



Heyklif, ferðapjónusta

Tillaga að breytingu á Aðalskipulagi Fjarðabyggðar 2007-2027

Í samræmi við 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006

10. mars 2020

Tillaga til auglýsingar



FJARÐABYGGÐ

ATA

A1417-012-U04

1 Inngangur

Á jörðinni Heyklif við sunnanverðan Stöðvarfjörð í Fjarðabyggð er stefnt að uppbyggingu ferðaþjónustu þar sem gert er ráð fyrir gístaðstöðu í hóteli og stökum húsum og veitingaþjónustu, alls 11.000 m², auk vegabóta.

Fyrirhuguð uppbygging fellur undir lög um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000, sbr. tölulið 12.05 í 1. viðauka laganna og fylgir því umhverfisskýrsla tillögunni þar sem gerð er grein fyrir mögulegum umhverfisáhrifum framkvæmdarinnar. Í kafla 6 er samantekt umhverfisskýrslunnar. Framkvæmdin er tilkynningaskyld til Skipulagsstofnunar sem mun taka ákvörðun um hvort framkvæmdin skuli háð mati samkvæmt lögum.



Mynd 1: Kampanes við sunnanverðan Stöðvarfjörð.

2 Umhverfi og staðhættir

Kampanes er ysti hluti fjallgarðsins sem skilur að Stöðvarfjörð og Breiðdal. Á Kampanesi er jörðin Heyklif, gömul bújörð, en búskapur þar hefur lagst af. Á miðju neginu er Kambahnúta, klettaborg sem rís um 81 m yfir sjávarmál. Aðkoma að svæðinu er frá Þjóðvegi 1 um Heyklifsveg, við enda Hvalsnesháls. Vegurinn liggur inn nesið, framhjá Kambahnútu, að bænum Heyklifi. Þar stendur íbúðarhús, hlaða og útihús og á suðurhluta nessins eru gömul gróin framræst tún sem ekki hafa verið nýttjuð í þó nokkurn tíma. Yst á neginu er Kampanesviti og á toppi Kambahnútu er veðurstöð og fjarskiptamastur. Næstu þéttbýli eru Stöðvarfjörður og Breiðdalsvík sem eru í um það bil 11 km og 9 km akstursfjarlægð frá Heyklifi, sjá mynd 3.

Svæðið einkennist af mómum, melum og klapparholtum sem eru fremur jarðvegsrýr. Klettabrúnir eða klettakambar stallast þvert á nesið. Strönd Kampaness er vogskorin og klettótt og fjörur eru litlar. Flatlendi er á nokkrum stöðum á milli stallanna, auk manngerðra túna og tjarnar.

Nokkuð graslendi er á milli klettanna en mólendi og mosi einkennir stóran hluta gróðurþekjunnar. Víða er talsverður votlendisgróður. Lífríki svæðisins einkennist af nálægð við sjóinn og mikið líf er í sjónum meðfram neginu. Fuglalíf er mest við ströndina og þá á varptíma á vorin. Sjófuglar eru algengastir en mó- og vaðfuglar ofar á neginu.

Byggingar við bæinn Heyklif voru reistar á árunum 1940, 1953 og 1999 og eru því ekki friðaðar né umsagnarskyldar til Minjastofnunar. Kampanesviti var reistur árið 1922 og er því umsagnarskyldur sbr. lög um menningarminjar nr. 80/2012 en ekki er gert ráð fyrir

framkvæmdum við vitann. Fornleifaskráning hefur farið fram á svæðinu og eru minjar sýndar á deiliskipulagsuppdraetti en skráningarskýrslu er ekki lokið.

