



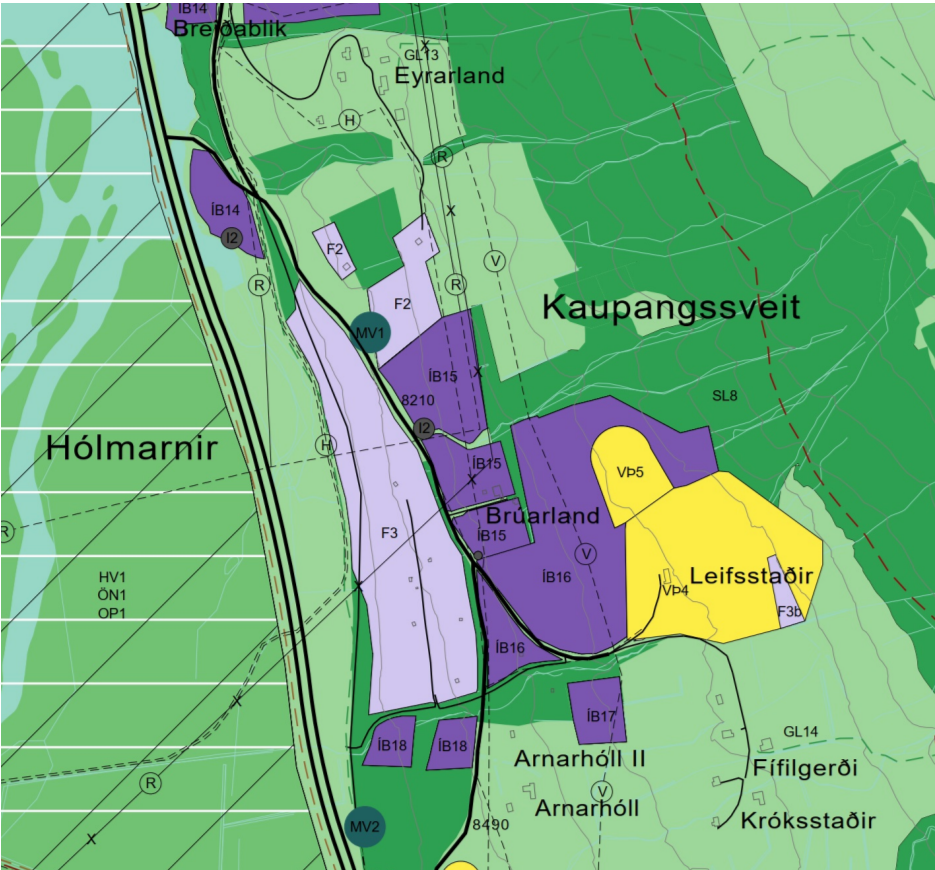
ÞJÓNUSTUKERFI



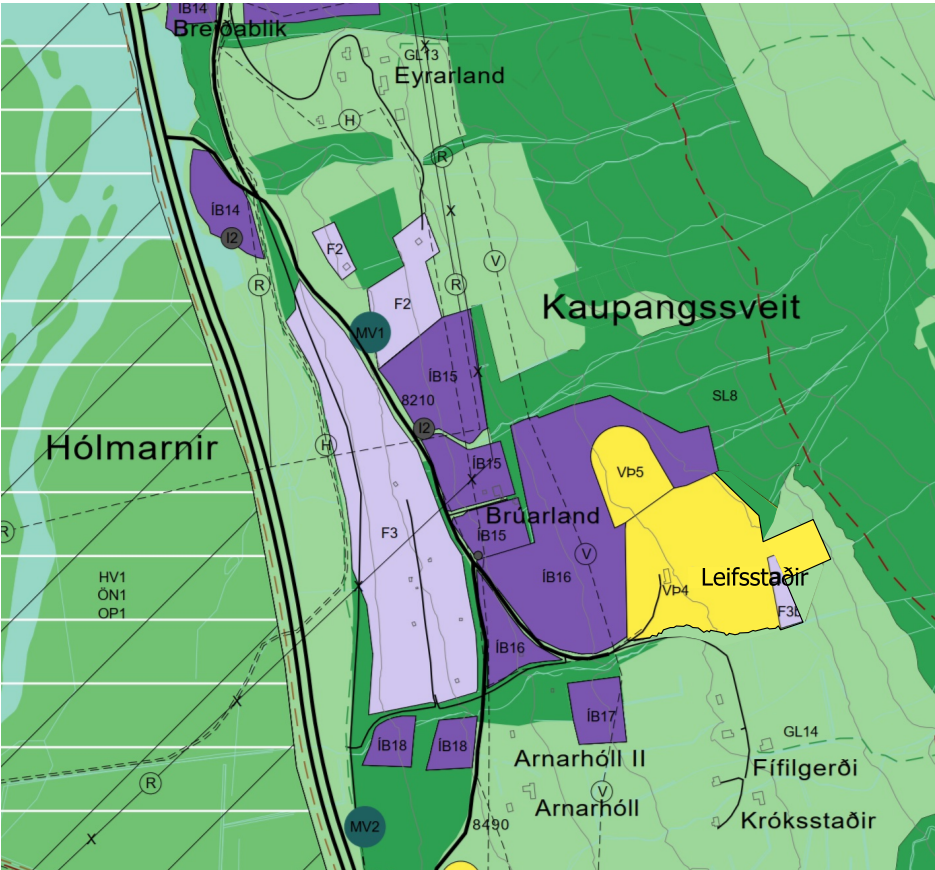
ALMENNAR SKÝRINGAR



AÐALSKIPULAG EYJAFJARÐARSVEITAR 2018 - 2030 - Breyting á aðalskipulagi: Leifsstaðir - verslun og þjónusta



GILDANDI AÐALSKIPULAG M.S.BR., ÖÐLAÐIST GILDI 22.03.2019



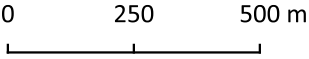
BREYTT AÐALSKIPULAG

AÐALSKIPULAG EYJAFJARÐARSVEITAR 2018 - 2030
SÉRUPPDRÁTTUR: NORÐURHLUTI - BYGGÐ OG BYGGÐARKJARNAR
STAÐSETNING BREYTINGAR AFMÖRKUÐ MEÐ RAUÐU

Unnið fyrir: Sveitarstjórn Eyjafjarðarsveitar
Unnið af: Landslag ehf

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

Aðalskipulag Eyjafjarðarsveitar 2018 - 2030
Breyting nr. 16: Leifsstaðir II
Dags: 16. febrúar 2026



Sveitarstjórn Eyjafjarðarsveitar leggur fram eftirfarandi breytingu á Aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar, sem öðlaðist gildi 22. mars 2019.

Breytingin felst í því að afmörkun verslunar- og þjónustusvæðis er breytt og minnkar úr 9,6 ha í 8,6 ha. Skilmálar í greinargerð eru uppfærðir, heimilt byggingarmagn er aukið og gert ráð fyrir auknum fjölda gistiplássa.

Forsendur

Landeigandi Leifsstaða II 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 uppbyggingar er að sem flestir gestanna fái notið útsýnis úr vistarverum sínum. 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.

