



Breyting á Aðalskipulagi Grundarfjarðarbæjar 2019-2039

*Breyting á skipulagsákvæðum fyrir Fellabrekku 7-13 á íbúðarreit ÍB-3
gerð á grundvelli 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br.*

12. apríl 2024

ATA

A1685-001-U02

1 Tildrög breytingarinnar

Í viðleitni sinni til að hvetja til uppbyggingar íbúðarhúsnæðis í Grundarfirði kynnti bæjarstjórn árið 2022 og aftur 2023 nokkrar [áhugaverðar lausar íbúðalóðir](#). Í kynningargögnum var sýnt hvernig hús gætu mögulega átt heima á hverri lóðanna og var þar bæði horft til byggðarmynsturs og eftirspurnar eftir húsagerðum og -stærðum. Þar á meðal var sýnd hugmynd að litlum fjölbýlishúsum á lóðunum að Fellabrekku 7-13, sem er í takt við nærliggjandi hús (sbr. myndina til hliðar).

Nú hefur borist umsókn um að reisa 8 íbúða fjölbýlishús á lóðunum við Fellabrekku sem er í takt við kynningargögnin, en er hinsvegar í ósamræmi við gildandi aðalskipulagsákvæði fyrir hluta lóðanna, þ.e. nr. 7-9, sem heimila „3ja íbúða hús á lóðunum sameiginlega, eða parhús og einbýli á lóðunum tveimur.“

Skipulags- og umhverfisnefnd telur áform um 8 íbúða fjölbýlishús falla vel að þeirri byggð sem fyrir er og hefur því samþykkt að úthluta umsækjanda lóðunum við Fellabrekku 7-13, að frágenginni aðalskipulagsbreytingu.

Áhugaverðar íbúðarlóðir í Grundarfirði



Hítbjargstretur með íbúðum við Grundargötu og nábíða parhúsum við Hámsahlíð.



Tvær lóðir við Ólafsvog 17 og 19, sem mætti líka skoða að sameina.



Lausar lóðir íggjelsmargular. Nýjar og breyttar lóðir sév nýju Aðalskipulagi (gular).



Nýjar eða breyttar lausar lóðir sév aðalskipulagi Ólafsvogar. Ráðhús, parhús eða einbýli eftir við Ólafsvog, einbýlishús við Fellasnéð 5 og 7 og íbúðir fyrir 60+ við Svatafelli.



Lausar lóðir í vesturhluta lóðir fyrir einbýli í Hvalatelli 1 og Fellabrekku 1, parhús eða tjabús í Fellabrekku 7, 9, 11 og 13, fjölbýli við Grundargötu 68 og einbýli við Grundargötu 82 og 90.

Athugið að húsin á lóðunum eru bara grófar hugmyndir um hvernig hús gætu hentað þessum byggingarreitum.

September 2023

2 Efni breytingarinnar og rökstuðningur

Skipulags- og umhverfisnefnd samþykkti samhljóða á fundi sínum 21. mars 2024, með vísan í 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga, að gera eftirfarandi breytingu á Aðalskipulagi Grundarfjarðar 2019-2039:

Eftirfarandi skipulagsákvæði fyrir íbúðarsvæði ÍB-3 breytist úr:

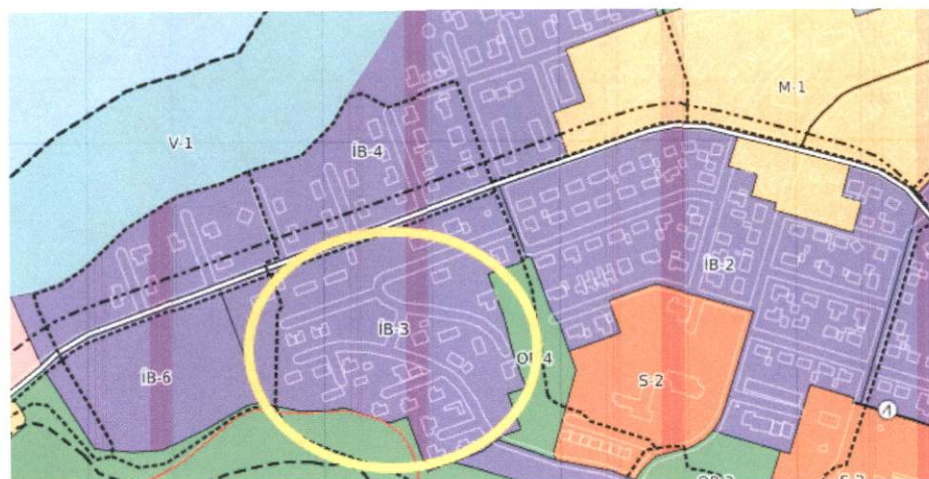
„Fellabrekka 7-9: Heimild er til að byggja allt að 3ja íbúða hús á lóðunum sameiginlega, eða parhús og einbýli á lóðunum tveimur.“

í:

„Fellabrekka 7-13: Heimilt er að byggja allt að 8 íbúðir samtals, á 1-2 hæðum í fjölbýli eða sérbýli.“

Önnur ákvæði íbúðarreitsins haldast óbreytt.

Þéttbýlisuppráttur breytist ekki.



ATA

Breytingin telst óveruleg með eftirfarandi rökum:

- Ekki er um breytingu á landnotkun að ræða.
- Tillagan er í samræmi við megin stefnu aðalskipulagsins. Í ákvæðum aðalskipulagsins er miðað að betri nýtingu byggingarlands og lóða, og m.a. er fyrir reit ÍB-3 heimild til að auka byggingarmagn á óbyggðum lóðum.
- Áformað byggingarmagn og hæð húsa er í samræmi við aðliggjandi byggðarmynstur og það sem vænta mátti á reitnum skv. gildandi aðalskipulagi, þó svo íbúðum fjölgi og húsagerð breytist.
- Aukin umferð í götunni, vegna fleiri íbúða, mun hafa lítil áhrif á núverandi hús, þar sem þau eru innst í botngötunni. Auk þess eru aðstæður þannig að aðeins er byggt öðrum megin götunnar.
- Breytingin er því ekki talin líkleg til að hafa mikil áhrif á einstaka aðila eða á stórt svæði.

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið

skv. 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var

samþykkt í bæjarstjórn Grundarfjarðarbæjar þann 14. apríl 2024.

Björgu Þorsteinsdóttur



Bæjarstjórn
Grundarfirði

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af

Skipulagsstofnun þann 23/5 2024

Gudrun Lára Sveinþ.