

Tilkynning til Skipulagsstofnunar til ákvörðunar um matsskyldu

Leifsstaðir 2 – verslunar- og þjónustusvæði

Eyjafjarðarsveit

02.07.2025



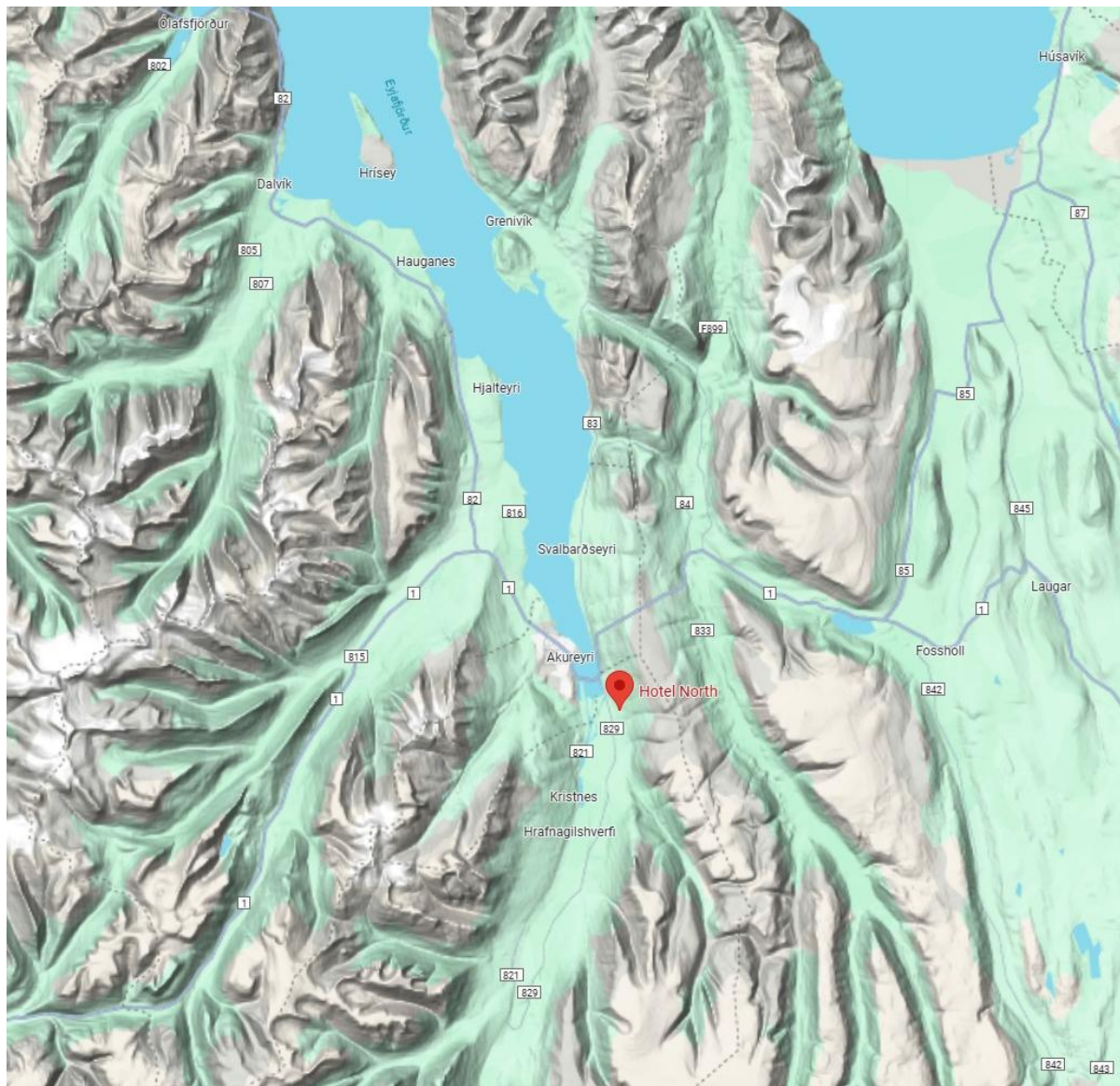
1 Efnisyfirlit

1	Efnisyfirlit	2
2	Inngangur.....	3
3	Núverandi staða og staðhættir	4
4	Skipulagsleg staða.....	9
4.1	Deiliskipulag.....	9
4.2	Aðalskipulag Eyjafjarðarsveitar 2018-2030	10
4.3	Leyfisveitingar.....	11
5	Forsendur	12
5.1	Fornminjar.....	12
5.2	Verndarsvæði	12
5.3	Veitur	12
5.3.1	Vatnsveita	13
5.3.2	Hitaveita.....	13
5.3.3	Rafmagnsveita.....	13
5.3.4	Fráveita	14
5.3.5	Ofanvatn	14
5.4	Vatnshlot.....	14
5.4.1	Eyjafjörður (102-277-G).....	15
5.4.2	Eyjafjarðará 1 (102-1649-R)	15
5.4.3	Eyjafjarðarleirur (102-93-T).....	16
5.4.4	Eyjafjarðarbotn (102-1321-C)	16
5.5	Rekstrarforsendur.....	16
6	Fyrirhugaðar framkvæmdir.....	20
6.1	Jarðvinna	22
6.2	Yfirborðsfrágangur	23
6.3	Ofanvatnslausnir	23
6.4	Áfangaskipting.....	24
7	Umhverfisáhrif	25
7.1	Valkostir	28
7.2	Niðurstöður	28
8	Umsagnir	28
9	Viðauki – ásýndarmyndir.....	29
10	Heimildaskrá	32

2 Inngangur

S&A eignir ehf., landeigandi Leifsstaða 2 og rekstraraðili Hotel North, fyrirhugar frekari uppbyggingu hótels og íbúða til gistireksturs á landareign sinni.

Leifsstaðir 2 eru í Eyjafjarðarsveit í nokkuð brattri hlíð austan megin í dalnum skammt frá Akureyri.



1. mynd. Staðsetning Leifsstaða 2 á kortagrunni frá Google. Kortið sýnir afstöðu til nærliggjandi byggða.

Fyrirhuguð framkvæmd gerir ráð fyrir gistingu fyrir allt að 368 manns og byggingarmagni uppá rúmlega 7.500 m². Framkvæmdin fellur því undir flokk B í 1. viðauka laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021, lið 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.“

Með tilkynningu þessari er óskað eftir ákvörðun Skipulagsstofnunar um það hvort framkvæmdin sé háð mati á umhverfisáhrifum eða ekki.

