

## SKÝRINGAR

## LANDNOTKUN

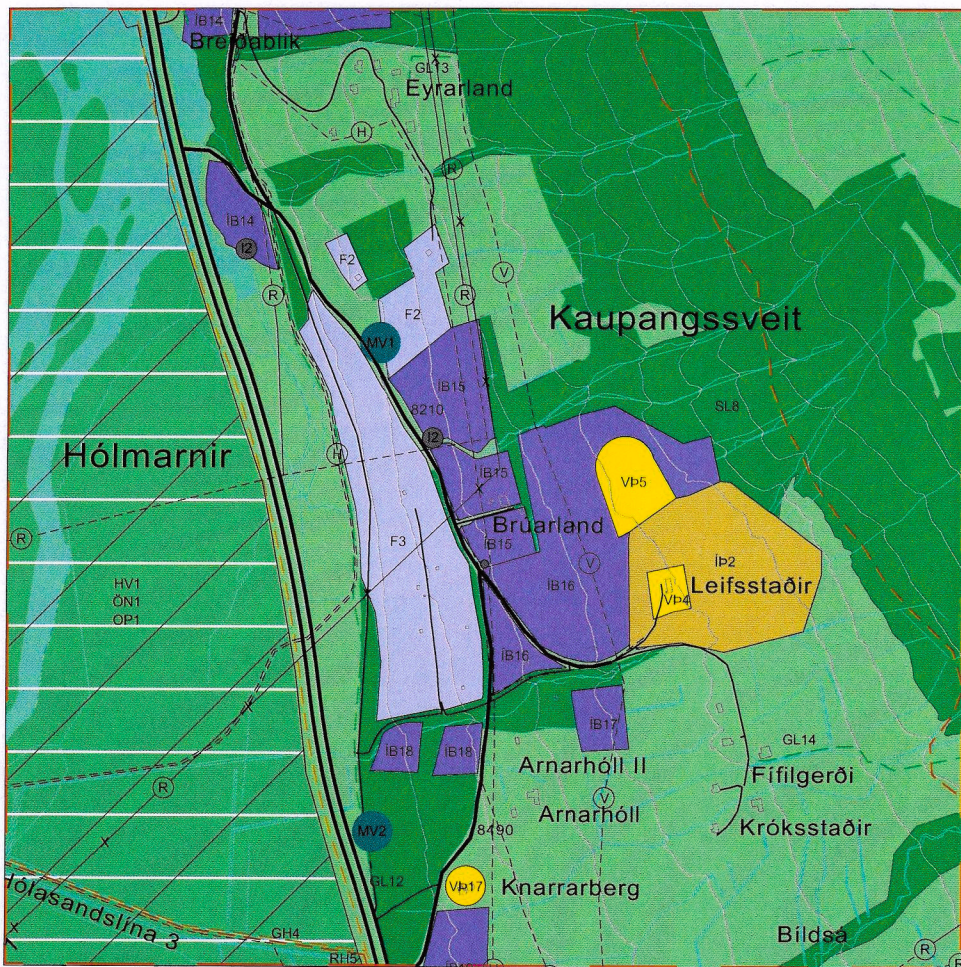
- Sveitarfélagsmörk
- Þéttbýlismörksmörk
- Íbúðarbyggð (IB)
- Verslun og þjónusta (VP)
- Samfélagsþjónusta (S)
- Athafnasvæði (AT)
- Íðnaðarsvæði (I)
- Efnistöku- og efnislosunarsvæði (E)
- Frístundabyggð (F)
- Afþreyingar- og ferðamannasvæði (AF)
- Íþróttasvæði (ÍÞ)
- Kirkjugarðar og grafreirir (K)
- Opin svæði (OP)
- Flugvelli (FV)
- Landbúnaðarsvæði (L)
- Skógræktar- og landgræðslusvæði (SL)
- Óbyggð svæði (ÓB)
- Vötn, ár og sjór (V)
- Önnur náttúruvernd (ÖN)
- Hverfisverndarsvæði (HV)
- Friðlýstar fornminjar
- Vatnsbólsvæði (VB)
- Vatnsvernd, grannsvæði
- Vatnsvernd, fjarsvæði
- Hindranafliðtur flugvallar (HF)

## ÞJÓNUSTUKERFI

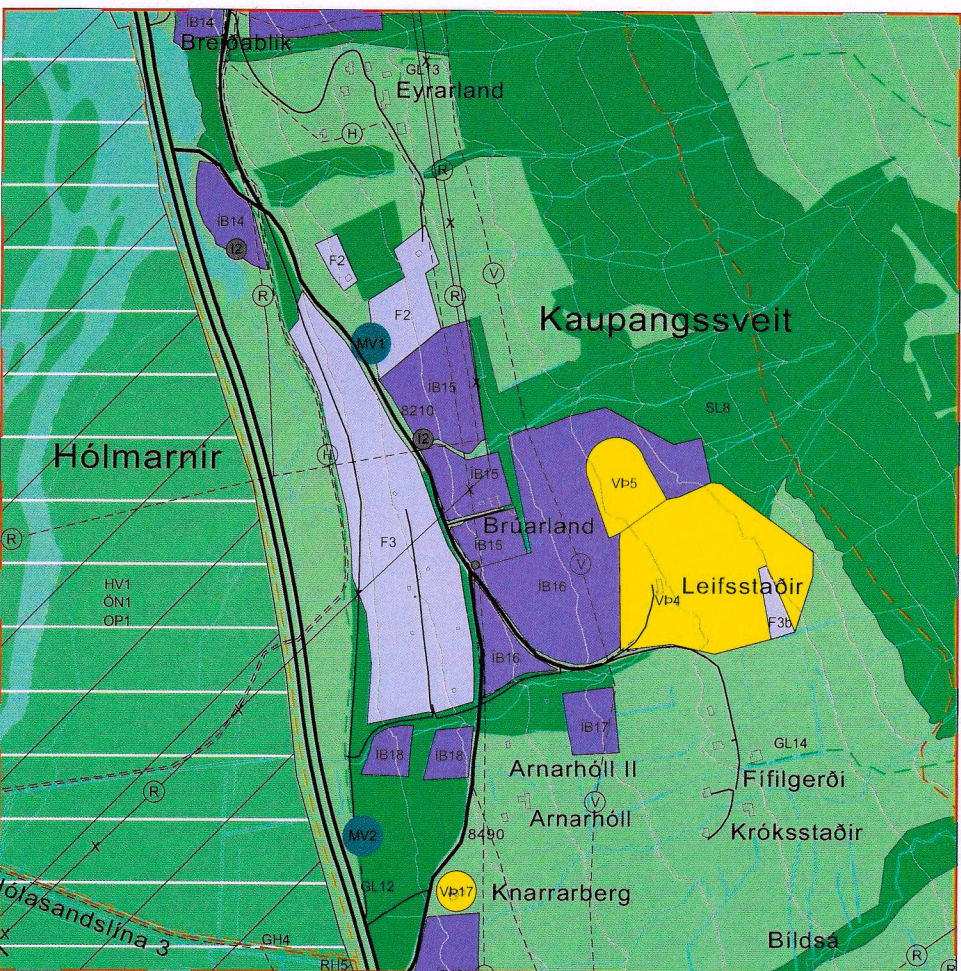
- Stofnvegir (V.nr.)
- Tengivegir (V.nr.)
- Aðrir vegir (til skýringar)
- Stofnreiðleiðir (RS)
- Héraðsreiðleiðir (RH)
- Gönguleiðir (GL)
- Göngu- og hjólastígar (GH)
- Flutningslína rafveitukerfis (loftlína)
- Flutningslína rafveitukerfis (loftlína) sem hverfur á skipulagstímabilinu
- Flutningslína rafveitukerfis (jarðstrengur)
- Aðveitulögn hitaveitu
- Aðveitulögn vatnsveitu
- Ljósleiðari
- Fjarskiptasendar

