

TILLAGA

Leifsstaðir 2 – verslunar- og þjónustusvæði

Breyting á deiliskipulagi – greinargerð og umhverfismatsskýrsla



1	YFIRLIT	4
1.1	SKIPULAGSSVÆÐIÐ	5
1.2	VIÐFANGSEFNI OG MARKMIÐ	5
2	FORSENDUR	6
2.1	FORNMINJAR	6
2.2	PRÓUN	7
2.3	TENGL VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	8
	<i>Aðalskipulag Eyjafjarðarsveitar 2018-2030</i>	8
2.4	NÁTTÚRUFAR	8
	<i>Gróðurfar</i>	8
	<i>Vistgerðir</i>	10
	<i>Fuglalíf</i>	11
3	BREYTINGAR	12
3.1	GREINARGERÐ	12
	<i>Kafli 3.3 Umferðarsvæði</i>	13
	<i>Kafli 3.4 Lóðir</i>	14
	<i>Kafli 3.6.1 Íbúðarhús (íb)</i>	15
	<i>Kafli 3.6.2 Hótel (h)</i>	16
	<i>Kafli 3.6.3 Orlofshús (o)</i>	17
	<i>Kafli 3.6.4 Orlofsíbúðir (ói) fellur út</i>	17
	<i>Kafli 3.6.5 Gistihýsi/gestahús (G)</i>	17
	<i>Kafli 3.6.6 Raðhús (R) Nýr kafli</i>	18
	<i>Kafli 3.7 Ofanvatn og tjarnir</i>	19
	<i>Kafli 3.8 Veitur</i>	20
	<i>Kafli 3.13 Leiksvæði - Nýr kafli</i>	20
3.2	UPPDRATTUR	21
4	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	22
4.1	YFIRLIT	23
4.2	ÁHRIFAMAT OG VENSLOTAFLA	25

4.3	VALKOSTIR	29
4.4	NIÐURSTÖÐUR.....	29
5	KYNNING OG AUGLÝSING	30
5.1	SKIPULAGSLÝSING	30
5.2	VINNSLUTILLAGA	30
5.3	AUGLÝSING	30
5.4	UMSAGNARADILAR	30
5.5	AFGREIÐSLA ATHUGASEMDA.....	31
5.6	BREYTINGAR EFTIR AUGLÝSINGU	31
6	AFGREIÐSLA OG GILDISTAKA.....	32
7	VIÐAUKI	33
7.1	ÁFANGASKIPTING	35
7.2	ÁSÝNDARMYNDIR	36
8	HEIMILDIR	41

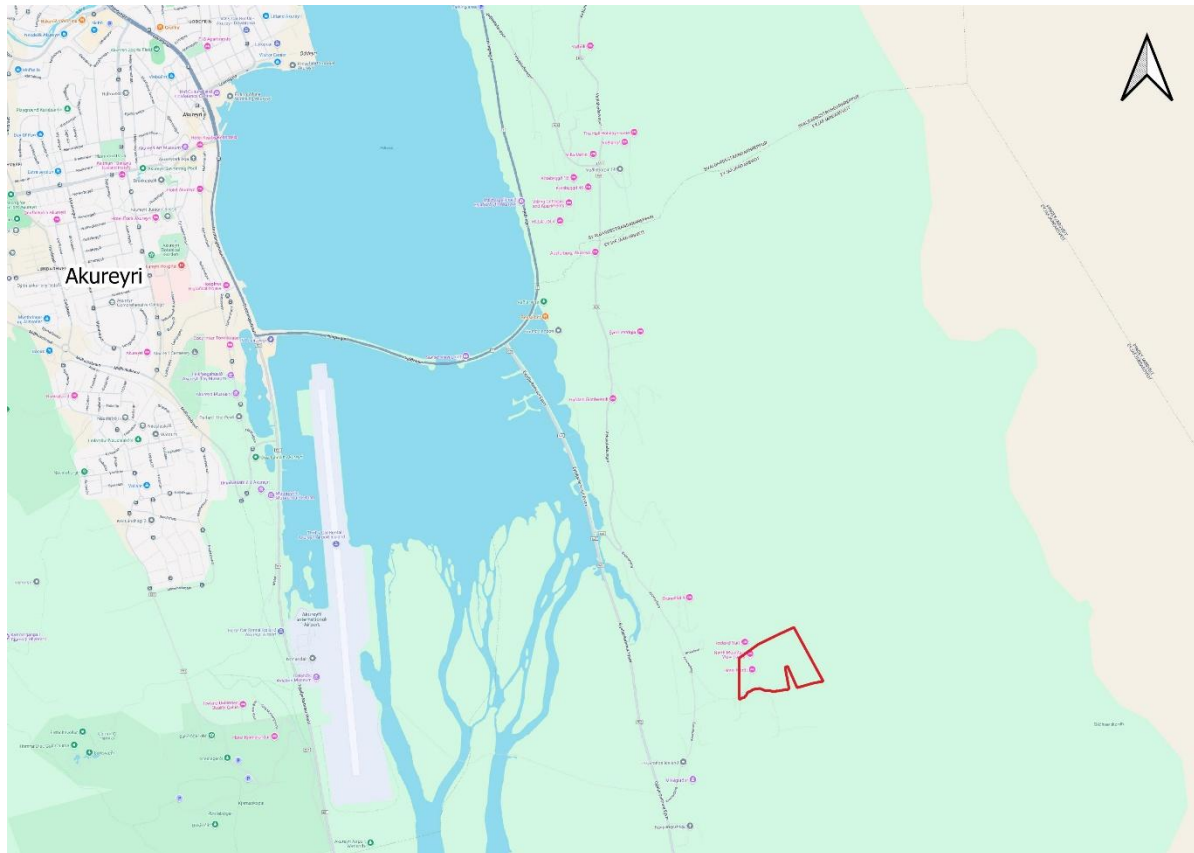
1 YFIRLIT

Á fundi sínum þann 13. janúar 2025 heimilaði sveitarstjórn Eyjafjarðarsveitar að hefja vinnu við breytingu á deiliskipulagi Leifsstaða 2. Jafnframt skal aðlaga aðalskipulag samhliða breyttu deiliskipulagi.

Breytingin felur í sér að fjölga heimiluðum gistirúmum úr 154 í 368 með nýrri hótélbyggingu og fjölgun smábúða. Skipulagssvæðið stækkar lítillega til austurs.

1.1 SKIPULAGSSVÆÐIÐ

Skipulagssvæðið er nú 7 ha. Fyrirhugað er að stækka það til austurs og verður stærð þess 8,6 ha.



1. mynd. Yfirlitsmynd af eignarlandi Leifsstaða á Google maps undirlagi sem sýnir afstöðu til Akureyrar og flugvallar.

