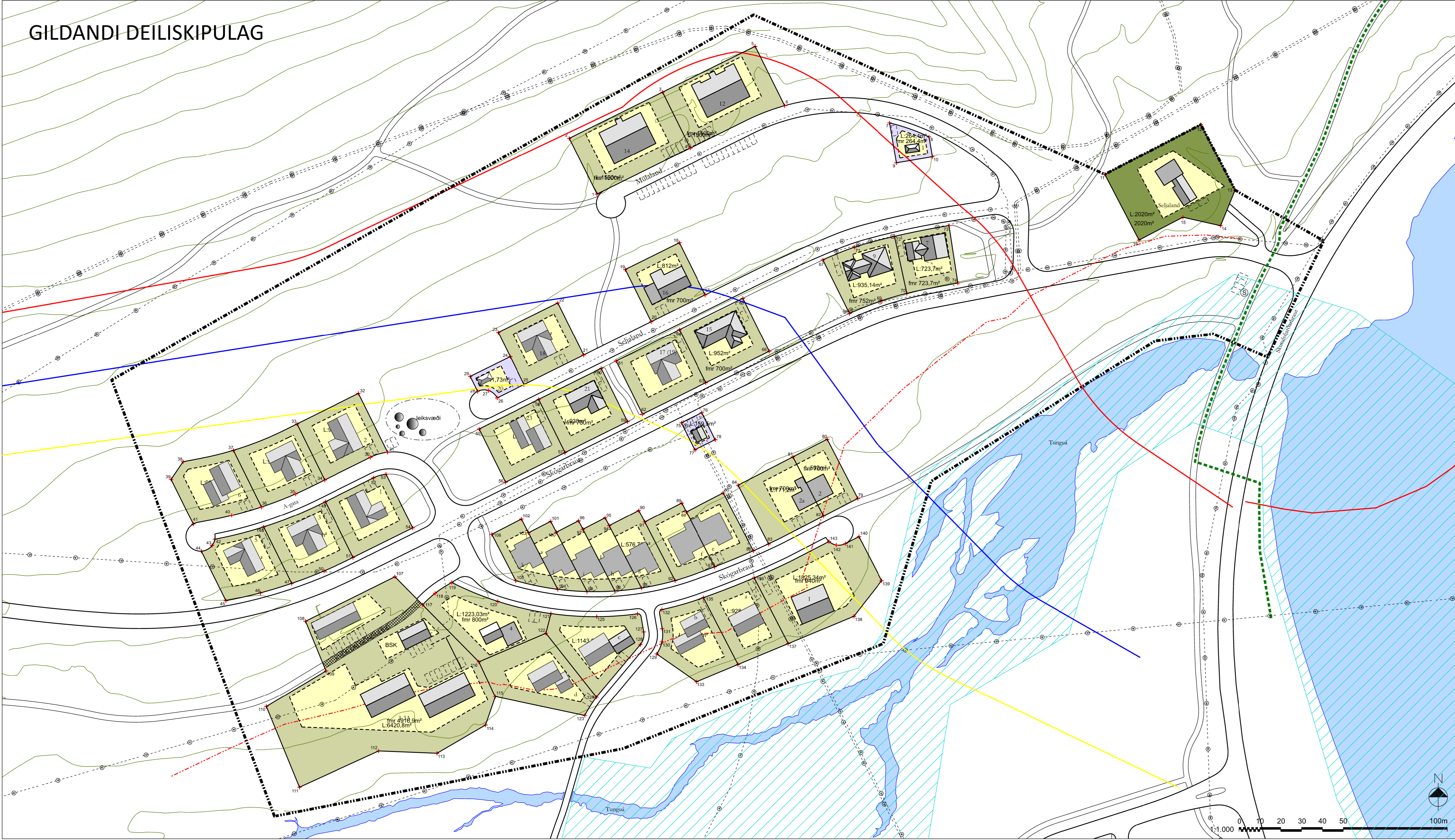
