

Miðbæjarreitur
á horni Grundargötu, Hrannarstígs og Hamrahlíðar
í Grundarfirði

Tillaga um breytingu á Aðalskipulagi Grundarfjarðarbæjar 2019-2039
Auglýst skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

30. apríl 2025



ATA

Efnisyfirlit

1 Aðdragandi og forsendur.....	3
2 Áform um uppbyggingu.....	4
3 Staðhættir og umhverfi.....	4
4 Breyting á aðalskipulagi.....	4
5 Tengsl við aðrar áætlanir og aðra hagsmuni.....	5
6 Umhverfismat.....	5
7 Málsmeðferð og tímaáætlun.....	6
7.1 Skipulagsvinnan, skipulagslýsing og vinnslutillaga.....	6
7.2 Núverandi kynning skv. 31. gr. skipulagslaga.....	7

Unnið af ráðgjafarfyrtækinu Alta fyrir Grundarfjarðarbæ

www.alta.is

A1712-013-U05

1 Aðdragandi og forsendur

Þar sem Grundargata, Hamrahlíð og Hrannarstígur í Grundarfirði mætast eru fjórar samstæðar lóðir, allar óbyggðar að einni undanskilinni, þar sem er eitt lítið hús, byggt 1945. Þetta götuhorn er á mikilvægum krossgötum í miðbæ þéttbýlisins.

Umræddar lóðir tilheyra miðsvæði í aðalskipulagi með auðkenni M-1. Um það gildir að hæð húsa er takmörkuð við tvær hæðir. Áformað er að reiturinn byggist í náninni framtíð en vegna miðlægrar legu er talið mikilvægt að nýta landið vel og leyfa hærri hús en skipulagsákvæðin heimila.

Af þessum sökum vill bæjarstjórn Grundarfjarðarbæjar gera breytingu á Aðalskipulagi Grundarfjarðarbæjar 2019-2039, á þá leið að heimilt verði að byggja þrjár hæðir á framangreindum reit, með möguleika á inndreginni fjórðu hæð.

Hér er kynnt tillaga að breytinguá aðalskipulaginu skv. 31. gr. skipulagslaga. Nánar verður síðan kveðið á um fyrirkomulag húsa á deiliskipulagsstigi.



Myndi 1.1: Lóðirnar, sem eru tilefni breytingarinnar og eru hluti miðbæjarreitsins M-1, eru sýndar með gulri línu.

2 Áform um uppbyggingu

Á miðsvæðum í aðalskipulagi er yfirleitt gert ráð fyrir blandaðri byggð íbúða og þjónustu. Við gatnamót Grundargötu, Hrannarstígs og Hamrahlíðar, á fjórum samstæðum lóðum á svokölluðum Miðbæjarreit er áhugi á að uppbyggingin snúist um byggingu húss á Miðbæjarreitnum, þar sem verði blönduð starfsemi, þjónusta á jarðhæð og mögulega einnig á efri hæðum og íbúðir, einkum á efri hæðum. Bygging á reitnum verði 3 hæðir með möguleika á inndreginni 4. hæð. Vandað verði til yfirbragðs hússins vegna hæðar og staðsetningar, með staðaranda Snæfellsness að leiðarljósi sbr. svæðisskipulag. Að öðru leyti hafa uppbyggingaráform ekki verið fastmótuð en munu próast í samstarfi bæjarins og uppbyggingaraðila.

Grundarfjarðarbær finnur fyrir eftirspurn eftir íbúðum og gera má ráð fyrir að 5-10 íbúðir þurfi á hverju ári næstu árin, skv. húsnæðisáætlun. Auk íbúða á miðbæjarsvæðinu er gert ráð fyrir nýjum íbúðum m.a. í Ölkeldudal en þar er um aðrar íbúðargerðir að ræða, þ.e. raðhús og lítill fjölbýli.

3 Staðhættir og umhverfi

Eins og mynd 1.1 sýnir er núverandi byggð lágreist og almennt á 1-2 hæðum. Búast má við að á næstu árum verði frekari umbreyting á miðsvæðinu í þá átt að þar myndist kjarni fyrir bæinn með verslun og þjónustu og vönduðum almenningssrymum. Mikilvægt er að finna hæfilegan þéttleika í samspili húsa og opinna rýma en allvíða eru tækifæri til að nýta landið betur.

4 Breyting á aðalskipulagi

Fjallað er um kjarna Grundarfjarðar í rammahluta aðalskipulags, þ.e. 8. kafli greinargerðar. Í kafla 8.1. er hlutverki miðbæjarins lýst og sett markmið, m.a. fyrir þróunarreiti innan svæðisins.

