

Blönduós  
Gamli bærinn & Klifamýri  
**Breyting á aðalskipulagi**

Greinargerð



# Blönduós Gamli bærinn & Klifamýri **Breyting á aðalskipulagi**

## Greinargerð

Dags. 2. september 2025

### Verkkaupi:

Húnabyggð

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



Húnabyggð

### Höfundur greinargerðar:

Páll Jakob Línal, dr. í umhverfissálfræði • ENVALYS ehf.

Marimo arkitektar ehf.

## Efnisyfirlit

|                                          |    |
|------------------------------------------|----|
| Inngangur                                | 3  |
| Skipulagsgögn                            | 4  |
| Forsendur                                | 5  |
| 1.1 Afmörkun skipulagssvæðis             | 5  |
| 1.2 Staðhættir og þróun byggðar          | 6  |
| 1.3. Aðkomuleiðir                        | 7  |
| 1.4. Fornleifar og mannvirki             | 8  |
| 2. Tengsl við aðrar áætlanir             | 11 |
| 2.1 Landsskipulagsstefna<br>2024–2038    | 11 |
| 2.2 Aðalskipulag Blönduósbæjar 2010–2030 | 11 |
| 2.3 Deiliskipulag                        | 12 |
| 2.4 Húsakönnun og verndarsvæði í byggð   | 12 |
| 2.5 Húsnæðisáætlun 2025                  | 12 |
| 3. Breyting á aðalskipulagi              | 13 |
| 3.1 Verslunar- og þjónustusvæði          | 13 |
| 3.2 Íbúðasvæði                           | 14 |
| 3.3 Miðsvæði                             | 16 |
| 3.4 Svæði fyrir þjónustustofnanir        | 17 |
| 3.5. Landbúnaðarsvæði                    | 17 |
| 3.6. Opin svæði                          | 18 |
| 3.7 Vernd, vát og friðun                 | 19 |
| 3.8 Hverfisverndarsvæði                  | 20 |
| 3.9 Samgöngur og veitur                  | 21 |
| 4. Umhverfismatsskýrsla                  | 22 |
| 4.1 Valkostir og umhverfisáhrif          | 24 |
| 5. Skipulagsferli, kynning og samráð     | 26 |



## Inngangur

Í tengslum við gerð deiliskipulags fyrir gamla bæinn og Klifamýri á Blönduósi gerir Húnabyggð breytingu á aðalskipulagi Blönduósbæjar 2010–2030 í samræmi við 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og leggur sveitarstjórn Húnabyggðar áherslu á eftirfarandi í skipulagsgerðinni:

- Stefnt er að lifandi blandaðri byggð með íbúðum, atvinnustarfsemi og ferðaþjónustu.
- Íbúðarhús verði skilgreind með tímabundna heimild til nýtingar í þágu ferðaþjónustu.
- Vernd, viðhald, endurheimt og styrking bæjarmyndar gamla bæjarkjarnans og Klifamýrar.
- Litið verði á gamla bæjarkjarnann og Klifamýri sem órofa heild og stefnumótun til framtíðar miði að því að styrkja þau tengsl.
- Húsbyggingar á svæðinu skulu miðast fyrst og fremst við endurheimt gamalla horfinna húsa sem máli skipta fyrir bæjarmynd og sögu bæjarins.
- Engar nútímalegar byggingar verði á svæðinu.
- Ekkert byggingarland verði fyrir nýja íbúðabyggð.
- Sóknarfæri í ferðamennsku og ferðaþjónustu innan svæðisins taki mið af menningarsögulegu mikilvægi svæðisins.

## Skipulagsgögn

Gerð er breyting á aðalskipulagsupprætti dags. 18. maí 2010 og greinargerð dags. 2. nóvember 2010 m.s.br. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Gildandi og breyttur þéttbýlisuppráttur af Blönduósi í mkv. 1:10.000.
- Greinargerð þessi með forsendum og umhverfismatsskýrslu.

## Forsendur

### 1.1 Afmörkun skipulagssvæðis

Aðalskipulagsbreytingin tekur til gamla bæjarins og Klifamýrar á Blönduósi. Umrætt svæði afmarkast að norðanverðu af árbakka Blöndu, allt frá ósi til austurs til móts við vesturmörk lóðar Hnjúkabyggðar 27. Þaðan fylgir afmörkun svæðisins mörkum lóðarinnar að vestanverðu suður að götunni Hnjúkabyggð og eftir henni til vesturs að gatnamótum við Þingbraut. Þaðan fylgja mörkin eftir Þingbraut að vegarslóða undir rótum Miðholts- og Neðribrekku. Þaðan liggja mörkin eftir veginum uns þau skera Aðalgötu og fíkra sig upp á malarhjallan ofan við gamla bæinn, þ.e. Sýslumannsbrekku, fylgja efri brún hans til vesturs og áfram niður hjallann að sjó. Vesturmörk svæðisins fylgja svo fjörumáli allt að ósum Blöndu.

Stærð svæðis er samtals 17,4 ha.



**Mynd 1** Gamli bærinn og Klifamýri – afmörkun skipulagssvæðis

## 1.2 Staðhættir og þróun byggðar

**Gamli bærinn** á Blönduósi stendur á sendnum og þurru bakka upp af fjörunni við ósa Blöndu milli malarhjallans í suðri og árbakkans í norðri. Á bakkanum teygir byggðin sig svo til austurs inn til landsins. Innan við byggðina og upp undir hjallann er allmikil og flöt mómyri með djúpum jarðvegi sem nefnd er Klifamýri.

Upphaf byggðarinnar má rekja til ársins 1876 þegar staðurinn fékk löggildingu sem verslunarstaður. Frá þeim tíma óx og dafnaði hún og átti sitt blómaskeið frá því snemma á 20. öld og fram yfir miðja öldina, þegar um hana lá þjóðleið og staðurinn var verslunarstaður héraðsins og áfangastaður ferðamanna með fjölbreyttu atvinnulífi og þjónustu. Í Klifamýri hófst sjálfsþurftarbyggð árið 1877 og óx hún í takt við aukin umsvif í þéttbýlinu, og saman mynduðu þessi tvö svæði órofa heild.

**Klifamýri** kallast landið austur af húsum við austanverða Koppagötu. Landið, sem fyrrum var marflöt, forarblaut, stórbýfð mómyri með djúpum jarðvegi, er nú einkennalítið og flatt ræktarland og beitiland með framræsluskurðum. Aðstæður í Klifamýri hafa löngum hentað illa til þéttbýlisuppbyggingar og tók því meginþungi uppbyggingar að færast norður fyrir Blöndu eftir miðja 20. öldina. Dró það máttinn úr svæðinu. Síðari tíma uppbyggingaráform í Klifamýri leiddu svo til breytinga á svæðinu, s.s. niðurrífi húsa og lagningar Hnjúkabyggðar á 9. áratugnum. Ekkert varð úr áformunum svo að segja má að gamli bærinn og Klifamýri hafi að miklu leyti haldið sínum fyrri einkennum og svipmóti.

Í gamla bænum má nú lesa þróun byggingarlistar á öndverðri 19. öld og lungu 20. aldar, og mynda götur og byggingar heillegt dæmi um lítinn þéttbýliskjarna á Íslandi frá þessum tíma. Á hinn bóginn er horfin sú byggð einfaldr alþýðuhúsa, torfhúsa og torfkofa sem reis í Klifamýri. Engu að síður hefur sú byggð ótvírætt menningarsögulegt gildi sem hluti af þessari gömlu þéttbýlismynd.



**Mynd 2** Séð yfir gamla bæjarkjarnann um 1936, gamla Blönduóskirkja og barnaskólahúsið Tilraun í forgrunni. (Ljósmyndasafn A–Hún nr. 1038b.)

## 1.3. Aðkomuleiðir

Núverandi meginaðkoma að gamla bænum er eftir Hnjúkabyggð sem liggur til vesturs um Klifamýri frá Hringvegi að Aðalgötu í hjarta gamla bæjarins. Önnur aðkoma, Aðalgata, liggur frá gatnamótum við Þingbraut til norðurs og sneiðir Sýslumannsbrekkuna niður í gamla bæinn.



