

# Merkjalýsing

## fyrir Stórusteina 1-4 á Ingjaldssandi í Önundarfirði, 426 Ísafjarðarbær

Unnið skv. lögum um skráningu, merki og mat fasteigna nr. 6/2021 og reglugerð um merki fasteigna 160/2024

### Upprunaland sem fasteignir eru teknar úr

Fasteignanr.	Landnr.	Staðfang	Sveitarfélag	Skráð stærð	
F2125659	L140936	Álfadalur	426 Ísafjarðarbær	Ekki skráð	Jörð 00

### Fasteignir eftir breytingu/uppskiptingu

Fasteignanr.	Landnr.	Staðfang	Sveitarfélag	Skráð stærð	
F	L	Stórusteinar 1	426 Ísafjarðarbær	4.076,72 m <sup>2</sup>	Lóð
F	L	Stórusteinar 2	426 Ísafjarðarbær	4.014,30 m <sup>2</sup>	Lóð
F	L	Stórusteinar 3	426 Ísafjarðarbær	3.998,75 m <sup>2</sup>	Lóð
F	L	Stórusteinar 4	426 Ísafjarðarbær	4.037,94 m <sup>2</sup>	Lóð

## EIGNAHEIMILDIR OG LÝSING

### Þinglýstur eigandi/eigendur og lýsing á fasteign

#### Álfadalur (F2125659)

Bjarni M. Jónsson kt. 221053-5759 er þinglýstur eigandi jarðarinnar F2125659 með L140936 skv. afsöllum, skjal nr. 418-F-000584/2008 og skjal nr. 418-F-000217/2010. Jörðin er á Ingjaldssandi í Önundarfirði í sveitarfélaginu Ísafjarðarbær.

#### Mannvirki

Á Álfadalsjörðinni er eitt mannvirki<sup>1</sup>, *Vonaland*, steipt eins hæða ca. 60 m<sup>2</sup> hús. Á fyrrum bæjarstæði Álfadals, Bolaföt, voru eitt sinn mannvirki, steipt 2ja hæða (hæð og kjallari) íbúðarhús, hlaða, fjárhús og kartöflugeymsla. Niðurníð húsin á Bolaföt voru jöfnuð við jörðu í kringum árið 2000, fyrir utan kartöflugeymslu sem stendur enn.

Samantekt um sögu kaupa og sölu, árin 1467-1995, er rakin á blaðsíðum 132-137 í úrskurði óbyggðanefndar, máli nr. 3/2021, *Fjalllendi milli Dýrafjarðar, Önundarfjarðar auk Nesdals*<sup>2</sup> (nefnt með fyrirvara um villur, yfirfarið að hluta af merkjalýsanda). Seinni umráðendasögu má finna í fasteignaskrá.

#### Lóðaleigusamningar

Engir lóðaleigusamningar eru í gildi á Álfadalsjörðinni þegar þessi merkjalýsing er gerð í ágúst árið 2025.

### Landamerki upprunalands

Í afsali 418-F-000139/1995 um þinglýst landamerki Álfadalsjarðarinnar L140936 vísast til landamerkjaskrár Vestur-Ísafjarðarsýslu (upprunaheimild: *Landamerkjabók Ísafjarðarsýslu [1883-1958]*<sup>3</sup>). Sjá má lýsinguna endurritaða í prentstöfum í riti Þjóðskjalasafnsins<sup>4</sup>, en þar er ein villa, þar

á að standa „heiðum“ en ekki „herðum“, eins og rétt er lýst í úrskurði óbyggðanefndar (sami og hér að ofan<sup>5</sup>). Á úrskurðarkorti óbyggðanefndar<sup>6</sup>, svæði 10B (mynd 1, úrklippa úr korti), má sjá uppdrátt óbyggðanefndar, sem unninn var út frá heimildum, af landamörkum Álfadalsjarðar og nágrennajarða, en ekki er til staðfestur uppdráttur. Eftir að hafa skoðað gaumgæfilega lýsinguna á Álfadalsjörðinni í *Landamerkjabók Ísafjarðarsýslu* þá passar þessi uppdráttur vel við uppdrátt nefndarinnar að mati merkjalýsanda.

