Deiliskipulag Leifsstaða II

Yfirferð athugasemda auglýstrar tillögu, mál 338/2025

Umsagnaraðili	Umsögn	Tillaga að viðbrögðum
Minjastofnun Íslands	Brugðist hefur verið við umsögn Minjastofnunar frá 25. nóvember 2025. Minjastofnun hefur ekki aðrar athugasemdir en þá að laga þarf númer fornleifar 2053-02, en nú er hún merkt sem 2053-00. Minjastofnun Íslands gerir ekki athugasemd við breytingu á deiliskipulagi Rétt er að vekja athygli á 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 en þar segir: „Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.“	Auðkenning minja á uppdrætti verður lagfærð.
Heilbrigðiseftirlits Norðurlands eystra	Í tillögunni er vísað til reglugerðar um fráveitur og skólp nr. 798/1999, sem hefur verið felld úr gildi. HNE bendir á að vísa þarf til reglugerðar nr. 1450/2025 um fráveitur og skólphreinsun. Útfærsla fráveitu og hreinsivirkja skal uppfylla ákvæði þeirrar reglugerðar og markmið laga um stjórn vatnamála, þ.m.t. að fyrirhuguð starfsemi hafi ekki neikvæð áhrif á grunnvatn eða önnur vatnshlot. Nánari útfærsla fráveitu verður metin við útgáfu eða endurskoðun starfsleyfa eftir atvikum Tillagan gerir ráð fyrir leiksvæði innan skipulagssvæðis. HNE bendir á að uppsetning og rekstur leiksvæða er háður ákvæðum laga nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir og reglugerðar nr. 945/2020 um öryggi leiksvæða og leikvallatækja. Við hönnun, uppsetningu og	Vísun í reglugerð verður lagfærð.

	rekstur leiksvæðis skal tryggt að búnaður, yfirborð og aðstæður uppfylli viðeigandi öryggis- og hollustukröfur og að rekstraraðili sinni reglubundnu eftirliti og viðhaldi. HNE áréttar að sala á gistingu og veitingum, svo og önnur starfsleyfisskyld starfsemi á svæðinu, er háð starfsleyfi Heilbrigðiseftirlits Norðurlands eystra í samræmi við gildandi lög og reglugerðir, og kann stækkun eða breyting á starfsemi að kalla á endurskoðun starfsleyfa. Að framangreindum ábendingum virtum gerir HNE ekki athugasemdir við tillöguna	
Rarik	Rarik gerir ekki athugasemdir við tillöguna. Rarik vill benda á að núverandi lagnir eru á skipulagssvæðinu. Rarik fagnar því að haft verði samráð við fyrirtækið varðandi orkuþörf á skipulagssvæðinu. Dreifikerfi Rarik tekur mið af þörfum og óskum viðskiptavina og gera þarf ráð fyrir því í skipulagi.	Athugasemd gefur ekki tilefni til breytinga á tillögunni
Bergsteinn Gíslason / Leifsstaðabrúnir ehf.	Undirritaður mótmælir fyrirhuguðum breytingum. Leifsstaðabrúnir ehf. eiga óbyggðar íbúðarhúsalóðir sem munu rýrna verulega í verði vegna þessara áforma. Lóðirnar lenda í sjálfheldu á milli tveggja risavaxinna gistisvæða (alls 400 gistirúm). Þetta gerir lóðirnar ósöluhæfar sem íbúðarlóðir fyrir fólk sem leitar í sveitaumhverfi. Staðfesting verður að liggja fyrir um að vatns- og fráveitukerfi verði stækkað áður en framkvæmdir hefjast, svo það bitni ekki á uppbyggingu okkar lóða. Verði áformin samþykkt krefjumst við þess að sett verði kvöð um 25 metra grænt buffer-belti, hljóðmanir og strangar ljósvarnir á kostnað framkvæmdaaðila. Leifsstaðabrúnir ehf. áskilja sér rétt til bótakrafna vegna sannanlegrar rýrnunar eignaverðmæta.	Um langa hríð hefur verið gert ráð fyrir starfsemi verslunar- og þjónustu að Leifsstöðum II og þar á undan íþróttasvæði undir starfsemi golfvallar. Vissulega munu breytingar verða á notkun svæðisins m.v. það sem nú er en jafnframt munu skapast atvinnutækifæri fyrir íbúa á svæðinu og þjónustustig hækka. Ekki er talið að verðmæti eigna á svæðinu rýrni við frekari uppbyggingu að Leifsstöðum II. Ekki verður bætt við auknum fjarlægðarmörkum en þeim sem kveðið er á um í gildandi aðalskipulagi og ákvæðum byggingarreglugerðar. Ákvæðum um ljósvist og varðveislu myrkurgæða verður bætt við í greinargerð deiliskipulags. Uppbygging veitukerfa verður unnin í samráði við Norðurorku og Heilbrigðiseftirlit. Athugasemd gefur ekki tilefni til breytinga á tillögunni

