



# Deiliskipulag íbúðarsvæðis á Háubökkum

Skipulagsgreinargerð - TILLAGA TIL AUGLÝSINGAR  
skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

23. mars 2026

**ata**

*Deiliskipulag þetta er unnið af ráðgjafarfyrtækinu Alta fyrir Grundarfjarðarbæ.  
Verkfræðistofan COWI í Noregi greindi forsendur í ofanvatnsáætlun.*

A1734-005-U03

ALTA: [www.alta.is](http://www.alta.is), [alta@alta.is](mailto:alta@alta.is)



Deiliskipulag þetta, sem fengið hefur meðferð skv. 41. grein skipulagslaga nr. 123/2010,  
var samþykkt í bæjarstjórn Grundarfjarðarbæjar þann \_\_\_\_\_ 20\_\_

Auglýsing um samþykkt deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda

þann \_\_\_\_\_ 20\_\_

---

*f.h. Grundarfjarðarbæjar*



## Efnisyfirlit

<b>1 Inngangur</b>	<b>4</b>	<b>5 Byggingarskilmálar</b>	<b>20</b>
1.1 Aðdragandi og markmið	4	5.1 Byggingarreitir	20
<b>2 Forsendur</b>	<b>6</b>	5.2 Húsagerð og hönnun bygginga	20
2.1 Staðhættir	6	5.3 Bílskúrar	20
2.2 Aðalskipulag Grundarfjarðarbæjar	7	5.4 Þakgerð	20
2.3 Rammahluti aðalskipulags fyrir blágrænar ofanvatnslausnir	8	5.5 Efnis- og litaval	21
2.4 Ofanvatnsáætlun fyrir Háubakka	9	5.6 Svalir og sólpallar	21
2.5 Málsmeðferð	11	5.7 Lóðablöð	21
<b>3 Almennir skilmálar</b>	<b>12</b>	5.8 Skilmálatafla	23
3.1 Gæði byggðar	12	<b>6 Umhverfismatsskýrsla</b>	<b>24</b>
3.2 Blágrænar ofanvatnslausnir	13	6.1 Stefna og áætlanir	24
3.2.1 Viðhald blágrænna ofanvatnslausna	14	6.2 Mat á áhrifum	24
3.3 Grundargata og aðkomuvegir að lóðum	15	6.2.1 Ásýnd svæðisins	24
3.4 Gangstéttir, göngu- og hjólastígur	15	6.2.2 Náttúrufar og landslag	24
3.5 Veitur	16	6.2.3 Loftslag og umhverfi	25
3.5.1 Blágræn ofanvatnsveita	16	6.2.4 Umferð	25
3.5.2 Vatnsveita	16	6.2.5 Samfélag	26
3.5.3 Háspennulína	16	6.3 Samantekt	26
3.5.4 Spennistöðvar	16		
3.5.5 Fráveita/rotþrær	16		
<b>4 Skilmálar á lóðum</b>	<b>17</b>		
4.1 Landhæð og gólfkóti bygginga	17		
4.2 Frágangur á lóðamörkum	17		
4.3 Byggingaráform	17		
4.4 Blágrænar ofanvatnslausnir innan lóða	18		
4.5 Gróður og gegndræpi á lóð	18		
4.6 Girðingar og skjólveggir	19		
4.7 Bílastæði	19		
4.8 Sorpskýli	19		



# 1 Inngangur

## 1.1 Aðdragandi og markmið

Hér er sett fram deiliskipulag fyrir íbúðarbyggð á Háubökkum, sem samanstendur af greinargerð þessari og deiliskipulagsupprætti. Skipulagssvæðið er um 1,2 hektari að stærð, sjá afmörkun á mynd 1.1 og mynd af deiliskipulagsupprættinum á mynd 1.2.

Deiliskipulagið snýst um að útbúa sex nýjar einbýlishúsalóðir við sjávarsíðuna á Háubökkum vestast í Grundarfjarðarbæ. Deiliskipulagssvæðið afmarkast af strandlínunni til norðurs, lóð við Grundargötu 98 til austurs, Grundargötu til suðurs og ónefndum læk til vesturs. Annar ónefndur lækur rennur austarlega í gegnum svæðið.

Tillaga að breytingu á Aðalskipulagi Grundarfjarðar 2019-2039, vegna stækkunar á íbúðarsvæði ÍB-4 (Sæból og botnlangar vestast á Grundargötu) verður auglýst samhliða deiliskipulagi þessu, sbr. kafla 2.2. Ekkert deiliskipulag er fyrir í gildi á svæðinu.

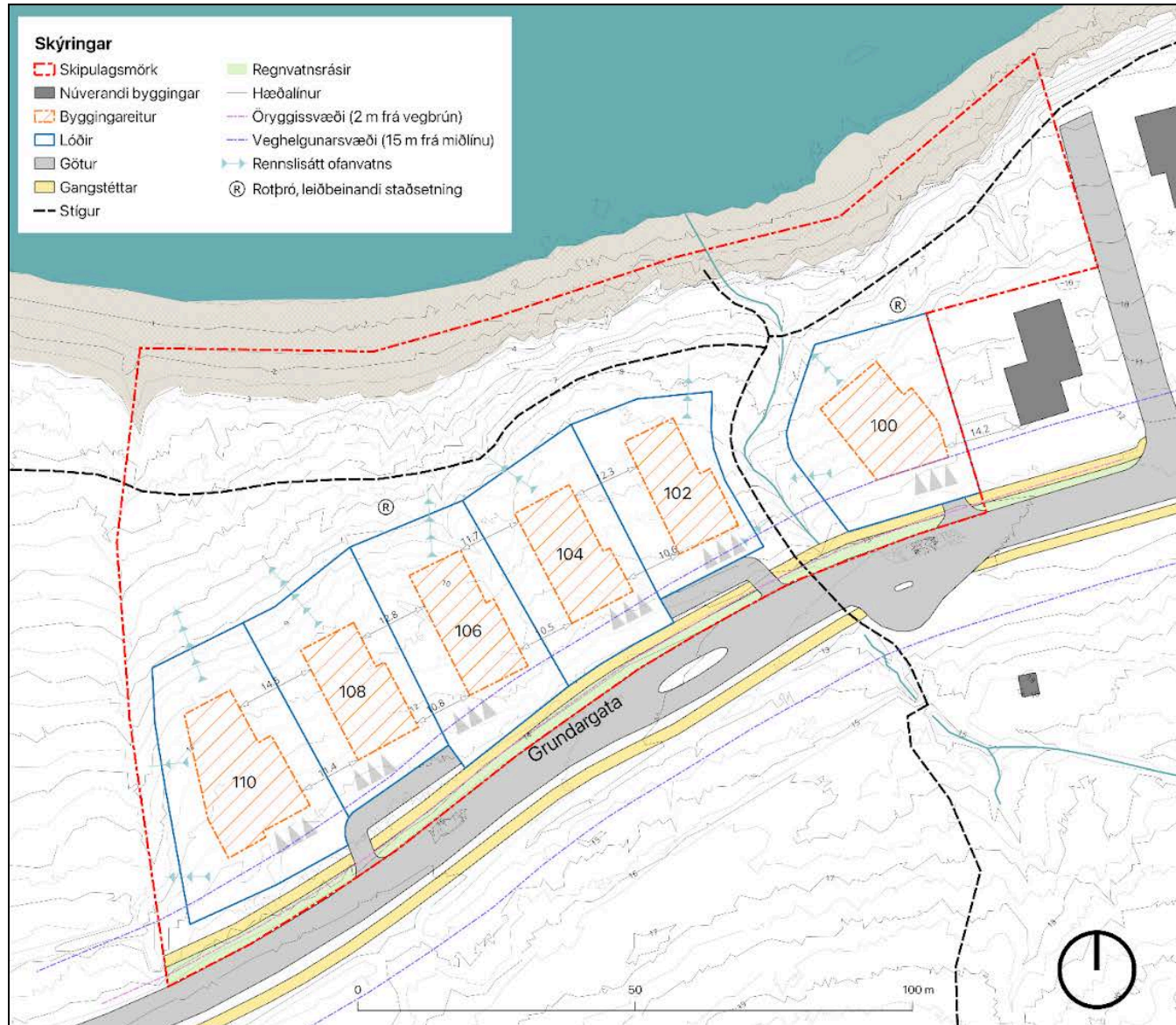
Grundarfjarðarbær finnur fyrir eftirspurn eftir íbúðum og gert er ráð fyrir að 5-10 íbúðir þurfi á hverju ári næstu árin skv. húsnæðisáætlun. Nýjar íbúðir hafa verið skipulagðar í Ölkeldudal og áform eru um uppbyggingu íbúða á Miðbæjarreit en þar er um aðrar íbúðagerðir að ræða, þ.e. raðhús og fjölbýli. Á Háubökkum er gert ráð fyrir einbýlishúsum í samræmi við þau hús sem þegar eru á íbúðarsvæði ÍB-4.