## ALMENNAR SKÝRINGAR

- Hæðarlínur (20 m)
- Byggingar
- Eyðibýli



GILDANDI AÐALSKIPULAG - LEIFSTAÐIR  
SÉRUPPDRATTUR: NORDURHLUTI-BYGGÐ OG BYGGÐAKJARNAR 1:15.000



BREYTT AÐALSKIPULAG - LEIFSTAÐIR  
SÉRUPPDRATTUR: NORDURHLUTI-BYGGÐ OG BYGGÐAKJARNAR 1:15.000

## AÐALSKIPULAG EYJAFJARÐARSVEITAR 2018-2030

## Breyting á aðalskipulagi: Leifsstaðir - verslun og þjónusta, frístundabyggð

Breyting á Aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar 2018-2030, sem öðlaðist gildi 22.03.2019, felst í eftirfarandi:

Breytingin felst í því að 9,4 ha íþróttasvæði ÍÞ2, sem er aflagður golfvöllur við Leifsstaði, fellur út og breytist meginhluti svæðisins í svæði fyrir verslun og þjónustu, en með því stækkar svæði VP4 á svæðinu úr 0,7 ha í 9,6 ha. Þá verður lítil hluti svæðisins eða 0,5 ha skilgreindur sem svæði fyrir frístundabyggð í samræmi við skráningu landeignarinnar í Þjóðskrá. Svæðið fær númerið F3b en engar byggingarheimildir eru á svæðinu.

Breytingin er til komin vegna áforma landeiganda að skipuleggja svæðið fyrir frekari ferða- og gistiþjónustu.

Ákvæði fyrir svæði fyrir verslun og þjónustu verða óbreytt.

## Forsendur

Nýir eigendur Leifsstaða II hyggjast endurreisa og efla gistiþjónustu sem starfrækt var á landeigninni þar til fyrir nokkrum árum. Í áformunum felst að umsvif starfseminnar verði aukin með viðbyggingu við eldra hótél, auk þess sem byggð verði lítil frístundahús til útleigu og tvö einbýlishús fyrir umráðamenn svæðisins.

Talið er að svigrúm sé til frekari uppbyggingar gistirýma ferðaþjónustu í sveitarfélaginu. Gisting á skipulögðum svæðum fyrir verslun- og þjónustu skv. aðalskipulagi eru um 105 gistirúm á 4 gististöðum. Þá er tilkynningarskyld og rekstarleyfisskyld gistiþjónusta í heimahúsum um 74 gistirúm á 10 gististöðum.

## Markmið

Uppbyggingaráform á Leifstöðum II stuðla m.a. að markmiði um eflingu ferðaþjónustu í dreifbýli sem lýst er í kafla 3.2. í greinargerð Aðalskipulags Eyjafjarðarsveitar 2018-2030.

## Breyting á skipulagsuppdraði

Verslunar- og þjónustusvæði VP4 stækkar um 8,9 ha og lýsing fyrir svæðið breytist vegna breyttra áforma. Bætt er við frístundabyggðarsvæðinu F3b. Íþróttasvæði ÍÞ2 fellur út.

## Breyting á greinargerð

Stærð verslunar- og þjónustusvæðis VP4 breytist í 9,6 ha í töflu yfir verslunar- og þjónustusvæði og lýsing svæðisins breytist. Settir eru skilmálar að á svæðinu verði mögulegt að hafa allt að 35 hótélherbergi og að gert sé ráð fyrir allt að 150 gistirúmum á svæðinu. Viðbygging við hótél og íbúðarhús getur verið tvær hæðir og kjallari en aðrar byggingar ein hæð.

Bætt er við svæðinu F3b í töflu yfir frístundabyggð. Íþróttasvæði ÍÞ2 fellur út í töflu yfir íþróttasvæði.

| Númer | Heiti       | Stærð  | Lýsing                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------|-------------|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| VP4   | Leifsstaðir | 9,6 ha | Gistiheimili Hótél (35 herbergi), veitingasala, orlofshús (3), gistihýsi (10), íbúðarhús (2) og starfsmannahús. Byggingarmagn að hámarki 3.700 m <sup>2</sup> . Gert er ráð fyrir allt að 150 gistirúmum á svæðinu. Viðbygging við hótél og íbúðarhús getur verið tvær hæðir og kjallari en aðrar byggingar ein hæð. |

| Númer | Heiti       | Stærð  | Fjöldi húsa | Lýsing       |
|-------|-------------|--------|-------------|--------------|
| F3b   | Leifsstaðir | 0,5 ha | 0           | Frístundalöð |

## Upplýsingar

Gert er ráð fyrir hreinsivirki fráveitu innan svæðis VP4. Hreinsivirki skal vera a.m.k. tveggja hólfra með loftdælu og þannig útfærð að ekki stafi mengun af og að frárænnslu trufla ekki umhverfisgæði á aðliggjandi svæðum, s.s. á íbúðarsvæði IB16 neðar í hlíðinni.

