



Greinargerð

1. Inngangur

Skipulagssvæðið

Deiliskipulagssvæðið nær til um 4,6 ha svæðis í landi Brjánslækjar 1 á Barðaströnd í Vesturbýggð. Innan skipulagssvæðisins eru þrjár lóðir með landnúmerum L229455 (Brjánslækur 1, Kirkjutún), L209251 (Brjánslækur 1, Presthúsið) og L139788 (Brjánslækjarkirkja). Svæðið er skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði í Aðalskipulagi Vesturbýggðar 2018–2035. Samhliða gerð deiliskipulagsins er unnin breyting á aðalskipulagi þar sem landnotunarreitur VP8 er stækkaður til samræmis við deiliskipulagið og heimilt byggingarmagn aukid.

Staðhættir

Brjánslækur er fornt höfuðból, kirkjustaður og fyrrum prestssetur við mynni Vatnsfjarðar á Barðaströnd. Innan skipulagssvæðisins eru tvær byggingar. Annars vegar er Presthúsið, steinsteyppt hús á tveimur hæðum með kjallara, byggt árið 1912. Heildarstærð hússins er 140,7 m² og er þar í dag rekin gisting, kaffihús og safn á vegum Náttúruverndarstofnunar. Hins vegar er Brjánslækjarkirkja, timburkirkja byggð árið 1908, um 35 m² að stærð, eftir Rögvald Ólafsson arkitekt. Kirkjan er bárujárnsklædd, stendur á steinsteypptum sökkli og hefur tvískipt þak með lágreistum píramída og háreistri ferstrendri spiru. Brjánslækjarkirkja var fríðlýst árið 1990 og Presthúsið er aldursfríðað samkvæmt lögum nr. 80/2012 um menningarminjar. Innan lóðar Brjánslækjarkirkju er kirkjugarður. Fyrirhuguð uppbygging samkvæmt deiliskipulagi mun fara fram á tóni sem hefur verið nýtt til sláttar en er skilgreint samkvæmt flokkun Lands og skógar sem landbúnaðarland í flokki III, þ.e. sámilegt ræktunarland. Í næsta nágrenni, innan lands Brjánslækjar má finna náttúruverndarsvæðið Surturbrandsgil. Brjánslækur stendur við Breiðarfjörð.

Afstaða til 5. gr. jarðalaga nr. 81/2004

Með deiliskipulagi þessu er gert ráð fyrir breytingu á landnotkun úr landbúnaði í verslun og þjónustu. Í samræmi við 5. gr. jarðalaga nr. 81/2004 er hér gerð grein fyrir áhrifum breytingarinnar á landbúnaðarland og aðlæg landbúnaðarsvæði.

a. Umfang svæðis og staðsetning

Skipulagssvæðið er innan 2 ha tús sem flokkað er sem sámilegt ræktunarland og hefur verið nýtt til sláttar. Heimilt byggingarmagn er allt að 1.000 m² og er skipulagssvæðið ekki stærra en þörf krefur miðað við fyrirhugaða uppbyggingu, sem felur í sér gistingarhúsnæði í 11 húsum og eitt þjónustuhús. Uppbyggingin er afmörkuð og þétt innan túsins. Aðrir staðsetningarkostir hafa ekki verið skoðaðir þar sem fyrirhuguð starfsemi er í beinum tengslum við núverandi gistingarstarfsemi í Prestshúsinu.

b. Áhrif á aðlæg landbúnaðarsvæði

Breytt landnotkun hefur takmörkuð áhrif á aðlæg landbúnaðarsvæði. Túnið er þegar afgift og skilur skipulagssvæðið frá landbúnaðarlandi aðliggjandi jarðar, Brjánslækjar 2, þar sem búrekstur er stundaður. Með þessu er tryggð hæfileg fjarlægð milli ferðabjónustu og landbúnaðarstarfsemi og rask á búrekstri er ekki talið verða.

Kortagrunnar

Skipulagssuppláttur er teiknaður eftir loftmyndum frá Loftmyndum ehf. Hnitakerfi er ISN93

Skipulagsgögn

Deiliskipulagssuppláttur í mælikvarða 1:1000

Fornminjar

Fornleifaskráning fór fram á árinu 2025 og voru engar minjar sjáanlegar. Á túnakorti sést matjurtagarður aftan við Presthúsið, en garðurinn er horfinn í dag. Brjánslækur á sér hins vegar langa sögu eins og fram kemur að ofan og hefur því mikið minjagildi. Minjastofnun Íslands telur líklegt að fornleifar leynt undir sverði innan heimátúnsins og að skipulagið muni því að öllum líkindum hafa áhrif á fornleifar. Gripa þarf því til mótvægisáðgerða áður en til framkvæmda kemur. Mótvægisáðgerðir í formi rannsóknarkrafa eru eftirfarandi: Forrannsóknir í formi könnunarskurða og/eða framkvæmdarefirlits. Minjastofnun mun að þeim loknum ákveða hvort frekari rannsókn er þörf, áður en framkvæmdir geta hafist. Fornleifarannsóknir eru unnar á kostnað framkvæmdaáðila og er það í samræmi við 28. grein laga um menningarminjar nr. 80/2012.

1. Lýsing deiliskipulags

Lóðir

Skilgreindar eru 3 lóðir innan deiliskipulagssvæðisins. L139788, Brjánslækjarkirkja, stærð lóðar 2.367 m². L209251, Prestshúsið, stærð lóðar 2.619 m². L229455, Preststún, stærð lóðar 24.011 m².

Byggingar

Innan skipulagssvæðisins eru þrjár byggingar fyrir, Brjánslækjarkirkja, sem er um 35 m² að stærð, og Presthúsið, sem er 140,7 m² að stærð og lítið frístundahús 30 m². Ekki er gert ráð fyrir breytingum á þessum byggingum en skilgreindir eru byggingarreitir sem taka mið af útlinum núverandi húsa og gilda núverandi bygginganefndarteikningar sem skilmálar. Gistirúm í Prestshúsinu eru 6 í þremur herbergjum.

Á lóðinni Kirkjutúni er heimilt að reisa allt að 11 húsi til gistingar, hvert um sig á bilinu 40-100 m², auk eins þjónustuhúss allt að 150 m² að stærð. Hámarksbyggingarmagn innan lóðar er samtals 1.000 m². Mænishæð bygginga má vera allt að 5 m miðað við gólfkóta. Hámarksfjöldi gistirúma 86.

Mænisstefna bygginga er frjáls, þó skal gæta samræmis í heildarmynd uppbyggingarinnar. Efnis- og litaval skal vera vandað og taka mið af núverandi byggð á svæðinu. Leitast skal við að fella byggingar sem best að landi og byggðamyntir sem fyrir er. Vanda skal frágang bygginga, lóða og bilastæða og forðast áberandi útlýsingu.

Aðkoma

Aðkoma að svæðinu er um Brjánslækjarkirkjuveg. Breidd veghelgunarsvæðis Brjánslækjarkirkjuvegar er 200-300m og lármarksfjarlægð milli vegamóta er 15m. Nánari útfærsla aðkomu og framkvæmdir innan veghelgunarsvæðis verði unnar í samráði við Vegagerðina eftir því sem við á.

Veitur

Byggingar verða tengdar dreifikerfi ÖV og vatn verður tekið úr borholu skammt vestan við deiliskipulagssvæðið. Frárennslí verður beint í tvær rotbrær. Frágangur verður í samræmi við reglugerð um fráveitur nr. 789/1999. Tryggt verður gott aðgengi til tæmingar en aukær túnslóði er staðsettur rétt fyrir neðan fyrirhugaðar rotbrær. Sorphirða við skipulagssvæðið sveitarfélags hverju sinni. Neysluvatn er fengið úr borholu rétt norðan við skipulagssvæðið. Sama borhola skal notuð fyrir slökkvotn og skal brunahana verið komið fyrir innan svæðis svo slökkvilið geti nálgast slökkvotn í neyðartilvikum á bestan máta en langt er í næstu slökkvistöð. Staðsetning brunahana skal ákvorðuð í samráði við Slökkvilið Vesturbýggðar og Tálknafjarðar. Ef vatnsgeta borholu samræmist ekki vatnsþörf við slökkvistörf þarf að finna aðra lausn til að fullnægja vatnsþörf í samráði við Slökkvilið.

1. Almennir byggingarskilmálar

Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálsar að öðru leyti en því sem mæliblöð, skilmálar þessi, byggingareglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Byggingar skulu falla sem best að svipmóti lands og skal sérstaklega hugað að legu mannvirkja, útfærslu í stærð og form, frágangi að loknum framkvæmdum og litavali sem lýkiliþætti í aðlögun mannvirkja að umhverfi sínu. Auk þess er mikilvægt að mannvirkja samræmist jarðmyndunum, grófri og ásynnd svæðisins.

2. Umhverfisáhrif

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir takmarkaðri uppbyggingu ferðabjónustu innan afmarkaðs svæðis sem þegar er í regluþegri nýtingu sem sláttutún. Uppbyggingin er þétt, staðbundin og fellur að núverandi byggð og landnotkun. Ekki er gert ráð fyrir rökun á öröskuðu landi, náttúruverndarsvæðum eða svæðum með sérstök náttúruverndargildi. Áhrif á landslag, gróður og vistkerfi eru talin óveruleg og bundin við hið skilgreinda skipulagssvæði.

Hámarksfjöldi gistirúma innan svæðisins verður allt að 86, þar af 6 í Prestshúsinu og allt að 80 í nýjum gistingeiningum. Uppbyggingin er talin hafa jákvæð áhrif á atvinnulíf á svæðinu með eflingu ferðabjónustu og tengdar þjónustu, án þess að hafa í för með sér umtalsverða aukningu á umferð. Aðkoma er um núverandi vegakerfi og er umferðarálag talið lítið og innan burðargetu þess. Ekki er gert ráð fyrir verulegum áhrifum á nærliggjandi landnotkun eða búrekstur.

Í næsta nágrenni, innan lands Brjánslækjar liggur Surturbrandsgil sem er fríðlýst sem náttúruvætti skv. auglýsingu nr. 103/1975. Tillagan þarf því að taka tillit til 54. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd og passa að framkvæmin hafi ekki með nokkrum hætti áhrif á fríðlýsta svæðið. Hafa skal samráð við Náttúruverndarstofnun um uppbyggingu þar sem framkvæmin er líkleg til þess fólgin að fjölga gestum svæðisins og þannig haft áhrif á verndargildi fríðlýsta svæðisins. Auk þess sem farið skal eftir þeim mótvægisáðgerðum sem fjallað er um í kafla 3.

Brjánslækur stendur við Breiðarfjörð sem er fríðaður með lögum nr. 54/1995 og tilnefndur af Náttúrufræðistofnun á 8-hluta náttúruminjaskrár vegna vistgerða, fugla og sea. Líklegt er að fuglar nýti sér deiliskipulagssvæðið til varps og er því æskilegt að framkvæmdir fari fram utan varptíma.

Heildaráhrif deiliskipulagsins á umhverfi eru talin frekar lítil og staðbundin svo framalega að farið er eftir öllu sem á undan hefur komið.

1. Samráð og kynning

Skipulags- og framkvæmdaráð Vesturbýggðar leggur til við heimastjórn fyrrum Barðastrandarhrepps og Rauðasandshrepps að tillagan þarf því að taka tillit til 54. gr. laga nr. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 þann 27.03.2026.

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá 21.04.2026 til 05.06.2026.

Engar athugasemdir bárust en umsagnir bárust frá eftirfarandi aðilum:

- Slökkvilið Vesturbýggðar og Tálknafjarðar
- Vegagerðinni - Vestursvæði
- Minjastofnun Íslands
- Náttúruverndarstofnun
- Náttúrufræðistofnun

Eftirfarandi breytingar voru gerðar á deiliskipulaginu eftir auglýsingu m.a. til að bregðast við atriðum sem komu fram í umsögunum.

- Bætt var við texta kafla 1. – **Staðhættir** um nálægð við Surturbrandsgil. og Breiðarfjörð.
- Kafli 1. - **Fornminjar** gerður ítarlegri, m.a. fjallað um rannsóknir sem skal gera á undan framkvæmdum.
- Kafli 1. - **Aðkoma** bætt við þar sem fjallað var um Brjánslækjarkirkjuveg.
- Málsgrein um slökkvotn bætt við í kafla 1. - **Veitur**.
- Texta um ásynnd og útliti bygginga bætt við kafla 3. - **Almennir byggingarskilmálar**.
- Umfjöllun um Surturbrandsgil og Breiðarfjörð bætt við kafla 4. - **Umhverfisáhrif**.

SKÝRINGAR

- Lóðir
- Byggingareitur
- Vegir
- Stígar
- Rotþró
- Skipulagsmörk

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 20__ og í _____ þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafrest til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deili Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

BR. DAGS. 23.06.2026 Breytingar gerða á greinargerð REKNI. TEKN.

Vesturbýggð
 Akureyri 75 - 450 2300 - www.vesturbuggd.is - vesturbuggd@vesturbuggd.is

LANDMÖTUN - HAMBARBOG 12 - 200 KÓPVAOGUR - Sí. 575 5300 - KT. Sí. 1204-2780 - NETP: landmotun@landmotun.is

Brjánslækur 1
 TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI

DEILISKIPULAG

SKIPULAG: ÖÖG
 TEKNI: LI
 SAMBYKKT: ÖÖG
 KT.

KVARNÍ: 1.000 A2
 VERKNR. TEKN. NR. DAGS. 11.03.2026
 DV2503 **1**