

Landeigendur á Hóli, Hvilftarströnd

Birkir Þór Guðmundsson
Kristín Björg Albertsdóttir
Netföng: birkir@abf.is
kristinalberts@hotmail.com
GSM: 824-0100

Skipulags- og mannvirkjanefnd
Ísafjarðarbæjar
Pósthólf 56
400 Ísafjörður

Flateyri 13. nóvember 2020

Efni: Deiliskipulag fyrir Hól á Hvilftarströnd.

Með vísan í bókunar Skipulags- og mannvirkjunarnefndar Ísafjarðarbæjar frá fundi nr. 547 þann 11.11.2020 er lagður fram deiliskipulagsuppdráttur dags. 08.11.2020 vegna fyrirhugaðra framkvæmda á jörðinni Hóll á Hvilftarströnd.

Framkvæmdin. Um er að ræða rúmgott íbúðarhúsnæði með bílskúr og geymslu. Byggingarnar eru samtengdar á einni hæð. Gert er ráð fyrir vatnsaflsvirkjun/smávirkjun sem samanstendur af vatnsinntaki í Hólsá, niðurgrafinni vatnspípu og stöðvarhúsi. Rafmagnsjarðstrengur verður svo lagður frá virkjuninni að bæjarhúsunum.

Óskað er eftir því við bæjaryfirvöld að heimiluð verði málsmeðferð í samræmi við 41. gr. skipulagslaga á grundvelli innsendra ganga.