<sup>1</sup> <https://timarit.is/page/4213356?iabr=on#page/n71/mode/2up/search/vonaland%20ingjaldssandur> Úr Skinfaxa árið 1945

<sup>2</sup> [https://obyggdanefnd.is/wp-content/uploads/10B\\_2021-3\\_urskurdur.pdf](https://obyggdanefnd.is/wp-content/uploads/10B_2021-3_urskurdur.pdf)

<sup>3</sup> <https://jardir.skjalasafn.is/bok/12> (mark: ÞÍ. Sýslumaðurinn í Ísafjarðarsýslu og bæjarfógetinn á Ísafirði 0000 DC/1-1-)

<sup>4</sup> <https://heimildir.is/wp-content/uploads/Jardavefur/Isafjardarsysla-landamerkjabok-1883-1958-samlesin-uppskrift.pdf>

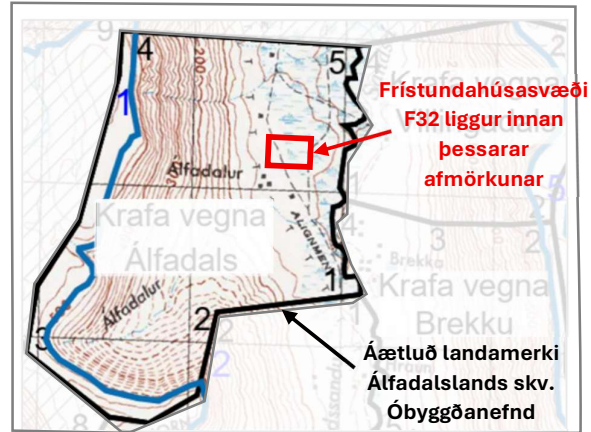
<sup>5</sup> [https://obyggdanefnd.is/wp-content/uploads/10B\\_2021-3\\_urskurdur.pdf](https://obyggdanefnd.is/wp-content/uploads/10B_2021-3_urskurdur.pdf)

<sup>6</sup> [https://obyggdanefnd.is/wp-content/uploads/10B\\_2021-3\\_urskurdarkort.pdf](https://obyggdanefnd.is/wp-content/uploads/10B_2021-3_urskurdarkort.pdf)

Yfirferð óbyggðanefndar er mjög ítarleg og að mati merkjalýsanda er vert að nýta greiningu hennar þegar kemur að gerð merkjalýsinga fyrir jarðirnar á Ingjaldssandi.

### Óbyggðanefnd

Á mynd 1, á milli bláu línunnar og vesturmarka Álfadalsjarðarinnar, má sjá það landsvæði sem nefndin fór fram á að yrði gert að þjóðlendu. Úrskurður óbyggðanefndar, um mál nr. 3/2021, *Fjallendi milli Dýrafjarðar og Öundurafjarðar auk Nesdals*, bls. 11, var þó að allt land innan landamerkjara jarðarinnar er háð beinum eignarrétti og telst ekki til þjóðlendu.



Mynd 1. Álfadalurjörð á úrskurðarkorti Óbyggðanefndar, svæði 10B.

## ÞINGLÝST SKJÖL

Eftirfarandi upplýsingar eru fengnar af veðbókavottorði dags. 2.4.2025 sem sótt var á rafrænan hátt af heimasíðu <https://island.is/vedbokarvottord> í ágúst 2025.

### Þinglýstur eigandi/eigendur

Eigandi	Kennitala	Afsals%	Eignarheimild	Skjalnúmer	Útgáfudagur
Bjarni M. Jónsson	221053-5759	100,00	Afsal	418-F-000139/1995	28.02.1995
			Afsal	418-F-000217/2010	15.04.2010

### Efnisatriði

Skjalategund	Skjalnúmer	Lýsing
Afsal	418-F-000217/2010	Hvað varðar hlunnindi vísast til 8. gr. jarðarlaga nr. 81/2004*

\* Jarðarlög nr. 81/2004, 8. gr. *Hlunnindi*. Sótt af <https://www.althingi.is/lagas/156a/2004081.html>

- Hlunnindi sem fylgja jörð eru eign jarðareiganda, nema undantekningar séu gerðar frá þeirri reglu með lögum.
- Óheimilt er að skilja hlunnindi frá jörð, nema undantekningar séu gerðar frá þeirri reglu með lögum.

## Engin veðbönd

### Önnur þinglýst skjöl

Skjalategund	Skjalnúmer	Útgáfudagur
Yfirlýsing	418-F-000584/2008	03.03.2003
Yfirlýsing	418-F-000550/2010	13.10.2010
Yfirlýsing	443-F-000008/2021	12.01.2021

## SKIPULAG

### Aðalskipulag

Lóðirnar eru innan frístundabyggðarsvæðisins F32 í aðalskipulagi Ísafjarðarbæjar 2008-2020. Staðsetningu F32 má sjá á hluta af uppdrætti aðalskipulagsins<sup>7</sup> innan rauða rammans á mynd 2.

