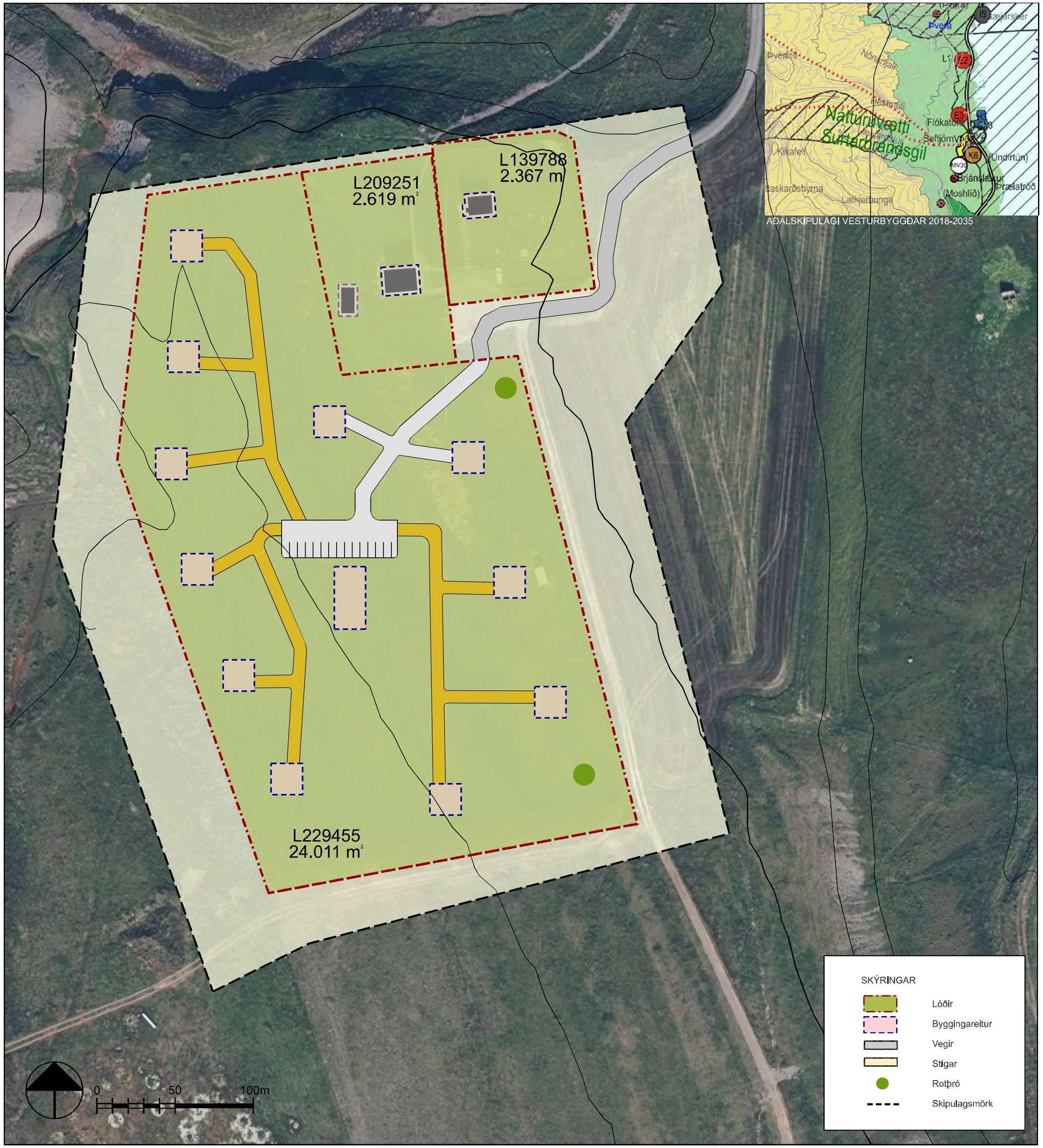

Greinargerð

1. Inngangur

Skipulagssvæðið
Deiliskipulagssvæðið nær til um 4,6 ha svæðis í landi Brjánslækjar 1 á Barðaströnd í Vesturbyggð. Innan skipulagssvæðisins eru þrjár lóðir með landnúmerunum L229455 (Brjánslækur 1, Kirkjutún), L209251 (Brjánslækur 1, Presthús) og L139788 (Brjánslækjarkirkja). Svæðið er skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði í Aðalskipulagi Vesturbyggðar 2018–2035. Samhliða gerð deiliskipulagsins er unnin breyting á aðalskipulagi þar sem landnotkunarreitur VÞ8 er stækkaður til samræmis við deiliskipulagið og heimilt byggingarmagn aukið.

Staðhættir
Brjánslækur er fornt höfuðból, kirkjustaður og fyrrum prestssetur við mynni Vatnsfjarðar á Barðaströnd. Innan skipulagssvæðisins eru tvær byggingar. Annars vegar er Presthúsið, steinsteypt 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 Rögnvald Ólafsson arkitekt. Kirkjan er bárujárnsklædd, stendur á steinsteyptum sökkli og hefur tvískipt þak með lágreistum píramída og háreistri ferstrendri spíru.
Brjánslækjarkirkja var friðlýst árið 1990 og Presthúsið er aldursfriðað samkvæmt lögum nr. 80/2012 um menningarminjar. Innan lóðar Brjánslækjarkirkju er kirkjugarður. Fyrirhuguð uppbygging samkvæmt deiliskipulagi mun fara fram á túni sem hefur verið nýtt til sláttar en er skilgreint samkvæmt flokkun Lands og skógar sem landbúnaðarland í flokki III, þ.e. sæmilegt ræktunarland. Í næsta nágrenni, innan lands Brjánslækjar má finna náttúruvættið Surtarbrandsgil.