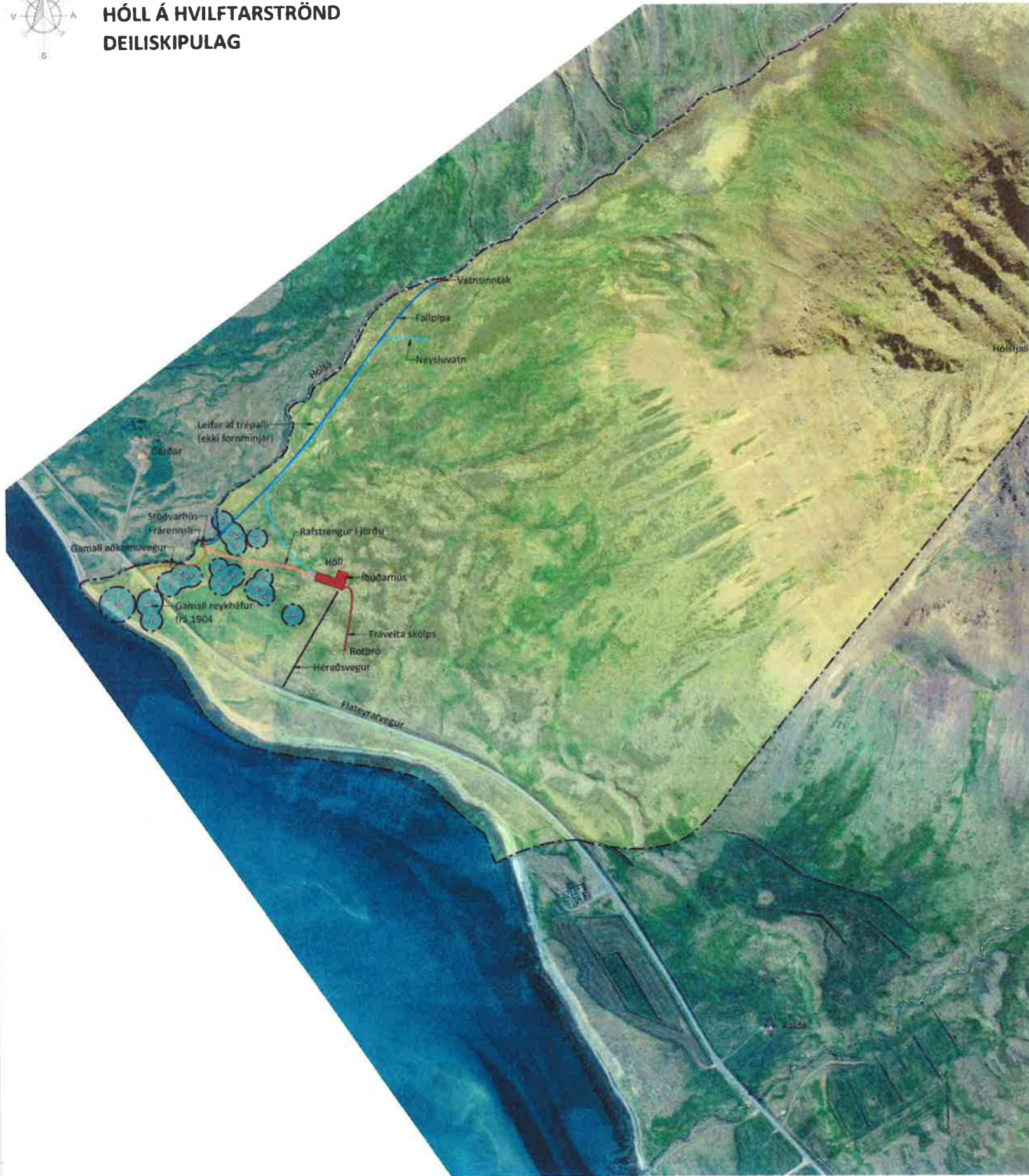
Fyrir hönd landeigenda
Virðingafyllst



Birkir Þór Guðmundsson



HÓLL Á HVLIFSTARSTRÖND DEILISKIPULAG



GREINARGERÐ OG UMHVÆRFISSÝRSLA

Almennt. Jörðin Hóll á Hvilftarströnd í Öndundarfirði Ísafjarðarbæ er lögð og stærð hennar 1.200 að fornu mat. Stefnt er að því að byggja upp jörðina með húsnæðis og gætur möguleika á fastri búsetu og starfsaðstöðu fyrir eigendur, aðgengi með vegtingu ásamt heimarafstöð/smávirkun án allrar miðunar, sem sjá mun bylinu fyrir allri orkuþörf. Eigendur jarðarinnar munu hafa þar fasta búsetu til frambúðar. Deiliskipulagið fellur að áherslum og markmiðum í aðalskipulags Ísafjarðarbæjar um eflingu byggðar, sjálfbæra landnýtingu og fjölbreytileika í atvinnusköpun.

Markmið. Meginmarkmið uppbyggingarinnar er að byggja heimili þar sem ábúendur geta stundað atvinnu heima með sjálfbærni, heilsu- og mannrækt að leiðarljósi. Lögð verður áhersla á að íbúar og gestir samfélagsins geti komið til seturs og notið veru sem byggir á grunni yofgræðanna. Í þessu samhengi er sjálfbær orkuþörf bylisins mikilvægur þáttur og verður mætt með nýtingu á vatnsorku sem er til staðar. Við byggingu mannvirkja verður þess gætt að sem minnst rask hljóttist af og að mannvirki geti talist afturkræf.

Staðhættir. Hóll er á Hvilftarströnd við norðanverðan Öndundarfjörð. Frá Hóli eru aðens tveir og hálfur kílómetri út á Flateyri og tæplega fjórir kílómetrar inn að Neðri Breiðadal. Jörðin er vel gróin en undirlendi er ekki mikið. Ofan við Hól og Garða er svöltilið hálidalur sem nefndur er Garðadalur/Hólsdalur og fellur um hann Hólsá. Hólsá er í senni lindá og dragá og rennir á milli leysingatoppa stöðugt. Landamerki Hóls á móti Kaldá er við Markhygg sem svo heitir í Hólsfalli og í miðja Grísavík niður við sjó. Á mön Górdum er það Hólsá sem skiptir löndum. Landamerki jarðarinnar eru skráð samkvæmt þinglýstum landamerkjum jarðarinnar.

Gildandi skipulag. Deiliskipulag er unnið á grundvelli ákvorðunar skipulags- og mannvirkjaleiðar Ísafjarðarbæjar frá 10. júní 2020 og á grundvelli aðalskipulags Ísafjarðarbæjar 2008 til 2020. Ekki er í gildi deiliskipulag á aðliggjandi svæðum.

Frákvæmdin. Um er að ræða rúmgtt íbúðarhúsnæði með bílskúr og geymslu. Byggingarnar eru samtengdar á einni hæð. Gert er ráð fyrir vatnsaflsvirkjun/smávirkun sem samanstendur af vatnsinntaki í Hólsá, niðurgagnni vatnsþipu og stöðvarhúsi. Rafmagnsjarðstrengur verður svo lagður frá virkjuninni að bæjarhúsum.

Ofanflóð. Ofanflóðahættumat er unnið skv. reglugerð nr. 505/2000 með síðari breytingum og byggir á lögum nr. 49/1997 um varnir gegn snjóflóðum og skíðuflollum. Hættusvæði eru skilgreind sem A, B og C. Neðan hættusvæðis A er árlag staðarhættu talin viðunandi (ásættanleg). Veðurstola Íslands vann matið fyrir jörðina og lá það fyrir 14.02.2020 (málsnúmer matsins hjá Veðurstofunni er 2019-0192). Niðurstaða matsins er sú að fyrirhuguð staðsetning mannvirkja er neðan hættusvæðis A.