3 Núverandi staða og staðhættir

Leifsstaðir 2 eru í Kaupangssveit, nokkuð þétttri sveita-, íbúðar- og frístundabyggð nyrst í Eyjafjarðarsveit. Þar stendur hús byggt árið 1930 auk viðbyggingar. Gamla íbúðarhúsið er rekið sem íbúðarhótel og í viðbyggingunni er matsalur og 7 herbergi. Einnig standa á svæðinu geymslur og reykhus. Hótelið er 607 m² með 11 herbergjum og 22 gistirúmum.

Nýlega hafa verið byggð 7 gistihýsi norðan við gamla íbúðarhúsið. Gistihýsin eru 7 og 56 m² hvert. Samtals eru þau með 28 gistirúmum.

Á landareigninni eru tún sem umvafin eru trjá- og runnagróðri. Þau voru áður nýtt sem golfvöllur. Einnig eru tjarnir, lækjarfarvegir og skurðir á svæðinu sem gefur til kynna að töluvert jarðvatn er á svæðinu.

Landhalli er um 13% með brattari hæðum innanum.

Hæð yfir sjávarmáli er um 85-135 m.



2. mynd. Gamla íbúðarhúsið sem nú er rekið sem hótel.



3. mynd. Þrjú neðstu gistihýsin á norðurhluta svæðisins.



4. mynd. Fjögur efstu gistihýsin á norðurhluta svæðisins.



5. mynd. Aðkoma að svæðinu er um Leifsstaðaveg, gert er ráð fyrir að tenging heimreiðar breytist í samræmi við gildandi skipulag sem unnið var í samráði við Vegagerðina.



6. mynd. Fyrirhugað byggingarsvæði hótels.



7. mynd. Aðkoma og útsýni fram Eyjafjarðardal, séð frá hóteli.



8. mynd. Núverandi tún, skurðir og trjágróður. Mynd tekin nyrst á svæðinu og horft til suðurs.



9. mynd. Séð til suðvesturs frá óræktuðu svæði ofan núverandi túna. Gert er ráð fyrir íbúðarhúsi og aðkomu að því á þessum hluta svæðisins. Á mynd má merkja byggingar í landi Fífilgerðis.



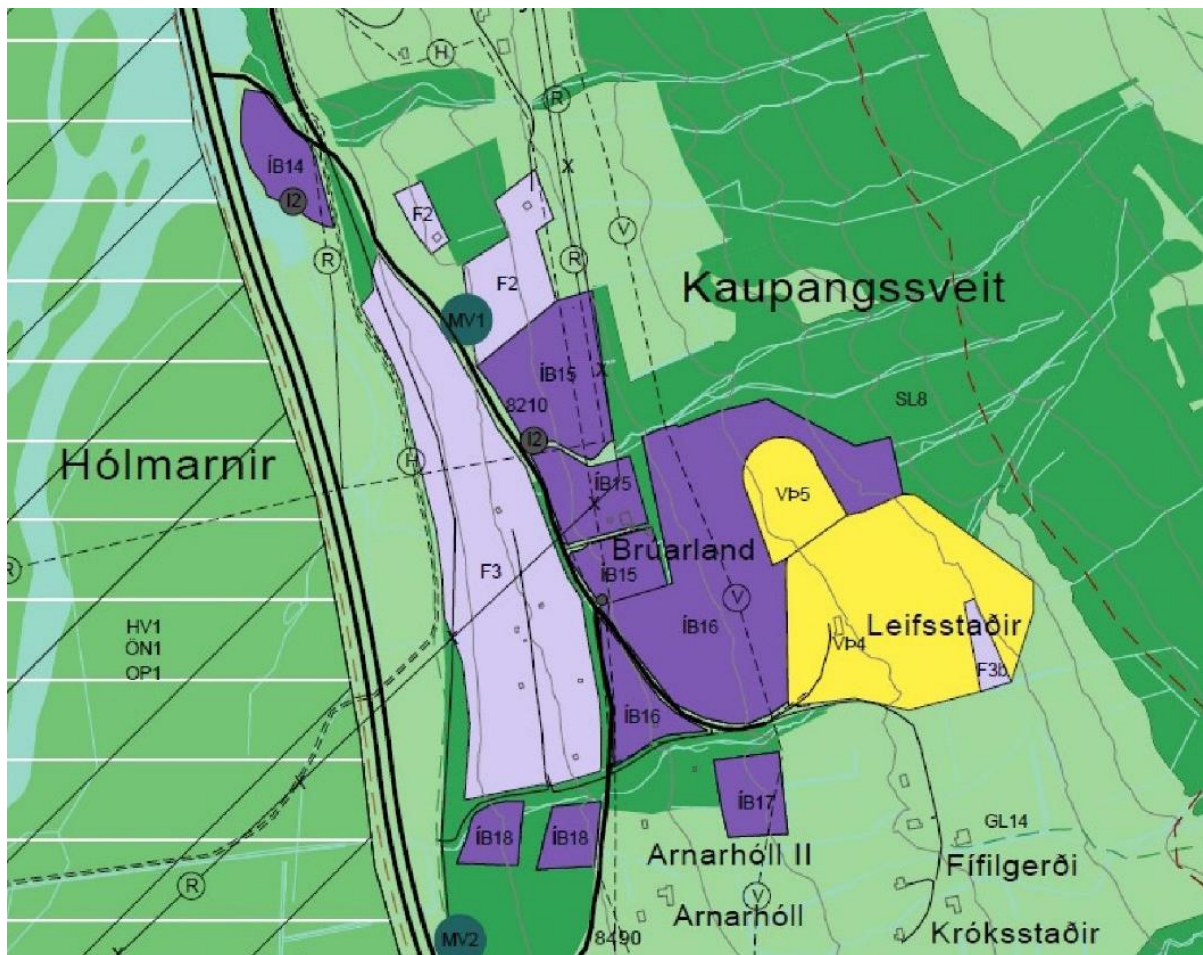
11. mynd. Skýringarmynd sýnir mögulega uppbyggingu með breyttu skipulagi.

4.2 Aðalskipulag Eyjafjarðarsveitar 2018-2030

Reitur VÞ4, 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 deiliskipulagsbreytingunni sem er í vinnslu þar sem gert verður ráð fyrir allt að 400 gistirúmum á svæðinu.



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

4.3 Leyfisveitingar

Starfsemin er háð eftirfarandi leyfum:

- Byggingarleyfi hjá Eyjafjarðarsveit skv. lögum um mannvirki nr. 160/2010.
- Framkvæmdaleyfi hjá Eyjafjarðarsveit skv. skipulagslögum nr. 123/2010 og reglugerð um framkvæmdaleyfi nr. 772/2012.
- Starfsleyfi Heilbrigðiseftirlits Norðurlands eystra skv. lögum um hollustuhætti og mengunarvarnir nr. 7/1998 og reglugerð um hollustuhætti nr. 903/2024.
- Rekstrarleyfi sýslumanns skv. reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald nr. 85/2007.

