



Háubakkar í Grundarfirði



Skipulagslýsing um breytingu á Aðalskipulagi
Grundarfjarðar 2019-2039 og nýtt deiliskipulag
fyrir íbúðarbyggð á Háubökkum

Nóvember 2025

Efnisyfirlit

1 Aðdragandi	2
2 Staðhættir	3
3 Markmið og viðfangsefni	6
4 Tengsl við aðrar áætlanir	8
4.1 Aðalskipulag Grundarfjarðar 2019-2039	8
4.3 Landsskipulagsstefna og svæðisskipulag	9
5 Umhverfisskýrsla	9
6 Málsmeðferð	10

A1734-002-U02

1 Aðdragandi

Hér er sett fram skipulagslýsing fyrir breytingu á Aðalskipulagi Grundarfjarðar 2019-2039, vegna stækkunar á íbúðarsvæði ÍB-4 (Sæból og botnlangar vestast á Grundargötu) og gerð nýs deiliskipulags fyrir íbúðarbyggð vestast á svæðinu. Deiliskipulagssvæðið afmarkast af strandlínunni til norðurs, lóð Grundargötu 98 til austurs og Grundargötu til suðurs. Afmörkun til vesturs verður skilgreind nánar í deiliskipulagi eftir því hversu mörgum lóðum verður komið fyrir að teknu tilliti til lækjar sem rennur í gegnum svæðið, mögulegrar notkunar afþreyingarsvæðis að vestanverðu o.fl. Svæðið er u.þ.b. einn hektari að stærð. Tillaga að breytingu á aðalskipulagi mun taka mið af landþörf deiliskipulagsins.

Grundarfjarðarbær finnur fyrir eftirspurn eftir íbúðum og gera má ráð fyrir að 5-10 íbúðir þurfi á hverju ári næstu árin, skv. húsnaðisáætlun. Gert er ráð fyrir nýjum íbúðum í Ölkeldudal og á Miðbæjarreit en þar er um aðrar íbúðargerðir 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.

Tilgangur skipulagslýsingarinnar er m.a. að tryggja að almenningur og hagsmunaaðilar komi að skipulagsferlinu á fyrstu stigum og að gera skipulagsvinnuna gagnsæja og markvissa.



Gróf afmörkun á deiliskipulagssvæðinu sýnd með rauðri línu ofan á loftmynd.

2 Staðhættir

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 tvöfalda röð af 1-2 hæða einbýlishúsum. Grundargata er aðalgata bæjarins, sem liggur þvert í gegnum hann og gegnir jafnframt hlutverki stofnvegar 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 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.



Horft í vestur yfir skipulagssvæðið sem verður nokkurs konar hlið inn í bæinn frá þjóðveginum.



Horft í átt að Kirkjufelli milli Grundargötu 98 og 92.



Horft í suðaustur yfir skipulagssvæðið, sem er fremst á myndinni og þéttbýlið í Grundarfirði.



Útsýni í átt að Kirkjufelli. Skipulagssvæðið er norðan við þjóðveginn og lengra til austurs - hægri á myndinni.



Horft suðvestur, af reiðvegi rétt við þéttbýlismörk í vestri, í átt að Helgrindum.

3 Markmið og viðfangsefni

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.

Gert er ráð fyrir að búa til um fimm nýjar einbýlishúsalóðir á svæðinu. Eina til tvær austan við lækinn með aðkomu norðan við Grundargötu 98 og þrjár til fjórar vestan við hann með aðkomu frá nýjum botnlanga við Grundargötu, líkt og húsaraðir í núverandi hverfi til austurs. Afmörkun og stærð lóða og byggingarreita verður endanlega ákveðið við gerð deiliskipulagsins. Lykiláhersla er lögð á að gera sjávarsíðuna aðgengilega með göngustíg meðfram henni. Auk þess verði gangstétt meðfram Grundargötu framlengd á skipulagssvæðinu.



Skýringarmynd sem sýnir hugmynd að mögulegu fyrirkomulagi lóða á reitnum.

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

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.

4 Tengsl við aðrar áætlanir

4.1 Aðalskipulag Grundarfjarðar 2019-2039

Í Aðalskipulagi Grundarfjarðar 2019-2039 er sett fram framtíðarsýn um fjölbreyttan Grundarfjörð með íbúðir fyrir alla. Miðað við áætlaða fjölgun íbúa til ársins 2038 er gert ráð fyrir þörf fyrir um 35 íbúðir. Það þýðir að byggja þurfi um 1,7 íbúð að meðaltali á ári á skipulagstímabilinu.

Reiturinn á Háubökkum er hluti af íbúðarsvæði ÍB-4 sem nær yfir Sæból og botnlanga vestast á Grundargötu. Í aðalskipulaginu er ÍB-4 skilgreint á eftirfarandi hátt:

Tvær lóðir eru óbyggðar í botnlangum vestast á Grundargötu, auk þess sem óbyggt rými er vestast á reitnum.

Um ÍB-4 gilda eftirfarandi skipulagsákvæði:

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.

Fjöldi íbúða er áætlaður á bilinu 2-12 og í aðalskipulaginu kemur fram að tölur um fjölda íbúða séu ekki nákvæmar, heldur settar fram til viðmiðunar og verður fjöldi lóða og íbúða á hverjum reit ákveðinn frekar í deiliskipulagi.



