



FJARÐABYGGÐ

Heyklif á Kambanesi við sunnanverðan Stöðvarfjörð í Fjarðabyggð

Skipulags- og matslýsing fyrir nýtt deiliskipulag



29.maí 2019

1 Inngangur

Skipulagslýsing þessi fjallar um fyrirhugað deiliskipulag fyrir Heyklif á Kambanesi við sunnaverðan Stöðvarfjörð. Gerð er grein fyrir því hvernig staðið verður að deiliskipulaginu ásamt helstu forsendum, í samræmi við 1 mgr. 40. gr skipulagslaga.

Skipulagslýsingin er unnin á vegum landeiganda, City LAB ehf, í nánú samráði við skipulagsyfirvöld Fjarabyggðar. Fyrirhugað deiliskipulag byggir á samþykkt Eigna-, skipulags – og umhverfisnefndar Fjarðabyggðar frá fjórða desember 2017, sjá [viðhengi A](#).

Þar er heimilað að City LAB ehf megi byggja upp ferðaþjónustu innan landbúnaðarsvæðis. Fyrirhuguð starfsemi starfsemi samræmist aðalskipulagi Fjarðabyggðar 2007-2027 þar sem fyrirhuguð starfsemi verður utan ræktaðs lands.

Ráðgjafar við verkefnið. Arkís arkitektar hafa unnið þessa skipulagslýsingu, í nánú samráði við skipulagsyfirvöld, og munu annast alla deiliskipulagsvinnu. Deiliskipulagsvinnan mun byggja á væntanlegu rammaskipulagi (Masterplan) sem unnið verður fyrir City LAB ehf af frönsku arkitektastofunni DParchitecture. Rammaskipulag DParchitecture verður kynnt skipulagsyfirvöldum áður en að vinna við deiliskipulag hefst.

Markmið við vinnslu deiliskipulagstillögunnar er að deiliskipuleggja svæði undir hágæða ferðaþjónustu, sem á engan sinn líkan. Verkefnið verður unnið í nánú samráði við skipulagsyfirvöld Fjarðabyggðar. Lögð verður áhersla á að byggingar, vegir, aðkomur, göngustígar og önnur mannvirki falli vel að sérstæðri og tilkomumikilli náttúru svæðisins og raski sem minnst sérstöðu þess og náttúru.

Mynd sýnir bæjarhúsin á Heyklifi og fjallgarðinn í baksýn



2 Fyrirhuguð starfsemi

Fyrirhuguð starfsemi verður ýmis konar starfsemi tengd ferðabjónustu. Gert er ráð fyrir brugghúsi með aðstöðu til að taka á móti gestum, sem fræðst geta um framleiðsluna, og veitingastað. Einnig er gert ráð hágæða hóteli með heilsulind. Þá er gert ráð fyrir vönduðum og sérstæðum byggingum af nokkrum stærðum til útleigu fyrir ferðamenn.

Áætlað heildarbyggingarmagn á deiliskipulagssvæðinu gæti orðið allt að 8900 m².

Gert er ráð fyrir að núverandi íbúðar - og útihús á jörðinni verði notuð áfram og nýtt fyrir starfsemi staðarins. Jafnvel að byggðar verði nýjar byggingar þar. Einnig verður núverandi aðkoma að svæðinu frá Þjóðvegi 1 notuð og endurbætt í samráð við Vegagerðina. Þá er gert ráð fyrir að núverandi vegur að íbúðar – og útihúsum verði nýttur, endurbættur og tvöfaldaður. Hafnarnesviti stendur innan skipulagssvæðisins.

3 Skipulagssvæðið, umhverfi og staðhættir

Deiliskipulagssvæðið er afmarkað á mynd 1 og er það um 132 ha að stærð.

Mynd 1



Deiliskipulagssvæðið er á Kambanesi við sunnanverðan Stöðvarfjörð. Svæðið afmarkast að mestu á þrjá vegu af sjó og til vesturs af Þjóðvegi 1 og skilgreindum landamerkjum sem samþykkt voru 20. desember 2018. Þar koma fram samþykktir hnitapunktur, ID1-ID6, sem marka landamerkjalínu á báða vegu yfir nesið, sjá mynd 2 og [viðhengi B.](#)

Mynd 2



Deiliskipulagssvæðið er gömul bújörð og er svæðið mestu óraskað. Það liggur frá Þjóðvegi 1, þar sem vegurinn liggur um Kambanesskriður, og að sjó. Vegur liggur um niður eftir neginu rá þjóðveginum. Skipulagssvæðið var áður tvær bújarðir sem nú hafa verið sameinaðar í eina jörð undir nafninu Heyklif. Búskapur hefur þó lagst af. Þar er íbúðarhús og útihús en hinir jarðahlutanir eru í eyði.

Innan deiliskipulagssvæðisins er ræktað land sem brotið hefur verið til landbúnaðar sem þrjú tún. Þau verða hugsanlega nýtt í tengslum við landbúnað eða ræktun og verða ekki nýtt undir mannvirki (byggingar) tengd ferðaþjónustunni.

Ýmsar minjar eru á deiliskipulagsvæðinu. Það er ekki þó ekki friðlýst eða á náttúruminjasrá.

Hafnarnesviti stendur innan skipulagssvæðisins.

Landslag svæðisins rímar ágætlega við nafnið Kambanes. Klettabrúnir eða klettakambar stallast í stöllum frá Þjóðvegi 1 að klettótttri sjávarströnd. Flatlendi er á nokkrum stöðum á milli stallanna, auk manngerðra túna og manngerðrar tjarnar.

4 Áherslu við deiliskipulagsgerðina

Eftirfarandi megináherslur verða lagðar til grunna við deiliskipulagsgerðina:

- Skipuleggja hágæða ferðamannastað á Íslandi sem á sér engan líkan
- Skapa með því einstakan staðanda þar sem upplifun gesta verður einstök
- Þjórða upp á aðstöðu og þjónustu sem fær gesti staðarins til þess að dvelja sem lengst
- Haga skipulagi vega, lóða, húsa og annarra mannvirkja þannig að þau raski sem minnst núverandi umhverfi
- Taka tillit til gróðurs og dýralífs við skipulagsgerðina og vernda það sem kostur er
- Vinna með umhverfisvænar lausnir við skipulag og byggingar þannig að nýja byggðin hafi sem minnst áhrif á núverandi umhverfi

5 Áætlanir og samkomulag sem tengjast fyrirhugaðri deiliskipulagstillögu

Aðalskipulag

Aðalskipulag Fjarðabyggðar 2007-2027 sýnir Kambanes sem landbúnaðarsvæði.

Fyrirliggir samþykkt Eigna-, skipulags – og umhverfisnefndar Fjarðabyggðar frá fjórða desember 2017, sjá nánar viðhengi A. Þar er heimilað að Heyklif ehf megi byggja upp ferðaþjónustu innan landbúnaðarsvæðis. Fyrirhuguð starfsemi starfsemi samræmist aðalskipulagi Fjarabyggðar 2007-2027 þar sem fyrirhuguð starfsemi verður utan ræktaðs lands, sjá viðhengi A.

Ekki liggja fyrir upplýsingar um aðrar fyrirliggjandi áætlanir fyrir deiliskipulagssvæðið.

Fyrir liggur samkomulag um vatnsréttindi. Sveitarfélagið Fjarðabyggð, landeigandi og umsjónaraðili jarðarinnar Hvalnes og City LAB ehf gerðu með sér samkomulag um nýtingu vatnsréttinda 19. desember 2018. Vatnsbrunnur er í landi Hvalness og samkvæmt samningi þessum hefur City LAB ehf heimild til að nýta hann til vatnstöku, ef brunnurinn reynist tækur fyrir það vatnsmagn sem verður áætlað til notkunar í Heyklifi, sjá nánar viðhengi C.

6 Hafnarnesviti

Hafnarnesviti stendur innan skipulagssvæðisins og verður óheft aðgengi að honum tryggt af almannahagsmunum. Deiliskipulag svæðisins í verður unnið, hvað aðgengi varðar, í samráði við Vegagerðina, sem hefur umsjón og annast eftirlit vita á Íslandi.

7 Minjar

Ekki er vitað um skráðar menningaminjar eða fornleifar á deiliskipulagssvæðinu. Þar eru hins vegar minjar frá búsetu jarða sem farnar eru í eyði. Unnið er að skýrslu um minjavernd á deiliskipulagssvæðinu á vegum City LAB ehf. Skýrslan er skráð sem verkefni 1952 hjá Minjavernd.

8 Náttúrufar, jarðfræði, gróðurfar, dýralíf

Náttúrufar

Kambanes er ysti hluti fjallgarðs sem skilur að Stöðvarfjörð og Breiðdal. Það er umlukið strönd austan þjóðveggar 1. Nesið er almennt óraskað land fyrir utan gömul tún og veg sem liggur eftir endilöngu nésinu.

Jarðfræði

Skipulagssvæðið einkennist af móum, melum og klapparholtum sem eru fremur jarðvegsrýr. Kambanesið stallast þvert á nesið í klettabrúnum að sjó. Hjallabrunir standa upp úr landinu í fimm áberandi klettaröndum og hæst rís svokölluð Kambahnúta, alls um 81 m yfir sjávarmáli. Bæjarhúsin á Heyklifi standa sunnan við Kambahnúta.

Strönd Kambaness er vogskorin og klettótt. Fjörur eru litlar, að mesti kletta og hnallungsfjörur vegna nálægðar við opið úthaf.

Gróðurfar

Kambanes virðist fremur hrjóstrugt en gróðurfar er nokkuð fjölbreytilegt. Nokkuð graslendi er á milli klettanna en mólendi og mosi einkennir stóran hluta gróðurþekjunnar. Víða er talsverður votlendisgróður. Frekari skiptingu gróðurlendis má finna á kortasjá NÍ þar sem vistgerðir eru sýndar. Starungs-mýrarvist er ein þeirra gróðurgerða sem er á Kambanesi. Þessi vistgerð er á lista Bernarsamnings frá 2014 og þarfnast verndar. Gert er ráð fyrir að þau svæði verði sérstaklega kortlögð með tilliti til fyrirliggjandi deiliskipulagsvinnu. Þang- og hrúðurkallafjörur eru á norðan og austanverðu nésinu.

Dýralíf

Lífriki svæðisins einkennist af nálægð við sjóinn en mikið líf er í sjónum við Kambanes. Fuglalíf er mest við ströndina og þá á varptíma á vorin. Sjófuglar eru algengastir en mó – og vaðfuglar ofar á nésinu. Endur og gæsir verpa á nésinu. Æðarvarp er á sunnanverðu nésinu og er það nytjað. Þá er að finna varplendi fyrir Endur, gæsir, kríu, ritu og fýll. Reynt verður að kortleggja varplendi fugla betur ásamt æðarvarpinu, og tekið tillit til þeirra staðsetningar í deiliskipulagsvinnu eins og kostur er.

9 Náttúruvá

Lítill hætta er talin vera á Kambanesi. Jarðskjálftahætta er lítil og engin hætta er af eldgosum. Vegtenging við þjóðveg 1 er þó um brattar hlíðar þar sem áður hafa fallið jarðvegsskriður.

10 Umhverfisáherslur

Við deiliskipulag svæðisins verður unnið með umhverfisvænar lausnir við skipulag- og byggingar þannig að nýja byggðin hafi sem minnst áhrif á núverandi umhverfi. Unnið verður með blágrænar ofanvatnslausnir eftir því sem aðstæður leyfa.

11 Umhverfismat

Gert er ráð fyrir að leggja þurfi mat á umhverfisáhrif deiliskipulagsins í samræmi við 2 mgr. 6.gr laga um umhverfismat, sjá einnig viðauka 1-12.05. Leitað verður nánari leiðsagnar og upplýsinga hjá Skipulagsstofnun um framkvæmd matsins.

12 Verkáætlun

Deiliskipulagið verður unnið í nánú samráði við Eigna-, skipulags – og umhverfisnefndar Fjarðabyggðar. Leitað verður umsagnar eftirfarandi aðila þegar deiliskipulagstillaga liggur fyrir og hefur verið afgreidd frá Eigna-skipulags – og umhverfisnefndar til kynningar fyrir almenningi sbr. gr. 5.6.1 í skipulagsreglugerð. Skipulagslýsing þessi verður einnig kynnt samkvæmt skipulagslögum.

Umsagnaraðilar eru:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Minjastofnun
- Vegagerðin
- Heilbrigðiseftirlit Austurlands
- Náttúrustofa Austurlands

13 Áætlaður tímaás

Áætlun yfir helstu áfanga deigskipulagsvinnu og samþykktarferlis:

- Kynning og afgreiðsla á þessari skipulagslýsingu í Eigna-, skipulags -og umhverfisnefnd Fjarðabyggðar, júní 2019
- Umfjöllun Skipulagsstofnunar og annarra umsagnaaðila, júní 2019
- Frumdrög deiliskipulags, byggt á rammaskipulagi DParchitecture, júlí 2019
- Vinnsla á tillögu til kynningar fyrir almenning, ágúst 2019
- Lokið við skipulagstillögu og afgreiðsla til auglýsingar, ágúst /september 2019
- Auglýsing skipulagstillögu – 6 vikur, október / nóvember 2019
- Úrvinnsla athugasenda og afgreiðsla að lokinni auglýsingu, nóvember/ desember 2019
- Umfjöllun Skipulagsstofnunar eftir afgreiðslu sveitarstjórnar, desember 2019
- Gildistaka deiliskipulags með birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda janúar 202

Mynd sýnir Hafranesvita



Viðhengi eru eftirfarandi:

Viðhengi A: Samþykki Eigna-, skipulags – og umhverfisnefndar Fjarðabyggðar fyrir uppbyggingu á ferðaþjónustu innan landbúnaðarsvæðinu á vegum Heyklif ehf.

Viðhengi B: Samkomulag um landamerki

Viðhengi C: Samkomulag um nýtingu vatnsréttinda