



# Íbúðarbyggð á Háubökkum

Tillaga um breytingu á  
Aðalskipulagi Grundarfjarðarbæjar 2019-2039



Tillaga til auglýsingar í samræmi við 31. gr. skipulagslaga, nr. 123/2010.

9. mars 2026

**ATA**

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var

samþykkt í bæjarráði \_\_\_\_\_

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun skv. 3. mgr. 32. gr. skipulagslaga nr.

123/2010 þann \_\_\_\_\_

## Efnisyfirlit

<b>1 Aðdragandi.....</b>	<b>4</b>
<b>2 Staðhættir og umhverfi.....</b>	<b>5</b>
<b>3 Breytingar á skipulagsgögnum.....</b>	<b>6</b>
3.1 Breyting á skipulagsupprætti.....	6
3.2 Breytingar á skipulagsákvæðum íbúðarsvæðis ÍB-4.....	8
3.3 Breytingar á skipulagsákvæðum afþreyingarsvæðis AF-1.....	8
<b>4 Tengsl við aðrar áætlanir og aðra hagsmuni.....</b>	<b>9</b>
<b>5 Umhverfismat.....</b>	<b>9</b>
<b>6 Málsmeðferð og tímaáætlun.....</b>	<b>9</b>

Unnið af ráðgjafarfyrtækinu Alta fyrir Grundarfjarðarbæ

[www.alta.is](http://www.alta.is)

A1734-004-U04

# 1 Aðdragandi

Hér er sett fram tillaga um breytingu á Aðalskipulagi Grundarfjarðarbæjar 2019-2039, vegna stækkunar á íbúðarsvæði ÍB-4 (Sæból og botnlangar vestast á Grundargötu) til vesturs yfir svæði sem tilheyrir afþreyingar- og ferðamannasvæði AF-1. Samhliða eða í beinu framhaldi verður unnið deiliskipulag fyrir 5 einbýlishúsalóðir á svæðinu með aðkomu að fjórum lóðum frá Grundargötu og aðkomu að einni norðan við Grundargötu 98.

Tillagan tekur mið af landþörf nýju lóðanna, sem afmarkast af strandlínunni til norðurs, lóð Grundargötu 98 til austurs og Grundargötu til suðurs. Afmörkun til vesturs ákvarðast af því hvernig koma megri fyrir 5 einbýlishúsalóðum að teknu tilliti til lækjar sem rennur í gegnum svæðið, mögulegrar notkunar afþreyingar- og ferðamannasvæðisins o.fl. Afmörkun og stærð lóða og byggingarreita verður endanlega ákveðin við gerð deiliskipulagsins. Svæðið þar sem landnotkun er breytt er 0,86 ha að stærð.

Meginmarkmið með þróun og uppbyggingu íbúðarsvæðis á Háubökkum eru að:

- mæta eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði fyrir einbýlishús í Grundarfjarðarbæ,
- bjóða upp á nýjar sjávarlóðir með stórkostlegu útsýni,
- tryggja gott aðgengi fyrir gangandi vegfarendur að sjávarsíðunni.

Lykiláhersla er lögð á að gera sjávarsíðuna aðgengilega með göngustíg meðfram henni. Auk þess verði gangstétt meðfram Grundargötu framlengd á skipulagssvæðinu og örugg gönguþverun yfir götuna til að tryggja gott aðgengi fyrir gangandi vegfarendur að útivistarsvæði sunnan götunnar.

Nánar verður kveðið á um fyrirkomulag húsa á deiliskipulagsstigi.



*Horft yfir Háubakka.*

## 2 Staðhættir og umhverfi

Svæðið er staðsett vestan við ystu hús á Grundargötu og er nokkurs konar hlið inn í bæinn frá vestri. Svæðið er mjög vel sýnilegt frá Þjóðveginum með einstöku útsýni í átt að Kirkjufelli til norðvesturs og að Helgrindum til suðurs. Um er að ræða gamalt landbúnaðarland sem hallar niður í átt að sjó og liggur lækur í gegnum svæðið. Verið er að kortleggja vatnsrennsli í læknum til þess að meta hversu nærri honum byggðin má vera.

