

**GREINARGERÐ**

**Inngangur**

Deiliskipulag þetta var auglýst í maí 2010. Engar almennar athugasemdir voru gerðar við auglýsta deiliskipulagstillögu. Athugasemdir bárust frá Skipulagsstofnun í bréfi dags. 24. júní s.l. þar sem farið er fram á umsagnir opinberra aðila, hættumat vegna ofanflóða og minjaskráningu. Auk þess er farið fram á lagfæringar á skipulagsgögnum, þ.e. uppdrætti og greinargerð með skilmálum. Brugðist hefur verið við athugasemdunum og skipulagsgögnin leiðrétt og lagfærð frá því að deiliskipulagið var auglýst fyrr á árinu 2010. Eina efnislega breytingin sem gerð er á skipulaginu frá auglýsingu er að byggingarreitir v. hótels og bílgeymslu / tómsundaherbegis eru sameinaðir í einn og „norðurljósahús“ eru sameinuð í 2 hús í stað fjögurra stakra og minni.

Eftir bréf Skipulagsstofnunar hefur verið unnið hættumat vegna ofanflóða auk sem fornleifakönnun hefur farið fram og er því gerð skil auk þess sem upplýsingum um minjar hefur verið bætt inn á deiliskipulagsuppdráttinn.

Um er að ræða deiliskipulag fyrir ferðaþjónustusvæðið í Heydal í Súðavíkurbæjarhluta, Súðavíkurbæjarhluta (áður Reykjarfjarðarhr.), N-Ísafjarðarsýslu. (1) Vestanverður Mjóifjörður, Heydalur, Gljúfradalur, Seljadalur og Látur, ásamt aðliggjandi fjalllendi. Suðurmörk liggja um Botnsfjall, Grimshól og í hreppamörk vestan Djúpvatns, þaðan um hreppamörk allt norður að Digranesi. (2) Fjölbreytt landslag, fagurt og gróskumikið kjarrlendi.

Svæðið eru hluti af stærra svæði á Náttúruminjaskrá: 319. Mjóifjörður, Súðavíkurbæjarhluta (áður Reykjarfjarðarhr.), N-Ísafjarðarsýslu. (1) Vestanverður Mjóifjörður, Heydalur, Gljúfradalur, Seljadalur og Látur, ásamt aðliggjandi fjallendi. Suðurmörk liggja um Botnsfjall, Grimshól og í hreppamörk vestan Djúpvatns, þaðan um hreppamörk allt norður að Digranesi. (2) Fjölbreytt landslag, fagurt og gróskumikið kjarrlendi.

Vinna við skipulag á svæðinu hófst árið 2003 þegar gerð var tillaga að fyrirkomulagi

á breytingu fjöss og hlöðu í hótél og veitingasal. Hótelið í Heydal var byggt 2003-2005 af eigendum og hefur verið rekið síðan af þeim. Eigendur hótelsins hyggjast halda rekstrinum áfram auk þess að sinna almennri ferðaþjónustu, ferðasölu og sérferðum.

Ýmislegt hefur verið gert til að sinna ferðamönnum í Heydal. Þar er rekin hestaleiga, kayakleiga, sleðaleiga, sett hafa verið fróðleiksskili um fugla staðarins og plöntur, gróðursettur hefur verið skógur á vegum skjólskóga, gerð tjaldstæði með rafmagni og klósettaðstöðu, gerðir heitir pottar og sundlaug. Tvisvar hefur verið borað eftir vatni og eru núna tvær holur sem gefa annars vegar 10 sektr af 38°C og hins vegar 2 sektr af 47°C heitu vatni.

Gerð hefur verið þriggja ára uppbyggingaráætlun:

1. Leiksalur 110 m<sup>2</sup> blískur 100 m<sup>2</sup> sem hluti af viðbyggingu við hótél.
2. Sumarbústaðir 6 stk 40 fm hver.
3. Norðurljósahús, 2 hús 100 m<sup>2</sup> hvert.
4. Aðstaða fyrir svefnpokagistingu.
5. Klósett og sturtuáðstaða fyrir svefnpokagistingu og tjaldstæði (komið)
6. Skiptiklefi fyrir potta og gufubað
7. Álma með 10 herbergjum 20-35 fm hvert
8. Leiksvæði bætt og tjaldsvæði (skýli, nýtt klósett, ný leiktæki)
9. Minigolfbraut
10. Göngustígar
11. Þvottahús (sett í gömlu vélaskemmuna)
12. Vegagerð

**Mörk skipulagssvæðis og nánasta umhverfi**

Mörk deiliskipulagssvæðisins er bæjarstæðið ásamt veitingasvæðinu, hótelinu og gróðurhúsinu/sundlauginni og svo tjaldsvæðinu. Það atmarkast í vestur af gamla grótaröðinni í norður af heimreiðinni, í austur af skurðum og mörkum tjaldsvæðis og í suður af Heydalsá.