Gróf afmörkun á deiliskipulagssvæðinu sýnd með rauðri línu ofan á loftmynd og landnotkunar-uppdrátti aðalskipulagsins. Hluti af afþreyingarsvæði AF-1 verður hluti af íbúðarsvæði ÍB-4.

Gerð verður breyting á aðalskipulaginu til að stækka íbúðarsvæði ÍB-4 til vesturs um u.þ.b. 5.000 m² og minnka afþreyingarsvæði AF-1, sem því nemur. Á afþreyingarsvæði AF-1 er gert ráð fyrir léttari ferðaþjónustu og afþreyingarstarfsemi.

Um svæðið segir m.a. í aðalskipulaginu:

Öll umgengni skal vera til fyrirmyndar og snyrtilega gengið um svæðið, sem er mjög vel sýnilegt við innkonuma í þéttbýlið. Staðinn verði vörður um lífríki og landslag í fjörum og gönguleið meðfram strönd verði tryggð.

Sunnan við skipulagssvæðið, handan Grundargötu, er íbúðarsvæði ÍB-6 sem er óbyggt og ódeiliskipulagt en reiknað með að þar geti komið um 46 nýjar íbúðir á aðalskipulagstímabilinu.

4.3 Landsskipulagsstefna og svæðisskipulag

Með breytingunni er verið að bjóða upp á nýjar íbúðarlóðir á besta stað í þéttbýli Grundarfjarðar, 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 félagsþóta.

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.

5 Umhverfisskýrsla

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 Miðbæjarreit er gert ráð fyrir íbúðum miðsvæðis í litlu fjölbýli og í Ölkeldudal er gert ráð fyrir raðhúsum. 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.

Tryggja þarf aðgengi gangandi vegfarenda á göngustíg meðfram sjávarsíðunni og gangstétt meðfram Grundargötu. Auk þess þarf að vera örugg göngupverun yfir Grundargötu.

6 Málsmeðferð

Málsmeðferð verður í samræmi við ákvæði skipulagslaga nr. 123/2010. Lýsing þessi verður kynnt almenningi og öðrum hagsmunaaðilum og send umsagnaraðilum, sem gefst kostur á að koma með ábendingar sem að gagni gætu komið við gerð skipulagsins.

Skipulagslýsing þessi verður auglýst í Skipulagsgátt Skipulagsstofnunar (skipulagsgatt.is), þar sem gefst kostur á að leggja fram ábendingar og athugasemdir, á vefmiðlum Grundarfjarðarbæjar www.grundarfjordur.is og í héraðs- og staðarmiðlum. Lýsingin verður einnig til sýnis í Ráðhúsi Grundarfjarðar og bókasafni bæjarins í Sögumiðstöð, og verður send helstu hagsmunaaðilum á svæðinu. Umsagnaraðilar eru:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfis- og orkustofnun
- Veðurstofan
- Vegagerðin
- Veitur
- Míla
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Vesturlands
- Slökkvilið Grundarfjarðarbæjar
- Svæðisskipulagsnefnd Snæfellsness

Ábendingar sem berast við kynningu lýsingar verða hafðar til hliðsjónar við gerð aðalskipulagsbreytingar og deiliskipulagstillögu en verður ekki svarað með formlegum hætti. Skipulagstillögurnar verða síðan kynntar á vinnslustigi og gefst þá aftur kostur á að koma á framfæri ábendingum. Að lokinni kynningu á vinnslustigi verða tillögur að aðalskipulagsbreytingu og nýju deiliskipulagi fullunnar og lagðar fyrir bæjarstjórn sem tekur ákvörðun um auglýsingu þeirra.

Tillögurnar verða aðgengilegar í Skipulagsgátt, auglýstar í héraðs- og staðarmiðlum eins og áður, á heimasíðu Grundarfjarðarbæjar www.grundarfjordur.is og verða einnig til sýnis í Ráðhúsi Grundarfjarðar og bókasafni bæjarins í Sögumiðstöð. Þær verða sendar umsagnaraðilum, sem verður gefinn sex vikna frestur til að koma á framfæri skriflegum athugasemdum. Athugasemdum sem berast á auglýsingatíma verður svarað með formlegum hætti.

Að auglýsingartíma liðnum verða tillögurnar afgreiddar í sveitarstjórn, með breytingum sem athugasemdir kunna að gefa tilefni til og sendar Skipulagsstofnun til yfirferðar m.t.t. málsmeðferðar, forms- eða efnisgalla. Samþykkt aðalskipulagsbreyting og nýtt deiliskipulag taka að lokum gildi með birtingu auglýsinga frá sveitarfélaginu í B-deild Stjórnartíðinda.

Hér fyrir neðan er gróft yfirlit yfir áætlaðar tímasetningar í skipulagsvinnunni.

Lýsing í kynningu	Nóvember 2025
Kynning á vinnslutillögum aðalskipulagsbreytingar og nýs deiliskipulags	Janúar-febrúar 2026
Tillaga að aðalskipulagsbreytingu í rýni hjá Skipulagsstofnun	Febrúar 2026
Auglýsing aðalskipulagsbreytingar og nýs deiliskipulags	Mars-apríl 2026
Skipulagstillögur til staðfestingar hjá Skipulagsstofnun	Maí 2026
Aðalskipulagsbreyting og nýtt deiliskipulag taka gildi með birtingu í B-deild Stjórnartíðinda	Sumar 2026