### Kvaðir

Öll uppbygging frístundahúsa skal miða að því að skerða ekki sérstöðu svæðisins og ásýnd þess í heild, þ.e. lítt spilltrar náttúru, líffræðilegrar fjölbreytni, landslagsheildir og menningarsögu.

### Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulagið „Álfadalur á Ingjaldssandi, deiliskipulag svæði F32“<sup>8</sup>, samþykkt í b-deild 09.04.2014 (mynd 3).

<sup>7</sup> [https://www.isafjordur.is/static/files/Adalskipulag/dreifbyli\\_sunnan\\_djups\\_oppdrattur-.pdf](https://www.isafjordur.is/static/files/Adalskipulag/dreifbyli_sunnan_djups_oppdrattur-.pdf)

<sup>8</sup> <https://skipulagsaaetanir.skipulagsstofnun.is/skipulagvefur/display.aspx?numer=12135>

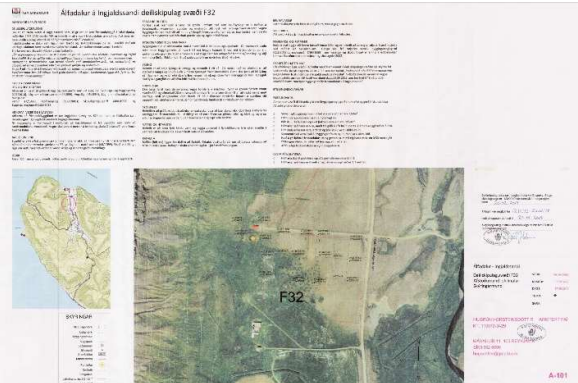
## Kvaðir

Við framkvæmdir á lóðunum skal með öllu fara eftir ákvæðum og skilmálum á gildandi deiliskipulagi.

Bent er á að óheimilt er að raska gamalli fjárrétt sem er merkt bæði inn á deiliskipulagið og uppdrátt merkjalýsingarinnar.



Mynd 2. Hluti af uppdrætti gildandi aðalskipulags Ísafjarðarbæjar 2008-2020. Fristundabyggðin er innan rauða rammans.



Mynd 3. ÁLFADALUR Á INGJALDSSANDI. Deiliskipulag svæði F31

## LÝSING Á VERKI

Merkjalýsing þessi er gerð að beiðni þinglýsts eiganda og snýst um að stofna fjórar sumarbústaðalóðir skv. gildandi deiliskipulagi svæðisins, lóðirnar eru nú þegar hnitaðar á skipulagsuppdrættinum<sup>9</sup>. Á gildandi deiliskipulagsuppdrætti er búið að hnitsetja eina lóð til viðbótar en hún er ekki tekin með þar sem hún er ekki sumarbústaðalóð.

Stofnaðar eru fjórar nýjar lóðir á fristundabyggðarsvæði F32 upp úr landi Álfadals L140936. Lóðirnar fá allar nýtt landeignanúmer og fasteignanúmer. Sjá má stærðir lóðanna og ný staðföng efst í skjalinu. Í gildandi deiliskipulagi eru þær merktar frá 1-4. Lóð 1 að stærð 4.076,7 m<sup>2</sup> mun fá staðfangið Stórusteinar 1, lóð 2 að stærð 4.014,3 m<sup>2</sup> fær staðfangið Stórusteinar 2, lóð 3 að stærð 3.998,7 m<sup>2</sup> fær staðfangið Stórusteinar 3 og lóð 4 að stærð 4.037,9 m<sup>2</sup> fær staðfangið Stórusteinar 4.

Merkjalýsandi bendir á að ekki er til hnitsettur uppdráttur af Álfadalsjörðinni og breytist því stærð hennar ekki. En eins og sjá má á mynd 1, eru mörk jarðarinnar dregin upp af úrskurðanefnd út frá heimildum og sjá má að lóðirnar eru vel innan marka Álfadalsjarðar.

### Mæling lóðanna

Lóðirnar voru teiknaðar og hnitsettar inn á uppdrátt við gerð gildandi deiliskipulags, dagsett 27.09.2013, sem Hugrún Þorsteinsdóttir arkitekt útbjó.