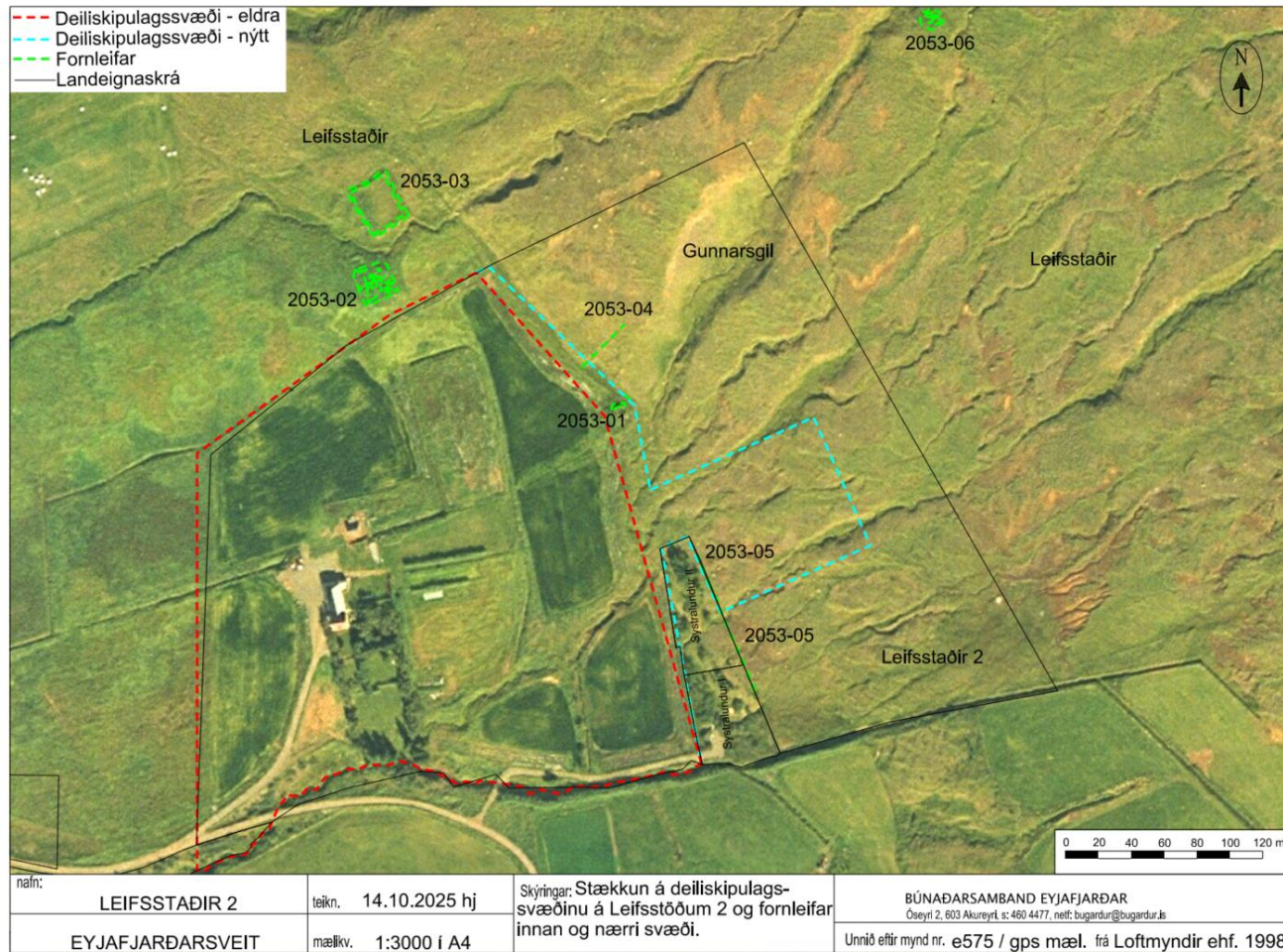
1.2 VIÐFANGSEFNI OG MARKMIÐ

Landeigandi Leifsstaða 2 hefur unnið að framtíðarsýn og þróun hótélrekstrar á landi sínu. Svæðið býr yfir mikilli náttúrufegurð og einstöku útsýni sem þykir eftirsóknarverður eiginleiki meðal hótélgesta. Markmið skipulagsins er að sem flestir gestanna fái notið útsýnis úr vistarverum sínum.

2 FORSENDUR

2.1 FORNMINJAR

Í tengslum við skipulagsvinnu gildandi skipulags var unnin minjaskráning af Hákonni Jenssyni árið 2019. Viðbót við hana var unnin af sama aðila árið 2025 og skýrslan gefin út af Búnaðarsambandi Eyjafjarðar, *Fornleifaskráning vegna deiliskipulags á Leifsstöðum 2 í Eyjafjarðarsveit – viðbót.*



2. mynd. Kort úr viðbótar fornleifaskráningu vegna deiliskipulags Leifsstaða 2 frá 2025.

Í fornleifaskýrslunum eru skráðar sex minjar. Tvær þeirra er innan skipulagssvæðisins, 2053-01 og 2053-05 sem eru leifar af gömlum fjárhúsum og vörslugarður sem afmarkar landspildu Systralundar frá Leifsstöðum. Aðrar minjar eru utan skipulagssvæðis.

- **2053-01 fjárhús/hlaða, tóft**
- 2053-02 bær, tóft
- 2053-03 sáðreitur, gerði
- 2053-04 matjurtagarður, garðlag
- **2053-05 vörslugarður, garðlag**
- 2053-06 sel, tóft

Gamla húsið á Leifsstöðum 2 er byggt árið 1930 og því umsagnarskylt samkvæmt 30. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, en þar segir:

„Eigendum húsa og mannvirkja sem ekki njóta friðunar en byggð voru [1940] 1) eða fyrr, svo og forráðamönnum kirkna sem reistar voru 1940 eða fyrr, er skylt að leita álits hjá Minjastofnun Íslands með minnst sex vikna fyrirvara ef þeir hyggjast breyta þeim, flytja þau eða rífa... Álit Minjastofnunar Íslands skal liggja fyrir áður en byggingarleyfi er veitt til framkvæmda sem fjallað er um í þessari grein. Í byggingarleyfi skal taka tillit til skilyrða sem Minjastofnun leggur til í áliti sínu. Sama á við um útgáfu framkvæmdaleyfis samkvæmt skipulagslögum.“

2.2 ÞRÓUN

Undanfarin ár hafa sýnt að þörf er á auknu gistirými á og við Akureyri. Beint millilandaflug á vetrarmánuðum hafa einnig skilað góðri nýtingu gistirýma. Rekstraraðili hefur metnaðarfulla en jafnframt raunhæfa framtíðarsýn fyrir svæðið með áfangaskiptri uppbyggingu.

2.3 TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

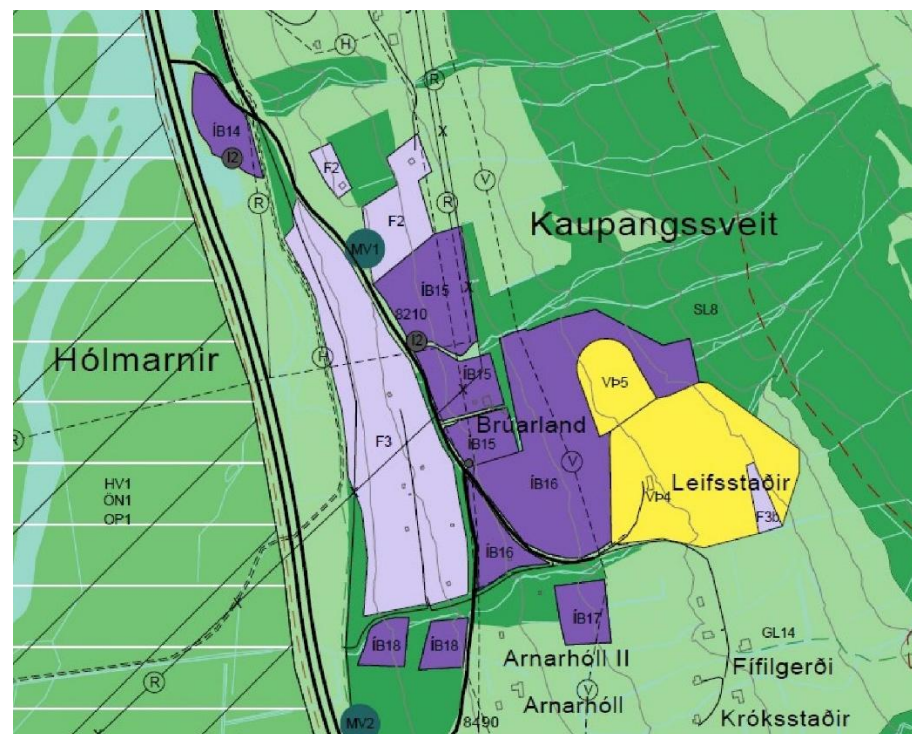
AÐALSKIPULAG EYJAFJARÐARSVEITAR 2018-2030

Reitur Vb4, verslun og þjónusta, nær yfir skipulagssvæðið. Um reitinn segir:

Gistiheimili Hótel (35 herbergi), veitingasala, orlofshús (3), gistihýsi (10), íbúðarhús (2) og starfsmannahús.

Byggingarmagn að hámarki 3.700 m². Gert er ráð fyrir allt að 150 gistirúmum á svæðinu. Viðbygging við hótél, íbúðarhús og orlofsíbúðir geta verið tvær hæðir og kjallari en aðrar byggingar ein hæð.

Gerð verður breyting á aðalskipulagi samhliða deiliskipulagsbreytingu þessari þar sem gert verður ráð fyrir allt að 400 gistirúmum á svæðinu.



3. mynd. Klippa úr Aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar 2018-2030, m.s.br.