Meginmarkmið með gerð deiliskipulagsins eru að:

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



**Mynd 1.1** Afmörkun á deiliskipulagssvæðinu sýnd með rauðri línu ofan á loftmynd.



Mynd 1.2 Deiliskipulagsuppdráttur íbúðarsvæðis á Háubökkum.

## 2 Forsendur

### 2.1 Staðhættir

Svæðið er staðsett vestan við ystu hús við Grundargötu. Svæðið er mjög vel sýnilegt frá Þjóðveginum með einstöku útsýni í átt að Kirkjufelli til norðvesturs og að Helgrindum til suðurs. Íbúðarsvæðið verður því nokkurs konar hlið inn í bæinn vestanverðan. Um er að ræða gamalt landbúnaðarland sem hallar niður í átt að sjó og liggja lækir í gegnum svæðið og meðfram því að vestanverðu.

Íbúðarsvæðið verður framlenging á núverandi íbúðarsvæði vestast við Grundargötu með 1-2 hæða einbýlishúsum sem falla vel að landi. Grundargata er aðalgata bæjarins, sem liggur þvert í gegnum hann og gegnir jafnframt hlutverki stofnvegjar í umsjá Vegagerðarinnar. 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 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.

Það getur orðið vindasamt í Grundarfirði og því æskilegt að mannvirki séu hönnuð m.t.t. þess að draga úr vindálagi í verstu vindum og að hugað sé að skjólmyndun til að bæta nærviðri. Veðurstöð er staðsett austan við bæinn þar sem suð-suðaustan áttir eru tíðastar í hvasviðri en á Háubökkum er það suðvestan áttin sem er hvössust. Á góðviðrisdögum eru norðlægar áttir algengastar og mikilvægt að skapa skjól fyrir þeim á sólríkum stöðum sem snúa í suður.

Fornleifar voru skráðar í öllu sveitarfélaginu við gerð aðalskipulags, 2005. Engar skráðar minjar eru á deiliskipulagssvæðinu.



**Mynd 2.1.** Stórkostlegt útsýni er frá skipulagssvæðinu í átt að Kirkjufelli. Skipulagssvæðið er norðan við Þjóðveginn og lengra til austurs - hægri á myndinni.



**Mynd 2.2.** Horft í suðaustur yfir skipulagssvæðið og þéttbýlið í Grundarfirði.

## 2.2 Aðalskipulag Grundarfjarðarbæjar

Samhliða gerð nýs deiliskipulags fyrir nýjar íbúðarlóðir á Háubökkum er gerð breyting á Aðalskipulagi Grundarfjarðarbæjar 2019-2039.

Í breytingunni felst að íbúðarsvæði ÍB-4, sem nefnist Sæból og botnlangar vestast á Grundargötu, stækkar um u.þ.b. 8.000 m<sup>2</sup> til vesturs, úr 8,1 ha í 8,9 ha og afþreyingar- og ferðamannasvæði AF-1 minnkar sem því nemur úr 4,8 ha í 4,0 ha. Gönguleið meðfram sjónum lengist samsvarandi. Breytingar á landnotkunaruppdrætti eru sýndar hér til hliðar.

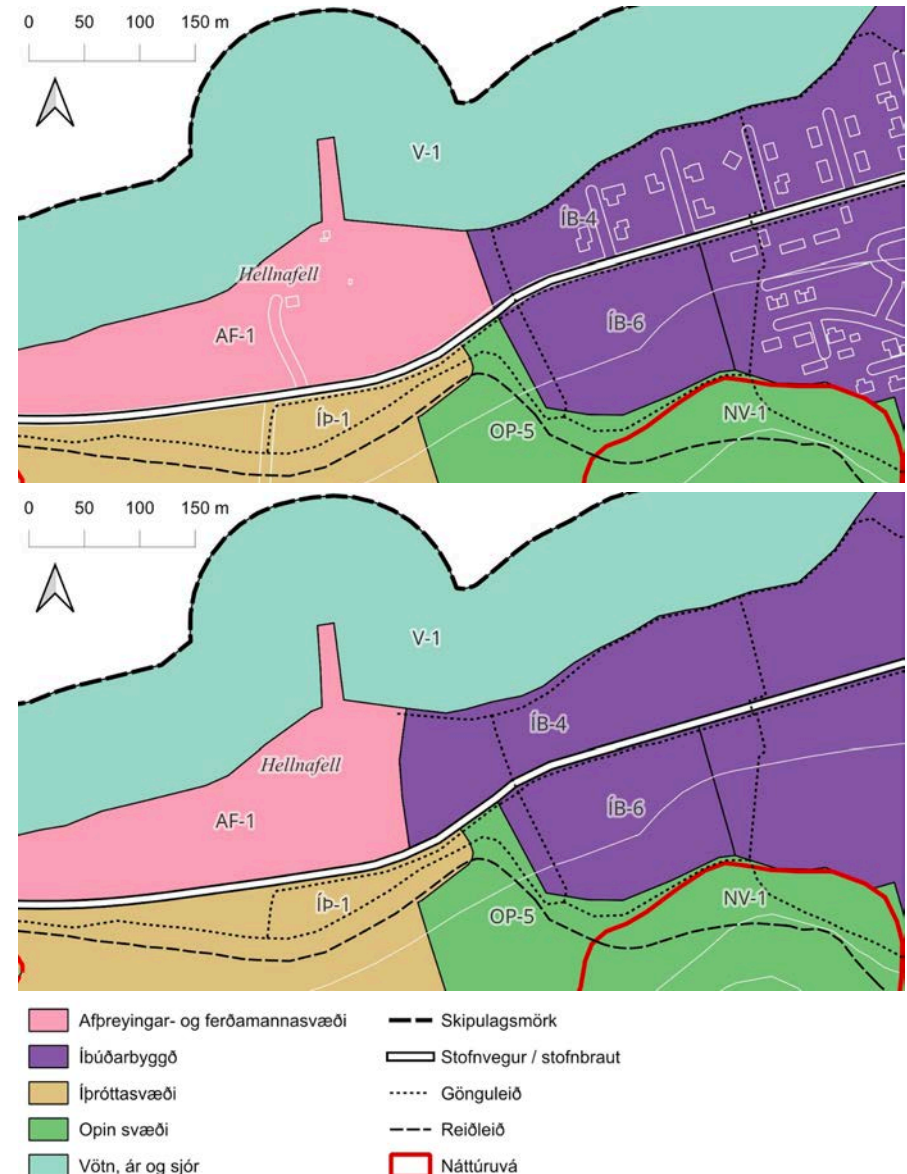
Íbúðarsvæði ÍB-4 er lýst á eftirfarandi hátt í aðalskipulaginu eftir breytingu:

*Lóðir sem einkennast af nálægð við sjóinn og útsýni að Kirkjufelli.*

Um þær gilda eftirfarandi skipulagsákvæði í aðalskipulaginu eftir breytingu:

*Heimilt er að byggja íbúðarhús sem falla vel að þeirri byggð sem fyrir er s.s. hvað varðar hæð húsa.*

Í aðalskipulaginu kemur fram að flest íbúðarhúsin í þéttbýlinu eru einbýli eða raðhús á einni hæð, þar sem íbúðir eru fremur stórar. Samkvæmt húsnæðisáætlun Grundarfjarðarbæjar og áherslum í aðalskipulagi um fjölbreytt húsnæði verði nýjar íbúðir skv. deiliskipulagi bæði fjölbreyttar að stærð og gerð. Í nýlegu deiliskipulagi íbúðarsvæðis í Ölkeldudal er gert ráð fyrir litlum raðhúsum og parhúsum á einni hæð og litlu fjölbýli. Áform eru um uppbyggingu stærra fjölbýlis á nýjum Miðbæjarreit á horni Grundargötu og Hrannarstígs. Nýjar einbýlishúsaloðir á Háubökkum auka því enn við fjölbreytni nýs húsnæðis í bænum.



**Mynd 2.3** Aðalskipulag Grundarfjarðarbæjar 2019-2039 fyrir og eftir breytingu.

### 2.3 Rammahluti aðalskipulags fyrir blágrænar ofanvatnslausnir

Grundarfjarðarbær vinnur nú að gerð rammahluta aðalskipulags fyrir blágrænar ofanvatnslausnir, sem taka eiga við ofanvatni í þéttbýlinu. Um er að ræða tímamótaverkefni og það fyrsta sinnar tegundar hér á landi, þar sem gert er ráð fyrir að allt ofanvatn sem fellur í bænum verði meðhöndlað með blágrænum ofanvatnslausnum til lengri tíma.

