

SKÝRINGAR

LANDNOTKUN

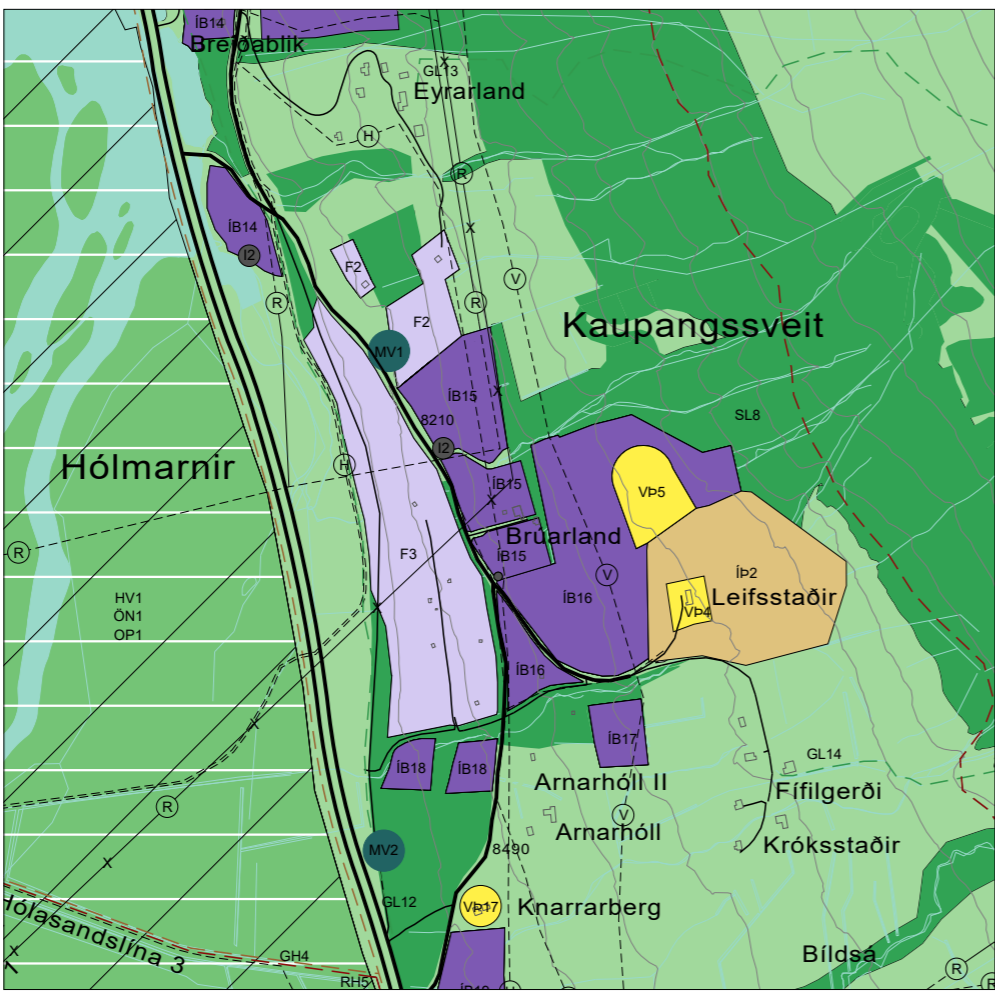
- Sveitarfélagsmörk
- Þéttbýlismörksmörk
- Íbúðarbyggð (ÍB)
- Verslun og þjónusta (VP)
- Samfélagsþjónusta (S)
- Athafnasvæði (AT)
- Lönaðarsvæði (I)
- Efnistöku- og efnislosunarsvæði (E)
- Frístundabyggð (F)
- Afþreyingar- og ferðamannasvæði (AF)
- Íþróttasvæði (ÍÞ)
- Kirkjugarðar og grafreitir (K)
- Opin svæði (OP)
- Flugvellir (FV)
- Landbúnaðarsvæði (L)
- Skógræktar- og landgræðslusvæði (SL)
- Óbyggð svæði (ÓB)
- Vötn, ár og sjór (V)
- Önnur náttúruvernd (ÖN)
- Hverfisverndarsvæði (HV)
- Friðlýstar forminjar
- Vatnsbólvasvæði (VB)
- Vatnsvernd, grannsvæði
- Vatnsvernd, fjarsvæði
- Hindranafliður flugvallar (HF)

ÞJÓNUSTUKERFI

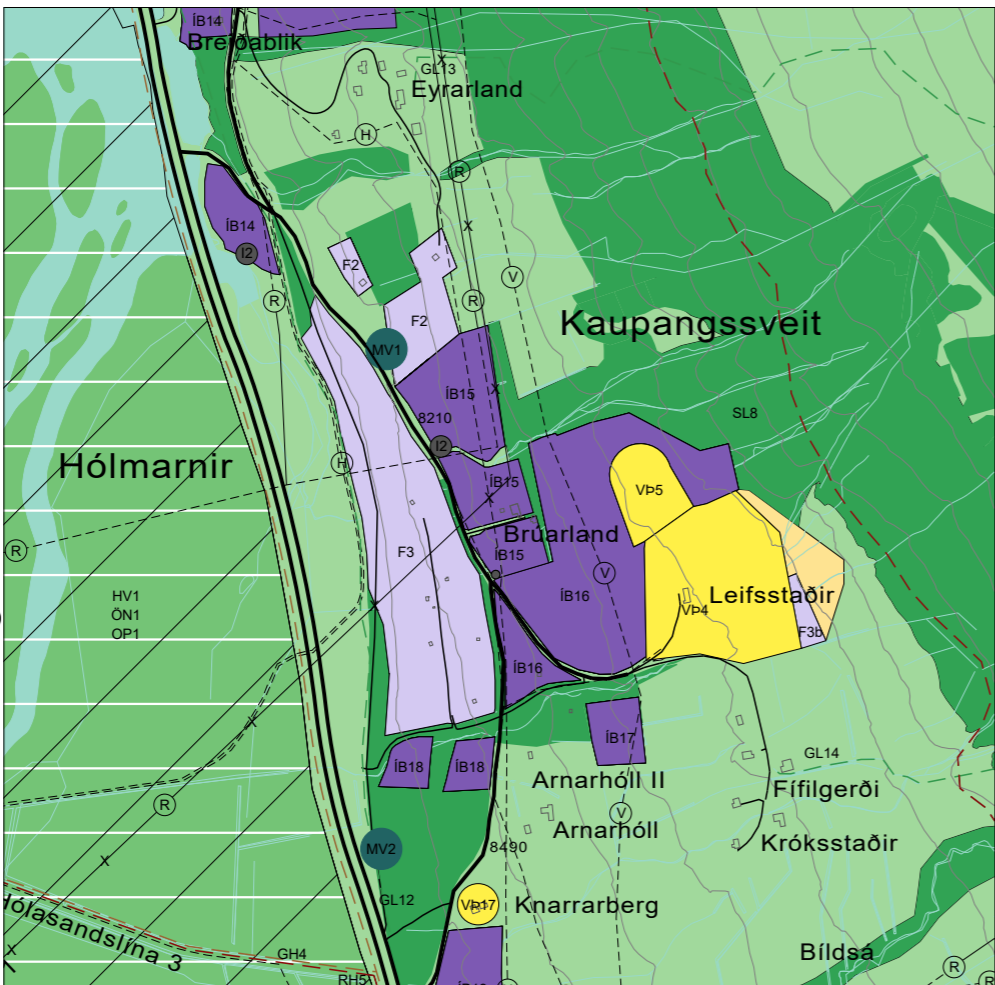
- Stofnvegir (V.nr.)
- Tengivegir (V.nr.)
- Aðrir vegir (til skýringar)
- Stofnreiðleiðir (RS)
- Héraðsreiðleiðir (RH)
- Gönguleiðir (GL)
- Göngu- og hjólastígar (GH)
- Flutningslína rafveitukerfis (loftlína)
- Flutningslína rafveitukerfis (loftlína) sem hverfur á skipulagstímabilinu
- Flutningslína rafveitukerfis (jarðstrengur)
- Aðveitulögn hitaveitu
- Aðveitulögn vatnsveitu
- Ljósleiðari
- Fjarskiptasendar

ALMENNAR SKÝRINGAR

- Hæðarlínur (20 m)
- Byggingar
- Eyðibýli



GILDANDI AÐALSKIPULAG - LEIFSSTAÐIR
SÉRUPPRÁTTUR: NORÐURHLUTI-BYGGÐ OG BYGGÐAKJARNAR 1:15.000



BREYTT AÐALSKIPULAG - LEIFSSTAÐIR
SÉRUPPRÁTTUR: NORÐURHLUTI-BYGGÐ OG BYGGÐAKJARNAR 1:15.000

AÐALSKIPULAG EYJAFJARÐARSVEITAR 2018-2030

Breyting á aðalskipulagi: Leifsstaðir - verslun og þjónusta, frístundabyggð, óbyggð svæði, landbúnaðarsvæði