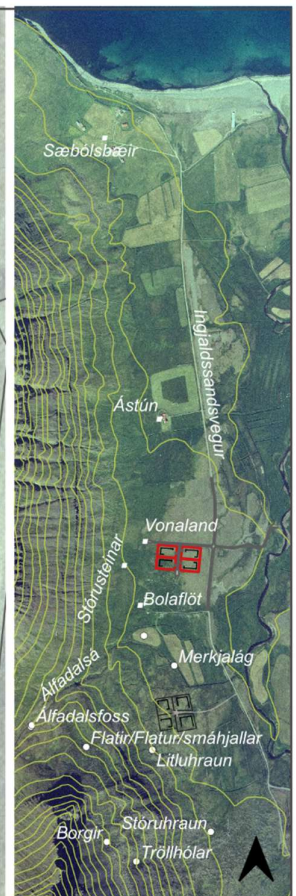
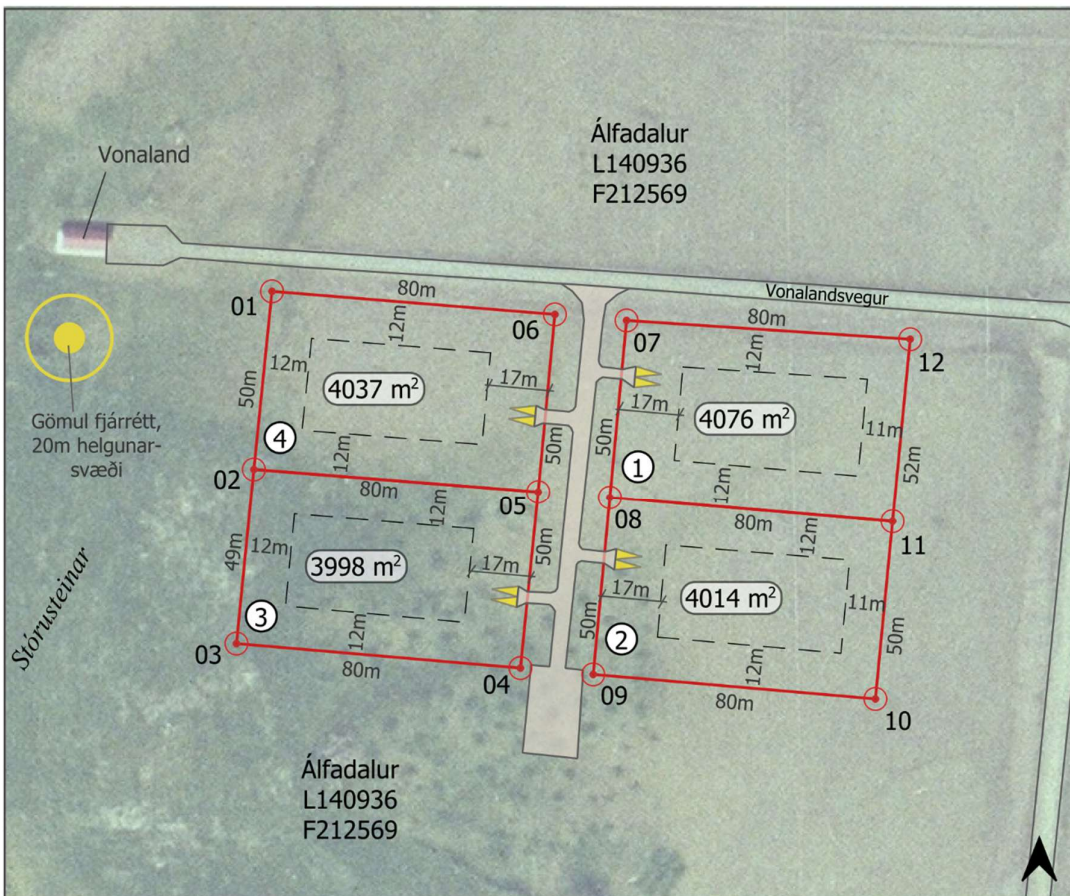
Hnit voru fengin úr myndkortum Loftmynda ehf., unnin upp úr loftmyndum sem teknar voru árið 2012, úr um það bil 2.500-3.500 m hæð.

Hefðbundnar myndmælingaaðferðir (e. photogrammetry) voru notaðar við úrvinnslu loftmyndanna. Viðmiðunarkerfið var ISN93 (EPSG:3057) og fastmerki úr grunnstöðvakerfi ISN93 voru nýtt, ásamt viðbótarmælingum í sama kerfi. Áætluð staðsetningarnákvæmni hnita er +/- 50 cm.

### Nýjar kvaðir á lóðum

Lóðareigendum ber sjálfum skylda að viðhalda slóðanum sem liggur frá Ingjaldssandsvegi og að lóðunum þó vegurinn sé hluti af Álfadalsjörðinni. Sömu skilmálar í gildandi deiliskipulagi F32 gilda fyrir fjarskiptastrengi og fyrir raflagnir, þeir skulu almennt lagðir ofan í jörðu meðfram vegi. Samráð skal hafa við landeiganda vegna allra mögulegra breytinga utan lóðamarka.

