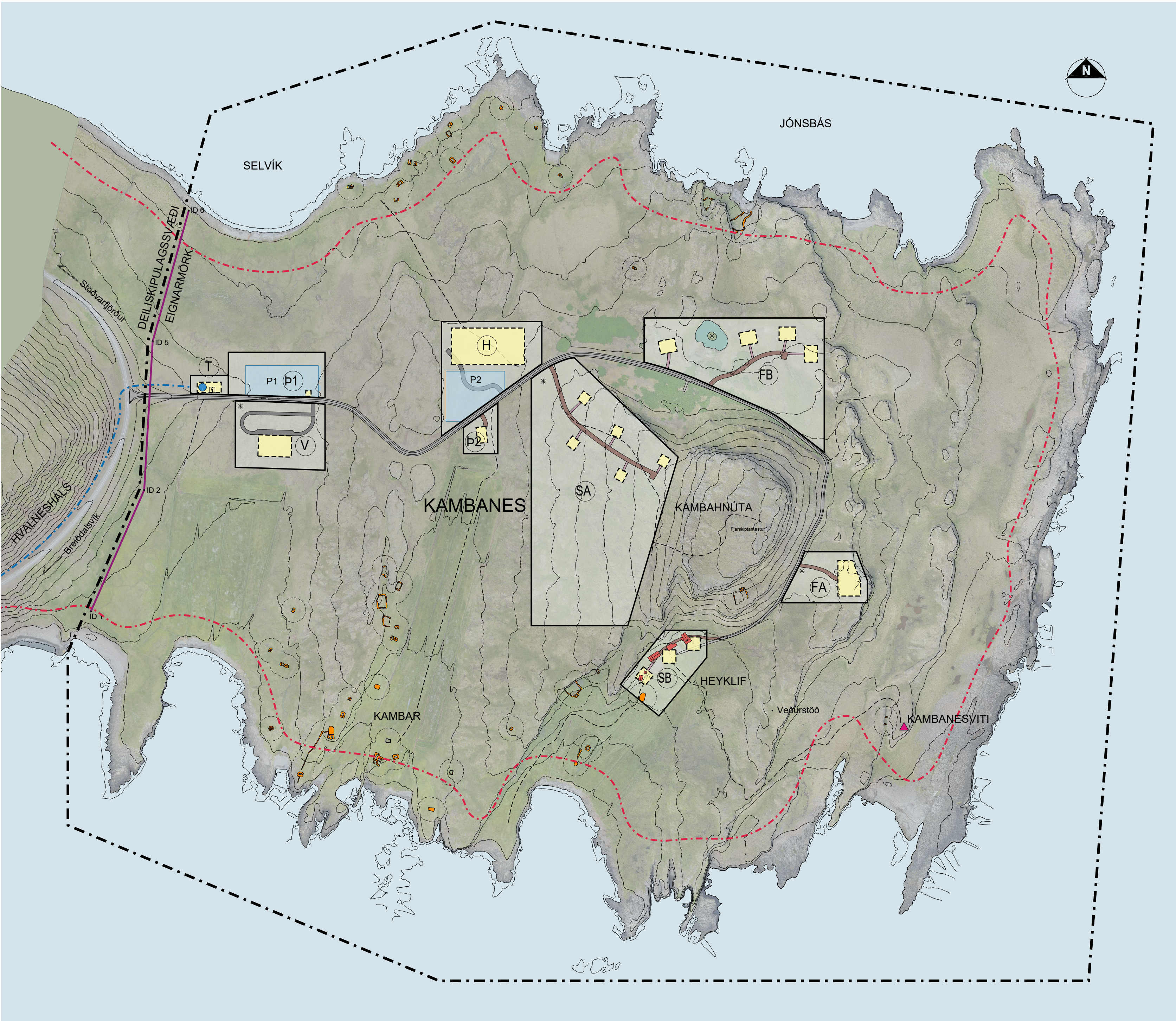


DEILISKIPULAG FYRIR HEYKLIF Á KAMBANESI

FORKYNNING Á TILLÖGU Í VINNSLU



Deiliskipulagsuppráttur, mkv. 1:4000

Skilmálatafla											
Löð	Starfsemi	Fj. Húsa á löð	Lóðar- stærð m ²	Bygg.magn núverandi	Bygg.magn ofanj. (A rými)	Bygg.magn kj. (A rými)	Bygg.magn (B rými)	Bygg.mag samtals	Bilastæði innan löðar	Hámarks fjöldi gistirýma á löð	Fjöldi hæða
FA	Fjölskylduhús A	1	8.200	0	600	0	100	700	2	8	1
FB	Fjölskylduhús B	4	33.000	0	640	0	80	720	0	16	1
H	Hótel/þjónusta	1	17.800	0	5.000	2.050	250	7.300	40	60	2
SA	Smáhýsi A	5	67.000	0	300	0	150	450	0	10	1
SB	Smáhýsi B	3	9.500	539	210	0	90	300	0	6	1
P1	Þjónusta/bilastæði	1	9.600	0	0	0	0	30	80	0	1
P2	Þjónusta	1	3.000	0	200	0	0	200	0	0	1
V	Veitingastaður/þjónuta/gistirými starfsfólk	1	13.500	0	900	0	100	1.000	5	16	2
T	Tankur/spennustöð	1	1.600	0	300	0	0	300	0	0	1
		18	163.200	539	8.150	2.050	770	11.000	127	116	

GREINAGERÐ

1. Almenn
Deiliskipulagið nær yfir jörðina Heyklif sem er á Kambanesi við sunnarverðan Stöðvarfjörð í Fjarðabyggð. Svæðið er að mestu umlukið sjó en til vesturs liggur það að jörðinni Hvalnes. Fyrirhugað er að byggja upp ferðabjónustu á nesinu og er gert ráð fyrir hóteli, veitingabjónustu, mistörm húsum og smáhýsum á svæðinu til útleigu fyrir ferðamenn.
Deiliskipulagið er unnið á grundvelli skipulagslaga nr. 123/2010. Samhlíða deiliskipulagi er lögð fram breyting á Aðalskipulagi Fjarðabyggðar 2007-2027. Uppbyggingin fellur undir lög um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000 og með tillögu þessari mun fylgja umhverfisskýrsla (MANNVIT, 2019) þar sem gerð verður grein fyrir umhverfisáhrifum skipulagstillögu og skýrsla frá Náttúrustofu Austurlands um gróður, fugla og fjöruvist á Kambanesi (NA-190188-2). Minjar hafa verið staðsettar og deiliskipulagið tekur mið af þeim en skráningu þeirra og skýrslu er ekki lokið.

2. Forsendur og markmið
Ekki liggur fyrir eldra deiliskipulag fyrir svæðið, né aðliggjandi svæði sem taka þarf tillit til við skipulagsgerðar. Í aðalskipulagi Fjarðabyggðar 2007-2027 er Kambanes skilgreint sem landbúnaðarsvæði. Í maí 2019 samþykkti nefndin skipulags- og matsýsingu fyrir nýtt deiliskipulag á Kambanesi og í ágúst 2019 var samþykkt að breyta aðalskipulagi, þannig að í aðalskipulagi Fjarðabyggðar verði gert ráð fyrir ferðabjónustu á öllu Kambanesinu með verslunar- og þjónustusvæði í stað landbúnaðarsvæðis.
Markmið deiliskipulagsins er að vernda einstæða náttúru svæðisins samhlíða ábyrgri uppbyggingu ferðabjónustu á svæðinu. Lögð er áhersla á að allar framkvæmdir falli vel að landslagi til að halda í ásynð svæðisins með því að móta góða umgirðu utan um fyrirhugaða starfsemi. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir að umferð um svæðið verði stýrt, bæði fyrir gangandi og akandi með lagningu stíga og markvissum framkvæmdum á áningarstöðum.

3. Stærð og afmörkun
Deiliskipulagsvæðið er um 200 ha að flatarmáli en þar af eru 132 ha á landi. Löðir, þar sem uppbygging er heimil, eru 16,3 ha. Kambanes er ysti hluti fjallgarðsins sem skilur að Stöðvarfjörð og Breiðdal. Kambanes sker sig frá fjallgarðinum austan við þjóðveg 1.

4. Deiliskipulagsvæðið - Umhverfi og staðhættir
Á Kambanesi er jörðin Heyklif, gömul bjúör, en búskapur hefur lagst þar af. Á miðju nesinu er svokölluð Kambahnúta sem rís um 81 m yfir sjávarmál. Aðkoma að svæðinu er frá Þjóðvegi 1 um Heyklifsvæg, við enda Hvalnesháls. Vegurinn liggur inn nesið, framhjá Kambahnútu, að bænum Heyklif. Þar stendur íbúðarhús, hlaða og úthús og á suðurhluta nessesins eru ræktuð tún. Yst á nesinu er Kambanesviti og á toppi Kambahnútu er veðurstöð og fjarskipamastur. Svæðið einkennist af móm, melum og klapparholtum sem eru fremur jarðvegsrýr. Klettabrúnir eða klettakambar stallast þvert á nesið. Strönd Kambaness er vogskorin og klettött og fjórir eru litlar. Flatlendi er á nokkrum stöðum á milli stallanna, auk manngerðra túna og tjarnar. Þótt Kambanes sé fremur hjóstrugt er gróðurfar nokkuð fjölbreyttlegt. Nokkuð graslendi er á milli klettanna en mölendi og mosi einkennir stóran hluta gróðurþekjunnar. Viða er talssverður votlendissgróður. Lifríki svæðisins einkennist af nálægð við sjóinn og miklu lífi er í sjónum meðfram nesinu. Fuglalíf er mest við ströndina og þá á varptíma á vorin. Sjúgjar eru algengastir en mó- og vaðfuglar ofar á nesinu. Kambanes er almennt vel staðsett m.t.t. ofanhlöða (litil hætta). Ríkjandi vindáttir eru norðan, sunnan og suðvestan áttir.

5. Tengsl við aðrar áætlanir
Í Landskipulagsstefnu Íslands 2015-2026 er sett fram stefna um skipulagsgerð sveitarfélaga, m.a. er fjallað um umhverfis- og menningaræði og ferðabjónustu. Eftirfarandi kemur fram í stefnunni og hefur verið horft til þess við gerð deiliskipulagsins:

„2.2.1 Byggð falli að landslagi og náttúru. Skipulagsáætlanir sveitarfélaga marki stefnu um gæði og yfirbragð byggðar og annara mannvirkja í dreifbýli. Skipulagsákvæðanir um staðsetningu og hönnun nýrra mannvirkja í dreifbýli taki mið af byggingarhæðum, landslagi og staðhættum. Um leið verði gætt að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og að byggð gangi ekki að óþörfu á svæði sem eru verndet til landbúnaðar eða vegna náttúruverndar.“

„2.2.2 Náttúra, menningararfur og heilnæmi umhverfi. Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði leitað við að varðveita náttúru- og menningaræði sem hafa staðbundid, eða viðtækara, gildi úi frá sögu, náttúruferi eða menningu. Það getur m.a. falist í stefnu um vistheimt og verndun og eflingu gróðurs og jarðvegs. Jafnframt verði gætt að álögi á vatn og vatnsvernd. Landslagsgreining og vistgerðaflokkun ásamt áætlunum um uppgæðslu lands og vatnaðætlun verði lagðar til grundvallar skipulagsákvæðunum.“

„2.4.1 Ferðabjónusta á grunni sérstöðu og umhverfissvæða. Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði leitað við að greina sérstöðu, styrkleika og staðaranda viðkomandi svæðis með tilliti til tækifæra í ferðabjónustu. Skipulagsákvæðanir um ferðabjónustu taki mið af náttúruverndarsjónarmiðum og kortlagningu á auðlindum ferðabjónustunnar og miði jafnframt að því að ferðabjónustuuppbygging nýjst jafnt íbúum á svæðinu og ferðamönnum.“

Í stefnu aðalskipulagsins um atvinnu í kafla 5, segir m.a.:
Lögð verði áhersla á allar megin atvinnugreinar, til að í bði verði störf fyrir sem flesta. Sérstök áhersla verði lögð á eflingu þekkingar og uppbyggingar í matvæðisbæði og áðnað- og tæknigreinum ásamt náttúru- og menningarlegndi ferðabjónustu og fjutningastarfsemi.

Í stefnu aðalskipulagsins um verslun- og þjónustu í kafla 5.6.1, segir m.a.:
Unnið verði að eflingu þjónustugreina í Fjarðabyggð, einkum tengdum fræðslustarfsemi, heilbrigðisþjónustu og ferðabjónustu.
Unnið verði að eflingu ferðabjónustu í Fjarðabyggð, varðandi gistinguæleika, veitingar og afþreyingu tengda náttúru og menningu. Grundvöllur ferðabjónustunnar verði styrktur með því að varðveita gæði náttúru og menningarlandslags.

Uppbygging ferðabjónustu á Kambanesi styður við stefnu aðalskipulagsins hvað varðar styrkingu atvinnulífs í sveitarfélaginu. Í umfjöllun um ferðabjónustu er ein af forsendum þess að unnt verði að stuðla að bættri ferðabjónustu er að bjóða veitingasölu og gistirými sem svara þörfum ferðafólks.

6. Minjar
Minjastofnun Íslands setur kröfur um verndun minja samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 80/2012. Rétt er einnig að vekja athygli á 2. mgr. 24. gr. sömu laga, þar sem segir: „Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks er óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands“. Friðhelgað svæði umhverfis aðrar fornleifar, sem ekki eru friðlýstar en njóta friðunar, skal vera 15 metrar nema annað sé ákvæðið s.b. 11. gr sömu laga.
Minjastofnun úthlutaði skráningarverkinu og hefur farið fram fornleifaskráning og húsakönnun innan skipulagsvæðisins og eru niðurstöður hennar birtar í fylgiskjali (skráningarverkefni 1952) með deiliskipulaginu (liggur ekki fyrir við kynningu á vinnslustigi). Byggingar við bæinn Heyklif voru reistar á árunum 1940, 1953 og 1999 og eru því ekki friðaðar né umsagnarskyldar til Minjastofnunar. Kambanesviti var reistur árið 1922 og er því umsagnarskyldur sbr. lög um menningarminjar nr. 80/2012 en ekki er gert ráð fyrir framkvæmdum við vitann.

7. Verndarsvæði
Með verndarsvæðum er átt við svæði þar sem eru vistgerðir eða jarðminjar sem njóta sérstakrar verndar samkvæmt 61. gr. laga um náttúruvernd nr. 60/2013. Á Kambanesi á lagagreininin einkum við votlendissvæði.

Úttekt hefur farið fram á fyrirhuguðu framkvæmdarsvæði á vegum Náttúrustofu Austurlands og eru niðurstöður hennar birtar í fylgiskjali með deiliskipulagi þessu; Um gróður, fugla og fjöruvist á Kambanesi (NA-190188-2). Þar kemur fram að 5 votlendissvæði eru stærri en 2 ha. og falla því undir staflað í 1. mgr. lagagreinarinnar. Einnig að mikilvægt sé að huga að vistgerðum sem skilgreindar hafa verið sem forgangsvistgerðir og finnast á svæðinu.

Við staðsetningu mannvirkja og vega í deiliskipulagstillögunni er tekið tillit til bæði gróðurvistgerða með hátt verndargildi og fuglalífs þar sem mannvirki eru nú einkum staðsett á svæðum sem skilgreind eru með miðlungs eða lágt verndargildi til að forðast rask votlendis.

8. Tillaga að deiliskipulagi
Stefnt er að því að ferðabjónusta á svæðinu sem verði í háum gæðaflokk og öll uppbygging verði vönduð og metnaðarfull. Fjöldi gesta og stærdir mannvirkja hefur verið áætlað fram til ársins 2027 og voru þessar tölur notaðar til að ákveða umfang og stærð bygginga og bilastæðafjölda.

Áætlun um komugesti til ársins 2027						
ÁRTAL	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Gestafjöldi	5.840	6.700	7.300	8.000	8.000	15.300
2027	15.700					

Í deiliskipulagstillögu þessari eru settir skipulagsskilmálar sem lúta að ásynð svæðisins og lögð áhersla á að byggingar, vegir, aðkomur, göngustígar og önnur mannvirki falli vel að sérstæðri og tilkominuikilli náttúru svæðisins og falli vel að svipmóti lands eins og segir í 69. gr. laga um náttúruvernd. Gistiáðstaða verður af fjölbreytt. Hluti af undirbúningi fyrir uppbyggingu nýrra mannvirkja á svæðinu felst í því að fjarlægja núverandi mannvirki.

Gert er ráð fyrir að heildarbyggingarmagn á svæðinu geti orðið allt að 11.000 m² á alls 9 löðum. Áætlað er að hótélbyggingin verði með veitingastað, heilsulind og tilheyrandi þjónustu ásamt starfsmannarymum og bilastæði P2. Á löð er gert ráð fyrir margnota þjónustubyggingu. Gert er ráð fyrir 5 stórum fjölskyldubústöðum á 2 löðum og 8 smáhýsum sem dreifast á 2 löðir. Við þjóðveg 1 eru 3 löðir, fyrir veitingastað og gistirými fyrir starfsmenn, þjónustubyggingu og bilastæði P1 og löð fyrir vatnstank og spennistöð. Hæðir húsa er almennt 1 hæð en þó er leyfileg að hótélbygging og veitingastaður verði 2 hæðir frá aðkomugólfi. Aðgengi almennings meðfram strandleingunni verður óbreytt útrá gildandi ákvæðum í skipulagsreglugerð um skipulag við vötn, ár og sjó.

Í skilmálatölum má sjá löðarheiti, áætlaða löðarstærð, fjölda hæða og bygginga á löð, hámarks byggingarmagn, fjöldi bilastæði og starfsemi og fjöldi gistirýma á viðkomandi löð.

9. Áhrif byggðarinnar á umhverfið (samantekt úr mhverfisskýrslu Mannvits)

Aðalskipulagsbreyting og gerð deiliskipulagsáætlunnar fyrir Heyklif ferðabjónustu á Kambanesi fellur undir lög um umhverfismat áætlana, þar sem fyrirhugaðar framkvæmdir eru tilkynningarskyldar til ákvörðunar um matskyldu samkvæmt 6. gr. og lið 12.05 í 1. viðauka í lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000. Unnið er samhlíða að aðalskipulagsbreytingu, þannig að í aðalskipulagi Fjarðabyggðar verði gert ráð fyrir ferðabjónustu á öllu Heyklifssvæðinu, deiliskipulagsgerð og matsskylutilkynningu til Skipulagstofnunar, vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar.

Áætlun um uppbyggingu ferðabjónustu á Kambanesi getur haft í för með sér nokkur umhverfisáhrif á svæðinu, einkum á náttúrufer, landslag og ásynð. Dregið verður úr umhverfisáhrifum framkvæmdanna eins og kostur er.

Þrír raunhæfir valkostir voru skoðaðir við umhverfismat deiliskipulagsáætlunnarinnar. Valkostir 1 og 2 og núllkostur eða óbreytt ástand. Valkostur 1 gerir ráð fyrir minna umfangi en valkostur 2. Varðandi breytingu á aðalskipulagi Fjarðabyggðar er aðeins um tvo valkosti að ræða valkost 1, uppbygging ferðabjónustu á Heyklifi eða núllkost. Bæðir bjóða valkostir 1 og 2 upp á mikla uppbyggingu ferðabjónustu, og eru taldir hafa jákvæð áhrif á samfélag, atvinnulíf og efnahag svæðisins. Valkostur 2 hefur, vegna staðsetningar og umfangs mannvirkja, neikvæðari áhrif á umhverfisþættina landslag og ásynð og náttúrufer, en valkostur 1, þar sem farið er inn á svæði sem njóta sérstakrar verndar. Samkvæmt valkosti 1 eru mannvirki minni umfangs og staðsett utan svæða með hátt verndargildi hvað varðar minjar og náttúruvernd. Áhrif valkosti 1 verða neikvæð á landslag en óveruleg á náttúrufer. Valkostur 1 hefur óveruleg neikvæð áhrif á gróður og vistgerðir en valkostur 2 hefur neikvæð áhrif á gróður og vistgerðir, þar sem þrjú votlendissvæði stærri en 2 ha raskast. Valkostur 2 hefur neikvæð áhrif á fuglalíf og varp en valkostur 1 óveruleg neikvæð áhrif. Bæði valkostur 1 og 2 geta haft einhver neikvæð áhrif vatnafar og bæðir eru taldir hafa óveruleg áhrif á minjar.

Í tillögu á deiliskipulagi eru settir eru fram þrír valkostir til samanburðar. Niðurstöður úttekta á gróðurferi, fuglalífi, fornminjum og samráð við umsagnaraðila gerir kleift að taka upplýsta ákvörðun um staðsetningu og umfang mannvirkja, þar sem tekið er tillit til umhverfissjónarmiða. Niðurstæða valkostagreiningar er sú að núll kostur er ekki samræmi við stefnu landeiganda á Kambanesi um uppbyggingu ferðabjónustu. Verði ekki af uppbyggingu þá er óbreytt ástand hvað varðar áhrif á umhverfisþætti.

Út frá umhverfissjónarmiðum er valið að ráðast í aðalskipulagsbreytingu og deiliskipulag á valkosti 1, þar sem umhverfisáhrif af þeim kosti eru talin mun minni en af valkosti 2. Auk þess sem valkostur 1 er hagkvæmari í framkvæmd. Valkostur 1 tekur tillit til gróðurvistgerða með hátt verndargildi og fuglalífs og hefur óveruleg neikvæð áhrif á náttúrufer, á meðan valkostur 2 hefur neikvæð áhrif á náttúrufer.

Ekki er gert ráð fyrir vöktun vegna deiliskipulagsins umfram þá vöktun sem ákvæði verða um við leyfisveitingar vegna framkvæmda og rekstrs sem verður tilkomin vegna skipulagsins.

10. Veitur, lagrir og spennistöðvar
Vatn verður sótt úr víðurkenndum vatnslindum sem samþykktar hafa verið af Heilbrigðiseftirliti Austurlands. Til skoðunar er að neysluvatn verði sótt í brunn í landi Hvalnes, utan deiliskipulagsvæðis. Vatnsbrunnurinn er í Kambskrárum rétt norðan þjóðvegjar. Gerð verður grein fyrir framkvæmdum sem kunna að tengjast vatnstöku úr brunnum þegar upplýsingar um vatnsmagn liggja fyrir. Fyrirkomulag fráveitu verður ákvæðið og nánar skilgreint í samstarfi við Heilbrigðiseftirlit Austurlands í samræmi við lög um uppbyggingu og rekstur fráveitna nr. 9/2009 í samstarfi við Heilbrigðiseftirlit Austurlands.

Sjá nánar teikningu (90)1.02 Skýringarupplýsingar um skýringarskilmálum.

Meðfylgjandi deiliskipulagsgögn eru:
- (90)1.02 Skipulagsskilmálar og skýringarupplýsingar dags. 12.12.2012
- Skýrsla um gróður, fugla og fjöruvist á Kambanesi (NA-190188-2 (Náttúrustofu Austurlands, októ. 2019).
- Umhverfisskýrsla, Heyklif, ferðabjónusta (MANNVIT, des. 2019).
- Fornleifaskráning vegna deiliskipulags Heyklífs á Kambanesi er í vinnslu.
- Tillaga að breytingu á Aðalskipulagi Fjarðabyggðar 2007-2027.



Hluti af Aðalskipulagi Fjarðabyggðar 2007 - 2027

SKÝRINGAR:

- Afmörkun deiliskipulagsvæðis
- Eignarmörk
- Núverandi byggingar
- Kambanesviti
- Ný löðarmörk
- Byggingareitur, leiðbeinandi
- Svæði fyrir bilastæði
- Núverandi vegur, breikkaður
- Nýr vegur, bundið slitlag
- Nýr vegur, malarvegur
- Aðkomustígur að byggingu
- Gamlir vegslóðar
- Vatnstankur, leiðbeinandi
- Minjar
- Tjörn, aðarvarp
- Kennileiti, listavark
- Vatnshleðsla, leiðbeinandi
- Strandlína 50 metra
- Spennistöð
- Sjóir
- Hæðarlínur 5 metra

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði

41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í umhverfis- og

skipulagsnefnd þann _____ 20 ____ og í

Bæjarsjóð þann _____ 20 ____.

Tillagan var auglýst frá _____ 20 ____.

með athugasemdafresti til _____ 20 ____.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild

Sjórnartíðinda þann _____ 20 ____.

útg. dags.	skýring	teiknað
ARKÍS		
arkitektar		
Deiliskipulagsfélaga Fjarðabyggð		
Verkhelti:	Deiliskipulagsfélaga Fjarðabyggð	
Sveitarfélag:	-----	
Staðgreini:	-----	
Landúmer:	-----	
Verkúmer:	19-022	
Hönnuður:	-----	
o Aðalsteinn Snorrason	arkitekt fai	kt.161161-2769
o Arnar Þór Jónsson	arkitekt fai	kt.010174-4819
o Birgir Teitsson	arkitekt fai	kt.020460-4589
o Björn Guðbrandsson	arkitekt fai	kt.170174-3059
o Svava Þorgerðsdóttir	byggingraf. bñi	kt.201076-4719
o Vigdís Magnússon	byggingraf. bñi	kt.140871-5919
o Þorvaldur L. Björgvinsson	byggingraf. bñi	kt.250572-3529

o Hönnuður aðal-/séruppdráttar:
o Hönnunarstjórn:
Hannað / teiknað: shg Mællikvæði: 1:5000
Yfirráð / samþykkt: bg Dagsetning: 12.12.2019

DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR

Blað 1 af 2

(90)1.01

teikning breyting

Deiliskipulag fyrir Heyklif á Kambanesi

ARKÍS

ARKÍS

ARKÍS

ARKÍS

ARKÍS

ARKÍS

ARKÍS

ARKÍS

ARKÍS

ARKÍS

ARKÍS

ARKÍS