2.4 NÁTTÚRUFAR

GRÓÐURFAR

Á svæðinu, sem er að mestu gamalt tún, eru ríkjandi ýmsar grastegundir. Þónokkur gróðursetning hefur átt sér stað í gegnum árin og má finna allt að 10 m háar asprir í skjólbeltum ásamt víði og birki. Einnig eru stöku lerki-, greni- og furutré sem náð hafa talsverðri hæð. Í trjágarðinum næst gamla bænum má einnig finna reynitré, sýrenu og hlyn auk toppa og rabbarbara.



4. mynd. Dæmigerð mynd af svæðinu þar sem sést í tún, skurð, skjólbelti og tjörn umvafða runnum. Myndir 4 og 5 teknar um miðjan júní.



5. mynd. Dæmigerð mynd af svæðinu ofan túna þar sem lagt er til að stækka skipulagssvæðið og koma fyrir einu einbýlishúsi ásamt aðkomuvegi.

Í umsögn Náttúrufræðistofnunar, dags. 15.08.2025, kom eftirfarandi fram:

Maríulykill (Primula stricta), sem er tegund á válista í flokki EN (í hættu) og friðuð skv. auglýsingu um friðun æðplantna, mosa og fléttna, hefur verið skráður í nágreppi framkvæmdasvæðisins, á Vaðlaheiði ofan Leifsstaða (skráning frá 2002). Möguleg óvissa er um nákvæma staðsetningu en tegundin hefur að minnsta kosti fundist nálægt fyrirhuguðu framkvæmdasvæði. Vaxtarsvæði maríulykils virðist vera í hnignun og sumarhúsabyggð hefur verið nefnd sem möguleg ógn við tegundina.

Maríulykill vex í rökum leirflögum og helst þar sem jarðvegur er grunnur yfir klöppum. Hann finnst einnig á deigum árbökkum. Jurtin er 10-20 cm á hæð (Lystigarður Akureyrar, 2025).



6. mynd. *Mariulykill (Primula stricta)* er afar sjaldgæf á Íslandi. (Wikipedia, 2025)

VISTGERÐIR

Á vistgerðakorti Náttúrufræðistofnunar má sjá að stærstur hluti skipulagssvæðis er á skilgreindu túni (skær grænn). Gert er ráð fyrir einu húsi austast og efst á svæðinu sem lendir á sk. móavist (mógrænn). Gulir flákar tákna flóavist. Svört lína eru breytt skipulagsmörk í samræmi við tillögu.



7. mynd. Vistgerðarkort Náttúrufræðistofnunar lagt undir breytt skipulagsmörk. Svæðið er 8,6 ha að stærð.

FUGLALÍF

Ekki liggur fyrir mat á fuglalífi á svæðinu en um er að ræða gömul tún með skjólbeltum og tjörnum. Ólíklegt má telja að það reynist mikilvægt búsvæði fyrir fugla af ábyrgðartegundum Íslands s.s. spóa og lóu. Nokkuð þétt byggð hefur risið í þessari hæð og neðar í Vaðlaheiði allri. Líklegt er að spói og lóa sæki búsvæði sitt ofar í hlíðina og að spörfuglategundir hafi komið sér fyrir á svæðinu enda trjágróður þónokkur.

3 BREYTINGAR

3.1 GREINARGERÐ

Í meginatriðum eru gerðar eftirfarandi breytingar:

- Fyrirhuguð viðbygging við hótél minnkar úr 1.500 m² á tveimur hæðum með 28 herbergjum í um 800 m² á einni hæð með 15 herbergjum.
- Byggingarreitur fyrir orlofsíbúðir OÍ-1 uppá 350 m² með 8 íbúðum er fjarlægður.
- Orlofshús O-1,2 og 3 verða fjögur í stað þriggja og stækka lítillega. Skilgreindur er einn byggingarreitur fyrir þau öll, samtals 800 m².
- Nýjum byggingarreitum fyrir fimm raðhús er raðað á núverandi grasflatir eftir landhalla. Samtals um 30 stúdíóíbúðir í 1.350 m².
- Gert er ráð fyrir nýju hóteli á allt að tveimur hæðum auk jarðhæðar/kjallara, samtals um 3.000 m² með 60 útsýnisherbergjum.
- Tveir byggingarreitir fyrir íbúðarhús uppá 1.200 m² samtals eru fjarlægðir og einu íbúðarhúsi um 400 m² er bætt við efst í hlíðinni.

Neðangreindir kaflar taka breytingum en aðrir kaflar skipulags haldast óbreyttir.

KAFLI 3.3 UMFERÐARSVÆÐI

Fyrir	Eftir
Núverandi heimreið verður notuð sem aðkomuvegur. Hún skal vera 4-5 m á breidd.	Núverandi heimreið með breytingum 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.	Allar akstursleiðir skulu frágengnar með bundnu yfirborðsefni.
Gert er ráð fyrir snúningshaus á planinu sem nýtist einnig sem sleppisvæði.	Gert er ráð fyrir 1 bílastæði pr. íbúð/herbergi. Bílastæði eru meðfram aðkomuvegi íbúða, við hótél og í tveimur bílastæðavösum, samtals 146 stæði, þar af fjögur fyrir hreyfihamlaða.
Á bílaplani er gert ráð fyrir 31 bílastæði þar af 2 stæðum fyrir hreyfihamlaða. Rútustæði er skilgreint framan við núverandi hótél.	→ Núverandi hótél og viðbygging = 26 stæði
Vegslóðar, sem einnig eru göngustígar, eru samtals um 575 m langir. Vegslóðarnir eru 3-5 m breiðir.	→ Fyrirhugað hótél = 60 stæði
Við gistihýsi er gert ráð fyrir 2,5 m breiðri öxl fyrir 1 samsíða bílastæði pr. íbúð.	→ Gistihýsi = 20 stæði
Gera skal ráð fyrir hleðslu fyrir rafbíla.	→ Raðhús = 30 stæði
	→ Orlofshús = 8 stæði (2 stæði pr. hús)
	→ Íbúðarhús = 2 stæði
	Við gistihýsi er gert ráð fyrir 2,5 m breiðri öxl fyrir samsíða bílastæði.
	Gera skal ráð fyrir hleðslu rafbíla.
	Gert er ráð fyrir snúningshaus norðan við hótél og rútustæði við aðkomuveg við hótelin.
	Vegslóðar sem einnig eru göngustígar eru samtals um 1.200 m langir. Þeir eru 3-5 m breiðir.
	Göngustígur er um 170 m að lengd.

KAFLI 3.4 LÓÐIR

Fyrir	Eftir
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.	Þrjár lóðir eru skilgreindar innan landareignarinnar. Lóð nr. 1 er fyrir nýja hótélbyggingu. Stærð lóðar er 7.319 m². Lóð nr. 2 er fyrir núverandi hótél, gistihýsi, raðhús og orlofshús. Stærð lóðar er 69.726 m². Kvöð er um aðkomu að íbúðarhúsi á lóð 3. Lóð nr. 3 er fyrir íbúðarhús. Stærð lóðar er 8.984 m².

KAFLI 3.6.1 ÍBÚÐARHÚS (ÍB)

Fyrir	Eftir
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.	Íb Á byggingarreit Íb er gert ráð fyrir einu íbúðarhúsi á einni til tveimur hæðum. 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 400 m² á reitnum. Fyrirhuguð bygging verður í um 130 m.y.s..

KAFLI 3.6.2 HÓTEL (H)

Fyrir	Eftir
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 niðurgráfin 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.	H-1 Á byggingarreit H-1 er leyfilegt að byggja við núverandi hótél eða reisa stakstæða byggingu allt að 800 m² eða 15 herbergi. Hámarkshæð byggingar frá gólfkóta jarðhæðar er 7 m. Stærð byggingarreits gefur rúma útfærslukosti.
	H-2 Á byggingarreit H-2 er heimilt að reisa 3.000 m² byggingu á allt að tveimur hæðum auk kjallara, samtals þrjár hæðir. Kjallari skal falla að landhalla þannig að önnur langhlið byggingar verði ekki niðurgráfin. Hótelið verði með allt að 60 herbergjum. Hámarks hæð byggingar eru 15 m. Byggingunni skal koma haganlega fyrir í landi með tilliti til landhalla.
	Sala á gistingu er háð starfsleyfi Heilbrigðisnefndar Norðurlands eystra í samræmi við lög um hollustuhætti og mengunarvarnir nr. 7/1998 og reglugerð nr. 903/2024 um hollustuhætti. Sala á veitingum er jafnframt háð starfsleyfi Heilbrigðisnefndar skv. matvælalögum nr. 93/1995.