<sup>9</sup> <https://skipulagsaetanir.skipulagsstofnun.is/skipulagvefur/display.aspx?numer=12135>



Mkv. 1:2.000

Mkv. 1:30.000

### Hnitaskrá

Nr.	x-hnit	y-hnit
01	287169,6	624025,9
02	287164,5	623975,7
03	287159,6	623926,4
04	287239,6	623919,5
05	287244,6	623969,3
06	287249,3	624019,4
07	287269,5	624017,7
08	287264,8	623967,7
09	287260,1	623917,7
10	287339,6	623910,8
11	287344,4	623960,9
12	287349,4	624012,4

### Skýringar

- Mælipunktur/hnit
- Lóðamörk
- Byggingareitir
- Malarvegur
- Fornminjar
- ▶ Bílastæði leiðb.
- ↵ Mænisstefna
- ▲ Norðurpíla
- 4014 m Lóðastærð í fm
- 1 Húsnúmer
- Hæðarlínur 20m

### Lýsing verks

Fjórar nýjar lóðir eru stofnaðar upp úr landi Álfaðals að beiðni eiganda. Lóðirnar voru nú þegar hnitsettar í deiliskipulagi.

Gildandi deiliskipulag: "Álfadalur á Ingjaldssandi, deiliskipulag svæði F32" samþykkt í bæjarstjórn 20.02.2014. Sjá kvaðir fyrir lóð.

Heiti upprunals: Álfaðalur með L140936 og F212569. Landeignin/fasteignin hefur enga skráða stærð í landeignaskrá og mun stærð hennar því ekki breytast.

Eigandi óskar þess að lóðir frístundabyggðarinnar hljóti staðföngin Stórusteinar 1–4. Við rætur Álfadalsfjalls liggja þónokkrir feykistörir steinar sem hafa oltið niður úr fjallinu og eru sérkenni svæðisins. Svæðið nefnist „Stórusteinar“ og er þekkt undir því heiti. Frístundabyggðin er í um 200 m fjarlægð frá Stórusteinum.

Heiti nýrra lóða: Stórusteinar 1 með L \_\_\_\_\_ F \_\_\_\_\_  
 Stórusteinar 2 með L \_\_\_\_\_ F \_\_\_\_\_  
 Stórusteinar 3 með L \_\_\_\_\_ F \_\_\_\_\_  
 Stórusteinar 4 með L \_\_\_\_\_ F \_\_\_\_\_

Hnit voru fengin úr myndkortum Loftmynda ehf., unnin upp úr loftmyndum sem teknar voru árið 2012, úr um það bil 2.500-3.500 m hæð.

Hefðbundnar myndmælingaaðferðir (photogrammetry) voru notaðar við úrvinnslu loftmyndanna. Viðmiðunarkerfið var ISN93 (EPSG:3057) og fastmerki úr grunnstöðvakerfi ISN93 voru nýtt, ásamt viðbótarmælingum í sama kerfi. Áætluð staðsetningarnákvæmni hnita er +/- 50 cm.

Ath. Stærð lóðanna er ekki sú sama og á deiliskipulagsupprættinum en einhver misreikningur virðist hafa átt sér stað þegar hann var unninn árið 2013. Merkjalyfsandi vann lóðauppráttinn í QGIS og eftir að hafa slegið inn sömu hnit í sama viðmiðunarkerfi þá er stærð lóðanna sú sem sést hér að ofan.

Tölurnar eru námundaðar í málsetningunni.

## Uppdráttur með merkjalýsingu Stórusteinar 1-4

á Ingjaldssandi í Önundarfirði, 426 Ísafjarðarbær



Dagsetning: 19.09.2025  
 Kvarði: 1:2.000/1:30.000  
 Blaðstærð: A4  
 Merkjalyfsandi: Elísabet Bjarnadóttir



## EIGNAHEIMILDIR OG LÝSING

Merkjalýsandi

Vottar að rétttri dagsetningu, undirskrift og fjárræði útgefanda

\_\_\_\_\_  
*Elísabet Bjarnadóttir, kt. 250879-5639*

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Landeigandi L140936

Vottar að rétttri dagsetningu, undirskrift og fjárræði útgefanda

\_\_\_\_\_  
*Bjarni M. Jónsson, kt. 221053-5759*

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Samþykkt, dagsetning og stimpill sveitarfélags