

LEIFSSTAÐIR 2

Eyjafjarðarsveit

Verlunar- og þjónustusvæði

Deiliskipulag og umhverfisskýrsla

02.06.2022



EFNISYFIRLIT

1	YFIRLIT	3
1.1	SKIPULAGSSVÆÐIÐ	3
2	FORSENDUR	4
2.1	STADHÆTTIR	4
2.2	FORNMINJAR	7
2.3	AÐALSKIPULAG EYJAFJARÐARSVEITAR 2018-2030	8
2.3.1	<i>Markmið aðalskipulagsbreytingar</i>	9
2.3.2	<i>Breyting á skipulagsupprætti</i>	9
2.3.3	<i>Breyting á greinargerð</i>	9
2.4	LANDSSKIPULAGSSTEFNA 2015-2026.....	9
3	DEILISKIPULAG	10
3.1	MARKMIÐ	10
3.2	MEGINATRÍÐI.....	10
3.3	UMFERDARSVÆÐI	11
3.4	LÓÐIR	11
3.5	ALMENNAR GÆÐAKRÖFUR	11
3.6	BYGGINGARREITIR	12
3.6.1	<i>Íbúðarhús (Íb)</i>	12
3.6.2	<i>Hótel (H)</i>	13
3.6.3	<i>Orlofshús (O)</i>	13
3.6.4	<i>Orlofsíbúðir (OÍ)</i>	13
3.6.5	<i>Gistihýsi/gestahús (G)</i>	14
3.6.6	<i>Aðstöðuhús – snyrtingar (A)</i>	14
3.7	OFANVATN	14
3.8	VEITUR.....	15
3.9	SORP	15
3.10	FRAMKVÆMDALEYFI.....	15
3.11	BYGGINGARLEYFI	15
3.11.1	<i>Vinnu- og sérteikningar</i>	16
3.12	UMHVERFISGÆÐI.....	16
4	UMHVERFISSKÝRSLA	17
4.1	STADREYNDIR OG MARKMIÐ	17
4.2	AÐLIGGIANDI LANDNOTKUN	18
4.3	UMHVERFISMAT	19
4.4	VÖKTUN	20
4.5	SAMANTEKT	20
5	KYNNING OG AUGLÝSING	21
5.1	LÝSING	21
5.2	SAMRÁÐSFUNDUR	21
5.3	DRÖG AÐ DEILISKIPULAGI	21
5.4	KYNNING Á DRÖGUM	21
5.5	UMSAGNARADILAR	21
5.6	AUGLÝSING	21

5.7	AFGREIÐSLA ATHUGASEMDA.....	21
5.8	BREYTINGAR EFTIR AUGLÝSINGU.....	22
6	AFGREIÐSLA OG GILDISTAKA.....	23
7	HEIMILDASKRÁ.....	24

1 YFIRLIT

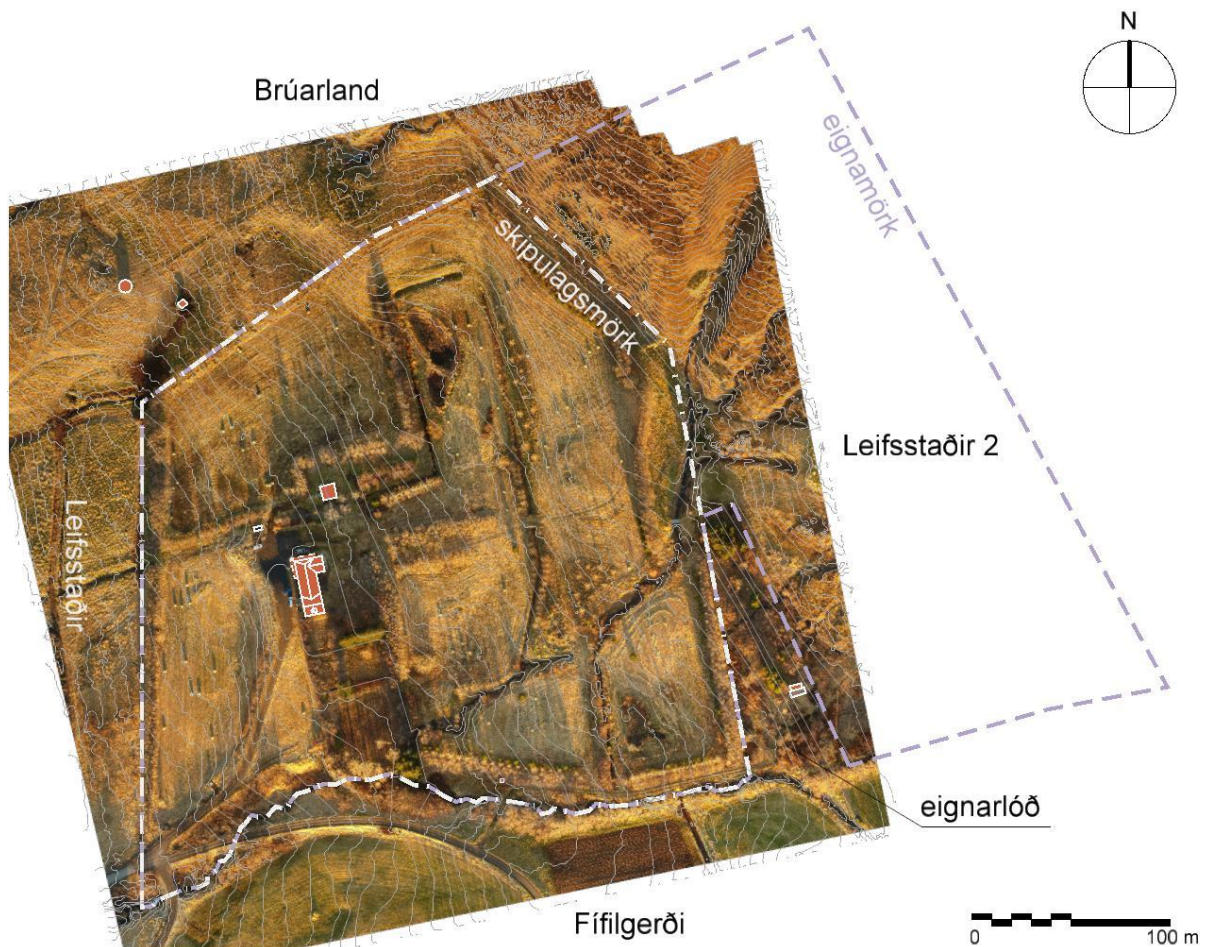
Deiliskipulag þetta nær til hluta jarðar Leifsstaða 2 í Eyjafjarðarsveit og er unnið að beiðni landeigenda. Á Leifsstöðum er rekið hótél og síðustu ár hefur einnig verið rekinn þar golfvöllur. Nýir landeigendur hafa lagt niður golfvöllinn og hafa áform um að stækka hótelið og fjölga gistingualeikum s.s. með gistihúsum og orlofshúsum. Einnig er gert ráð fyrir að landeigendur/rekstraraðilar geti reist sér tvö íbúðarhús.

