

Beiðni um úthlutun svæðis til uppbygginar
á grundvelli 6. gr. úthlutunarreglna Ísafjarðarbæjar

Inngangur:

Undanfarin ár hefur Fjallaból ehf. (hér eftir nefnt framkvæmdaaðili) unnið að þróun verkefna í Ísafjarðarbæ, samhliða uppbyggingu félagsins á heilsárshúsum í Dagverðardal. Verkefnin byggja á þeirri reynslu sem þar hefur skapast og þeirri stefnu framkvæmdaaðila, að efla ferðapjónustu á svæðinu á vandaðan og heildstæðan hátt.

Það verkefni sem hvað lengst er komið í þróuninni er uppbygging laugar og heilsuræktar þar sem einnig er gert ráð fyrir hótélrekstri til þess að samnýta aðstöðuna.

Verkefnið er nú komið á það stig að unnt er að hefja formlegt skipulagsferli, að mati framkvæmdaaðila. Markmið verkefnisins er að skapa uppbyggingu sem sameinar hótél, laugar og heilsutengda þjónustu í nánu samhengi við náttúru og landslag Skutulsfjarðar.

Um hönnun mannvirkja er vísað til fundar framkvæmdaaðila með bæjarstjórn Ísafjarðar, sem haldinn var 1. apríl s.l., en kynningin sem farið var yfir á fundinum fylgir beiðni þessari.

Staðsetning og forsendur:

Við mat á mögulegum staðsetningum kom svæðið við Hauganes fljótt fram sem ákjósanlegur kostur. Svæðið nýtur einstakrar staðsetningar með víðáttumiklu útsýni yfir Skutulsfjörð, sterkri tengingu við fjöru og náttúru, auk góðs aðgengis frá þjóðvegi.

Svæðið tengist jafnframt vel við núverandi útivistar- og afþreyingarsvæði sem og göngu- og hjólaleið sem fyrirhugað er að leggja að Naustahvilft, sem eykur notkunarmöguleika fyrir bæði íbúa sveitarfélagsins og gesti.

Staðsetningin býður upp á uppbyggingu sem fellur vel að landslagi og gefur jafnframt svigrúm til frekari þróunar til framtíðar.

Nánar um staðsetninguna:

Í aðalskipulagi sveitarfélagsins fellur Hauganes innan opinna svæða til sérstakra nota. Svæðið er ekki deiliskipulagt, en innan þess eru þrjár lóðir, sem allar eru í eigu sveitarfélagsins:

1. Hauganes 1, L138928, sem í landskrá fasteigna er skráð sem ræktunarland samtals 13.747 m² að stærð. Sveitarfélagið keypti lóðina af Hraðfrystihúsinu Norðurtanga hf. árið 1995.
2. Hauganes 2, L173723, sem í landskrá fasteigna er skráð sem iðnaðar- og athafnalóð samtals 4.800 m² að stærð. Sveitarfélagið keypti lóðina af Harðfiskstöðinni ehf. árið 1997.
3. Hauganes 3, L211138, sem í landskrá fasteigna er skráð sem ræktunarland samtals 553 m² að stærð. Lóðin var stofnuð árið 2007 undir hesthús (sem hefur verið í eigu sveitarfélagsins frá árinu 2023) út úr lóðinni Hauganes 1.

Alls er því um að ræða um 19.100 m² landsvæði í eigu sveitarfélagsins sem framkvæmdaaðili telur ákjósanlega stærð fyrir verkefnið að teknu tilliti til stækkunaráforma.

Lýsing verkefnisins:

Fyrirhuguð uppbygging felur í sér aðstöðu til heilsuræktar, hótél með um 50 herbergjum (með möguleika á allt að helmingsstækkun), veitingaaðstöðu og tengdum rekstri, ásamt laugum, sem nýtist bæði hótélgestum og almenningi.

Laugarnar er hannaðar með það markmið, að skapa aðlaðandi og heilsueflandi upplifun í órjúfanlegum tengslum við náttúruna. Kjarninn er L-laga útilaug með stórbrotnu útsýni yfir fjörðinn og hönnun mun verða þannig að skjólgóð rými myndist innan útisvæðisins, en einnig er gert ráð fyrir yfirbyggðri laug (glerskála).

Í glerskálunum geta gestir notið útsýnis við allar aðstæður í skjóli fyrir vindi og veðri. Glerskálinn tengist jafnframt gufuböðum og styrkir þannig heildarnýtingu svæðisins.

Auk framangreinds er gert ráð fyrir heitum pottum og aðstöðu til sjóbaða auk léttrar göngubryggju til þess að þjónusta sjósundfólk, kajakræðara og eigendur lítilla seglbáta.

Heilsuaðstaða er lykilþáttur í verkefninu og felur í sér líkamsrækt með sjálfstæðum rekstri sem tengist laugasvæðinu í gegnum sameiginlega búningsaðstöðu. Slík uppbygging styður við daglega notkun svæðisins af hálfu íbúa og skapar stöðuga nýtingu allt árið um kring.