Íbúðarsvæðið verður framlenging á núverandi íbúðarsvæði vestast við Grundargötu með röð af 1-2 hæða einbýlishúsum. Grundargata er aðalgata bæjarins, sem liggur þvert í gegnum hann og gegnir jafnframt hlutverki stofnvegjar í Þjóðvegakerfi landsins. Um hana fer bæði allur gegnumakstur og stór hluti innanbæjarumferðar. Mikilvægt er að tekið sé tillit til beggja hlutverka við útfærslu götunnar, þ.e. að um leið og hugað er að greiðfærni og aðgengi að þjónustu þarf að passa upp á góð skilyrði séu fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur og að gatan sé örugg og aðlaðandi sem almenningsrými. Gangstétt meðfram Grundargötu norðanverðri endar við hús nr. 98, sem í dag er vestasta húsið í þéttbýlinu.

Engar skráðar minjar eru á deiliskipulagssvæðinu.



Til vinstri: Horft í austur yfir skipulagssvæðið sem verður nokkurs konar hlið inn í bæinn frá Þjóðveginum. Hellnafell er í forgrunni.

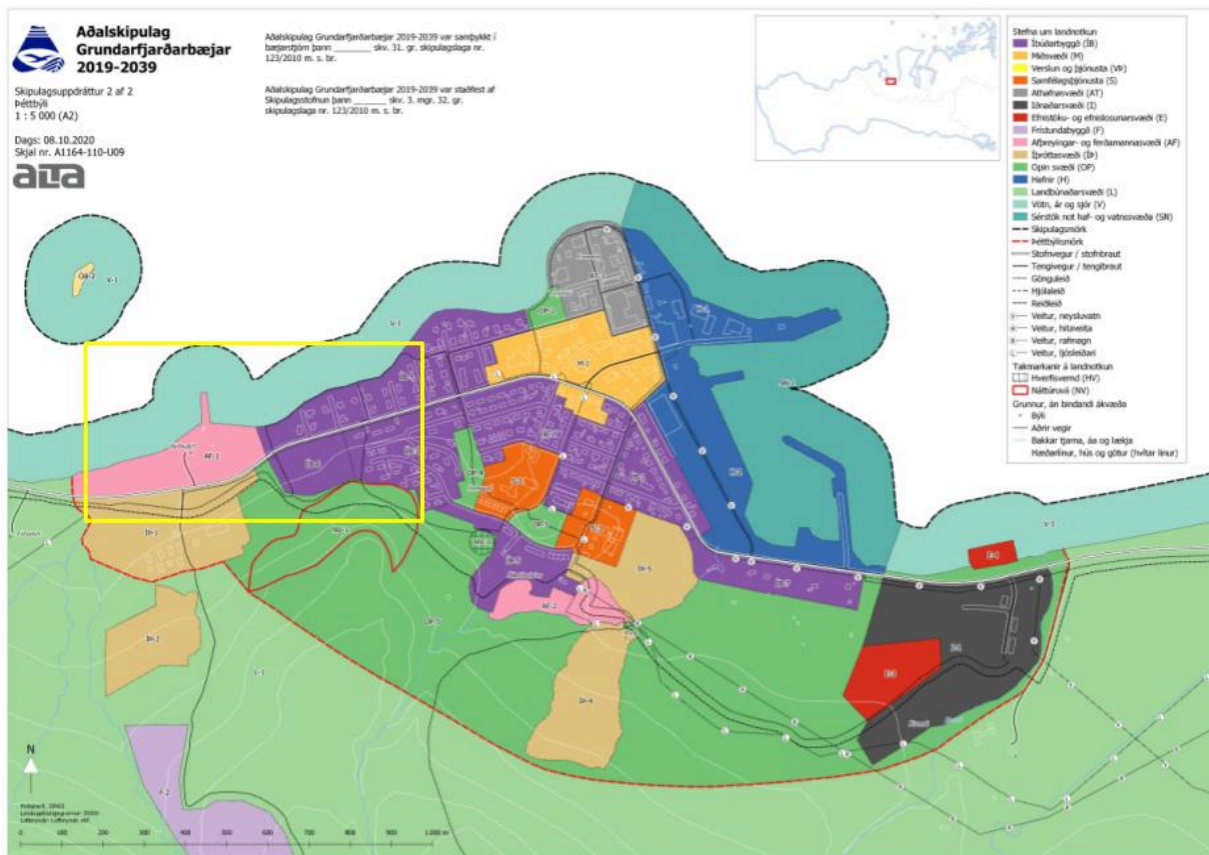


Til hægri: Útsýni í átt að Kirkjufelli. Skipulagssvæðið er norðan við Þjóðveginn og lengra til hægri á myndinni.