Því þarf að gera ráð fyrir að mestallt ofanvatn sem fellur á skipulagssvæðinu á Háubökkum sígi ofan í jarðveg innan lóðar og umframvatni sé beint á yfirborði í átt að læknum sem rennur í gegnum svæðið og þaðan niður í sjó. Gætt verður vel að því að lóðir séu utan við flóðafarveg lækjarins, byggt á greiningum í blágrænum rammahluta aðalskipulags.

Þegar hafa verið unnar deiliskipulagsáætlanir sem gera ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum í bænum, fyrir íbúðarsvæði í Ölkeldudal og iðnaðarsvæði vestan Kvernár. Mikilvægt er að tengja ofanvatnslausnir í bænum til þess að mynda samhangandi blágrænt ofanvatnskerfi.

Lögð verður áhersla á vandaðan frágang á lóð og göturými með grænu og gegndræpu yfirborði fyrir blágrænar ofanvatnslausnir í deiliskipulaginu. Gott aðgengi verði fyrir gangandi vegfarendur með góðum gangstéttum, göngustígum og öruggum gönguþverunum.

Gert er ráð fyrir að komið verði fyrir rotþróum á deiliskipulagssvæðinu fyrir skólþmeðhöndlun.



**Mynd 2.4** Rammahlutauppráttur, sem sýnir meginrennislíðir ofanvatns í gegnum bæinn og út í sjó, ofanvatnsrásir meðfram götum og söfnunarsvæði.

## 2.4 Ofanvatnsáætlun fyrir Háubakka

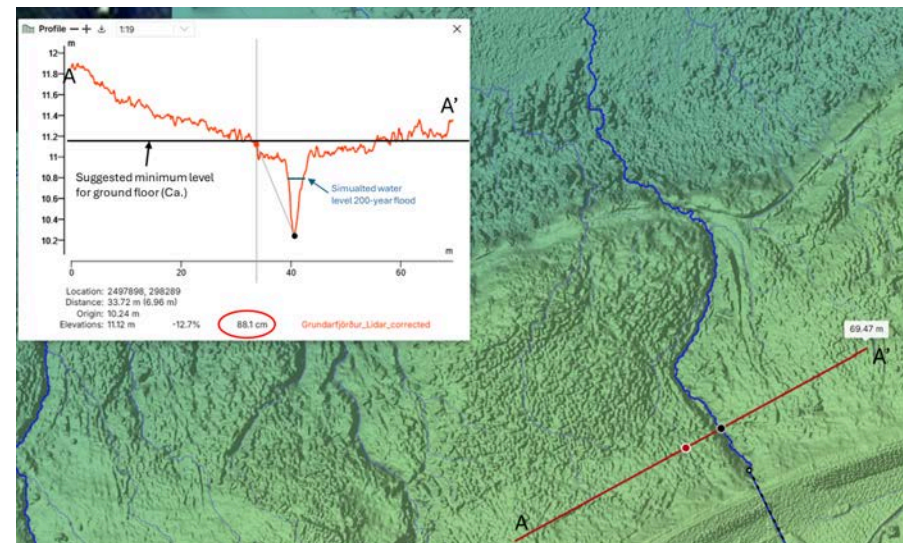
Verkfræðistofan COWI í Noregi kortlagði vatnasvið í Grundarfirði og helstu rennisleiðir ofanvatns fyrir gerð rammahluta aðalskipulags Grundarfjarðarbæjar fyrir blágrænar ofanvatnslausnir. Vatnasvið fyrir ofan skipulagssvæðið er mjög lítið þannig að það er ekkert aðrennsli nema það sem rennur eftir lækjunum. Lóðir á svæðinu eru staðsettar á bakka sem hallar niður í átt að sjó og lækjum á svæðinu.

Meðferð ofanvatns fer eftir úrkomumagni og byggir hún á þremur stigum úrkomu skv. rammahluta fyrir blágrænar ofanvatnslausnir. Miðað er við endurkomutíma úrkomuatburðar, sem er það tímabil sem vænta má að tiltekin stærð úrkomuatburðar eigi sér stað einu sinni. Einnig er gert ráð fyrir loftslagsstuðli 1,3, sem gerir ráð fyrir auknu álagi vegna loftslagsbreytinga:

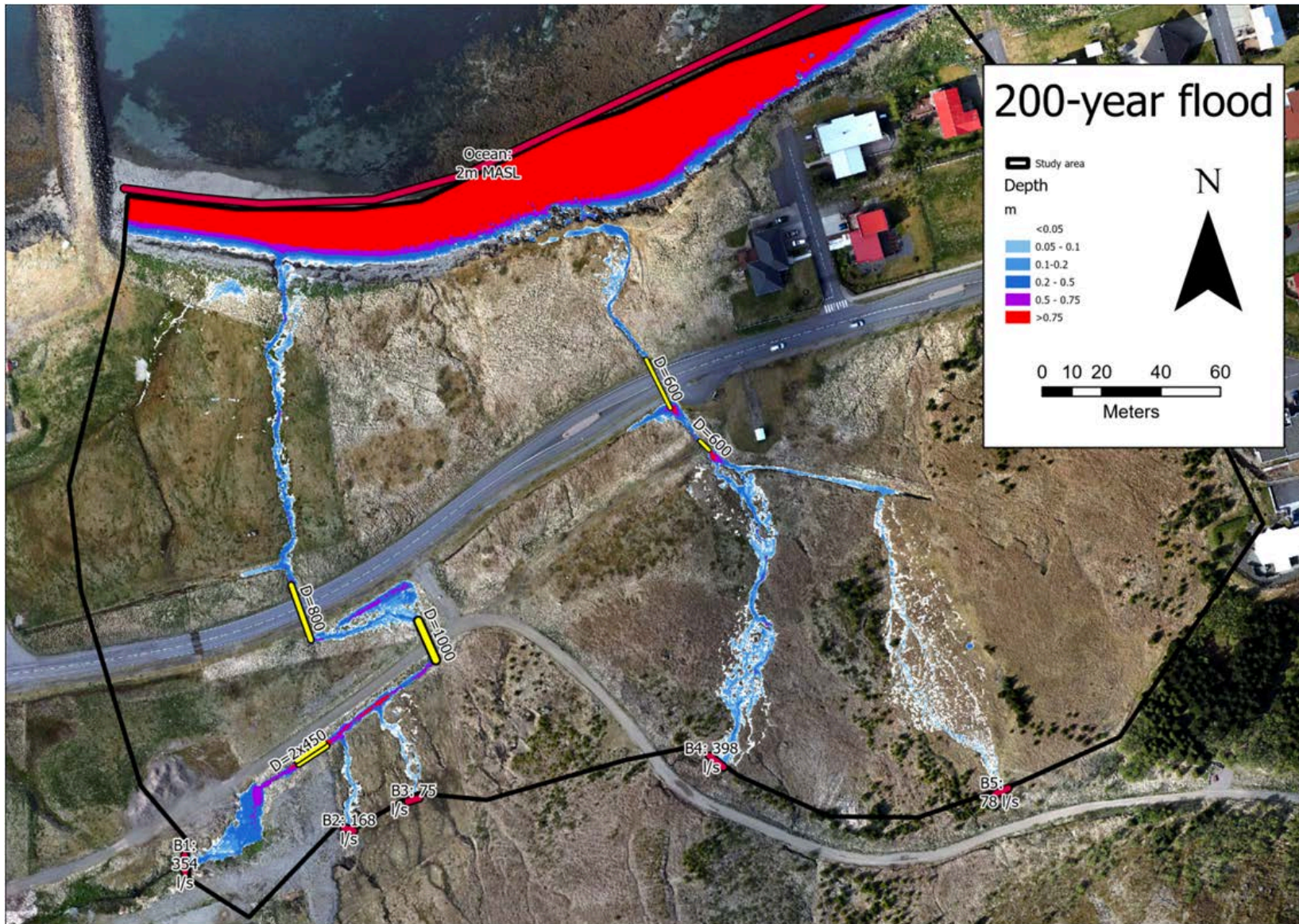
- ▶ **1. stig: Venjuleg úrkoma.** Allt að 10 mm.
- ▶ **2. stig: Mjög mikil úrkoma.** Atburðir með allt að 5 ára endurkomutíma.
- ▶ **3. stig: Ofsaregn og asahláka.** Atburðir með allt að 200 ára endurkomutíma fyrir læki líkt og á Háubökkum.

Þar sem um er að ræða stórar íbúðarlóðir með mikið gegndræpt yfirborð er gert ráð fyrir að ofanvatn í 1. og 2. stigs úrkomu sígi niður í jarðveg innan lóða. Tryggja þarf að ofanvatn, sem fellur á lóðirnar í 3. stigs úrkomu, geti runnið eftir náttúrulegum rennisleiðum af lóðunum yfir göngustíginn út í sjó eða niður í lækjarfarvegina.