**Mynd 3** Yfirlit yfir gatnakerfi í gamla bænum og Klifamýri.

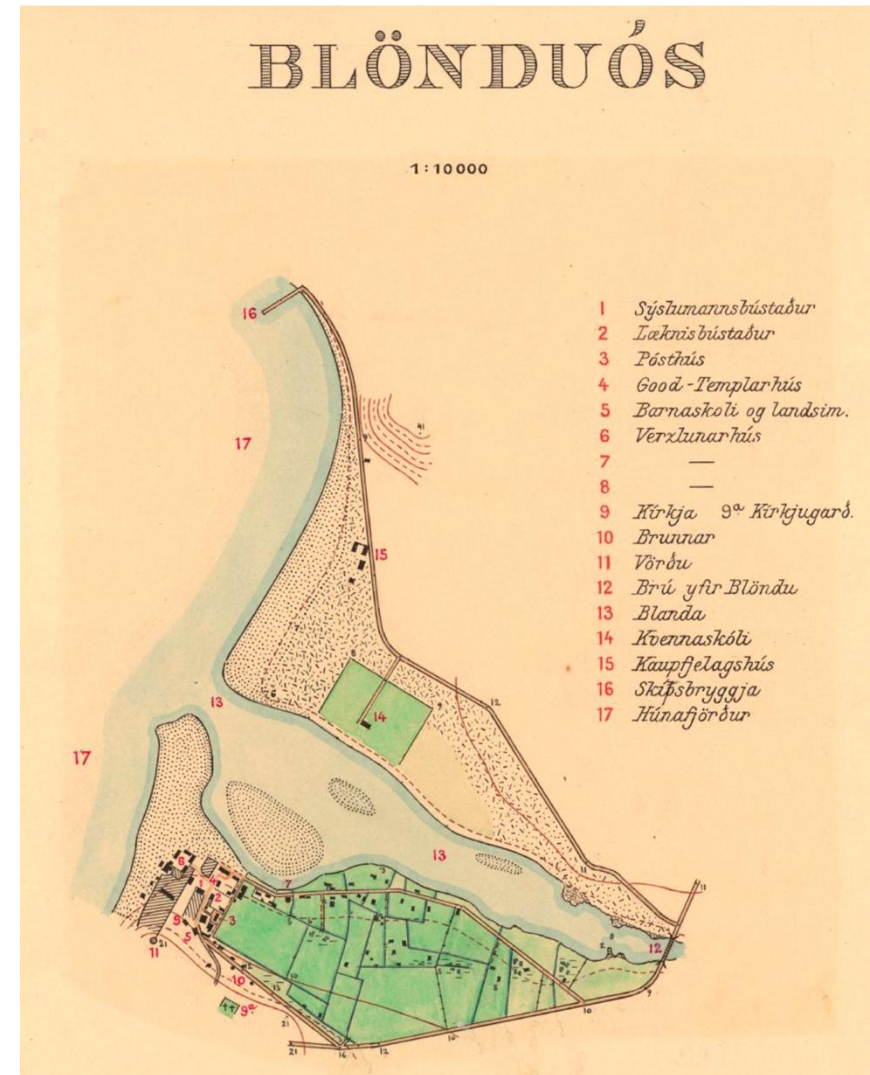


## 1.4. Fornleifar og mannvirki

Fornminjar voru skráðar í tengslum við gerð aðalskipulags og var fornleifaskráning gefin út árið 2007.<sup>1</sup> Mynd 4 sýnir hús á Blönduósi samkvæmt uppdrætti frá 1914.

Með skráningu fornleifa og minja um eldri byggð á skipulagssvæðinu voru ekki staðfestar neinar sýnilegar fornleifar innan svæðisins og einungis kortlagðar horfnar mógrafir í Klifamýri. Hins vegar var áréttað að víða gætu leynst fornminjar undir yfirborði, þótt þær sæjust ekki ofanjarðar.

Á skipulagssvæðinu eru 19 hús friðuð í heild eða að hluta samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 80/2012 en í 1. mgr. 29. gr. segir: „Öll hús og mannvirki sem byggð voru árið 1923 eða fyrr eru friðuð“. Þá eru 9 hús umsagnarskyld í heild eða að hluta en í 30. gr. sömu laga segir: „Eigendum húsa og mannvirkja sem ekki njóta friðunar en byggð voru 1940 eða fyrr, svo og forráðamönnum kirkna sem reistar voru 1940 eða fyrr, er skylt að leita álits hjá Minjastofnun Íslands með minnst sex vikna fyrirvara ef þeir hyggjast breyta þeim, flytja eða rífa.

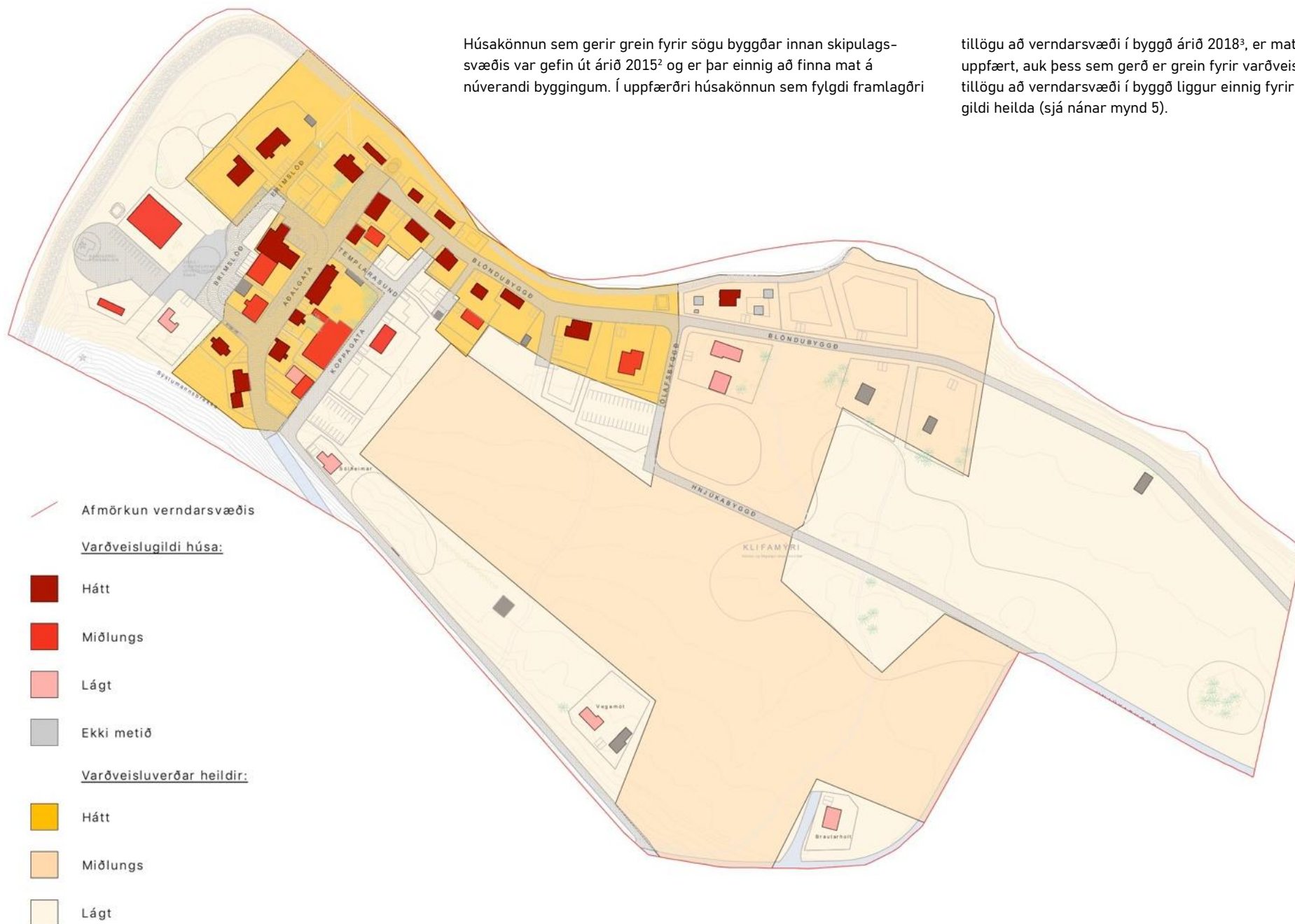


Mynd 4 Uppdráttur af Blönduósi frá 1914.

<sup>1</sup> Bryndís Zoëga og Guðmundur St. Sigurðarson (2007). Fornleifaskráning á Blönduósi (Rannsóknaskýrslur 2007/65). Byggingasafn Skagfirðinga.

Húsakönnun sem gerir grein fyrir sögu byggðar innan skipulags-  
svæðis var gefin út árið 2015<sup>2</sup> og er þar einnig að finna mat á  
núverandi byggingum. Í uppfærðri húsakönnun sem fylgdi framlagðri

tillögu að verndarsvæði í byggð árið 2018<sup>3</sup>, er matið endurskoðað og  
uppfært, auk þess sem gerð er grein fyrir varðveislugildi bygginga. Í  
tillögu að verndarsvæði í byggð liggur einnig fyrir mat á varðveislugildi heilda (sjá nánar mynd 5).



<sup>2</sup> TGJ Teiknistofa Guðrúnar Jónsdóttur (2015). Húsakönnun á Blönduósi.

<sup>3</sup> TGJ Teiknistofa Guðrúnar Jónsdóttur (2018). Blönduós. Gamli bærinn og Klifamýri. Verndarsvæði í byggð, tillaga.

Í tillögu að verndarsvæði í byggð er einnig gerð grein fyrir horfnum byggingum innan skipulagssvæðisins (sjá mynd 6) sem veitir þá dýpri sýn inn í þróun byggðarinnar á um 140 ára tímabili.



**Mynd 6** Varðveitt og horfin hús (rauðir punktar) og önnur mannvirki (svartir punktar) á frá árabílinu 1876– 2017. Úr tillögu um verndarsvæði í byggð.



## 2. Tengsl við aðrar áætlanir

### 2.1 Landsskipulagsstefna 2024–2038

Í gildandi landsskipulagsstefnu segir eftirfarandi:

- **Áhersla A.1.** Skipulag feli í sér stefnu um loftslagsmál með kolefnishlutleysi og orkuskipti að leiðarljósi. Stefnt verði að því að draga eins og kostur er úr losun gróðurhúsalofttegunda og jarðefnaeldsneyti fasað út í lofti, á láði og legi.
- **Áhersla A.4.** Skipulag skuli stuðla að verndun og varðveislu líffræðilegrar fjölbreytni, sérstæðrar náttúru og menningarminja.
- **Áhersla B.7.** Skipulag skuli fela í sér stefnu um yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja, skapi aðlaðandi og öruggt umhverfi og veiti möguleika til hreyfingar, endurnæringar og samskipta í nærumhverfi.
- **Áhersla C.7.** Skipulag um uppbyggingu ferðaþjónustu gæti að varðveislu þeirra gæða sem hún byggist á.