Samspil lauga, hótels og heilsuaðstöðu myndar heildstæða þjónustu sem styrkir rekstrargrundvöll verkefnisins og eykur aðdráttarafl þess.

Markmið og áherslur

Markmið verkefnisins er að byggja upp öflugan áfangastað sem:

- styrkir ferðaþjónustu í Ísafjarðarbæ allt árið um kring
- skapar ný störf og eykur verðmætasköpun á svæðinu
- stuðlar að heilsutengdri upplifun með tengingu við náttúru á sjó og landi
- eykur afþreyingar- og þjónustumöguleika fyrir íbúa

Áhersla er lögð á vandaða hönnun og skipulag sem tekur mið af umhverfinu og lágmarkar rask á svæðinu.

Sérstök áhersla er lögð á heilsutengda starfsemi, þar sem samspil lauga og heilsuræktar skapar grundvöll fyrir heilsársnotkun svæðisins.

Ávinningur fyrir samfélagið

Verkefnið hefur að mati framkvæmdaaðila tvíþætt gildi fyrir Ísafjarðarbæ. Annars vegar styrkir það ferðaþjónustu og efnahagslega uppbyggingu svæðisins, en hins vegar eykur það lífsgæði íbúa með bættri aðstöðu og fjölbreyttari afþreyingu.

Íbúar munu hafa aðgang að svæðinu, þar með talið útilaug, heitum pottum og líkamsrækt, sem nýtist daglega og styður við heilsu og vellíðan. Verkefnið svarar þannig háværu ákalli íbúa sveitarfélagsins um aukna bað- og útilaugaaðstöðu á Ísafirði.

Heilsuaðstaðan mun gegna lykilhlutverki sem sjálfstæður rekstur sem tryggir reglulega notkun svæðisins og styrkir rekstrargrundvöll þess.

Framkvæmdaaðili er upplýstur um að á svæðinu hefur áramótabrenna Ísfirðinga verið haldin um áratugaskeið og erfitt kunnir að vera að finna annan ákjósanlegan stað til þess. Vilji er til þess af hálfu framkvæmdaaðila í samstarfi við sveitarfélagið, að byggja varanlega aðstöðu innan svæðisins til þess að ekki þurfi að færa brennustæðið. Með varanlegri aðstöðu er átt við steypa þró, plötu og jafnvel skjólveggi.

Fjármögnun og samstarf

Unnið er að fjármögnun verkefnisins og eru þegar hafnar viðræður við fjársterka aðila, sem búa yfir víðtækri reynslu af sambærilegum þróunar- og uppbyggingarverkefnum. Slík fjármögnun krefst skýrrar umgjörðar og fyrirsjáanleika í næstu skrefum verkefnisins.

Sjálfbærni og orkunýting

Við þróun verkefnisins er lögð áhersla á hagkvæma og ábyrga orkunýtingu. Í því samhengi er stefnt að því að nýta affallsvatn til upphitunar með endurvinnslu varma og áframhitun með varmadælum.

Framkvæmd og næstu skref

Með hliðsjón af reynslu úr uppbyggingu í Dagverðardal, þar sem ferlið frá fyrstu fyrirspurn til upphafs framkvæmda tók næstum fimm ár, telur framkvæmdaaðili mikilvægt að skapa aukinn fyrirsjáanleika og hraða í ferlinu.

Í því samhengi er lagt til að skoðaður verði sá möguleiki, að fara beint í afnotasamning fyrir svæðið, á grundvelli 6. gr. reglna sveitarfélagsins um úthlutanir á lóðum, þar sem slíkur samningur er forsenda frekari þróunar og undirbúnings verkefnisins og myndi stuðla að skilvirkari framvindu þess. Drög að slíkum samningi fylgir erindi þessu.

Markmið framkvæmdaaðila er að geta hafið vinnu við breytingu á skipulagsáætlunum sem fyrst og vinna að þeim breytingum samhliða viðræðum um fjármögnun, með það að markmiði að verkefnið komist í framkvæmd sem allra fyrst.

Framkvæmdaaðili telur raunhæft að frá því framkvæmdaleyfi eru gefin út líði ekki nema rúm tvö ár þangað til hægt verður að vígja fyrsta áfanga verkefnisins.

Niðurstaða

Verkefnið á Hauganesi felur í sér metnaðarfulla uppbyggingu sem sameinar ferðaþjónustu, heilsu og samfélagslega þjónustu í eina heild og hefur burði til að styrkja Ísafjarðarbæ sem áfangastað ferðamanna til framtíðar.

Mikilvægt er að næstu skref verði skýr og fyrirsjáanleg til að tryggja framvindu verkefnisins.

Hafnarfirði, 13. apríl 2026

f.h framkvæmdaaðila



Friðfinnur Hjörtur Hinriksson