Samkvæmt greiningu COWI geta lækirnir tekið við mestu af því vatni sem fellur í 3. stigs rigningu og mun lítið flæða út frá þeim, sbr. myndir 2.5 og 2.6. Til þess að koma í veg fyrir að flætt geti að húsum mælir COWI með að gólfkóti bygginga sé ekki neðar en 1 m ofan við botn lækjarins, sbr. snið á mynd 2.5.



**Mynd 2.5** Flæði ofanvatns í 3. stigs rigningu og snið sem sýnir hæðarprófil í kringum austari lækinn ásamt lágmarksgólfkóta bygginga sem COWI leggur til.



Mynd 2.6 Kortlagning COWI á rennsli ofanvatns í lækjum á skipulagssvæðinu miðað við 200 ára úrkomuatburð.

## 2.5 Málsmeðferð

Málsmeðferð er í samræmi við ákvæði skipulagslaga nr. 123/2010. Skipulagslýsing fyrir breytingu á Aðalskipulagi Grundarfjarðarbæjar 2019-2039 og nýtt deiliskipulag íbúðarbyggðar á Háubökkum, var kynnt í Skipulagsgátt Skipulagsstofnunar 14. nóvember til 1. desember 2025. Átta umsagnir bárust, sem voru hafðar til hliðsjónar við gerð vinnslutillögu aðalskipulagsbreytingar og deiliskipulagstillögu þessarar. Engin þeirra fól í sér efnislegar athugasemdir en nokkrar gagnlegar ábendingar komu fram.

Vinnslutillaga að breytingu á Aðalskipulagi Grundarfjarðar 2019-2039 var kynnt í Skipulagsgátt Skipulagsstofnunar 18. febrúar til 3. mars 2026. Fjórar umsagnir bárust, sem hafðar voru til hliðsjónar við gerð tillögu að aðalskipulagsbreytingu, sem auglýst verður samhliða deiliskipulagstillögu þessari.

Tillögurnar verða auglýstar samtímis á Skipulagsgátt Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar í 6 vikur í samræmi við skipulagslög. Þar sjást nánari upplýsingar um skipulagsferlið, kynningartíma og athugasemdafrest. Skipulagstillögurnar má einnig sjá á vef Grundarfjarðarbæjar <https://www.grundarfjordur.is/>, auk þess sem þær liggja frammi í Ráðhúsi Grundarfjarðar, Borgarbraut 16 og á bókasafni bæjarins í Sögumiðstöð, Grundargötu 35. Skipulagstillögurnar verða auglýstar í Skessuhorni og í Jökli. Þær verða einnig kynntar á auglýsingartíma á opnu húsi, sjá nánar á vef Grundarfjarðarbæjar.

Íbúar bæjarins og aðrir hagaðilar eru hvattir til að koma á framfæri ábendingum um það sem betur má fara. Umsögnum og athugasemdum sem berast á auglýsingartíma verður svarað með formlegum hætti.



Mynd 2.7 Horft í vestur yfir skipulagssvæðið.

### 3 Almennir skilmálar

#### 3.1 Gæði byggðar

Lögð er áhersla á að skapa aðlaðandi byggð, sem einkennist af gæðum og góðri tengingu við aðliggjandi byggð og útivistarsvæði á þessum fallega stað.

- ▶ Svæðið verði vel tengt og gott aðgengi fyrir gangandi vegfarendur. Nýr stígur komi meðfram sjávarsíðunni og ónefnda læknum sem liggur í gegnum það, auk gangstéttar meðfram Grundargötu og aðgengi að öruggri gönguþverun.
- ▶ Fyrirkomulag og hönnun húsa falli vel að landslagi og tryggi að útirými njóti sólar og skjóls eins og hægt er.
- ▶ Blágrænar ofanvatnslausnir verði veigamikill þáttur í umhverfinu og stuðli að gróðurriku og aðlaðandi umhverfi.



**Mynd 3.1** Fyrirmyndir sem sýna blágrænar ofanvatnslausnir í byggð sem einkennist af gæðum.

### 3.2 Blágrænar ofanvatnslausnir

Eftirfarandi skilmálar gilda um útfærslu blágrænna ofanvatnslausna:

- ▶ Á aðal- og/eða lóðauppdráttum skal gera grein fyrir útfærslu og hönnun blágrænna ofanvatnslausna á fullnægjandi hátt. Þar sem um er að ræða stórar lóðir með mikið gegndræpt yfirborð sem eru staðsettar í landhalla við sjó er ekki þörf á útreikningum á vatnsmagni sem frá þeim rennur en tryggja þarf að ofanvatn geti runnið eftir náttúrulegum rennislíleiðum í átt að sjó eða læk.
- ▶ Tryggja þarf að ofanvatn renni ekki að næstu lóð, heldur beint í sjó eða læk eftir náttúrulegum rennislíleiðum miðað við landhalla (sjá deiliskipulagsuppdrátt).
- ▶ Leitast skal við að láta vatn sitra ofan í jarðveg sem næst þeim stað sem það fellur á og yfirborð skal vera eins gegndræpt og kostur er.
- ▶ Taka skal mið af náttúrulegum rennislíleiðum vatns og eftir fremsta megni líkja eftir þeim við hönnun.
- ▶ Staðsetja skal blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. regnbeð og grjótpúkk sbr. kafla 4.2, sem næst ógegndræpum yfirborðum eins og þökum, götum og stígum og m.t.t. landhalla og landslags þannig að vatn geti runnið óhindrað á milli lausnanna.
- ▶ Hanna þarf ógegndræpt yfirborð með réttan vatnshalla til þess að ofanvatn renni óhindrað af þeim yfir í blágrænar ofanvatnslausnir.
- ▶ Tryggja þarf að göngustígur meðfram strandlengjunni hindri ekki rennsli ofanvatns frá lóðum út í sjó í mikilli úrkomu.
- ▶ Hanna skal blágrænar ofanvatnslausnir m.t.t. öryggis barna og annarra, eftir atvikum.



**Mynd 3.2** Fyrirmyndir af blágrænum ofanvatnslausnum á lóðum.

### 3.2.1 Viðhald blágrænna ofanvatnslausna

Blágrænum ofanvatnslausnum skal viðhaldið skv. viðhaldsáætlun bæjarins fyrir blágrænar lausnir í fráveitukerfi bæjarins og þeirri fráveitusamþykkt sem í gildi er hverju sinni, sem og lögum um uppbyggingu og rekstur fráveitna nr. 9/2009. Þar verði t.a.m leiðbeiningar um:

- ▶ Hvernig og hve oft eigi að fylgjast með ofanvatnstrásum og hreinsa til að forðast stíflur eða ruslasöfnun.
- ▶ Hvernig og hversu oft skuli rýna rásir m.t.t. viðhalds.
- ▶ Hvernig tryggt verði að snjór eða klaki stífli ekki meginrennislíleiðir, sbr. einnig kafla um regnvatnstrásir og árstíðaskipti.
- ▶ Hvernig snjómokstri skuli háttað, hvar sé heimilt að safna snjó saman og hvernig upplýsingum verði komið á framfæri við aðila sem sjá um snjómokstur.

Í samræmi við lög um uppbyggingu og rekstur fráveitna nr. 9/2009 og gildandi fráveitusamþykkt Grundarfjarðarbæjar er lóðarhöfum skylt að halda vel við fráveitukerfum húseigna sinna, þ.m.t. ofanvatnstrásum og rennislíleiðum, og gæta þess að þær stíflist ekki.



**Mynd 3.3** Blágrænar ofanvatnslausnir meðfram Hrannarstíg þar sem eftir á að gróðursetja í regnbeð.

### 3.3 Grundargata og aðkomuvegir að lóðum

Aðkoma að íbúðarlóðunum verður um þrjár innkeyrslur frá Grundargötu. Sú vestasta veitir aðkomu að þremur húsum, næsta veitir aðkomu að tveimur húsum og sú austasta aðkomu að einu húsi sem er austan við ónefnda lækinn. Áhersla er lögð á að leggja sem minnst malbik til þess að tryggja sem mest gegndræpi, grænt, aðlaðandi og gönguvænt umhverfi.

Lítill umferð verður um innkeyrslurnar, um 48 bílferðir á dag, og þar sem tiltölulega lítill umferð er á Grundargötu á þessum stað er ásættanlegt að bæta við þremur innkeyrslum. Innkeyrslurnar verða mjóar, 3-4 m að breidd, og hannaðar fyrir 15 km/klst. Þær veita aðkomu að lóðunum fyrir bíla og gangandi og hjólandi vegfarendur og því mikilvægt að hægja vel á umferð til að tryggja umferðaröryggi.

Grundarfjarðarbær vinnur nú að endurhönnun Grundargötu í samvinnu við Vegagerðina, með það að markmiði að auka umferðaröryggi, hægja á umferðarhraða og fegra um leið umhverfi þessarar aðalleiðar í gegnum bæinn. Nú er skiltaður hraði á götunni innan þéttbýlisins 35 km/klst en sá hraði er ekki skilgreindur í vegalögum. Því er gert ráð fyrir að umferðarhraði verði 30 km/klst og byrji vestar en nú er til þess að ökumenn geti smám saman dregið úr umferðarhraða áður en ekið er inn í þéttbýlið.