#### 2.1.1 Samræmi breytingar við landsskipulagsstefnu

Stefna í breyttu aðalskipulagi er í samræmi við landsskipulagsstefnu.

Til samræmis við lið 5 undir áherslu A.1 er horft til losunar frá landi og landnotkun og áhrifa ólíkrar landnotkunar á getu jarðvegs og gróðurs til að binda kolefni.

Til samræmis við lið 8 undir áherslu A.4 er lögð rík áhersla á að varðveita menningarminjar sem hafa staðbundið og víðtækara gildi út frá sögu og menningu.

Til samræmis við liði 3 og 4 undir áherslu B.7 er lögð rík áhersla á að skipulag byggðar og bæjarhönnun stuðli að gæðum í hinu byggða umhverfi og sett er fram stefna og ákvæði um byggðamynstur og mælikvarða, og samspil byggðar, bæjarrýma og samgangna.

Ennfremur er tekið tillit til sögulegs samhengis í þróun byggðar og byggingararfurinn er nýttur til að styrkja sérkenni og staðaranda. Horft er til þess að yfirbragð og mælikvarði nýrrar byggðar falli að bæjarmynd viðkomandi staðar og sögulegri byggð.

Til samræmis við liði 6 og 9 í áherslu C.7 er hugað að því í skipulagi að uppbygging ferðaþjónustu miði að því að nýtast jafnt íbúum á svæðinu og ferðamönnum, og einnig gætt að yfirbragði og gæðum byggðar sem aðdráttarafls fyrir ferðamenn.

### 2.2 Aðalskipulag Blönduósbæjar 2010–2030

Í gildandi aðalskipulagi eru gamli bærinn og Klifamýri skilgreind sem blandað íbúða-, verslunar- og þjónustusvæði<sup>4</sup>, íbúðasvæði og svæði fyrir þjónustustofnanir. Þá er skilgreint opið svæði til sérstakra nota við Pálmalund.

Almennt er gert ráð fyrir að næst núverandi íbúðabyggð og á auðum lóðum innan eldri byggðar á Blönduósi séu virt einkenni og yfirbragð þeirrar byggðar sem fyrir er. Áætluð uppbygging íbúða-svæða felist í að fullbyggja núverandi hverfi innan þéttbýlisins og hefja svo uppbyggingu íbúðasvæða A-D, en íbúðasvæði D er í Klifamýri. Þá er almennt lögð áhersla á gott framboð af verslunar- og þjónustulóðum innan þéttbýlisins og að svigrúm sé gefið fyrir þróun á núverandi og nýrri verslunar- og þjónustustarfsemi.

Í gildandi aðalskipulagi segir að leitast skuli við að vernda sögulegar minjar og gera þær lifandi og aðgengilegar almenningi, og að mörkuð verði stefna um almenna varðveislu náttúru- og þjóðminja og umhverfislegra gæða. Ennfremur segir að leitast skuli við að vernda sögulegar minjar og gera þær lifandi og aðgengilegar almenningi, og unnið verði að því að nýta sem best möguleika sem felast í friðuðum húsum og minjum á Blönduósi, til eflingar ferða-þjónustu og betra mannlífs. Þá segir að stuðlað verði að verndun bygginga, götummynda og hverfa sem hafa verndargildi út frá byggingarlístrænu, sögulegu eða umhverfislegu sjónarmiði. Áfram verði unnið að friðun götummynda í gamla bænum enda bæti og eflti það upplifun heimamanna sem og ferðamanna af sögu bæjarins og fjölbreytileika.

<sup>4</sup> Ósamræmis gættir í afmörkun blandaðs íbúða-, verslunar- og þjónustusvæðis í greinargerð og á skipulagsuppdætti og miðast þessi texti við framsetningu á skipulagsuppdætti.



Þá segir að efla skuli ferðþjónustu sem byggir á menningar-  
minjum í sveitarfélaginu og stuðla skuli að varðveislu náttúruminja,  
fornleifa og annarra söguminja, sem m.a. rennir styrkari stoðum undir  
ferðþjónustu á svæðinu.

Ennfremur kemur fram að leggja skuli áherslu á heilsteyp og  
öruggt göngustígakerfi og aðalgönguleiðir verði hannaðar jafnt með  
gangandi og hjólandi vegfarendur í huga. Jafnframt segir að tryggja  
skuli góðar hjólaleiðir innan og milli hverfa, og að leiðirnar geti hvort  
heldur sem er verið á sérstökum hjólastígum, göngustígum,  
gangstéttum eða í götu.

### 2.2.1 Samræmi breytingar við aðalskipulag

Breytingin er í samræmi við stefnu gildandi aðalskipulags. Unnið er að  
því að tryggja lóðir undir íbúðarhúsnæði og atvinnustarfsemi með  
hliðsjón af núverandi byggð og menningarsögulegu mikilvægi  
svæðisins. Jafnframt er gefið gott svigrúm fyrir þróun á núverandi og  
nýrri atvinnustarfsemi og unnið að uppgangi ferðþjónustu.

Áherslur varðandi verndun og friðun menningarsögulegra  
verðmæta er aukin. Til að styrkja byggð í gamla bænum er gert ráð  
fyrir að byggingar verði reistar á auðum lóðum og ríkuleg áherslu  
lögð á að ásýnd, svipmót og yfirbragð þeirrar byggðar sem fyrir er, sé  
virt í hvívetna. Þá er stuðlað að verndun menningarsögulegra  
einkenna svæðisins.

## 2.3 Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi á svæðinu.

## 2.4 Húsakönnun og verndarsvæði í byggð

Í 1. gr laga um verndarsvæði í byggð nr. 87/2015 segir að markmið  
laga séu „að stuðla að vernd og varðveislu byggðar sem hefur sögu-  
legt gildi.“ Þá segir í 2. gr. laganna: „Lög þessi gilda um byggð innan  
þéttbýlis og byggðarkjarna utan þéttbýlis sem ástæða er til að varð-  
veita vegna svipmóts, menningarsögu eða listræns gildis.“ Tillaga að  
verndarsvæði í byggð var samþykkt á fundi sveitarstjórnar Blönduós-  
bæjar þann 7. júní 2018 og málinu vísað til ráðherra. Tillagan hefur þó  
ekki enn verið staðfest af ráðherra.

## 2.5 Húsnæðisáætlun 2025

Í Húsnæðisáætlun Húnabyggðar 2025 segir að íbúum í sveitarfélaginu  
hafi fjölgað um tæplega þrjá að meðaltali á tímabilinu 2013–2024 og  
gert sé ráð fyrir áframhaldandi fjölgun um þrjá til fimm á ári að  
meðaltali til ársins 2033. Miðspá gerir ráð fyrir að á árabílinu 2025–  
2034 fjölgi íbúðum úr 623 í 637, sem jafngildir þörf á 1–2 íbúðum á ári  
samkvæmt mannfjöldaspá.

## 3. Breyting á aðalskipulagi

Innan svæðisins Gamli bærinn og Klifamýri, sem skipulagsbreytingin nær til er að finna eftirfarandi landnotkun: Íbúðasvæði, verslunar- og þjónustusvæði, opin svæði til sérstakra nota, svæði fyrir þjónustu- stofnanir og landbúnaðarsvæði. Í tillögu að breytingu á aðalskipulagi er gert ráð fyrir að eftirfarandi breytingar verði gerðar bæði á skipulagsupprætti og í greinargerð:

- Blandað íbúða-, verslunar- og þjónustusvæði í gamla bænum er felld út og verður þess í stað hluti af miðsvæði (**M1**), hluti af íbúðasvæði (**ÍB1**) og hluti af opnu svæði (**O7**).
- Íbúðasvæði vestan Koppagötu og í Sýslumannsbrekku er felld út og verður þess í stað hluti af miðsvæði (**M1**) og hluti af opnu svæði (**O11**).
- Nýtt íbúðasvæði D fellur út og þegar byggt íbúðasvæði (**ÍB1**) og opið svæði (**O7**) koma í þess stað.
- Svæði undir þjónustustofnanir eru felld út og verða hluti af miðsvæði (**M1**) og opnu svæði (**O7**).
- Opið svæði er stækkað auk þess sem landbúnaðarsvæði er felld undir opið svæði (**O11**).
- Hverfisverndarsvæðum er fjölgað og mun hverfisvernd ná yfir gamla bæinn og Klifamýri (**H2**).
- Settir eru skilmálar og byggingarheimildir fyrir hvert svæði.

## 3.1 Verslunar- og þjónustusvæði

Stefna í gildandi aðalskipulagi

Í töflu í kafla **4.2.2 Verslunar- og þjónustusvæði** segir eftirfarandi:

| Nr. | Heiti svæðis | Lýsing                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| V8  | Gamli bærinn | Á svæðinu er hótél, trésmiðja, skrifstofur og íbúðir. Svigrúm er fyrir stækkun á hóteli innan reitsins en annars telst svæðið vera fullbyggt. Gert verði ráð fyrir samkomutorgi við Brimslóð sem verði útfært sem fallegt almennings- svæði innan um gamla byggð. Stuðlað verði að aðlaðandi ásýnd byggðarinnar og áhersla lögð á frágang opinna rýma, s.s. hvað varðar yfirborðsefni, gróður og lýsingu. Stærð svæðis 2 ha. |

Stefna í breyttu skipulagi

Í breytingu á aðalskipulagi er verslunar- og þjónustusvæði V8 Gamli bærinn felld út og verður hluti af íbúðasvæði ÍB1<sup>5</sup> (sjá kafla **2.2 Íbúðasvæði**) og miðsvæði M1 (sjá kafla **2.3 Miðsvæði**.)

<sup>5</sup> Ósamræmis gætir í afmörkun blandaðs íbúða-, verslunar- og þjónustusvæðis í greinargerð gildandi aðalskipulags og á skipulagsupprætti og miðast þessi texti við framsetningu á skipulagsupprætti.

## 3.2 Íbúðasvæði

Stefna í gildandi aðalskipulagi

Í töflu 4-1 í kafla **4.4.1 Íbúðasvæði** má sjá yfirlit af byggðum og óbyggðum lóðum innan núverandi íbúðabyggðar í Blönduósbæ. Tafla 1 sýnir þann hluta töflu 4-1 sem nær yfir íbúðalóðir í gamla bænum og Klifamýri.

**Tafla 1** Hluti töflu 4-1 Byggðar og óbyggðar lóðir innan núverandi íbúðabyggðar í Blönduósbæ.

| Götur       | Pegar byggt | Óbyggðar lóðir |
|-------------|-------------|----------------|
| Aðalgata    | 12          | 1              |
| Blöndubýggð | 16          | 9              |
| Brimslóð    | 7           | 0              |
| Hnjúkabyggð | 3           | 4              |

Í gildandi aðalskipulagi er íbúðasvæði D afmarkað sunnan Blöndu og er það sagt eitt nýrra íbúðasvæða í þéttbýlinu. Í töflu 2 í breytingu á aðalskipulagi sem staðfest var 5. október 2022 er að finna yfirlit yfir íbúðasvæði í Blönduósbæ eftir aðalskipulagsbreytingu.

Þá er íbúðasvæði afmarkað á lóðum við Brimslóð 12 og 14, Aðalgötu 10, 11 og 13, sem og í Sýslumannsbrekku ofan við gamla bæinn upp að íbúðasvæði við Brekkubýggð.<sup>6</sup>

Stefna í breyttu skipulagi

Til að viðhalda menningarsögulegu svipmóti og heildarásýnd gamla bæjarins og Klifamýri.

<sup>6</sup> Ósamræmis gætir varðandi afmörkun íbúðasvæðis sem nær yfir lóðir við Brimslóð 12 og 14, Aðalgötu 10, 11 og 13 og lóð Blönduóskirkju eftir því hvort skipulagsuppdráttur eða gögn úr skipulagsvefsjá eru lögð til grundvallar. Hér miðast texti við framsetningu á skipulagsuppdraetti.

Við breytingu á aðalskipulagi verður Koppagata skilgreind sem íbúðagata og verður hún hluti af töflu 4-1. Þá mun lóð nr. 4 við Hnjúkabyggð verða hluti lóða við Koppagötu. Þá fellur svæðið vestan Koppagötu og lóðir nr. 1-3, 5 og 7 við Blöndubýggð undir miðsvæði (sjá kafla **2.3 Miðsvæði**) og falla umræddar lóðir því úr töflu 4-1.

**Tafla 2** Tafla 2 í breytingu á aðalskipulagi dags. 5. október 2022.

| Svæðið (götuheiti) | Stærð í ha | Íbúðir                                                                                                                                 |
|--------------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A                  | 2,2        | Allt að 40                                                                                                                             |
| B                  | 4,0        | Allt að 55                                                                                                                             |
| C                  | 1,3        | Allt að 24                                                                                                                             |
| D                  | 3,3        | Allt að 40                                                                                                                             |
| E                  | 1,3        | Blandað svæði fyrir íbúðarbyggð og verslun og þjónustu. Á svæðinu er gert ráð fyrir allt að 10 íbúðum í bland við verslun og þjónustu. |
| F Smábýli          | 10         | 10-15 Heimilt að reisa 1 íbúðarhús, vinnustofu og útihús s.s. skemmu og eða gróðurhús                                                  |
| G                  | 8          | 80-96                                                                                                                                  |
| Alls               | 30,1       | Allt að 259-280                                                                                                                        |

Tafla 2. Tafla 4-2 Íbúðarsvæði í Blönduósbæ í aðalskipulagi Blönduóbæjar 2010-2030 eftir breytingu.

Eftir breytinguna mun sá hluti töflu 4-1 sem nær yfir íbúðalóðir í gamla bænum og Klifamýri vera líkt og kemur fram í töflu 3.

**Tafla 3** Hluti töflu 4-1 Byggðar og óbyggðar lóðir innan núverandi íbúðabyggðar í Blönduósbæ eftir breytingu.

| Götur       | Pegar byggt    | Óbyggðar lóðir |
|-------------|----------------|----------------|
| Blöndubýggð | 10             | 3              |
| Hnjúkabyggð | 1 <sup>7</sup> | 1              |
| Koppagata   | 2 <sup>8</sup> | 4              |

<sup>7</sup> Um er að ræða viðskipta- og þjónustulóð að Hnjúkabyggð 5 þar sem nú er spennistöð. Gert er ráð fyrir að Hnjúkabyggð 4 (Hreppshús) verði Koppagata 5.  
<sup>8</sup> Gert er ráð fyrir að Aðalgata 17 (Sólheimar) verði Koppagata 9 og Hnjúkabyggð 4 (Hreppshús) verði Koppagata 5.

Í breytingu á aðalskipulagi fellur íbúðasvæði D út og þess í stað kemur íbúðasvæði **ÍB1 Koppagata – Blöndubýggð**. Íbúðasvæðið afmarkast af lóðum austan við Koppagötu frá Aðalgötu í suðri að Blöndubýggð í norðri sem og lóðum nr. 4, 6, 8, 9, 11, 13, 16 og 18 við Blöndubýggð. Íbúðasvæðið flokkast undir þegar byggt hverfi sem stefnt er að fullbyggist með tímanum.

Við breytinguna mun tafla 2 í fyrrgreindri aðalskipulagsbreytingu breytast með þeim hætti að íbúðasvæði D fellur út og mun heildar-fjöldi íbúða á nýjum íbúðasvæðum lækka um 40 og verða samtals allt að 219-240.

Húnabyggð vinnur um þessar mundir að gerð nýs aðalskipulags fyrir nýtt sameinað sveitarfélag, þar sem ofangreindri fækkun í fjölda íbúða sem og áætlaðri íbúðapörf samkvæmt húsneðisáætlun sveitar-félagsins, verður mætt með afmörkun nýrra íbúðarsvæða á Blönduósi.



Þá mun eftirfarandi tafla koma inn í kafla um íbúðarsvæði:

| Nr. | Heiti svæðis             | Lýsing                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ÍB1 | Koppagata – Blöndubbyggð | <ul style="list-style-type: none"> <li>Innan svæðisins eru bæði íbúðarhús og gistihús. Gert er ráð fyrir að fjöldi íbúða verði 22<sup>9</sup>. Heimilt er að fjölga íbúðum ef rekstur gistihúsa verður lagður niður. Í slíkum tilvikum er miðað við að tvö gistirými jafngildi að lágmarki einni íbúðareiningu. Einnig er heimilt að fjölga íbúðum ef sýnt er fram á að viðbótaríbúðir falli að verndarstefnu fyrir byggðina og styðji þróun þess. Slíkar breytingar skulu ávallt vera staðfestar af skipulagsyfirvöldum og vera í samræmi við skipulagsskilmála.</li> <li>Lögð skal rík áhersla á að öll uppbygging og endurgerð húsa, umhverfis þeirra og almannarýma stuðli að styrkingu heildarásýndar svæðisins og menningarsögulegs svipmóts þess.</li> <li>Heimilt er að reisa byggingar á völdum stöðum þar sem áður stóðu byggingar. Þær byggingar sem reistar verða skulu fylgja þeirri meginreglu að líkja eftir stærð og útliti þeirra bygginga sem áður stóðu á sama stað. Afmörkun lóða undir nýjar byggingar og skilmálar þeirra verða frekar ákvarðaðir í deiliskipulagi.</li> <li>Óheimilt er að rífa núverandi byggingar innan svæðis nema um endurbyggingu þeirra sé að ræða.</li> <li>Innan svæðis er lögð rík áhersla á fjölbreytta og virka ferðamáta. Stefnt er að því að akandi umferð um götur sé hæg og umferð vélknúinna ökutækja njóti ekki forgangs umfram aðra ferðamáta. Við nánari útfærslu gatna þarf að huga vel að öryggi og upplifun gangandi og hjólandi vegfarenda.</li> <li>Vanda skal frágang almenningsrýma og gönguleiða á svæðinu s.s. hvað varðar yfirborðsefni, gróður og lýsingu, sem og girðingar á lóðamörkum.</li> <li>Heimilt er að nýta auð svæði innan svæðisins fyrir almenningsbílastæði til að mæta mögulega auknum straumi ferðamanna. Uppbyggingu þeirra skal forgangsraðað og skal meginregla vera sú að einungis sé verið að mæta nauðsynlegri þörf fyrir bílastæði.</li> <li>Innan svæðis er heimilt að vera með gistingu í 90 daga á ári skv. flokki I í reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald nr. 1277/2016 að undangenginni grenndarkynningu. Núverandi gististarfsemi innan svæðis sem fellur í annan flokk samkvæmt reglugerð nr. 1277/2016 er áfram heimil, en ekki er heimilt að fjölga slíkum gististöðum né stofna til nýs reksturs af því tagi. Stærð svæðis 2,37 ha.</li> <li>Þá fellur íbúðasvæði, sem nær yfir lóðir nr. 12 og 14 við Brimslóð og 10, 11 og 13 við Aðalgötu, undir miðsvæði M1 (sjá kafla 2.3 Miðsvæði) og íbúðasvæði sem afmarkað er í Sýslumannsbrekku upp að íbúðasvæði við Brekkubbyggð fellur undir opið svæði OP11 (sjá kafla 2.6 Opin svæði).</li> <li>Þá eru afmarkaðar tvær þegar byggðar íbúðalóðir í sunnanverðri Klifamýri, þ.e. Vegamót og Brautarholt, við rætur Miðholts- og Neðribrekk</li> </ul> |

<sup>9</sup> Skráður fjöldi íbúðareininga innan svæðis skv. Fasteingaskrá HMS í júní 2025.