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 túns sem flokkað er sem sæmilegt 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 túnsins. 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 afgirt og skilur skipulagssvæðið frá landbúnaðarlandi aðliggjandi jarðar, Brjánslækjar 2, þar sem búrekstur er stundaður. Með þessu er tryggð hæfileg fjarlægð milli ferðaþjónustu og landbúnaðarstarfsemi og rask á búrekstri er ekki talið verða.

Kortagrunnar
Skipulagsuppdráttur er teiknaður eftir loftmyndum frá Loftmyndum ehf. Hnitakerfi er ISN93

Skipulagsgögn
Deiliskipulagsuppdráttur í mælikvarða 1:1000

Fornminjar
Fornleifaskráning fór fram á árinu 2025 og voru engar minjar sjáanlegar. Á túnakorti sést matjurtagarður aftan við Prestshúsið, 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 leynist undir sverði innan heimatúnsins og að skipulagið muni því að öllum líkindum hafa áhrif á fornleifar. Grípa þarf því til mótvægisaðgerða áður en til framkvæmda kemur. Mótvægisaðgerðir í formi rannsóknarkrafa eru eftirfarandi:
Forrannsóknir í formi könnunarskurða og/eða framkvæmdareftirlits. Minjastofnun mun að þeim loknum ákveða hvort frekari rannsókna er þörf, áður en framkvæmdir geta hafist. Fornleifarannsóknir eru unnar á kostnað framkvæmdaaðila og er það í samræmi við 28. grein laga um menningarminjar nr. 80/2012.

1. Lýsing deiliskipulags

Lóðir
Skilgreindar eru 3 lóðir innan deiliskipulagssvæðsins.
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 Prestshúsið, 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 útlínum 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 hús 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 byggðamynstri sem fyrir er. Vanda skal frágang bygginga, lóða og bílastæða og forðast áberandi útilýsingu.