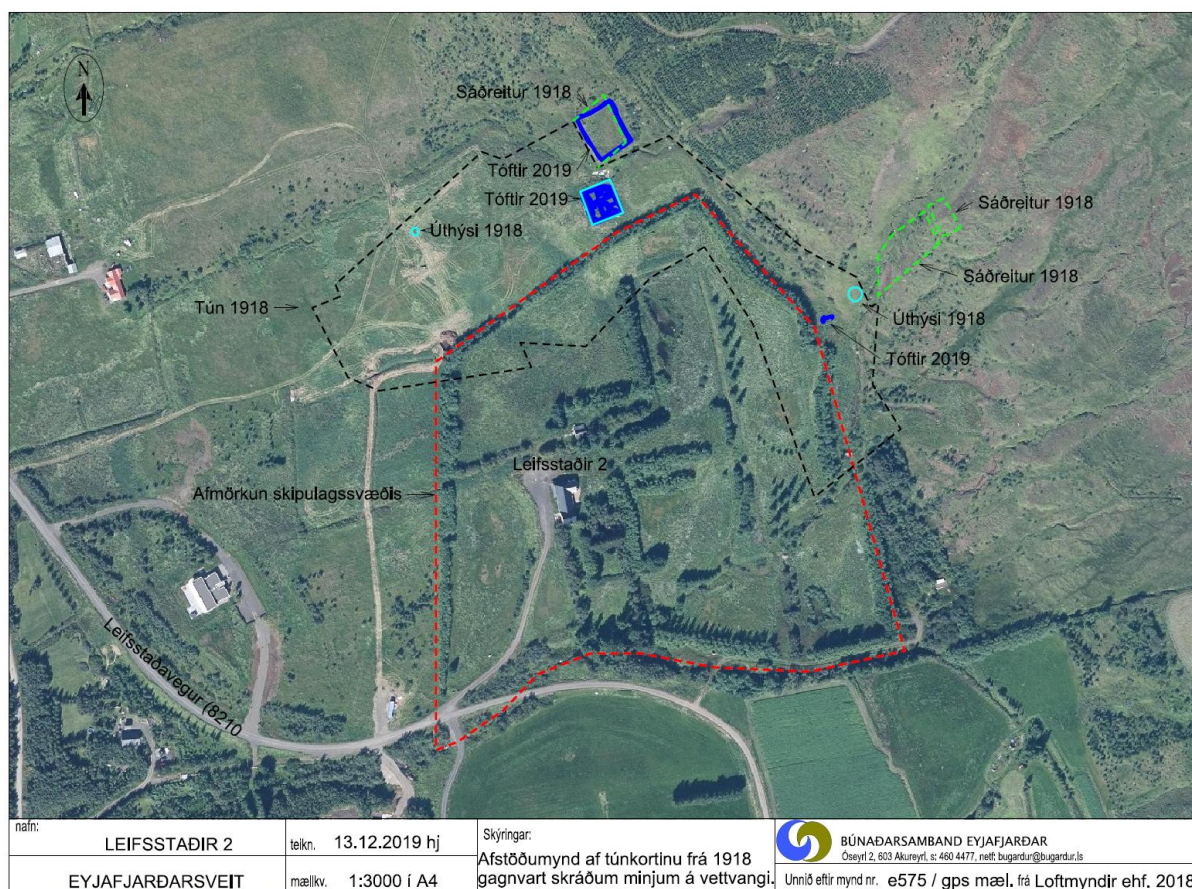
5 Forsendur

5.1 Fornminjar

Í tengslum við skipulagsvinnu gildandi skipulags var unnin minjaskráning árið 2019 af Hákon Jéssyni fornleifafræðingi. Engar minjar fundust innan skipulagssvæðisins en á korti má sjá að utan þess eru nokkrar skráðar minjar s.s. bæjartóft, tóftir fjárhúsa og sáðreitur og nær 15 m friðhelgi þeirra inn á skipulagssvæðið. Minjarnar og friðhelgi þeirra er merkt á skipulagsupphrátt.

Nú stendur til að stækka skipulagssvæðið til austurs frá SA horni gildandi skipulags. Hákon Jésson vinnur að skráningu þess svæðis.

Ef minjar reynast vera innan stækkaðs svæðis verður deiliskipulagstillögu breytt með það í huga að forðast að raska minjum.



13. mynd. Kort úr fornleifaskráningu vegna deiliskipulags Leifsstaða 2 frá 2019.

5.2 Verndarsvæði

Engin verndarsvæði eru á eða við framkvæmdasvæðið. Vatnsverndarsvæði er 2,2 km frá framkvæmdasvæðinu efst í heiðinni.

5.3 Veitur

Í leiðbeiningum Umhverfisstofnunar um meðalvatnsnotkun hér á landi er reiknað með 270 l/dag á hvern gest. Miðað við fullnýtt gistirými gerir það tæplega 100.000 l/dag.

5.3.1 Vatnsveita

Norðurorka sér svæðinu fyrir heitu og köldu vatni. Árið 2020 keypti Norðurorka Kaupangsveitu sem sér íbúum Eyjafjarðarsveitar frá Austurhlíð suður að Þverá fyrir neysluvatni. Unnið hefur verið að úrbótum á veitunni með lýsingartækni þar sem töluverð hætta er á mengun yfirborðsvatns í leysingum þar sem vatnstökusvæðið er undir sprungnu klettabelti.

Lindirnar tvær anna ekki eftirspurn og er vatn frá Vaðlabýggð sett inná kerfið eftir þörfum. Ekki er því nægt vatn til að anna stækkun á hótelinu m.v. núverandi kerfi. Samráð hefur verið haft við Norðurorku og mun framkvæmdaraðili vinna í nánú samstarfi varðandi vatnspörf, áframhaldandi áætlanagerð og framkvæmdir.

Vatnsverndarsvæðið er um 2,2 km ofan við framkvæmdasvæðið.



14. mynd. Skjáskot af kortavef Norðuroku. Brunnsvæði eru merkt með bláu og grannsvæði með fjólubláu. Leifsstaðir eru merktir með rauðum fering.

5.3.2 Hitaveita

Dreifikerfi hitaveitu á nágrenni Leifsstaða er fullnýtt en framkvæmdir til að auka afköst kerfisins eru á framkvæmdaáætlun.

Ekki er nægt vatn til að anna stækkun á hótelinu m.v. núverandi kerfi. Samráð hefur verið haft við Norðurorku og mun framkvæmdaraðili vinna í nánú samstarfi varðandi orkupörf, áframhaldandi áætlanagerð og framkvæmdir.

Brunahani er við aðkomu inn á svæðið. Að auki eru tjarnir á svæðinu sem m.a. geta nýst til slökkvistarfs.

