



Skipulagsstofnun
Jakob Gunnarsson
Borgartún 7 b
105 Reykjavík

Garðabær, 15.8.2025
Málsnúmer: 202507-0038
MH

Efni: Matskyldufyrirspurn vegna verslunar- og þjónustusvæðis að Leifsstöðum 2 í Eyjafjarðarsveit

Vísað er til erindis Skipulagsstofnunar sem barst í gegnum Skipulagsgátt þann 18. júlí 2025 þar sem óskað er eftir umsögn Náttúrufræðistofnunar um matskyldufyrirspurn vegna orlofshúsa og hótels á Leifsstöðum 2 í Eyjafjarðarsveit.

Á staðnum er nú rekin gisting en fyrirhuguð framkvæmd felur í sér verulega stækkun. Hún gerir ráð fyrir gistingu fyrir allt að 368 manns og heildarbyggingarmagni rúmlega 7.500 m². Uppbyggingin mun samanstanda af 15 herbergja hóteliðbyggingu, nýju 60 herbergja hóteli, fjórum orlofshúsum, fimm raðhúsum og einu íbúðarhúsi.

Náttúrufræðistofnun hefur farið yfir fyrirbyggjandi gögn í málinu, auk annarra gagna sem stofnunin hefur yfir að ráða.

Uppbygging ferðaþjónustu á svæðinu er fyrirhuguð á svæði sem er nokkuð raskað fyrir. Landið hefur að hluta verið framræst og ræktað upp sem tún, umlukin trjá- og runnagróðri, og áður nýtt sem golfvöllur. Á svæðinu eru þó tjarnir, lækir og skurðir sem geta haft gildi fyrir lífríki. Sá hluti framkvæmdasvæðisins sem teygir sig til austurs nær inn á náttúrulegar vistgerðir, einkum graslendi sem er að hluta deigt eða blautt. Engin verndarsvæði eru á eða í næsta nágrenni við framkvæmdasvæðið.

Tilkynning framkvæmdaraðila inniheldur ekki sjálfstæða lýsingu á náttúrufari svæðisins, þar á meðal um gróðurfar, vistgerðir eða fuglalíf. Slík lýsing hefði að mati Náttúrufræðistofnunar átt að fylgja, enda mikilvæg forsenda til að meta umhverfisáhrif framkvæmda. Þrátt fyrir það telur stofnunin að fyrirhugaðar framkvæmdir séu ekki líklegar til að hafa mikil áhrif á náttúrufar svæðisins en bendir þó á eftirfarandi:

Mariúlykill (*Primula stricta*), sem er tegund á valista í flokki EN (í hættu)ⁱ og friðuð skv. auglýsingu um friðun æðplantna, mosa og fléttnaⁱⁱ, hefur verið skráður í nágrenni framkvæmdasvæðisins, á Vaðlaheiði ofan Leifsstaða (skráning frá 2002)ⁱⁱⁱ. Möguleg óvissa er um nákvæma staðsetningu en tegundin hefur að minnsta kosti fundist nálægt fyrirhuguðu framkvæmdasvæði. Vaxtarsvæði mariúlykils virðist vera í hnignun og sumarhúsabyggð hefur verið nefnd sem möguleg ógn við tegundina. Náttúrufræðistofnun mælir með að áður en framkvæmdir hefjast verði kannað hvort mariúlykill finnist á landareigninni, og ef svo er, verði vaxtarsvæðinu hlíft við raski. Slík úttekt þyrfti að fara fram á blómgunartíma tegundarinnar, sem er snemmsumars í maí–júní^{iv}, en hún er lítið áberandi utan þess tíma.

Þar sem ekkert er fjallað um fuglalíf í tilkynningunni skal tekið fram að vegna mikils trjágróðurs og mannvirkja á svæðinu er ekki líklegt að þar sé mikið um fugla sem kjósa opin búsvæði, einkum vaðfugla. Hins vegar er líklegt að nokkrar tegundir spörfugla haldi til í trjánun og runnabeltum og geti nýtt þau sem varp- eða skjólsvæði. Náttúrufræðistofnun mælir með að framkvæmdir fari fram utan varptíma fugla, sem er frá byrjun maí til loka júlí.



Það er mat Náttúrufræðistofnunar að ekki sé þörf á að framkvæmdin fari í mat á umhverfisáhrifum.

Virðingarfyllst,

María Harðardóttir

María Harðardóttir
líffræðingur

ⁱ Náttúrufræðistofnun Íslands. (2018). *Válisti æðplantna*. <https://www.natt.is/is/midlun/utgafa/valistar/plontur/valisti-aedplantna-2018>

ⁱⁱ Auglýsing um friðun æðplantna, mosa og fléttna nr. 1385/2021. <https://ust.is/library/sida/Nattura/Plöntufriðun.pdf>

ⁱⁱⁱ Hörður Kristinsson, Eva G. Þorvaldsdóttir og Björgvin Steindórsson. (2007). Vöktun válistaplantna 2002–2006. *Fjölrit Náttúrufræðistofnunar nr. 50*. https://utgafa.ni.is/fjolrit/Fjolrit_50.pdf

^{iv} Náttúrufræðistofnun Íslands. (2018). Maríulykill (*Primula stricta*) <https://www.natt.is/is/biota/plantae/tracheophyta/magnoliopsida/primulaceae/mariulykill-primula-stricta> (Hörður Kristinsson 2007, 2010; Starri Heiðmarsson, Pawel Wasowicz 2018).



Skipulagsstofnun
Borgartúni 7b,
105 Reykjavík

Garðabær, 13. ágúst 2025
202507-0105/A.B.
08.03

Efni: Ósk um umsögn - Mat á umhverfisáhrifum - Orlofshús og hótél á Leifsstöðum

Vísað er í erindi Skipulagsstofnunar dags. 18. júlí 2025, þar sem óskað er eftir umsögn Náttúruverndarstofnunar vegna tilkynningar um fyrirhugaða framkvæmd við Leifsstaði 2 í Eyjafjarðarsveit, sbr. 20. gr. laga nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana.

Í tilkynningu kemur fram að S&A eignir ehf., landeigandi Leifsstaða 2 og rekstraraðili Hotel North, hyggist ráðast í verulega stækkun hótelsins og tengdra bygginga á 8,6 ha svæði. Áformað er að byggja nýtt 60 herbergja hótél, 15 herbergja viðbyggingu við núverandi hótél, fjögur orlofshús, fimm raðhús og eitt íbúðarhús, ásamt þremur nýjum gistihýsum. Heildarfjöldi gistirýma verður að hámarki 368 og byggingarmagn rúmlega 7.500 m².

Framkvæmdasvæðið er í hlíð Vaðlaheiðar, innan Kaupangssveitar í Eyjafjarðarsveit, í landslagi þar sem þegar hefur farið fram einhver uppbygging. Skipulagssvæðið mun stækka lítillega til austurs og í samræmi við deiliskipulagsvinnu sem þegar er hafin.

Fráveita

Í greinargerð kemur fram að fráveita verði í samræmi við reglugerð nr. 798/1999 og að nýtt lífrænt hreinsivirki verði reist til að mæta auknu álagi. Stefnt er að samræmdri lausn fyrir allt svæðið, þar á meðal Brúarland, en tímasett og fjármögnuð áætlun liggur ekki fyrir.

Framkvæmdasvæðið er innan grunnvatnshlots Eyjafjarðar og í nágrenni við Eyjafjarðará, sem hefur mjög gott vistfræðilegt ástand. Í greinargerð er áætlað að áhrif á vatnshlot verði óveruleg.

Náttúruverndarstofnun bendir á að frekari gögn þurfi að liggja fyrir um burðargetu viðtaka, áhrifamat sbr. lög um stjórn vatnamála og meðferð á seyr.

Gróður og rask

Í greinargerð kemur fram að framkvæmdir fari að mestu fram á röskuðu landi, einkum túnum sem áður voru nýtt sem golfvöllur, og innan svæðis sem að hluta er gróðursett með trjágróðri. Efst á svæðinu, þar sem fyrirhugað er íbúðarhús, er mólendi.

Ekki liggja fyrir gróðurkort eða flokkun vistgerða. Í greinargerð er áhrifum á gróður lýst sem óverulegum, enda sé rask bundið við svæði þar sem þegar er umtalsvert jarðrask.

Að mati Náttúruverndarstofnunar má ætla að áhrif framkvæmda á gróður verði óveruleg, enda um að ræða raskað land. Hins vegar væri æskilegt að staðfesta þetta mat með einfaldri **gróður- og vistgerðagreiningu**, einkum ef rask teygir sig inn í óraskaðar hlíðar með mosa eða mólendi. Slíkt getur falið í sér vistgerðir sem falla undir náttúruverndarákvæði.

Fuglalíf

Ekki er fjallað um fuglalíf í tilkynningu framkvæmdaraðila. Svæðið samanstendur að mestu af túnum og ræktuðum gróðri, en einnig eru tjarnir og mólendi sem geta hýst varpfugla.

Að mati Náttúruverndarstofnunar er nauðsynlegt að meta hvort svæðið sé nýtt af tegundum sem njóta verndar, sérstaklega ábyrgðartegundum Íslands s.s. spóa og lóu. Slíkt mat liggur ekki fyrir.

Landslag og ásýnd

Framkvæmdasvæðið er í opinni hlíð Vaðlaheiðar þar sem útsýni og náttúruupplifun eru mikilvægir eiginleikar. Í greinargerð kemur fram að byggingar verði aðlöguð landinu og áhrif á ásýnd metin óveruleg eða jákvæð.

Að mati Náttúruverndarstofnunar er mikilvægt að byggingar falli vel að landslagi og séu að jafnaði á einni hæð þar sem því verður við komið, sérstaklega á berum eða opnum svæðum.

Niðurstaða

Að mati Náttúruverndarstofnunar, miðað við eðli, staðsetningu og umfang, og með hliðsjón af gögnum sem liggja fyrir, er ekki þörf á fullu umhverfismati, svo fremi sem framkvæmdaraðili leggi fram frekari gögn og staðfestingar á áhrifum á gróður, fuglalíf og fráveitu áður en leyfi eru veitt. Þá skulu mótvægisáðgerðir og frágangur útfærðir með skýrum hætti í samráði við viðeigandi leyfisveitendur.

Virðingarfyllst,

Axel Benediktsson
teymisstjóri
Hákon Ásgeirsson
sviðsstjóri

Eyjafjarðarsveit

Jakob Gunnarsson

Umsögn birt **1.09.2025**

3. E2508002 - Umsagnarbeiðni v. Orlofshús og hótél á Leifsstöðum - Kynning matsáætlunar Skipulagsstofnun hefur óskað eftir umsögn Eyjafjarðarsveitar við eftirfarandi mál í Skipulagsgátt: Orlofshús og hótél á Leifsstöðum, nr. 1033/2025: Kynning matsáætlunar (Mat á umhverfisáhrifum). Skipulagsnefnd tók erindið fyrir á 436. fundi sínum og telur að greinagerðin sé fullnægjandi hvað varðar umhverfisáhrif og því ekki þörf á frekara umhverfismati framkvæmda en tekur fram að framkvæmdin sé háð framkvæmdaleyfi og byggingarleyfi hjá Eyjafjarðarsveit.

Sveitarstjórn telur skipulagsgreinagerðina fullnægjandi hvað varðar umhverfisáhrif og því ekki þörf á frekara umhverfismati framkvæmda.



1. september 2025

Skipulagsstofnun
Borgartúni 7b
105 Reykjavík

Umsögn um tilkynningu til ákvörðunar um matsskyldu

Með tölvupósti frá skipulagsgáttinni þann 18. júlí sl. óskaði Skipulagsstofnun umsagnar Heilbrigðiseftirlits Norðurlands eystra (HNE) um tilkynningu landeigenda Leifsstaða 2 í Eyjafjarðarsveit unna af lilum teiknistofu, dagsetta 02.07.2025. Mál nr. 1033/2025.

Í tilkynningunni kemur fram að fyrirhuguð framkvæmd felist í frekari uppbygginu ferðaþjónustu í landi Leifsstaða. Gert er ráð fyrir að byggt verði við núverandi hótél og smáhýsum verði fjölgað. Einnig er gert ráð fyrir nýrri 60 herbergja hótélbyggingu, 4 orlofshúsum, 5 raðhúsum auk íbúðarhúss. Á fullbyggðu svæði er gert ráð fyrir 368 gistirúmum.

Fram kemur að skólp verði hreinsað í samræmi við reglugerð um fráveitur og skólp og að unnið sé að öflun neysluvatns í samstarfi við Norðurorku.

Þau leyfi sem fyrirhuguð starfsemi er háð og eru á starfssviði Heilbrigðisnefndar Norðurlands eystra eru:

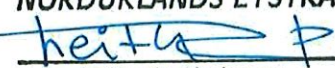
- Sala á gistingu er háð starfsleyfi Heilbrigðisnefndar Norðurlands eystra, í samræmi við lög um hollustuhætti og mengunarvarnir nr.7/1998 og reglugerð nr. 903/2024 um hollustuhætti
- Sala á veitingum er háð starfsleyfi Heilbrigðisnefndar skv. matvælalögum nr. 93/1995

HNE gerir þá kröfu að neysluvatn verði fengið úr vatnsveitu sem er með gilt starfsleyfi skv. matvælalögum og reglugerð nr. 536/2001 um neysluvatn.

Einnig er gerð krafa um skólp frá starfseminni verði hreinsað og meðhöndlað í samræmi við reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skólp.

Að teknu tilliti til umfangs og eðlis starfseminnar er það mat HNE að fyrirhuguð framkvæmd sé þess eðlis að ekki sé þörf á því að hún fari í mat á umhverfisáhrifum.

f.h. heilbrigðisnefndar

**HEILBRIGÐISEFTIRLIT
NORÐURLANDS EYSTRÁ**

Leifur Þorkelsson
heilbrigðisfulltrúi

Skipulagsstofnun
Jakob Gunnarsson
Borgartúni 7b
105 Reykjavík



Minjastofnun
Íslands

The Cultural
Heritage Agency
of Iceland

Minjavarðarsvið

Suðurgötu 39
101 Reykjavík

(354) 570 13 14
(354) 845 8510

www.minjastofnun.is
Kennitala: 440113-0280

Reykjavík, 15. ágúst 2025
MÍ202507-0095/ 6.07 / P.H.

Efni: Orlofshús og hótél á Leifsstöðum (nr. 1033/2025) – kynning matsáætlunar.

Minjastofnun Íslands hefur móttengið erindi Skipulagsstofnunar í Skipulagsgáttinni, þar sem óskað er eftir umsögn um matsáætlun vegna áforma S&A eigna ehf um frekari uppbyggingu hótels og íbúða til gistireksturs á landareign sinni, Leifsstöðum 2 í Eyjafjarðarsveit. Fyrirhugað er að reisa 15 herbergja hótelvibyggingu við núverandi hótél auk 60 herbergja hótél, 4 orlofshús, 5 raðhús og eitt íbúðarhús með 4 gistirúmum. Greinargerð var unnin af Lílíum teiknistofu ehf, *Tilkynning til Skipulagsstofnunar til ákvörðunar um matsskyldu. Leifsstaðir 2 – verslunar- og þjónustusvæði. Eyjafjarðarsveit*, (dagsett 02.07.2025).

Fjallað er um fornleifar í kafla 5.1 í greinargerðinni, bls. 12. Þar kemur fram að skráning fornleifa hafi farið fram árið 2019 í tengslum við skipulagsvinnu nágildandi skipulags á svæðinu, Hákon Jensson: *Fornleifaskráning vegna deiliskipulags á Leifsstöðum 2 í Eyjafjarðarsveit* (Búnaðarsamband Eyjafjarðar. Rannsóknarskýrslur 2019/4). Skráðar voru 3 fornleifar og eru þær utan skipulagssvæðisins.

Í tengslum við fyrirhugaðar framkvæmdir nú er ætlunin að stækka skipulagssvæðið til austurs og fer skipulagsreiturn þá úr 7 ha í 8,6 ha. Skipulagslýsing vegna þessara breytinga var auglýst í apríl s.l og gaf Minjastofnun umsögn um hana með bréfi 28. apríl 2025. Þar er kallað eftir skráningu á þeim hluta deiliskipulagssvæðisins sem bætist við vegna stækkunarinnar. Í greinargerð Lílíum kemur fram að vinna við þá skráningu sé hafin. Ef minjar koma í ljós við þá

Vakin er athygt á því að skv. 51 gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 eru ákvarðanir Minjastofnunar Íslands skv. 20., 23., 24., 28., 42. og 43 gr. sömu laga endanlegar á stjórnsýslustigi og ekki kærnlegar til æðra stjórnvalds. Jafnframt er vakin athygt á því að skv. 21. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 getur aðili máls óskað eftir skriflegum rökstuðningi stjórnvalds fyrir ákvörðun hafi slíkur rökstuðningur ekki fylgt ákvörðuninni þegar hún var tilkynnt. Beiðni um rökstuðning fyrir ákvörðun skal bera fram innan 14 daga frá því að aðila var tilkynnt ákvörðunin og skal stjórnvald svara henni innan 14 daga frá því hún barst.

Þór Hjaltalín
Sviðsstjóri
thor@minjastofnun.is

skráningu verður skipulagi hagað með þeim hætti að minjar verði ekki fyrir raski.

Minjastofnun telur að fullnægjandi grein sé gerð fyrir fornleifum á svæðinu, en ljúka þarf skráningu á þeim hluta skipulagssvæðisins sem enn er óskráður svo taka megí fullt tillit til þeirra minja sem þar kunna að koma í ljós. Frá sjónarhóli minjavörslu er ekki þörf á að framkvæmdin fari í umhverfismat, en deiliskipulagstillagan þarf að koma inn til umsagnar stofnunarinnar þegar þar að kemur.

Rétt er að vekja athygli á því hér að 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. ... Í byggingarleyfi skal taka tillit til skilyrða sem Minjastofnun leggur til í áliti sínu. Sama á við um útgáfu framkvæmdaleyfis samkvæmt skipulagslögum.

Virðingarfyllst,



Þór Ingólfsson Hjaltalín
Sviðstjóri minjavarðasviðs

Mál í Skipulagsgátt nr. 1033/2025, Orlofshús og hótél á Leifsstöðum, Eyjafjarðarsveit

Umsögn um matsáætlun til kynningar.

Akureyri 14.8.2025

Nollur ehf. kt. 410206-1290, hefur falið undirritðum lögmanni að koma á framfæri meðfylgjandi athugasemdom og ábendingum um matsáætlun vegna ofangreinds máls.

I.

Í 2. mgr. 20. gr. laga nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana segir að álit Skipulagsstofnunar skuli fela í sér leiðbeiningar um vinnslu, efni og framsetningu umhverfismatsskýrslu, m.a. með hliðsjón af framkomnum umsögnum annarra aðila.

Tilgangur umsagnar þessarar er að skerpa á nokkrum atriðum sem Nollur ehf. telur mikilvægt að skoðuð verði sérstaklega og metin í skipulagsvinnunni og eftir atvikum sem litið verði til síðar við gerð endanlegra skipulagsskilmála og útgáfu framkvæmdaleyfis þegar þar að kemur. Nollur ehf. hefur þegar kynnt fulltrúa framkvæmdaraðila helstu áherslur sínar á stuttum fundi aðila og telur umbj. m. að ágætur samhljómur sé með áherslum hans og framkvæmdaraðila um þau atriði sem umbj. m. Nollur hefur hagsmuni af.

II.

Nollur ehf. á land og mannvirki, þar með talið íbúðarhús, sem liggja neðan þess svæðis sem áætlunin tekur til og verður fyrir áhrifum af framkvæmdinni. Nánar tiltekið; Leifstaðir lóð, fastanúmer 231-0045, landnúmer 208483. Félagið á því aðild að þessu máli og lögvarða hagsmuni.

Umsagnaraðili hefur ekki sérstaka skoðun á því hvort þörf sé á fullu umhverfismati, umsögn hans miðast við að koma að ábendingum um atriði sem varða hans hagsmuni, grenndarhagsmuni, sem nauðsynlegt er að gera grein fyrir. Nollur telur nauðsynlegt að framkvæmdaraðili geri athuganir, leggi fram gögn og hugi að hönnun og frágangi og geri grein fyrir þeim áður en leyfi eru veitt, til að þeir sem um málin fjalli hafi nauðsynlegar og fullnægjandi upplýsingar og forsendur við meðferð málsins og ákvarðanatöku.

III.

Eftirtalin atriði telur Nollur ehf. að framkvæmdaraðili þurfi að kanna sérstaklega og gera grein fyrir. Er þess farið á leit við Skipulagsstofnun að tekið verði mið af þessum ábendingum við ákvörðun í málinu.

Fráveita og ofanvatn

Fyrirhuguðu uppbygging felur í sér gríðarlega stækkun og mikinn massa, sem fyrirsjáanlegt að valda muni umtalsverðri áraun á umhverfið. Fasteignir umbj. m. liggja neðan framkvæmdasvæðis og því mikilvægt að tryggt sé að allri fráveitu verði bægt frá lóð umbj. m. hvort sem um er að ræða skólp, ofanvatn af þökum, bílaplönnum og fl., sbr. kafli 5.3.5 og 6.3., vatn vegna bráðnunar af snjósöfnunarsvæðum og svo framvegis. Fram kemur að ofanvatni verði veitt í opna farvegi og breyta eigi skurðum og útbúa tjarnir.



Snjósöfnun

Oft koma löng tímabil með mikilli snjósöfnun á landssvæðinu. Til að halda opnum og færum akleiðum og bílastæðum þarf því oft að moka snjó sem getur orðið gríðar mikill uppsafnaður á vetrartíð. Við skipulag svæðins þarf því, sbr. ofanritað um ofanvatn, að gera sérstaka grein fyrir ráðstöfunum vegna snjósöfnunar og vatnssöfnunar vegna bráðunar, þar með talið í asahlákum.

Tjarnir

Að því er varðar tjarnir, sbr. kafli 5.3.5 og 6.3 er mjög mikilvægt að gerð verði grein fyrir, sérstaklega vegna tjarna sem liggja neðst á skipulagssvæðinu, hvernig tryggt verði að ekki skapist flóðahætta frá tjörnum, bæði ofan jarðar og ekki síður að tryggt verði að vatn sitri ekki neðan jarðar og að fasteign Nolls neðan við svæðið. Fyrirsjáanlegt er að vatnsbolur tjarna geti orðið gríðarstór og verði flóð er vávæni þeirra mjög mikið og hætta á umtalsverðum eignarspjöllum. Einnig geta orðið áhrif á grunnvatn og heilnæmi. Því er mikilvægt að gerð verði grein fyrir – og kröfur gerðar – um hönnun og frágang sem fyrirbyggi slíkt.

Ekki er augljóst að tjarnir séu heppilegar eins og þeim er fyrirkommið vegna flugumergðar sem kann að fylgja þeim, þó annar ávinningur kunni að vegna þyngra eins og aðdráttarafl fyrir fuglalíf.

Lýsing og ljósmengun

Mikilvægt er fyrir svæðið að ljósmengun verði haldið í lágmarki og hönnun lýsingar samræmist því að um er að ræða íbúðabyggð og gistirekstur, þar sem sérstaða og aðdráttarafl svæðis felst í náttúruupplifun. Gera verður kröfu um að framkvæmdaraðili lýsi með skýrum hætti hvernig háttað verði fyrirkomulagi lýsingar á svæðinu og grenndaráhrifum af henni. Nollur væntir þess að lýsing verði lágstemmd og lýsing húsa og aðkomuvega verði í samræmi við staðarhætti og ásýnd svæðisins sem íbúasvæðis utan þéttbýlis.

Umferð og umferðarhraði

Í gögnum málsins kemur fram að gert er ráð fyrir allt að 400 gistirýmum á svæðinu. Slíkur massi er gríðarleg aukning á umferðarþunga bílaumferðar og tíðni á svæðinu frá því sem nú er og augljóst að hönnun og frágangur umferðarmannvirkja og aðkomuvega á svæðinu gerir ekki ráð fyrir svo mikilli umferð sem fylgir gisti- og hótélrekstri í þessu umfangi. Til viðmunar má gefa sér forsendur um að ein bifreið fylgi hverjum tveimur gistirýmum („tveir í bíl“). Ef gert er ráð fyrir að gestir komi um miðjan dag að gististað, gestir aki einu sinni samdægurs frá og að gististað fyrir náttmál og sá brott að morgni dags, felur það í sér umferð 800 bifreiða á sólarhring. (400 gistirými, „tveir í bíl“ 2x að og frá gististað á sólarhring verða 200 x 4 ferðir til og frá, eða alls 800 bílar.

Hér á Norðurlandi eru bifreiðar á nagladekkjum drjúgan hluta árs. Mikill hraði og mikil umferð hefur því í för með sér hvoru tveggja mikinn hávaða, svífryksmengun auk slits á vegum.

Svo umfangsmiklum gistirekstri má ætla að fylgi veruleg aukning gangandi umferðar. Akvegur á svæðinu er ekki breiður og fyrirgefur ekki mikið ef ökumaður fipast. Þegar saman fer aukning bílaumferðar og umferð gangandi vegfaranda og annarrar umferðar, eykst hættueiginleiki frá bílaumferðinni verulega, m.a. vegna fjölda annarra aðkomuvega og heimreiða í nágrenninu.



Hin augljósa mótvægisáðgerð vegna umferðar er að taka ökuhraða niður á svæðinu, telja verður að 30 km/klst hámarkshraði sé hæfilegur á svæðinu, m.t.t. mikillar umferðar og umferðaröryggis, en 50 km/klst verður að ætla að sér algert hámark. Víkja þarf að þessum atriðum þegar áhrif framkvæmdarinnar eru metin, en umbj. m. leggur ríka áherslu á að umferðarhraði verði tekinn niður á svæðinu.

Framkvæmd, rask, landmótun og förgun á efni

Í lýsingu kemur fram að framkvæmdatími spanni nokkur ár. Ekki er hægt að gera sér grein af lýsingunni fyrir því hversu mikil hætta er á fokmengun og óhreinindum frá opnum eða ófrágengnum svæðum, þar sem er óbundin möl eða annar jarðvegur. Telja verður nausynlegt fyrir grenndarhagsmuni og leyfisveitendur að fyrir liggi hvernig skipulag framkvæmda verði. Nollur telur að gera verði grein fyrir, sem svo síðar verði tekið mið af í framkvæmdaleyfum, hvernig staðið verði að jarðvegsframkvæmdum, förgun á efni og landmótun, sem allt skuli miða að því að valda sem minnstu ónæði á framkvæmdatíma. Þá er einnig mikilvægt að gerð verði krafa í framkvæmdaleyfum um skilvirka og tímasetta framvindu áfanga verksins, enda um að ræða framkvæmdir sem hafa all mikil áhrif á umhverfi og grennd meðan þeim er ekki lokið.

IV.

Athugasemdum þessum er hér með komið á framfæri. Augljóst er að framkvæmdinni fylgja mikil áhrif og stærð hennar er all nokkur samanborið við umfang annars gistireksturs á nálægu svæði. Áhrifin verða veruleg, einkum fyrir þá sem eiga fasteignir næst framkvæmdasvæðinu, bæði á framkvæmdatíma og eftir að rekstur er hafinn. Því er mikilvægt að tekið verði eðlilegt og sanngjarnt tillit til grenndarhagsmuna við undirbúning framkvæmda og mat á áhrifum þeirra.

Áskilinn er réttur til að koma síðar að frekari ábendingum og athugasemdum, allt samkvæmt einhliða mati umbj. m. Nolls ehf síðar í ferlinu.

Nánari upplýsingar getur undirritaður veitt, verði eftir því óskað.

Lögmannsstofa Norðurlands – Legal North

Ólafur Rúnar Ólafsson, lögmaður

olafur@legalnorth.is