Skipulagsráðgjafar eru Lilja Filippusdóttir og Árni Ólafsson hjá Teiknistofu arkitekta Gylfi Guðjónsson og félagar ehf.

Skipulagsgögn eru greinargerð þessi með byggingar- og skipulagsskilmálum, skipulagsuppráttur dags. 02.06.2022 og skýringaruppráttur dags. 02.06.2022.

1.1 SKIPULAGSSVÆÐIÐ

Skipulagssvæðið afmarkast af landamörkum Brúarlands til norðurs, Leifsstaða til vesturs og Fífilgerðis til suðurs. Í austri eru mörk svæðisins dregin eftir núverandi skjólbelti, ofan þess er mólendi og við suðausturhornið er eignarlóð í eigu annarra. Eignarland Leifsstaða 2 eru 13,3 ha en skipulagssvæðið er 7,7 ha.



1. mynd. Yfirlitsmynd af skipulagssvæðinu.

2 FORSENDUR

2.1 STAÐHÆTTIR

Leifsstaðir 2 eru í Kaupangssveit, nokkuð þéttri sveita- og frístundabyggð nyrst í Eyjafjarðarsveit. Þar standur hús byggt árið 1930 auk viðbyggingar. Gamla íbúðarhúsið er rekið sem íbúðarhótel og í viðbyggingunni er matsalur og 7 herbergi. Einnig standa á svæðinu geymslur og reykhus. Í kringum húsið eru tún sem umvafin eru trjá- og runnagróðri. Einnig eru tjarnir, lækjarfarvegir og skurðir á svæðinu. Landhalli er um 13% með brattari hæðum innanum. Hæð yfir sjávarmáli er um 85-125 m.



2. mynd. Vesturhlið hótel.



3. mynd. Austurhlíð hótels.



4. mynd. Svæði sunnan hótels. Fyrirhugað bílastæði.



5. mynd. Útsýni til suðurs frá túni.



6. mynd. Útsýni til vesturs frá túni.



7. mynd. Séð frá íbúðarhúsaloð til suðausturs að byggingarreitum orlofshúsa.

2.2 FORNMINJAR

Deiliskráning fornminja var unnin sumarið 2019 með vettvangsferð og skráningu af Hákonni Jenssyni, fornleifafræðingi. Þrjár minjar voru skráðar en aðeins ein þeirra er innan skipulagssvæðis.