Aðkoma. Aðkoma verður með tengingu við Flateyrarveg. Fyrir liggur samkomulag við Vegagerðina frá 15. maí 2020 um lagningu héraðsvegjar að bylinu. Við ágreiðslu umsóknar um héraðsveg var lítið til skilgreiningar héraðsvega skv. 8. gr. vegalaga nr. 80/2007 þar segir m.a. Héraðsvegir eru vegir sem liggja að bylum, starfsæslu atvinnufyrirtækja, kirkjustöðum, opinberum skólum og öðrum opinberum stofnunum utan þéttbýlis. Aðgengi er þar til virkjuninni á framkvæmdatíma og er ráðgert að fara um gamla aðkomuveginna að Hóli.

Tenging við flarskipulag og raforkukerfið. Um landið liggur jarðstrengur Orkubús Vestfjarða ásamt því að ljósléiðratenging er komin að Kaldá, um 1,1 km innan við fyrirhugaðan byggingarrett. Leiðin verður eftir því við eiganda strengsins um að ljósléiðari verði framlengdur að Hóli. Virkjunin mun sjá ábúendum fyrir öllu rafmagn og verður lagður jarðkapall frá stöðvarhúsi í bæjarhúsin. Svó liggja megi raforkuorvggi bylisins sem best verður sást eftir tengingu við kerfi Orkubús Vestfjarða svo nýta megi rafmagn þaðan ef heimaframleiðsla rafmagns annar ekki orkuþörfinni.

Efnistaka. Efnisþörf vegna jarðvegsframkvæmda er fyrst og fremst vegna lagningar héraðsvegjar. Fyrirhuguð staðsetning bæjarhúsa er skjósanleg og mun uppröfður úr húsrúnni nýtast í vegfyllingu. Aðflutt efni verður tekið úr viðurkennendum námum innan bæjarfélagsins. Efnisþörf vegna virkunarinnar verður takmörkuð. Ef þörf er á efnistöku verður það einnig tekið úr viðurkennendum námum.

Mannvirki. Ekki verða afmarkaðar sérstakar lödir undir fyrirhuguð mannvirki heldur afmarkaðir byggingarreitir. Byggingarreitir og lagnaleiðir verða sýndir á skipulagsuppdætti.

Húsnæði. Íbúðarhúsnæði, bílskúr og geymsla. Hönnun liggur fyrir. Húsnæðið verður allt á einni hæð með hallandi ríspaki. Brúttóstærð allt að 700 m². Hámarks hæð allt að 6 m. Gert er ráð fyrir steinsteypum eða timburbyggðum úvegvegum á steinsteypum grunni, einangrað og klætt að uian. Byggingar verða stílhreinar með hefðbundnu sniði og byggingastíli sem lengi hefur ríðkast til sveita. Fráveita skólps verður unnin samkvæmt leiðbeiningarriti nr. 03/01 frá Umhverfisstofnun og reglugerð um fráveitur nr. 798/1999. Góðir möguleikar eru til ofanar neysluvatns á jörðinni. Annað hvort verður borað eftir vatni eða vatnsúpprettur á landaeygninni beilsáðar. Góðar neysluvatnsliðir eru nærri þeim stað sem ráðgert er að leggja vatnsloagn fyrir virkjunina. Verði liðar beilsáðar mun neysluvatnsloagn lögð í sama skurð og vatnsloagn fyrir virkjunina.

Heimarafstöð/Smávirkun. Rafstöð við Hólsá er eitt af markmiðum og lykilorðum fyrir uppbyggingu jarðarinnar. Eigendur Garða og Hóls eru sammála um að hvor um sig geti nýtt sinn helminginn af vatnsauðind árinna á sínum jörðum án þess að skerða möguleika hvars annars og skipta nýtanleika vatnsins á milli jarðanna. Samkvæmt undangengnum rannsóknum á vatnsbúskap árinna, þá verður nýtanlegt vatn til orkuvinslu á hvort jörð 74 til 140 l/sek. Gert er ráð fyrir að fallhæð á milli stöðvarhúss og inntaks í Hólslandi verði 100 m. Það mun geta gætt 56 til 119 kW. Uppsétt all virkjunarinnar mun því verða allt að 119 kW. Aforn um smávirkun á Hóli er í samræmi við aðalskipulag Ísafjarðarbæjar en í kalla 8.7 segir m.a.: Áhersla er lögð á endurnýjanlega orkuögn. Gert er ráð fyrir því að landeigendur geti virkjað bæjarlúknun, með smávirkun, ó þeim svæðum sem gert er ráð fyrir einhverri byggð. Að fengnu framkvæmdarleyfi eru virkjanir, sem eru allt að 30 kW með minniháttar uppistöðulóni, eða rennissvirkjanir, sem eru allt að 200 kW án uppistöðulóns, því heimilár án þess að breyta þurfi aðalskipulagi.