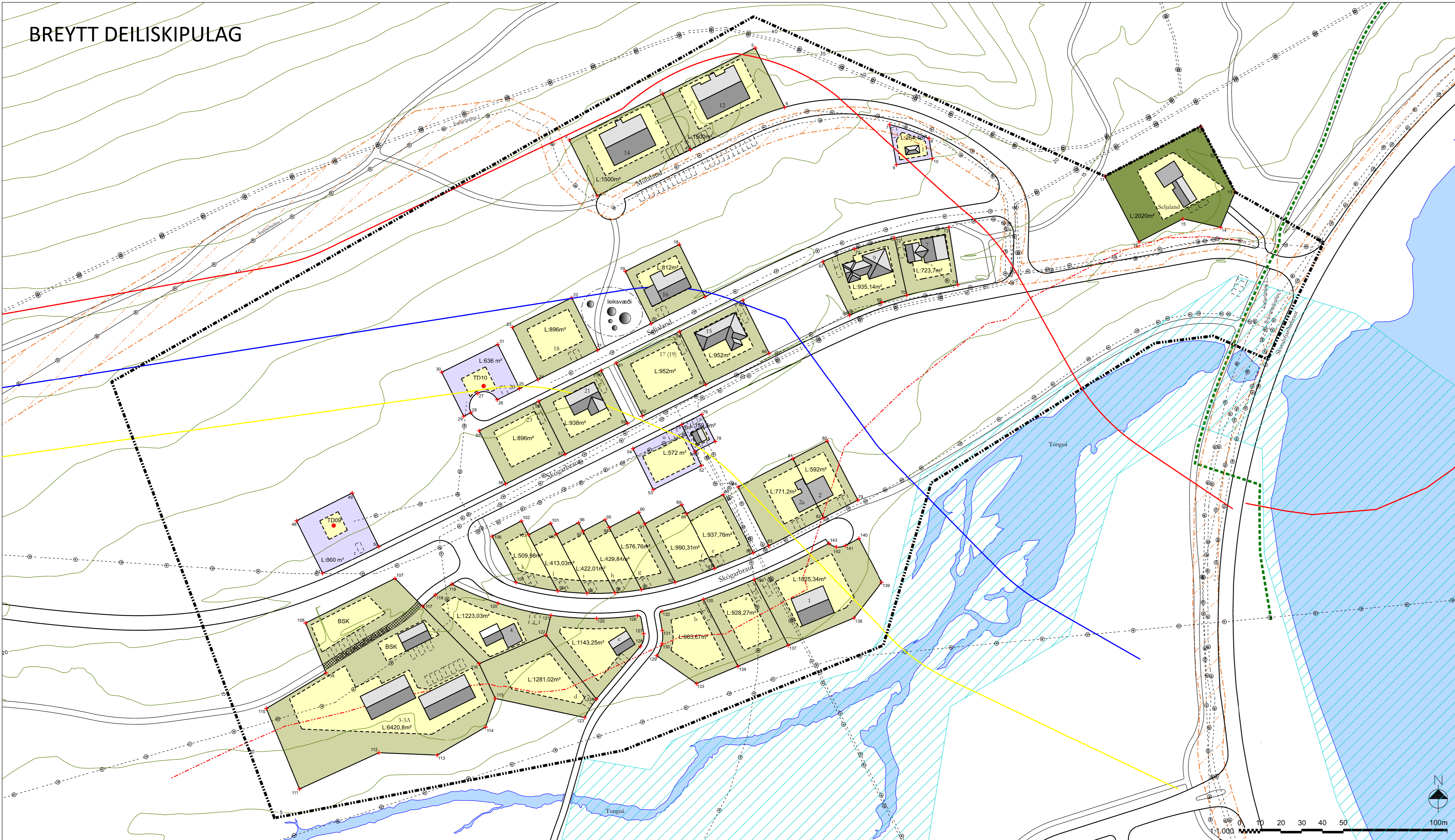


GILDANDI DEILSKIPULAG



BREYTT DEILSKIPULAG



GREINARGERÐ

ALMENNT

Um er að ræða breytingu á deiliskipulagi Seljalandsshverfis á Ísafirði, skv.1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. Deiliskipulagið tók gildi 8. júlí 2011 og ekki hafa verið gerðar breytingar á því. Markmið skipulagsbreytingarinnar er að heimila nýtingu jarðhitavats og frekari jarðhitalet ásamt nauðsynlegum innviðum vegna nýtingar jarðhitas. Markmið breytingarinnar er einnig að tryggja að framkvæmdir valdi sem minnstum neikvæðum áhrifum á umhverfið og að vandað verði til umhverfisfrágangs. Þann 19. desember 2024 samþykkti bæjarstjórn Ísafjarðarbæjar að kynna vinnslutillögu deiliskipulagsbreytingarinnar. Samhliða deiliskipulagsbreytingunni er unnin breyting á Aðalskipulagi Ísafjarðarbæjar 2008-2020 vegna nýtingar jarðhita við Seljaland. Skipulagslýsing vegna aðalskipulagsbreytingarinnar var kynnt frá 19. nóvember til 9. desember 2024.

FORSENDUR

Breytingin er gerð vegna nýtingar á jarðhita og frekari jarðhitaletir á Seljalandshverfi, nánar tiltekið við Skógarbraut á innri hluta hins deiliskipulaga svæðis. Í maí 2024 fannst vatnsæð á tæplega 500 m dýpi ofan Skógarbrautar. Íslenskar orkurannsóknir, sem hafa leitt jarðhitannsóknir í Tungudal fyrir hönd Orkubús Vestfjarða, hafa afmarkað svæði ofan og neðan Skógarbrautar til frekari jarðhitannsóka og mögulegrar nýtingar jarðhita. Ofan Skógarbrautar, innan við Seljaland, eru tvær borholur sem Orkubú Vestfjarða áformar að nýta sem vinnsluholur. Önnur þeirra (TD09) hefur nú þegar verið fódruð sem vinnsluhola en unnið er að rannsóknum á hinni (TD10). Þar er einnig gert ráð fyrir frekari jarðhitalet. Neðan Skógarbrautar er svæði sem rannsóka þarf betur, m.a. bora rannsóknarholur. Byggja þarf dæluhúss nálægt vinnsluholum og leggja hitaveitulagnir að kyndistöðum Orkubús Vestfjarða. Svæðið er allvel gróið, að mestu mólandi ofan Skógarbrautar og ofar í hlóðinni er að vaxa upp skógræktarsvæði. Skipulagssvæðið er utan svæðis á náttúruminjaskrá en fjórir í botni Skutulsfjarðar eru á náttúruminjaskrá (svæði 317). Fjórnarnar, ásamt neðsta hluta Tunguda, eru hverfisverndaðar í gildandi aðalskipulagi. Á skipulagssvæðinu finnast ekki náttúrufrýrbari sem njóta sérstakrar verndar skv. 61. gr. laga um náttúruvernd nr. 60/2013.¹ Skv. forniefndu eru skráðar fornminjar við Kolfinnustaði.² Þar var fornt býli nálægt þeim stað sem núverandi íbúðarhúss stendur. Engar minjar eru skráðar í minjavefsíja Minjastofnunar á því svæði sem breytingin tekur til. Seljalandshverfi er að hluta til á ofanflóahættusvæði. Uppfært hættumat frá árinu 2007 tekur tillit til áhrifa varnargarðs sem vígður var árið 2004. Garðurinn ver hverfið, þannig að íbúðarbyggðin er utan hættusvæðis C. Hættumatslinur eru merktar á skipulagsupprætt. Samhliða deiliskipulagsbreytingunni er unnið að breytingu á Aðalskipulagi Ísafjarðarbæjar 2008-2020. Aðalskipulagsbreytingin heimilar nýtingu jarðhita, frekari jarðhitalet og nauðsynlega innviði jarðhitanytingar. Deiliskipulagsbreyting þessi er í samræmi við aðalskipulagsbreytinguna.

DEILISKIPULAGSBREYTING

Landnotkun

Ofan Skógarbrautar, innan við Seljaland, er afmarkað svæði fyrir nýtingu jarðhita og jarðhitalet, m.a. boranir. Á þessu svæði er gert ráð fyrir tveimur vinnsluholum vegna jarðhita og frekari jarðhitalet. Fallið er frá íbúðarlóðum á þessu svæði sem og götu innan við Seljaland skv. gildandi deiliskipulagi. Lóðum í deiliskipulaginu fækkar um 6 ofan Skógarbrautar með breytingunni. Eftir breytinguna verða tvær öbyggðar lóðir við götuna Seljaland. Fyrirhugað leiksvæði færast utar. Gera skal ráð fyrir að mögulegt verði að nýta hluta svæðisins ofan Skógarbrautar fyrir íbúðarbyggð síðar, að lokinni jarðhitalet. Lóðir neðan Skógarbrautar breytast ekki en heimilt verður að leita að jarðhita á lóðum sem ekki hefur verið úthlutað. Gert er ráð fyrir stofnlögnum fyrir hitaveitu og dæluhúss á íbúðarbyggð, útivist og aðra nýtingu með landmótun, einkum m.t.t. ásyndar og hjóðvistar.

Landmótun

Lágmarka skal neikvæð áhrif vinnsluhola og dæluhúss á íbúðarbyggð, útivist og aðra nýtingu með landmótun, einkum m.t.t. ásyndar og hjóðvistar.

Lóðir, gerð húsa og byggingareitir

SÉRÁKVÆÐI
Allar íbúðarlóðir við A-götu falla út (lóðir 1-6). Afmarkaðar eru tvær lóðir fyrir vinnsluholum jarðhita ofan Skógarbrautar, önnur ný og hin breytt frá fyrra deiliskipulagi. Neðan Skógarbrautar er afmarkað ný lóð fyrir dæluhús utan við jarðhitaletarsvæðið. **Lóðin t** er ný og 860 m² að stærð. Hún er eingöngu ætluð fyrir nýtingu jarðhita. Byggja má allt að 20 m² borholuskýli á einni hæð yfir borholu (TD09). Aðgengi verður frá Skógarbraut. **Lóðin Seljaland 20** er 242 m² athafnalóð í gildandi deiliskipulagi. Með breytingunni er lóðin eingöngu ætluð fyrir nýtingu jarðhita og hún stækkar í 636 m². Byggja má allt að 20 m² borholuskýli á einni hæð yfir borholu (TD10). Aðgengi verður frá Seljalandi. **Lóðin u** er ný og 572 m² að stærð, ætluð fyrir dæluhús vegna jarðhitanytingar. Byggja má allt að 90 m² dæluhús á tveimur hæðum á lóðinni. Neðri hæðin skal vera að hluta til niðurgrafín og fellt inn í landið. Gólfkoti efri hæðar skal ekki vera hærr en 30 cm yfir hæð Skógarbrautar. Aðgengi er frá Skógarbraut. Á ofangreindum lóðum skal lágmarka neikvæð áhrif á íbúðarbyggð, útivist og aðra nýtingu með landmótun, einkum m.t.t. ásyndar, hjóðvistar og lýsingar. Neðan við Skógarbraut er áfram gert ráð fyrir 12 íbúðarlóðum auk þegar byggðra lóða, en með breytingunni verður heimilt að leita að jarðhita á lóðum sem ekki hefur verið úthlutað skv. deiliskipulaginu (sjá mynd að neðan). Leik- og útivistarsvæði Fyrirhugað leiksvæði færast á milli lóðanna Seljaland 16 og 18.

Veitur

Gert er ráð fyrir stofnveitulögn frá vinnsluholum og að dæluhúsi og þaðan meðfram Skógarbraut neðri í átt að Skutulsfjarðarbraut. Þaðan liggja lagnirnar að kyndistöðum Orkubús Vestfjarða en það er utan deiliskipulagsmarka. Dreifikerfi liggur í götum að einstökum byggingum. Stofnlagnir veitna eru sýndar á upprætti ásamt helgunarsvæði. Hafa skal samráð við viðkomandi veitufyrirtæki við framkvæmdir nærri helgunarsvæðum þeirra.

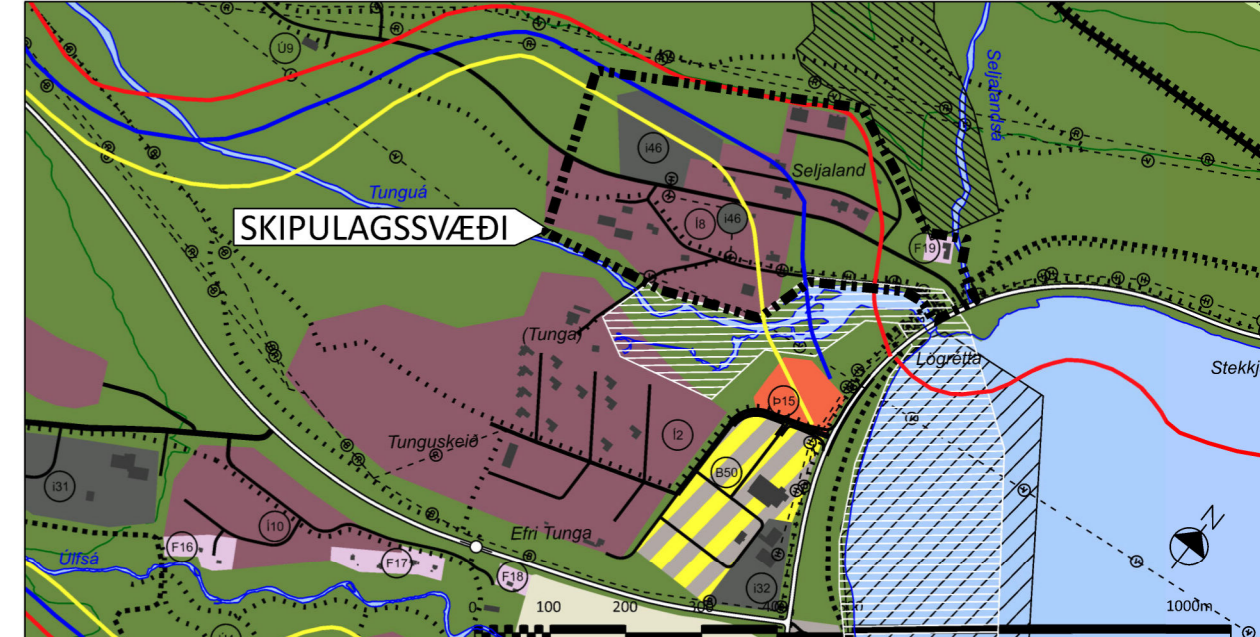
Að öðru leyti gilda öll ákvæði gildandi deiliskipulags.

ÁHRIF SKIPULAGSBREYTINGAR

Deiliskipulagsbreytingin hefur ekki áhrif á merkar náttúruminjar eða á lífríki straumvatna eða stöðuvatna. Breytingin hefur áhrif á ásynd svæðisins en raskar ekki fágætum landslagsheildum eða menningarminum. Draga má úr neikvæðum áhrifum á nærliggjandi byggð með því að huga að ásynd, hjóðvist og lýsingu. Byggingarmagn íbúðarhúsa minnkar frá gildandi skipulagi en í skipulaginu er gert ráð fyrir að mögulegt verði að nýta hluta svæðisins ofan Skógarbrautar fyrir íbúðarbyggð að lokinni jarðhitalet. Breytingin hefur jákvæð áhrif m.t.t. loftslagsbreytinga. Almennt styrkir nýting jarðhita byggð við Skutulsfjörð til lengri tíma liðið. Nánar er fjallað um áhrif jarðhitanytingar og innviða vegna hennar í aðalskipulagsbreytingu sem unnin er samhliða deiliskipulagsbreytingunni.



Líklegt svæði fyrir nýtingu jarðhita samkvæmt atþingunum Íslenskra orkurannsóknra fyrir Orkubú Vestfjarða.



AÐALSKIPULAG ÍSAFJARÐARBÆJAR 2008-2020 – VINNULITLAGA BREYTINGAR



HNITASKRÁ BREYTINGAR, VIÐMÍÐUN ISN93

Nr.	X-númer	Y-númer	Nr.	X-númer	Y-númer
21)	310749.87	624785.39	48)	310665.12	624770.30
22)	310737.44	624810.48	49)	310632.00	624716.62
23)	310708.77	624796.27	50)	310644.75	624690.89
24)	310721.20	624771.38	51)	310617.68	624677.95
25)	310712.34	624766.79	52)	310759.84	624729.80
26)	310701.51	624761.43	27)	310692.12	624764.59
28)	310688.97	624755.21	28)	310688.97	624755.21
29)	310685.46	624753.47	30)	310674.90	624747.78

SAMÞYKKTIR
Deiliskipulagsbreyting þessi hefur verið auglýst skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Deiliskipulagsbreytingin var samþykkt í bæjarstjórn
þann _____

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda
þann _____