Markmið

Í kafla 5.3 í greinargerð Aðalskipulags Eyjafjarðar 2018 - 2030 er talinn grundvöllur til að fjölga gistirýmum í sveitarfélaginu og gert ráð fyrir möguleika á fjölgun þeirra með skilgreindum svæðum fyrir verslun og þjónustu í aðalskipulagi. Markmið með breytingu aðalskipulags er að stuðla að nýjum tækifærum á sviði verslunar og þjónustu.

Gildandi greinargerð

Eftirfarandi tafla er tekin úr greinargerð Aðalskipulags Eyjafjarðarsveitar 2018 - 2030

Númer	Heiti	Stærð	Lýsing
VP4	Leifsstaðir	9,6 ha	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.

Breyting á greinargerð

Eftirfarandi breyting er gerð í töflu í greinargerð um verslunar- og þjónustusvæði

Númer	Heiti	Stærð	Lýsing
VP4	Leifsstaðir	8,6 ha	Gistiheimili (26 herbergi), hótél (60 herbergi), veitingasala, orlofshús (4), gistihýsi/-íbúðir (40), íbúðarhús (1). Byggingarmagn að hámarki 7.600 m². Gert er ráð fyrir allt að 368 gistirúmum á svæðinu. Hótél geti verið allt að tvær hæðir auk einhliða kjallara og íbúðarhús geti verið allt að tvær hæðir. Önnur hús verði ein hæð.

Breyting á skipulagsuppdrætti

Reitur VP4 er minnkaður og látin fylgja skilgreindum lóðamörkum að hluta og afmörkun deiliskipulags sem er unnin samhliða. Afmörkun landbúnaðarlands er aðlöguð að breytingu á verslunar- og þjónustusvæði.