Stöðvarhús. Hönnun liggur fyrir og verður húsið steinsteyppt og grundað á steinsteypum undirstöðum. Þak verður hallandi ríspak og í stöðvarhúsin byggingar á jörðinni. Brúttó flatarmál allt að 30 m². Hámarks hæð frá gólfplötu og í mæni allt að 5 m. Ekki er gert ráð fyrir neinni aðstöðu fyrir fráveitu skólps, neysluvatns eða salernisaðstöðu. Húsið verður fellt að umhverfinu eins og kastur er. Stöðvarhús er staðsett í nánunda við ána og vatni skilað frá því í niðurgrofnu rori út í árfarveginn.

Inntaksmannvirki heimarafstöðvar/smávirkjunar. Mannvirkið verður í um 105 m. hæð yfir sjó og komið fyrir í árfarveginn. Komið verður fyrir inntaksrist af svokallaðri coandagerð. Ekki er uppistöðulón mun myndast. Staðarval inntaksins ákvarðast af því að sem minnst rask hljóttist af. Mannvirkið er minniháttar aðgerð. Stefnt er að því að smíða það úr ríðfölu stáli og koma því fyrir án þess að steypa það niður, þar sem um minniháttar aðgerð er að ræða.

Fallþipa: Pipan verður úr efni sem áður voru sjókvíar fyrir fiskeldi. Um er að ræða endurnýtingu efnis sem samræmist markmiðum um sjálfbærni og því að draga úr kolefnisspör. Lengd pipunar verður um 620 m og 45 cm í þvermál. Pipunni verður komið þannig fyrir að um 80 cm breiður skurður 110 cm djúpur verður grahnn, henni komið fyrir og mokað yfir og gengið frá lands jafnðöðum. Ekki þarf að flytja efni að til flylingar. Á einum stað lagnaleiðarinnar fer pipan nærri fornminjum.

Umhverfisþættir. Náttúrustofla Vestfjarða vann rannsóknir í Hólslandi á gróðurfarri og fuglalíf ásamt því að gera fornleifakönnun. Einnig liggja fyrir rannsóknir Náttúrustofunnar á náttúruferli svæðisins.

Gróður. Gróðurfar einoknist af graslendi aðantil en meira af lyngi þegar ofar dregur. Garðadalur/Hólsdalur líkjast öðrum dölum eða dalverpum á Vestfjörðum, hvað varðar gróðurfar. Almenn var gróðurþekjan nokkuð samfelld í dalbotnunum. Fjallin eru brött og skriður í hlíðum fjallanna. Gróðurtungur ná upp undir kletta sumstaðar í hlíðunum en skriðurnar voru að mestu gróðursnaðar. Gróðurþekja í dalbotnunum er samfelld upp í 300 m hæð, en ofar var skert gróðurþekja. Snjórlá nokkuð lengi á rannsóknarsvæðinu. Greinlegt er að snjórlá liggur sumstaðar lengi og þar gróður þess merki að slíkt er algengt, því snjóðælgróður var ríkjandi efst í dölunum. Ekki fundust neinar plöntur á völist á rannsóknarsvæðinu.

Fuglalíf. Búsvæðin fyrir varþfugla á svæðinu eru aðallega rýrt mölendi. Þúfubúttlingur er algengastur. Ofarlega á Garðadal/Hólsdal er brattlendi með skriðum og grjóni og þar kemur inn snjóttlingur og steindrepill. Búast hefði mátt við meira af heiðlóu í rýru mölendi. Þéttleiki fugla má reikna með að sé frá 76-317 öðul/km². Engir fuglar á völist (Náttúrufræðisstofnun Íslands 2000) sást í varpi á svæðinu.

Vatnalíf. Hólsá er ekki þekkt fyrir fiskgengd og eru ástæður þess líklega vegna þess hversu grunn, brött og stutt áin er og næringarframléiðla því lítil. Vatnsrennslí verður áfram þrátt fyrir nýtingu. Búast má við því að tegundir í vistkerfinu verði áfram þó mögulega geti dregið eitthvað úr heildarframléiðni.