5.3.3 Rafmagnsveita

Rarik sér svæðinu fyrir rafmagni. Núverandi spennistöð S383 þjónar núverandi notendum en mögulega þarf að flytja hana verði hún of nálægt nýrri byggingu.

Samráð verður haft við RARIK og Norðurorku þar sem lögð verður fram rökstudd og tímasett áætlun um orkupörf svæðisins.

5.3.4 Fráveita

Gert er ráð fyrir 368 persónueiningum í breyttu skipulagi. Í reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999 er skilgreining persónueiningar (pe.) það magn lífrænna efna, næringarsalta og annarra efna sem samsvarar því sem einn einstaklingur er að jafnaði talinn losa frá sér á sólarhring.

Allt skólp verður hreinsað í samræmi við reglugerð um fráveitur og skólp og seyra frá hreinsivirkjum meðhöndluð í samræmi við reglugerð um meðhöndlun seyru nr. 799/1999.

Nýtt hreinsivirki hefur verið sett niður fyrir núverandi hótél og gistihýsi. Um er að ræða lífræna skólphreinsistöð sem byggir á loftun (svokallaður *Demantur*). Gert er ráð fyrir að allt skipulagssvæðið tengist sambærilegu stækkuðu hreinsivirki sem uppfyllir ákvæði staðalsins ÍST-EN12566. Stærð og gerð útfærist nánar á seinni stigum hönnunar. Til framtíðar er stefnt að því að heildstætt fráveitukerfi verði útbúið fyrir fyrirhugað íbúðarsvæði í Brúarlandi (merkt ÍB16 í Aðalskipulagi Eyjafjarðar 2018-2030) og umrætt verslunar- og þjónustusvæði.

5.3.5 Ofanvatn

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. Fyrirhugað er að meðhöndla ofanvatn með eftirfarandi hætti:

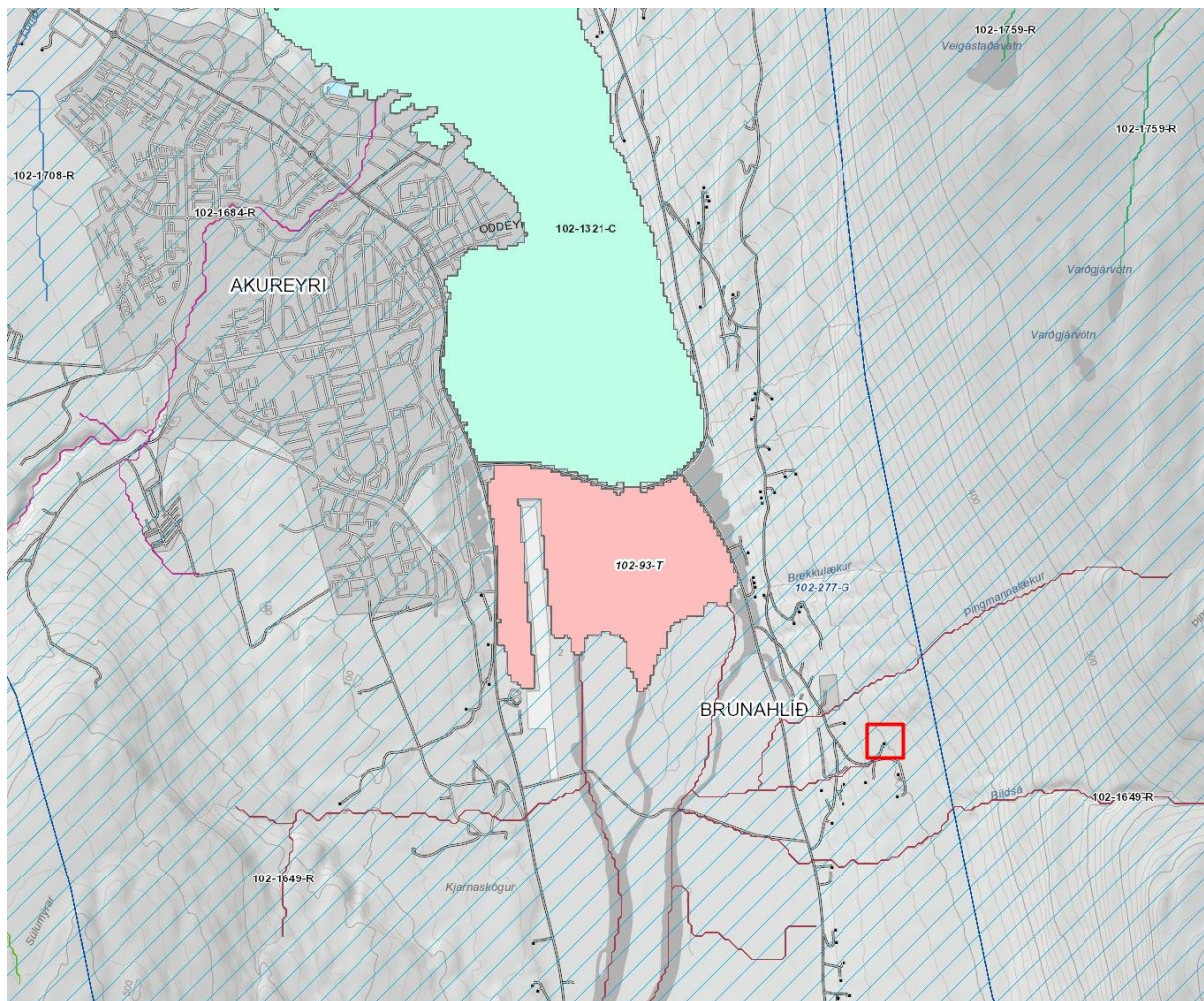
- Vatni úr drenlögnum við húsgrunna og rigningarvatni frá nýjum húsum verði veitt í opna farvegi.
- Nýir farvegir verði mótaðir sunnan og austan við fyrirhuguð gistihýsi og hótél.

Neðan við hótelið og ofan við nýja heimreið verði mótaðar tjarnir sem taka munu við vatni úr nýjum farvegum. Það mun einnig geta tekið við vatni í leysingum og í mikilli úrkomu.

5.4 Vatnshlot

Vatnshlot eru grunneiningar og forsenda allrar stjórnunar vatnamála. Aðliggjandi og á framkvæmdasvæðinu eru grunnvatnshlot, straumvatnshlot, árósavatn og strandsjór.

Stjórn vatnamála hefur gefið út vatnavefsja þar sem hægt er að sækja upplýsingar um hvert hlot.



1. mynd. Skjáskot af vatnavefsja. Staðsetning Leifsstaða er sýnd með rauðum ferningi.

5.4.1 Eyjafjörður (102-277-G)

Framkvæmdasvæðið er innan grunnvatnshluts Eyjafjarðar. Þar er jarðmyndun skráð með gropinn jarðveiti og miðlungs grunnvatnsstreymi. Umhverfismarkmið eru skráð með eftirfarandi hætti en annað er óþekkt s.s. magnstaða, efnafræðilegt ástand og álag.

Umhverfismarkmið

Magnstaða	Góð
Efnafræðilegt	Gott
Áhætta	Óskilgreint

5.4.2 Eyjafjarðará 1 (102-1649-R)

Vatnshlotið nær til Eyjafjarðarár ásamt dragáa.

Umhverfismarkmið

Vistfræðilegt	Mjög gott
Efnafræðilegt	Gott
Áhætta	Ekki í hættu

Ástand

Vistfræðilegt ástand	Mjög gott
----------------------	-----------

5.4.3 Eyjafjarðarleirur (102-93-T)

Eyjafjarðarleirur flokkast sem áróssavatn og gerð þess leirulón. Selta er breytileg eða 0,5-5 psu. Nokkur munur er á sjávarföllum.

Umhverfismarkmið	
Vistfræðilegt	Mjög gott
Efnafræðilegt	Gott
Áhætta	Ekki í hættu
Ástand	
Vistfræðilegt ástand	Óflokkað

5.4.4 Eyjafjarðarbotn (102-1321-C)

Eyjafjarðarbotn er strandsjór sem flokkast sem skjólsæl strönd. Sjórinn er fullsaltur eða yfir 30 psu og nokkur munur er á sjávarföllum. Meðalvatnshiti vetrar er 1-4 °C.

Umhverfismarkmið	
Vistfræðilegt	Mjög gott
Efnafræðilegt	Gott
Áhætta	Ekki í hættu
Ástand	
Vistfræðilegt ástand	Mjög gott

Framkvæmdasvæðið er í hlíð Vaðlaheiðar og innan grunnvatnshlats Eyjafjarðar.

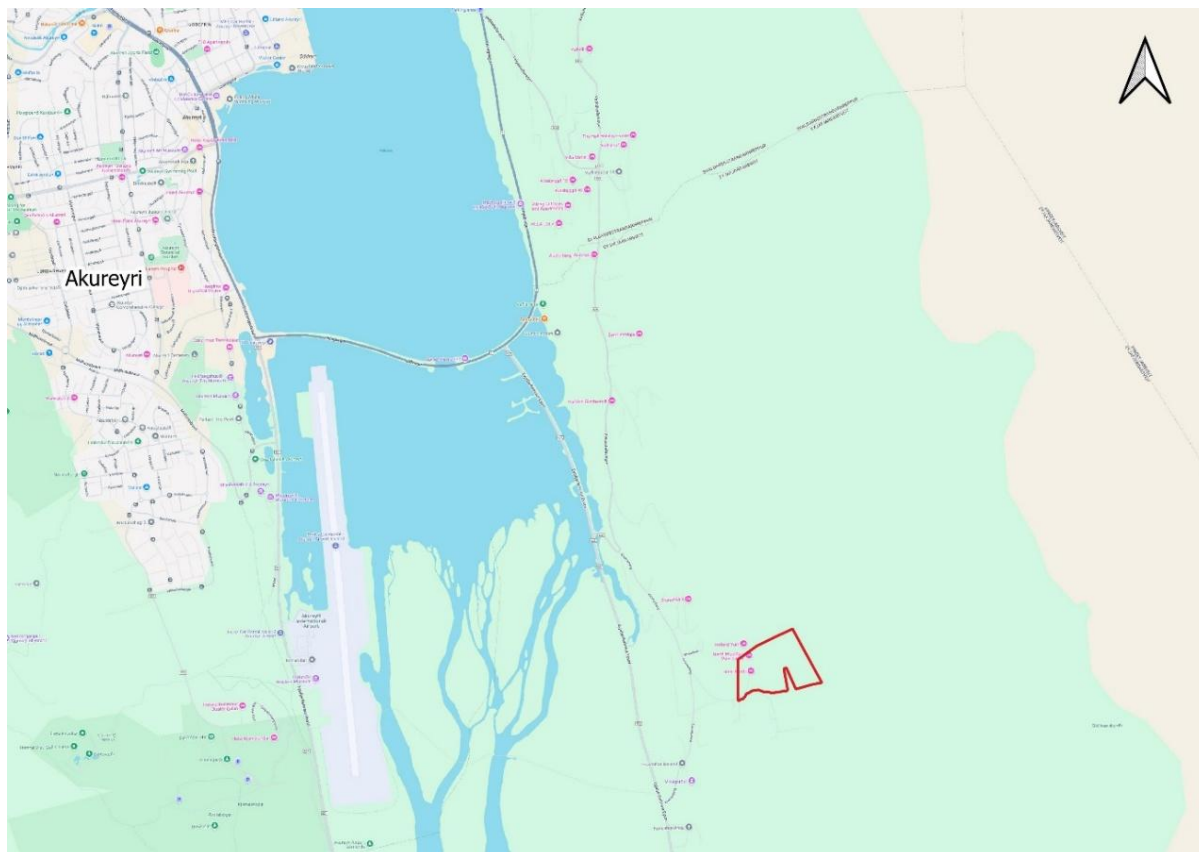
Vatnsverndarsvæði er 2,2 km ofar í hlíðinni og ætti framkvæmd ekki að hafa áhrif á grunnvatn.

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.

5.5 Rekstrarforsendur

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. Mikil eftirspurn er eftir gistingu almennt yfir sumarmánuðina á svæðinu.

Nýting hótélrúma á Hotel North hefur verið nokkuð góð og með tilkomu millilandaflugs til Akureyrar yfir vetrarmánuðina hefur nýting aukist til muna þar sem gestir dvelja ýmist langa helgi eða heila viku á sama stað og fara í dagsferðir frá gististað. Fallið hefur verið frá millilandaflugum yfir sumartímann þar sem ekki reyndist nægt framboð á gistingu yfir háannatíma.



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

Meðfylgjandi er yfirlit yfir nýtingu á núverandi hóteli og íbúðunum sem þegar hafa verið byggðar.

Árið 2025 er fyrsta árið sem var opið allt árið á hótelinu og því eru einungis sýndar tölur frá háannatíma 2024.

	Hótel	Íbúðir
2024	Júlí og ágúst mánuðir voru báðir með rúmlega 99% nýtingu.	Nýting á nýju íbúðunum var frá 78-99% allt árið.
2025	Fyrstu mánuðir ársins, jan-maí, voru með 25-82% nýtingu að janúar undanskildum var nýtingarhlutfallið frá 44-82%.	Fyrstu mánuðir ársins, jan-maí, voru með 77-92% nýtingu
	Gera má ráð fyrir að nýting sumarsins verði ekki síðri en árið áður. Einnig er bókunarstaða fyrir haustmánuði nokkuð góð nú þegar.	

Með eftirfarandi rökum má styðja áform landeiganda til frekari uppbyggingar:

1. Mjög mikil nýting á háannatíma – takmarkað framboð

Árið 2024 náði hótelið 99,2% nýtingu í bæði júlí og ágúst. Sambærileg bókunarstaða er fyrir árið 2025, sem bendir til áframhaldandi mikillar eftirspurnar.

Mikið er bókað yfir helgar á vetrartíma, sem veldur því að við höfum þurft að hafna bókunum þar sem ekki er nægt framboð af gistingu. Aukið framboð myndi bæta afkomu verulega og styrkja framboð á svæðinu á ársgrundvelli.

2. Góð nýting í íbúðum allt árið

Íbúðir hótelsins skila góðri nýtingu bæði árið 2024 og það sem af er ári 2025. Þá skilar vetrartímabilið og síðsumarstíminn góðum árangri. Sú staðreynd styrkir rekstrargrundvöll fyrir frekari uppbyggingu í formi íbúða.

3. Skýrsla KPMG (mars 2023): Nauðsynleg uppbygging innviða

Skýrslan *Fjárhagsgreining ferðapjónustunnar 2021 og 2022*, unnin af KPMG, bendir á að heildartekjur ferðapjónustunnar séu nú þegar orðnar meiri en fyrir faraldur, og að ferðamenn dvelji lengur en áður. Þetta eykur álag á gistirympi, sérstaklega á áfangastöðum eins og Akureyri.

Með tilkomu millilandaflugs hefur ásókn gesta í íbúðir aukist verulega. Þeir gestiir dvelja yfirleitt yfir helgi eða í heila viku og ferðast út frá gististaðnum.

4. Fjölbreytni og verðlagning

Fyrirhugað er að fjölga fjölbreyttum gistimöguleikum, bæði í verði og stærð, til að þjóna breiðari hópi ferðamanna. Sú áætlun gæti dregið úr þrýstingi á veturna þegar helgarnar bókast fyrst og fyllast hratt.

Fjölbreyttara framboð gerir rekstraraðila kleift að nýta verðstefnu sína betur og hámarka tekjur yfir árið.

5. Reksturinn skapar störf

Ferðapjónustan á Norðurlandi nýtur vaxandi vinsælda og fjölgun gesta skapar eftirspurn eftir fleiri gistirympum – rekstraraðili hefur tekið eftir miklum breytingum hvað varðar rekstur á ársgrundvelli. Sem dæmi þá er 2025 fyrsta árið sem ákveðið var að vera með opið allt árið vegna meiri eftirspurnar undanfarinna ára. Með því að auka framboð á gistingu er verið að stuðla að uppbyggingu atvinnulífs og efnahags á svæðinu auk þess að skapa tækifæri til afleiddra starfa.

Ekki er til heildstæð samantekt á gistimöguleikum á Eyjafjarðarsvæðinu en vitað er um fleiri ferðapjónustuaðila sem eru að fjölga gistirúmum hjá sér eða nýir að bætast við. Mest uppbygging er í formi hótélherbergja og hefur Hótel North sérstöðu að því leyti að lögð er áhersla á uppbyggingu íbúða fyrst um sinn.

Aðrir uppbyggingaraðilar sem tilkynnandi veit um eru:

1. Hótel Akureyri, búið er að byggja nýtt hótél við núverandi, samtals 60 herbergi.
2. Hótel við Golfklúbb Akureyrar, 150 herbergi, lóð í úthlutun en ekki hefur verið eftirspurn.
3. Hilton er að koma með nýtt 70 herbergja hótél á Akureyri.
4. Skógarböðin í Eyjafjarðarsveit byrjuð að byggja nýtt spa hótél, 120 herbergi.

5. Hafdals Hótel í Eyjafjarðarsveit byggir við sem nemur 2 herbergjum, samtals 10 herbergi.
6. Hotel Natur í Svalbarðsstandarhreppi byggir við sem nemur 11 herbergjum, samtals 47 herbergi.
7. Höfði Lodge í Grýtubakkahreppi, lúxushótel í byggingu, 40 herbergi.