Um þróunarreit nr. 1, á horni Grundargötu og Hrannarstígs segir svo:

Þrjár samliggjandi auðar lóðir eru við Grundargötu, Hrannarstíg og Hamrahlíð. Vegna uppbyggingar til framtíðar og til að greiða fyrir þróunarmöguleikum miðbæjar er gert ráð fyrir forkaupsrétti bæjarins á fasteign á fjórðu lóðinni, við Grundargötu 31. Í deiliskipulagi verði gerðir byggingarreitir fyrir sambyggð hús eða hús sem standa þétt saman þannig að þau afmarki rými vel. Gert verði ráð fyrir að á norðvesturhorni reitsins (þar sem nú er víkingahús og bátur) verði verslun eða þjónusta en að mestu verði byggingarnar íbúðarhúsnæði á einni til tveimur hæðum. Möguleiki er á að hafa þjónustu á neðri hæð og íbúðir á efri hæð. Húsin verði hönnuð þannig að hægt sé að byggja þau á mismunandi tímum, nema þörfin sé metin þannig að hægt sé að byggja allt í einu. Þannig væri hægt að byrja með húsi á horni Hrannarstígs og Grundargötu og annað á horni Hamrahlíðar og Hrannarstígs en með tímanum myndi myndast heildstæð húsaröð.

Eftir breytingu á aðalskipulaginu verði textinn þannig:

Fjórar samliggjandi lóðir við Grundargötu 31 og 33 og Hamrahlíð 6 og 8. Skilgreind verði ein lóð fyrir hús með blandaða notkun sem sómir sér vel á þessum mikilvægustu krossgötum bæjarins. Í húsinu verði aðallega íbúðir, en þjónusta á a.m.k. hluta jarðhæðar og mögulega einnig á efri hæðum.

Í skilmálatöflu fyrir miðsvæði M-1 er þessum hluta svæðisins lýst þannig:

Miðbæjarsvæði - Grundargata, Hrannarstígur, Hamrahlíð

Þrjár samliggjandi auðar lóðir eru við Grundargötu, Hrannarstíg og Hamrahlíð. Eldra íbúðarhús er á lóð við Grundargötu 31. Saman mynda þessar lóðir heildstæðan reit á besta stað í miðbænum.

Eftir breytingu verði lýsingin þannig:

Miðbæjarsvæði - Grundargata 31 og 33, Hamrahlíð 6 og 8.

Lóðirnar mynda áhugaverðan þróunarreit á besta stað í miðbænum.

Skilmálar sem tengjast þessum hluta hljóða svo fyrir breytingu:

Vegna uppbyggingar til framtíðar og til að greiða fyrir þróunarmöguleikum miðbæjar er gert ráð fyrir forkaupsrétti bæjarins á fasteign við Grundargötu 31, skv. 1. mgr. 49. gr. skipulagslaga. Í deiliskipulagi verði gerðir byggingarreitir fyrir sambyggð hús eða hús sem standa þétt saman þannig að þau afmarki rými vel. Gert verði ráð fyrir að á norðvesturhorni reitsins verði verslun eða þjónusta en að mestu verði byggingarnar íbúðarhúsnæði á einni til tveimur hæðum. Möguleiki er á að hafa þjónustu á neðri hæð og íbúðir á efri hæð.

Eftir breytingu hljóða skilmálarnir þannig:

Lóðirnar við Grundargötu 31 og 33 og Hamrahlíð 6 og 8 verða sameinaðar í eina lóð og byggingarreitur húss skilgreindur í deiliskipulagi. Í húsinu verði blönduð starfsemi, annars vegar þjónusta og/eða atvinnustarfsemi á jarðhæð og mögulega einnig á efri hæðum og hins vegar íbúðir, einkum á efri hæðum. Bent er á þann möguleika að koma fyrir í húsinu íbúðum til skammtímaleigu. Bygging á reitnum verði 3 hæðir með möguleika á inndreginni 4. hæð. Vandað verði sérstaklega til yfirbragðs hússins vegna hæðar og staðsetningar, með staðaranda Snæfellsness að leiðarljósi sbr. svæðisskipulag.

Engar breytingar verða á skipulagsuppdráttum.

5 Tengsl við aðrar áætlanir og aðra hagsmuni

Með breytingunni opnast leið til að bjóða fjölbreyttari íbúðagerðir en fyrir eru í Grundarfirði, sbr. áherslu B.8 í landsskipulagsstefnu 2024-2038:

Skipulag stuðli að auknum stöðugleika og jafnvægi á húsnæðismarkaði með uppbyggingu hagkvæms og vandaðs íbúðarhúsnæðis sem svari þörfum ólíkra félagshópa.

