

Orlofshús og hótél á Leifsstöðum 2, Eyjafjarðarsveit

Ákvörðun um matsskyldu

1 Inngangur

Þann 2. júlí 2025 barst Skipulagsstofnun tilkynning frá S&A eignum um byggingu orlofshúsa og hótels í landi Leifsstaða 2 í Eyjafjarðarsveit, samkvæmt 19. gr. laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana, sbr. lið 12.04 í 1. viðauka laganna.

Skipulagsstofnun leitaði umsagna Eyjafjarðarsveitar, Heilbrigðiseftirlits Norðurlands eystra, Minjastofnunar Íslands, Náttúruverndarstofnunar og Náttúrufræðistofnunar.

2 Gögn lögð fram

Tilkynning til Skipulagsstofnunar: Leifsstaðir II – verslunar- og þjónustusvæði. Tilkynning til Skipulagsstofnunar til ákvörðunar um matsskyldu. Liliu teiknistofa. Júlí 2025.

Umsagnir um tilkynninguna bárust frá:

- Eyjafjarðarsveit þann 1. september 2025.
- Heilbrigðiseftirliti Norðurlands eystra þann 1. september 2025,
- Minjastofnun Íslands þann 15. ágúst 2025,
- Náttúruverndarstofnun þann 13. ágúst 2025,
- Náttúrufræðistofnun þann 15. ágúst 2025.

Jafnframt barst umsögn frá Lögmannsstofu Norðurlands f.h. Nolls ehf., þann 14. ágúst 2025.

Frekari upplýsingar bárust frá framkvæmdaraðila 22. september 2025.

3 Fyrirhuguð framkvæmd

Fyrirhuguð framkvæmd felst í byggingu nýs hótels og nýrra orlofshúsa fyrir alls 368 gesti og er áætlað byggingarmagn rúmlega 7.500 m² og er gert ráð fyrir alls 146 bílastæðum vegna uppbyggingarinnar. Við núverandi aðstæður að Leifsstöðum 2 er rekið um 600 m² stórt hótél með 22 gistirúmum auk þess sem gisting er fyrir 28 gesti í 7 gistihýsum norðan við hótelið.

Hvorki er nægilegt heitt né kalt vatn til að anna stækkun á hótelinu m.v. núverandi kerfi en samráð hefur verið haft við Norðurorku um úrbætur. Varðandi fráveitu þá verður allt skólp hreinsað í samræmi við reglugerð um fráveitur og skólp og seyra frá hreinsivirkjum menhöndluð í samræmi við reglugerð um meðhöndlun seyr. Nýtt hreinsivirki hefur verið reist fyrir núverandi hótél og gistihýsi og er um að ræða lífræna skólphreinsistöð sem byggir á loftun (svokallaður Demantur). Gert er ráð fyrir sambærilegu en stærra hreinsivirki sem uppfyllir ákvæði staðla fyrir fyrirhugaða starfsemi en stærð og gerð hreinsivirkisins verður útfærð nánar á seinni stigum hönnunar. Gert er ráð fyrir 368 persónueiningum frá fyrirhuguðum rekstri. Ofanvatn verður meðhöndlað með þeim hætti að vatni úr drenlögnum við húsgrunna og rigningarvatni frá nýjum húsum verður veitt í opna farvegi. Þá verða nýir farvegir mótaðir sunnan og austan við fyrirhuguð gistihýsi og hótél. Neðan við hótelið og ofan við nýja heimreið verða mótaðar tjarnir sem munu taka við vatni úr nýjum farvegum.



4 Umhverfisáhrif

Hér er fjallað um umhverfisáhrif framkvæmdarinnar eins og þeim er lýst í framlögðum gögnum framkvæmdaraðila og umsögnum umsagnaraðila.

Vatnshlot

Í greinargerð framkvæmdaraðila kemur fram að fyrirhugað framkvæmdasvæði sé innan grunnvatnshlots Eyjafjarðar (102-277-G). Þar er jarðmyndun skráð með gropinn jarðveiti og miðlungs grunnvatnsstreymi. Umhverfismarkmið eru óþekkt s.s. magnstaða, efnafræðilegt ástand og álag. Þess fyrir utan eru önnur vatnshlot í grennd við framkvæmdarsvæðið en möguleg áhrif fráveitu á vatnshlotin ættu að vera óveruleg þar sem fráveita verður í samræmi við lög og reglur og ekki er um mjög viðkvæma viðtaka að ræða.

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

Í svörum framkvæmdaraðila kemur fram að mikil uppbygging eigi sér stað í Eyjafjarðarsveit þar sem Eyjafjarðará sé viðtaki allrar fráveitu. Óskað verður eftir samstarfi við sveitarfélagið og Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra um að afla frekari gagna svo hægt verði að taka ákvörðun um fullnægjandi frágang fráveitu.

