

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 seyru.

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 túnnum 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.

Virðingarfyllt,

Axel Benediktsson
teymisstjóri
Hákon Ásgeirsson
sviðsstjóri