Ofanvatnsrásir munu koma meðfram götunni. Þær verða að jafnaði um 1,2-1,5 m á breidd en stærð getur verið breytileg eftir þörfum, byggt á útreikningum þar um í deilihönnun. Gangstéttir meðfram Grundargötu norðanverðri verði um 2 m breiðar. Öruggar gönguþveranir yfir Grundargötu skulu vera í góðum tengslum við göngu- og hjólastíga.

Útfærsla gatna og gatnamóta á deiliskipulagsupprætti er leiðbeinandi og getur breyst við lokahönnun.

### 3.4 Gangstéttir, göngu- og hjólastígur

Gangstéttir meðfram Grundargötu og göngu- og hjólastígur meðfram ströndinni skulu vera aðlaðandi og öruggir fyrir gangandi vegfarendur. Við hönnun gangstétta og göngu- og hjólastígs þarf að huga að eftirfarandi:

- ▶ Yfirbragð göngustíga og gangstétta sé aðlaðandi og hugað sé að heildrænni hönnun með samræmdu efnis- og litavali og vönduðum götugögnum.
- ▶ Yfirborð gangstétta og göngustíga skal vera slétt, án hindrana og tryggja skal að vatn safnist ekki fyrir á þeim.
- ▶ Gangstéttir meðfram lóðamörkum skulu aðgreindar frá lóðum með skýrum hætti, t.a.m. með ólíkri efnisnotkun, gróðri eða lit.
- ▶ Haga skal að- og frákeyrslu yfir gangstéttar og stíga þannig að gangandi hafi forgang fram yfir ökumenn, sem þurfa að hægja á sér og kynna sér aðstæður vel, áður en ekið er yfir þveranir á gangstétt.
- ▶ Göngustíga skal hanna með það að markmiði að hvetja til útivistar, samveru og til að auka vægi vistvænna samgangna.
- ▶ Huga þarf sérstaklega að skjólmyndun með gróðri, landmótun, eða öðrum útfærslum til að auka útivistar- og afþreyingarmöguleika allan ársins hring.
- ▶ Lýsing á gangstéttum og göngustíg skal vera lágstemmd og glýjulaus.
- ▶ Hæg hjólandi umferð verður heimil á göngustígum á forsendum gangandi vegfarenda.



### 3.5 Veitur

#### 3.5.1 Blágræn ofanvatnsveita

Meðferð ofanvatns innan deiliskipulagssvæðisins er leyst með blágrænum ofanvatnslausnum á nýjum lóðum og í almenningsrýmum. Allir hönnuðir gatna, lóða, húsa og almenningsrýma kynni sér vel skilmála sem sem snúast um meðferð ofanvatns í deiliskipulagi þessu og rammahluta aðalskipulags fyrir blágrænar ofanvatnslausnir. Óheimilt er að leiða ofanvatn í fráveitulagnir fyrir skólp. Sjá rennislíleiðir ofanvatns á deiliskipulagsuppdrætti.

#### 3.5.2 Vatnsveita

Köldu vatni er veitt úr vatnsveitu bæjarins. Veitur sjá um og reka vatnsveituna í Grundarfirði fyrir kalt vatn (sjá mynd til hliðar).

Bæta þarf við brunahana fyrir deiliskipulagssvæðið.

#### 3.5.3 Háspennulína

Háspennulína Landsnets, Grundarfjarðarlína 2, liggur í jörðu suðvestan við skipulagssvæðið.

#### 3.5.4 Spennistöðvar

Á korti til hliðar má sjá spennistöðvar og rafmagnstengingar á svæðinu. Heimilt er að koma fyrir spennistöð innan byggingarreits á lóðum þar sem þess er talin þörf og vel hentar í samráði við lóðarhafa og RARIK.

#### 3.5.5 Fráveita/rotþrær

Svæðið er ekki tengt við fráveitukerfi Grundarfjarðar og því er gert ráð fyrir að a.m.k. tvær rotþrær komi á deiliskipulagssvæðinu, sjá leiðbeinandi staðsetningu á deiliskipulagsuppdrætti. Fráveita og hreinsun skólps skal vera í samræmi við lög um uppbyggingu og rekstur fráveitna nr. 9/2009 og reglugerð um fráveitur og skólphreinsun nr. 1450/2025.



**Mynd 3.4** Skjáskot af kaldavatnslögnum Veitna (efri mynd) og rafmagnslínum og spennistöðvum RARIK (neðri mynd).

## 4 Skilmálar á lóðum

### 4.1 Landhæð og gólfkóti bygginga

Lóðirnar á Háubökkum verða í um 8-12 m h.y.s. og í a.m.k. 15 m frá fjörukambi og a.m.k. 30 m frá strandlínunni. Þær standa því mun hærra en viðmið Vegagerðarinnar um lágmarkslandhæð og gólfhæðir bygginga gera ráð fyrir og ætti ekki að stafa hætta af sjávarflóðum.

Við útgáfu lóðarblaðs þarf að ákvaðra gólfkóta bygginga í samræmi við greiningu COWI í kafla 2.4 Ofanvatnsáætlun til að tryggja að ekki flæði frá lækjum að byggingum í 3. stigs úrkomu. Gólfkóti bygginga sé ekki neðar en 1 m ofan við botn lækjar miðað við endanlega staðsetningu byggingarreits.

### 4.2 Frágangur á lóðamörkum

Lóðarhafi skal ganga frá lóðamörkum við götu, aðliggjandi lóðir og meðfram opnum svæðum á viðunandi hátt í samræmi við aðaluppdrætti, mæli- og hæðablöð. Á lóðamörkum skulu lóðarhafar hafa samráð um frágang. Þar sem lóðamörk liggja að bæjarlandi skulu lóðarhafar hafa samráð við Grundarfjarðarbæ um útfærslu. Öll stöllum, landmótun eða aðlögun að landi skal gerð innan lóðar og falla vel að aðliggjandi lóðum, götum eða opnum svæðum.

### 4.3 Byggingaráform

Byggingaráform skulu kynnt fyrir skipulagsnefnd áður en sótt er um byggingarleyfi. Þar skal sýna fram á að uppbygging sé í samræmi við markmið, áherslur og skilmála deiliskipulagsins. Á aðal- og lóðaruppdráttum skal gera grein fyrir hæðarsetningu lóðar og bygginga, efnis- og litanotkun, hönnun dvalarsvæða, blágrænum ofanvatnslausnum og gróðri á lóð, aðkomu að lóð, inngöngum, tengslum við sjávarsíðuna og öðru því sem hefur áhrif á útlit og not lóða og bygginga.



**Mynd 4.1** Fyrirmyndir af nýlegum einbýlishúsum í landhalla á Íslandi.

#### 4.4 Blágrænar ofanvatnslausnir innan lóða

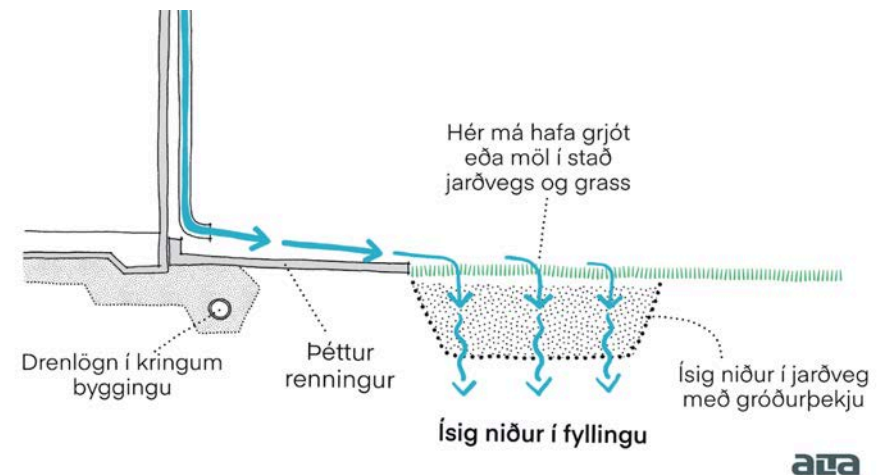
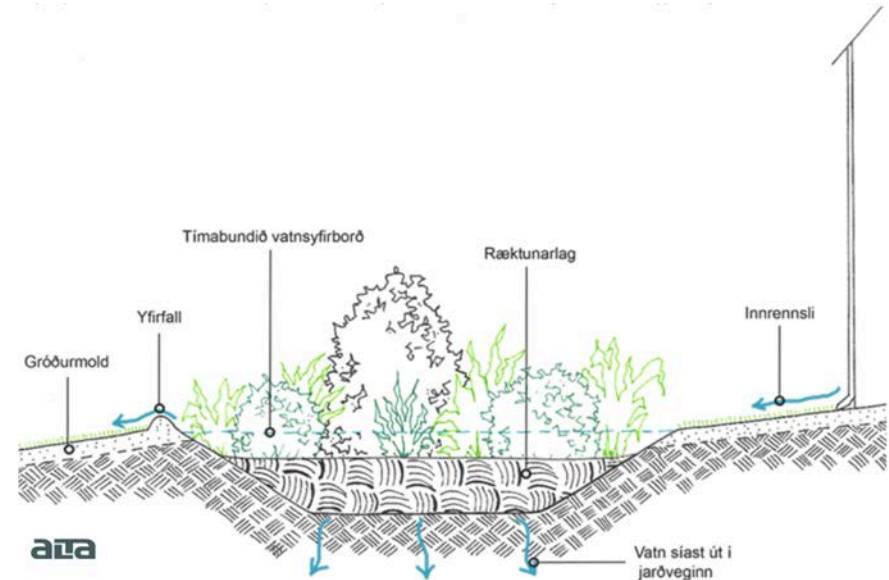
Útfærsla og viðhald blágrænna ofanvatnslausna innan lóða er að öllu leyti á ábyrgð lóðarhafa. Lóðarhafa er skylt að tryggja að meðhöndlun ofanvatns fylgi kröfum í deiliskipulagi þessu og þarf að sýna fram á að svo sé á aðaluppdráttum.