Fornleifar. Talsvert er um fornleifar á jörðinni. Allar minjar hafa verið skráðar og hnitsettar. Staðsetning þeirra kemur fram á uppdætti skipulagsins með 15 m. helgunarsvæði. Það er samkvæmt lögum um menningarminjar 80/2012 í 1. mgr. 21 gr. sömu laga segir: Fornleifum, sbr. 3. mgr. 3 gr., jöfn þeim sem eru fríðlystar sem þjóðminjar og þeim sem nota fríðunar í krafti aldurs, má enginn, hvorki landeigandi, ábúandi, framkvæmdaradili né nokkur annar, spilla, granda eða breyta, hylja, laga, afлага eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands.

Aðrir umhverfisþættir. Hólsjörðin er skilgreind sem landbúnaðarsvæði samkvæmt aðalskipulagi. Svæðið hefur ekki verið nýtt til ræktunar. Engar sérstakar jarðmyndanir eru á svæðinu sem kunna að verða fyrir áhrifum. Áhrif mannvirkjana á svæðið verður takmörkuð. Samfélagsteg áhrif eru jákvæð í krafti uppbyggingar á svæði sem átt hefur í vanda með að halda í hofi uppbyggingu íbúðarhúsnæðis og atvinnutækifæra. Fækkun íbúa á svæðinu hefur verið viðvarandi vandamál um langa hríð.

Niðurstöður. Áhrif framkvæmdarinnar á náttúrufræðislega þætti eru óveruleg í öllum liðum. Engra breytinga verður að vænta á gróðurfar, fuglalíf né vatnalíf. Þess verður gætt að allar fornminjar sem fyrir eru á jörðinni verði varðveittar í sinni mynd og þess vandlega gætt að þeim verði ekki raskað. Framkvæmdin mun hafa jákvæð áhrif á samfélagið og skapa aukinn fjölbreytileika.

Kynning og samráð. Tillagan verður auglýst og kynnt fyrir íbúum í samræmi við 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Tillagan kallar ekki á úreynngu aðalskipulags Ísafjarðarbæjar 2008-2020 þar sem áformin falla í öllum atriðum undir markmið og ákvæði þess. Að öðru leiti er vísað til laga og reglugerða: lög um mannvirki (160/2010), lög um orryggi raforkuvirkja, raforkulag (65/2003), lög um náttúruvernd (60/2016) vegalag (80/2007), lög um höllustuhætti og mengunarráttir (77/1998), lög um menningarminjar (80/2012) og byggingareglugerð.



Hluti af staðfestu aðalskipulagi Ísafjarðarbæjar 2008-2020 mkv. 1:100.000

SKÝRINGAR

- Skipulagsmörk
- Byggingarreitur
- Héraðsvegur
- Gamall vegur
- Neysluvatn í jörðu
- Frárennslí skólps í jörðu
- Frárennslí stöðvarhúss í jörðu
- Fallþipa í jörðu
- Rafstrengur í jörðu
- Staðsetning fornminja
- Helgunarsvæði fornminja

Ísafjarðarbær: Stjórnsluhúsinu, Hafnarstræti 1, 400 Ísafjörður, sími 450-8000

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í skipulags og mannvirkjanefnd Ísafjarðarbæjar þann 2020 og í bæjarstjórn þann 2020. Tillagan var auglýst frá 2020 með athugasemdafresti til 2020. Auglýsing við gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-eild Stjórnartíðinda þann 2020.

Utg. Verðgrip	Daga	Skýning	Br. af
HÓLL Á HVLIFSTARSTRÖND Í ÖNDUNDAFIRÐI			
Heimilafang HÓLL Á HVLIFSTARSTRÖND Í ÖNDUNDAFIRÐI			
Vestlingur DEILISKIPULAG			
Landnúmer:	141043	Staðgreinir:	212-0204
DEILISKIPULAG VIGFÚS HALLDÓRÞ			
Hannað af:	V11	Málshlið:	
Teknið af:	MHA	Markvörð:	3-3000
Vfirleifi af:	V11	Dagsetning:	08.11.2020
Samþykkt:			
BALSI ehf. Vegagerð og byggingarfræðingur		Vigfús Halldórsson Byggingarfræðingur BPI Birkuvallsgata 3, 113 Reykjavík 8944000 vigfus@balsi.is	
20-6	20-6	01	
Veiknúmer	Svæði	Afangi	Abyrgð
Númer	Utgáfa		