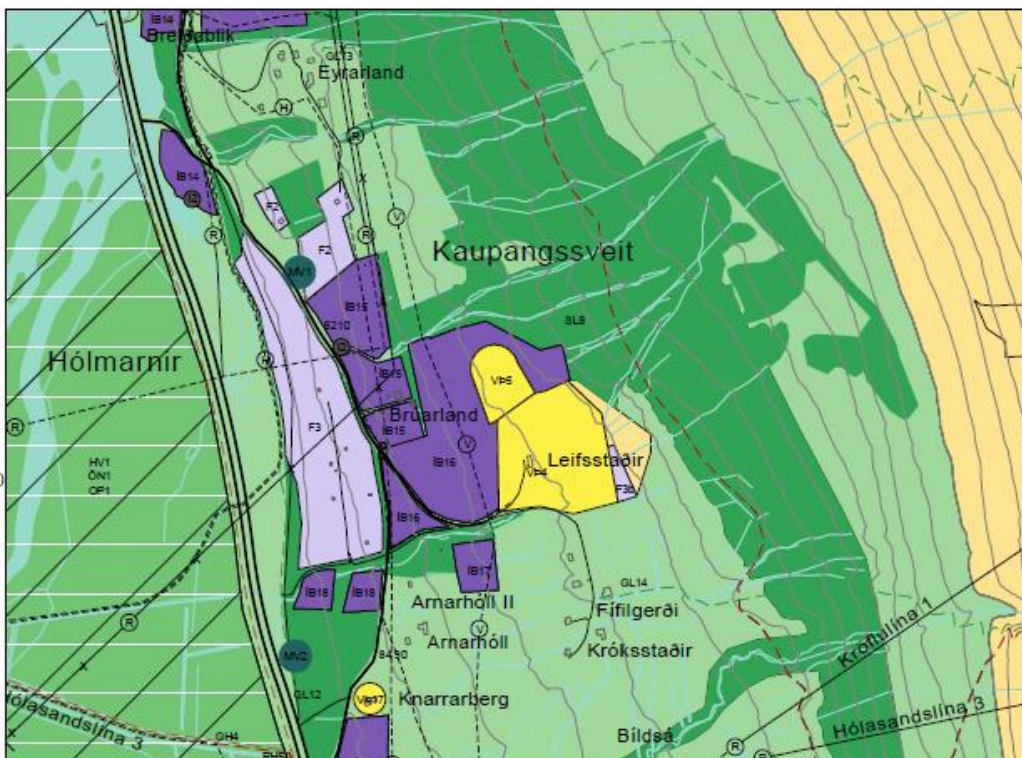
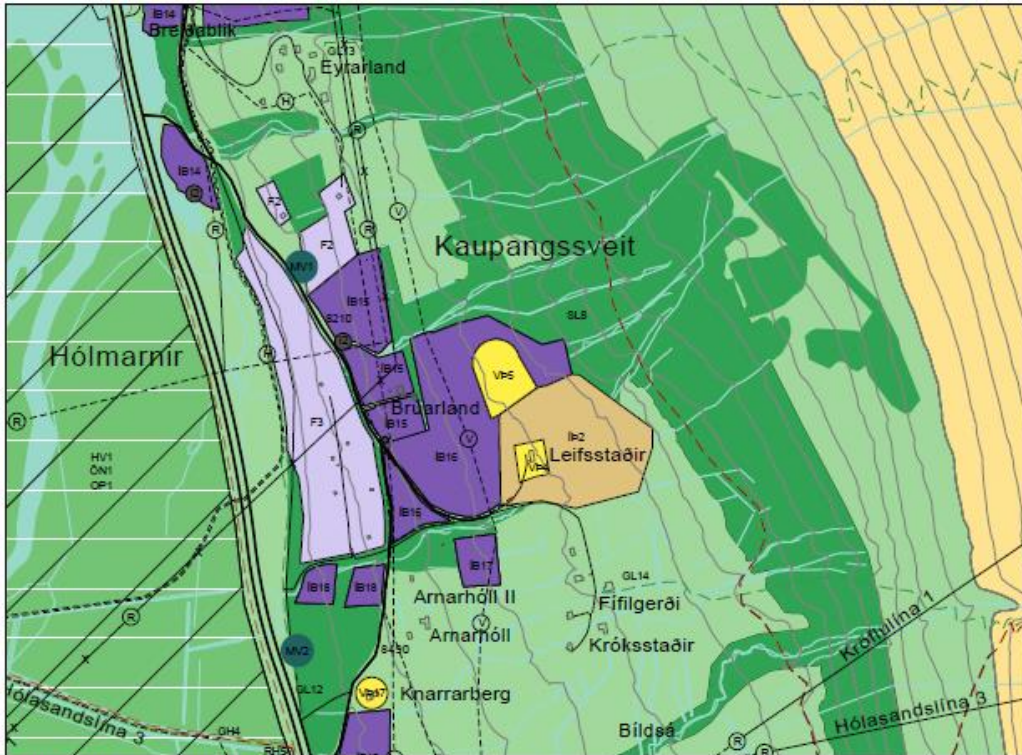
Nr.	Tegund fornleifa og hlutverk	Staða
2053-01	Tóft – Fjánhús/hlaða	Innan skipulagssvæðis. Veggjaleifar af gömlum fjárhúsum.
2053-02	Tóft – Bær	10 m norðan skipulagssvæðis. Greinilegar tóftir.
2053-03	Gerði – Sáðreitir	Norðan bæjartófta. Greinilegir veggir.

Friðhelgunarsvæði fornminja eru 15 m og er lína á skipulagsupprætti til skýringar.

Finnist fornminjar sem áður voru ókunnar skal stöðva framkvæmdir og skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er sbr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

2.3 AÐALSKIPULAG EYJAFJARÐARSVEITAR 2018-2030

Unnið er að breytingu á aðalskipulagi í samræmi við uppbyggingaráform.



8. mynd. Uppdráttur úr tillögu að aðalskipulagsbreytingu. Skipulagssvæðið er á reit VB4.

2.3.1 MARKMIÐ AÐALSKIPULAGSBREYTINGAR

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.

2.3.2 BREYTING Á SKIPULAGSUPPDRÆTTI

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 ÍP2 fellur út.

2.3.3 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 148 gistirúmum í heildina. 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 ÍP2 fellur út í töflu yfir Íþróttasvæði.

Nr.	Heiti	Stærð	Fjöldi húsa	Lýsing
VP4	Leifsstaðir	7,7 ha	17	Hótél (35 herbergi), veitingasala, orlofshús (3), gistihýsi (10), orlofsíbúðir (8 íbúðir), og íbúðarhús (2).
F3b	Leifsstaðir	0,5 ha	1	Orlofshús

2.4 LANDSSKIPULAGSSTEFNA 2015-2026

Stefna skipulagsins styður eftirfarandi stefnumið landsskipulagsstefnunnar. Gerð er grein fyrir með hvaða hætti það er gert í undirmálgreinum.

- **Sjálfbær byggð í dreifbýli**
 - Umrætt land telst ekki gott landbúnaðarland s.s. vegna landhalla. Stefna skipulagsins styrkir samfélagið með þeim hætti að sköpuð er atvinna og efnisleg verðmæti á svæðinu.
- **Ferðaþjónusta í sátt við náttúru og umhverfi**
 - Áhersla er lögð á að viðhalda anda staðarins með því að styrkja ásýnd gamla hótelsins. Leitast er einnig við að fyrirhugaðar byggingar verði felldar vel að landslagi.

3 DEILISKIPULAG

3.1 MARKMIÐ

Markmið með skipulaginu er að opna möguleika á frekari uppbyggingu með fjölbreyttri gistiþjónustu og þannig bæta rekstrargrundvöll þeirrar ferðaþjónustu sem nú er rekin á svæðinu.

Með skipulaginu er reynt að virkja þau umhverfisgæði sem svæðið býður uppá s.s. útsýni, landslag og núverandi gróður.

3.2 MEGINATRIÐI

Meginatriði skipulagsins eru:

- Viðbygging við hótelið til austurs með nýrri herbergjaálmu og nýju anddyri. Með stækkuninni er myndaður skjólgóður inngarður. Möguleg er áfangauppbygging viðbyggingar.
 - Hótel stækkar úr 400 m² í allt að 1.900 m² samtals. Grunnflötur byggingarreits er 730 m². Gert er ráð fyrir að gengið verði inn í móttöku á jarðhæð en herbergi verði á 1. og 2. hæð þar sem jarðhæð verður að hluta eða öllu leyti felld inn í brekkuna. Áætluð eru allt að 35 herbergi í heildina.
- Frá aðkomuvegi að hóteli verður hægt að aka um vegslóða að gistihýsum, íbúðarhúsum, orlofshúsum og tjaldsvæði.
- Allt að tíu 50 m² gistihýsi í brekku norðan hótelsins sem öll njóta útsýnis yfir dalinn.
- Tvö íbúðarhús, allt að 600 m² alls, á hæð ofan gistihýsanna. Þar er gott útsýni til allra átta. Stærð byggingarreits gefur gott svigrúm fyrir útfærslu.
- Þrjú orlofshús efst á skipulagssvæðinu, allt að 150 m² hvert.
- 8 orlofsíbúðir í einni byggingu, allt að 350 m², verða í trjálundi sunnan hótels.
- Ofanvatni verður bæði veitt eftir nýjum og núverandi farvegum. Skurðbökkum verður breytt svo ekki skapist af þeim hættu. Vatni verður veitt í nýjar tjarnir sem verða mótaðar með það hlutverk að prýða svæðið og að geta tekið við leysingavatni og mikilli úrkomu.

Skipulagið gerir ráð fyrir að mögulegt verði að byggja upp svæðið á ca. 10 árum eða í takt við efnahag og eftirspurn. Fyrst er áætlað að reisa gistihýsin í áföngum á 3-4 árum, síðan orlofsíbúðir, þá að stækka hótelið og loks byggja orlofshús og íbúðarhús.

3.3 UMFERÐARSVÆÐI

Núverandi heimreið verður notuð sem aðkomuvegur. Hún skal vera 4-5 m á breidd.

Gert er ráð fyrir 8 bílastæðum þvert á heimreiðina fyrir orlofsíbúðir, þar af er eitt fyrir hreyfihamlaða.

Gert er ráð fyrir snúningshaus á planinu sem nýtist einnig sem sleppisvæði.

Á bílplani er gert ráð fyrir 31 bílastæði þar af 2 stæðum fyrir hreyfihamlaða. Rútustæði er skilgreint framan við núverandi hótél.

Gert er ráð fyrir 8 bílastæðum við orlofsíbúðir, 1 stæði pr. íbúð. Þar af skal 1 vera fyrir hreyfihamlaða.

Vegslóðar, sem einnig eru göngustígar, eru samtals um 575 m langir. Vegslóðarnir eru 3-5 m breiðir.

Við gistihýsi er gert ráð fyrir 2,5 m breiðri öxl fyrir 1 samsíða bílastæði pr. íbúð.

Gera skal ráð fyrir hleðslu fyrir rafbíla.

3.4 LÓÐIR

Tvær lóðir eru skilgreindar innan landareignarinnar.

Lóð nr. 1 er stór lóð fyrir hótél, gistihýsi orlofsíbúðir og orlofshús. Stærð lóðar er 69.995 m².

Lóð nr. 2 er fyrir tvö íbúðarhús. Mögulegt er að skipta lóðinni þegar fyrirkomulag húsa liggur fyrir og ef eignarhald breytist. Stærð lóðar er 7.050 m².

3.5 ALMENNAR GÆÐAKRÖFUR

Lögð er áhersla á vandaða hönnun bygginga bæði hvað snertir innri gerð, form og útlit. Hafa skal í huga hagkvæmni, notagildi og gæði. Stefnt er að því að byggingar á svæðinu verði góð byggingarlist og myndi ákveðið samhengi og heild. Hús skulu felld að landi og taka mið af staðháttum.

Við afgreiðslu aðaluppdráttar og veitingu byggingarleyfa skal meta þessa þætti sérstaklega og er heimilt að hafna umsókn teljist hún ekki uppfylla almennar og sjálfsagðar kröfur að þessu leyti þó svo að viðkomandi hönnun uppfylli tæknilegar og mælanlegar kröfur reglugerða og skilmála að öðru leyti. Komi upp ágreiningur eða vafaatriði við afgreiðslu getur byggingarfulltrúi/sveitarstjórn leitað álits fagmanna við mat á þessum þáttum hönnunarinnar.

3.6 BYGGINGARREITIR

Byggingarreitir eru skilgreindir á deiliskipulagsupprætti og málsettir á mæliblaði eða á afstöðumynd með aðaluppdráttum. Hús skulu standa innan byggingarreits. Þó mega þakbrúnir ná allt að 0,6 m út fyrir byggingarreit.

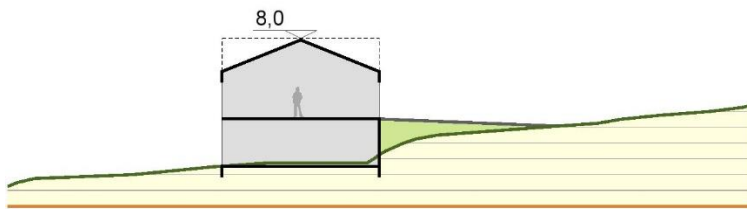
3.6.1 ÍBÚÐARHÚS (ÍB)

Íb Á byggingarreit Íb er gert ráð fyrir allt að **tveimur** íbúðarhúsum á tveimur hæðum.

Kvöð er um sameiginlega aðkomu að húsunum.

Stærð byggingarreits gefur rúma útfærslukosti.

Landhalli er á svæðinu svo mögulegt er að grafa niður neðri hæð byggingar að hluta og fella byggingar þannig að landi. Hámarkshæð bygginga eru 8 m frá gólfkóta jarðhæðar og hámarksbyggingarmagn eru 600 m² á reitnum.



9. mynd. Dæmi um hús sem fellt er að landi.

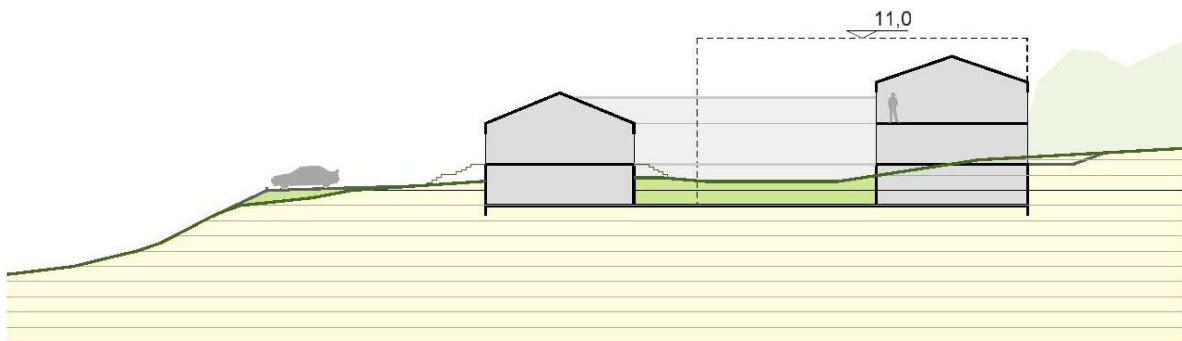
3.6.2 HÓTEL (H)

H | Á byggingarreit H er leyfilegt að byggja við núverandi hótél eða reisa stakstæða byggingu allt að 1.500 m² eða 28 herbergi. Grunnflötur byggingarreits er 750 m². Hámarkshæð byggingar frá gólfkóta jarðhæðar er 12 m.

Vegna landhalla er gert ráð fyrir að jarðhæð verði einhliða til móts við bílastæði en verði niðurgrafin til móts við brekkuna og inngarðinn. Einhliða jarðhæð getur mögulega nýst sem bakrými.

Gólfkóti nýbyggingar verði sá sami og jarðhæð núverandi hótels.

Minniháttar útbyggingar s.s. kvistir og svalir eru heimilar á eldri byggingu þó ekki sé skilgreindur byggingarreitur um það.



10. mynd. Dæmi um snið í hótélbyggingu með nýbyggingu.

3.6.3 ORLOFSHÚS (O)

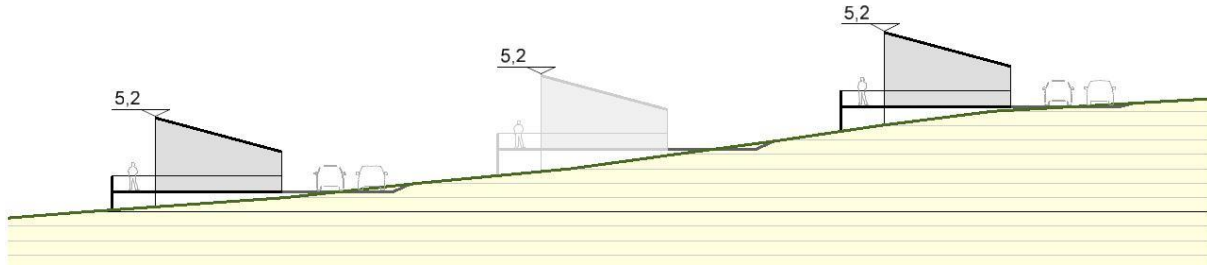
O-1 | Á byggingarreitum O-1,2 og 3 er heimild fyrir orlofshúsum. Hámarkshæð þeirra eru 5 m frá
O-2 | gólfkóta. Hámarksbyggingarmagn á hverjum reit er 150 m².
O-3 |

3.6.4 ORLOFSÍBÚÐIR (OÍ)

OÍ-1 | Ein bygging með átta orlofsíbúðum. Gert er ráð fyrir svefnaðstöðu/stofu/eldunaraðstöðu í einu rými auk snyrtingar í hverri íbúð. Heimilt er að byggja tveggja hæða byggingu með risi. Hámarkshæð byggingar eru 8 m frá gólfkóta. Hámarksbyggingarmagn er 350 m².

3.6.5 GISTIHYSI/GESTAHÚS (G)

- G** Tíu byggingarreitir eru fyrir gistihýsi/gestahús. Gert er ráð fyrir svefnaðstöðu, snyrtingum, eldunaraðstöðu og stofu í hverju húsi. Hámarkshæð þeirra eru 5,2 m frá gólfkóta. Hámarksbyggingarmagn á hverjum reit er 50 m².



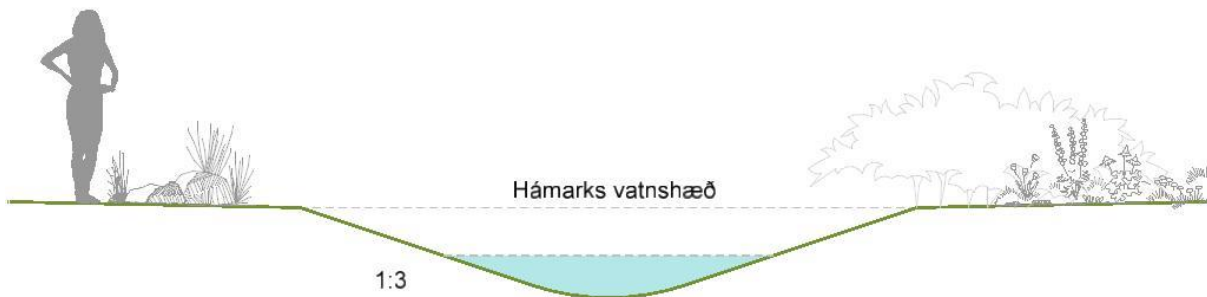
11. mynd. Dæmi um aðlögun aðkomuvega og gistihýsa að landi.