- ▶ Vatn af þökum og ógegndræpum yfirborðum skal leitt í blágrænar ofanvatnslausnir sem næst þeim stað sem það fellur.
- ▶ Gert er ráð fyrir að ofanvatn muni síga ofan í jarðveg á lóðum í 1. og 2. stig úrkomu.
- ▶ Í 3. stigs úrkomu er ofanvatni veitt eftir náttúrulegum rennislíðum yfir göngustíg meðfram strandlengjunni út í sjó eða læk.

#### 4.5 Gróður og gegndræpi á lóð

Lóðir skulu vera gróðursælar og hafa sem mest gegndræpt yfirborð. Gróður skal nota til að fegra umhverfið, til skjólmyndunar og sem hluta af blágrænum ofanvatnslausnum.

- ▶ Velja skal gróður sem hæfir staðhættum og veðurfari og huga sérstaklega að árstíðabundnum gróðri.
- ▶ Forðast skal ágengar tegundir sem dreifa hratt úr sér á kostnað annars gróðurs.
- ▶ Í blágrænum ofanvatnslausnum skal planta gróðri með rætur sem auka ísig ofanvatns og þola að standa í vætu eða þurrk eftir aðstæðum og veðurfari, sbr. plöntulista Grundarfjarðarbæjar.
- ▶ Forðast skal rask á gróðri eftir fremsta megni utan lóða eða svæða sem framkvæmdir ná til og gróðursetja eða þökuleggja sár með viðeigandi gróðurþekju.



**Mynd 4.2** Skýringarmyndir sem sýna regnbeð og grjótpúkk, sem tekur við ofanvatni af þaki á lóð.

#### 4.6 Girðingar og skjólveggir

Skjólveggir og girðingar á lóðarmörkum skulu ekki vera hærri en 1,5 m þannig að flestir vegfarendur geti séð yfir þá. Skjólveggi og girðingar skal hanna samhliða hönnun íbúðarhúsa og í samræmi við efni, lit og ásýnd byggingar. Eigendur samliggjandi lóða hafi samráð um girðingar á lóðarmörkum. Að öðru leyti skal fara að ákvæðum gildandi byggingarreglugerðar.

#### 4.7 Bílastæði

Heimilt er að gera allt að þrjú bílastæði á lóð. Auk þess er heimilt að byggja bílskúr á lóðunum. Staðsetning og fjöldi bílastæða á uppdrætti er leiðbeinandi og getur breyst við fullnaðarhönnun.

Æskilegt er að yfirborð bílastæða sé sem mest gegndræpt t.d. úr grassteini, vinarsteini eða öðrum slíkum (sjá mynd til hliðar) en ekki er heimilt að hafa óbundna möl á lóðum.

Gera skal ráð fyrir hleðslu rafbíla á hverri lóð.

#### 4.8 Sorpskýli

Fylgja skal samþykkt Grundarfjarðarbæjar um meðhöndlun úrgangs nr. 1293/2024 og leiðbeiningum bæjarins um útfærslur.

Sorpskýli og sorpgeymslur á lóðum skulu hannaðar með byggingu og samræma skal útlit þeirra við efni, lit og áferð byggingar. Sorpskýli/sorpgerði skal sýna á aðaluppdráttum og gera skal grein fyrir útliti þeirra í byggingarlýsingu. Aðgangur til losunar sorps skal vera greiður.



**Mynd 4.3** Fyrirmyndir sem sýna grasstein og aðrar tegundir af gegndræpum hellum, bílastæði og sorpskýli á lóð.

## 5 Byggingarskilmálar

Eftirfarandi byggingarskilmálar gilda fyrir einbýlishúsin sex á skipulagssvæðinu. Heimilt hámarksbyggingarmagn kemur fram í skilmálatöflu í kafla 5.8.

### 5.1 Byggingarreitir

Byggingarreitir eru sýndir á deiliskipulagsuppdraetti og skulu allir meginhlutar bygginga vera innan byggingarreits. Grunnflötur húss má að hámarki fylla út í 75% byggingarreits. Einstaka hlutar bygginga, s.s. þakskegg, skyggni, svalir og sólpallar mega fara út fyrir byggingarreit. Gera skal grein fyrir þeim á aðaluppdraettum.

### 5.2 Húsagerð og hönnun bygginga

Hús mega vera á einni og hálfri hæð, þar sem neðri hæð má vera allt að 75% af grunnfleti efri hæðar vegna landhalla. Íverurými mega ekki vera gluggalaus. Hús skulu hafa glugga á öllum hliðum til að hleypa inn birtu og bjóða upp á útsýni. Hámarkshæð húsa frá gólfkóta aðkomuhæðar er 4,5 m og hámarksvegg hæð 3 m.

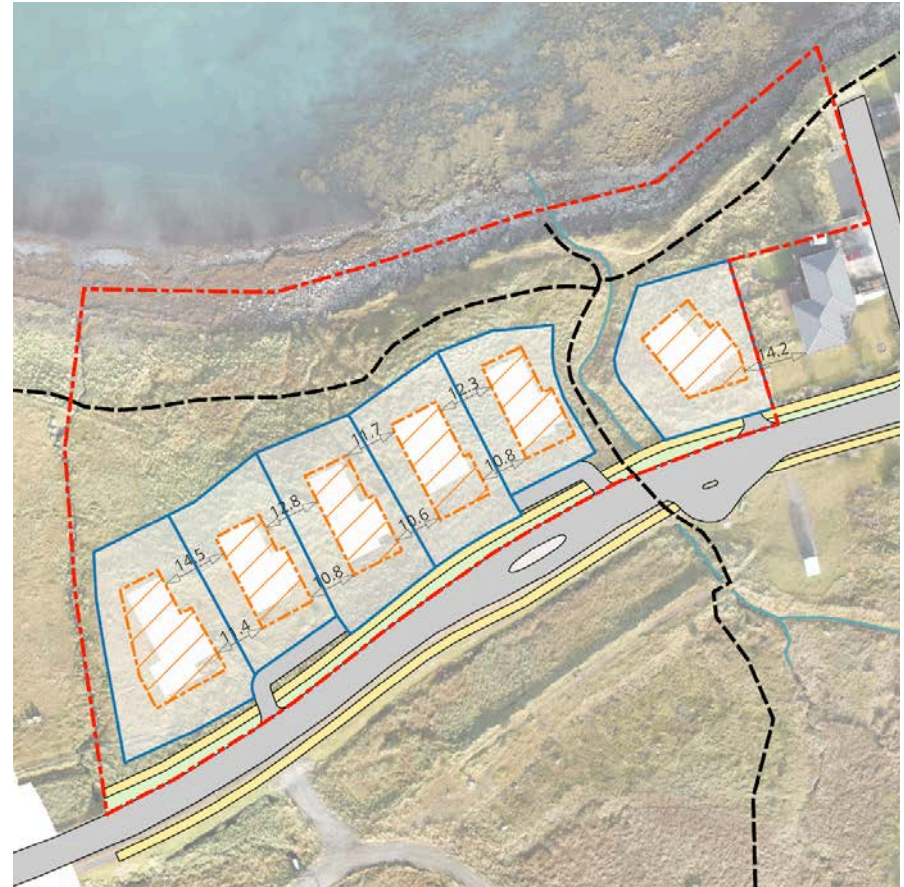
Aðalinngangur bygginga skal snúa í átt að Grundargötu og vera inndreginn og/eða með vindfangi til að verjast suðvestan áttinni.

### 5.3 Bílskúrar

Heimilt er að byggja bílskúra á lóð, hvort sem er stakstæða eða sambyggða húsi. Bílskúrar teljast sem hluti af heildarbyggingarmagni á lóð. Ef bílskúr er stakstæður, má hann vera mest 3 m hár. Bílskúrar skulu staðsettir með tilliti til hvassrar suðvestanáttar á svæðinu þannig að innkeyrslur séu í skjóli.

### 5.4 Þakgerð

Hús skulu hafa einhalla þak eða mænispak, sem liggur langsum í norðvestur/suðaustur. Ekki er heimilt að byggja hús með flötum þökum. Heimilt er að hafa græn þök.



**Mynd 5.1** Skýringaruppdraettur sem sýnir hámarksgrunnflöt bygginga innan byggingarreits (hvítur) á loftmynd.

## 5.5 Efnis- og litaval

Æskilegt er að valin séu byggingarefni sem fengið hafa viðurkennda umhverfsvottun. Mælt er með að nota byggingarefni og útfærslur sem eru viðhaldslétt og auðveld í þrifum. Óheimilt er að nota byggingarefni sem geta haft í för með sér útskolun skaðlegra efna í vatn, svo sem þungmálma eins og sink (Zn), kopar (Cu) eða blý (Pb).

Ekki má nota klæðningar eða þakefni sem glampar á. Hús og þök skulu vera í náttúrulegum litum sem falla vel að umhverfinu.

## 5.6 Svalir og sólpallar

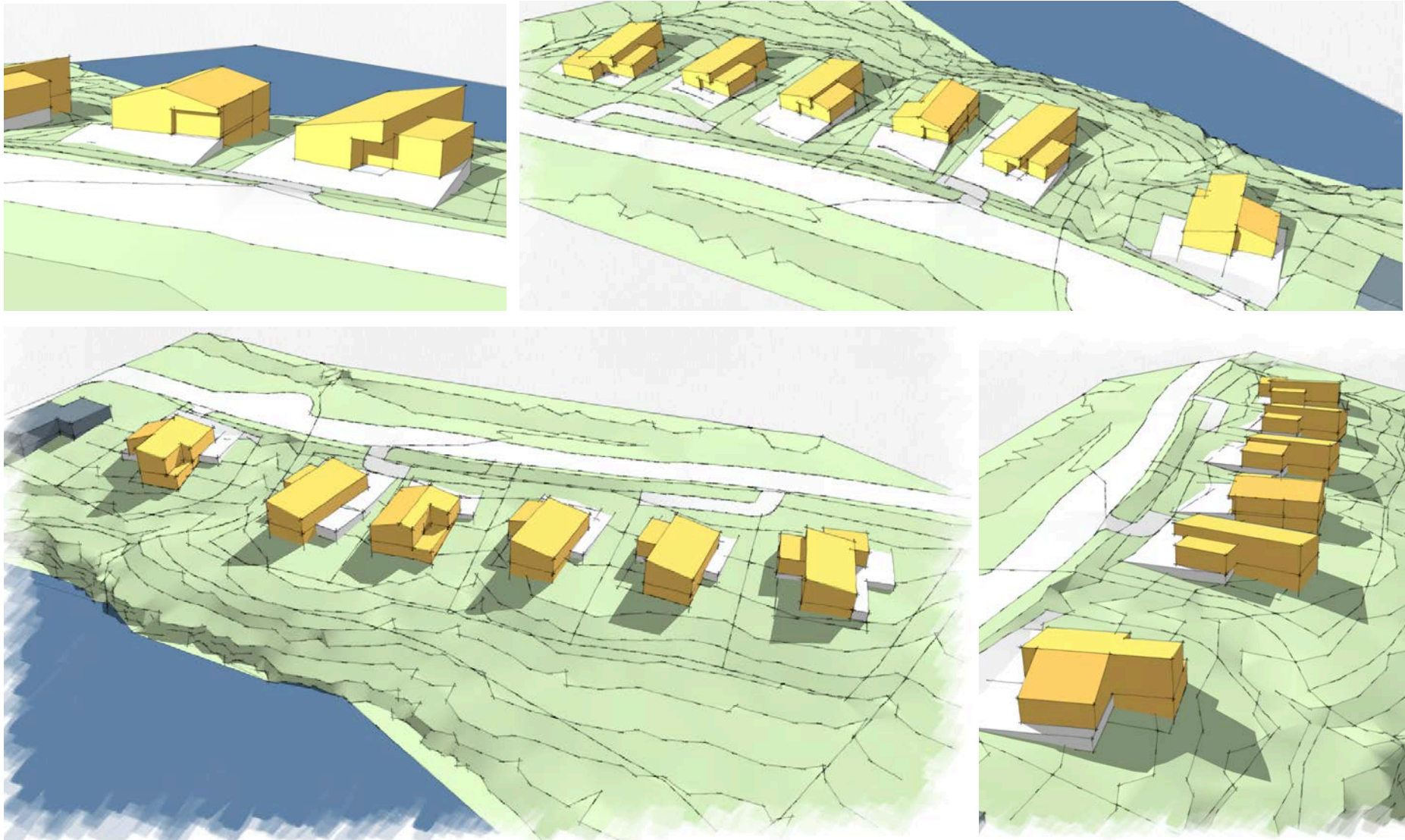
Svalir og sólpallar skulu staðsett m.t.t. sólar, skjóls, útsýnis og skuggavarps á lóð og neðri hæð húss. Sólpallar skulu vera úr gegndræpu efni, s.s. gegndræpum hellum eða timbri.

## 5.7 Lóðablöð

Fyrirvari er gerður um nákvæmni á deiliskipulagsupprætti t.d. um lóðastærðir, staðsetningu byggingarreita, legu gatna og annarra innviða, sem geta breyst lítillaga við endanlega hönnun. Við framkvæmdir, útmælingu lóða eða staðsetningu bygginga skal miða við útgefin lóðablöð, mæli- og hæðarblöð. Á þeim skal lýsa með nákvæmum hætti stærðum lóða, hnitsettum byggingarreitum, hæðarkótum lands og bygginga, innkeyrslu á lóð, staðsetningu lagna, inntökum veitustofnana og tilheyrandi kvöðum. Kvaðir um meðhöndlun ofanvatns komi einnig fram á lóðablöðum.



**Mynd 5.2** Fordæmismyndir af einbýlishúsum með náttúrulegt efnis- og litaval.



**Mynd 5.3** Þrívíddarmyndir sem sýna mögulega útfærslu á húsum á svæðinu miðað við hámarksbyggingarmagn frá mismunandi sjónarhornum.

## 5.8 Skilmálatafla

Lóð	Lýsing	Stærð lóðar (m <sup>2</sup> )	Hæða-fjöldi	Hámarks-vegg hæð*	Hámarks-mænishæð*	Hámarks-grunnflötur	Hámarks bygg.magn (m <sup>2</sup> )	Hámarks nýtingarhlutfall
Grundargata 100	Einbýli	929	1-2	3 m	4,5 m	205	340	0,36
Grundargata 102	Einbýli	723	1-2	3 m	4,5 m	180	280	0,39
Grundargata 104	Einbýli	894	1-2	3 m	4,5 m	190	320	0,36
Grundargata 106	Einbýli	963	1-2	3 m	4,5 m	197	345	0,36
Grundargata 108	Einbýli	892	1-2	3 m	4,5 m	200	340	0,38
Grundargata 110	Einbýli	1189	1-2	3 m	4,5 m	250	440	0,37

\* Hámarkshæð mæld frá gólfkóta aðkomuhæðar.



## 6 Umhverfismatsskýrsla

Umhverfismatsskýrsla þessi er unnin skv. lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

### 6.1 Stefna og áætlanir

Í umhverfismatinu er til viðmiðunar horft til samræmis við stefnu í eftirfarandi skipulagsáætlunum:

- Landsskipulagsstefna 2024-2038
- Svæðisskipulag Snæfellsness
- Aðalskipulag Grundarfjarðarbæjar 2019-2039

### 6.2 Mat á áhrifum

Deiliskipulag þetta er í afar góðu samræmi við landsskipulagsstefnu, svæðisskipulag Snæfellsness og aðalskipulag Grundarfjarðarbæjar, sbr. kafla 2.2. Breytingarnar eru til þess fallnar að fjölga íbúðarlóðum, auka öryggi og bæta aðstæður fyrir gangandi vegfarendur, auka gróður og meðhöndla ofanvatn með blágrænum lausnum. Til samanburðar er núllkostur, sem felst í því að halda skipulagi svæðisins óbreyttu.