Breyting á Aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar 2018-2030, sem öðlaðist gildi 22.03.2019, felst í eftirfarandi:

Breytingin felst í því að 9,4 ha íþróttasvæði ÍÞ2, sem er aflagður golfvöllur við Leifsstaði, fellur út og breytist meginhluti svæðisins í svæði fyrir verslun og þjónustu, en með því stækkar svæði VP4 á svæðinu úr 0,7 ha í 7,7 ha. Ekki eru áform um uppbyggingu á eystri hluta svæðisins og því verður það svæði skilgreint sem óbyggð svæði sem er í samræmi við önnur svæði neðan 300 m.y.s þar sem landbúnaður hefur verið aflagður á jörðum Óbyggð svæði verður 1,9 ha. Þá verður lítill hluti svæðisins eða 0,5 ha skilgreindur sem svæði fyrir frístundabyggð í samræmi við skráningu landeignarinnar í Þjóðskrá. Svæðið fær númerið F3b en á svæðinu er þegar eitt frístundahús. Breytingin er til komin vegna áforma landeiganda að skipuleggja svæðið fyrir frekari ferða- og gistinguþjónustu.

Ákvæði fyrir svæði fyrir verslun og þjónustu verða óbreytt.

Forsendur

Nýir eigendur Leifsstaða II hyggjast endurreisa og efla gistinguþjónustu sem starfrækt var á landeigninni þar til fyrir nokkrum árum. Í áformunum felst að umsvif starfseminnar verði aukin með viðbyggingu við eldra hótél, auk þess sem byggð verði lítill frístundahús til útleigu og tvö einbýlishús fyrir umráðamenn svæðisins.

Talið er að svigrúm sé til frekari uppbyggingar gistinguþjónustu í sveitarfélaginu. Gisting á skipulögðum svæðum fyrir verslun- og þjónustu skv. aðalskipulagi eru um 105 gistirúm á 4 gistinguðum. Þá er tilkynningarskyld og rekstarleyfisákvæði gistinguþjónusta í heimahúsum um 74 gistirúm á 10 gistinguðum.

Markmið

Uppbyggingaráform á Leifsstöðum II stuðla m.a. að markmiði um eflingu ferðaþjónustu í dreifbýli sem lýst er í kafla 3.2. í greinargerð Aðalskipulags Eyjafjarðarsveitar 2018-2030.

Breyting á skipulagsupprætti

Verslunar- og þjónustusvæði VP4 stækkar um 7 ha og lýsing fyrir svæðið breytist vegna breyttra áforma. Bætt er við óbyggðu svæði, stærð 1,9 ha. Bætt er við frístundabyggðarsvæðinu F3b. Íþróttasvæði ÍÞ2 fellur út.

Breyting á greinargerð

Stærð verslunar- og þjónustusvæðis ÍB25 breytist í 7,7 ha í töflu yfir verslunar- og þjónustusvæði og lýsing svæðisins breytist. Þá eru settir skilmálar að á svæðinu verði mögulegt að hafa allt að 35 hótélherbergi og að gert sé ráð fyrir allt að 150 gistirúmum og allt að 100 gestum á tjaldsvæðinu samtímis. Viðbygging við hótél og íbúðarhús getur verið tvær hæðir og kjallari en aðrar byggingar ein hæð. Bætt er við svæðinu F3b í töflu yfir frístundabyggð. Íþróttasvæði ÍÞ2 fellur út í töflu yfir Íþróttasvæði.

Númer	Heiti	Stærð	Lýsing
VP4	Leifsstaðir	7,7 ha	Gistiheimili Hótél (35 herbergi), veitingasala, tjaldsvæði, orlofshús (3), gistiþýsi (10), íbúðarhús (2) og starfsmannahús. Byggingarmagn að hámarki 3.700 m ² . Gert er ráð fyrir allt að 150 gistirúmum og allt að 100 gestum á tjaldsvæðinu samtímis. Viðbygging við hótél og íbúðarhús getur verið tvær hæðir og kjallari en aðrar byggingar ein hæð.

Númer	Heiti	Stærð	Fjöldi húsa	Lýsing
F3b	Leifsstaðir	0,5 ha	1	Orlofshús

Upplýsingar

Gert er ráð fyrir hreinsivirki fráveitu innan svæðis VP4. Hreinsivirki skal vera a.m.k. tveggja hólfa með loftdælu og þannig útfærð að ekki stafi mengun af og að frárennli trufla ekki umhverfisgæði á aðliggjandi svæðum, s.s. á íbúðarsvæði ÍB16 neðar í hlíðinni.

Fráveitukerfi skal vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012 og reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skolp. Samráð skal haft við Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra vegna útfærslu fráveitu.

Fráveitukerfi skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012 og reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skolp.

Svæðið tengist vatnsveitu Kaupangssveitar.

Umhverfisáhrif

Breyting á aðalskipulagi fellur undir töluöð 12.05 í 1. viðauka laga um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000: Þjónustumiðstöðvar fyrir ferðamenn á hálendi og á vemdarsvæðum á láglandi utan þéttbýlis, orlofsþorp, hótél og tengdar framkvæmdir utan þéttbýlis.

Ekki er talið að breytingin hafi veruleg umhverfisáhrif.

Svæðið er þegar manngert sem golfvöllur og verður svæðið eftir sem áður nýtt sem afþreyingarsvæði.

Breyting á aðalskipulagi er talin hafa jákvæð áhrif á efnahag og efnisleg verðmæti með uppbyggingu og atvinnusköpun.

Mælikvarði uppbyggingar skv. breytingu á aðalskipulagi er í samræmi við kvarða aðliggjandi landnotkunarflokkar en þar er gert ráð fyrir verslun og þjónustu (hótelstarfsemi), íbúðarbyggð (um 60 íbúðir) og frístundabyggð (31 hús).

Ekki er talið að áhrif fráveitu verði verulega neikvæð þar sem þeir skilmálar eru settir að hreinsivirki innan svæðisins verði þannig útfært að ekki stafi mengun af og að frárennli trufla ekki umhverfisgæði á aðliggjandi svæðum

Samráð

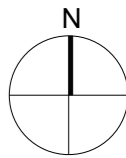
Skipulagslýsing aðalskipulagsbreytingar fór í lögbundið auglýsingar- og kynningarferli og tekið var tillit til umsagna og athugasemda sem bárust við vinnslu breytingar á aðalskipulagi. Samráð verður haft við Vegagerðina um mögulegar ráðstafanir vegna umferðaröryggis við Leifsstaði.

AÐALSKIPULAGSBREYTING ÞESSI SEM FENGIÐ HEFUR MÁLS- MEÐFERÐ SKV. 1. MGR. 36. GR. SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010 VAR AUGLÝST FRÁ _____ TIL _____ VAR SAMÞYKKT Í SVEITARSTJÓRN ÞANN _____

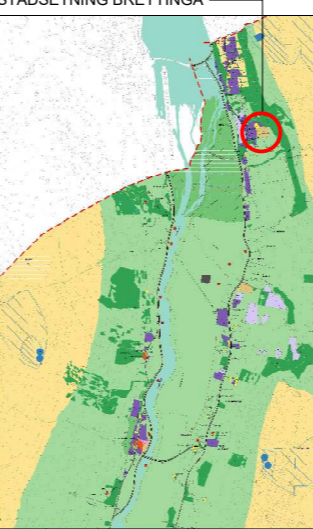
SVEITARSTJÓRI EYJAFJARÐARSVEITAR

AÐALSKIPULAGSBREYTINGIN VAR STAÐFEST AF SKIPULAGSSTOFNUN ÞANN _____

Grunnkort: Landmælingar Íslands
Myndmældur hæðarlínugrunnur
Hnitakerfi: Lambert
Hnattstaða: ÍSNET 93
Mælikvarði A3: 1:15.000



AÐALSKIPULAG EYJAFJARÐARSVEITAR 2018-2030
SÉRUPPRÁTTUR: NORÐURHLUTI - BYGGÐ OG BYGGÐAKJARNAR



Aðalskipulag Eyjafjarðarsveitar 2018-2030
Séruppráttur: Norðurhluti - byggð og byggðakjarnar
Breyting á aðalskipulagi: Leifsstaðir - verslun og þjónusta, frístundabyggð, óbyggð svæði, landbúnaðarsvæði
Dags: 23. nóv. 2021