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

Tryggja skal greiða og örugga aðkomu slökkvi- og björgunarbifreiða að öllum byggingum innan skipulagssvæðisins. Aðkomuleiðir og athafnasvæði skulu hafa fullnægjandi breidd, burðarþol, hæðarrými og beygju- og snúningsmöguleika miðað við stærð og þyngd viðbragðsbifreiða og vera greiðfær allt árið. Ekki skal koma fyrir mannvirkjum, gróðri eða öðrum hindrunum sem skerða aðgengi viðbragðsaðila.
Vegna fjarlægðar frá næstu slökkvistöð skal sérstaklega huga að aðkomu viðbragðsaðila og tryggri öflun slökkvivatns. Nánari útfærsla aðkomuleiða, athafnasvæða, brunahana og slökkvivatns skal ákveðin í samráði við Slökkvilið Vesturbyggðar og Tálknafjarðar við hönnun svæðisins. Sýna skal aðkomu og athafnasvæði viðbragðsaðila á byggingarleyfisgögnum.

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

1. Almennir byggingarskilmálar

Hönnun og uppdrættir
Húsagerðir eru frjálsar að öðru leyti en því sem mæliblöð, skilmálar þessi, byggingarreglugerð 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 formi, frágangi að loknum framkvæmdum og litavali sem lykilþætti í aðlögun mannvirkja að umhverfi sínu. Auk þess er mikilvægt að mannvirki samrýmist jarðmyndunum, gróðri og ásýnd svæðisins.

2. Umhverfisáhrif

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir takmarkaðri uppbyggingu ferðaþjónustu innan afmarkaðs svæðis sem þegar er í reglulegri nýtingu sem sláttutún. Uppbyggingin er þétt, staðbundin og fellur að núverandi byggð og landnotkun. Ekki er gert ráð fyrir röskun á óröskuðu 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 gistieiningum. Uppbyggingin er talin hafa jákvæð áhrif á atvinnulíf á svæðinu með eflingu ferðaþjónustu og tengdrar 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 andnotkun eða búrekstur.

Í næsta nágrenni, innan lands Brjánslækjar liggur Surtarbrandsgil sem er friðlýst 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 framkvæmdin hafi ekki með nokkrum hætti áhrif á friðlýsta svæðið. Hafa skal samráð við Náttúruverndarstofnun um uppbygginguna þar sem framkvæmdin er líkleg til þess fólgin að fjölga gestum svæðisins og þannig haft áhrif á verndargildi friðlýsta svæðisins. Auk þess sem farið skal eftir þeim mótvægisaðgerðum sem fjallað er um í kafla 3.

Brjánslækur stendur við Breiðafjörð sem er friðaður með lögum nr. 54/1995 og tilnefndur af Náttúrufræðistofnun á B-hluta náttúruminjaskrár vegna vistgerða, fugla og sela. 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 Vesturbyggðar leggur til við heimastjórn fyrrum Barðastrandarhrepps og Rauðasandshrepps að tillagan fái málsmeðferð í samræmi við 1. 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:

- Slökkviliði Vesturbyggðar og Tálknafjarðar
- Vegagerðinni - Vestursvæði
- Minjastofnun Íslands
- Náttúruverndarstofnun
- Náttúrufræðistofnun

Eftirfarandi breytingar voru gerðar á deiliskipulaginu eftir auglýsingu m.a. til aðbregðast við atriðum sem komu fram í umsögnum.

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

Tillagan er nú endurauglýst samhliða auglýsingu á breytingu á aðalskipulagi sama efnis.

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 athugasemdafresti til__________ 20__.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann__________ 20__.

____

BR.	DAGS. 23.06.2026	Breytingar gerða á greinagerð	REIKN.	TEIKN.

Vesturbyggð
Aðalstræti 75 • 450 2300 • www.vesturbyggd.is • vesturbyggd@vesturbyggd.is

LANDMÓTUN • HAMRABORG 12 • 200 KÓPAVOGUR • S: 575 5300 • KT. 561204-2760 • NETF: landmotun@landmotun.is

Brjánslækur 1
TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI
.....

DEILISKIPULAG	SKIPULAG: ÖÖG TEIKNAÐ: LI SAMÞYKKT: ÖÖG KT.
KVARÐI 1: 1.000 A2	KÓPAVOGUR — DAGS. 11.03.2026
VERKNR. DV2503	TEIKN. NR. 1 — BR.