Gera má ráð fyrir að uppbygging samkvæmt þessari breytingu hafi einkum áhrif á eftirfarandi umhverfisþætti;

- Ásýnd svæðisins
- Náttúrufar og landslag
- Loftslag og umhverfi
- Umferð
- Samfélag

#### 6.2.1 Ásýnd svæðisins

Ásýnd svæðisins mun breytast þar sem um er að ræða nýjar íbúðarlóðir í jaðri Grundarfjarðarbæjar. Svæðið verður nokkurs konar hlið inn í bæinn og vel sýnilegt frá Grundargötu þar sem það ber við

Kirkjufellið og sjóinn og getur orðið til mikillar prýði ef vel til tekst. Í skilmálum deiliskipulagsins er lögð áhersla á gæði byggðar, að ný byggð falli vel að núverandi byggð og landslagi, einkennist af vandaðri hönnun og efnis- og litavali sem fellur vel að umhverfinu.

**Niðurstaðan er að deiliskipulagið hefur jákvæð en óveruleg áhrif á ásýnd svæðisins.**

#### 6.2.2 Náttúrufar og landslag

Með breytingu á aðalskipulagi Grundarfjarðarbæjar, sem gerð er samhliða deiliskipulagi þessu, er um 0,8 ha af afþreyingarsvæði (AF-1) breytt í íbúðarsvæði (ÍB-4). Afþreyingarsvæðið einkennist af tiltölulega gróðursnauðum melum. Ábendingar komu fram um kríuvarp á svæðinu, í tengslum við auglýsingu vinnslutillögu að aðalskipulagsbreytingu. Frekari skoðun hefur leitt í ljós að eitthvað af kríu hafi verið á skipulagssvæðinu en að þarna sé ekki fast kríuvarp, krían færi sig til milli svæða og hafi verið mismikið á einmitt þessum stað á allra síðustu árum.

Deiliskipulagssvæðið er talsvert bratt, með flötum bökkum efst við Grundargötu, litlum skorningum og lækjarfarvegum niður að ströndinni. Við skipulagshönnun hefur verið byggt á þessu og tillit tekið til náttúrufars og landslags, með áherslu á sem minnst inngrip í náttúru og óröskuð svæði við strönd og læk. Íbúðarlóðirnar eru staðsettar efst, á flatasta hluta landsins sem hentar best til uppbyggingar, á milli skorninga og lækja, sem mynda náttúrulegar rennislíðir fyrir ofanvatn, svo og eðlileg náttúruleg skil á milli lóða, sbr. mynd 1.2. Skv. deiliskipulaginu verða blágrænar ofanvatnslausnir á svæðinu og leitast við að láta ofanvatn síga niður í jarðveginn, sem næst þeim stað sem það fellur. Því er ekki um umtalsverð áhrif að ræða á náttúrufar.

**Niðurstaðan er að deiliskipulagið hefur óveruleg neikvæð áhrif á náttúrufar og landslag.**



### 6.2.3 Loftslag og umhverfi

Innleiðing blágrænna ofanvatnslausna er í samræmi við áherslu í Landsskipulagsstefnu 2024-2038 og stefnu í aðalskipulagi Grundarfjarðarbæjar til að bregðast við rigningu og asahláku sem eru vaxandi vandamál í Grundarfirði. Blágrænar ofanvatnslausnir leiða til:

- ▶ Viðhalds náttúrulegs vatnsbúskapar þar sem ofanvatn sitrar niður í jarðveg í stað þess að vera flutt burt með rorum neðanjarðar.
- ▶ Minni vatnssöfnunar og flóðahættu og dreifa álagi á veitukerfi.
- ▶ Bættra vatnsgæða þar sem mengun og örplast hreinsast úr ofanvatninu áður en það rennur í viðtaka.
- ▶ Aukins líffræðilegs fjölbreytileika.
- ▶ Ódýrari uppbyggingar og reksturs fráveitu. Viðhaldskostnaður snýst um garðyrkju og viðhald gróðursvæða.
- ▶ Fegrunar umhverfis og betra nærveðurs með auknum gróðri og skjóli, sem hefur góð áhrif á lýðheilsu.
- ▶ Jákvæðra loftslagsáhrifa og draga úr áhrifum loftmengunar.

Með innleiðingu blágrænna ofanvatnslausna styrkir Grundarfjarðarbær aðgerðir til mótvægis við og aðlögunar að loftslagsbreytingum og eykur þannig seiglu bæjarins til skamms og langs tíma.

Í deiliskipulaginu eru skilmálar um að æskilegt sé að velja byggingarefni sem hafa viðurkennda umhverfisvottun. Óheimilt er að nota byggingarefni sem geta haft í för með sér útskolun skaðlegra efna í vatn, svo sem þungmálma s.s. sink (Zn), kopar (Cu) eða blý (Pb). Þetta styður enn frekar við þau markmið sem nást með notkun blágrænna ofanvatnslausna.

**Niðurstaðan er að deiliskipulagið hefur jákvæð áhrif á loftslag og umhverfi.**

### 6.2.4 Umferð

Óveruleg aukning á umferð verður á Grundargötu við svæðið þar sem aðeins er um að ræða sex einbýlishúsalóðir með þremur nýjum innkeyrslum og um 48 fleiri bílferðir á dag. Þar sem tiltölulega lítil umferð er á Grundargötu á þessum stað þykir ásættanlegt að bæta við þremur innkeyrslum. Innkeyrslurnar verða mjóar, 3-4 m að breidd, og hannaðar fyrir 15 km/klst. Þær veita aðkomu að lóðunum fyrir bíla og gangandi og hjólandi vegfarendur og því mikilvægt að hægja vel á umferð til að tryggja umferðaröryggi.

Unnið er að endurhönnun Grundargötu til að hægja á umferðarhraða og fegra umhverfi götunnar og er gert ráð fyrir að umferðarhraði í þéttbýlinu fari niður í 30 km/klst úr skiltuðum hraða sem er 35 km/klst. Áhersla er lögð á að hanna aðlaðandi, grænt og gönguvænt umhverfi, með sem minnstu malbiki til þess að tryggja sem mest gegndræpi. Nú þegar eru margar lóðir við götuna með innkeyrslur beint frá henni og mun styttra milli þeirra en milli þeirra aðkomuleiða sem gert er ráð fyrir í deiliskipulagi þessu. Um er að ræða aðalgötu bæjarins með ýmis konar verslun og þjónustu auk íbúðarhúsnæðis. Því er lykiltríði að hægja á umferðarhraða og hanna götuna þannig að hún sé örugg og aðgengileg fyrir gangandi vegfarendur.

Í deiliskipulaginu er lögð áhersla á að skapa aðlaðandi og öruggt umhverfi fyrir gangandi vegfarendur, sem verður vonandi til þess að hvetja íbúa til að ganga og hjóla. Gerð útivistarstígs meðfram strandlengjunni getur ýtt undir notkun vistvænna ferðamáta, s.s. göngu og hjóleiðar, sem bætir lýðheilsu, dregur úr bílnotkun og losun jarðefnaeldsneytis.

**Niðurstaðan er að deiliskipulagið hefur jákvæð áhrif á umferð.**



### 6.2.5 Samfélag

Fyrirhugaðar íbúðarlóðir liggja við Grundargötu og er gatnagerð haldið í lágmarki með litlum aðkomuvegum/innkeyrslum sem hver þjónar einni til þremur lóðum til að tryggja sem hagkvæmasta uppbyggingu fyrir bæinn. Um er að ræða stórar einbýlishúsalóðir á mjög eftirsóknarverðum stað í jaðri byggðarinnar með stórkostlegt útsýni í átt að Kirkjufelli, sem koma til með að færa bænum góðar tekjur.

**Niðurstaðan er að deiliskipulagið hefur veruleg jákvæð áhrif á samfélag.**

### 6.3 Samantekt

Áhrif á náttúruvar og landslag eru metin neikvæð en óveruleg að umfangi vegna þess hvernig tekið hefur verið tillit til landslags og náttúrufars við skipulagshönnun, með áherslu á sem minnst inngríp í náttúru og óröskuð svæði við strönd og læk. Til mótvægis kemur að innleiðing blágrænna ofanvatnslausna hefur jákvæð áhrif á náttúruvar og líffræðilega fjölbreytni.

Áhrif á ásýnd svæðisins, loftslag og umhverfi, umferð og samfélag eru metin jákvæð. Lögð er áhersla á gæði byggðar og vandaða hönnun til að tryggja aðlaðandi ásýnd byggðarinnar. Innleiðing blágrænna ofanvatnslausna hefur jákvæð áhrif á loftslag, umhverfi, yfirbragð byggðarinnar og veitukerfi bæjarins. Breytingin er líkleg til að auka öryggi gangandi vegfarenda þar sem gert er ráð fyrir vandaðri gangstétt, gönguþverun yfir Grundargötu og göngustíg meðfram strandlengjunni. Fjölgun verðmætra íbúðalóða á þessum einstaka stað hefur jákvæð áhrif á samfélagið.



**Mynd 6.1** Horft í átt að Kirkjufelli frá Háubökkum.