Landsvæði það sem fellur undir skipulag þetta er allt gömul tún og byggð svæði.

Stærð svæðisins er um 9 hektarar.

Til Súðavíkur eru um 124 km, til Ísafjarðar um 146 km og til Hólmavíkur um 103 km

**Veitur og lagnir**

Vatnsöflun fyrir hótelið er í hlöðinni fyrir ofan Heydal og kemur úr berginu þar. Þaðan er vatnið leitt í 10.000 ltr brunni. Brunnrinn er í um 30 m hæð og þrýstingur á köldu vatni er því um 3 bór. Heitu vatni er dælt úr borholum og er allt hitað upp með því.

Stefnt era að því að alla nýjar byggingar verði hitaðar með gólfhita. Ný spennistöð er komin í Heydal og er staðsett vestan megin við veitingasal.

Allar raflagnir eru í jörðu. Gert er ráð fyrir alls 4 rotþrómi á svæðinu:

- R1. Rotþró fyrir íbúðarhús (eitt klósett, 1500 ltr þró)
- R2. Rotþró fyrir sal, herbergi, aðalbyggingu, laugasvæði og tjaldsvæðabyggingu 6500 ltr
- R3. Rotþró fyrir tjaldsvæði (1 klósett á tjaldsvæði, 1500 ltr þró)
- R4. Rotþró fyrir fyrirhuguð smáhýsi og norðurljósahús (6500 ltr)

**Fornminjar**

Í september 2010 var unnin fornleifakönnun fyrir skipulagssvæðið í Heydal. Margrét Hrönn Hallmundsdóttir á Fornleifadeild Náttúrustofu Vestfjarða annaðist könnunina og er henni gerð skil í sérstöku hefti: „Fornleifakönnun vegna framkvæmda í Heydal í Mjóafirri“, september 2010, NV nr. 15-10. Skráðar minjar hafa verið færðar inn á deiliskipulagsuppdráttinn með tilvísun í númer í skýrslunni og utan um þær teiknaður hringur með 20 metra radius. Minjarnar eru fyrst og fremst vestan og sunnan við núverandi húsakost og því utan þeirra svæða þar sem uppbygging er áformuð.

**Hættumat v. ofanflóða.**

Snjóflóðasetur Veðurstofu Íslands vann hættumat fyrir deiliskipulagssvæðið í júní 2010 þar sem svæðið er metið undir viðmiðunarmörkum sbr. bréf Hörpu Grímsdóttur dags. 9. Júlí 2010, tlv. 31SU/9640/HG.

**Sorphirða**

Sorpgámur er við Djúpmannabúð sem þjónar hótelinu og svæðinu í kring. Farið er daglega með sorpi í gáminn.

**Núverandi húsakostur:**

- Á svæðinu eru eftirfarandi byggingar:
- Íbúðarhús: 180m2
- Gistirympi og veitingahús (gamla hlaðan og fjós): 456m2
- Þvottahús (gömlu vélaskemma): 61m2
- Baðhús og geymsla (fyrirum fjárhús og hlaða): 450m2
- Salernishús f. Tjaldsvæði: 21m2

**Tjaldsvæði**

Lögd er áhersla á að bjóða upp á ahlíða gistimöguleika og ferðaþjónustu. Búið er að byggja upp tjaldstæði sem uppfyllir helstu kröfur sem gerðar eru fyrir slíka starfsemi. Byggt hefur verið klósett og sturtuáðstaða fyrir tjaldsvæðið.