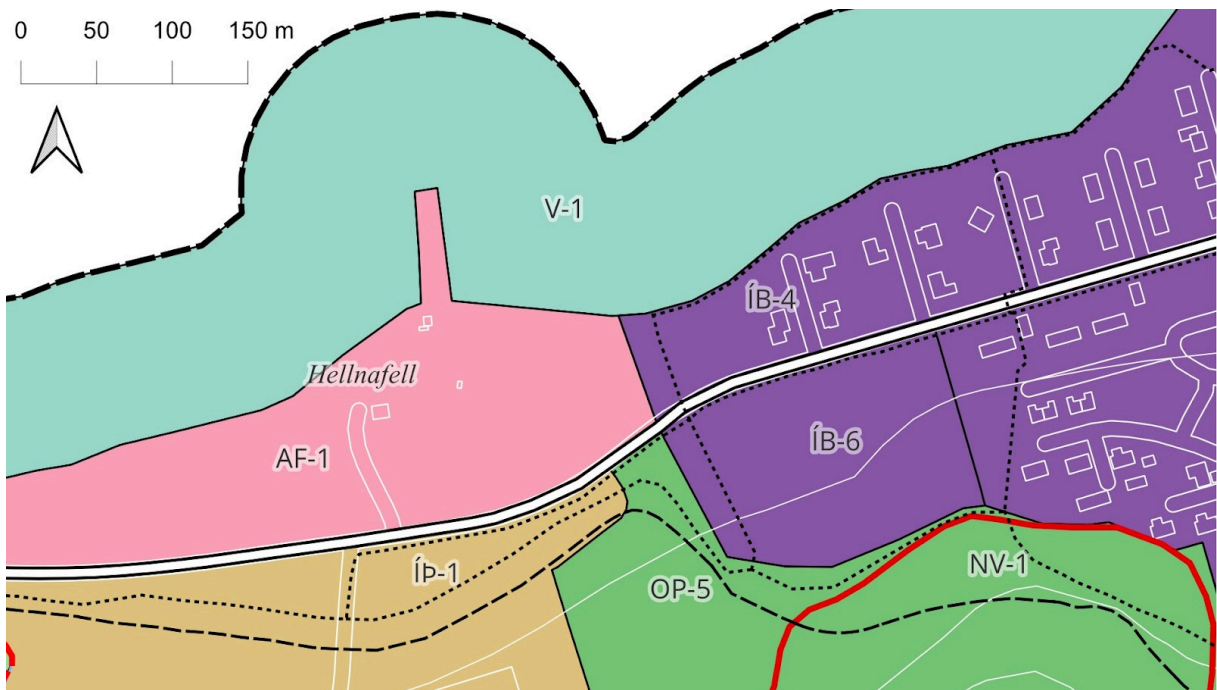
### 3 Breytingar á skipulagsgögnum

#### 3.1 Breyting á skipulagsuppdrætti

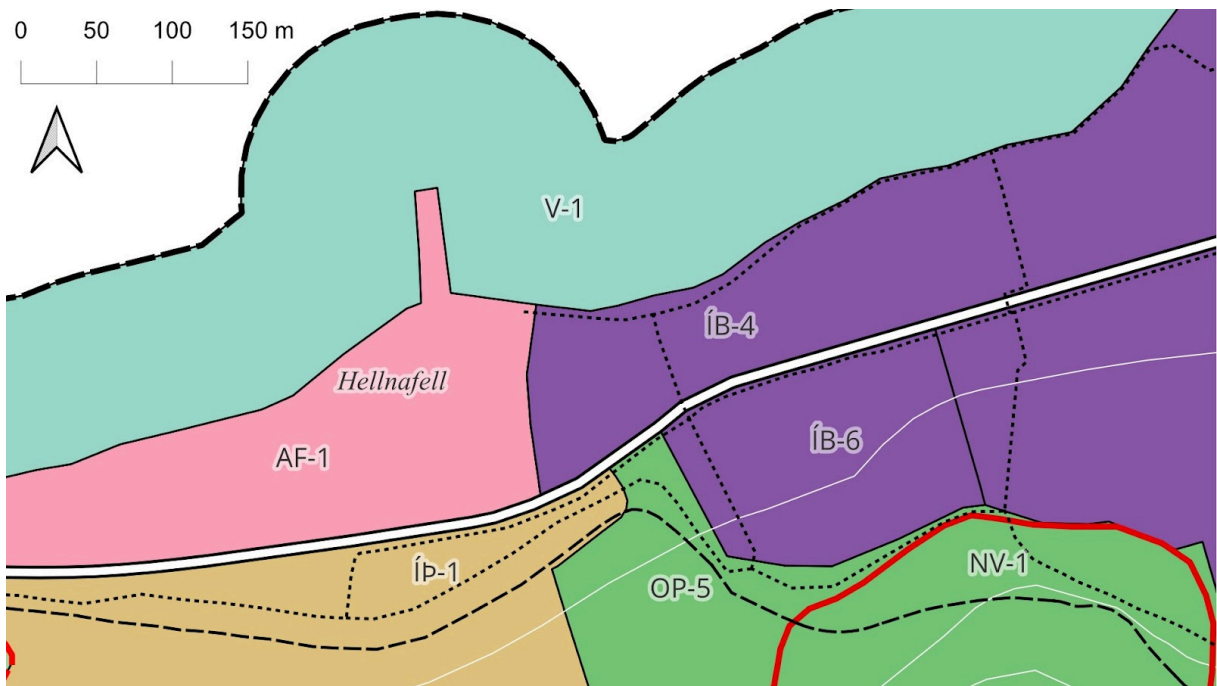
Í breytingunni felst að íbúðarsvæði ÍB-4, sem nefnist Sæból og botnlangar vestast á Grundargötu, stækkar um 0,86 ha til vesturs og afþreyingar- og ferðamannasvæði AF-1 minnkar um 0,74 ha. Lítilsháttar lagfæring er gerð á mörkum V-1, AF-1 og ÍB-4 til að endurspegla betur strandlínu sem leiðir til 0,12 ha minnkunar á V-1. Gönguleið meðfram sjónum lengist samsvarandi. Gerð er eftirfarandi breyting á landnotkunaruppdrætti aðalskipulagsins, þar sem guli ramminn er á myndinni hér fyrir neðan.













Þéttbýlisuppdráttur Aðalskipulags Grundarfjarðarbæjar 2019-2039. Gulur rammi sýnir umfang mynda á næstu síðu, þar sem breyting kemur fram.



Hluti af þéttbýlisuppdrætti Aðalskipulags Grundarfjarðarbæjar 2019-2039 fyrir breytingu, skali 1:5.000.



Sami hluti eftir breytingu. Reitur ÍB-4 hefur stækkað um 0,86 ha til vesturs og reitur AF-1 minnkað samsvarandi. Gönguleið meðfram sjónum lengist.