Jón Ingi Guðmundsson Arnfríður Aðalsteinsdóttir Brúnahlíð 5	Það er fyrirsjánlegt að umferð um vegin upp að Leifstöðum mun aukast gífurlega með tilheyrandi svifrykmengun og hávaða. Það er verið að tala um 400 manna hótelkjarna og ljóst að megnið að þeim sem koma eru á bílaleigubílum. Við erum að tala um fjölda svipaðan og allt Hrafnagilshverfið. Huga þyrfti að annari aðkomu/veg að svona stórri einingu ef af verður. Einnig mun umferð vörubíla og stórra tækja vera mikil á framkvæmdatíma með tilheyrandi ónæði. Allt of mikill hraði er nú þegar á þessum vegi og þarf að lækka hann niður í 50km. Við höfum áhyggur af frárennslismálum, það hlýtur að vera komin tími til að sveitarfélagið fari að skoða að setja upp stóra hreinsistöð neðst í brekkunni ef leyfa á svona massa túrisma enda hlýtur þetta vera farið að vera þéttbýli með svona mikilli fjölgun gistirýma. Það getur ekki verið eðlilegt að hver sé með sína rotþró hvort heldur um sé að ræða einstakts hús eða 400 manna hótelkjarna. Við undirrituð mótmælum fyrirhuguðum breytingum á núverandi skipulagi á Leifsstöðum 2 sem okkur finnst nógu stórt nú þegar.	Gert hefur verið ráð fyrir uppbyggingu verslunar- og þjónustusvæði að Leifsstöðum II um langt skeið og þar á undan var þar skilgreint svæði undir golfvöll. Fyrirhuguð uppbygging mun eiga sér stað í áföngum yfir því mun gefast tími til útfærslu og uppbyggingu vega. Sveitarfélagið hefur haft samráð við Vegagerðina varðandi umbætur á vegum og lækkun á hámarkshraða sem og lagningu göngu/hjólastígs á svæðinu. Samhliða uppbyggingu á svæðinu er gerð krafa um fullnægjandi hreinsun skólps í samræmi við gildandi lög og reglugerðir. Fjöldi gistirúma verður fækkað um 112 og byggingarmagn um 1100 fm til að bregðast við athugasemdum.
Sigurður Eyþór Valgarðsson Guðrún Ösp Sævarsdóttir Brúnahlíð 1	Það er fyrirsjánlegt að umferð um vegin upp að Leifstöðum mun aukast gífurlega með tilheyrandi svifrykmengun og hávaða. Það er verið að tala um 400 manna hótelkjarna og ljóst að megnið að þeim sem koma eru á bílaleigubílum. Við erum að tala um fjölda svipaðan og allt Hrafnagilshverfið. Huga þyrfti að annari aðkomu/veg að svona stórri einingu ef af verður. Einnig mun umferð vörubíla og stórra tækja vera mikil á framkvæmdatíma með tilheyrandi ónæði. Allt of mikill hraði er nú þegar á þessum vegi og þarf að lækka hann niður í 50km. Við höfum áhyggur af frárennslismálum, það hlýtur að vera komin tími til að sveitarfélagið fari að skoða að setja upp stóra hreinsistöð neðst í brekkunni ef leyfa á svona massa túrisma enda hlýtur þetta vera farið að vera þéttbýli með svona mikilli fjölgun gistirýma. Það getur ekki verið eðlilegt að hver sé með sína rotþró hvort heldur um sé að ræða einstakts hús eða 400 manna	Gert hefur verið ráð fyrir uppbyggingu verslunar- og þjónustusvæði um langt skeið og þar á undan var þar skilgreint svæði undir golfvöll. Fyrirhuguð uppbygging mun eiga sér stað í áföngum yfir langt tímabil og því mun gefast tími til útfærslu og uppbyggingu vega. Sveitarfélagið hefur haft samráð við Vegagerðina varðandi umbætur á vegum og lækkun á hámarkshraða sem og lagningu göngu/hjólastígs á svæðinu. Samhliða uppbyggingu á svæðinu er gerð krafa um fullnægjandi hreinsun skólps í samræmi við gildandi lög og reglugerðir. Fjöldi gistirúma verður fækkað um 112 og byggingarmagn um 1100 fm til að bregðast við athugasemdum.

	hótelkjarna. Við undirrituð mótmælum fyrirhuguðum breytingum á núverandi skipulagi á Leifsstöðum 2 sem okkur finnst nógu stórt nú þegar.	
1. Þóra Sólveig Bergsteinsdóttir Erwin van der Werve Leifsstaðabrúnir 14	Við erum algjörlega á móti umfangsmiklum skipulagsbreytingum sem nú liggja fyrir; Um er að ræða gríðarlega þéttingu ferðaþjónustu á mjög afmörkuðu svæði (um 0,5 km²) sem mun gjörbreyta ásýnd, lífsgæðum og öryggi íbúa. Breytingum á skipulagi fyrir Leifsstaði II þar sem áætlað er að meira en tvöfalda nú þegar ekki litla ferðaþjónustu (150 gistipláss), í 400 með nýju 3ja hæða (15m. hátt) 60 herbergja hóteli, stórum raðhúsaíbúðum og ekki minna en 46 gistihús (komin 10 núna). Þetta þýðir að hótelinu verður breytt úr fallegu og aðlaðandi sveitahóteli í risa gistingabatterí með tilheyrandi hávaða og umhverfismengun sem fylgir slíkri stærð. Ef Heiðin ehf. fær að auki að breyta heilu íbúðarhverfi í 104 manna orlofsþorp eins og er lagt fram í nýju aðalskipulagi (sem vonandi ekki gerist) og Heiðin fasteignir II ehf. ætla að byggja fleiri ´íbúðarhús´ fyrir ofan Brúarland, eru á milli 500-600 gistirúm á litlu svæði (0.5 km2). 1. Óhóflegt umfang og „iðnvæðing“ gistireksturs Áform um að fjölga gistiplássum á Leifsstöðum II úr 150 í 400, með 15 metra háu hóteli og tugum gistihúsa, felur í sér meira en tvöföldun á starfsemi sem þegar er umfangsmikil. Ef áform um 104 manna orlofsþorp í Brúnagerði ganga eftir, erum við að horfa á 500–600 gistirúm á þessu litla svæði. Til samanburðar má nefna að í Hrafnagilshverfi bjuggu 378 íbúar í ársbyrjun 2025. Hér er því verið að skipuleggja „ferðamannabæ“ sem er stærri en stærsta þéttbýli sveitarfélagsins, staðsettan í miðri íbúðabyggð. Þetta telst ekki eðlileg þróun ferðaþjónustu í dreifbýli heldur stórfelld iðnvæðing gistireksturs sem brýtur gegn 1. gr. skipulagslaga nr.	Fyrirhuguð uppbygging er í samræmi við þá landnotkun sem kveðið er á um í gildandi aðalskipulagi þó að heimild um fjölda gistirýma taki breytingum. Fyrirhuguð uppbygging mun eiga sér stað í áföngum yfir langt tímabil í takt við eftirspurn eftir gistingu á svæðinu. Uppbygging gistireksturs á svæðinu mun ýmist hafa jákvæð, hlutlaus eða neikvæð áhrif á mismunandi umhverfisþætti skv. meðfylgjandi umhverfisskýrslu en sé litið til heildarhagsmuna sveitarfélagsins skapar uppbygging á svæðinu aukin atvinnutækifæri í sveitarfélaginu, tryggir rekstrargrundvöll sveitarfélagsins með auknum fasteignagjöldum og útsvarsgreiðslum og stuðlar að verðmætasköpun. Með því að nýta fyrirliggjandi innviði og raskað land er stuðlað að hagkvæmri uppbyggingu og spornað gegn því að góðu ræktarlandi eða óröskuðu svæði sé úthlutað undir uppbyggingu annarsstaðar. Fjöldi gistirúma verður fækkað um 112 og byggingarmagn um 1100 fm til að bregðast við athugasemdum.

	123/2010 um sjálfbæra þróun og vernd landslags.	
2. Þóra Sólveig Bergsteinsdóttir Erwin van der Werve Leifsstaðabrúnir 14	2. Brot á markmiðum Aðalskipulags og Rammaáætlunar Fyrirhuguð gríðarleg uppbygging fer þvert gegn nýlegri rammaáætlun fyrir Vaðlaheiði og stefnu aðalskipulags Eyjafjarðarsveitar sem segir skýrt: • “Markmið skipulagsins er að skipuleggja aðlaðandi og búsetuvæna byggð með dreifbýlisyfirbragði sem falli vel að náttúrulegu umhverfi svæðisins. Lögð er áhersla á að umhverfi byggðar styrki lífsgæði íbúa og tryggi að íbúar geti notið gæða svæðisins sem einkennast af friðsæld, rými og náttúru.” • “Uppbygging í ferðaþjónustu skal miða að því að ýta undir tengsl við landbúnað og náttúruupplifanir.“ • “Stuðlað skal að því að fjölbreytt úrval gistiaðstöðu sé í sveitarfélaginu með áframhaldandi uppbyggingu ferðaþjónustu þó án þess að framboð gistirýma hafi áhrif á framboð íbúðarhúsnæðis.” Að breyta heilu íbúðarhverfi (Brúnagerði) í orlofshúsabyggð og reisa 15 metra hátt hótel (Leifsstaðir II) og búa til 500-600 manna gistingu er í hrópandi mótsögn við þessi markmið. Það eyðileggur „dreifbýlisyfirbragðið“, náttúruupplifanir ferðamanna og skerðir framboð á íbúðarhúsnæði fyrir fasta búsetu, sem er forsenda fyrir lífi í sveitinni og rekstri skóla.	Landnotkunarreitur VÞ svæðis að Leifsstöðum er rúmur og í jaðri rammahluta aðalskipulags. Með uppbyggingu ferðaþjónustu á svæðinu skapast grundvöllur fyrir betri stígatengingum um svæðið og aðgengi að náttúrulegu umhverfi svæðisins. Sambærileg uppbygging víða á norðurlöndum t.a.m við Norefjell í Noregi hefur gefið góða raun þar sem útivistarfólk sækir frekar í dvöl á slíkum hótelum sem hefur leitt af sér aukið framboð á náttúrutengdri ferðaþjónustu, bættu aðgengi að náttúru og uppbyggingu innviða sem opnar dyr að útivistarsvæðum fyrir bæði gesti og íbúa á svæðinu. Uppbygging orlofsbyggðar að Brúnagerði er þessu verkefni óviðkomandi. Athugasemd gefur ekki tilefni til breytinga á tillögunni.
3. Þóra Sólveig Bergsteinsdóttir Erwin van der Werve Leifsstaðabrúnir 14	3. Innviðir: Vatnsbúskapur, fráveita og umferðaröryggi Nú þegar eru alvarleg teikn um að innviðir anni ekki núverandi starfsemi: • Vatnsflæði og fráveita: Loforð úr kynningu 2021 um bætta landmótun vegna ofanvatns hafa ekki gengið eftir. Á tímabili fór grávatn í skurði fyrir neðan Leifsstaði II og uppgötvuðum við það vegna ýldulyktar. Við höfum þegar orðið fyrir skemmdum á eignum (innkeyrslum og kjöllurum) vegna breytts vatnsaga frá framkvæmdasvæðunum. Vegir eru á floti og aurgaðir. Við krefjumst þess að sveitarfélagið sýni fram á hvernig 600 gistirúm verði afgreidd án þess að skerða vatnsöryggi og hreinlæti núverandi íbúa.	Fyrirhuguð uppbygging mun eiga sér stað í áföngum yfir langt tímabil og því mun gefast tími til útfærslu og uppbyggingu vega. Sveitarfélagið hefur haft samráð við Vegagerðina varðandi umbætur á vegum og lækkun á hámarkshraða sem og lagningu göngu/hjólastígs á svæðinu. Samhliða uppbyggingu á svæðinu er gerð krafa um fullnægjandi hreinsun skólps í samræmi við gildandi lög og reglugerðir. Uppbygging veitukerfa verður unnin í samráði við Norðurorku og Heilbrigðiseftirlit.

	• Taka þarf tillit til þess að það er mikið af klöppum í landinu og friðað votlendi neðst og meta þarf hvort fráveita hafi áhrif á það, og gera heildarráðstafanir fyrir allt svæðið. T.d. hefur komið í ljós að fráveitu var ábótavant við Brúnahlíð og hefur farið saurvatn með læk niður klappirnar og hlauparar sem drukku vatn úr fossinum urðu mjög veikir af því. • Heitt vatn: Samkvæmt upplýsingum frá Norðurorku er svæðið fullnýtt eins og er. Með nýju hóteli við Skógarböð og stækkun á þessu svæði óttumst við að vatnsbúskapur raskist með ófyrirséðum afleiðingum. • Umferð: Áætla má allt að 1.000 bílferðir á dag. Veigastaðavegur og Knarrarbergsvegur eru ekki hannaðir fyrir þetta álag. Vegagerðin hefur bent á skort á fjárveitingum og hönnun fyrir slíka umferðaraukningu. Vegakerfið okkar er hannað fyrir dreifða byggð, ekki fyrir þungaflutninga, hópbifreiðar og þann mikla fjölda ferðamanna sem þessu fylgir. Aukin umferð, ryk og hávaði mun rýra lífsgæði og öryggi þeirra sem fyrir búa og starfa á svæðinu	Athugasemd gefur ekki tilefni til breytinga á tillögunni
4. Þóra Sólveig Bergsteinsdóttir Erwin van der Werve Leifsstaðabrúnir 14	4. Verndun menningararfs og dularfullra náttúrugæða Skipulagslög kveða á um vernd menningarverðmæta og menningarlegra þarfa. Svæðið geymir ríka andlega sögu sem tengist landslaginu beint: • Álfabyggð og þjóðtrú: Samkvæmt heimildum (s.s. Skyggna konan um Margréti frá Öxnafelli, bls. 54-55) er mikið um álfa og dularverur á þessu svæði. Lýst er sérstökum tengslum gróðurs og þessara vera: „...finnst mér alltaf þegar gróðursett eru þar tré, að þá sé verið að hlynna að þessum dularverum.“ • Trjáhringurinn á Leifsstöðum: Sérstaklega er vakin athygli á gömlum trjáhring bak við húsið á Leifsstöðum. Þessi hringur hefur mikið menningarsögulegt gildi og er órjúfanlegur hluti af ásýnd og andrúmslofti staðarins. Verði hann fjarlægður vegna fyrirhugaðrar viðbyggingar er verið að eyða ómetanlegum menningararfi sem tengist sögu og upplifun svæðisins.	Fyrirhuguð ferðaþjónusta byggir á nálægð við náttúru og því er lögð mikil áhersla á varðveislu umhverfisgæða. Núverandi trjálundir verða nýttir sem hluti hótelgarða og uppbygging mannvirkja tengd rekstrinum felld að náttúrulegu umhverfi þar sem ró og kyrrð er megin aðdráttarafl og söluvara svæðisins. Hús Guðjóns Samúelssonar mun áfram gegna mikilvægu hlutverki gistiþjónustu á svæðinu og ásýnd þess því mikilvæg fyrir uppbyggingu og markaðsetningu svæðisins. Athugasemd gefur ekki tilefni til breytinga á tillögunni.

	• Óáletranlegar minjar: Við krefjumst þess að tekið sé tillit til þessara verðmæta. Uppbygging risahótels og fjölda smáhýsa mun eyðileggja þá kyrrð og þau „móður jörð“ áhrif sem einkenna lækjarhvammanna og heiðina. • Kannski verður þetta flott bygging en sögulegt hús (Leifsstaðir, Guðjón Samuelsson, 1928) mun hverfa bakvið stóra nýja hótel byggingu: https://www.akureyri.net/is/pistlar/hus-dagsinsleifsstadir	
5. Þóra Sólveig Bergsteinsdóttir Erwin van der Werve Leifsstaðabrúnir 14	5. Kröfur um heildstætt mat og grenndarkynningu Þar sem aðeins eru 230 metrar á milli Leifsstaða II og Brúnagerðis er óásættanlegt að fjallað sé um þessi mál sem aðskilin verkefni. Óljós áhrif: Mat á áhrifum er merkt „óverulegt“ eða „óljóst“ í gögnum umsækjanda án fullnægjandi rökstuðnings, sem er óásættanlegt miðað við umfang framkvæmda. Einnig bendum við á umgang gesta um náttúruna sem getur verið mjög ágengur, ekki síst miðað við fjölda og sérstaklega í tilliti til náttúruminja og viðkvæmra jurta, eins og Maríulykil. Við krefjumst þess að: 1. Farið verði í heildstætt innviða, umhverfis- og umferðarmat fyrir allt svæðið (frá Kaupangi að Skógarböðum). 2. Grenndarkynning verði stækkuð verulega þar sem áhrifin ná til alls norðurhluta sveitarinnar. 3. Horfið verði frá áformum um breytta landnotkun í Brúnagerði úr íbúðabyggð í VÞ-svæði með 104 manna orlofsþorp. 4. Hætt verði við stórfellda iðnvæðingu gistireksturs Leifsstaða II og fylgt eftir upprunalegri stefnu landeiganda og stefnu Eyjafjarðarveitar um ferðaþjónustu í sátt við náttúru og umhverfi. Það er hlutverk sveitarstjórnar að gæta hagsmuna íbúa og tryggja að farið sé eftir rammaáætlunum sem unnar voru í samráði við samfélagið. HMS skrifar um þetta í ábendingu á aðalskipulag: ´….mikilvægt að sveitarstjórn stýri þróun byggðar á grundvelli heildarsjónarmiða og stefnumótunar um þróun málaflokksins á skipulagstímabilinu, en ekki eingöngu með hliðsjón af einstökum óskum landeigenda.´	Kröfur um heildarumhverfismat ferðaþjónustu á svæðinu er ekki viðfangsefni deiliskipulags Leifsstaða en tekið er undir ábendinguna og mikilvægi þess að kanna samlegðaráhrif og framtíðarsýn ferðaþjónustu í Eyjafjarðarsveit. 1. Það er ekki viðkomandi þessu tiltekna deiliskipulagsverkefni að meta heildaráhrif á umhverfi- eða umferð fyrir allt svæðið 2. Tillagan er auglýst og allir geta sent inn umsögn varðandi verkefnið. Grenndarkynning á einungis við um minni verkefni. 3. Orlofsbyggð í Brúnagerði er ekki viðkomandi deiliskipulagi Leifsstaða sem er sérstakt viðfangsefni. 4. Að mati framkvæmdaraðila getur uppbygging gistireksturs að Leifsstöðum vel útfærður í sátt við náttúru og umhverfi. Um langa hríð hefur verið stefna um uppbyggingu verslunar- og þjónustu að Leifsstöðum. Þrátt fyrir að um aukningu í fjölda gistiplássa sé að ræða í breytingu á deiliskipulagi er ekki verið að

	Það má ekki fórna langtímahagsmunum sveitarfélagsins og íbúa og landeigenda fyrir skammtímahagsmuni tveggja fjárfesta. Réttur eins landeiganda má aldrei rýra eignarrétt og lífsgæði allra nágrannanna í kring. Skipulagslög kveða skýrt á um að nýting lands skuli taka mið af heildarhagsmunum og varðveislu landslags. Þessi stækkun fer langt út fyrir þau mörk. Svo er rammaáætlun sameiginlegt verkefni Svalbarðstrandahreppar og Eyjafjarðarsveitar og ekki er heimilt að breyta stefnu þess einhliða.	breyta eðli landnotkunar eða stefnu um þróun svæðisins sem verslunar- og þjónustusvæði. Með uppfærðu deiliskipulagi er lögð fram stefna um nýtingu svæðisins til framtíðar sem byggst geti upp í áföngum. Með auknu framboði verslunar- og þjónustu á svæðinu er stuðlað að aukinni verðmætasköpun í sveitarfélaginu sem hefur jákvæð áhrif á heildarhagsmuni sveitarfélagsins og íbúa. Fjöldi gistirúma verður fækkað um 112 og byggingarmagn um 1100 fm til að bregðast við athugasemdum.
Bergsteinn Gíslason	Skömmu eftir lok síðari heimstyrjaldar sóttu Akureyringar út úr þéttbýlinu og voru þá stofnaðar nokkrar lóðir í Leifsstaðabrúnum. Nú eru þar 20 lóðir, ýmist byggðar sumahúsum eða heilsárshúsum. Þessar lóðir hafa gengið kaupum og sölum eins og gengur en verðið tekið mið af staðsetningu í kyrrlátu sveitaumhverfi. Auk þessa er um það bil 11 hektarar (fyrrverandi kartöflugarðar Leifsstaða) skipulagðir í aðalskipulagi sem íbúðahúsasvæði. Þarna gætu orðið allnokkrar íbúðarhúsalóðir, að ég tali nú ekki um ef þéttleikinn yrði svipaður og nú þegar er búið að byggja í landi Brúarlands (Heiðin ehf) 13 hús á innan við 3ha. þetta gæti þá orðið 40 til 50 húsa byggð. (Geðslegt það) En nú er Bleik brugðið. Sveitarstjórnin er að samþykkja óheyrilega örlagaríkar breytingar á skipulagi í landi Brúarlands og Leifsstaða II, sem er gamla bæjarhúsið á Leifsstöðum ásamt 14 ha lands og heitir nú Leifsstaðir II. (hér hafa skipulagsmönnum orðið það á að nefna þetta Leifsstaði, sumir nefnt Brúarland, en það er nú önnur saga) Samkvæmt skipulagi skal reisa tveggja hæða hótelbyggingu rétt vestan núverandi hótels og munu þá gestir á efri hæðinni geta horft yfir íbúana, bakgarða, heita potta o.fl. í götunni fyrir neðan Þessar breytingar hafa í för með sér minnkun eftirspurnar lóða og eigna plús	Um langa hríð hefur verið stefna um uppbyggingu verslunar- og þjónustu að Leifsstöðum II. Þrátt fyrir að um aukningu í fjölda gistiplássa sé að ræða í breytingu á deiliskipulagi er ekki verið að breyta eðli landnotkunar eða stefnu um þróun svæðisins sem verslunar- og þjónustusvæði. Ekki er rétt að um sé að ræða stækkun þjónustusvæðis Leifsstaða II úr 0,7 ha í 7,7 ha heldur einmitt minnkun úr 9,6 ha í 8,6 ha. Fyrirhuguð uppbygging mun eiga sér stað í áföngum yfir langt tímabil og því mun gefast tími til útfærslu og uppbyggingu vega. Sveitarfélagið hefur haft samráð við Vegagerðina varðandi umbætur á vegum og lækkun á hámarkshraða sem og lagningu göngu/hjólastígs á svæðinu. Samhliða uppbyggingu á svæðinu er gerð krafa um fullnægjandi hreinsun skólps í samræmi við gildandi lög og reglugerðir. Uppbygging veitukerfa verður unnin í samráði við Norðurorku og Heilbrigðiseftirlit. Ákvæði um fjarlægðarmörk úr aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar

	heilmikla lækkun verðmæta fyrrgreindra lóða og eigna. Ég Bergsteinn Eiríkur Gíslason kt: 021245-2679 geri hér með,formlegar alvarlegar athugasemdir og mótmæli vegna fyrirhugaðra skipulagsbreytinga í Eyjafjarðarsveit. Þessi mótmæli gilda einnig fyrir alla eigendur fyrrgreindra 20 lóða sem keyptu þær í góðri trú að þar yrði friðsæld og ró. Breytt landnotkun í Brúnagerði og hins vegar að tíföldun á þjónustusvæði við Leifsstaði II er algjörlega á skjön/kúvending við fagurlega orðaðar framtíðaráætlanir Eyjafjarðarsveitar. Helstu áhersluatriði okkar eru: Röskun á byggðarímynd: Breyting úr íbúðarbyggð yfir í hreinræktað gistihverfi. Heildaráhrif: Stækkun þjónustusvæðis Leifsstaða II úr 0,7 ha í 7,7 ha án fullnægjandi umferðar- eða umhverfismats. Breyting Brúarlands (Brúnahlíð) íbúðasvæði í þjónustusvæði með 15 til 20 gestahús til skammtímaleigu. Öryggi og innviðir: Vanmat á auknum umferðarþunga og álagi á núverandi vegakerfi. Nú þegar eftir efnisflutninga við byggingu "Sólveigarstaða" er vegurinn mjög siginn og illa farinn. Þegar skipulagsáætlanir geta haft veruleg áhrif á umhverfið s.sem, hljóðvist, ásýnd, lýsing og umferð skal meta þau áhrif sérstaklega. Við krefjumst þess að sveitarstjórn hinkri við og láti fara fram heildstætt mat á áhrifum þessara breytinga á lífsgæði íbúa og verðmæti lands/lóða og bygginga áður en lengra er haldið. Ef sveitarstjórn þrýstir þessum breytingum í gegn, þá krefst ég þess að sveitin láti gera sem mótvægisaðgerð við:sjón-hljóð og ljósmengun mön tilhlíðilega háa milli Leifsstaða II og Leifsstaða og milli Brúarlands/Brúnahlíðar og Leifsstaða. Nú þegar er orðin mikil sjón og ljósmengun af neðstu húsunum að sunnan og í sv-horni skipulagsins í Brúnahlíð hvar þau gnæfa yfir Leifsstaðaveginn eins og byggingar utan úr geim sem hafa hrapað þar niður.	eiga við um uppbyggingu á svæðinu auk ákvæða byggingarreglugerðar. Ákvæðum um ljósvist og varðveislu myrkurgæða verður bætt við í greinargerð deiliskipulags. Fjöldi gistirúma verður fækkað um 112 og byggingarmagn um 1100 fm til að bregðast við athugasemdum.

	Enn fremur vil ég leggja áherslu á að í raun eru þessi tvö svæði, Brúnagerði/Brúarland og Leifsstaðir II eitt samfellt svæði þegar litið er á byggðina milli Eyrarlands og Fílilgerðis svæði bæði tekin úr Leifsstöðum og því tekur þetta bréf til beggja svæðanna.	
Þóra Sólveig Bergsteinsdóttir Erwin van der Werve Iceland Yurt ehf.	Iceland Yurt er orðið rótgróið fyrirtæki og hefur boðið upp á einstaka gistingu í ullar einangruðum hirðingjatjöldum síðan 2018 í landi Leifsstaða, þar sem gestirnir geta fundið fyrir náttúrunni og kyrrð og ró við bæjardyrnar eins og slagorð Eyjafjarðarsveitar er. Við höfum frá upphafi verið skýr í áætlunum okkar um að hafa rólega ferðaþjónustu sem leggur áherslu á gestinn og upplifun hans á svæðinu. Þegar Hótel North byrjaði með hugmynd um að hafa gistingu árið 2021 við hliðina á okkur var sótt um að stækka hótelið og hafa gistingu fyrir allt að 150 manns sem okkur fannst stórfengið þá en okkur var sagt að eigandi hótel North vildi það sama og Iceland Yurt fyrir svæðið: áherslu á náttúruna og rólegt umhverfið. En núna virðist þetta allt í einu fara í akkúrat öfuga átt og breytast í massatúrisma, með 170% aukningu af gistiplássi. Hótelið er enn í stækkunar framkvæmdum þar sem það tífaldaðist og fór úr 0,7 hekturum í 7,7 og stefnir nú í stækkun í 8,6ha sem er gríðarleg stækkun frá upphafi eigendaskipta ef leyfi fæst fyrir þessari ferðamanna iðnvæðingu. Massatúrismi (einnig kallaður fjöldaferðamennska) er hugtak sem lýsir skipulagðri ferðamennsku þar sem mikill fjöldi fólks sækir sömu áfangastaðina á sama tíma. Helstu einkenni massatúrisma: Stærðargráða: Gífurlegur fjöldi ferðamanna miðað við getu eða stærð viðkomandi staðar. Stöðlun: Boðið er upp á „pakkaferðir“ og staðlaða þjónustu sem hentar breiðum hópi, oft á lægra verði (geta endað jafnvel í taprekstri) Massatúrismi getur leitt til þess að staðirnir missa sérkenni sín eða upprunalegt gildi.	Í breytingu sem unnin var á aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar er um að ræða minnkun úr 9,6 ha í 8,6 ha, en ekki stækkun úr 0,7 ha í 7,7 ha eins og haldið er fram.

	Áhrif á samfélag: Getur valdið álagi á innviði, náttúru og haft neikvæð áhrif á lífsgæði heimamanna. Í íslensku samhengi hefur hugtakið oft verið notað yfir mikla fjölgun ferðamanna á vinsælum náttúruperlum eða í miðbæ Reykjavíkur, þar sem álagið er talið ógna sjálfbærni eða upplifun gesta. Þó við séum ekki á móti gistingu í hótel North erum við með alvarlegar athugasemdir varðandi fyrirhugaða stækkun: 1. Ógn við núverandi atvinnustarfsemi og rekstrargrundvöll. Iceland Yurt hefur frá árinu 2018 byggt upp sjálfbæra ferðaþjónustu sem byggir alfarið á upplifun gesta á friði, ró og nálægð við ósnortna náttúru, í takt við stefnu aðalskipulags um túrisma í Eyjafjarðarsveit: Uppbygging í ferðaþjónustu skal miða að því að ýta undir tengsl við landbúnað og náttúruupplifanir í sveitarfélaginu. Rekstur risahótels/orlofsþorps í næsta nágrenni, með tilheyrandi byggingarmagni og umsvifum, er í beinni andstöðu við þessa tegund gistingu. Fyrirhuguð gríðarleg stækkun Leifsstaða II gæti grafið undan rekstrargrundvelli Iceland Yurt og valdið fyrirtækinu óbætanlegu tjóni. 2. Öryggi og innviðir. Vanmat á auknum umferðarþunga og álagi á núverandi vegakerfi og frágangi af grávatni og rotþró. Við krefjumst þess að sveitarstjórn staldri við og láti fara fram heildstætt mat á áhrifum þessara breytinga á lífsgæði íbúa og starfssemi nærliggjandi fyrirtækja áður en lengra er haldið. 3. Óviðunandi aukning á umferðarþunga og öryggi Með því að breyta í 400 manna gistingu (og samhliða 13-22 nýjum orlofshúsum í Brúnagerði, sem	1. Um langa hríð hefur verið gert ráð fyrir starfsemi verslunar- og þjónustu að Leifsstöðum II og þar á undan íþróttasvæði undir starfsemi golfvallar. Fyrirhugaðar framkvæmdir breyta ásýnd á svæðinu en takmarkar ekki möguleika aðliggjandi landeigenda til að hagnýta sínar eignir, með uppbyggingu á svæðinu skapast forsendur fyrir frekari uppbyggingu þjónustu, tíðari snjómokstur og aðstaða sem íbúar og aðrir gestir geta nýtt sér. Heildarhagsmunir sveitarfélagsins er að fjölga atvinnutækifærum og skapa svigrúm til aukinnar þjónustu við íbúa og gesti sveitarfélagsins. Athugasemd gefur ekki tilefni til breytinga á tillögunni 2. Samhliða uppbyggingu á svæðinu er gerð krafa um fullnægjandi hreinsun skólps í samræmi við gildandi lög og reglugerðir. Uppbygging veitukerfa verður unnin í samráði við Norðurorku og Heilbrigðiseftirlit. 3. Tekið er undir athugasemd um vegakerfi á svæðinu, Umsjón með Vegagerð og úrbótum til þess að stuðla að umferðaröryggi eru á ábyrgð Vegagerðarinnar sem er eigandi

	er bara rúmlega 200m frá hótel North með Iceland Yurt klemmt á milli) mun umferð um svæðið aukast stórkostlega. Vegir á svæðinu eru hannaðir fyrir dreifða íbúðarbyggð og frístundabyggð, ekki fyrir þunga umferð ferðamanna, hópbifreiða og þjónustubíla sem fylgja svo umfangsmiklum gistirekstri. Aukin umferð skapar slysahættu fyrir íbúa og gesti á svæðinu, auk þess sem hún veldur ryk- og hávaðamengun sem rýrir gæði aðlægra íbúðarlóða og eignir landeigenda.	Knarrarbergsvegar sem er tengivegur og jafnframt ákvarðar heimilan hámarkshraða.
	4. Neikvæð heildaráhrif á svæðið Sveitarfélagið verður að meta heildaráhrif allra þessara breytinga í einu samhengi. Samtíma stækkun þjónustusvæðis Leifsstaða II og breyting íbúðarhverfis í Brúnagerði yfir í gistirekstur (VÞ) með stór/8 manna orlofshús, gerbreytir ásýnd og eðli þessa landsvæðis. Úr því að vera róleg sveitabyggð með blandaðri búsetu, er verið að skapa „eyju“ af þéttri atvinnustarfsemi í ferðaþjónustu sem gnæfir yfir íbúðarbyggðina fyrir neðan og rólega gistingu fyrir ofan/við hliðina á. Þetta er ósamrýmanlegt markmiðum skipulagslaga um varðveislu landslagsgerðar og lífsgæða.	4. Kröfur um heildarumhverfismat ferðaþjónustu á svæðinu er ekki viðfangsefni deiliskipulags Leifsstaða en tekið er undir ábendinguna og mikilvægi þess að kanna samlegðaráhrif og framtíðarsýn ferðaþjónustu í Eyjafjarðarsveit.
	5. Rask á náttúruupplifun og kyrrð Iceland Yurt og aðrir landeigendur á svæðinu hafa byggt upp sína starfsemi og búsetu á grundvelli kyrrðar og náttúru. Fyrirhuguð stækkun Leifsstaða II þýðir aukin umsvif, ljósmengun frá bílastæðum og mannvirkjum, og stöðugan hávaða frá starfsemi sem mun óhjákvæmilega skerða þessa upplifun. Gestir yurtanna búa í tjöldum þar sem hljóðeinangrun er ekki sú sama og í steinsteyptum húsum. Aukin umferð, vörulosun og rekstur loftræstikerfa risahótels munu valda óásættanlegu hávaðamengi. Við krefjumst þess að gerð verði hljóðvistarmæling og mat á áhrifum starfseminnar á nærliggjandi gisti- og íbúðarsvæði. Með nýju stóru 3ja hæða og 60 herbergja hótel (með alla glugga til	5. Hagnýting landeiganda að Leifsstöðum II á umhverfisgæðum og mikilvægi kyrrðar í náttúrulegu umhverfi er ekki síðri en áhersla Iceland Yurt þrátt fyrir að notkun sé með mjög ólíku sniði. Það er því rík áhersla lögð á að gestir fái notið kyrrðar og náttúru á svæðinu og uppbygging miðar að því. Í greinargerð verður bætt við skilmála um takmörkun á ljósmengun og varðveislu myrkurgæða.

	vesturs sem rýra næði og friðhelgi væntanlegra íbúa á óbyggðum nágrannalóðum beint fyrir framan á ÍB16) og 46 gistihús (10 núna sem eru með 4 ljóskösturum á hvert hús og lýst stundum upp eins og bensínstöð) verða myrkurgæði svæðisins til dæmis að engu. Sérstaða svæðisins og ein af helstu söluafurðum Iceland Yurt eru gæði næturhiminsins, myrkurgæði. Stórt hótel með umfangsmikilli útilýsingu, gluggum og öryggisljósum mun valda verulegri ljósmengun sem eyðileggur þessa upplifun. Við krefjumst þess að gerð verði grein fyrir ljósmengun og að strangar kröfur verði gerðar um stefnuvirka og hóflega lýsingu. Fyrirhuguð stækkun á Leifsstöðum II telst vera massatúrismi sem fellur illa að þeirri stefnu um sjálfbærni og vistvæna nýtingu lands sem Eyjafjarðarsveit hefur lagt áherslu á. Við hvetjum sveitarstjórn til að endurskoða byggingarmagn og þéttleika til að tryggja að nýting landsins skerði ekki hagsmuni og réttindi núverandi íbúa og smærri atvinnurekenda. Við andmælum rökum um að sem flestir þurfi að geta notið útsýnis. Ef það eru 400 manns á svæðinu og tilheyrandi umferð og læti er ekki lengur hægt að njóta náttúrunnar sem er kennileiti þessa einstaka svæðis. 6. Skortur á mótvægisaðgerðum Í fyrirliggjandi gögnum vantar ítarlega greiningu á því hvernig eigi að mæta þessu aukna álagi. Ekki hefur verið sýnt fram á hvernig eigi að verja hagsmuni íbúa neðan hlíðar eða rekstur Iceland Yurt við hliðina á Leifsstöðum II, og ofan við Brúnagerði fyrir þeim neikvæðu áhrifum sem fylgja svo stóru þjónustusvæði. Brúnagerði er byggt á stöllum og vísa öll húsin til vesturs með stórum veröndum og munu hljóð berast óhindrað eins og frá leiksviði út í allt umhverfið. Við búum beint fyrir neðan í Leifsstaðabrúnum og heyrum samtöl tveggja aðila, hvað þá þegar þetta verður fullnýtt. Það þurfa að fara fram mælingar á hljóðvist og meta raunveruleg	6. Um langa hríð hefur verið gert ráð fyrir starfsemi verslunar- og þjónustu að Leifsstöðum II og þar á undan íþróttasvæði undir starfsemi golfvallar. Framkvæmdaraðili leggur ríka áherslu á góða umgengni og vistlegan frágang þar sem gróður er nýttur til að takmarka ásýnd á manngert umhverfi. Það er ekki síður á ábyrgð aðliggjandi lóða að nýta gróður og jarðveg til að skapa eigið næði fyrir ágangi nágranna.

	áhrif þessa fyrirætlana áður en skaðinn er skeður. Þess er krafist að sveitarfélagið láti fara fram heildstætt umhverfis- og umferðarmat áður en ákvörðun er tekin. Jafnframt er mótmælt öllum áformum sem fela í sér að atvinnustarfsemi í ferðaþjónustu verði leyfð á kostnað friðhelgi og öryggis íbúa á svæðinu. Sveitarstjórn ber að taka tillit til núverandi nýtingar í nágrenninu og vernda sérstaka hagsmuni í nábýlisrétti. Risahótel er ósamrýmanlegt núverandi atvinnustarfsemi á svæðinu og við krefjumst þess að gerð verði grenndargreining þar sem metið er hvaða áhrif hótelið hefur sérstaklega á rekstur yurtanna.	HMS hefur ákvarðað að framkvæmdin skuli ekki háð mati og ólíklegt að ítarlegt umhverfismat leiði að sér aðra niðurstöðu en umhverfisskýrsla sem fylgir tillögu að deiliskipulagi vegna áformanna. Núverandi stefna skv. aðalskipulagi er að á svæðinu sé gert ráð fyrir verslunar og þjónustustarfsemi. Uppbygging á þessum stað felur í sér skynsama hagnýtingu á fyrirliggjandi innviðum og kemur í stað uppbyggingar á óröskuðu landi annarsstaðar, skapar verðmæti innan sveitarfélagsins og tryggir aukið framboð starfa sem styrkir byggð í Eyjafjarðarsveit.
Vegagerðin	Samkvæmt Vegalögum nr. 80/2007 er veghelgunarsvæði 30 m breitt til hvorrar handar frá miðlínu stofnvega en 15 m frá miðlínu annara þjóðvega. Framkvæmdir innan veghelgunarsvæðis eru ávallt háðar leyfi frá Vegagerðinni. Vegagerðin óskar eftir að veghelgunarsvæði sé sýnt á uppdráttum skv. skipulagsreglugerð 90/2013, 5.3.2.5. grein. Vegamót við Leifsstaðaveg eru í samræmi við eldra deiliskipulag og kallar á breytingu á núverandi vegamótum. Skipulagstillagan gerir ráð fyrir talsverðri fjölgun gistiplássa og þar með talverðri umferð. Hanna þarf því vegamótin í samræmi við umferð í samráði við Vegagerðina. Vegna fyrirsjáanlegrar aukningar á umferð þarf að fara sem fyrst í breytingu á vegamótum.	Afmörkun veghelgunarsvæðis verður bætt við á uppdrátt deiliskipulags. Mælst er til þess að veghaldari ráðist sem fyrst í aðgerðir er snúa að auknu öryggi og aukinni umferð um Knarrarbergsveg.
Helgi Jóhannesson, Eydís Elva Þórarinsdóttir, Álfaslóð	Það er fyrirsjánlegt að umferð um vegin upp að Leifstöðum mun aukast gífurlega með tilheyrandi svifrykmengun og hávaða, þess má geta að vegurinn liggur u.þ.b. 20m frá stofuglugganum okkar hér í Álfaslóð. Það er verið að tala um 400 manna hótelkjarna og ljóst að megnið að þeim sem koma eru á bílaleigubílum. Við erum	Fyrirhuguð uppbygging mun eiga sér stað í áföngum yfir langt tímabil og því mun gefast tími til útfærslu og uppbyggingu vega. Sveitarfélagið hefur haft samráð við Vegagerðina varðandi umbætur á vegum og lækkun á