Í Svæðisskipulagi Snæfellsness 2014-2026 er ekki mótuð stefna sem varðar þessa breytingu sérstaklega en þar er m.a. fjallað um staðaranda Snæfellsness sem hafa þarf í huga við alla umbreytingu. Vísað er til hans í skilmálum.

6 Umhverfismat

Tillagan er samræmi við þá stefnu í aðalskipulagi Grundarfjarðarbæjar að miðbærinn verði styrktur sem segull og andlit bæjarins og að miðbæjarsvæðið verði skýrt afmarkað með umhverfisfrágangi og frekari uppbyggingu íbúðar- og þjónustuhúsnæðis. Leitast verði við að fylla í eyður í byggðinni og skapa þannig heildstæðari og þéttari byggð þar sem verslun og þjónusta er í göngufæri og grunnkerfi vel nýtt.

Tillagan felur einkum í sér þá stefnubreytingu að hærra hús verði leyft á umræddum reit en gert er ráð fyrir í gildandi aðalskipulagi. Samkvæmt núverandi stefnu er gert ráð fyrir 1-2 hæðum en með þessari breytingu verður heimilt að reisa hús á 3 hæðum með möguleika á inndreginni 4. hæð. Ljóst er að hærra hús mun breyta ásýnd byggðarinnar og útsýni frá nálægum húsum. Þess vegna er lögð áhersla á vandaða hönnun í skilmálum.

Það að geta boðið aukið úrval íbúða, sem eru í góðum tengslum við verslun- og þjónustu á miðsvæðinu er gott fyrir allt samfélagið og auðveldar bæði bæjarbúum og aðfluttum íbúum að finna íbúð sem hentar hverju sinni. Með hækkun um eina til hæðir verður tryggt að byggt verður hús með lyftu, sem býður upp á nýja tegund af íbúðarhúsnæði í Grundarfirði.

Þétting byggðar á miðsvæðinu kann að auka bílaumferð innan þess og í næsta nágrenni en umferðin myndi aukast enn meira ef þessari byggð væri dreift og höfð lengra frá verslunum og þjónustu.

7 Málsmeðferð og tímaáætlun

Málsmeðferð er í samræmi við ákvæði skipulagslaga nr. 123/2010, sjá hér í Skipulagsgátt <https://skipulagsgatt.is/issues/2025/533>

7.1 Skipulagsvinnan, skipulagslýsing og vinnslutillaga

Í upphafi skipulagsmeðferðar voru haldnir tveir fundir með íbúum miðvikudaginn 2. apríl 2025, en þar kom fram almenn ánægja með fyrirhugaða tillögu. Annars vegar var fundur með eigendum húsa í næsta nágrenni við miðbæjarreit og hinsvegar opinn fundur í samkomuhúsinu til kynningar á áformunum og til að fá fram sjónarmið íbúa. Unnið var úr því efni sem fram kom úr umræðum fundarins. Í framhaldi var lögð fram í einu lagi skipulagslýsing og tillaga til kynningar á vinnslustigi um breytingu á Aðalskipulagi Grundarfjarðar 2019-2039 frá 15. apríl til 24. apríl 2025. Skipulagsgögn voru aðgengileg í Ráðhúsi Grundarfjarðarbæjar og á Skipulagsgátt Skipulagsstofnunar.

Slökkvilið Grundarfjarðar, Minjastofnun Íslands, Veitur, heilbrigðiseftirlit Vesturlands og Vegagerðin, sendu inn umsagnir, sbr. samantekt hér fyrir neðan.

- ❑ Slökkvilið Grundarfjarðar bendir á að vanda þurfi brunahönnun á húsi, upp á væntanlega 4 hæðir, þar sem ekki sé til körfubíll á svæðinu, en setur sig ekki á móti breytingum á aðalskipulagi.
- ❑ Minjastofnun Íslands hefur ekki athugasemdir við þessar breytingar á aðalskipulagi.
- ❑ Veitur benda á að dreifikerfi vatns liggi innan og meðfram lóðarmörkum og óska eftir áframhaldandi samráði við Grundarfjarðarbæ og hönnunaraðila á næstu stigum málsins. Veitur gera engar athugasemdir við tillöguna.
- ❑ Heilbrigðiseftirlit Vesturlands bendir á að mikilvægi þess að hugað sé að lyktarmengun, sem geti borist í loftræstikerfi eða eftir öðrum leiðum og valdið íbúum ónæði. Því sé nauðsynlegt við alla hönnun bæði hvað varðar loftræstingu og hljóðhönnun að taka tillit til mögulegs ónæðis.
- ❑ Vegagerðin:
 - ❑ Óskar eftir góðu samstarfi við vinnslu skipulagsáætlunarinnar hvað varðar þætti sem snúa að vegum, umferð, umferðaröryggi, höfnun, sjávarhæð, siglingaleiðum, almenningssamgöngum, námum og öðrum þáttum er gætu varðað starfsemi stofnunarinnar.