- |   |   |
|---|---|
|  Afþreyingar- og ferðamannasvæði |  Skipulagsmörk           |
|  Íbúðarbyggð                     |  Stofnvegur / stofnbraut |
|  Íþróttasvæði                    |  Gönguleið               |
|  Opin svæði                      |  Reiðleið                |
|  Vötn, ár og sjór                |  Náttúruvá               |

### 3.2 Breytingar á skipulagsákvæðum íbúðarsvæðis ÍB-4

Landnotkunarákvæði fyrir einstaka skipulagsreiti eru sett fram í kafla 4.1, í undirkafla er nefnist „Stefna fyrir einstaka landnotkunarreiti“. Þar er eftirfarandi tafla þar sem íbúðarsvæði ÍB-4 (Sæból og botnlöngar vestast á Grundargötu) er skilgreint á eftirfarandi hátt.

Númer	Forsendur	Stærð (ha)	Skipulagsákvæði
ÍB-4	Tvær lóðir eru óbyggðar í botnlöngum vestast á Grundargötu, auk þess sem óbyggt rými er vestast á reitnum.	8,1	Reiturinn er stækkaður örlítið til vesturs til samræmis við reit ÍB-6 og til að fella að landslagi svæðisins. Heimilt að að byggja íbúðarhús sem falla vel að þeirri byggð sem fyrir er s.s. hvað varðar hæð húsa.

Eftir breytingu verður taflan svona:

Númer	Forsendur	Stærð (ha)	Skipulagsákvæði
ÍB-4	Lóðir sem einkennast af nálægð við sjóinn og útsýni að Kirkjufelli.	8,9	Heimilt að að byggja íbúðarhús sem falla vel að þeirri byggð sem fyrir er s.s. hvað varðar hæð húsa.

### 3.3 Breytingar á skipulagsákvæðum afþreyingarsvæðis AF-1

Á afþreyingar- og ferðamannasvæði AF-1 er gert ráð fyrir léttari ferðaþjónustu og afþreyingarstarfsemi. Ekki er gerð breyting á skipulagsákvæðum svæðisins fyrir utan að stærð svæðisins breytist úr 4,8 ha í 4,3 ha. Um svæðið gilda eftirfarandi ákvæði í aðalskipulaginu:

Númer	Forsendur	Stærð (ha)	Skipulagsákvæði
AF-1	<b>Hellnafell</b> Hluti jarðarinnar Hellnafells, vestan við ystu hús á Grundargötu. Svæðið er mjög vel sýnilegt frá Þjóðvegnum og ysta hluta íbúðarbyggðarinnar. Það er „hlið“ að bænum í vestri og liggur leiðin inn í þéttbýlið þar fram hjá. Vegfarendur sem þar fara um hafa góða yfirsýn yfir svæðið.	4,1	Svæðinu er breytt úr landbúnaðarsvæði. Heimilt er að vera með léttari ferðaþjónustu og afþreyingarstarfsemi á svæðinu. Öll umgengni skal vera til fyrirmyndar og snyrtilega gengið um svæðið, sem er mjög vel sýnilegt við innkomuna í þéttbýlið. Staðinn verði vörður um lífríki og landslag í fjörum og gönguleið meðfram strönd verði tryggð. Skipulags- og umhverfisnefnd getur metið umsóknir m.t.t. landnotkunar á svæðinu og með tilliti til nærliggjandi íbúðarhverfis. Telji nefndin að fyrirhuguð starfsemi fari ekki saman við starfsemi sem fyrir er eða nærliggjandi íbúðarbyggð, getur hún hafnað umsókninni eða bent á aðra lóð.

Skráð stærð reits fyrir fjörur og strandsvæði, V-1, verður 298,3 ha.

