



# Heyklif, ferðapjónusta

Skipulags- og matslýsing fyrir tillögu að breytingu á Aðalskipulagi Fjarðabyggðar  
2007-2027 og tillögu að nýju deiliskipulagi

Í samræmi við 30. og 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

28. október 2019



FJARÐABYGGÐ

## 1 Inngangur

Á jörðinni Heyklif við sunnanverðan Stöðvarfjörð í Fjarðabyggð er stefnt að uppbyggingu ferðaþjónustu og m.a. gert er ráð fyrir gístaðstöðu og veitingaþjónusta á svæðinu. Til stendur að vinna tillögu að nýju deiliskipulagi fyrir svæðið og um leið gera tillögu að breytingu á Aðalskipulagi Fjarðabyggðar 2007-2027 til að áformuð uppbygging verði í samræmi við aðalskipulag. Uppbyggingin fellur undir lög um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000 og tillögunum mun því fylgja umhverfisskýrsla þar sem gerð verður grein fyrir umhverfisáhrifum skipulagstillagnanna. Stefnt er að því að umhverfisskýrsla deiliskipulagstillögunnar verði efniviður í tilkynningu framkvæmdaraðila vegna mats á umhverfisáhrifum framkvæmdarinnar en Skipulagsstofnun mun taka ákvörðun um hvort framkvæmdin skuli háð mati samkvæmt lögum. Skipulags- og matslýsing sem hér er sett fram nær bæði yfir tillögu að nýju deiliskipulagi og tillögu að breytingu á aðalskipulagi.



**Mynd 1:** Kambanes við sunnanverðan Stöðvarfjörð.

## 2 Umhverfi og staðhættir

Kambanes er ysti hluti fjallgarðsins sem skilur að Stöðvarfjörð og Breiðdal. Á Kambanesi er jörðin Heyklif, gömul bújörð, en búskapur þar hefur lagst af. Á miðju nesinu er svokölluð Kambahnúta 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 Heyklif. Þar stendur íbúðarhús, hlaða og útihús og á suðurhluta nessesins eru ræktuð tún. Yst á nesinu er Kambanesviti og á toppi Kambahnútu er veðurstöð og fjarskiptamastur.

Svæðið einkennist af móum, melum og klapparholtum sem eru fremur jarðvegsrýr. Klettabrúnir eða klettakambar stallast þvert á nesið í átt að klettótttri sjávarströndinni. Strönd Kambaness er



vogskorin og klettótt og fjörur eru litlar. Flatlendi er á nokkrum stöðum á milli stallanna, auk manngerðra túna og tjarnar.

Kambanes er fremur hrjóstrugt en gróðurfar er nokkuð fjölbreytilegt. Nokkuð graslandi er á milli klettanna en mólendi og mosi einkennir stóran hluta gróðurpekjunnar. Víða er talsverður votlendisgróður.

Lífríki svæðisins einkennist af nálægð við sjóinn og mikið líf er í sjónum meðfram nesinu. Fuglalíf er mest við ströndina og þá á varptíma á vorin. Sjófuglar eru algengastir en mó – og vaðfuglar ofar á nesinu.

### 3 Heyklif, deiliskipulag

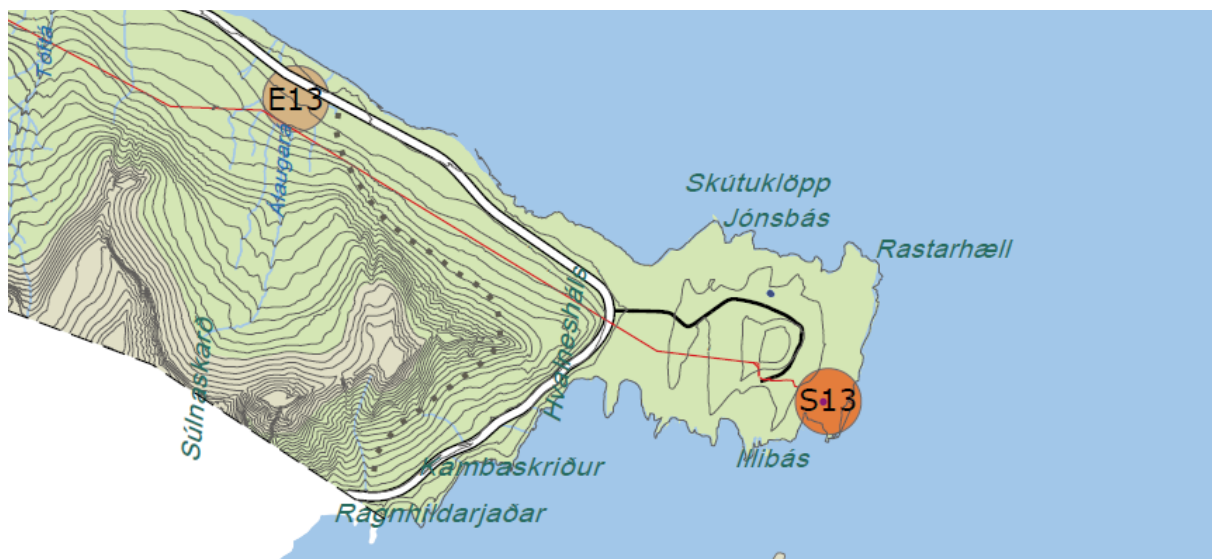
Stefnt er að því að ferðapjónusta á svæðinu verði í háum gæðaflokk og öll uppbygging verði metnaðarfull og vönduð til að tryggja að svo verði. Í frumdrögum að hönnun svæðisins er gert ráð fyrir að heildarbyggingarmagn verði allt að 8900 m<sup>2</sup> á nokkrum lóðum þar sem m.a. annars verði veitingastaður, hótélbygging, samkomuhús og stakstæðir bústaðir. Gistiaðstaða verði af ólíkum toga á nesinu með það að markmiði að gestir njóti nálægðar við náttúruna á fjölbreyttan hátt. Gert er ráð fyrir 5\* hótélbyggingu með rúmgóðum herbergjum, smærri bústöðum í hlíðum Kambahnútu og stærri fjölskyldubústöðum með útsýni til sjávar. Hönnun bygginga og annara mannvirkja á svæðinu mun miða að því að þær falli sem best að landslaginu og náttúrulegu umhverfi.

Í deiliskipulagstillögu verða settir skilmálar sem lúta að ásýnd svæðisins og lögð verður áhersla á að byggingar, vegir, aðkomur, göngustígar og önnur mannvirki falli vel að sérstæðri og tilkomumikilli náttúru svæðisins.

Til skoðunar er að neysluvatn verði sótt í brunn í landi Hvalsness, utan deiliskipulagssvæðis. Vatnsbrunnurinn er í Kambaskriðum rétt norðan Þjóðvegjar. Gert verður grein fyrir framkvæmdum sem kunna að tengjast vatnstöku úr brunninum í deiliskipulagstillögu. Þá verður gert grein fyrir útfærslu á fráveitu innan deiliskipulagssvæðisins.

### 4 Aðalskipulag Fjarðabyggðar og tengsl við aðrar áætlanir

Í Aðalskipulagi Fjarðabyggðar 2007-2027 er svæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði. Kambanesviti, sem er austarlega á nesinu er sýndur sem punkttákn fyrir samfélagsþjónustu (auðkenni S13).



**Mynd 2:** Hluti Aðalskipulags Fjarðabyggðar 2007-2027, sveitarfélagsuppdráttur.

Í tillögu að breytingu á aðalskipulagi er áformað að breyta landnotkun á jörðinni Heyklif úr landbúnaðarsvæði í verslunar- og þjónustusvæði. Punkttákn fyrir Kambanesvita yrði óbreytt.

Í kafla 8 í Aðalskipulagi Fjarðabyggðar er sett fram stefna um byggðamynstur og búsetulandslag í dreifbýli. Þar segir m.a.:

*Allar framkvæmdir í dreifbýli miðist við að virða búsetulandslag og vernda, eftir því sem kostur er, ásýnd til mikilvæggra kennileita og landslagsþátta, svo sem fjalla, sjávar, gilja, lækja, fossa, votlendis og birkikjarrs.*

Við hönnun fyrirhugaðrar uppbyggingar ferðaþjónustu á Kambanesi verður lögð áhersla á að byggingar og önnur mannvirki falli sem best að náttúrulegu landslagi, í samræmi við stefnu aðalskipulagsins.

Fornleifaskráning hefur farið fram á svæðinu og gert verður grein fyrir skráðum fornleifum á uppdrætti og í greinargerð deiliskipulagstillögu.

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 í frumdrögum. Húsakönnun mun fylgja tillögu að deiliskipulagi.

Í samræmi við stefnu Landsskipulagsstefnu 2015-2026 um skipulag í dreifbýli miða tillögur að breytingu á aðalskipulagi og nýju deiliskipulag að *fjölbreyttri nýtingu lands svo sem til ræktunar, ferðaþjónustu og útivistar, í sátt við náttúru og landslag*. Skipulag ferðaþjónustu við Heyklif er m.a. í samræmi við eftirfarandi markmið landsskipulagsstefnu:

*2.4 Ferðaþjónusta í sátt við náttúru og umhverfi. Skipulag landnotkunar stuðli að eflingu ferðaþjónustu í dreifbýli um leið og gætt verði að því að varðveita þau gæði sem eru undirstaða ferðaþjónustu.*

## 5 Umhverfismat

Þar sem fyrirhuguð framkvæmd fellur undir lög um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000 þá falla skipulagsbreytingarnar þar með undir lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006. Þess vegna verður umhverfisskýrsla hluti af greinargerð breytingatillagnanna og mun taka mið af mati á aðal- og deiliskipulagsstigi. Á meðan málsmeðferð breytingatillagnanna stendur yfir verða framkvæmdirnar tilkynntar til Skipulagsstofnunar til ákvörðunar um matsskyldu skv. lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000.

Meðal þeirra þátta sem lagt verður mat á eru:

- Gróðurfar
- Fuglalíf, fjörur og selir
- Landslag/ásýnd
- Fornminjar
- Samfélag
- Vatnafar

Náttúrustofa Austurlands gerði úttekt á gróðurfari og fuglalífi á fyrirhuguðum framkvæmdasvæðum sumarið 2019 og verður sú skýrsla höfð til hliðsjónar við gerð umhverfisskýrslu.

## 6 Kynning og samráð

Málsmeðferð verður í samræmi við ákvæði skipulagslaga nr. 123/2010 og skipulagsreglugerðar nr. 90/2013.

Skipulags- og matslýsing þessi verður kynnt almenningi og umsagnaraðilum og gefinn frestur til að koma ábendingum á framfæri Ábendingar sem kunna að berast við lýsinguna verða hafðar til hliðsjónar við mótun tillagna.

Umsagnaraðilar eru:

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

Tillaga að breytingu á aðalskipulagi og tillaga að nýju deiliskipulagi verða kynntar samhliða, á vinnslustigi og gefst þá tækifæri til að koma með athugasemdir og ábendingar, áður en tillagan fer í formlega auglýsingu. Athugasemdir sem kunna að berast við við vinnslutillögur verða hafðar til hliðsjónar við mótun tillagna.

Tillögur verða því næst auglýstar samhliða fyrir almenningi og sendar umsagnaraðilum. Athugasemdafrestur skal að lágmarki vera sex vikur. Athugasemdum sem kunna að berast verður svarað og gerð grein fyrir viðbrögðum sveitarstjórnar við þeim.

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