**Önnur þjónusta við ferðamenn**

Ferðasamtök Vestfjarða hefur lagt í merkingar á gönguleiðum í nágrenni Heydals undanfarin ár. M.a. eru merktar gönguleiðir yfir í Skötufjörð, Laugadal og Dyrafjörð. Engar girðingar eru fyrirhugaðar á svæðinu og óheimilt er að hefta för gangandi meðfram árbökkum. Búið er að útbúa upplýsingaskili um fugla staðarins við heimreiðina að hótelinu, niðri í fjöru og á tjaldsvæðinu. Einnig eru upplýsingar um plöntur staðarins og eru skili meðfram stigum inn í dal. Stefnt er á að koma fyrir skiltum um staði áhugaverða fyrir ferðamenn. Hægt er að kaupa veiðileyfi í Ausuvatn en þar var sleppt seiðum fyrir 10 árum. Hugmyndir eru um mini-golfvöll neðan við hótelið, eins er unnið að nýjum leiktækjum.

**SKIPULAGSSKILMÁLAR**

**Almennt:**

Við framkvæmdir skal jarðraski og raski á gróðri haldið í lágmarki. Notast skal við íslenskar gróðurtegundir og forðast skal notkun ángengra erlendra trjá- og runnategunda. Þar sem framkvæmdir hafa í för með sér rask á gróðri skal leitast við halda til haga gróðurþekju til lagfæringa og nota staðbundnar tegundir grasa við uppræðslu.

Mannvirki skulu falla að svipmóti lands og samræmis skal gæta í byggingarlagi, sem og efnis- og litavali í þeim tilgangi að koma í veg fyrir neikvæð sjónræn áhrif fyrirhugaðrar uppbyggingar. Timburhús skulu vera brúnleitt með rauðu þaki. Önnur hús eru klædd bájurjarni, ljósu (hvítu) á hlöðum og rauðu á þökum.

**A - Herbergjaálma hótélbyggingar**

Innan byggingarreits er heimilt að byggja allt að 600 m<sup>2</sup> hótélhúsnæðis á 1-2 hæðum. Hámarksmanishæð 7,5m.

**B - Sumarbústaðir (gistihús)**

Í tengslum við hótelið og tjaldsvæðið er gert ráð fyrir að kaupa og flytja 6 notaða sumarbústaði sem verða hugsaðir til útleigu. Húsin verða hituð með heitu vatni úr borholu Heydals. Húsin eru staðsett austan við sal og verður lagður vegur að þeim og tvö bílastæði við hvert hús.

Gert er ráð fyrir rennandi köldu vatni og vatnssalerni í hverju húsi. Innan byggingarreits er heimilt að reisa hús allt að 60 m<sup>2</sup> að flatarmáli á 1 hæð og með svefnlofti. Hámarksmanishæð er 5,0m.

**C - Norðurljósahús**

2 norðurljósahús verða steypt með glerþaki þannig að ferðamenn geti séð himininn til allra átta innan úr húsin. Í hvoru húsi verða 4 sjálfstæð gistisherbergi. Innan byggingarreits er heimilt að byggja að hámarki 150m<sup>2</sup>. Hámarksmanishæð er 4,0m.

**D - Gufubað**

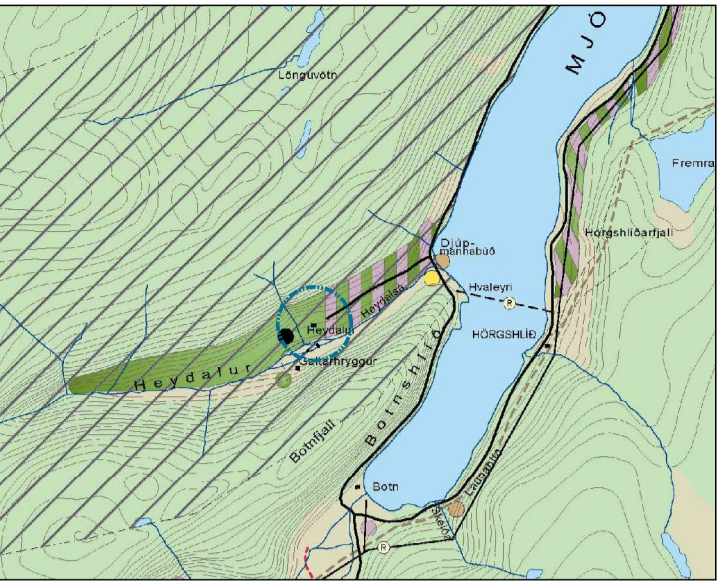
Gufubaðið er í tengslum við pottana og laugina og verður hlaðið úr gjrjóti að utanverðu og steypt, einangrað og timburklætt að innan. Þar verða jafnframt skiptiklefar fyrir sundlaugar- og pottgesti. Gufubaðið verður hitað með vatni úr borholu og ofni sem verður hitaður með timbri. Innan byggingarreits er heimilt að byggja að hámarki 36m<sup>2</sup> byggingu með manishæð að hámarki 3,5m.