Fráveitukerfi skal vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012 og reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skolp. Samráð skal haft við Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra vegna útfærslu fráveitu.

Fráveitukerfi skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012 og reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skolp.

Svæðið tengist vatnsveitu Kaupangssveitar.

## Umhverfisáhrif

Ekki er talið að breytingin hafi veruleg umhverfisáhrif.

Svæðið er þegar manngert sem golfvöllur og verður svæðið eftir sem áður nýtt sem afþreyingarsvæði.

Breyting á aðalskipulagi er talin hafa jákvæð áhrif á efnahag og efnisleg verðmæti með uppbyggingu og atvinnusköpun.

Mælikvarði uppbyggingar skv. breytingu á aðalskipulagi er í samræmi við kvarða aðliggjandi landnotkunarflokka en þar er gert ráð fyrir verslun og þjónustu (hótelstarfsemi), íbúðarbyggð (um 60 íbúðir) og frístundabyggð (31 hús).

Ekki er talið að áhrif fráveitu verði verulega neikvæð þar sem þeir skilmálar eru settir að hreinsivirki innan svæðisins verði þannig útfært að ekki stafi mengun af og að frárænnslu trufla ekki umhverfisgæði á aðliggjandi svæðum

## Samráð

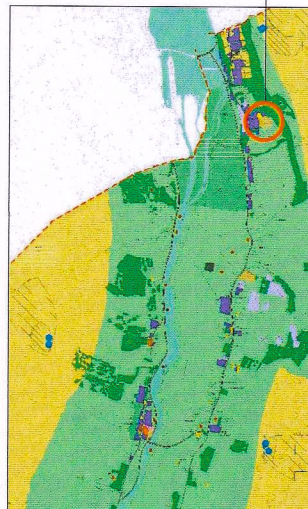
Skipulagslýsing aðalskipulagsbreytingar fór í lögbundið auglýsingar- og kynningarferli og tekið var tillit til umsagna og athugasemda sem bárust við vinnslu breytingar á aðalskipulagi.

Samráð verður haft við Vegagerðina um mögulegar ráðstafanir vegna umferðaröryggis við Leifsstaði.

AÐALSKIPULAG EYJAFJARÐARSVEITAR  
2018-2030

SÉRUPPDRATTUR: NORDURHLUTI-  
BYGGÐ OG BYGGÐAKJARNAR

STAÐSETNING BREYTINGA



AÐALSKIPULAGSBREYTING HESSI SEM RENDIÐ HEFUR MÁLS- MEÐFERÐ SKV. 1. MGR. 36. GR.  
SKIPULAGSLAGA NR. 123/2040 VAR AUGLÝST FRÁ 16. MARS 2022 TIL 29. APRIL 2022  
VAR SAMÞYKKT Í SVEITARSTJÓRN ÞANN 25. AUGUST 2022

SVEITARSTJÓRI EYJAFJARÐARSVEITAR

AÐALSKIPULAGSBREYTINGIN VAR STAÐFEST AF SKIPULAGSSTOFNUN ÞANN 26. APRIL 2022

Grunnkort: Landmælingar Íslands

Myndmældur hæðarlínugrunnur

Hnitakerfi: Lambert

Hnattstaða: ÍSNET 93

Mælikvarði A3: 1:15.000

Unnið fyrir: Sveitarstjórn Eyjafjarðarsveitar

Unnið af: Landslag ehf



Aðalskipulag Eyjafjarðarsveitar 2018-2030

Séruppdrauttur: Norðurhluti - byggð og byggðakjarnar

Breyting á aðalskipulagi:

Leifsstaðir - verslun og þjónusta, frístundabyggð

Dags: 23. nóv. 2021

Breytt eftir auglýsingar- og kynningartíma, dags: 18. ágúst 2022