### 3.3 Miðsvæði

Stefna í gildandi aðalskipulagi  
Ekkert miðsvæði (M) er skilgreint í gildandi aðalskipulagi.  
Stefna í breyttu skipulagi

Kafla um miðsvæði er bætt inn í greinargerð og er hann eftirfarandi: Í skipulagsreglugerð 90/2013 segir að á miðsvæðum sé heimilt að vera

með verslanir, þjónustu, veitinga- og gistihús, menningarstofnanir og aðra hreinlega atvinnustarfsemi sem talin er samræmast yfirbragði og eðli starfsemi miðsvæðis.

Til að styrkja gamla bæinn sem aðdráttarafl fyrir íbúa og ferða- menn og til að viðhalda og auka svigrúm og sveigjanleika fyrir þróun atvinnustarfsemi, m.a. ferðapjónustu, í bland við íbúðabyggð, er gert ráð fyrir að svæðið verði felld undir miðsvæði **M1 Gamli bærinn**.

Tekur afmörkunin til allrar eldri byggðar vestan Koppagötu, þ.e. Aðalgötu og Brimslóðar, sem og Blöndubbyggðar 1–3, 5 og 7.

| Götur        | Þegar byggt | Óbyggðar lóðir |
|--------------|-------------|----------------|
| Aðalgata     | 13          | 2              |
| Blöndubbyggð | 4           | 1              |
| Brimslóð     | 7           | 1              |

| Nr. | Heiti svæðis | Lýsing                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| M1  | Gamli bærinn | <ul style="list-style-type: none"><li>Innan svæðis eru veitinga- og gistihús, verslun og íbúðir. Heimilt er að vera með íbúðir í bland við atvinnustarfsemi en einnig að byggingar séu alfarið nýttar sem íbúðarhús.</li><li>Innan miðsvæðis eru skráðar 27 íbúðir<sup>10</sup>, um 40 gistirými og fjórar aðrar rekstrareiningar (verslun með kaffihúsi, samkomustaður og atvinnurými). Gera skal ráð fyrir að fjöldi íbúða haldist að lágmarki 22 innan miðsvæðis. Sveigjanleiki er þó innbyggður þannig að heimilt er að fjölga íbúðum verði rekstrareiningum hætt, og að fjölga rekstrareiningum á kostnað íbúða að því marki sem heildarsvipmót og menningarsögulegt samhengi svæðisins haldist. Við tilfærslu milli notkunarflokka skal miða við að tvö gistirými samsvari að jafnaði einni íbúðareiningu. Leiðbeinandi markmið er að íbúðir verði ekki færri en 40% heildarrýma á svæðinu og rekstrareiningar ekki fleiri en 60%, nema sérstaklega sé heimilað frávik með samþykki skipulagsyfirvalda.</li><li>Lögð skal rík áhersla á að öll uppbygging og endurgerð húsa, umhverfis þeirra og almannarýma stuðli að styrkingu heildarásýndar svæðisins og menningarsögulegs svipmóts þess.</li><li>Heimilt er að reisa byggingar á völdum stöðum þar sem áður stóðu byggingar. Þær byggingar sem reistar verða skulu fylgja þeirri meginreglu að líkja eftir stærð og útliti þeirra bygginga sem áður stóðu á sama stað. Afmörkun lóða undir nýjar byggingar og skilmálar þeirra verða frekar ákvarðaðir í deiliskipulagi.</li><li>Óheimilt er að rífa núverandi byggingar innan svæðis nema um endurbyggingu þeirra sé að ræða.</li><li>Innan svæðis er lögð rík áhersla á fjölbreytta og virka ferðamáta. Stefnt er að því að akandi umferð um götur sé hæg og umferð vélknúinna ökutækja njóti ekki forgangs umfram aðra ferðamáta. Við nánari útfærslu gatna þarf að huga vel að öryggi og upplifun gangandi og hjólandi vegfarenda.</li><li>Þá er lögð áhersla á vandaða útfærslu dvalarsvæða, göngu- og hjólastíga. Þá er gert ráð fyrir torgi/almenningsrými við Brimslóð. Vanda skal frágang gatna, almenningsrýma, göngu- og hjólaleiða á svæðinu s.s. hvað varðar yfirborðsefni, gróður og lýsingu. Þá skal hvatt til að lóðir séu afmarkaðar með hliðsjón af svipmóti fyrri tíma. Stærð svæðis 2,29 ha.</li></ul> |

<sup>10</sup> Skráður fjöldi íbúðareininga innan svæðis skv. Fasteignaskrá HMS í júní 2025.

### 3.4 Svæði fyrir þjónustustofnanir

Stefna í gildandi aðalskipulagi

Í töflu í kafla **4.2.1 Svæði fyrir þjónustustofnanir** segir eftirfarandi:

| Nr. | Heiti svæðis   | Lýsing                                                                                                                                                           |
|-----|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| S10 | Hafíssetur     | Hafíssetur hefur aðsetur í elsta hluta Blönduóss í Hillebrandtshúsi. Stærð svæðis 0,03 ha.                                                                       |
| S11 | Kirkja         | Gamla Blönduóskirkja. Stærð svæðis 0,05 ha.                                                                                                                      |
| S12 | Þjónustureitur | Svæði fyrir leikskóla. Óbyggður reitur og því svigrúm fyrir nýbyggingar, sem falla að nýtingu svæðisins sem leikskóli. Taka skal tillit til fornminja á svæðinu. |

Stefna í breyttu skipulagi

Í breytingu á aðalskipulagi eru svæði fyrir þjónustustofnanir S10 og

S11 felld undir miðsvæði **M1 Gamli bærinn** og svæði S12 felld undir

opið svæði **OP7 Klifamýri**

### 3.5. Landbúnaðarsvæði

Stefna í gildandi aðalskipulagi

Hluti Sýslumannsbrekku, strandsvæði vestan eldri byggðar, árbakkar

Blöndu og svæði meðfram götum eru skilgreind sem landbúnaðar-svæði á skipulagsupprætti.

Stefna í breyttu skipulagi

Í breytingu á aðalskipulagi eru landbúnaðarsvæði á ofangreindum

stöðum felld undir **OP7 Klifamýri** og **OP11 Sýslumannsbrekka,**

**strandsvæði vestan eldri byggðar og bakkar Blöndu.**

### 3.6. Opin svæði

Stefna í gildandi aðalskipulagi

Í töflu í kafla **4.1.2 Opin svæði til sérstakra nota** segir eftirfarandi:

| Nr. | Heiti svæðis | Lýsing                                                                                                                                                                          |
|-----|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 07  | Trjáreitur   | Á svæðinu er trjáreitur. Huga þarf að umhverfisfrágangi, gróðri, yfirborðsfrágangi og aðstöðu s.s. bekkjum og tengingu svæðisins við önnur útivistarsvæði. Stærð svæðis 0,3 ha. |

Stefna í breyttu skipulagi

Til að vernda og viðhalda ásýnd og heildaryfirbragði Klifamýrar, þá eru gerðar breytingar á 07 Trjáreitur, þannig að afmörkun svæðisins er breytt og fær það heitið **07 Klifamýri**. Texti í töflu kaflans breytist því með eftirfarandi hætti:

| Nr. | Heiti svæðis | Lýsing                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 07  | Klifamýri    | Innan svæðis eru framræst tún, beðasléttur, beitolönd, útihús, minjasvæði sjálfspurftarbyggðarinnar sem stóð í miðri Klifamýri og minjasvæði byggðar undir rótum Neðribrekku. Hnjúkabyggð sker svæðið að endilöngu frá austri til vesturs og þá liggja mikilvægir tengiásar frá fyrri tíð, s.s. Hreppsvegurinn, frá suðri til norðurs. |

Leggja skal áherslu á að viðhalda menningarsögulegri skírskotun svæðisins sem opins svæðis. Heimilt er að koma fyrir áningarstöðum og minniháttar mannvirkjum innan svæðisins í þeim tilgangi að vernda, styrkja, skýra og/eða draga fram menningarsögulegt mikilvægi svæðisins fyrir íbúa og ferðamenn. Hönnun og svipmót mannvirkja verður að taka ríkulegt mið af menningarsögulegum einkennum, svipmóti og heildarásýnd svæðisins, þeirra húsa og húsapyrpinga sem þar stóðu í eina tíð, s.s. hvað varðar útlit og umfang. Heimilt er að skipuleggja og byggja upp afmarkaða hluta svæðisins sem almenningsgarð, útivistarsvæði og/eða náttúrulegt svæði. Heimilt er að nýta ræktarland og beitolönd að öllu leyti eða að hluta til. Staðsetning mannvirkja og skilmálar þeim lútandi, sem og nánari stefna um nýtingu svæðisins verður ákvarðað frekar í deiliskipulagi.

Innan svæðis er lögð rík áhersla á fjölbreytta og virka ferðamáta. Stefnt er að því að akandi umferð um götur sé hæg og umferð vélknúinna ökutækja njóti ekki forgangs umfram aðra ferðamáta. Við nánari útfærslu gatna þarf að huga vel að öryggi og upplifun gangandi og hjólandi vegfarenda. Gert er ráð fyrir uppbyggingu hjóla- og gönguleiða innan svæðisins og skulu þær byggðar upp með hliðsjón af staðsetningu meginása á svæðinu á fyrri tíð. Vanda skal frágang gatna, hjóla- og gönguleiða á svæðinu s.s. hvað varðar yfirborðsefni, gróður og lýsingu auk þess að huga að upplýsingaskiltum og bekkjum við göngustíga. Stærð svæðis er 10,63 ha.