3.6.6 AÐSTÖÐUHÚS – SNYRTINGAR (A)

- A** Á fyrirhuguðu tjaldsvæði er gert ráð fyrir aðstöðuhúsi með a.m.k. tveimur fullbúnum snyrtingum, þar af einni fyrir fatlaða, og vaski til uppþvotta. Hámarksstærð byggingar eru 20 m² og hámarkshæð 4 m yfir gólfkóta.

3.7 OFANVATN

Lækir, skurðir og tjarnir eru víða á svæðinu. Gert er ráð fyrir að breyta skurðbökkum svo ekki skapist af þeim hættu og útbúa nýja farvegi og tjarnir.



12. mynd. Dæmi um frágang skurða og lækjarfarvega.

Í skipulaginu er lögð fram tillaga að fyrirkomulagi á meðhöndlun ofanvatns.

- Vatni úr drenlögnum við húsgrunna og rigningrvatni frá nýjum húsum verði veitt í opna farvegi.
- Nýr farvegur verði mótaður sunnan við fyrirhuguð gistihýsi.
- Nýr farvegur verði mótaður austan við fyrirhugaða hótélbyggingu sem mun skiptast í tvennt og renna annars vegar í gegnum hótélgarðinn og hins vegar til suðurs í læk.
- Neðan við hótélið og ofan við nýja heimreið verði mótuð tjörn sem taka mun við vatni úr nýjum farvegum. Það mun einnig geta tekið við vatni í leysingum og í mikilli úrkomu.

3.8 VEITUR

Norðurorka sér svæðinu fyrir heitu og köldu vatni. Ekki er nægt vatn til að anna stækkun á hótelinu m.v. núverandi kerfi en uppbygging verður unnin í samráði við Norðurorku.

Rarik sér svæðinu fyrir rafmagni.

Eitt hreinsivirki er fyrir núverandi hótél. Gert er ráð fyrir að allt skipulagssvæðið tengist stækkuðu/nýju hreinsivirki. Útfærsla nýs hreinsivirkis skal vera lífræn skólphreinsistöð sem byggir á loftun (t.d. *Demantur*) með grjótsvelg eða sambærileg/betri lausn.

Stefnt er að því að aðgreina grávatn og svartvatn frá nýjum byggingum til þess að minnka álag á rotþró.

Ef litið er til framtíðar er æskilegt að fráveita frá hóteli og smáhýsum tengist fráveitukerfi fyrirhugaðs íbúðarsvæðis í Brúarlandi (merkt ÍB16 í Aðalskipulagi Eyjafjarðar 2018-2030).

Fráveita skal vera í samræmi við reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999.

3.9 SORP

Gert er ráð fyrir sorpgámum norðaustan við bílastæði. Við íbúðarhús skulu vera tvö sorpilát við hvert hús.

3.10 FRAMKVÆMDALEYFI

Áður en framkvæmdir hefjast við gerð vega skv. skipulaginu þarf að sækja um framkvæmdaleyfi hjá sveitarfélaginu. Í umsókn um framkvæmdaleyfi skal m.a. lýsa fyrirhuguðum framkvæmdum, eðli og umfangi þeirra, áætla framkvæmdatíma, skila inn yfirlitsupprætti, afstöðumynd og hönnunargögnum.

3.11 BYGGINGARLEYFI

Aðalupprættir skulu vera í samræmi við meginmarkmið deiliskipulagsins, skilmála þess, byggingarreglugerð og önnur lög og reglugerðir sem við eiga.

Á aðalupprætti skal rita efnis- og áferðarlýsingu þar sem viðkomandi mannvirkjum er lýst s.s. burðarvirkjum, ytri frágangi og efnis- og litavali.

Á aðaluppráttum skal gera grein fyrir lóðarhönnun, núverandi og fyrirhugaðri landhæð lóðar og helstu hæðarkótum. Lóðarhæðir á lóðamörkum skulu sýndar á sniðum og útlitsmyndum eftir því sem við á.

Leggja allra lagna skal sýnd á afstöðumynd.

Stærðir skulu tilgreindar í skráningartöflu sem skila skal á rafrænu formi. Að öðru leyti vísast til kafla 4.3 í byggingarreglugerð (nr. 112/2012 m.s.br.).

3.11.1 VINNU- OG SÉRTEIKNINGAR

Sérteikningum skal skila með undirskrift hönnunarstjóra til byggingarfulltrúa til áritunar sbr. grein 4.1.2. í byggingarreglugerð.

3.12 UMHVERFISGÆÐI

Utan þéttbýlis eru ákveðin umhverfisgæði sem vert er að halda í og eru talin styðja við þá þjónustu sem boðið er uppá. Ber að nefna myrkurgæði og hljóð.

- Halda skal lýsingu á svæðinu hófstilltri án þess að draga úr öryggi gangandi og akandi.
- Almennt skal vera ró á svæðinu á milli kl 22-07 en gestum er samt heimil för um svæðið að nóttu.