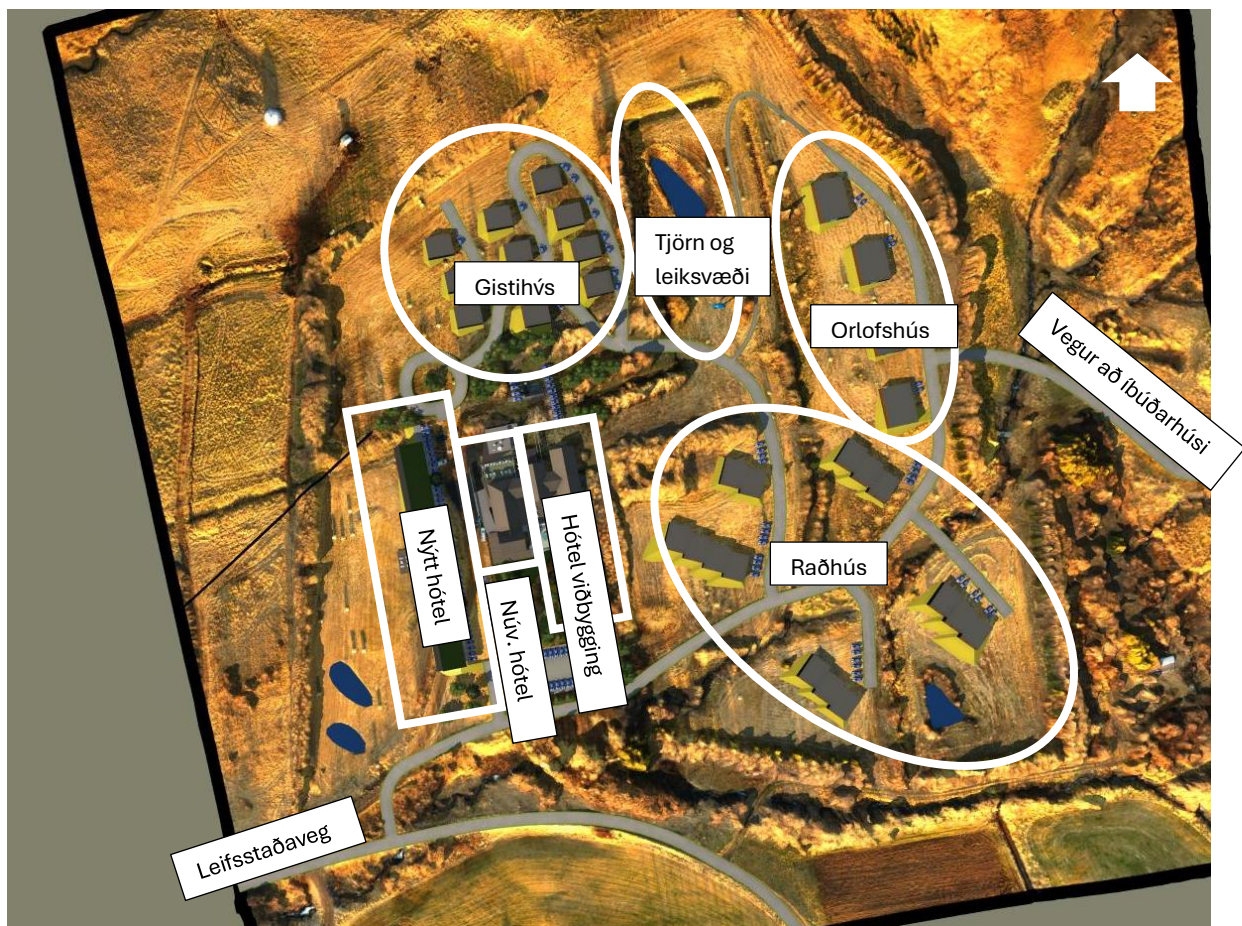
6 Fyrirhugaðar framkvæmdir

Framkvæmdasvæðið nær til skipulagssvæðisins sem er 8,6 ha eftir fyrirhugaðar deiliskipulagsbreytingar.

Með breyttri skipulagstillögu verður heimilt að byggja:

- 3 gistihýsi með samtals 12 gistirúmum til viðbótar þeim 7 sem þegar hafa verið reist.
- 15 herbergja hóteliðbyggingu með 30 gistirúmum til viðbótar þeim 11 herbergjum sem eru í núverandi hóteli.
- 60 herbergja hótelið með samtals 120 gistirúmum.
- 4 orlofshús, samtals að hámarki 800 m² með 32 gistirúmum.
- 5 raðhús, samtals að hámarki 1.350 m² með 120 gistirúmum.
- 1 íbúðarhús með 4 gistirúmum.

Á fullbyggðu svæði má gera ráð fyrir allt að 7.517 m² af byggingum og 368 gistirúmum.



3. mynd. Skýringarmynd sýnir uppðun bygginga.

Meðfylgjandi tafla sýnir stærð og fjölda gistirúma m.v. breytt skipulag sem er í vinnslu.

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
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 m ²	
Samtals fjöldi gistirúma í breyttu skipulagi					368	

6.1 Jarðvinna

Ekki er vitað hversu djúpt er niður á fast og því óljóst hversu mikið rúmmál af efni kemur upp úr framkvæmdunum.

Ef við tökum dæmi þar sem grunnflötur nýrra bygginga er víkkaður um 1,5 m og dýpt húsgrunna er 1,5 m, þá fáum við út að uppgröftur verði um 8.700 m³ úr húsgrunnum.

	flatarmál		dýpt		rúmmál	
gistihýsi 4	125	m ²	1,5	m	187,5	m ³
gistihýsi 5	125	m ²	1,5	m	187,5	m ³
gistihýsi 6	125	m ²	1,5	m	187,5	m ³
hótelviðbygging	1000	m ²	1,5	m	1500	m ³
hótel	1400	m ²	1,5	m	2100	m ³
orlofshús 1	234	m ²	1,5	m	351	m ³
orlofshús 2	234	m ²	1,5	m	351	m ³
orlofshús 3	234	m ²	1,5	m	351	m ³
orlofshús 4	234	m ²	1,5	m	351	m ³
raðhús 1	369	m ²	1,5	m	553,5	m ³
raðhús 2	369	m ²	1,5	m	553,5	m ³
raðhús 3	369	m ²	1,5	m	553,5	m ³
raðhús 4	256	m ²	1,5	m	384	m ³
raðhús 5	482	m ²	1,5	m	723	m ³
íbúðarhús	246	m ²	1,5	m	369	m ³
	5.802	m²			8.703	m³

Einnig má reikna með að uppgröftur úr vegstæðum að frátöldum þeim vegum sem eru til staðar í dag verði rúmlega 7.500 m³ miðað við að vegstæði víkki um 1 m og dýpt verði um 80 cm.

	lengd		breidd		dýpt		rúmmál	
núverandi vegir	305	m						
vegir, 5 m breiðir	868	m	7	m	0,8	m	4.861	m ³
bílastæðavegir, 7 m breiðir	106	m	9	m	0,8	m	763	m ³
bílastæði, 5 m löng	254	m	5	m	0,8	m	1.016	m ³
bílastæði við stök hús, 5 m löng	120	m	5	m	0,8	m	480	m ³
snúningshaus, r=13,25 m	60	m	14,25	m	0,8	m	36	m ³
gangstéttar, 2,5 m breiðar	169	m	2,5	m	0,8	m	338	m ³
göngustígur, 2 m breiður	214	m	2	m	0,2	m	86	m ³
	2.096	m					7.579	m³

Samtals verður uppgröftur úr húsagrunnum og vegstæðum þá tæpir 16.300 m³ m.v. gefnar dýptir.

Uppgröftur verður að einhverju leyti nýttur til landmótunar og lóðarfrágangs en að öðru leyti verður hann fluttur af svæðinu í nærliggjandi tipp.



4. mynd. Fyrirhugaðir vegir að frátöldum núverandi vegum.

6.2 Yfirborðsfrágangur

Gert er ráð fyrir að vegir verði frágengnir með bundnu yfirborðsefni til að draga úr rykmengun og auðvelda rekstur svæðisins s.s. mokstur og þrif vega. Opín svæði verði tyrfð svo mold ætti ekki að fjúka af svæðinu um leið og hver framkvæmdaráfangi klárast.

6.3 Ofanvatnslausnir

Mótaðir verða vatnsfarvegir um svæðið sem taka munu við ofan- og jarðvatni til viðbótar við núverandi skurði og lækjarfarvegi. Öllu ofan- og jarðvatni verður veitt í náttúrulega farvegi og/eða í tjarnir sem fyrirhugað er að móta neðst á svæðinu. Tjörnunum er ætlað að geta tekið við vatni á álagspunktum s.s. í leysingum og miklum rigningum.

6.4 Áfangaskipting

Þar sem fyrirhugaðar framkvæmdir eru margar stakar byggingar er auðvelt að skipta svæðinu 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 mun taka mið af þessari framtíðarsýn og tímaramma.

7 Umhverfisáhrif

Að neðan verða dregin fram líkleg umhverfisáhrif sem einnig liggja fyrir í vinnslutillögu deiliskipulagsbreytingar.

Áhrifum er lýst og þau metin bein og óbein 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 þeirra á fyrirhugaðar framkvæmdir. Áhrifavaldar geta verið einstaka framkvæmdir sem fyrirhugaðar eru.