## 4 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.

## 5 Umhverfismat

Tillagan er í samræmi við umfjöllun í Aðalskipulagi Grundarfjarðar 2019-2039 um eftirsóttar íbúðagerðir í bænum. Þar kemur fram að minni einbýlishús, og einkum sérbýli eins og raðhús, parhús og minni sérbýli, seljist betur en íbúðir í stærra fjölbýli á landsbyggðinni. Meiri hefð sé fyrir sérbýli á landsbyggðinni heldur en á höfuðborgarsvæðinu. Gæta verði þess að byggð hæfi samfélaginu á hverjum stað, bæði hvað varðar húsagerðir og útlit.

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

Á Háubökkum er boðið upp á einbýlishúsalóðir við sjávarsíðuna með stórkostlegt útsýni. Það er gott fyrir allt samfélagið að geta boðið aukið úrval íbúðarlóða til að auðvelda bæjarbúum og aðfluttum íbúum að finna íbúð sem hentar hverju sinni.

Tillagan gerir ráð fyrir að aðkoma að fjórum lóðum verði um nýjan botnlanga, sem mun ekki hafa áhrif á aðra íbúa. Aðkoma að einu húsinu verði frá botnlanga norðan við lóð Grundargötu 98. Þar sem aðeins er um fimm einbýlishúsalóðir að ræða verður mjög lítil aukning á umferð á svæðinu.

Tillagan felur í sér tækifæri til að bæta aðgengi meðfram sjávarsíðunni, framlengja gangstétt meðfram Grundargötu og útbúa örugga göngupverun yfir hana. Þegar að uppbygging fer af stað á afþreyingarsvæði AF-1 verður hægt að framlengja göngustíg meðfram sjávarsíðunni til vesturs.

Land á þeim tæpa hektara þar sem landnotkun er breytt er grasi vaxið og nokkuð þýft og þar fyrir neðan grýtt fjara við lágan sjávarbakka. Ekkert bendir til þess að þar sé nein sérstaða í náttúrufari.

Ekki er vitað um fornminjar á svæðinu sem um ræðir en þær verða kannaðar í samræmi við ákvæði 16. gr. laga um menningarminjar.

## 6 Málsmeðferð og tímaáætlun

Málsmeðferð er í samræmi við ákvæði skipulagslaga nr. 123/2010, sjá hér í [Skipulagsgátt](#) Skipulagsstofnunar.

Skipulagslýsing var kynnt í Skipulagsgátt Skipulagsstofnunar 14. nóvember til 1. desember 2025. Átta umsagnir bárust frá eftirfarandi aðilum.

1. Mílu
2. Vegagerðinni - Vestursvæði

3. Slökkviliði Grundarfjarðar
4. Minjastofnun Íslands
5. Veitum
6. Heilbrigðiseftirliti Vesturlands
7. Skipulagsstofnun
8. Veðurstofu Íslands

Umsagnirnar voru hafðar til hliðsjónar við gerð tillagna um breytingu á aðalskipulagi og gerð deiliskipulags. Engin þeirra fól í sér efnislegar athugasemdir en nokkrar gagnlegar ábendingar komu fram. Vegagerðin óskaði sérstaklega eftir samráði við útfærslu vegtenginga, sem nánar er fjallað um í deiliskipulagi.

Tillaga um breytingu á aðalskipulagi var kynnt á vinnslustigi 18. febrúar - 3. mars 2026. Þrjár umsagnir bárust, allar án efnislegra athugasemda.

Nú er tillaga að breytingu á Aðalskipulagi Grundarfjarðar 2019-2039 auglýst í samræmi við 31. grein skipulagslaga nr. 123/2010. Athugasemdir skal leggja inn skriflega í skipulagsgátt:

<https://skipulagsgatt.is/issues/2025/1500>

Frestur til að leggja inn athugasemdir kemur fram í skipulagsgátt og auglýsingum.

Þegar athugasemdafrestur er liðinn mun sveitarstjórn fjalla um tillöguna á nýjan leik. Í þeirri umfjöllun skal taka afstöðu til athugasemda sem borist hafa og þess hvort gera skuli breytingar á tillögunni.

Endanleg útgáfa tillögunnar verður síðan samþykkt í sveitarstjórn og hún tekur gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda.