

Miðbæjarreitur á horni Grundargötu og Hrannarstígs í Grundarfirði

Lýsing og tillaga til kynningar á vinnslustigi
um breytingu á Aðalskipulagi Grundarfjarðarbæjar 2019-2039
sbr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

4. apríl 2025



ATA

A1712-013-U02

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 timburhús, byggt 1945. Þetta götuhorn er á mikilvægum krossgötum í bænum og er hluti af miðsvæði.

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 umræddum reit, með möguleika á inndreginni fjórðu hæð.

Hér er kynnt í einu lagi lýsing og tillaga sem sett er fram á vinnslustigi um framangreindar breytingar á aðalskipulaginu. Nánar verður síðan kveðið á um fyrirkomulag húsa á deiliskipulagsstigi.



Myndin sýnir gatnamót Grundargötu og Hrannarstígs fyrir miðju. Lóðirnar, sem eru tilefni breytingarinnar, eru sýndar með gulri línu.

Áform um uppbyggingu

Á miðsvæðum í aðalskipulagi er yfirleitt gert ráð fyrir blandaðri byggð íbúða og þjónustu. Við gatnamót Grundargötu og Hrannarstígs er áhugi á að uppbyggingin snúist um verslun og þjónustu á jarðhæð en íbúðir á efri hæðum. Að öðru leyti hafa uppbyggingaráform ekki verið fastmótuð en munu þróast 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 lítil fjölbýli.

Staðhættir og umhverfi

Eins og myndin á síðunni á undan sýnir er byggðin 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 almenningsrýmum. Mikilvægt er að finna hæfilegan þéttleika í samspili húsa og opinna rýma en allvíða eru tækifæri til að nýta landið betur.

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. Almennt er gert ráð fyrir húsnæði fyrir verslanir, þjónustu og eða veitingastarfsemi á jarðhæð, en íbúðarhúsnæði 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 áhugaverðar 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 þjónusta á jarðhæð en á efri hæðum verði íbúðir og mögulega einnig þjónusta. 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.

Tengsl við aðrar áætlanir og aðra hagsmuni

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

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

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.

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 ásjáð byggðarinnar og útsýni frá nálægum húsum. Þess vegna er lögð áhersla á vandað yfirbragð 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.

Málsmeðferð og tímaáætlun

Málsmeðferð er í samræmi við ákvæði skipulagslaga nr. 123/2010. Lýsing og tillaga á vinnslustigi verður kynnt í einu lagi í apríl 2025. Nánari upplýsingar um kynningarfund, tímasetningar, fresti og leiðir til að skila inn umsögnum og ábendingum verða á vef Grundarfjarðarbæjar, í Skessuhorni og í [Skipulagsgátt](#). Tillagan er einnig send umsagnaraðilum, sem eru:

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

Að lokinni kynningu þessarar skipulagslýsingar og vinnslutillögu verður útbúin endanleg skipulagstillaga á grunni umsagna og ábendinga sem kunna að berast.

Þegar skipulags- og umhverfisnefnd og bæjarstjórn hafa samþykkt tillöguna verður hún send Skipulagsstofnun til athugunar og síðan auglýst með sex vikna fresti til að leggja inn ábendingar og umsagnir. Að auglýsingu lokinni mun sveitarstjórn fjalla um tillöguna á nýjan leik. Í þeirri umfjöllun verður tekin afstaða til 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.