KAFLI 3.6.3 ORLOFSHÚS (O)

Fyrir		Eftir	
O-1	Á byggingarreitum O-1,2 og 3 er heimild fyrir orlofshúsum. Hámarkshæð þeirra eru 5 m frá gólfkóta. Hámarksbyggingarmagn á hverjum reit er 150 m ² .	O-1	Á byggingarreit O-1 er heimild fyrir fjórum orlofshúsum. Hámarkshæð þeirra eru 5 m frá gólfkóta. Hámarksbyggingarmagn er 800 m ² eða að meðaltali 200 m ² á hús en húsin geta einnig verið misstór.
O-2			
O-3			Stærð byggingarreits gefur rúma útfærslukosti. Leggja skal fram afstöðuteikningu sem sýnir öll hús á reitnum með aðaltekningum.

KAFLI 3.6.4 ORLOFSÍBÚÐIR (OÍ) FELLUR ÚT

KAFLI 3.6.5 GISTIHÝSI/GESTAHÚS (G)

Fyrir		Eftir	
G1-G6	Tíu byggingarreitir eru fyrir gistihýsi/gestahús með einni íbúð hver. Hámarksbyggingarmagn á hverjum reit er 56 m ² . Hámarkshæð eru 5,2 m frá gólfkóta.	G4-G5	Byggingarreitir G1-G3 eru fullbyggðir. Tveir byggingarreitir fyrir gistihýsi/gestahús með einni íbúð hver. Hámarksbyggingarmagn á hvorum reit er 56 m ² . Hámarkshæð eru 5,2 m frá gólfkóta.
		G-6	Byggingarreitur fyrir gistihýsi/gestahús með algildri hönnun. Hámarksbyggingarmagn er 70 m ² . Hámarkshæð eru 5,2 m frá gólfkóta.
G7-G10	Fjórir byggingarreitir eru fyrir gistihýsi/gestahús með tveimur stúdíóíbúðum. Hámarksbyggingarmagn á hverjum reit er 56 m ² . Gert er ráð fyrir svefnaðstöðu, snyrtingum, eldunaraðstöðu og stofu í hverri íbúð. Hámarkshæð eru 5,2 m frá gólfkóta.	G7-G10	Fullbyggt.

KAFLI 3.6.6 RAÐHÚS (R) NÝR KAFLI

R-1	Á byggingarreit R-1 er heimild fyrir 270 m ² byggingu með allt að sex íbúðum, sem deila má niður í mismunandi stærðir, og að hámarki 5,2 m á hæð.
R-2	Á byggingarreit R-2 er heimild fyrir 270 m ² byggingu með allt að sex íbúðum, sem deila má niður í mismunandi stærðir, og að hámarki 5,2 m á hæð.
R-3	Á byggingarreit R-3 er heimild fyrir 270 m ² byggingu með allt að sex íbúðum, sem deila má niður í mismunandi stærðir, og að hámarki 5,2 m á hæð.
R-4	Á byggingarreit R-4 er heimild fyrir 180 m ² byggingu með allt að fjórum íbúðum, sem deila má niður í mismunandi stærðir, og að hámarki 5,2 m á hæð.
R-5	Á byggingarreit R-5 er heimild fyrir 360 m ² byggingu með allt að átta íbúðum, sem deila má niður í mismunandi stærðir, og að hámarki 5,2 m á hæð.

KAFLI 3.7 OFANVATN OG TJARNIR

Fyrir

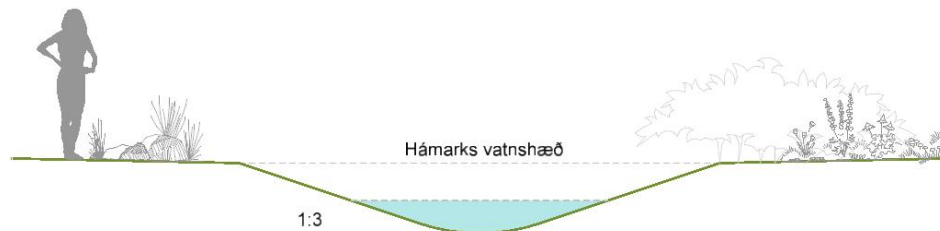
Lækir, skurðir og tjarnir eru víða á svæðinu. Gert er ráð fyrir að breyta skurðbökkum svo ekki skapist af þeim hættu og útbúa nýja farvegi og tjarnir.

Eftir

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.

Gert er ráð fyrir að vegir verði mokaðir á veturna og merkt hafa verið á uppdrátt sérstök snjólosunarsvæði. Svæðin eru 11 talsins og þeim ætlað að dreifa álagi á skurði og læk í leysingum. Er talið betra að beina vatni strax í farvegi frekar en í jörðu þar sem vatnsgur getur komið fram neðar í hlíðinni sem nú er orðin nokkuð þéttbyggð.

Tjarnir eru nú þegar á svæðinu en fyrirhugað er að útbúa fleiri tjarnir neðar í hlíðinni m.a. til að taka við vatni þegar mikið álag verður s.s. vegna mikilla rigninga og leysinga. Þær verði því hannaðar þannig að almennt verði vatnsyfirborð lágt en bakkar nokkuð háir sbr. skýringarmynd fyrir frágang skurða og lækja. Leita skal til viðeigandi ráðgjafa varðandi hönnun og frágang.



8. mynd. Dæmi um frágang skurða, lækjarfarvega og tjarna.

KAFLI 3.8 VEITUR

Fyrir	Eftir
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. <i>Demantur</i>) 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.	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. Krafa er um að neysluvatn fengið úr vatnsveitu sem er með gild starfsleyfi skv. matvælalögum og reglugerð nr. 536/2001 um neysluvatn. Rarik sér svæðinu fyrir rafmagni. Samráð verður haft við RARIK og Norðurorku þar sem lögð verður fram rökstudd og tímasett áætlun um orkuþörf svæðisins. 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. <i>Demantur</i>) með grjótsvelg eða sambærilegri/betri lausn. Stefnt er að því að aðgreina grávatn og svartvatn frá nýjum byggingum til þess að minnka álag á rotþró. Vatn frá þvottum og baði er grávatn en fráveita salernis er svartvatn. 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. Brunahani er við aðkomu inn á svæðið. Að auki eru tjarnir á svæðinu sem m.a. geta nýst til slökkvistarfs.

KAFLI 3.13 LEIKSVÆÐI - NÝR KAFLI

Skilgreint er leiksvæði við núverandi tjarnir miðlægt á svæðinu.

3.2 UPPDRÁTTUR

Eftirtaldar breytingar eru gerðar á skipulagsuppdrætti:

- Skipulagssvæðið er stækkað lítillega til austurs.
- Vegir sem ekki hafa þegar verið lagðir eru færðir til.
- Göngustígur um opið svæði og leiksvæði er merkt á uppdrátt.
- Tjörn vestast á svæðinu sem taka á við ofanvatni er færð til og skipt í tvær minni tjarnir vegna landhalla.
- Fyrirkomulagi og fjölda bílastæða er breytt í samræmi við byggingarmagn.
- Byggingarreit fyrir hótél (H-2) er bætt við.
- Lögun byggingarreits fyrir viðbyggingu við núverandi hótél (H-1) er breytt.
- Byggingarreitur fyrir orlofsíbúðir (OÍ) er felldur út.
- Fimm byggingarreitum fyrir raðhúsaíbúðir (R) er komið fyrir.
- Einum stórum byggingarreit fyrir fjögur orlofshús (O) er komið fyrir.
- Byggingarreitur fyrir íbúðarhús (Íb) er færður til.
- Merking fyrir núverandi spenn- og dreifistöð rafmagns er færð inn.
- 11 snjóöfnunarsvæði hafa verið merkt á uppdrátt.
- Skráðar fornminjar hafa verið færðar á uppdrátt.

4 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Umhverfismat áætlunar skal sett fram í umhverfismatsskýrslu skv. lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Skýrslu þessari er ætlað að leggja mat á áhrif skipulagsáætlunar og starfsemi sem henni fylgir á valda umhverfisþætti.

Í 1. viðauka laganna eru taldar upp þær framkvæmdir sem kunna að vera háðar mati á umhverfisáhrifum. Í flokki A eru þær framkvæmdir sem eru ávallt háðar mati á umhverfisáhrifum og í flokki B eru tilkynningaskyldar framkvæmdir. Framkvæmdir í flokki B kunna að hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif og metur Skipulagsstofnun í hverju tilviki með tilliti til eðlis, umfangs og staðsetningar hvort framkvæmdin skuli háð mati á umhverfisáhrifum.

Skipulagið gerir ráð fyrir gistingu fyrir allt að 368 manns og byggingarmagni uppá rúmlega 7.500 m². Þar af leiðandi felur skipulagsbreytingin í sér framkvæmd í flokki B í 1. viðauka laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana. Liður 12.04 „*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.*“

Tilkynning til Skipulagsstofnunar er unnin og kynnt samhliða skipulagstillögu þessari.

4.1 YFIRLIT

Meðfylgjandi tafla sýnir hver núverandi byggingarheimild er samanborið við breytt skipulag.

Núverandi skipulag						
staða	bygging	merking	m ²	hæð (m)	herb.	gistirúm
Núv. bygging	hótel		607		11	22
						22

Núv. bygging	gistihýsi 1	G-1	56	5,2	2	4
Núv. bygging	gistihýsi 2	G-2	56	5,2	2	4
Núv. bygging	gistihýsi 3	G-3	56	5,2	2	4
Núv. bygging	gistihýsi 4	G-7	56	5,2	2	4
Núv. bygging	gistihýsi 5	G-8	56	5,2	2	4
Núv. bygging	gistihýsi 6	G-9	56	5,2	2	4
Núv. bygging	gistihýsi 7	G-10	56	5,2	2	4
						28

Óbyggt:						
Í skipulagi	gistihýsi 4	G-4	56	5,2	2	4
Í skipulagi	gistihýsi 5	G-5	56	5,2	2	4
Í skipulagi	gistihýsi 6	G-6	56	5,2	2	4
						12

Í skipulagi	hótelviðbygging	H	1500	12	28	56
						56

Breytt skipulag						
staða	bygging	merking	m ²	hæð (m)	herb.	gistirúm
Núv. bygging	hótel		607		11	22
						22

Núv. bygging	gistihýsi 1	G-1	56	5,2	2	4
Núv. bygging	gistihýsi 2	G-2	56	5,2	2	4
Núv. bygging	gistihýsi 3	G-3	56	5,2	2	4
Núv. bygging	gistihýsi 4	G-7	56	5,2	2	4
Núv. bygging	gistihýsi 5	G-8	56	5,2	2	4
Núv. bygging	gistihýsi 6	G-9	56	5,2	2	4
Núv. bygging	gistihýsi 7	G-10	56	5,2	2	4
						28

Óbyggt:						
Í skipulagi	gistihýsi 4	G-4	56	5,2	2	4
Í skipulagi	gistihýsi 5	G-5	56	5,2	2	4
Í skipulagi	gistihýsi 6	G-6	56	5,2	2	4
						12

Ný bygging	hótelviðbygging		800	7	15	30
Ný bygging	hótel		3000	15	60	120

150

Í skipulagi	orlofshús	O-1	150	5	2	4
Í skipulagi	orlofshús	O-2	150	5	2	4
Í skipulagi	orlofshús	O-3	150	5	2	4
						12

Í skipulagi	íbúðarhús 1	Íb	600	8		4
Í skipulagi	íbúðarhús 2	Íb	600	8		4
						8

Í skipulagi	orlofsíbúð	ÓÍ-1	350	8	8	16
						16

Samtals heimilað byggingarmagn í núverandi skipulagi 4667 m²

Samtals fjöldi gistirúma í núverandi skipulagi 154

Ný bygging	orlofshús 1		200	5	4	8
Ný bygging	orlofshús 2		200	5	4	8
Ný bygging	orlofshús 3		200	5	4	8
Ný bygging	orlofshús 4		200	5	4	8
						32

Ný bygging	raðhús 1		270	5,2	6	24
Ný bygging	raðhús 2		270	5,2	6	24
Ný bygging	raðhús 3		270	5,2	6	24
Ný bygging	raðhús 4		180	5,2	4	16
Ný bygging	raðhús 5		360	5,2	8	32
						120

Ný bygging	íbúðarhús		400	6		4
						4

Samtals áætlað byggingarmagn í breyttu skipulagi 7517 m²

Samtals fjöldi gistirúma í breyttu skipulagi 368
Fjölgun gistirúma 214

4.2 ÁHRIFAMAT OG VENSLATAFLA

Hér verður greint, lýst og metið með tilliti til áætlunarinnar, bein og óbein áhrif á eftirfarandi þætti:

- íbúa og heilbrigði manna
- líffræðilega fjölbreytni með sérstakri áherslu á tegundir og búsvæði sem njóta verndar
- land, landslag, víðerni, jarðmyndanir, jarðveg, vatn, loft og loftslag
- efnisleg verðmæti og menningarminjar
- næmi áætlunar fyrir hættu á stórslysum og náttúruhamförum
- samspil þeirra þátta sem taldir eru upp í a–e-lið

Valdir hafa verið viðeigandi umhverfisþættir til umfjöllunar og mat lagt á áhrif **skipulagsbreytingarinnar** á þá. Áhrifavaldarnir geta verið einstaka framkvæmdir sem fyrirhugaðar eru í skipulaginu. Sýni matið fram á verulega neikvæð áhrif af vissum áhrifavaldi er vert að skoða hvort endurskoða eigi skipulagið.

Áhrif eru metin sem:

Jákvæð	+	- Áhrif áætlunar tekur ekki til umfangsmikils svæðis. - Áhrif áætlunar bætir hag fólks. - Áhrifin geta verið varanleg og í sumum tilfellum afturkræf. - Áhrifin samræmast ákvæðum laga og reglugerða, almennri stefnumörkun stjórnvalda eða alþjóðasamningum sem Ísland er aðili að.
Óveruleg	0	- Áhrif áætlunar á umhverfisþætti er minniháttar með tilliti til umfangs svæðis og viðkvæmni þess fyrir breytingum. - Áhrif á hag fólks eru minniháttar. - Áhrifin eru í mörgum tilfellum tímabundin og að mestu afturkræf. - Áhrifin eru oftast stað- eða svæðisbundin. - Áhrifin samræmast ákvæðum laga og reglugerða, almennri stefnumörkun stjórnvalda eða alþjóðasamningum sem Ísland er aðili að.

Neikvæð	-	- Áhrif áætlunar á umhverfispætti kann að hafa áhrif á svæðið s.s. vegna náttúrufars og fornminja. - Áhrifin geta valdið fjölda fólks ónæði eða óþægindum. - Áhrifin eru varanleg og að mestu óafturkræf. - Áhrifin geta að einhverju leyti verið í ósamræmi við ákvæði laga og reglugerða, almenna stefnumörkun stjórnvalda eða alþjóðasamninga sem Ísland er aðili að.
Engin áhrif	x	- Engin áhrif af framkvæmd á umhverfispátt.
Óljós	?	- Ekki er vitað um eðli eða umfang umhverfisáhrifa á tiltekna umhverfispætti, m.a. vegna skorts á upplýsingum, tæknilegra annmarka eða skorts á þekkingu. Það getur verið unnt að afla upplýsinga um áhrifin með frekari rannsóknum eða marksvissri vöktun.

		Umhverfispættir						
		Vatnsgæði	Gróður og dýralíf	Heilsa og öryggi	Efnahagur og atvinnulíf	Byggð og efnisleg verðmæti	Landslag og ásýnd	
Áhrifavaldar	Ný hótélbygging	0	0	-	+	+	+	-
	Breytt hótélviðbygging	0	0	0	0	0	0	
	Raðhús	0	0	-	+	+	+	-
	Fjölgun orlofshúsa	0	0	0	0	0	0	
	Færsla íbúðarhúss	0	0	0	0	0	0	

→ Helstu áhrifa mun gæta af völdum bygginga og gestafjölda. Breytt skipulag gerir ráð fyrir meira en tvöföldum fjölda gistirúma frá gildandi skipulagi eða 368 í stað 154. Með fjölgun gesta þarf að gera ráð fyrir aukinni umferð um Leifsstaðaveg en ekki er til umferðartalning á veginum. Aukið álag á hitaveitu og fráveitu verður töluvert og útfærsla unnin í samvinnu við Norðurorku og Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra. Lagt er til að fenginn verði viðeigandi aðili til að meta hvort Maríulykil (tegund á válista) sé að finna á framkvæmdasvæðinu áður en til framkvæmda kemur á óröskuðu landi. Matið þyrfti að fara fram á blómgunartíma tegundarinnar, snemmsumars í maí-júní. Finnist umrædd planta á svæðinu skal vaxtarsvæði hennar hlíft.

Ný hótélbygging

- Gert er ráð fyrir 60 herbergja hóteli í bakkanum neðan við núverandi byggingu eða 120 gistirúmum.
- Fráveitu skal hagað þannig að ekki skapist hætta á mengun. Áhrif á vatnsgæði eru því metin óveruleg.
- Þar sem um er að ræða raskað land og gamalt tún verða áhrif á gróður og dýralíf óveruleg.
- Leifsstaðavegur er héraðsvegur með bundnu yfirborðsefni og hámarkshraða 70 km/klst. Umferðarniður og svifryksmengun mun aukast með aukinni umferð. Þó er gert ráð fyrir að vegir um svæðið verði frágengnir með bundnu yfirborðsefni. Áhrif á aðliggjandi íbúðarsvæði eru metin neikvæð á heilsu og öryggi.
- Hótel af þessari stærðargráðu mun skapa atvinnutækifæri og afleidd störf í Eyjafirði. Áhrif á efnahag og atvinnulíf teljast því jákvæð.
- Með uppbyggingunni verða til efnisleg verðmæti sem skila munu gjöldum til sveitarfélagsins.
- Heimilt verður að byggja 3.000 m² byggingu á þremur hæðum. Ákvæði er um að hún verði felld að landi þar sem byggingarreiturinn er staðsettur í bakka neðan heimreiðar. Hótelið mun skapa „andlit“ svæðisins í stað núverandi hótels. Falleg bygging sem aðlöguð er landi mun hafa jákvæð áhrif á ásýnd svæðisins að margra mati en þar sem ásýnd er huglægt mat munu einhverjir telja áhrifin verða neikvæð. Dæmi um mögulega ásýnd svæðisins má sjá í viðauka.

Breytt hótélviðbygging

- Ákvæðum hótélviðbyggingar hefur verið breytt og hún minnkuð úr 1.500 m² í 800 m² eða úr 28 herbergjum í 15 eða 30 gistirúm.
- Breytingin er almennt talin hafa óveruleg áhrif á alla valda umhverfispætti. Byggingin er nú fyrirhuguð á einni hæð í stað tveggja og verður lítt sýnileg þar sem hún er fyrirhuguð á bakvið gamla hótelið og í skjóli trjágróðurs.

Raðhús

- Fyrirhuguð eru 5 raðhús með 30 íbúðum samtals. Hver íbúð getur hýst allt að 4 gesti eða 60 gesti samtals.
- Fráveitu skal hagað þannig að ekki skapist hætta á mengun. Áhrif á vatnsgæði eru því metin óveruleg.
- Þar sem um er að ræða raskað land og gamalt tún verða áhrif á gróður og dýralíf óveruleg.
- Leifsstaðavegur er héraðsvegur með bundnu yfirborðsefni og hámarkshraða 70 km/klst. Umferðarniður og rykmengun mun aukast með aukinni umferð og áhrif á aðliggjandi íbúðarsvæði því neikvæð á heilsu og öryggi.
- Hótel af þessari stærðargráðu með fjölda gesta mun skapa atvinnutækifæri og afleidd störf í Eyjafirði. Áhrif á efnahag og atvinnulíf teljast því jákvæð.
- Með uppbyggingunni verða til efnisleg verðmæti sem skila munu gjöldum til sveitarfélagsins.

- Byggingarreitir raðhúsanna eru á gömlum túnnum/eða golfvelli. Landhalli er um 10% og verður raðhúsunum komið haganlega fyrir svo þau liggi sem best í landi. Ásýnd svæðisins mun breytast mikið. Hvort áhrifin verði jákvæð eða neikvæð er huglægt.

Fjölgun orlofshúsa

- Gert er ráð fyrir 4 orlofshúsum í stað 3. Stærð húsa er 200 m² hvert. Í hverju húsi er gert ráð fyrir allt að 8 manns eða 32 samtals.
- Fjölgun orlofshúsa um eitt mun hafa óveruleg áhrif á valda umhverfispætti.

Færsla íbúðarhúss

- Gert var ráð fyrir 2 íbúðarhúsum nyrst á skipulagssvæðinu. Nú hefur þeim verið fækkað niður í eitt og byggingarreitur þess færður upp fyrir orlofshúsasvæðið.
- Fækkun íbúðarhúsa um eitt og tilfærsla byggingarreits mun hafa óveruleg áhrif á valda umhverfispætti. Rask verður þó á núverandi mólendi vegna aðkomuvegar og fyrirhugaðrar byggingar sem getur haft áhrif á gróður og dýralíf en um er að ræða jaðarsvæði við þegar raskað land og því áhrifin metin óveruleg.

4.3 VALKOSTIR

Núllkostur

Ekki verður metinn annar kostur en núllkostur þar sem landgerðin býður ekki uppá marga útfærslukosti. Núllkostur felur í sér að skipulagi verði ekki breytt. Mun þá áframhaldandi uppbygging eiga sér stað þar sem áhersla er á að byggja stóra viðbyggingu við núverandi hótél. Færri bílar myndu aka um Leifsstaðaveg og fráveitukerfi minna en í breyttu skipulagi. Núverandi uppbyggingarmöguleikar bjóða ekki upp á næga stækkun til að reka hagkvæma rekstrareiningu að mati landeiganda.

4.4 NIÐURSTÖÐUR

Skipulagið gerir ráð fyrir mikilli uppbyggingu ferðaþjónustubygginga og jákvæðum áhrifum á efnahag og efnisleg verðmæti m.a. með beinum og afleiddum störfum í sveitarfélaginu og nágrenni þess. Neikvæð áhrif verða helst af völdum aukinnar umferðar um Leifsstaðaveg og þeirri ryk- og hávaðamengun sem fylgir fyrir aðliggjandi íbúðar- og frístundabyggð. Mögulegt er að óska eftir að sveitarfélagið eigi samtal við Vegagerðina um lækkun hámarkshraða á Leifsstaðavegi sem myndi draga líklega úr slyshættu og ryk- og hávaðamengun.

5 KYNNING OG AUGLÝSING

5.1 SKIPULAGSLÝSING

Á fundi sínum þann 13. janúar 2025 heimilaði sveitarstjórn Eyjafjarðarsveitar að hefja vinnu við breytingu á deiliskipulagi Leifsstaða 2. Jafnframt að aðlaga aðalskipulag samhliða breyttu deiliskipulagi. Skipulagslýsingin var aðgengileg milli 14. og 28. apríl 2025 bæði á heimasíðu sveitarfélagsins og á vef skipulagsgáttar. Bárust sjö athugasemdir og umsagnir sem hafðar voru til hliðsjónar við áframhaldandi vinnslu skipulagstillögunnar.

5.2 VINNSLUTILLAGA

Skipulagsnefnd samþykkti á fundi sínum þann _____ að kynna vinnslutillögu vegna breytingar á deiliskipulagi Leifsstaða 2.

Vinnslutillaga var kynnt 29. október til 26. nóvember 2025 og bárust sjö athugasemdir og umsagnir sem hafðar voru til hliðsjónar við áframhaldandi vinnslu skipulagstillögunnar.

5.3 AUGLÝSING

Skipulagsnefnd samþykkti á fundi sínum þann _____ að auglýsa breytingu á deiliskipulagi Leifsstaða 2 í samræmi við 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Deiliskipulagstillagan var auglýst með athugasemdafresti frá _____ til _____. _____ athugasemdir bárust.