Áhrif eru metin sem:

Jákvæð	+	- Áhrif framkvæmdar tekur ekki til umfangsmikils svæðis. - Áhrif framkvæmdar 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 framkvæmdar 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 framkvæmdar á umhverfisþætti 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 umhverfisþátt.
Óljós	?	Ekki er vitað um eðli eða umfang umhverfisáhrifa á tiltekna umhverfisþætti, m.a. vegna skorts á upplýsingum, tæknilegra annmarka eða skorts á þekkingu. Það getur verið unnt að afla upplýsinga um áhrifin með frekari rannsóknnum eða marksvissri vöktun.

		Umhverfispættir					
		Vatnsgæði	Gróður og dýralíf	Heilsa og öryggi	Efnahagur og atvinnulíf	Byggð og efnisleg verðmæti	Landslag og ásjón
Áhrifavaldar	Ný hótélbygging	0	0	-	+	+	+
	Hótélviðbygging	0	0	0	+	+	0
	Raðhús	0	0	-	+	+	+
	Orlofshús	0	0	0	+	+	0
	Íbúðarhús	0	0	0	+	+	0

Helstu áhrifa mun gæta af völdum bygginga og gestafjölda. 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 en útfærsla verður unnin í samvinnu við Norðurorku og Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra.

Ný hótélbygging og raðhús

- Gert er ráð fyrir 60 herbergja hóteli í bakkanum neðan við núverandi byggingu eða 120 gistirúmum.
- 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 hættu 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.
- Hótél 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 hótélbyggingu á þremur hæðum. Ákvæði verða í skipulagi 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 ásjón svæðisins að margra mati en þar sem ásjón er huglægt mat munu einhverjir telja áhrifin verða neikvæð. Dæmi um mögulega ásjón svæðisins má sjá í viðauka.

- 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.

Hótelviðbygging

- Með breyttu skipulagi er gert ráð fyrir 800 m² byggingu með 15 herbergjum eða 30 gistirúmum.
- Líkt og með aðrar byggingar verður fráveitu hagað þannig að ekki skapist hættu á mengun. Áhrif á vatnsgæði eru því metin óveruleg.
- Fyrirhuguð viðbygging er áætluð að baki núverandi hótels og munu þau skapa sameiginlegan hálflokaðan garð. Gera má ráð fyrir að rask verði á gróðri í garðinum til að koma byggingunni fyrir. Áhrif á gróður og dýralíf verða þó metin óveruleg.
- Þar sem um litla viðbyggingu er að ræða verða ekki teljanleg áhrif á heilsu og öryggi s.s. af völdum aukinnar umferðar.
- Stækkunin mun hafa áhrif á efnahag og atvinnulíf og byggð og efnisleg verðmæti þar sem skapast störf og gjöld með rekstri hótelsins.
- Byggingin verður nokkuð falin að baki núverandi hótels og bílastæðum komið fyrir í rjóðri milli trjáa. Áhrif á landslag og ásýnd eru því óveruleg.

Orlofshús og íbúðarhús

- Gert er ráð fyrir 4 orlofshúsum. Stærð húsa er 200 m² hvert. Í hverju húsi er gert ráð fyrir allt að 8 manns eða 32 samtals.
- Einnig er gert ráð fyrir einu íbúðarhúsi ofan núverandi túna.
- Líkt og með aðrar byggingar verður fráveitu hagað þannig að ekki skapist hættu á mengun. Áhrif á vatnsgæði eru því metin óveruleg.
- Gert er ráð fyrir fyrirhuguðum orlofshúsum á gömlu túni/golfvelli. Áhrif á gróðurfar og dýralíf er því talið óveruleg.
- Eitt íbúðarhús er hins vegar áætlað ofan orlofshúsabyggð í mólendi. Rasksvæði er talið lítið í hlutfalli við óraskað svæði sem eftir stendur og áhrif á gróður og dýralíf óveruleg.
- Þar sem um fáar byggingar er að ræða verða ekki teljanleg áhrif á heilsu og öryggi s.s. af völdum aukinnar umferðar.
- Stækkun rekstursins mun hafa áhrif á efnahag og atvinnulíf og byggð og efnisleg verðmæti þar sem skapast störf og gjöld með byggingunum.
- Orlofshúsin verða staðsett neðan við núverandi skjólbelti í hlíðinni og munu verða smágerð í samanburði við asparröðina að baki þeim. Landslag og ásýnd mun breytast óverulega.
- Íbúðarhús ofan túnanna mun einnig hafa óveruleg áhrif á landslag og ásýnd þar sem Vaðlaheiðin mun skapa bakgrunn fyrir bygginguna.

7.1 Valkostir

Núllkostur

Í skipulagstillögunni er ekki metinn annar kostur en núllkostur þar sem landgerðin býður ekki uppá marga útfærslukosti. Núllkostur felur í sér að skipulagi verði ekki breytt. Mun það fela í sér áframhaldandi uppbyggingu 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 rekstrareining er ekki hagkvæm að mati landeiganda.

7.2 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 íbúðarsvæði.

8 Umsagnir

Umsagnir og athugasemdir bárust frá eftirtöldum aðilum við auglýsingu skipulagslýsingar. Þær má lesa inná skipulagsgátt Skipulagsstofnunnar undir málsnúmerinu 2411007.

- Minjastofnun
- Norðurorka
- RARIK
- Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra
- Vegagerðin
- Bergsteinn Gíslason
- Þóra Sólveig Bergsteinsdóttir
- Skipulagsstofnun

Í umsögn Norðurorku er óskað eftir tímasettri og rökstuddri áætlun um orkupörf svæðisins.

Í umsögn RARIK kemur fram að núverandi spennistöð S383 þjóni núverandi notendum. Hugsanlega þurfi að huga að breyttri staðsetningu spennistöðvar sem miðist við framtíðarnotkun á svæðinu.

9 Viðauki – ásýndarmyndir



5. 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.



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



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



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



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

10 Heimildaskrá

Ásta Brá Hafsteinsdóttir o.fl. (2023). *Fjárhagsgreining ferðaþjónustunnar 2021 og 2022*. Sótt frá <https://www.ferdamalastofa.is/static/files/ferdamalastofa/Fundir/fjarhagsgreining2022>

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

Norðurorka. (27. júní 2025). Sótt frá Vatnsverndarsvæði: <https://www.no.is/is/veiturnar-okkar/vatnsveita/vatnsverndarsvaedin>

Reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999. (1999). Umhverfis-, orku- og loftslagsráðuneyti.

Stjórn vatnamála. (27. júní 2025). *Vatnavefsjá*. Sótt frá <https://vatnavefsja.vedur.is/#>

Umhverfisstofnun. (október 2022). *Minni fráveitur-leiðbeiningar*. Sótt frá https://ust.is/library/sida/haf-og-vatn/Lei%c3%b0b_minni%20fr%c3%a1veitur_LOKA.pdf