



Vesturbyggð

Breyting á aðalskipulagi Vesturbyggðar 2018-2035

dreifbýlisuppdraetti

Brjánslækur

Breyting á verslunar- og þjónustusvæði VP8

Greinargerð

Tillaga

19.06.2026

Lagfært 17.8.2026 m.t.t. afgreiðslubrúfs HMS



Hamraborg 12

200 Kópavogi

LANDMÓTUN S: 575 530

1. Efnisyfirlit

1. Inngangur	2
2. Markmið	2
3. Helstu forsendur	2
3.1 Aðalskipulag Vesturbyggðar	2
3.2 Landbúnaðarland	3
3.3 Landsskipulagsstefna	3
3.4 Áfangastaðaáætlun Vestfjarða	3
4. Breyting	4
4.1 Veitur, fráveita og brunavarnir	4
4.2 Umferð og aðrir innviðir	5
5. Umhverfismat	5
6. Ferill verkefnis	6
7. Heimildaskrá	7

Greinargerð þessari fylgir uppdráttur dags. 19.06.2026

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

var samþykkt í sveitarstjórn þann _____ 20__

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun

þann _____ 20__

Auglýsing um gildistöku aðalskipulagsbreytingar var birt í B-deild Stjórnartíðinda
þann _____ 20__

1. Inngangur

Bæjarstjórn Vesturbyggðar hefur samþykkt að láta gera breytingu á Aðalskipulagi Vesturbyggðar 2018-2035. Breyting er gerð á sveitarfélagsuppdrætti þar sem verslunar- og þjónustusvæði VP8 við Brjánslæk er stækkað úr 6,7 ha í 8,3 ha og byggingarmagn er aukið úr 500 m² í 1000 m².

2. Markmið

Meginmarkmið skipulagsbreytingarinnar er að nýta lóðina betur en upphaflegar hugmyndir gerðu ráð fyrir og bæta við þjónustu og atvinnumöguleikum innan svæðisins.

3. Helstu forsendur

3.1 Aðalskipulag Vesturbyggðar

Svæðið er á gildandi aðalskipulagi Vesturbyggðar undir verslun og þjónustu, VP8:

Nr	Stærð í ha.	Lýsing/heiti/núverandi ástand	Skipulagsákvæði
VP8	6,7	Brjánslækur 1. Á svæðinu er rekin gisting með 3 herbergjum og kaffihús. Upplýsingar og sýning fyrir Surtarbrandsgil.	Gamli prestbústaðurinn á Brjánslæk. Fyrirhuguð uppbygging á smáhýsum og þjónustubyggingum. Byggingarmagn allt að 500 m ² . Taka þarf mið af ásýnd, sögu, staðaranda og náttúru við uppbyggingu.

3.2 Landbúnaðarland

VP8 og stækkun reitsins er á landbúnaðarlandi í flokki L3 sem er lélegt ræktarland skv. nýrri og samræmdri flokkun Eflu á landbúnaðarlandi á landinu öllu, sem unnin var fyrir Land og skóg árið 2025.¹ Landið hentar síður til landbúnaðarframleiðslu.

3.3 Landsskipulagsstefna

Eitt af lykilviðfangsefnum Landsskipulagsstefnu er landnotkun í dreifbýli. Þar segir um landnotkun í dreifbýli:

Land er takmörkuð auðlind og landbúnaðarland sem hentar vel til ræktunar matvæla og fóðurs er verðmætt. Samkeppni ríkir um land í dreifbýli vegna aukinnar eftirspurnar eftir landi til skógræktar, undir frístundabyggð, fyrir ferðaþjónustu, íbúðaruppbyggingu í dreifbýli og nýtingu vindorku. Mikilvægt er að landnotkun í dreifbýli feli í sér vernd góðs ræktarlands sem þarf að geta staðið undir aukinni matvælaframleiðslu til framtíðar á sama tíma og sveitir landsins þurfa að geta vaxið og dafnað.

Markmið stjórnvalda í skipulagsmálum eru eftirfarandi:

A. Vernd umhverfis og náttúru

¹ Efla, Land og skógur. (4. Nóvember 2025). *Flokkun ræktunarlands*. Sótt frá Flokkun ræktunarlands: <https://storymaps.arcgis.com/stories/bbfaf9c0af07469c851606b34e31689e>

Markmiðið snýr að því að skipulag stuðli að heilnæmu umhverfi og verndun og varðveislu víðerna, landslags, náttúru og líffræðilegrar fjölbreytni. Kolefnishlutleysi á að vera leiðarljós í skipulagi sem stuðla þarf að með markvissum samdrætti í losun gróðurhúsalofttegunda frá landnotkun

B. Velsæld samfélags

Markmiðið snýr að því að skipulag stuðli að almennri velsæld í samfélagi og gæðum í hinu byggða umhverfi. Skipulag þarf að stuðla að jafnvægi í nýtingu lands í þéttbýli og dreifbýli þar sem vöxtur samfélaga gengur ekki um of á náttúrulegt umhverfi. Loftslagsaðlögun á að vera leiðarljós í skipulagi sem verður að stuðla að seiglu samfélaga gagnvart afleiðingum loftslagsbreytinga.

C. Samkeppnishæft atvinnulíf

Markmiðið stuðlar að því að skipulag auki samkeppnishæfni samfélags og efli atvinnulíf með hagkvæmri uppbyggingu innviða og sjálfbærri nýtingu auðlinda þar sem vexti er beint á tiltekin svæði í skipulagi. Kolefnishlutleysi á að vera leiðarljósið í skipulagi sem miðar að því að auka til muna bindingu gróður húsalofttegunda.

3.4 Áfangastaðaaætlun Vestfjarða

Ferðapjónusta hefur vaxið á síðustu árum og skiptir ferðapjónusta gríðarlegu miklu máli fyrir Vestfirði. Ferðapjónusta getur skapað fjölbreytileg verðmæti fyrir Vestfirði, svo sem líflegra samfélag og aukna þjónustu fyrir íbúa. Fjölgun ferðamanna hefur verið umtalsverð á Vestfjörðum en þó ekkert í líkingu við það sem orðið hefur á suðvesturhorni landsins. Það eru því umtalsverð tækifæri til vaxtar í greininni á Vestfjörðum. Áfangastaðaaætlun Vestfjarða er heildstæð áætlun sem hefur ferðapjónustu sem meginpunkt. Markmið hennar er að stuðla að ábyrgri ferðapjónustu sem skilar sem mestum hagnaði til samfélaga, um leið og mögulegum neikvæðum áhrifum er haldið í lágmarki. Í áætluninni er horft á ferðapjónustu út frá víðu sjónarhorni og tekið tillit til margra ólíkra aðila sem eiga hagsmuna að gæta í þróun áfangastaðarins. Áætlunin tekur tillit til gesta, íbúa, fyrirtækja og umhverfis og reynir að skapa jafnvægi. Hún gerir íbúum kleift að ákveða hvernig þeir vilja að ferðapjónusta þróist með tilliti til áhrifa á efnahag og samfélag þeirra og hvaða skref skuli taka í átt að því marki. Framtíðarsýnin er að Vestfirðir séu sjálfbær gæðaáfangastaður þar sem arðbær ferðapjónusta er rekin í sátt við umhverfi og samfélag. Hringvegur 2 og kerfi göngu-, hjóla- og hlaupaleiða gefur gestum kost á að njóta sérkenna svæðisins, ægifagurrar náttúru og heilstæðra þorpsmynda allt árið um kring (Markaðsstofa Vestfjarða, Vestfjarðastofa, Ferðamálastofa, 2018).

4. Breyting

VP8 í töflu yfir verslun og þjónustu fyrir breytingu:

Nr	Stærð í ha.	Lýsing/heiti/núverandi ástand	Skipulagsákvæði
VP8	6,7	Brjánslækur 1. Á svæðinu er rekin gisting með 3 herbergjum og kaffihús. Upplýsingar og sýning fyrir Surtarbrandsgil.	Gamli prestbústaðurinn á Brjánslæk. Fyrirhuguð uppbygging á smáhýsum og þjónustubyggingum. Byggingarmagn allt að 500 m ² . Taka þarf mið af ásýnd, sögu, staðaranda og náttúru við uppbyggingu.

VP8 í töflu yfir verslun og þjónustu eftir breytingu

Nr	Stærð í ha.	Lýsing/heiti/núverandi ástand	Skipulagsákvæði
----	-------------	-------------------------------	-----------------

VÞ8	8,3	Brjánslækur 1. Á svæðinu er rekin gisting með 3 herbergjum og kaffihús. Upplýsingar og sýning fyrir Surtarbrandsgil.	Gamli prestbústaðurinn á Brjánslæk. Fyrirhuguð uppbygging á smáhýsum og þjónustubyggingum. Byggingarmagn allt að 1.000 m ² og gistirúm allt að 86. Við uppbyggingu skal taka mið af ásynd, sögu, staðaranda, landslagi og náttúru. Við deiliskipulagsgæði og leyfisveitingar skal sýnt fram á að fráveita, neysluvatnsöflun og slökkvivatn anni áætluðu hámarksálagi starfseminnar. Aðkoma, innri umferð og bílastæði skulu útfærð með hliðsjón af öryggi og áætluðu umferðarálagi. Nánar er fjallað um þessi atriði í köflum 4.1 og 4.2.
-----	-----	--	--

4.1 Veitur, fráveita og brunavarnir

Fyrirhuguð uppbygging gerir ráð fyrir allt að 86 gistirúmum auk kaffihúsa- og annarrar þjónustustarfsemi. Fráveitukerfi svæðisins skal miðast við fulla uppbyggingu og hámarksálag á annatíma. Gert er ráð fyrir tveimur hreinsieiningum. Hvor eining skal að lágmarki samanstanda af rotþró með siturlögn eða sambærilegum viðurkenndum hreinsibúnaði. Við nánari hönnun skal reikna fjölda persónueininga, meta eiginleika og þol viðtaka og jarðvegs, ákvarða stærð og hreinsigetu búnaðar og sýna hvernig aðgengi til eftirlits, viðhalds og tæmingar verði tryggt. Seyru skal flytja til viðurkennds móttökustaðar. Ofanvatn skal aðskilið frá skólpi og því eftir atvikum veitt í jarðveg með blágrænum ofanvatnslausnum. Endanleg lausn er háð samþykki viðkomandi heilbrigðisnefndar og skal vera í samræmi við reglugerð nr. 1450/2025 um fráveitur og skólphreinsun.

Neysluvatn er fyrirhuguð úr borholu norðan skipulagssvæðisins. Áður en deiliskipulag er samþykkt eða leyfi veitt fyrir frekari uppbyggingu skal staðfesta með dæluþrófun og sýnatöku að vatnsbólið geti annað vatnspörf fullbyggðs svæðis á annatíma og að vatnsgæði uppfylli reglugerð nr. 536/2001 um neysluvatn. Jafnframt skal afmarka og tryggja viðeigandi vernd vatnsbólsins í samráði við heilbrigðisnefnd.

Gert er ráð fyrir að sama borhola geti jafnframt verið uppspretta slökkvivatns, en sú lausn er háð staðfestu mati á afköstum hennar. Við brunahönnun skal ákvarða nauðsynlegt vatnsmagn, rennsli, þrýsting og afhendingartíma með hliðsjón af umfangi og dreifingu byggðarinnar. Komi í ljós að borholan annar ekki kröfum skal koma fyrir miðlunargeymi, dælubúnaði eða annarri viðurkenndri viðbótarlausn. Brunahani eða annar viðurkenndur vatnstökustaður skal vera aðgengilegur slökkviliði allt árið. Staðsetning og útfærsla slökkvivatns, akstursleiðir viðbragðsaðila og möguleg snúningssvæði skulu ákveðin í samráði við Slökkvilið Vesturbyggðar og Tálknafjarðar.

4.2 Umferð og aðrir innviðir

Fjölgun gistirúma úr núverandi þremur herbergjum í allt að 86 rúm leiðir til aukinnar umferðar, einkum yfir sumarmánuði og við komu og brottför gesta. Til viðmiðunar má gera ráð fyrir að 86 gestir samsvari um 35-45 gestabifreiðum við fulla nýtingu, miðað við að jafnaði 2-2,5 gesti í hverri bifreið. Við gestaskipti getur það samsvarað um 70-90 akstursferðum á sólarhring, auk ferða starfsfólks, birgðaflutninga og heimsókna í kaffihús og aðra þjónustu.

Við deiliskipulagsgerð skal sýna aðkomu, innri akstursleiðir, gönguleiðir, snúningssvæði og fjölda bílastæða fyrir gesti og starfsfólk. Einnig skal gera ráð fyrir aðgengi hreyfihamlaðra, þjónustu- og sorpbifreiða, vörumóttöku og aðkomu viðbragðsaðila. Stefnt skal að því að nýta núverandi veltengingu og halda fjölda tenginga við aðliggjandi veg í lágmarki. Sýna skal fram á fullnægjandi veggýn og umferðaröryggi við tengingu. Ný eða breytt tenging við þjóðveg, ef þörf verður á, skal útfærð í samráði við Vegagerðina. Með þessum ráðstöfunum eru áhrif aukinnar starfsemi á samgöngukerfið talin staðbundin og viðráðanleg, þótt umferð aukist greinilega á annatíma.

5. Umhverfismat

Umhverfisáhrif breytingarinnar hafa verið metin í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010. Tillaga þessi að breytingu á aðalskipulagi gerir ekki ráð fyrir framkvæmdum sem falla undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlaða.

Umhverfis- þættir	Stefna aðalskipulags um stækkun verslunar- og þjónustusvæðis VÞ8		Áhrif
Náttúra	Jarðfræði og jarðmyndanir	Stækkun VÞ8 er ekki talin hafa áhrif á jarðfræði eða jarðmyndanir þar sem ekki er vitað um merkilegar jarðmyndanir á umræddum svæðum.	0
	Gróðurfar	Stækkun VÞ8 hefur óveruleg áhrif á gróðurfar. Gróðurfar er fremur fábreytt á svæðinu og landið í landbúnaðarflokki L3 og L4.	0
	Vatnafar	Borhola er norðan skipulagssvæðisins og aukinni uppbyggingu fylgir meiri vatnstaka og fráveita. Áhrif á grunnvatn og viðtaka geta orðið neikvæð ef afköst og hreinsun eru ófullnægjandi. Áhrif eru talin óveruleg að því gefnu að afköst og gæði vatnsbóls verði staðfest, vatnsvernd tryggð og fráveita hönnuð fyrir hámarksálag í samráði við heilbrigðisnefnd.	0/-
	Fuglalíf	Stækkun VÞ8 er ekki líkleg til að hafa afgerandi áhrif á fuglalíf á svæðinu.	0
	Landslag	Landslag er einsleitt. Þar sem um tvöföldun á byggingarmagni er að ræða mun breytingin hafa einhver sjónræn áhrif eru einnig talin óveruleg þar sem að eftir sem áður er kveðið á um að <i>Taka þurfi mið af ásýnd, sögu, staðaranda og náttúru við uppbyggingu.</i>	0
Auðlindir	Landrými verndarsvæði orka menningarminjar vatnsverndarsvæði	Markmið breytingarinnar er að nýta landssvæðið betur með auknum byggingarheimildum á þegar skipulögðu, og að hluta til uppbyggðu, svæði. Áhrif á verndarsvæði eru óveruleg þar sem engin verndarsvæði eru innan stækkunarsvæðis. Engar þekktar mennignarminjar eru á þessum slóðum en þær verða skráðar í tengslum við deiliskipulagsgerð á svæðinu.	0
Samfélag	Samgöngur efnahagur félagslegt umhverfi heilsa og öryggi sorp og fráveita	Uppbyggingin er talin hafa jákvæð samfélagsleg og hagræn áhrif með aukinni atvinnustarfsemi og þjónustu. Á móti kemur aukið álag á veltengingu, bílastæði, neysluvatnsöflun, fráveitu og brunavarnir, einkum á annatíma. Við fulla nýtingu má leiðbeinandi gera ráð fyrir 35-45 gestabifreiðum og um 70-90 akstursferðum á gestaskiptadögum, auk ferða starfsfólks, birgðaflutninga og	+/-

		daggesta. Með staðfestri afkastagetu veitna, fullnægjandi slökkvivatni og útfærslu aðkomu, innri umferðar og bílastæða við deiliskipulagsgerð eru neikvæð áhrif talin staðbundin og viðráðanleg.	
--	--	--	--

6. Ferill verkefnis

Eftirfarandi eru drög að tímaferli og er það birt með fyrirvara um hugsanlegar breytingar.

Málsmeðferð breytingar á aðalskipulagi tekin fyrir í skipulags- og umhverfisstjórn Vesturbyggðar og samþykkt í sveitarstjórn: febrúar 2026.

Tillaga kynnt skipulags- og umhverfisstjórn. Áætlaður tími: Júní 2026.

Tillaga kynnt íbúum fyrir samþykkt til auglýsingar: Áætlaður tími Júní 2026.

Lögformlegt auglýsingaferli og umfjöllun. Áætlaður tími: ágúst-október 2026.

Staðfesting aðalskipulags: nóvember 2026.

Hugmyndir og tillögur verða kynntar yfirvöldum og hagsmunaaðilum með auglýsingu og kynningu í samræmi við ákvæði skipulagslaga.

Helstu umsagnaraðilar eru:

Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun
 Vegagerðin
 Heilbrigðiseftirlit Vestfjarða
 Ferðamálastofa
 Veðurstofa Íslands
 Minjastofnun Íslands
 Slökkvilið Vesturbyggðar
 Íbúar og aðrir hagsmunaaðilar á skipulagssvæðinu

Fullunnin tillaga er, að lokinni samþykkt sveitarstjórnar, send Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun til staðfestingar. Að staðfestingu fenginni er auglýsing um gildistöku birt í B-deild Stjórnartíðinda.

7. Heimildaskrá

Aðalskipulag Vesturbyggðar 2018-2035, greinargerð og sveitarfélagsuppdráttur. Vesturbyggð og Landmótun

Efla, verkfræðistofa. (2. 12 2025). *Flokkun ræktunarlands*. Sótt frá Flokkun ræktunarlands:
<https://storymaps.arcgis.com/stories/bbfaf9c0af07469c851606b34e31689e>

Markaðsstofa Vestfjarða, Vestfjarðastofa, Ferðamálastofa. (2018). *Áfangastaðáætlun Vestfjarða*. Sótt frá

https://www.vestfiridir.is/static/files/Ferdathjonusta/Afangastadaaaetlun/afangastadaaaetlun_vestfjarda_-_samantekt.pdf

Skipulagslög nr. 123/2010.

Skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

Reglugerð um fráveitur og skólphreinsun nr. 1450/2025.

Reglugerð um neysluvatn nr. 536/2001.