5.4 UMSAGNARAÐILAR

Eftirtöldum umsagnaraðilum var send tillagan til umsagnar:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Norðurorka
- RARIK
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra
- Vegagerðin
- Slökkvilið Akureyrar
- Land og skógur
- Hestamannafélag

5.5 AFGREIÐSLA ATHUGASEMDA

Skipulagstillaga var afgreidd á fundi skipulagsnefndar _____

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

5.6 BREYTINGAR EFTIR AUGLÝSINGU

6 AFGREIÐSLA OG GILDISTAKA

Deiliskipulag þetta var auglýst skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 frá _____ til _____

Deiliskipulagið var samþykkt í skipulagsnefnd Eyjafjarðarsveitar þann _____

og í sveitarstjórn Eyjafjarðarsveitar þann _____

sveitarstjóri

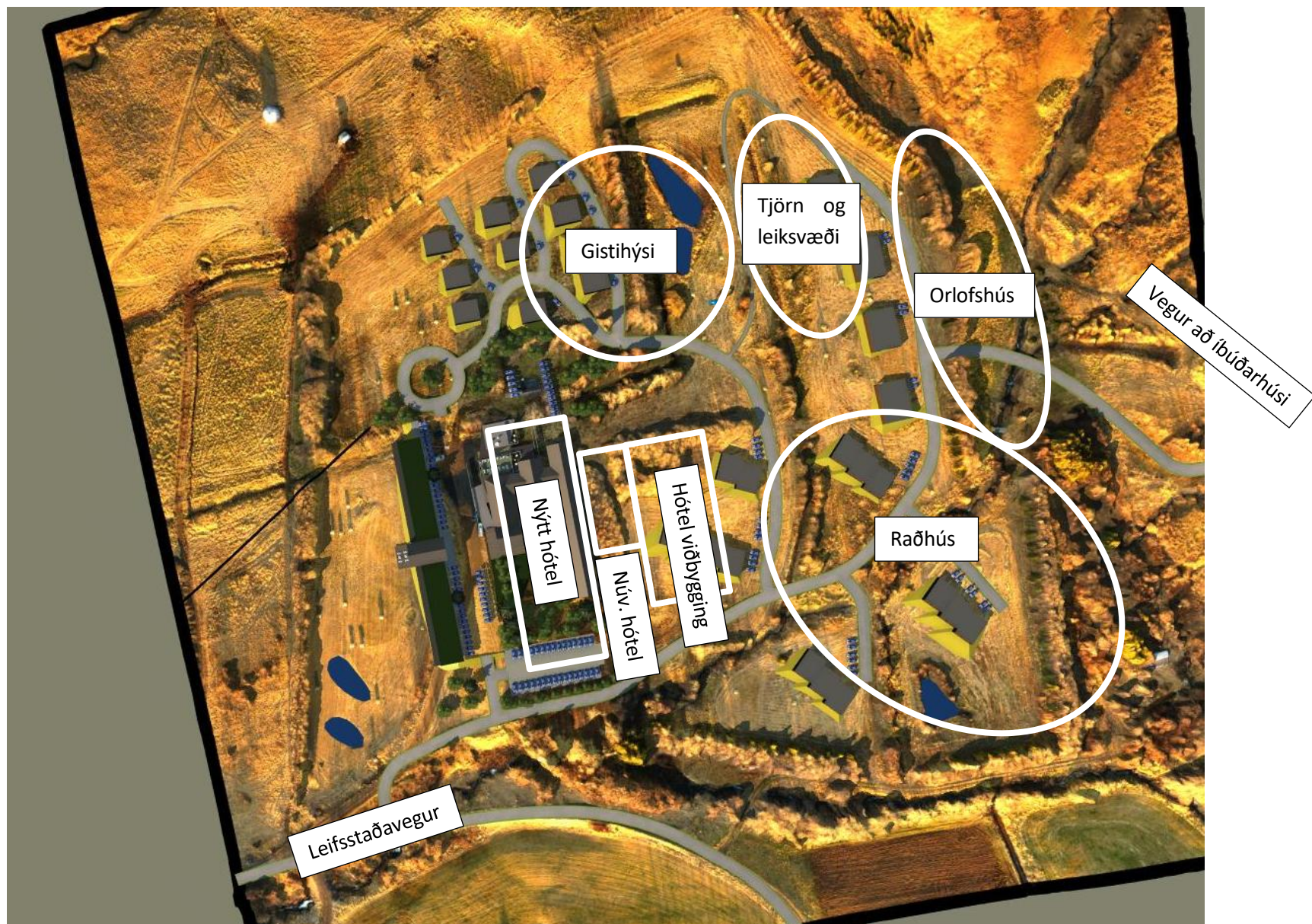
Gildistaka deiliskipulagsins var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann _____

7 VIÐAUKI

Dæmi um uppbyggingu

Meðfylgjandi eru módelmyndir sem sýna mögulega uppbyggingu á svæðinu. Hönnun á 60 herbergja hótélbyggingu krefst töluverðrar yfirlegu. Einungis er verið að sýna **dæmi um umfang bygginga ekki fullnaðarhönnun**.

Byggingar á svæðinu verða fjölbreyttar en yfirbragð þeirra svipað svo ásýnd svæðisins verði heildstæð. Nýtt hótél er sýnt á þremur hæðum með niðurgrafinni jarðhæð vegna landhalla. Lögun bygginga, uppbot og þakform gætu orðið önnur. Lögð er áhersla á að gistirýmir njóti þeirra umhverfisgæða sem svæðið býður uppá. Haldið er að mestu í núverandi trjágróður og landhalli nýttur til hagræðingar svo öll hús njóti útsýnis. Ákvæðum aðalskipulags um 35 m fjarlægð frá eignamörkum er fylgt eftir.



9. mynd. Yfirlitsmynd yfir mögulega uppbyggingu.

7.1 ÁFANGASKIPTING

Uppbygging með þessu umfangi og fyrirkomulagi er auðvelt að skipta niður og reisa eftir kostum. Nú þegar er 1. áfangi hafinn en það er bygging gistihýsa nyrst á svæðinu. Byggð hafa verið sjö hús af tíu. Þrjú hús verða sett niður í nóvember 2025. Samtals verða húsin 560 m².

Í 2. áfanga má gera ráð fyrir uppbyggingu neðstu tveggja raðhúsanna og aðkomuvegi að þeim árið 2026. Samtals 630 m².

Í 3. áfanga er fyrirhugað að byggja þrjú efri raðhúsin og aðkomuvegi árið 2027. Samtals 720 m².

Í 4. áfanga eru fyrirhuguð orlofshús efst á svæðinu og aðkomuvegur árið 2028. Samtals 800 m². Einnig er reiknað með að viðbygging við hótél verði byggð á sama tíma. Samtals 800 m².

Í 5. áfanga er fyrirhugað að reisa íbúðarhús efst á skipulagssvæðinu árið 2029. Samtals 400 m².