## 3.7 Vernd, vá og friðun

Stefna í gildandi aðalskipulagi

Í töflu í kafla **4.3.2 Vernd, vá og friðun** segir eftirfarandi í undirkaflanum **Friðlýst hús**:

| Nr. | Friðlýst hús               | Lýsing                                                                                                                                                                                                                     |
|-----|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| p1  | Blönduóskirkja á Blönduósi | Byggingarár 1894. Timburkirkja á hlöðnum sökkli. Höfundur Þorsteinn Sigurðsson forsmiður. Friðuð 1. janúar 1990 samkvæmt aldursákvæði 1. mgr. 36. gr. þjóðminjalaga nr. 107/2001.                                          |
| p2  | Hillebrandtshús            | Talið vera reist á Skagaströnd um miðja 18. öld á dögum einokunarverslunarinnar en flutt til Blönduóss árið 1877. Timburhús með hlöðnum kjallara. Verslunar- og pakkhús. Friðað samkvæmt lögum um húsafriðun nr. 104/2001. |

Stefna í breyttu skipulagi

Í breytingu á aðalskipulagi er heiti undirkafla breytt í **Friðuð og friðlýst hús og mannvirki** og er texta og töflum kaflans breytt til samræmis við það sem hér kemur á eftir.

Í 1. mgr. 29. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 segir: „Öll hús og mannvirki sem byggð voru árið 1923 eða fyrr eru friðuð.“

Nítján hús og mannvirki innan svæðisins falla undir umrætt ákvæði og koma þau fram í eftirfarandi töflu<sup>11</sup>:

| Hús / mannvirki                             | Byggingarár <sup>12</sup> |
|---------------------------------------------|---------------------------|
| Aðalgata 2 – Sæmundsenhús                   | 1923                      |
| Aðalgata 3a – Zophoníasarhús                | 1919                      |
| Aðalgata 5 – Læknishús                      | 1905                      |
| Aðalgata 6 – Sýslumannshús / Hótel Blönduós | 1900                      |
| Aðalgata 7 – Sjúkrahúsið (að hluta)         | 1922/1929                 |
| Aðalgata 9 – Jónasarhús                     | 1905                      |
| Aðalgata 10 – Tilraun                       | 1907                      |
| Aðalgata 11– Þorsteinshús                   | 1907                      |
| Aðalgata 13 – Sigríðarhús (að hluta)        | 1907/1947                 |
| Aðalgata 17 – Sólheimar (að hluta)          | 1907/1956                 |
| Blönduóskirkja                              | 1894                      |
| Brimslóð 2-6 – Pétursborg                   | 1878                      |
| Brimslóð 8 – Hemmertshús / Snorrahús        | 1882                      |
| Brimslóð 14 – Kristófershús (að hluta)      | 1907/1962                 |
| Blöndubýggð 2 – Hillebrandtshús             | 1877                      |
| Blöndubýggð 6 – Friðfinnhús                 | 1896                      |
| Blöndubýggð 8 – Vilmundarstaðir / Bjarg     | 1911                      |
| Blöndubýggð 9 – Mosfell                     | 1912                      |

Tíu hús og mannvirki falla undir ákvæði 1. mgr. 30. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 sem er eftirfarandi: „Eigendum húsa og mannvirkja sem ekki njóta friðunar en byggð voru 1940 eða fyrr, svo og forráðamönnum kirkna sem reistar voru 1940 eða fyrr, er skylt að leita álits hjá Minjastofnun Íslands með minnst sex vikna fyrirvara ef þeir hyggjast breyta þeim, flytja þau eða rífa.“ Umrædd hús og mannvirki koma fram í eftirfarandi töflu:

| Hús / mannvirki                             | Byggingarár <sup>13</sup> |
|---------------------------------------------|---------------------------|
| Aðalgata 1 – Samkomuhús                     | 1926/1927                 |
| Aðalgata 3b – Zophoníasarbílskúr (að hluta) | 1939/1950                 |
| Blöndubýggð 1 – Kristinsverslun / Útibú KH  | 1933                      |
| Blöndubýggð 3 – Sólbakki                    | 1928                      |
| Blöndubýggð 5 – Halldórshús                 | 1940                      |
| Blöndubýggð 6b                              | 1924/1938                 |
| Blöndubýggð 10 – Magnúsarhús / Pósthús      | 1926                      |
| Blöndubýggð 14 – útihús                     | 1930?                     |
| Blöndubýggð 16 – Bali (að hluta)            | 1931/1995                 |
| Vegamót                                     | 1938                      |

<sup>11</sup> Blönduóskirkja er friðlýst með vísun til 18. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

<sup>12</sup> Byggingarár miðast við upplýsingar sem er að finna í: TGJ Teiknistofa Guðrúnar Jónsdóttur (2018). *Blönduós. Gamli bærinn og Klifamýri. Verndarsvæði í byggð, tillaga.*

<sup>13</sup> Byggingarár miðast við upplýsingar sem er að finna í: TGJ Teiknistofa Guðrúnar Jónsdóttur (2018). *Blönduós. Gamli bærinn og Klifamýri. Verndarsvæði í byggð, tillaga.*

## 3.8 Hverfisverndarsvæði

### Stefna í gildandi aðalskipulagi

Í kafla **4.3.3 Hverfisverndarsvæði** segir eftirfarandi:

| Nr. | Heiti svæðis                                     | Lýsing                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| H1  | Brekurnar og fjörukamburinn beggja vegna Blöndu. | Við Húnaflóa eru víða háir og reglulegir malarhjallar eða marbakkar frá ísaldartokum. Eru þeir einkennandi fyrir bæjarstæði Blönduóss. Þetta eru mjög brattir hjallar og eru flestir stallarnir fornir farvegir Blöndu eða stig í niðurgreftri árinna að núverandi sjávarmáli. |

### Stefna í breyttu skipulagi

Í breytingu á aðalskipulagi er hverfisvernd vegna menningarsögulegs mikilvægis sett á gamla bæinn og Klifamýri.

Eftirfarandi texti í bætist því við töflu kaflans:

| Nr. | Heiti svæðis              | Lýsing                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| H2  | Gamli bærinn og Klifamýri | <p>Saman mynda gamli bærinn og Klifamýri afar áhugavert dæmi um samfellda þróun þéttbýliskjarna og aðliggjandi sem spannar um aldarlangt tímabil. Í þessari einstæðu heild eru fólgin mikil verðmæti sem brýnt er að haldið sé utan um af varfærni.</p> <p>Gamli bæjarkjarninn og Klifamýri voru á sínum blómatíma gott dæmi um sjálfbæran bæjarkjarna og því mikilvægt að í stefnumótun verði unnið markvisst að því að endurvekja hina menningarsögulegu órofa heild og það byggðarmynstur sem svæðið bjó yfir áður.</p> <p>Hverfisvernd tekur til menningarsögulegs mikilvægis, og skal uppbygging miða að því að skapa áskýnd og svípmót gamla bæjarins og Klifamýrar þegar blómaskeið svæðisins reis sem hæst um miðja 20. öldina.</p> |

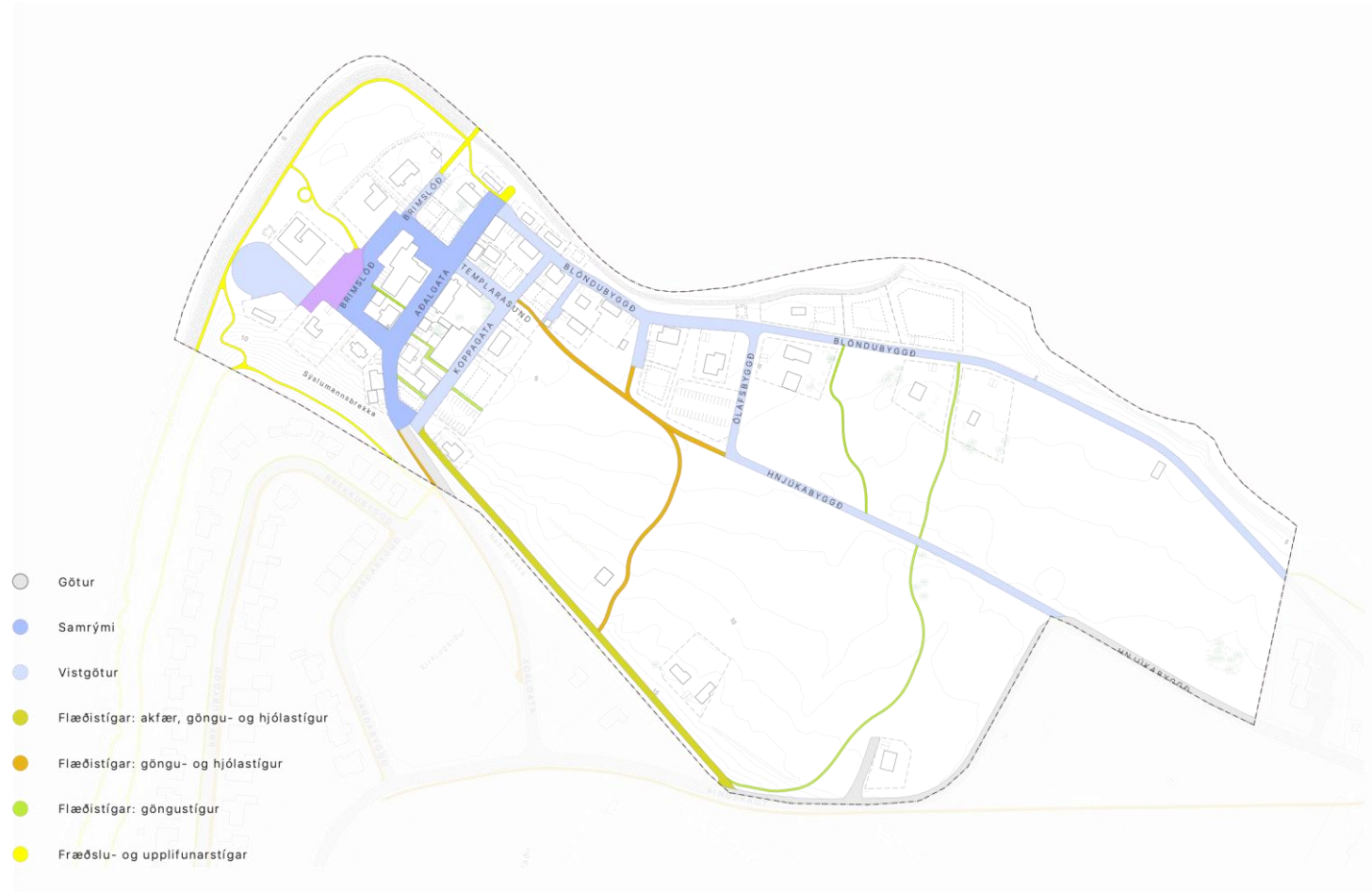
Nánari skilmálar um uppbyggingu, verndun og varðveislu einstakra bygginga, byggingarheilda/þyrpinga, annars rýmis og umhverfis innan svæðisins verða settir í deiliskipulagi.

## 3.9 Samgöngur og veitur

Stefna í breyttu skipulagi

Í breytingu á aðalskipulagi er eftirfarandi bætt við **Leiðir** í kafla **4.4.2 Gönguleiðir**:

- Hluta Hnjúkabyggðar milli Ólafsbýggðar og Koppagötu verði breytt í akfæran göngu- og hjólastíg.<sup>14</sup>



<sup>14</sup> Niðurstöður íbúafundar 5. september 2024 sýndu að 44% fundarfólks sá fyrir sér til framtíðar að hluti Hnjúkabyggðar milli Koppagötu og Ólafsbýggðar yrði fjarlægður, 13% sá fyrir sér að hluti Hnjúkabyggðar milli Koppagötu og götu við Pósthús (ónefnd gata) yrði fjarlægður og 6% sá fyrir sér að hluti Hnjúkabyggðar milli Koppagötu og Þingbrautar yrði fjarlægður. 38% sáu fyrir sér óbreytta legu Hnjúkabyggðar til framtíðar.

Mynd 7 Gatnakerfi og gönguleiðir á svæðinu.

## 4. Umhverfismatsskýrsla

Aðalskipulagsbreytingin fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021 og er hér gerð grein fyrir áhrifum á þá umhverfisþætti sem tilgreindir eru í töflu 4.

Tafla 4 Umhverfisþættir, matsspurningar og viðmið.

| Umhverfisþáttur          | Matsspurning                                                       | Viðmið                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Landslag og ásjúnd       | Áhrif á land, ásjúnd og jarðminjar                                 | Stefna í aðalskipulagi:<br>Verndun brekkna og fjörुकамbs beggja vegna Blöndu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Yfirborðsvatn, grunnvatn | Áhrif á yfirborðsvatn og grunnvatn                                 | Reglugerð um mengun vatns nr. 796/1999                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Lofthæði                 | Áhrif gróðurhúsa-lofttegunda og binding kolefnis                   | Landsskipulagsstefna:<br>Áhersla A.1. Skipulag feli í sér stefnu um loftslagsmál með kolefnishlutleysi og orkuskipti að leiðarljósi. Stefnt verði að því að draga eins og kostur er úr losun gróðurhúsalofttegunda og jarðefnaeldsneyti fasað út í lofti, á láði og legi.<br>Áhersla C.1. Skipulag feli í sér stefnu um bindingu kolefnis með kolefnishlutleysi að leiðarljósi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Menningarminjar          | Áhrif á fornminjar                                                 | Lög um menningarminjar nr. 80/2012<br>Skráning fornminja<br>Stefna í aðalskipulagi:<br>Leitast skal við að vernda sögulegar minjar og gera þær lifandi og aðgengilegar almenningi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Samfélag                 | Áhrif á atvinnulíf.<br>Áhrif á íbúa og íbúðapróun<br>Áhrif á byggð | Landsskipulagsstefna 2024–2038:<br>Áhersla B.2. Skipulag verði loftslagsmiðað og feli í sér samþætta stefnu um byggðapróun í þéttbýli og dreifbýli þar sem vexti verði beint að þeim byggðarkjörnum sem fyrir eru, með áherslu á búsetufrelsi og að draga úr ferðaþörf.<br>Áhersla B.7. Skipulag feli í sér stefnu um yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja, skapi aðlaðandi og öruggt umhverfi og veiti möguleika til hreyfingar, endurnæringar og samskipta í nærumhverfi.<br>Stefna í aðalskipulagi:<br>Lögð er áhersla á að gott framboð á verslunar- og þjónustulóðum.<br>Stuðlað verði að stækkun núverandi íbúðabyggðar með góðum tengslum við miðlæga þjónustu- og útivistarsvæði.<br>Komið verði til móts við mismunandi þarfir íbúa með fjölbreyttu framboði íbúðagerða og lóða.<br>Áætluð uppbygging íbúðasvæða er að fullbyggja núverandi hverfi og byrja síðan á hverfum A–D. |

| Umhverfispáttur           | Matsspurning                                                              | Viðmið                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Heilsa, öryggi og útivist | Aðlaðandi og heilnæmt umhverfi.<br>Umferðaröryggi.<br>Útivistarmöguleikar | Landsskipulagsstefna 2024-2038.<br>Áhersla B.7: Skipulag byggðar feli í sér stefnu um aðlaðandi og öruggt umhverfi og veiti möguleika til hreyfingar, endurnæringar og samskipta við nærumhverfi.<br>Áhersla B.10: Skipulag geri viðeigandi ráðstafanir varðandi heilnæmi umhverfis.<br>Stefna í aðalskipulagi<br>Hnjúkabyggð vestan við gatnamót við Þingbraut verður víkjandi og sá hluti Hnjúkabyggðar verður safnvegur með hraðatakmarkandi aðgerðum til að stuðla að umferðaröryggi.<br>Útivistarsvæði í sveitarfélaginu verði sífellt gerð aðgengilegri fyrir almenning og stuðlað verði að almennri útivist í Blönduósbæ. |



## 4.1 Valkostir og umhverfisáhrif

Stefna í gildandi aðalskipulagi er borin saman við stefnu í breyttu skipulagi. Landnotkun í gamla bænum er breytt til að auka svigrúm í uppbyggingu atvinnustarfsemi í bland við íbúðabyggingu. Fallið verður frá íbúðabyggingu í Klifamýri og það gert að opnu svæði þess í stað. Meginaðkomu að gamla bænum er breytt og hverfisvernd vegna menningarsögulegs mikilvægis komið á innan alls skipulagssvæðisins.

### 4.1.1 Breytt skipulag Áhrif á land, ásjúnd og jarðminjar eru óveruleg/jákvæð.

Verið er að draga úr íbúðabyggingu og að þetta hana innan þegar byggðra svæða, svo ekki er verið að brjóta nýtt land. Þá er dregið úr mikilvægi Hnjúkabyggingar sem megin aðkomuleiðar en gatan er mjög áberandi innan svæðisins. Í tillögunni er gert ráð fyrir uppbyggingu göngustígs á hverfisvernduðu svæði efst í Sýslumannsbrekku ofan við gamla bæinn. Við uppbyggingu og frágang verður lögð áhersla á að lágmarka sjónræn áhrif framkvæmdarinnar.

**Áhrif á yfirborðsvatn og grunnvatn eru jákvæð.** Minna umfang íbúðabyggingar í Klifamýri mun minnka rask vegna uppbyggingar og draga mun úr akandi umferð um svæðið. Hætta á mengun yfirborðs- og grunnvatns verður því minni.

**Áhrif á loftgæði eru óveruleg/jákvæð.** Minna umfang íbúðabyggingar í Klifamýri mun draga úr losun gróðurhúsalofttegunda sem losna við rof á gróðurþekju og framræslu mýrlendis, og jafnframt verður akandi umferð um svæðið minni. Á móti má búast við að aukin íbúða- bygging geti risið fjær núverandi bæjarhluta, sem dregur úr heildar- þéttleika þéttbýlisins og getur leitt til aukinnar akandi umferðar vegna meiri fjarlægðar milli bæjarhluta, þó gera megir ráð fyrir að sífellt fleiri kjósi umhverfisvænni farartæki og ferðamáta.

**Áhrif á menningarminjar eru jákvæð.** Minna umfang íbúðabyggingar í Klifamýri og hert krafa um viðhald eldra svipmóts og heildarásjúndar við uppbyggingu innan íbúðarsvæða og miðsvæðis munu hafa jákvæð áhrif á byggingararf, verndun eldri byggingar á svæðinu og fornleifar. Þá munu ákvæði hverfisverndar á svæðinu í heild sinni hafa jákvæð áhrif á menningarsögulegt mikilvægi svæðisins sem órofa heildar.