Umhverfisskýrsla

Breytingin er ekki háð mati á umhverfisáhrifum skv. ákvörðun Skipulagsstofnunar um matsskyldu dags. 25. september 2025. Í umhverfisskýrslu eru metin áhrif á valda umhverfispætti. 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. Með samráði við Vegagerðina um lækkun hámarkshraða á Leifsstaðavegi væri stuðlað að minni slysaþættu og ryk- og hávaðamengun. Við ákvörðun um uppbyggingu gistireksturs að Leifsstöðum var ekki litið til annarra svæða, að Leifsstöðum hefur lengi verið gert ráð fyrir uppbyggingu gistireksturs og því ekki um stefnubreytingu að ræða heldur betri nýtni á núverandi svæði.

Vatnshlot

Skv. Vatnaáætlun 2022 - 2027 skulu vatnshlot vera í góðu efnafraðilegu ástandi og hafa góða magnstöðu. Innan svæðisins er skráð eitt vatnshlot, Eyjaförður 102-277-G. Þetta vatnshlot flokkast sem grunnvatn. Jarðmyndun á svæðinu er skilgreind sem gropinn vatnsveitir með miðlungs grunnvatnsstreymi. Hvorki hefur verið skilgreint efnafraðileg ástand eða magnstaða en með nútíma fráveitulausnum er dregið úr líkum á áhrifum á vatnshlotið, en fráveita er sá þáttur sem helst hefur áhrif á efnafraðilegt ástand vatnshlota.

Samræmi við aðrar áætlanir

Í Landsskipulagsstefnu 2024 - 2038 er getið um þá miklu samkeppni um land milli atvinnugreina. 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. Að Leifsstöðum hefur ekki verið stundaður landbúnaður í lengri tíma og sökum landhalla og hæðar yfir sjávarmáli fellur landið ekki í flokk sem gott ræktarland. Stefna stjórnvalda í ferðaþjónustu er sett fram í stefnuramma íslenskrar ferðaþjónustu til 2030. Meginmarkmið stefnurammans er sjálfbær þróun greinarinnar með arðsamri og samkeppnis-hæfri ferðaþjónustu í sátt við land og þjóð. Með uppbyggingu ferðaþjónustu að Leifsstöðum er stuðlað að betri dreifingu ferðamanna út fyrir suðvesturhluta Íslands og stuðlað að betri móttöku gesta sem nýta beint flug um Akureyrarflugvöll. Ekki er fjallað um ferðaþjónustu í Svæðisskipulagi Eyjafjarðar 2012 - 2024.

Umhverfisþáttur	Verslunar- og þjónustusvæði að Leifsstöðum - samantekt áhrifa
Samfélag & byggðafesta	Aukið framboð verslunar og þjónustu á svæðinu fjölgar atvinnutækifærum og styrkir atvinnulíf á svæðinu. Áhrif á umhverfisþáttinn samfélag og byggðafestu eru metin jákvæð
Vistkerfi	Breytingin felur í sér aukið byggingarmagn og aukin umsvif frá gildandi áformum. Að sama skapi er skipulagssvæðið minnkað og betri nýting á landi sem áður var tekið undir framkvæmdir. Áhrif á umhverfisþáttinn vistkerfi eru metin óveruleg
Jarðmyndanir	Ekki er um að ræða jarðmyndanir sem njóta sérstakrar verndar. Áhrif á umhverfisþáttinn jarðmyndanir eru metin óveruleg
Landkostir	Breytingin felur í sér betri nýtingu á landi sem áður hafði verið ráðstafað undir starfsemi gistireksturs. Áhrif á umhverfisþáttinn landkostir eru metin óveruleg
Landslag & ásýnd	Breytingin felur ekki í sér aukið byggingarmagn eða umsvif frá gildandi áformum. Með aukinni umferð gesta í stað íbúa um svæðið er ólíklegt að umhverfisþátturinn landslag & ásýnd verði fyrir áhrifum. Áhrifin eru því metin óveruleg

AÐALSKIPULAGSBREYTING ÞESSI SEM FENGIÐ HEFUR MÁLSMEÐFERÐ

SKV. 1. MGR. 36. GR. SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010 VAR SAMÞYKKT Í

SVEITARSTJÓRN ÞANN _____

SVEITARSTJÓRI EYJAFJARÐARSVEITAR

AÐALSKIPULAGSBREYTINGIN VAR STAÐFEST AF SKIPULAGSSTOFNUN ÞANN _____