	að tala um fjölda svipaðan og allt Hrafnagilshverfið. Huga þyrfti að annari aðkomu/veg að svona stórri einingu ef af verður. Einnig mun umferð vörubíla og stórra tækja vera mikil á framkvæmdatíma með tilheyrandi ónæði. Allt of mikill hraði er nú þegar á þessum vegi og þarf að lækka hann niður í 50 km. Við höfum áhyggur af frárennslismálum, það hlýtur að vera komin tími til að sveitarfélagið fari að skoða að setja upp stóra hreinsistöð neðst í brekkunni ef leyfa á svona massa túrisma enda hlýtur þetta vera farið að vera þéttbýli með svona mikilli fjölgun gistirýma. Það getur ekki verið eðlilegt að hver sé með sína rotþró hvort heldur um sé að ræða einstakts hús eða 400 manna hótelkjarna. Við undirrituð mótmælum fyrirhuguðum breytingum á núverandi skipulagi á Leifsstöðum 2 sem okkur finnst nógu stórt nú þegar.	hámarkshraða sem og lagningu göngu/hjólastígs á svæðinu. Samhliða uppbyggingu á svæðinu er gerð krafa um fullnægjandi hreinsun skólps í samræmi við gildandi lög og reglugerðir. Uppbygging veitukerfa verður unnin í samráði við Norðurorku og Heilbrigðiseftirlit. Athugasemd gefur ekki tilefni til breytinga á tillögunni
Náttúrufræðistofnun	Samkvæmt fyrirliggjandi gögnum felur skipulagsbreytingin í sér verulega aukningu á umfangi uppbyggingar miðað við gildandi skipulag, þar sem gert er ráð fyrir allt að 368 gistirýmum og byggingarmagni yfir 7.500 m², auk þess sem skipulagssvæðið er stækkað til austurs. Skipulagssvæðið er að mestu raskað land, einkum gamalt tún með trjá- og runnagróðri, en innan þess eru einnig tjarnir, lækir og skurðir sem geta haft gildi fyrir lífríki. Sá hluti svæðisins sem bætist við til austurs nær inn á minna raskað land þar sem finna má náttúrulegri vistgerðir. Eins og bent var á í fyrri umsögn hefur tegundin maríulykill (Primula stricta), sem er á válista og friðuð, verið skráð í nágrenni svæðisins. Í umhverfismatsskýrslu er nú lagt til að kannað verði hvort tegundin finnist innan framkvæmdasvæðisins áður en til framkvæmda kemur á óröskuðu landi. Náttúrufræðistofnun tekur undir það og leggur áherslu á að slík úttekt fari fram á blómgunartíma tegundarinnar, snemmsumars í maí–júní, og að vaxtarsvæðum hennar verði hlíft komi tegundin í ljós. Ekki liggur fyrir ítarlegt mat á fuglalífi á svæðinu. Ljóst er þó að trjá- og runnagróður er nokkur og líklegt að	Áður en framkvæmdir hefjast á óröskuðum svæðum mun athugun gerð á vettvangi hvort maríulykill sé staðsettur innan framkvæmdasvæðis og viðeigandi ráðstafanir gerðar. Mælst verður til þess að framkvæmdir eigi sér stað utan varptíma fugla. Athugasemd gefur ekki tilefni til breytinga á tillögunni

	spörfuglategundir hafi þar búsvæði og nýti svæðið til varps eða skjóls. Náttúrufræðistofnun leggur því til að framkvæmdir fari fram utan varptíma fugla, frá byrjun maí til loka júlí. Náttúrufræðistofnun telur að fyrirhugaðar skipulagsbreytingar geti haft í för með sér staðbundin áhrif á náttúrufar, einkum vegna aukins umfangs uppbyggingar og stækkunar skipulagssvæðis. Með hliðsjón af því að stór hluti svæðisins er þegar raskaður eru áhrif þó líkleg til að verða takmörkuð, að því gefnu að tekið sé tillit til framangreindra atriða.	
Norðurorka	Hitaveita: Í tillögunni er minnst á einbýlishúsalóð efst á skipulagssvæðinu en ekki kemur fram í hvaða landhæð, þetta kann að hafa áhrif á möguleika á afhendingu á heitu vatni til umrædds hús. Hitaveita gerir ekki ráð fyrir að veita vatni hærra en í 120 m.y.s. Vatnsveita: Norðurorka hefur bent á í fyrri umsögnum að vatnsveitan á svæðinu er lögð sem sveitaveita og fullnægir almennri notkun en getur ekki staðið undir kröfum um brunavatn. Þær skipulagsbreytingar sem nú er verið að kynna fela í sér breyttar forsendur fyrir vatnsveituna og er mikilvægt að framkvæmdaaðili komi með tímasetta og rökstudda áætlun um neysluvatnsþörf svæðisins. Í tillögunni er minnst á einbýlishúsalóð efst á skipulagssvæðinu en ekki kemur fram í hvaða landhæð, þetta kann að hafa áhrif á möguleika á afhendingu á neysluvatni til umrædds húss. Einnig vill Norðurorka árétta að ef færa þarf veitulagnir vegna úthlutunar nýrra lóða til húsbygginga, fellur kostnaður á þann er óskar breytinganna, eftir atvikum á Akureyrarbæ eða lóðarhafa háð framsetningu skipulagsyfirvalda á lóðarskilmálum.	Uppbygging veitukerfa verður unnin í samráði við Norðurorku. Athugasemd gefur ekki tilefni til breytinga á tillögunni