Fornminjar

Í greinargerð framkvæmdaraðila kemur fram að í tengslum við skipulagsvinnu gildandi skipulags hafi verið unnin minjaskráning árið 2019 af fornleifafræðingi. Engar minjar fundust innan skipulagssvæðisins en á korti má sjá að utan þess eru nokkrar skráðar minjar og nær 15 m friðhelgi þeirra inn á skipulagssvæðið. Nú stendur til að stækka skipulagssvæðið til austurs og vinnur fornleifafræðingur að skráningu þess svæðis. Ef minjar reynast vera innan stækkaðs svæðis verður deiliskipulagstillögu breytt með það í huga að forðast að raska minjum.

Í umsögn Minjastofnunar Íslands segir að fullnægjandi grein sé gerð fyrir fornleifum á svæðinu en að ljúka þurfi skráningu á þeim hluta skipulagssvæðisins sem sé óskráður svo taka megí fullt tilliti til þeirra minja sem þar kunna að koma í ljós.

Í svörum framkvæmdaraðila kemur fram að fornleifaskráning á umræddu svæði sé í vinnslu og verði lokið áður en skipulag verði samþykkt.

Gróður og fuglar

Í greinargerð framkvæmdaraðila kemur fram að á framkvæmdasvæðinu séu tún umvafin trjá- og runnagróðri. Talið er að þar sem um er að ræða raskað land og gamalt tún verði áhrif á gróður og dýralíf óveruleg.

Í umsögn Náttúrufræðistofnunar kemur fram að í tilkynningu framkvæmdaraðila sé ekki að finna sjálfstæða lýsingu á náttúrufari svæðisins, þar á meðal um gróðurfari, vistgerðum eða fuglalífi. Slík lýsing hefði að mati Náttúrufræðistofnunar átt að fylgja, enda mikilvæg forsenda til að meta umhverfisáhrif framkvæmda. Bent er á að maríulykill sem er tegund á válista í flokki EN (í hættu) og friðuð skv. auglýsingu um friðun æðplantna, mosa og fléttna, hefur verið skráður í nágrenni framkvæmdasvæðisins og mælir stofnunin með að áður en framkvæmdir hefjast verði kannað hvort maríulykill finnist á landareigninni, og ef svo er, verði vaxtarsvæðinu hlíft við raski. Náttúrufræðistofnun bendir jafnframt á að ekkert er fjallað um fuglalíf í tilkynningunni en 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.



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. Þá er að mati stofnunarinnar nauðsynlegt að meta hvort svæðið sé nýtt af fuglategundum sem njóta verndar, sérstaklega ábyrgðartegundum Íslands s.s. spóa og lóu.

Í svörum framkvæmdaraðila kemur fram að á vistgerðakorti Náttúrufræðistofnunar megji sjá að stærstur hluti fyrirhugaðs framkvæmdasvæðis sé á skilgreindu túni en gert sé ráð fyrir einu húsi austast og efst á svæðinu þar sem móavist sé ríkjandi. Framkvæmdaraðili mun sjá til þess að viðeigandi aðili verði fenginn til að meta hvort maríulykil sé að finna á framkvæmdasvæðinu áður en til framkvæmda kemur á öröskuðu landi. Matið myndi fara fram á blómgunartíma tegundarinnar, snemmsumars í maí-júní líkt og Náttúrufræðistofnun bendir á og vaxtarsvæði þess hlíft ef svo ber undir. Fram kemur að ekki liggi fyrir mat á fuglalífi á svæðinu en þar sem um sé að ræða gömul tún með skjólbeltum og tjörnum er talið ólíklegt að það reynist mikilvægt búsvæði fyrir fugla sem eru ábyrgðartegundir 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 sín ofar í hlíðina og að spörfuglategundir hafi komið sér fyrir á svæðinu enda trjágróður þó nokkur.

Umferð

Í greinargerð framkvæmdaraðila kemur fram að Leifsstaðavegur sé héraðsvegur með bundnu yfirborðsefni og muni umferðarniður og svifryksmengun aukast með aukinni umferð í kjölfar fyrirhugaðrar uppbyggingar. Neikvæð áhrif fyrirhugaðra framkvæmda verða því helst af völdum aukinnar umferðar um Leifsstaðaveg og þeirri ryk- og hávaðamengun sem fylgir fyrir aðliggjandi íbúðarsvæði. Þó er gert ráð fyrir að vegir um svæðið verði frágengnir með bundnu yfirborðsefni.

Landslag og ásjúnd

Í greinargerð framkvæmdaraðila kemur fram að ásjúnd svæðisins muni breytast mikið en að mati framkvæmdaraðila muni falleg hótélbygging sem aðlöguð sé landi hafa jákvæð áhrif á ásjúnd svæðisins en þar sem ásjúnd er huglægt mat munu einhverjir telja áhrifin neikvæð.

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.

Í svörum sínum segir framkvæmdaraðili að gert sé ráð fyrir að byggingar verði að jafnaði á einni hæð en fyrirhugað hótél verði þó á þremur hæðum en fellt að landi svo jarðhæð verði niðurgráfin og einhliða.

5 Skipulag og leyfi

Fyrirhuguð framkvæmd er ekki í samræmi við Aðalskipulag Eyjafjarðarsveitar 2018-2030 og er unnið að breytingum á því og gerð deiliskipulags.

Framkvæmdin er háð framkvæmda- og byggingarleyfi Eyjafjarðarsveitar samkvæmt skipulagslögum og reglugerð um framkvæmdaleyfi. Einnig starfsleyfi Heilbrigðiseftirlits Norðurlands eystra samkvæmt lögum um hollustuhætti og mengunarvarnir og lögum um matvæli auk ýmissa leyfa tengdum verkþáttum á meðan framkvæmdum stendur.

6 Niðurstaða

Um er að ræða uppbyggingu vegna ferðaþjónustu í landi Leifsstaða II með gistirými fyrir tæplega 370 gesti ásamt veitingaaðstöðu og er gert ráð fyrir að heildarbyggingarmagn verði 7500 m².



Framkvæmdin er tilkynningarskyld til ákvörðunar um matsskyldu samkvæmt 19. gr. og lið 12.04 í 1. viðauka í lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana.

Eðli, staðsetning og eiginleikar hugsanlegra áhrifa framkvæmdar

Við mat á því hvort tilkynningarskyld framkvæmd skuli háð umhverfismati skal taka mið af eðli hennar, svo sem stærð og umfangi, úrgangsmyndunar, mengun, ónæði sbr. 1. tl. 2. viðauka laga nr. 111/2021. Einnig skal taka mið af staðsetningu framkvæmdar og hversu viðkvæm þau svæði eru sem líklegt er að framkvæmd hafi áhrif á, svo sem með tilliti til landnotkunar, verndarákvæða, einkum svæða sem njóta verndar skv. lögum um náttúruvernd, vegna fornleifa eða á grundvelli alþjóðlegra samninga sem Ísland er bundið af. Einnig ber að líta til álagsþols náttúrunnar, svo sem með tilliti til landslagsheilda og kjörlendis dýra sbr. 2. tl. 2. viðauka laga nr. 111/2021. Að endingu ber að skoða áhrif framkvæmdar í ljósi gerðar og eiginleika hugsanlegra áhrifa framkvæmdar, svo sem með tilliti til umfangs, eðlis, styrks og fjölbreytileika áhrifa, hverjar líkur séu á áhrifum og afturkræfni áhrifa og möguleika á að draga úr áhrifum, sbr. 3. tl. 2. viðauka laga nr. 111/2021.

Um er að ræða nokkuð umfangsmikla uppbyggingu fyrir ferðamenn á svæði sem er að hluta til raskað vegna ýmissa mannlegra athafna og í grennd við íbúðarbyggð. Meðal annars er við núverandi aðstæður rekið hótél við og á framkvæmdasvæðinu. Fyrir liggur að það svæði sem verður fyrir raski er ekki gróðursfarlega verðmætt en Skipulagsstofnun telur að ganga verði úr skugga um hvort maríulykil sé að finna á framkvæmdasvæðinu áður en til framkvæmda kemur á öröskuðu landi og ef svo er að vaxtarsvæði tegundarinnar verði hlíft. Miðað við aðstæður á framkvæmdasvæðinu er ekki líklegt að fuglar sem eru ábyrgðartegundir haldi í einhverju mæli til á áhrifasvæði fyrirhugaðra framkvæmda. Ljóst er að við fyrirhugaða uppbyggingu mun verða aukið álag á svæðið vegna fjölda gesta sem gert er ráð fyrir og íbúar í nærliggjandi íbúðarbyggð kunna að verða fyrir ónæði að einhverju leyti vegna aukinnar umferðar gesta sem og á framkvæmdatíma og leggur Skipulagsstofnun áherslu á að við fyrirhugaðar framkvæmdir verði kappkostað að draga eins og kostur er úr ónæði. Þá er ljóst að óhjákvæmilegt er við svo viðamikla uppbyggingu eins og ráðgerð er muni verða ásýndarbreytingar á svæðinu í lághlíðum Vaðlaheiðar en við núverandi aðstæður er og hefur verið mikil uppbygging margs konar mannvirkja í grennd við fyrirhugað framkvæmdarsvæði. Að framansögðu telur Skipulagsstofnun að fyrirhuguð uppbygging ferðaþjónustu komi til með að hafa nokkuð neikvæð áhrif vegna aukinnar umferðar og umsvifa og vegna ásýndarbreytinga en áhrif á aðra umhverfisþætti verða óveruleg. Skipulagsstofnun minnir á að vinna þarf áhrifamat fyrir grunnvatnshlotið Eyjafjörður (102-277-G) í samræmi við leiðbeiningar Umhverfis- og orkustofnunar og bendir á að í starfsleyfi er unnt að setja ákvæði um hreinsun fráveitu í samræmi við reglugerðir.

Á grundvelli fyrirbyggjandi gagna er það niðurstaða Skipulagsstofnunar að fyrirhuguð framkvæmd sé ekki líkleg til að hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif, sbr. þau viðmið sem tilgreind eru í 2. viðauka laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana. Því skal framkvæmdin ekki háð mati á umhverfisáhrifum.

Samkvæmt 30. gr. laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana má kæra ákvörðunina til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála. Kærufrestur er til 25. október 2025.

Reykjavík, 25. september 2025,

Egill Þórarinnsson

Jakob Gunnarsson