- ❑ Vekur einnig athygli á leiðbeiningunum „Vegir og skipulag“ sem ætlað sé að stuðla að skilvirku samráðsferli við skipulagsvinnu þ.a. tekið sé nægilegt tillit til samgöngumannvirkja á ábyrgð Vegagerðarinnar.
- ❑ Bendir á að skv. vegalögum nr. 80/2007 sé veghelgunarsvæði 30 m breitt til hvorrar handar miðlínu stofnvega og að framkvæmdir séu háðar leyfi Vegagerðarinnar.
- ❑ Allar tengingar við þjóðvegi séu háðar samþykki Vegagerðarinnar skv. vegalögum og nauðsynlegt að fá heimild Vegagerðarinnar áður en tengingar eru færðar inn á aðalskipulagstillögu. Sé fyrirhugað að breyta landnotkun á reit sem þegar er tengdur þjóðvegakerfi þ.a. umferð um hann breytist á einhvern hátt þurfi að gera grein fyrir breytingunni þ.a. Vegagerðinni sé unnt að taka afstöðu til áhrifa breytinganna á þjóðvegakerfið. Þó ekki þurfi að sýna tengingar við landnotkunarreiti meðfram þjóðvegum þurfi að tryggja að mögulegt sé að koma fyrir góðri tengingu við þjóðveg þ.a. ákvæði veghönnunarreglna séu uppfyllt. Að öðrum kosti geti Vegagerðin ekki tryggt að mögulegt sé að tengja starfsemi á fyrirhuguðum landnotkunarreit við þjóðvegakerfið.
- ❑ Bendir á að hún vinni skv. umferðaröryggisáætlun stjórnvalda en hún er hluti af samgönguáætlun og er hlutverk hennar að auka umferðaröryggi á Íslandi, fækka umferðarslysum og bæta umferðarmenningu. Leiðbeiningar um gerð umferðaröryggisáætlana sveitarfélaga sé að finna á heimasíðum Samgöngustofu og Vegagerðarinnar. Sveitarfélög séu hvort til að vinna umferðaröryggisáætlun eða að sjá til þess að þær séu endurskoðaðar reglulega. Vegagerðin mæli með því að vísað sé í umferðaröryggisáætlanir í skipulagsáætlunum og að góð samvinna sé á milli allra þeirra aðila sem að umferðaröryggismálum komi, svo að aðgerðir séu samræmdar og framkvæmdar eins og best verður kosið.

Horft verður til framangreindra umsagna við deiliskipulagsgerð og hönnun.

7.2 Núverandi kynning skv. 31. gr. skipulagslaga

Tillaga þessi er nú auglýst í samræmi við 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 í skipulagsgátt Skipulagsstofnunar sjá slóð hér: <https://skipulagsgatt.is/issues/2025/533>, á vef Grundarfjarðarbæjar www.grundarfjordur.is í Skessuhorni og í Lögbirtingarblaðinu. Hún er einnig til sýnis í Ráðhúsi Grundarfjarðarbæjar.

Nánari upplýsingar um kynningarfund, tímasetningar, fresti og leiðir til að skila inn umsögnum og ábendingum verða á vef Grundarfjarðarbæjar, í Skessuhorni og í [Skipulagsgátt](https://skipulagsgatt.is). Tillagan er einnig send umsagnaraðilum, sem eru:

- ❑ Aðliggjandi sveitarfélög
- ❑ Svæðisskipulagsnefnd Snæfellsness
- ❑ Vegagerðin
- ❑ Heilbrigðiseftirlit Vesturlands
- ❑ Slökkvilið Grundarfjarðarbæjar
- ❑ Minjastofnun Íslands
- ❑ Skipulagsstofnun
- ❑ Veitur

Að auglýsingu lokinni mun sveitarstjórn fjalla um tillöguna á nýjan leik. Í þeirri umfjöllun verður tekin afstaða til umsagna og athugasemda sem borist hafa og þess hvort gera skuli breytingar á tillögunni. Endanleg tillaga verður síðan send Skipulagsstofnun til staðfestingar.

Aðalskipulagsbreytingin mun síðan taka gildi með birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda.