GILDANDI DEILISKIPULAG



BREYTT DEILISKIPULAG



GREINARGERÐ

ALMENNT

Um er að ræða breytingu á deiliskipulagi Seljalandshverfis 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 jarðhitavatns og frekari jarðhitaleit ásamt nauðsynlegum innviðum vegna nýtingar jarðhitans. Markmið breytingarinnar er einnig að tryggja að framkvæmdir valdi sem minnstum neikvæðum áhrifum á umhverfið og að vandað verði til umhverfisfrágangs.

Vinnslutillaga deiliskipulagsbreytingarinnar var kynnt frá 13. desember 2024 til 18. febrúar 2025. Þann 17. janúar 2025 var opið hús á bæjarskrifstofum Ísafjarðarbæjar vegna skipulagsbreytingarinnar. Þann 4. febrúar 2025 sendi Ísafjarðarbær bréf til íbúa og þinglýstra eigenda fastegina við Skógarbraut og Seljaland, þar sem skipulagsbreytingarnar voru kynntar. Umsagnir við vinnslutillöguna bárust frá Slökkviliði Ísafjarðarbæjar, Minjastofnun Íslands, Mílu, Snerpu, Vegagerðinni, Umhverfis- og orkustofnun, Bolungarvíkurkaupstað, Náttúrufræðistofnun Íslands, Landsneti, Náttúruverndarstofnun, Veðurstofu Íslands og Heilbrigðiseftirliti Vestfjarða. Að auki bárust tvær athugasemdir frá íbúum og vörðuðu þær ásýnd bygginga og hljóðvist vegna jarðhitanýtingar en einnig var bent á að hús í nágrenni við holurnar ættu að njóta nálægðar við hitauppsrettuna.

Þann 6. mars 2025 samþykkti bæjarstjórn að auglýsa endurskoðað deiliskipulag í samræmi við 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Breytingin var auglýst frá 28. maí til 15. júlí og bárust umsagnir frá sjö aðilum: Skipulagsstofnun, Minjastofnun Íslands, Bolungarvíkurkaupstað, Landsneti, Vegagerðinni, Náttúrufræðistofnun og Heilbrigðiseftirliti Vestfjarða. Umsagnirnar kölluðu ekki á breytingar á auglýstri skipulagstillögu. Umsagnir og athugasemdir í skipulagsferlinu eru aðgengilegar í gegnum Skipulagsgáttina (skipulagsgatt.is), mál nr. 15/2025. Bæjarstjórn Ísafjarðarbæjar samþykkti skipulagið á fundi sínum þann --.

Samhliða deiliskipulagsbreytingunni er unnin breyting á Aðalskipulagi Ísafjarðarbæjar 2008-2020 vegna nýtingar jarðhita við Seljaland.

FORSENDUR

Breytingin er gerð vegna nýtingar á jarðhita og frekari jarðhitaleitar í Seljalandshverfi, nánar tiltekið við Skógarbraut á innri hluta hins deiliskipulagða svæðis.

Í maí 2024 fannst heit vatnsæð á tæplega 500 m dýpi ofan Skógarbrautar. Íslenskar orkurannsóknir, sem hafa leitt jarðhitarannsóknir í Tungudal fyrir hönd Orkubús Vestfjarða, hafa afmarkað svæði ofan og neðan Skógarbrautar til frekari jarðhitarannsókna 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 fóðruð sem vinnsluhola og er hún talin geta gefið 35 l/s af um 56-57 gráðu heitu vatni. Unnið er að rannsóknum á hinni holunni (TD10). Þar er einnig gert ráð fyrir frekari jarðhitaleit. Neðan Skógarbrautar er svæði sem rannsaka þarf betur, m.a. bora rannsóknarholur. Byggja þarf dæluhús nálægt vinnsluholunum og leggja hitaveitulagnir að kyndistöðvum Orkubús Vestfjarða.

Svæðið er allvel gróið, að mestu mólendi ofan Skógarbrautar og ofar í hlíðinni er að vaxa upp skógræktarsvæði. Skipulagssvæðið er utan svæðis á náttúruminjaskrá en fjörur í botni Skutulsfjarðar eru á náttúruminjaskrá (svæði 317). Fjörurnar, ásamt neðsta hluta Tunguár, eru hverfisverndaðar í gildandi aðalskipulagi. Á skipulagssvæðinu finnast ekki náttúrufyrirbæri sem njóta sérstakrar verndar skv. 61. gr. laga um náttúruvernd nr. 60/2013.[1]

Skv. fornleifaskrá eru skráðar fornminjar við Kolfinnustaði.[2] Þar var fornt býli nálægt þeim stað sem núverandi íbúðarhús stendur. Minjastofnun hefur óskað eftir því að gerðir verði könnunarskurðir áður en til framkvæmda kemur. Engar minjar eru skráðar í minjavefsjá Minjastofnunar á því svæði sem breytingin tekur til.

Seljalandshverfi er að hluta til á ofanflóðahættusvæði. 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. Hættumatslínur eru merktar á skipulagsuppdrátt.

Samhliða deiliskipulagsbreytingunni er unnið að breytingu á Aðalskipulagi Ísafjarðarbæjar 2008-2020. Aðalskipulagsbreytingin heimilar nýtingu jarðhita, frekari jarðhitaleit og nauðsynlega innviði jarðhitanýtingar. Deiliskipulagsbreyting þessi er í samræmi við aðalskipulagsbreytinguna.

DEILISKIPULAGSBREYTING

Landnotkun

Ofan Skógarbrautar, innan við Seljaland, er afmarkað svæði fyrir nýtingu jarðhita og jarðhitaleit, m.a. boranir. Á þessu svæði er gert ráð fyrir tveimur vinnsluholum vegna jarðhita og frekari jarðhitaleit. 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 óbyggðar lóðir við götuna Seljaland. Fyrirhugað leiksvæði færist utar. Gera skal ráð fyrir að mögulegt verði að nýta hluta svæðisins ofan Skógarbrautar fyrir íbúðarbyggð síðar, að lokinni jarðhitaleit.

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 dæluhúsi neðan Skógarbrautar. Legu raflína er breytt á uppdrætti miðað við núverandi stöðu.

Landmótun, ásýnd, hljóðvist og ljósvist

Lágmarka skal neikvæð áhrif jarðhitaleitar, vinnsluhola og dæluhúss á íbúðarbyggð, útivist og aðra nýtingu, einkum m.t.t. ásýndar, hljóðvistar og ljósvistar.

Miða skal við þau mörk sem gilda um hávaða við íbúðarhúsnæði á íbúðarsvæðum, sbr. viðmiðunarmörk fyrir leyfilegan hávaða í viðauka í reglugerð um hávaða nr. 724/2008.

Lýsing á svæðinu skal vera látlaus og gæta skal þess að hún valdi ekki sjónrænum óþægindum eða ljósmengun á svæðinu eða aðliggjandi svæðum. Leitast skal við að viðhalda myrkurgæðum.

Mannvirki skulu felld að landinu og það mótað til að draga úr sjónrænum áhrifum vegna nýtingar jarðhita. Leggja skal áherslu á snyrtilega umgengni og vandaðan frágang við jarðhitaleit og nýtingu jarðhita.

Lóðir, gerð húsa og byggingareitir

SÉRÁKVÆÐI

Allar íbúðarlóðir við A-götu falla út (lóðir 1-6).

Afmarkaðar eru tvær lóðir fyrir vinnsluholur jarðhita ofan Skógarbrautar, önnur ný og hin breytt frá fyrra deiliskipulagi. Neðan Skógarbrautar er afmörkuð ný lóð fyrir dæluhús utan við jarðhitaleitarsvæðið.

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 jarðhitanýtingar. Byggja má allt að 90 m² dæluhús á tveimur hæðum á lóðinni. Neðri hæðin skal vera að hluta til niðurgrafin og felld inn í landið. Gólfkóti efri hæðar skal ekki vera hærri en 30 cm yfir hæð Skógarbrautar. Aðgengi er frá Skógarbraut.

Á ofangreindum lóðum skal lágmarka neikvæð áhrif á íbúðarbyggð, útivist og aðra nýtingu, einkum m.t.t. ásýndar, hljóðvistar og lýsingar. Gæta skal þess að mannvirki falli vel að aðliggjandi byggð m.t.t. forma, litavals og efnisnotkunar.

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 færist 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 kyndistöðvum Orkubús Vestfjarða en það er utan deiliskipulagsmarka. Dreifikerfi liggur í götum að einstökum byggingum.
Stofnlagnir veitna eru sýndar á uppdrætti ásamt helgunarsvæði. Hafa skal samráð við viðkomandi veitufyrirtæki við framkvæmdir nærri helgunarsvæðum þeirra.

Að öðru leyti gilda öll ákvæði gildandi deiliskipulags.

ÁHRIF SKIPULAGSBREYTINGAR

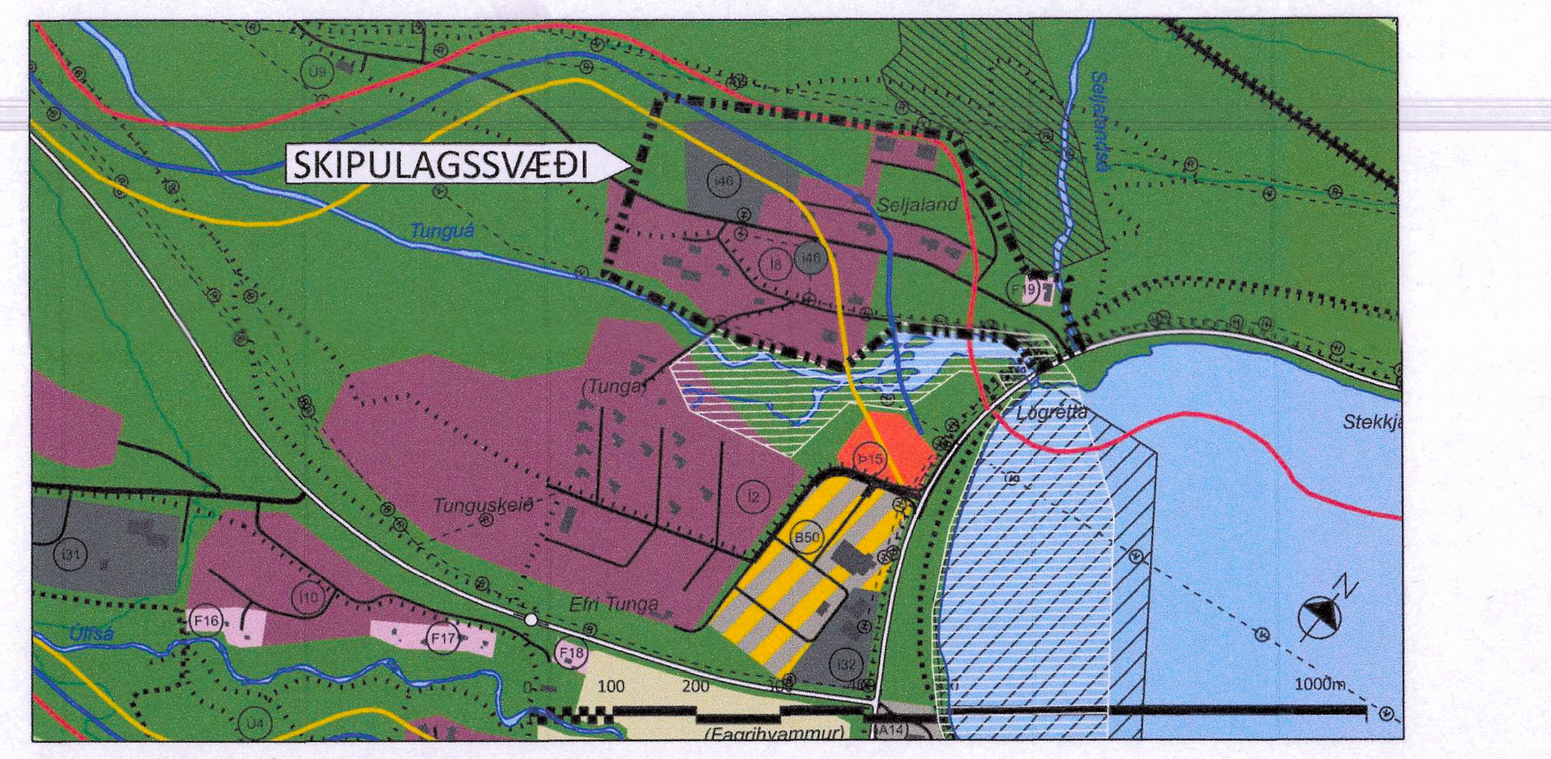
Deiliskipulagsbreytingin hefur ekki áhrif á merkar náttúruminjar eða á lífríki straumvatna eða stöðuvatna. Nýting jarðhitavatns mun hafa óveruleg áhrif á flæði grunnvatns (grunnvatnshlot 101-101-G Skutulsfjörður) og yfirborðsvatns. Jarðhitavatnið kemur úr sprungu á um 500 metra dýpi þar sem berghiti er um 20 – 30 °C og því er ljóst að jarðhitavökvinn kemur langt að. Efstu 300 metrarnir eru fóðraðir með stálfóðringu og því kemst ekkert yfirborðsvatn inn í borholuna. Jarðhitanýtingin mun ekki hafa áhrif á grunnvatnsstöðu í Tungudal. Einungis verður affallsvatn frá varmadælum við kyndistöðvar OV en það fer um 15 °C heitt í frárennsliskerfi bæjarins. Skipulagsbreytingin er því líkleg til að hafa lítil áhrif á ástand vatns skv. þeim viðmiðum sem sett eru fram í Vatnaáætlun Íslands 2022-2027.

Breytingin hefur áhrif á ásýnd svæðisins en raskar ekki fágætum landslagsheildum eða menningarminjum. Draga má úr neikvæðum áhrifum á nærliggjandi byggð með því að huga að ásýnd, hljóðvist 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 jarðhitaleit. Breytingin hefur jákvæð áhrif m.t.t. loftslagsbreytinga. Almennt styrkir nýting jarðhita byggð við Skutulsfjörð til lengri tíma litið.

Í tengslum við aðalskipulagsbreytingu vegna málsins gerði Náttúrustofa Vestfjarða tvö minnisblöð um gróður, vistgerðir og fuglalíf á skipulagssvæðinu. Engin plöntutegund sem skráð er á válista fannst á svæðinu og jafnframt snertir framkvæmdin ekki vistgerðir sem falla undir 61. gr. náttúruverndarlaga. Allar fuglategundirnar sem sáust á svæðinu eru tegundir sem ekki eru í hættu skv. válista Náttúrufræðistofnunar um fugla (2025).[3,4] Nánar er fjallað um áhrif jarðhitanýtingar á gróður, vistgerðir, fuglalíf og innviða vegna hennar í aðalskipulagsbreytingu sem unnin er samhliða deiliskipulagsbreytingunni.

[1] Náttúrufræðistofnun Íslands, 2024. Sérstök vernd vistkerfa og jarðmyndana, vefsjá. Sótt 28.11. af https://serstokvernd.ni.is/
[2] Ragnar Edvardsson og Ruth A Maher, 2002. Fornleifaskráning í Ísafjarðarbæ. 1. hluti Eyrarhreppur hinn forni.Náttúrustofa Vestfjarða og Fornleifastofnun Íslands. NVNR8/02. Bolungarvík.
[3] Náttúrustofa Vestfjarða, 2025a. Minnisblað um gróður og vistgerðir á skilgreindu svæði í Tungudal í Skutulsfirði. 4. Júlí 2025. NVG nr. 9-25. Hulda Birna Albertsdóttir
[4] Náttúrustofa Vestfjarða, 2025b. Memo on birdlife and bird habitats in a defined area in Tungudalur in Skutulsfjörður. NVB nr. 10-25. Ingrid Bobeková.

V:\16\16307\teikn\+U\V003 Dskbr - Seljalandshverfi\16307-003-DSK Seljalandshv - Nýting jarðhita.dgn



AÐALSKIPULAG ÍSAFJARÐARBÆJAR 2008-2020

SKÝRINGAR

- skipulagsmörk
- íbúðarhúsalóðir
- sumarhúsalóðir
- athafnalóðir
- byggingarreitir
- BSK — byggingarreitir - eingöngu fyrir bílskúra
- L: 938,42 m² — lóðarstærðir
- 2a — númer lóðar
- 140 — hnit lóðarmarka
- bílastæði - sýnt til skýringar
- leiksvæði — leiksvæði
- vegir
- göngustígar
- reiðleiðir
- strætisv.biðskýli - sýnt til skýringar
- kvaðir
- helgunarsvæði rafveitu
- hverfisverndarsvæði
- 50 m fjarlægð frá á
- núverandi byggingar - sýndar til skýringar
- hitaveita
- vatnsveita
- boðveita
- rafveita - loftlínur
- rafveita - jarðstrengir
- hættumatslína C, áhætta 3,0 af 10.000 á ári
- hættumatslína B, áhætta 1,0 af 10.000 á ári
- hættumatslína A, áhætta 0,3 af 10.000 á ári



Líklegt svæði fyrir nýtingu jarðhita samkvæmt athugunum Íslenskra orkurannsókna fyrir Orkubú Vestfjarða.

HNITASKRÁ BREYTINGAR, VIÐMIÐUN ISN93

Nr.	X=norður	Y=austur	Nr.	X=norður	Y=austur
21)	310749.87	624785.39	48)	310605.12	624703.30
22)	310737.44	624810.48	49)	310632.00	624716.62
23)	310708.77	624796.27	50)	310644.75	624690.89
24)	310721.20	624771.18	51)	310617.68	624677.95
25)	310712.34	624766.79	52)	310799.84	624729.80
26)	310701.51	624761.43	53)	310776.54	624718.25
27)	310692.12	624764.59	54)	310766.77	624737.96
28)	310688.97	624755.21			
29)	310685.46	624753.47			
30)	310674.90	624774.78			

SAMÞYKKTIR

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

Deiliskipulagbreytingin var samþykkt í bæjarstjórn

þann 4.sept.25

ÍSAFJARÐARBÆR BÆJARSTJÓRI

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda

þann 3.nóv.25.

Ísafjarðarbær

SELJALANDSHVERFI

Deiliskipulagbreyting - Nýting jarðhita

MKV. 1:1000/A0	DAGS. 25. feb. 2025	VERKFANG: 16307-003
UNNIÐ AF: EBK	RÝNT: GPEy	SAMÞ: GPEy

VERKÍS