**E - Svefnpokagistihús**

Rýmið er hugsað sem ein álma með 4 herbergjum. Húsið er hitað með gólfhita en verður án allra þæginda. Klósett og sturtuáðstaða verður í sérhúsi við hlöðina. Innan byggingarreits er heimilt að byggja að hámarki 75m<sup>2</sup> byggingu með hámarksmanishæð 4,5m.

**F - Salerni fyrir tjaldsvæði**

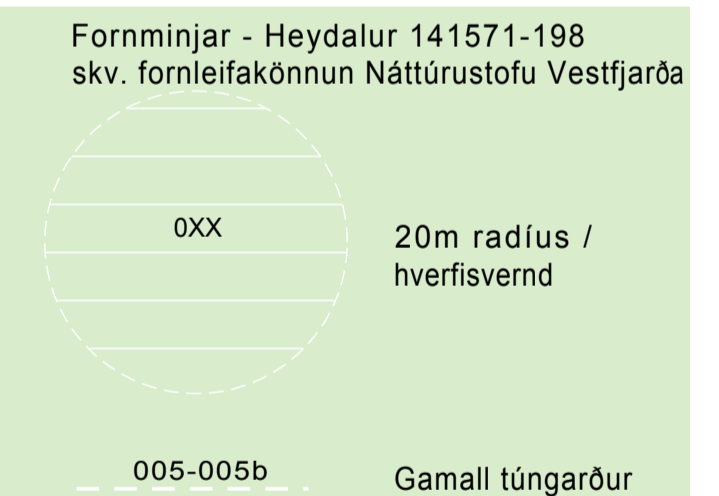
Litli klósettbygging verður byggð úr timbri og bájurjarni. Sérstök rotþró er fyrir þetta klósett sem er hugsað fyrir tjaldsvæðið. Utan á húsinu verður vaskur. Innan byggingarreits er heimilt að byggja að hámarki 36m<sup>2</sup> byggingu með manishæð að hámarki 3,5m.



ADALSKIPULAG 1:100.000

- SKÝRINGAR**
- SKIPULAGSSVÆÐI
  - BYGGINGARREITUR
    - A HÓTELBYGGING / TÓMSUNDAHÚS, 2 hæðir
    - B GISTIHÚS, 1 hæð
    - C NORÐURLJÓSAHÚS, 1 hæð
    - D AÐSTAÐA VIÐ LAUGASVÆÐI
    - E SVEFNPOKAGISTING
    - F SNYRTING

- NÚV. BYGGINGAR
- PALLUR / VERÖND
- VEGIR
- SLÓÐAR
- VATNSBÓL
- ROTÞRÓ 1-4
- RAFMAKNAKASSI



**DEILISKIPULAG ÞETTA SEM AUGLÝST HEFUR VERIÐ SAMKVÆMT 25. GR. SKIPULAGS- OG BYGGINGARLAGA NR. 73/1997 VAR SAMÞYKKT Í SVEITARSTJÓRN SÚÐAVÍKURHREPPS ÞANN...**

31.05.2011: leiðrétt skv. athugasemdum og ábendingum UST.  
17.11.2010: leiðrétt skv. aths. og ábendingum Skipulagsstofnunar

**HEYDALUR - SÚÐAVÍKURHREPPI FERÐAÞJÓNUSTA DEILISKIPULAG**

|                           |               |
|---------------------------|---------------|
| KVARDI-A1: 1000           | TEIKN NR: 001 |
| DAGS: 01.03.2010          | HANNAÐ: þh    |
| FLOKKUR: 4805-reykjarfjhr | TEIKNAD: er   |
| SKRÁ: 10005-gm-1.dwg      | VERKNR: 10005 |