**Áhrif á samfélag eru jákvæð.** Minna umfang íbúðabyggingar á svæðinu og aukin áhersla og krafa um verndun og viðhald umhverfislegra gæða og menningarsögulegra sérkenna þess munu hafa jákvæð áhrif á íbúa. Breytingin mun einnig stuðla að auknum sveigjanleika innan svæðis við uppbyggingu atvinnustarfsemi og blöndun þess og íbúða. Á móti kallar breytingin á breyttar áherslur í þróun íbúðasvæða, t.d. með afmörkun nýrra íbúðasvæða í þéttbýlinu eða auknum þéttleika innan þegar skilgreindra íbúðasvæða annars staðar í þéttbýlinu. Slíkt kann að draga úr möguleikum á þétttri, samfelldri byggingu, tengslum við miðlæga þjónustustarfsemi eða umhverfissvæðum í öðrum hverfum. Gerð nýs aðalskipulags fyrir Húnabyggingu er í vinnslu og í þeirri vinnu er horft til afmörkunar nýrra svæða sem ætlað er að mæta þeirri fækkun íbúða sem hér er kynnt sem og áætlaðri íbúðapörf til næstu ára.

**Áhrif á heilsu, öryggi og útivist eru jákvæð.** Heildstætt þéttbýlisumhverfi í manneskjulegum mælikvarða þar sem áhersla er lögð á öruggt samspil akandi umferðar og virkra ferðamáta mun veita jákvæða upplifun á svæðinu. Uppbygging göngu- og hjólastíga á opnu svæði, s.s. Hreppavegar og við Hnjúkabyggingu mun hvetja til hreyfingar, útivistar og náttúruupplifunar.

### 4.1.2 Núllkostur

**Áhrif á landslag, ásjúnd og jarðminjar eru óveruleg/neikvæð.**

Uppbygging allt að 40 íbúða á 3,3 ha svæði mun hafa neikvæð áhrif á landslag og ásjúnd svæðisins, en áhrif á jarðminjar eru engin.

**Áhrif á yfirborðsvatn og grunnvatn eru óveruleg/neikvæð.** Uppbygging allt að 40 íbúða á mýrlendu landi nærri árbakka Blöndu getur haft neikvæð áhrif á yfirborðsvatn og grunnvatn.

**Áhrif á loftgæði eru neikvæð.** Rof á gróðurþekju og uppbygging í mýrlendi getur aukið losun gróðurhúsalofttegunda. Íbúar þurfa margir hverjir að fara akandi til og frá vinnu og því kann að fylgja aukin loftmengun, þó vissulega sé þess að vænta að þeim fjölgi sífellt sem velja umhverfisvænni farartæki og ferðamáta.

**Áhrif á menningarminjar eru neikvæð.** Mörkun íbúðasvæðis í Klifamýri hefur neikvæð áhrif á menningarminjar innan svæðisins og samspil gamla bæjarins og Klifamýrar sem órofa heildar í menningarsögulegu samhengi.

**Áhrif á samfélag eru óviss.** Afmökun íbúðasvæðis í Klifamýri stuðlar að þéttara og samfelldara byggðarmynstri og kann að ýta undir notkun virkra ferðamáta meðal íbúa. Á móti getur röskun á menningarsögulegu umhverfi og séreinkennum byggðarinnar grafið undan sjálfsmynd og samkennd íbúa, sem byggist á sameiginlegri sögu þeirra og staðarvenslum.

**Áhrif á heilsu, öryggi og útivist eru óveruleg/neikvæð.** Uppbygging allt að 40 íbúða í Klifamýri mun auka akandi umferð innan svæðisins og getur því dregið úr öryggi fólks innan svæðisins. Með uppbyggingu íbúðasvæðis í Klifamýri fækkar möguleikum innan Blönduþéttbýlis til útivistar og upplifunar í náttúru og sögulegu umhverfi. Á móti eru möguleikar til útivistar innan og utan þéttbýlis almennt miklir og aðgengi að náttúru greitt.

#### 4.1.3 Niðurstaða

Breytingin á aðalskipulagi leggur áherslu á minna byggðarumfang, stærri almenningssvæði og aukna vernd og uppbyggingu menningarminja. Dregið verður úr akandi umferð inn á svæðið og hvatt til fjölbreyttari og umhverfisvænni ferðamáta. Í samanburði við núllkost má því gera ráð fyrir jákvæðum áhrifum sem verði samfélaginu hagstæð til lengri framtíðar.



**Mynd 8** Breyting á Aðalskipulagi Blönduósþéjar 2010–2030.

## 5. Skipulagsferli, kynning og samráð

Í tengslum við vinnu við breytingu á aðalskipulagi verður haft samráð við þær stofnanir og hagsmunaaðila sem tengjast beint því sem snertir breytingu á aðalskipulagi.

Skipulagslýsing var kynnt 23. júní 2025 og veittur frestur til athugasemda til 14. júlí 2025. Leitast var eftir umsögnum frá eftirfarandi aðilum:

Skipulagsstofnun  
Náttúruverndarstofnun  
Minjastofnun Íslands  
Heilbrigðiseftirlit Norðurlands vestra  
Náttúrufræðistofnun Íslands  
Aðliggjandi sveitarfélög

### Eftirfarandi umsögn barst vegna skipulagslýsingar:

| Aðili            | Dags.         | Athugasemdir                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Skipulagsstofnun | 17. júlí 2025 | <p>Minnt er á að í ákvæðum fyrir miðsvæðið þarf að fjalla um hvaða heimildir verði til staðar um fjölda íbúða og umfang mismunandi starfsemi á hinu nýja miðsvæði. Setja þarf stefnu um íbúðarbyggð í samhengi við húsnæðisáætlun sveitarfélagsins.</p> <p>Í umhverfismati tillögunnar þarf að fjalla um valkosti og áhrif breytingarinnar, s.s. hvaða áhrif það hefur að fella út íbúðarbyggð D, þar sem gert er ráð fyrir 40 íbúðum í gildandi aðalskipulagi, og hvort aðrar útfærslur séu mögulegar.</p> <p>Skoða þarf hvort tilefni sé að taka upp skilmála um verndarsvæði í byggð inn í skipulagsákvæði fyrir svæðið.</p> <p>Mælt er með því að unnið verði að breytingu á aðalskipulagi og við deiliskipulag samhliða.</p> |

Þá bárust eftirfarandi umsagnir frá almenningi:

| Aðili                                                                               | Dags.         | Athugasemdir                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Inga Elsa Bergþórsdóttir og Gísli Egill Hrafnsson f.h. Brimslóðar ehf               | 14. júlí 2025 | <p>Mótmæla harðlega augýstum breytingum á núverandi aðalskipulagi gamla bæjarins.</p> <p>Segja að aðalskipulagstillaga þessi gangi m.a. gegn stjórnarskrárbundnum rétti til atvinnufrelsis, eignarréttarákvæðum og lögum um jafnræði.</p> <p>Mótmæla áformum um að húsbyggingar á svæðinu miðist eingöngu við endurheimt gamalla horfinna húsa sem máli skipta fyrir bæjarmynd og sögu bæjarins, að engar nútímalegar byggingar verði á svæðinu og ekkert byggingarland verði fyrir nýja íbúðabyggingu. Telja að það gangi gegn eignarrétti borgaranna sem tryggður er í stjórnarskrá.</p> <p>Hafna því alfarið að gefa eftir lóðaréttindi sín.</p> <p>Hafna því að ekki sé leyilegt að byggja við eða endurreisa hús í gamla bænum á Blönduósi nema að undangengum geðþóttaákvörðunum sveitarstjórnar Húnabyggðar.</p> |
| Inga Elsa Bergþórsdóttir                                                            | 14. júlí 2025 | Umsögnin samanstóð af fjölda fylgiskjala sem fylgdu fyrri athugasemd.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Sigríður Björg Grímsdóttir og Eyjólfur Guðmundsson eigendur og íbúar á Brimslóð 14. | 14. júlí 2025 | <p>Neita að afsala lóðarréttindum sínum og að minnka lóð sína um helming og að tekin sé sá réttur þeirra að byggja við hús sitt eða reisa bílskúr á lóð sinni.</p> <p>Neita að sveitarfélagið leggi hjóla- og göngustíg í gegnum lóð þeirra</p> <p>Neita að sveitafélagið hamli aðgengi að heimili þeirra, en samkvæmt auglýstu deiliskipulagi ætlast sveitafélagið til þess að allir aðrir en þeir sem koma til næturgistingar í gamla bænum, eigi að leggja bílum sínum við bókasafn sveitafélagsins sem er 1 km frá heimili þeirra.</p> <p>Neita að sveitafélagið leggi vistgötu að heimili þeirra.</p>                                                                                                                                                                                                              |

Tillaga þessi verður auglýst almenningi og hagsmunaaðilum innan skipulagssvæðisins sbr. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Tillagan mun liggja frammi hjá skrifstofu sveitarfélagsins og á heimasíðu sveitarfélagsins: [www.hunabyggd.is](http://www.hunabyggd.is).

Helstu áfangar og tímasetningar skipulagsvinnunnar koma fram í töflu 5.

**Tafla 5** Helstu verkþættir og tímasetningar skipulagsvinnunnar.

| Verkþáttur                                 | Dags.                |
|--------------------------------------------|----------------------|
| Lögbundinn 6 vikna auglýsingafrestur hefst | sept 2025            |
| Lögbundnum 6 vikna auglýsingafresti lýkur  | okt 2025             |
| Endanleg samþykkt sveitarstjórnar          | nóv 2025*            |
| Staðfesting Skipulagsstofnunar             | des 2025 / jan 2026* |

\* Áætluð tímasetning