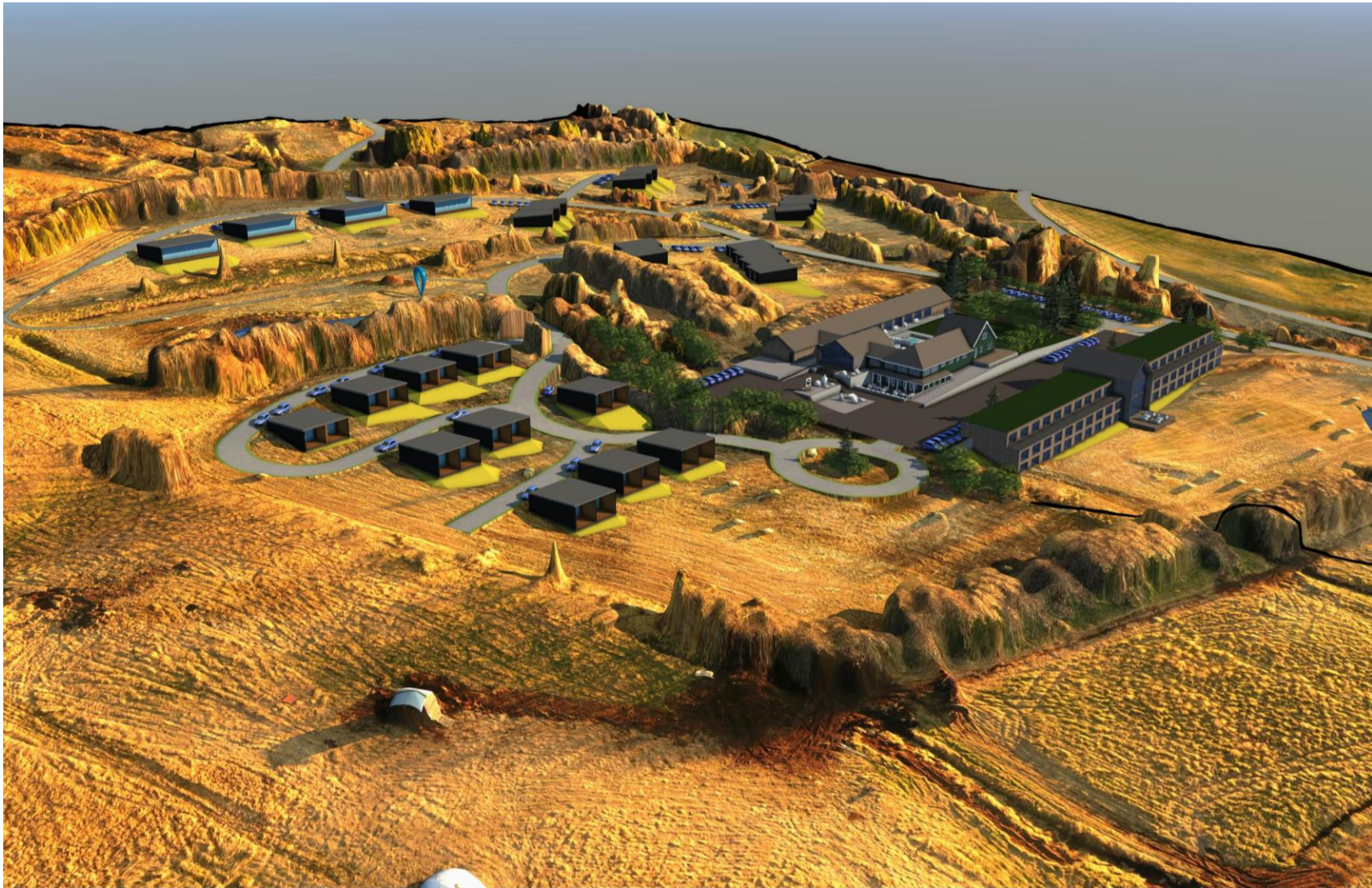
Í 6. og síðasta áfanga er reiknað með að nýtt hótél verði reist árið 2030 eða síðar. Samtals 3.000 m².

Uppbygging innviða á borð við neysluvatn, hitaveitu, rafmagn og fráveitu þyrfti að taka mið af þessari framtíðarsýn og tímaramma.

7.2 ÁSÝNDARMYNDIR



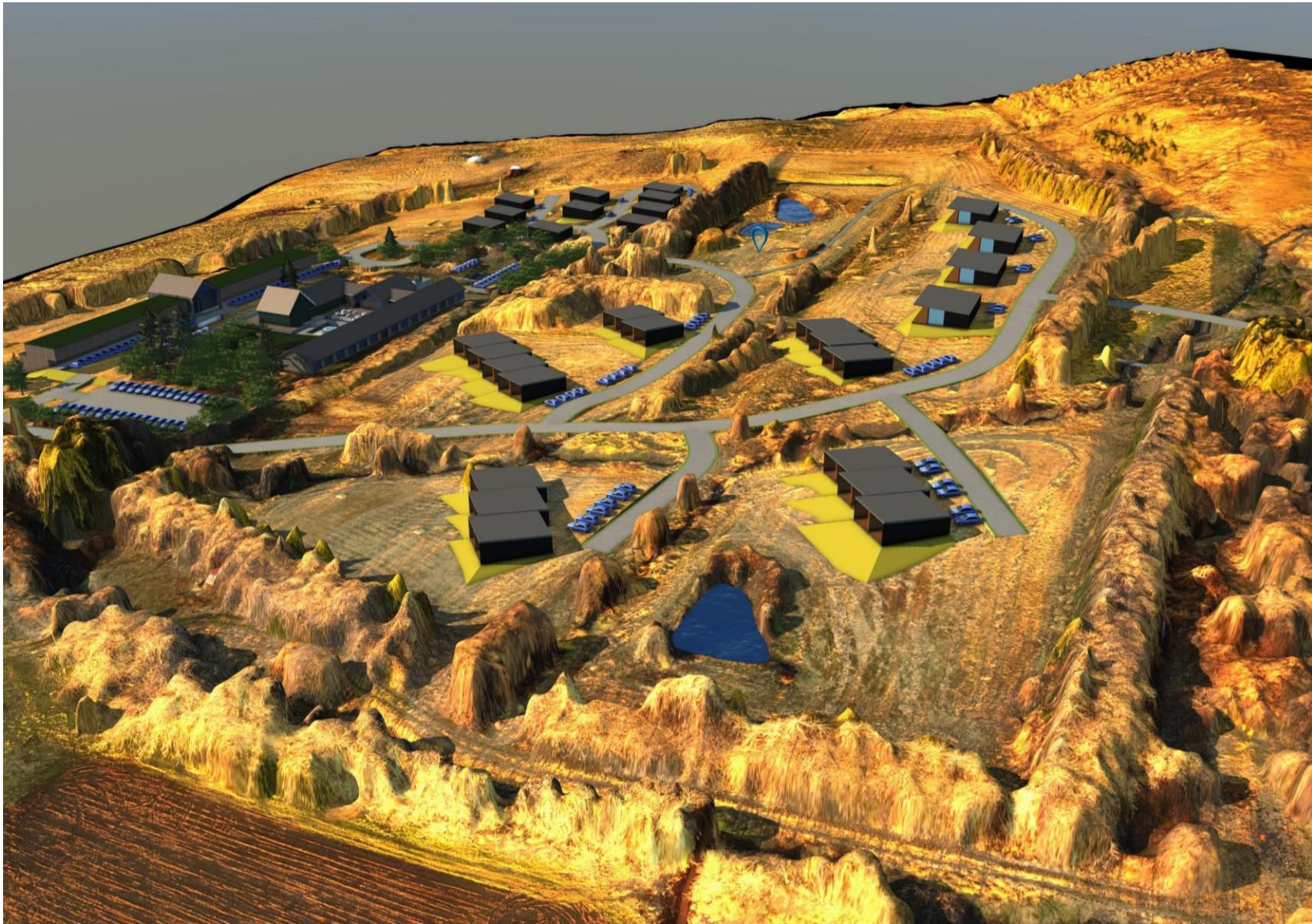
10. mynd. Horft til norðausturs. Nýtt hótél mun mynda aðkomu og verður mótað í takt við aðrar byggingar. Húsið verður brotið upp og lögun gæti verið önnur.



11. mynd. Horft til suðausturs. Gistihýsi og hótélkjarni í forgrunni.



12. mynd. Horft til suðvesturs niður landhallann. Orlofshús í forgrunni. Tjörn og leiksvæði fyrir miðju svæði.



13. mynd. Horft til norðvesturs. Raðhús með litlum íbúðum fyrir miðri mynd.



14. mynd. Á myndinni má sjá dvalarsvæði hótels og trjágarð sem skýlir svæðinu.

8 HEIMILDIR

Hákon Jensson. (2019). *Fornleifaskráning vegna deiliskipulags á Leifsstöðum 2 í Eyjafjarðarsveit*. Akureyri: Búnaðarsamband Eyjafjarðar.

Lystigarður Akureyrar. (12. 09 2025). Sótt frá <https://www.lystigardur.akureyri.is/is/plontur/flora-islands/primula-stricta>

Náttúrufræðistofnun. (12. 09 2025). Sótt frá Vistgerðir og mikilvæg fuglasvæði á Íslandi: <https://vistgerdakort.ni.is/>

Náttúrufræðistofnun. (15. 08 2025). Matskyldufyrirspurn vegna verslunar- og þjónustusvæðis að Leifsstöðum 2 í Eyjafjarðarsveit. Garðabær: Náttúrufræðistofnun.

Náttúruverndarstofnun. (13. 08 2025). Ósk um umsögn - Mat á umhverfisáhrifum - Orlofshús og hótél á Leifsstöðum. Garðabær: Náttúruverndarstofnun.

Wikipedia. (14. 09 2025). Sótt frá Maríulykill: <https://is.wikipedia.org/wiki/Mar%C3%ADulykill>