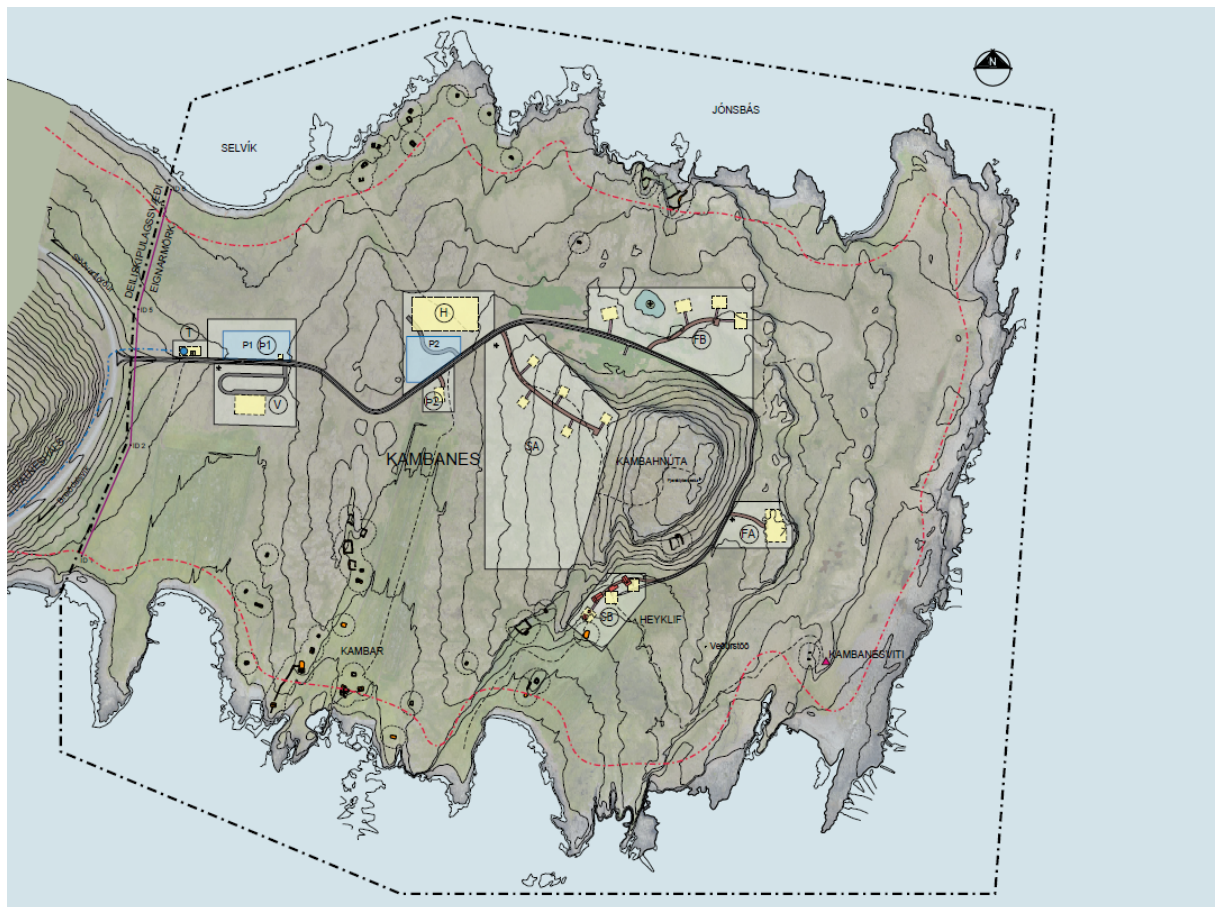
3 Fyrirhuguð uppbygging

Stefnt er að því að ferðapjónusta á svæðinu verði í háum gæðaflokki og öll uppbygging verði metnaðarfull og vönduð. Í tillögu að deiliskipulagi er gert ráð fyrir að heildarbyggingarmagn verði allt að 11.000 m² á aðskildum lóðum þar sem m.a. verða veitingastaður, hótélbygging og bústaðir. Gistiaðstaða verði fjölbreytt með það að markmiði að gestir njóti nálægðar við náttúruna á ólíkan hátt. Byggingar á svæðinu verða á 1-2 hæðum. Hönnun bygginga og annara mannvirkja á svæðinu mun miða að því að þær falli sem best að landslaginu og náttúrulegu umhverfi. Í deiliskipulagstillögu eru settir skilmálar sem lúta að ásýnd svæðisins og lögð er áhersla á að byggingar, vegir, aðkomur, göngustígar og önnur mannvirki falli vel að náttúru svæðisins. Landeigendur hafa áætlað gestafjölda til ársins 2027 og er fjöldi gistirýma, umfang mannvirkja og fjöldi bílastæði ákvarðað út frá fjölda gesta.

Ártal	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Gestafjöldi	5.840	6.700	7.300	8.000	8.000	15.300	15.700

Byggingar og mannvirki munu liggja meðfram núverandi vegi, sem verður endurbættur og styrktur. Uppbyggingu er lýst nánar í tillögu að deiliskipulagi sem er kynnt á vinnslustigi samhliða tillögu að aðalskipulagsbreytingu.

Drykkjarvatn verður sótt í vatnsból í landi Hvalness, Breiðdalsvíkurmegin, og veður brunns- og grannsvæði afmarkað á skipulagsuppdraetti.



Mynd 2: Tillaga að deiliskipulagi til kynningar á vinnslustigi.

3.1 Gistirými á Austurlandi

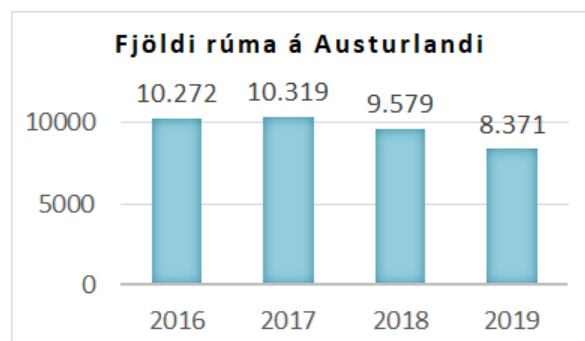
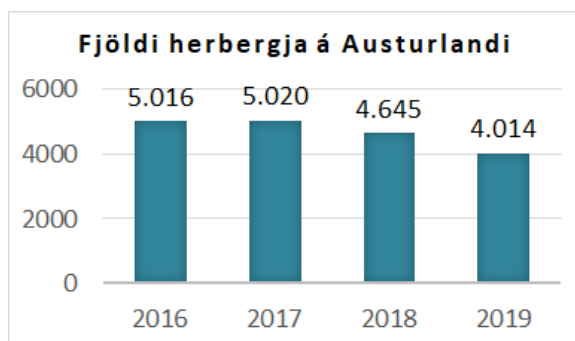
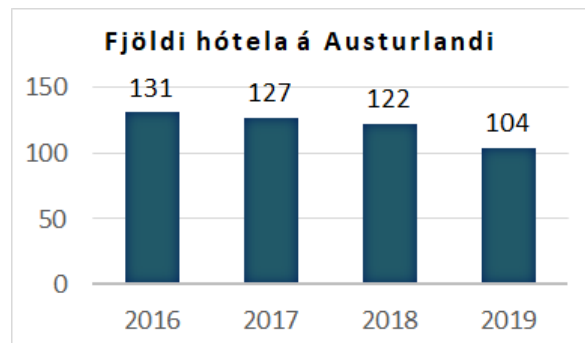
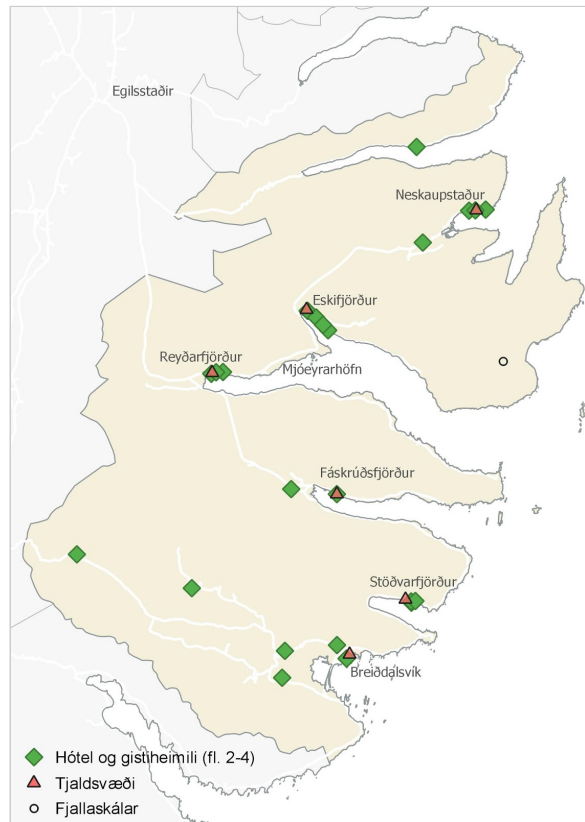
Hótelum og gistirýmum á Austurlandi hefur fækkað um 20,0% frá árinu 2016¹ og samkvæmt Áfangastaðaáætlun Austurlands² er skortur á gistingu í háum gæðaflokki á Austurlandi. Engin 4* eða 5* hótél eru í Fjarðabyggð eða á Austurlandi. Hótél eru alla jafna í þéttbýlum á Austurlandi og í dreifbýli eru heimagistingar og minni gistiheimili

Nýting herbergja á hótélum á Austurlandi hefur staðið í stað síðustu ár og er að meðaltali um 36,0% yfir árið og er um 65-85% yfir sumartímam.

Í Fjarðabyggð er ekki vitað til þess að áform séu uppi um byggingu fleiri hótela eða gististaða í sveitarfélaginu.

Fyrirhuguð uppbygging á Kambanesi höfðar til nýs markhóps fyrir ferðapjónustu á Austurlandi og eykur fjölbreytni í úrvali gistimöguleika.

Ferðamálastofa birtir gögn um staðsetningu ferðapjónustuaðila á landinu og þjónustuflokka. Undir flokkinn "gisting" falla gististaðir með rekstrarleyfi í flokki 2-4 skv. reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald, þ.e. gististaðir aðrir en heimagisting. Á vegum þessara aðila, innan Fjarðabyggðar, eru um 350 gistirými og um 1000 rúm hjá 23 rekstraraðilum, sjá kortið til hægri. Tjaldsvæði eru í þéttbýliskörnunum.



¹ Hagstofa Íslands.

² http://www.austurbru.is/static/files/PDF/2018/181201_afangastadurinnausturland_dmp_digital.pdf

4 Tengsl við aðrar áætlanir

Landsskipulagsstefna

Í Landsskipulagsstefnu 2015-2026 er sett fram stefna um skipulagsgerð sveitarfélaga, m.a. er fjallað um umhverfis- og menningargæði og ferðapjónustu. 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 annarra mannvirkja í dreifbýli. Skipulagsákvörðanir um staðsetningu og hönnun nýrra mannvirkja í dreifbýli taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðháttum. Um leið verði gætt að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og að byggð gangi ekki að óþörfu á svæði sem eru verðmæt til landbúnaðar eða vegna náttúruverndar.“

„2.2.2 Náttúra, menningararfur og heilnæmt umhverfi. Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði leitast við að varðveita náttúru- og menningargæði sem hafa staðbundið, eða víðtækara, gildi út 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 álagi á vatn og vatnsvernd. Landslagsgreining og vistgerðaflokkun ásamt áætlunum um uppgræðslu lands og vatnaáætlun verði lagðar til grundvallar skipulagsákvörðunum. „

„2.4.1 Ferðapjónusta á grunni sérstöðu og umhverfisgæða. Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði leitast við að greina sérstöðu, styrkleika og staðaranda viðkomandi svæðis með tilliti til tækjæra í ferðapjónustu. Skipulagsákvörðanir um ferðapjónustu taki mið af náttúruverndarsjónarmiðum og kortlagningu á auðlindum ferðapjónustunnar og miði jafnframt að því að ferðapjónustuuppbygging nýtist jafnt íbúum á svæðinu og ferðamönnum.“

Aðalskipulag Fjarðabyggðar

Í stefnu aðalskipulagsins um atvinnu í kafla 5, segir m.a.:

Lögð verði áhersla á allar megin atvinnugreinar, til að í boði verði störf fyrir sem flesta. Sérstök áhersla verði lögð á eflingu þekkingar og uppbyggingar í matvælaíðnaði og iðnaðar- og tæknigreinum ásamt náttúru- og menningartengdri ferðapjónustu og flutningastarfsemi.

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 ferðapjónustu.

Unnið verði að eflingu ferðapjónustu í Fjarðabyggð, varðandi gistimöguleika, veitingar og afþreyingu tengda náttúru og menningu. Grundvöllur ferðapjónustunnar verði styrktur með því að varðveita gæði náttúru og menningarlandslags.

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

Vegvísir í ferðapjónustu

Stefna sem fram kemur í Vegvísi í ferðapjónustu (2015) er fremur almenn en meðal þátta sem varða þessa aðalskipulagsbreytingu er áhersla á aukin gæði og meiri dreifingu ferðafólks.

Sóknaráætlun Austurlands

Í framtíðarsýn fyrir árið 2030 sem sett er fram í Sóknaráætlun Austurlands 2020-2024 segir:

Ferðapjónusta á svæðinu er gæðavara sem sækir fram undir merkjum Áfangastaðarins Austurlands.

Áfangastaðaáætlun Austurlands

Í Áfangastaðaáætlun Austurlands 2018-2021 er lögð áhersla á að í boði sé blanda ólíkra gistimöguleika.

5 Tillaga að breytingu

Tillaga að breytingu nær til sveitarfélagsuppdráttar og greinargerðar aðalskipulags Fjarðabyggðar. Í Aðalskipulagi Fjarðabyggðar 2007-2027 er svæðið sem breytingin nær til skilgreint sem landbúnaðarsvæði. Kambanesviti, sem er austarlega á nesinu, er sýndur sem punkttákn fyrir samfélagsþjónustu (auðkenni S13). Á uppdrætti er sýnd rauð lína sem táknað raflínu (loftlínu).

Í tillögu að breytingu felst að landbúnaðarsvæði verður breytt í verslunar- og þjónustusvæði með auðkenni V2. Stærð landnotkunarreitsins er um 132 ha. Punkttákn fyrir Kambanesvita er óbreytt. Rauð lína fyrir raflínu hverfur þar sem ný tenging verður útbúin við háspennustreng meðfram þjóðveginum.

Athuga ber að aðeins lítill hluti jarðarinnar er ætlaður fyrir lóðir og mannvirki þeirrar þjónustu sem veitt er á svæðinu en að öðru leyti er svæðið fyrst og fremst ætlað gestum til útivistar. Á þeirri forsendu er svæðið allt flokkað sem verslunar- og þjónustusvæði, enda er ekki gert ráð fyrir neinum landbúnaði á svæðinu. Áformað er að nota núverandi bæjarhús að Heyklifi að hluta, en búast má við að einhver þeirra víki.

Vegna vatnstöku bætist við grann- og brunnsvæði vatnsverndar Breiðdalsvíkurmegin í landi Hvalness. Svæðin hafa ekki sérstakt auðkenni og falla undir skipulagsákvæði sem sett eru fram í kafla 9.1.14 í greinargerð og hljóða svo:

Mannvirki vatnsveitu skulu vönduð að allri gerð, þannig að þau þjóni sem best sínu hlutverki um leið og þess skal gætt að gerð þeirra og rekstur valdi sem minnstu raski á náttúru og umhverfi.

Stærð afmarkaðs brunnsvæðis er um 1,5 ha en grannsvæðið 22,5 ha, en þessar stærðir miðast við ofanvarp á láréttan flöt. Yfirborð landslagsins er töluvert stærra þar sem um fjallshlíð er að ræða. Gert er ráð fyrir að vatnspörf sé um 50 m³ á dag, sem jafngildir samfelldri vatnstöku sem er um 0,6 l/s. Innan verslunar- og þjónustusvæðisins er gert ráð fyrir vatnstanki sem fullnægir þörfum fyrir rennslisjöfnun og álagstoppa, þ.á.m. fyrir slökkvivatn. Um neysluvatn gilda ákvæði reglugerðar nr. 536/2001. Vatnsleiðsla mun liggja meðfram þjóðveginum frá brunnsvæðinu að verslunar- og þjónustusvæðinu.

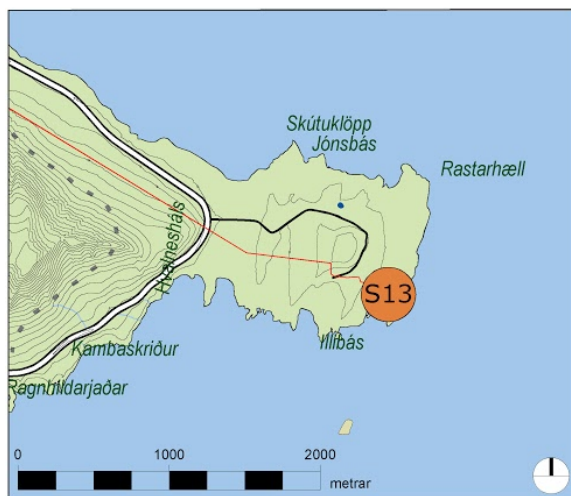
Enga breytingu þarf að gera á texta greinargerðar vegna vatnsverndarsvæðanna.

Fráveita er skilgreind á deiliskipulagsstigi og ræðst m.a. af tæknilegum þáttum, t.d. jarðvegsaðstæðum.

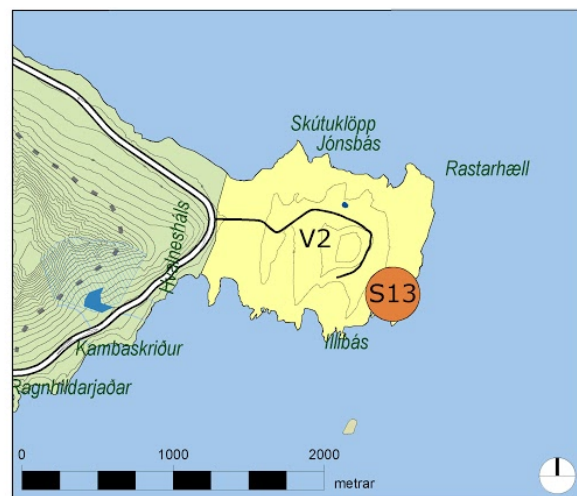
Í töflu í kafla 9.1.4 Verslunar- og þjónustusvæði, er eftirfarandi ákvæðum bætt við fyrir nýtt verslunar- og þjónustusvæði (V2):

Auðkenni	Lýsing	Skipulagsákvæði
V2	Heyklif / Kambanes Ferðaþjónusta	Gistiaðstaða, allt að 60 herbergi, ýmist í stökum húsum eða í hótélbyggingu, ásamt þjónustuhúsum. Veitingasala í flokki 4, skv. rg. 1277/2016. Byggingar verði á 1-2 hæðum og byggingarmagn allt að 11.000 m ² . Byggingar verði á lóðum meðfram Heyklifsvegi en að öðru leyti er svæðið ætlað gestum til útivistar. Við uppbyggingu skal leggja áherslu á að öll mannvirki falli vel að landi.

Breytingar á sveitarfélagsuppdrætti



Hluti Aðalskipulags Fjarðabyggðar 2007-2027 í mkv. 1:50.000



Tillaga að breytingu á Aðalskipulagi Fjarðabyggðar 2007-2027: Heyklif á Kambanesi, í mkv. 1:50.000

Landbúnaðarland	Stöðuvötn og tjarnir > 1000 m ²	Aðalvegur
Samfélagsþjónusta	Vötn, ár og sjór	Vegslóðar
Verslun og þjónusta	Vatnsból (brunnsvæði)	Gönguleiðir
	Vatnsvernd, grannsvæði	Raflínur - loftlínur

6 Samantekt umhverfisskýrslu

Umhverfisskýrsla, skv. lögum um umhverfismat áætlana nr. 105/2006 er sett fram sameiginlega fyrir breytingu á aðalskipulagi og nýtt deiliskipulag. Samantekt hennar fer hér á eftir (Mannvit, 2019).

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

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

Þrjú raunhæfir valkostir voru skoðaðir við umhverfismat deiliskipulagsáætlunarinnar. 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 ferðapjónustu á Heyklifi eða núllkost. Báðir bjóða valkosti 1 og 2 upp á mikla uppbyggingu ferðapjónustu, og eru taldir hafa jákvæð áhrif á samfélag, atvinnulíf og efnahag svæðisins. Valkostur 2 hefur, vegna staðsetningar og umfangs mannvirkja, neikvæðari áhrif á umhverfispættina landslag og ásýnd og náttúrufar, 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 náttúrufar. Valkostur 1 hefur óveruleg neikvæð áhrif á gróður og vistgerðir en valkostur 2 hefur neikvæð áhrif á gróður og vistgerðir, þar sem þrjú votlendissvæði stærra 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 báðir eru taldir hafa óveruleg áhrif á minjar.

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

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 náttúrufar, á meðan valkostur 2 hefur neikvæð áhrif á náttúrufar.

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

7 Kynning og samráð

Málsmeðferð er í samræmi við ákvæði skipulagslaga nr. 123/2010, skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 og laga um umhverfismat áætlana nr. 105/2006.

Sameiginleg skipulags- og matslýsing vegna breytingar á aðalskipulagi og nýs deiliskipulags var kynnt almenningi og umsagnaraðilum frá 19. nóvember, með athugasemdafresti til 3. desember 2019.

Umsagnaraðilar eru:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Minjastofnun
- Vegagerðin
- Heilbrigðiseftirlit Austurlands
- Náttúrustofa Austurlands
- Veðurstofa Íslands
- RARIK
- Aðliggjandi sveitarfélög

Umsagnir bárust frá Skipulagsstofnun, Heilbrigðiseftirliti Austurlands, Veðurstofu Íslands, Minjastofnun Íslands og Umhverfisstofnun. Í þeim voru gagnlegar ábendingar sem hafðar voru til hliðsjónar við mótun tillagnanna.

Tillaga að breytingu á aðalskipulagi og tillaga að nýju deiliskipulagi voru kynntar samhliða á vinnslustigi í desember 2019 með fresti til 3. janúar til að koma með athugasemdir og ábendingar. Engar efnislegar athugasemdir bárust.

Tillaga um breytingu á aðalskipulagi eru nú auglýst og send umsagnaraðilum. Athugasemdafrestur er sex vikur og koma dagsetningar fram í auglýsingum. Athugasemdum sem kunna að berast verður svarað og gerð verður grein fyrir viðbrögðum sveitarstjórnar við þeim.

Að lokinni umfjöllun í sveitarstjórn og athugun Skipulagsstofnunar verða samþykktir skipulagstillagnanna auglýstar í B-deild Stjórnartíðinda.

Samþykkt og staðfesting

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn þann _____.

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun þann _____.