4 UMHVERFISSKÝRSLA

Að mati Skipulagsstofnunar (tölvupóstur dags. 03.03.2020) falla fyrirhugaðar framkvæmdir undir tölulið 12.05 í 1. viðauka laga um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000 (nú tölulið 12.03 í 1. viðauka laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr.111/2021) :

Framkvæmdir við uppbyggingu orlofsþorpa eða hótela og tengdra framkvæmda utan þéttbýlis þar sem heildarbyggingarmagn er a.m.k. 5.000 m² eða gestafjöldi (gistirúm) a.m.k. 200. Framkvæmdaraðili skal tilkynna Skipulagsstofnun um fyrirhugaða framkvæmd og mun Skipulagsstofnun taka ákvörðun um hvort framkvæmd skuli háð mati á umhverfisáhrifum.

YFIRLIT YFIR ÁÆTLAÐ BYGGINGARMAGN OG FJÖLDA PERSÓNUEININGA

Núverandi			
	íbúðarhús (gistiheimili)	207,3 m ²	
	gistihús	400,2 m ²	14 pers. ein.
	geymsla	26,7 m ²	
Núv. byggingarmagn		634 m²	14 pers. ein.
Fyrirhugað			
Íb	íbúðarhús	600 m ²	10 pers. ein. 2 íbúðarhús
H	hótel	1500 m ²	56 pers. ein.
O-1,2,3	orlofshús	450 m ²	12 pers. ein. 3 x 150 m ² hús
Oí-1	orlofsíbúðir	350 m ²	16 pers. ein. 8 íbúðir í einu húsi
G	gistihýsi	500 m ²	40 pers. ein. 10 x 60 m ² hús
Fyrirhugað byggingarmagn		3400 m²	134 pers. ein.
Samtals byggingarmagn á reit		4034 m²	148 pers. ein.

4.1 STAÐREYNDIR OG MARKMIÐ

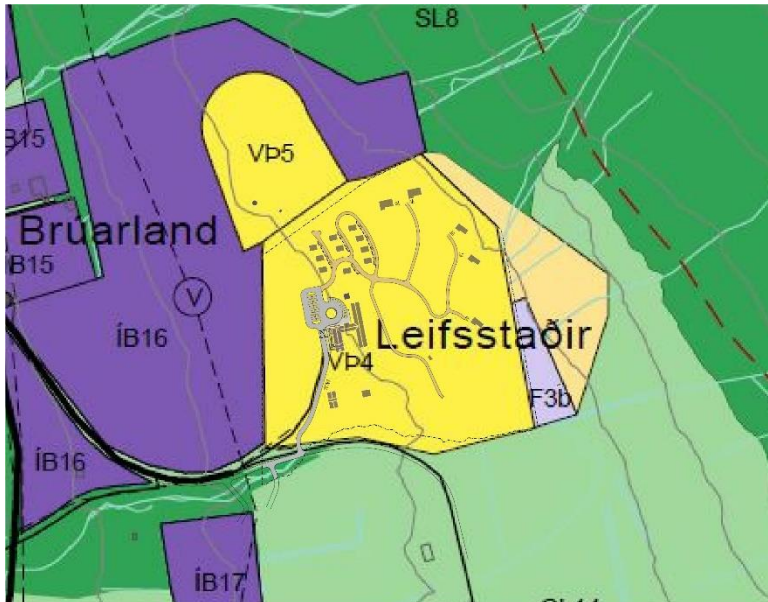
Skipulagssvæðið er með um 13% landhalla. Golfvöllur var gerður á gömlum framræstum túnum. Töluverð gróðursetning trjá- og runnagróðurs hefur átt sér stað á svæðinu. Í Aðalskipulagi Eyjafjarðar 2018-2030 er skilgreining á góðu landbúnaðarlandi m.a. að landhali sé minni en 12% og að landbúnaðarland nái 1 ha. Skipulagssvæðið telst því ekki vera gott landbúnaðarland.

Leifsstaðir er sveitahótel með landsbyggðareiginleika en í nánd við þéttbýli og þjónustu. Fjarlægð Leifsstaða frá miðbæ Akureyrar eru 5,9 km en þar er alþjóðaflugvöllur, sjúkrahús og fjölbreytt þjónusta.

Markmið skipulagsins er m.a. að byggja upp fjölbreytta gistimöguleika. Uppbyggingin mun styrkja rekstrargrundvöll hótelsins. Að óbreyttu má gera ráð fyrir stöðnun á rekstri þjónustuaðila.

4.2 AÐLIGGJANDI LANDNOTKUN

Aðliggjandi skipulagssvæðinu er landbúnaðarland í suðri, íbúðarsvæði í vestri og verslun og þjónusta auk íbúðarsvæðis í norðri. Áhrif af uppbyggingunni og starfseminni eru talin óveruleg og samræmast framtíðaráformum um landnýtingu aðliggjandi svæða.



13. mynd. Skipulagsuppdráttur lagður ofaná breytt aðalskipulag.

4.3 UMHVERFISMAT

Við vinnslu skipulagsins voru valdir umhverfisþættir sem líklegir voru til að verða fyrir áhrifum með framfylgd skipulagsins og áhrif á þá metin. Áhrif eru metin sem jákvæð (+), neikvæð (-), óveruleg (0) eða óviss (?).

		Umhverfisþættir						
		Vatnafar	Gróður og dýralíf	Efnahagur og atvinnulíf	Byggð og efnisleg verðmæti	Fornleifar	Landslag/ásýnd	
Áhrifavaldar	Uppbygging ferðaþjónustubygginga	0	0	+	+	0	+	-
	Landmótun vegna ofanvatns	+	0	0	0	0	+	
	Íbúðarhús	0	0	0	+	0	0	

Vatnafar

Landmótun vegna ofanvatns er fyrirhugað þannig að núverandi skurðbakkar verða gerðir meira aflíðandi og farvegir fái náttúrulegt yfirbragð. Regn- og jarðvatni verði stýrt frá húsagrunnum og veitt í fleiri farvegi en nú og svigrúm gefið til uppsöfnunar í tjörnum til að taka við vatni í leysingum og mikilli úrkomu. Þannig er dregið úr hættu á flóðum t.d. í vorleysingum. Áhrif af skipulaginu eru því talin vera jákvæð.

Gróður og dýralíf

Engin áhrif eru talin verða á gróður og dýralíf frá núverandi stöðu. Tekið verður mið af núverandi trjá- og runnagróðri sem er hluti af umgjörð svæðisins.

Efnahagur og atvinnulíf

Uppbygging ferðaþjónustu á svæðinu er talin hafa jákvæð áhrif á efnahag og atvinnulíf. Framboð þjónustu verður fjölbreytt sem ætti að ná til ólíkra markhópa.

Byggð og efnisleg verðmæti

Sú uppbygging sem mun eiga sér stað mun auka efnisleg verðmæti á staðnum.

Fornleifar

Fyrirhugaðar framkvæmdir eru allar utan friðhelgunarsvæðis fornleifa.

Landslag/ásýnd

Gert er ráð fyrir töluverðri uppbyggingu á svæðinu sem breytir yfirbragði þess.

Gamla hótelinu er gert hátt undir höfði og mun það áfram vera „andlit“ staðarins.

Þyrping af gistihýsum er slitin frá hótelinu og mun mynda ákveðna heild. Norðan við þyrpinguna er gert ráð fyrir verslun og þjónustu á aðliggjandi landi. Það má því búast við frekari uppbyggingu í landi Brúarlands.

Íbúðarhús og orlofshús eru í rjóðrum og landslagsrýmum sem mótast af gróðri og landslagi.

Áhrifin geta talist jákvæð að því leyti að áfram verður áhersla lögð á sveitayfirbragð á svæðinu en neikvæð af því yfirbragð landbúnaðarlands mun breytast.

4.4 VÖKTUN

Ekki er talin þörf á sérstakri vöktunaráætlun vegna skipulagsáformanna.

4.5 SAMANTEKT

Uppbygging skv. skipulagsáætlun mun hafa jákvæð áhrif á efnahag og efnisleg verðmæti með uppbyggingu og atvinnusköpun. Mælikvarði áætlunarinnar er í samræmi við kvarða aðliggjandi landnotkunarflokka en þar er gert ráð fyrir verslun og þjónustu (hótelstarfsemi), íbúðarbyggð (um 60 íbúðir) og frístundabyggð (31 hús).

Ekki er talin ástæða til að fjalla ítarlega um aðra valkosti en ef litið er á núllkost má gera ráð fyrir stöðnun rekstraraðila líkt og áður kemur fram.

Við staðarval gistihýsa var litið til þess að verslun og þjónusta er áætluð norðan þeirra, íbúðarsvæði er áætlað norðan íbúðahúsanna tveggja, óbyggt svæði austan orlofshúsa og landbúnaðarland sunnan svæðisins. Það liggur því vel við að raða fyrirhugaðri starfsemi niður á landspilduna í samræmi við landnotkun á aðliggjandi svæðum.

5 KYNNING OG AUGLÝSING

5.1 LÝSING

Unnin var lýsing á skipulagsverkefningu skv. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 sem send var Skipulagsstofnun og öðrum umsagnaraðilum. Lýsing vegna breytingar á aðalskipulagi var kynnt í nóvember 2019. Athugasemdir bárust frá Umhverfisstofnun og Norðurorku og var brugðist við þeim með viðeigandi samráði.

5.2 SAMRÁÐSFUNDUR

Þann 8. apríl 2021 var haldinn fundur verkkaupa, skipulagsráðgjafa og starfsmanna Norðurorku vegna vatnsveitu að Leifsstöðum. Niðurstaða fundarins var sú að Norðurorka myndi gera áætlun um öflun vatns á svæðið í samræmi við áfangaskiptingu uppbyggingaráforma.

5.3 DRÖG AÐ DEILISKIPULAGI

Drög að deiliskipulagi voru kynnt skipulagsnefnd 03.06.2021.

5.4 KYNNING Á DRÖGUM

Drög að deiliskipulagi voru kynnt á heimasíðu Eyjafjarðarsveitar þann 07.06.2021.

Tillaga að deiliskipulagi var samþykkt til auglýsingar í skipulagsnefnd 07.03.2022 og í sveitarstjórn 10.02.2022.

5.5 UMSAGNARAÐILAR

Eftirtöldum umsagnaraðilum var send tillagan til umsagnar:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Norðurorka
- Rarik
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra
- Vegagerðin

5.6 AUGLÝSING

Deiliskipulagstillagan var auglýst með athugasemdafresti frá 16. mars 2022 til 29. apríl 2022. Tvær athugasemdir bárust.

5.7 AFGREIÐSLA ATHUGASEMDA

Skipulagstillaga var afgreidd á fundi skipulagsnefndar _____.

Athugasemdir, sem bárust á auglýsingatíma auk samráðsfunda gáfu tilefni til breytinga á skipulagstillögunni.

5.8 BREYTINGAR EFTIR AUGLÝSINGU

Tjaldsvæði hefur verið tekið út út tillögunni.

Sett hafa verið ákvæði um umhverfisgæði, kafli 3.12.

6 AFGREIÐSLA OG GILDISTAKA

Deiliskipulag þetta var auglýst skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 frá 16. mars 2022 til 29. apríl 2022.

Deiliskipulagið var samþykkt í skipulagsnefnd þann _____

og í sveitarstjórn Eyjafjarðarsveitar þann _____

sveitarstjóri

Gildistaka deiliskipulagsins var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann _____

7 HEIMILDASKRÁ

Hákon Jenson. 2019. *Fornleifaskráning vegna deiliskipulags á Leifsstöðum 2 í Eyjafjarðarsveit*.
Búnaðarsamband Eyjafjarðar, Akureyri.