

An aerial photograph of a coastal town. On the left, the dark blue ocean meets a large, light green lagoon. The town is built on a peninsula, with houses and buildings clustered along the coast and inland. A baseball field is visible on the right side of the image. The lagoon has a small island in the middle. The overall scene is a mix of urban development and natural landscape.

Blönduós
Gamli bærinn & Klifamýri
Deiliskipulag

Greinargerð

Greinargerð:

dags 2. september 2025

viðbætur 8. september 2025

Verkkaupi:

Húnabyggð

www.hunabyggd.is



Höfundur greinargerðar :

Páll Jakob Línadal, dr. í umhverfissálfræði - ENVALYS ehf.

Marimo arkitektar ehf.



SAMÞYKKTIR

Deiliskipulag þetta, sem hefur fengið meðferð í samræmi við 1. mgr.

41. grein skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn

Húnabyggðar þann _____.

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá _____ 2025 til og með
_____ 2025 með athugasemdafresti til _____ 2025.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulags var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann _____ 2025.

Með greinargerð þessari fylgja einnig deiliskipulagsuppdráttur,

skýringaruppdráttur, uppfært _____ 2025 og uppfært eftir

auglýsingu _____ 2025, og umhverfismatsskýrsla dags.

_____ 2025 og uppfærð eftir auglýsingu _____ 2025.

Breytingar á greinargerð eftir auglýsingu

...

Gögn deiliskipulagsins

Deiliskipulag Húnabyggðar er sett fram í eftirfarandi gögnum ásamt

fylgiskjöllum sem getið er í kafla X:

- 1- Greinargerð ...
- 2- Deiliskipulagsuppdráttur mkv. 1:1000
- 3- Skýringaruppdráttur mkv. 1:1000
- 4- ...
- 5- ..
- 6- ..

EFNISYFIRLIT

1.	INNGANGUR	4
1.1.	Markmið og stefna	4
1.2.	Staðhættir og saga	5
1.3.	Lýsing á byggð	7
1.3.1.	Yfirbragð og svipmót byggðar	7
1.3.2.	Gatnakerfi	8
1.3.3.	Fjórar megingötur gamla bæjarins	8
1.3.4.	Sjálfspurftarbyggðin í Klifamýri	14
1.3.5.	Gamli bærinn og Klifamýri – órofa heild	15
1.4.	Fornleifar og húsaskrá núverandi bygginga	16
1.4.1.	Fornleifar	16
1.4.2.	Skrá yfir núverandi hús	17
1.5.	Afmörkun skipulagssvæðis og grunnástand	21
1.6.	Skipulagsleg staða	22
1.6.1.	Aðalskipulag	22
1.6.2.	Deiliskipulag	29
2.	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	30
2.1.1.	Valkostir og umhverfisáhrif	32
2.1.2.	Breytt skipulag	32
2.1.3.	Núllkostur	32
2.1.4.	Niðurstaða	33
3.	ÁHERSLUR OG VIÐFANGSEFNI	34
3.1.	Verndun, byggingar og lóðir	34
3.2.	Samgöngur & bílastæði	36
3.3.	Almenningsrými og áningarstaðir	37

4.	ALMENNIR SKILMÁLAR	38
4.1.	Almenn ákvæði	38
4.1.1.	Hönnun mannvirkja og byggðar	38
4.2.	Lóðir	39
4.3.	Frágangur lóða, girðingar, skjólveggir & verandir	40
4.4.	Byggingareitir	41
4.5.	Hús og mannvirki – breytingar, niðurrif og nýbyggingar	42
4.5.1.	Hús sem falla undir ákvæði laga um menningarminjar	42
4.5.2.	Önnur núverandi hús og mannvirki	42
4.5.3.	Önnur hús innan svæðis sem ekki falla undir vistarverur fólks	42
4.5.4.	Niðurrif núverandi húsa og mannvirkja	42
4.5.5.	Nýbyggingar	42
4.6.	Samgöngur og bílastæði	43
4.6.1.	Gatnakerfi	43
4.6.2.	Flokkun gatna	44
4.6.3.	Stígakerfi fyrir virka ferðamata og hjólastæði	47
4.6.4.	Bílastæði	48
4.7.	Fornleifar	50
4.8.	Almenningssvæði, áningar- og upplifunarstaðir	51
4.8.1.	Gamli bærinn	52
4.8.2.	Klifamýri	54
4.8.3.	Bakkar Blöndu	54
5.	SÉRSKILMÁLAR	55
5.1.	Lóðir	55
5.1.1.	Lóðir fyrir nýbyggingar	55
5.2.	Nýbyggingar	56
	Aðalgata 4	57
	Aðalgata 15	59
	Brimslóð 1	61
	Brimslóð 10d	63
	Koppagata 1	65
	Koppagata 2	67
	Koppagata 3	69
	Koppagata 7	71
	Blöndubýggð 7	73

	Blöndubýggð 9a	75
	Blöndubýggð 10a	77
	Blöndubýggð 11	79
	Blöndubýggð 13	81
6.	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	83
7.	VIÐAUKI A – BÍLASTÆÐI	86
7.1.1.	A1. Viðmið fyrir fjölda bílastæða eftir starfsemi	86
7.1.2.	A2. Reglur um forgangsstýringu samnýtttra svæða – aðgengi að samnýttum stæðum	87

1. INNGANGUR

Deiliskipulag þetta er innan þéttbýlisins á Blönduósi og nær yfir gamla bæinn og Klifamýri, staðsett sunnan Blöndu og vestan Hringvegur, þar sem hann liggur um þéttbýlið. Um að ræða nýtt deiliskipulag fyrir þennan elsta hluta þéttbýlisins, þar sem nú er að finna íbúða- og atvinnusvæði, opin svæði og merkjar minjar um þróun byggðarinnar.

1.1. MARKMIÐ OG STEFNA

Lifandi blönduð byggð

Stefnt skal að lifandi blandaðri byggð með íbúðum, atvinnustarfsemi og ferðaþjónustu. *Íbúðarhús verði skilgreind með tímabundna heimild til nýtingar í þágu ferðaþjónustu.*

Gamli bærinn og Klifarmýri styrkt

Vernd, viðhald, endurheimt og styrking bæjarmyndar gamla bæjarkjarnans og Klifamýrar, skal vera í forgrunni.

Órofa heild

Litið verði á gamla bæjarkjarnann og Klifamýri sem órofa heild og stefnumótun til framtíðar miði að því að styrkja þau tengsl.

Endurheimt horfinna húsa

Húsbyggingar á svæðinu miðist fyrst og fremst við endurheimt gamalla horfinna húsa, sem máli skipta fyrir bæjarmynd og sögu bæjarins.

Samræmt yfirbragð

Engar nútímalegar byggingar verði á svæðinu.

Ekkert nýtt byggingarland

Ekkert byggingarland verði fyrir nýja íbúðabyggð.

Ferðaþjónusta sem sóknarfæri

Sóknarfæri í ferðamennsku og ferðaþjónustu innan svæðisins taki mið af menningarsögulegu mikilvægi svæðisins.

1.2. STAÐHÆTTIR OG SAGA

Á lágri spildu undir malarhjalla, Neðribrekku eða Sýslumanns-brekku, innan við ós Blöndu kúrir gamall verslunarstaður, þar sem föst byggð hófst árið 1876 eftir löggildingu staðarins. Byggðin stendur á sendnum og þurru bakka upp af fjörunni við ársinn milli árbakkans og hjallans og teygir sig til austurs inn með árbakkanum. Innan við byggðina og upp undir hjallann er allmikil og flöt mómyri með djúpum jarðvegi sem nefnd er Klifamýri.

Byggðin á svæðinu átti sitt blómaskeið frá því snemma á 20. öld og fram yfir miðja öldina, meðan þjóðleiðin lá þar í gegn og staðurinn var verslunarstaður héraðsins og áfangastaður ferðamanna með fjölbreyttu atvinnulífi og þjónustu. Þar próaðist á mörgum áratugum afmörkuð þéttbýlisheild og sjálfbært kaupútn, sem hélt velli sem þýðingarmikil þjónustu- og verslunarmiðstöð fram yfir seinna heimsstríð. Bæjarkjarninn skartaði m.a. verslunum, kirkju, sjúkrahúsi, apóteki, bakaríi, hóteli, pósthúsi, bensínstöð, sláturhúsi og verkstæðum iðnaðarmanna, auk íbúðarhúsa af ýmsum gerðum. Og í Klifamýrinni, bakgarði bæjarkjarnans, hófu iðnaðar- og verkamenn að byggja sér tómthús og grasbýli á víð og dreif upp úr aldamótunum 1900, svo að úr varð „einhver merkasta sjálfsþurftarbyggð á Íslandi“.¹

Vaxandi þörf fyrir aukið landrými vegna þróunar kaupútnsins um og eftir miðbik aldarinnar leiddi af sér hnignun gamla bæjarkjarnans, m.a. vegna breyttra krafna og þeirra aðstæða, að stór hluti mýrarinnar hentaði illa til þéttbýlisuppbyggingar vegna jarðvegisdýptar og bleytu. Meginþungi uppbyggingar tók því að færast norður fyrir Blöndu upp úr miðri öldinni. Þetta dró máttinn úr byggðinni sunnan ár og má því segja að ákveðið kyrrstöðu- og hnignunarskeið á svæðinu hafi endanlega verið fest í sessi með flutningi þjóðvegarins úr gamla bænum í núverandi legu á árunum



Mynd 1 Gamli bærinn um 1930.

¹ TGJ Teiknistofa Guðrúnar Jónsdóttur (2015). Húsakönnun á Blönduósi.

1975 og 1976. Gamli bæjarkjarninn dagaði þannig að miklu leyti uppi sem útnári byggðarinnar með sín gömlu mannvirki og stöðnuðu ásýnd.

Engu að síður voru uppi stórtækar hugmyndir um uppbyggingu húsnæðis í Klifamýri á sjötta og sjöunda áratug aldarinnar. Þær leiddu til verulegra breytinga á svæðinu með því að nýrri og beinni aðkomuleið, Hnjúkabyggð, var á níunda áratugnum brotin leið frá nýja þjóðveginum vestur yfir Klifamýri að Koppagötu. Þó svo að húsnæðisuppbyggingin hafi að öðru leyti aldrei orðið að veruleika, gjörbreytti og rýrði þessi gatnagerð ásýnd svæðisins. Að þessari framkvæmd undanskilinni, má segja að sú kyrrstaða, sem varð í gömlu byggðinni og Klifamýri, hafi í tímans rás verið svæðinu á margan hátt til heilla og komið í veg fyrir að það yrði frekari uppbyggingu að bráð með tilheyrandi endurnýjun.

Eftir áratugalanga kyrrstöðu hefur á undanförunum árum komist hreyfing á uppbyggingu í gamla bæjarkjarnanum með því að nokkur hús hafa verið endurbætt og sumum komið í upphaflegt útlit. Ennfremur hafa öflug ferðaþjónustufyrirtæki tekið að nýta sér eiginleika og kosti byggðarinnar og endurbæta gömul hús í samræmi við staðaranda og sögu þorpsins.



Mynd 2 Horft úr Sýslumannsbrekku norðaustur yfir gamla bæinn og byggðina á árbakkanum.

1.3. LÝSING Á BYGGÐ

1.3.1. Yfirbragð og svipmót byggðar

Gamli bærinn og Klifamýri bera merki samfelldrar þróunar frá síðari hluta 19. aldar langt fram eftir 20. öldinni. Í gamla bænum má lesa þróun byggingarlistarinnar með dönskum verslunarhúsum 19. aldar, einfaldri timburhúsaklassík, sveiserstíl (Schweizer), steinsteypu-klassík, einföldum steinsteypuhúsum, alþýðufúnkis og nútíma íbúðar-, verslunar- og verksmiðjuhúsum auk útihúsa, skúra og girðinga, sem fylla í bæjarmyndina. Þessi fjölbreytni mótar áhugaverða heild og fallega bæjarmynd, þar sem ólík hús standa meðfram götum og mynda samfelld og falleg almannarými sín í milli. Á blómaskeiði sínu hafði gamli bærinn á sér yfirbragð heildstæðs þéttbýliskjarna sem laut tilteknum reglum og lögmálum um bæjarskipulag.

Með lagningu Hnjúkabyggðar riðlaðist hins vegar jafnvægi byggðarinnar þegar hús við Koppagötu voru rífin og ný aðkomuleið um svæðið og að gamla bænum var lögð. Þrátt fyrir það og frekara niðurrif húsa hefur andrúmsloft byggðarinnar og yfirbragð haldist nokkuð vel, svo að ennþá má glögglega sjá tengingu við fyrri tíð.



Mynd 3 Horft yfir gamla bæinn.

1.3.2. Gatnakerfi

Gatnaskipulag gamla bæjarins og Klifamýrar hefur í gegnum tíðina mótast af staðháttum, atvinnuháttum og vaxandi þéttbýli allt frá síðari hluta 19. aldar. Framan af var aðkoma að bænum fyrst og fremst um gömlu þjóðleiðina sem lá um Hjaltabakkaveg, niður Sýslumanns-brekkuna og um Aðalgötu, sem leiddi umferðina áfram að gatnamótum Blöndubbyggðar, þaðan sem leið lá inn með bökkum Blöndu. Þessi tilhögun gerði Aðalgötu að hryggjarstykki gamla bæjarins, en auk hennar byggist gatnaskipulag gamla bæjarins í sögulegu samhengi á öðrum fjórum götum, þ.e. Brimslóð og Koppagötu, sem liggja samsíða Aðalgötu að vestan- og austanverðu, Templarasundi, sem tengir Koppagötu og Aðalgötu, og Blöndubbyggð sem liggur meðfram bakka Blöndu (sjá nánar í kafla **1.3.3 Fjórar megingötur gamla bæjarins**).

Mikil breyting á gatnaskipulagi og umferðarflæði fylgdi lagningu Hnjúkabyggðar, sem myndaði framlengingu Svínvetningabrautar vestur fyrir þjóðveg, þvert yfir Klifamýri að Koppagötu. Með henni var mynduð ný og bein aðkomuleið að gamla bænum. Síðar urðu Ólafsbyggð og ónefnd þvergata vestan Ólafsbyggðar til, en báðar mynda þær tengingu milli Hnjúkabyggðar og Blöndubbyggðar. Í miðri Klifamýri liggur síðan Þingbraut frá Hnjúkabyggð til suðurs að byggðinni upp á brekkunni. Þá liggur vegslóði undir Neðribrekku syðst á skipulagssvæðinu frá Koppagötu að Þingbraut.

1.3.3. Fjórar megingötur gamla bæjarins

Aðalgata, Brimslóð og Koppagata liggja samsíða frá norðri til suðurs og mynda einstaklega áhugaverða heild. Hún býður upp á nálægð við sjó, miðbæjargötu og íbúðargötu með tengingu við fyrrum nytjalönd og landbúnaðarsvæði. Loks er það **Blöndubbyggð**, sem liggur frá Aðalgötu til austurs um árbakka Blöndu.



Mynd 4 Yfirlit yfir gatnakerfi í gamla bænum og Klifamýri

Aðalgata: Er hryggjarstykki byggðarinnar og miðja félagslífs, miðbæjargata með fjölbreytta húsagerð og í manneskjulegum hlutföllum. Þótt gatan hafi látið nokkuð á sjá í tímans rás, hefur hún enn sterkt svípmót og á sér ríkulega sögu um blómlega blöndu íbúðarhúsnæðis, atvinnustarfsemi og hvers kyns þjónustu. Sem fyrr segir var gatan áður þungamiðja samgangna þar sem hún tók við þjóðvegaumferð og leiddi hana gegnum hjarta þéttbýlisins (Mynd 4).



Mynd 5 Horft norður Aðalgötu.

Brimslóð: Liggur vestan Aðalgötu og er nokkurs konar brú eða tenging milli miðbæjar og óbeislaðrar náttúru, þar sem nálægðin við sjóinn er mikil og útsýni einstakt út á Húnaflóa. Mörg af fyrstu húsum gamla bæjarins risu á svæðinu sem gefur því mikilvægt sögulegt gildi. Gegnum tíðina þróaðist Brimslóð með áhugaverðum hætti sem blanda íbúðabyggðar og meginviðs afhafnalífs innan byggðarinnar, sem vegna grófleika síns og umsvifa mótaði að mestu leyti skipulag þess og yfirbragð. Götur og vinnusvæði athafnalífsins runnu saman í eitt, en afmörkun þeirra við einkarými var skýr.



Mynd 6 Horft vestur eftir Brimslóð.

Koppagata: Var íbúðargata á blómatíma byggðarinnar. Húsin, sem nú eru flest horfin, mynduðu baksvið byggðarinnar og útmörk gamla bæjarins til austurs. Byggðin við Koppagötu myndaði þannig skýr skil milli gamla bæjarins annars vegar og nytjalanda og sjálfsþurftarbúskapar hins vegar, á sama tíma og hún gegndi lykilhlutverki í að binda gamla bæinn og Klifamýrina saman í órofa heild.



Mynd 7 Horft norður Koppagötu.

Blöndubýggð: Fyrrum aðkomuleið að þéttbýlinu úr norðri myndar áhugaverða götummynd sem segja má að þróist frá kaupstað til sveitar. Vestast er sterk mynd þéttbýlis með húsum beggja vegna götunnar. Upp eftir árbakkanum gisnar byggðin og standa húsin þar einungis öðrum megin götunnar. Á þessum hluta hennar blandaðist á fyrri tíð íbúðabyggð saman við atvinnustarfsemi og þjónustu sem að vissu leyti hentaði betur að væri staðsett utan við miðju bæjarkjarnans. Innar með árbakkanum tekur svo við svæðið þar sem sjálfsþurftarbyggðin í Klifamýri var hvað þéttust uns „dreifbýlið“ tekur við.



Mynd 8 Horft vestur Blöndubýggð.



Mynd 9 Horft yfir ósa Blöndu að gamla bænum.

1.3.4. Sjálfsþurftarbyggðin í Klifamýri

Í Klifamýri hófst sjálfsþurftarbyggð stuttu eftir úthlutun fyrstu lóða árið 1877. Byggðin óx í takt við aukna uppbyggingu og umsvif í bæjar-kjarnanum og saman mynduðu svæðin órofa heild. Í Klifamýri reis byggð einfaldra alþýðuhúsa, torfhúsa og torfkofa, sem mynduðu sérstakt búsetulandslag og eru minjar um byggðina að einhverju leyti sýnilegar ennþá þótt húsakostur sé að mestu horfinn. Engu að síður hefur sjálfsþurftarbyggðin ótvírætt menningarsögulegt gildi sem hluti af þessari gömlu þéttbýlismynd. Sambærilega byggð var víða að finna í íslenskum þorpum á fyrri hluta 20. aldar, en á Blönduósi var hún sýnu umfangsmeiri og samfelldari en á flestum öðrum stöðum.

Þrátt fyrir hvarf sjálfsþurftarbyggðarinnar í Klifamýri er heildarsvipmót svæðisins að öðru leyti mikið til óraskað frá fyrri tíð. Má það mikið til þakka þeirri kyrrstöðu sem ríkt hefur í framkvæmdum á svæðinu um áratugaskeið. Þó er ekki svo að skilja að engar breytingar hafi átt sér stað innan þess, því að fyrrnefnd lagning Hnjúkabyggðar um svæðið gjörbreytti eðli svæðisins og rýrði ásýnd þess.



Mynd 10 Blöndubýggð



Mynd 12 Blöndubýggð



Mynd 11 Horft yfir Klifamýri.

1.3.5. Gamli bærinn og Klifamýri – órofa heild

Þrátt fyrir þær róttæku breytingar sem hafa átt sér stað í eðli og athöfnum innan gamla bæjarins og Klifamýrar, mynda þau saman „afar áhugavert dæmi um samfellda þróun þéttbýliskjarna og aðliggjandi sjálfsþurftarbyggðar allt frá árinu 1876 til dagsins í dag.

Byggðin varðveitir skipulag og einstakt safn húsa sem spannar um aldarlangt tímabil (sjá kafla **1.4.2 Skrá yfir núverandi hús**). Í þessari einstæðu heild eru fólgin mikil verðmæti sem brýnt er að haldið verði utan um af varfærni og þau byggð upp af fagmennsku og virðingu.² Klifamýri býður upp á einstakt tækifæri til að sameina menningar-sögulega miðlun, útivist og náttúruskoðun. Svæðið hefur að geyma afar merkilegar minjar um sjálfsþurftarbyggð, sem liggja að miklu leyti undir sverði (sjá kafla **1.4.1 Fornleifar**), og nytjalönd, sem kölluðust á við þéttbýlið.

Ítrekað skal, að gamli bæjarkjarninn og Klifamýri voru á sínum blómatíma gott dæmi um sjálfbæran byggðarkjarna, órofa samfellda heild, sem teygði sig frá fjöru vestan byggðarinnar, um byggðina og inn að sjálfsþurftarbyggð og nytjalöndum (Mynd 13).



Mynd 13 Gamli bærinn og Klifamýri árið 1958, um það leyti sem blómaskeiði svæðisins lauk. Á myndinni má sjá hvernig þjóðvegurinn lá um gamla bæjarkjarnann og eftir jöðrum Klifamýrar. Saman mynduðu byggðin og Klifamýri órofa heild (mynd: Loftmælingar Íslands).

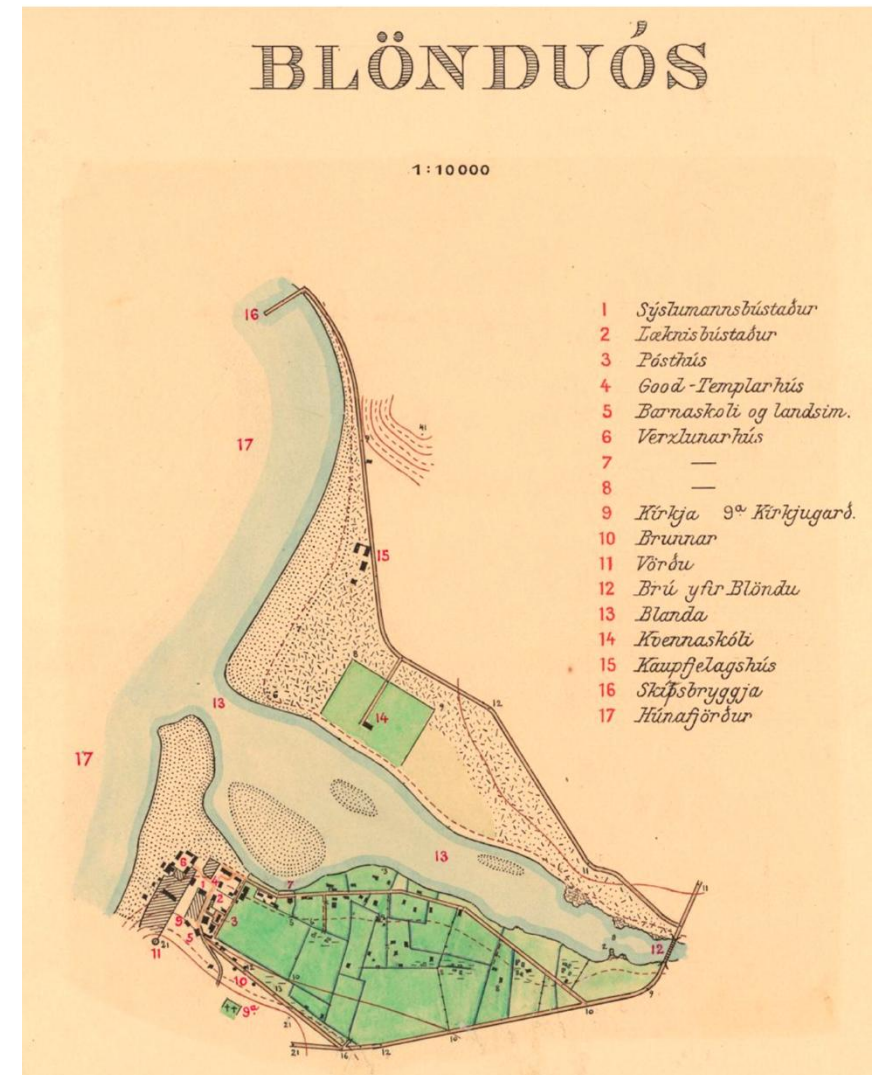
² TGJ Teiknistofa Guðrúnar Jónsdóttur (2018). Blönduós. Gamli bærinn og Klifamýri. Verndarsvæði í byggð, tillaga.

1.4. FORNLEIFAR OG HÚSASKRÁ NÚVERANDI BYGGINGA

1.4.1. Fornleifar

Fornleifar voru skráðar af Byggðasafni Skagfirðinga árið 2007 í tengslum við gerð aðalskipulags og fyrir liggur *Fornleifaskráning á Blönduósi*, sem gefin var út árið 2007.³ Mynd 14 sýnir hús á Blönduósi samkvæmt uppdrætti frá árinu 1914.

Engar sýnilegar minjar eru þó skráðar á skipulagssvæðinu, en innan þess gætu fornleifar víða leynst undir yfirborði þótt þær sjáist ekki ofanjarðar.



Mynd 14 Uppdráttur af Blönduósi frá 1914.

³ Bryndís Zoëga og Guðmundur St. Sigurðarson (2007). *Fornleifaskráning á Blönduósi* (Rannsóknaskýrslur 2007/65). Byggðasafn Skagfirðinga.

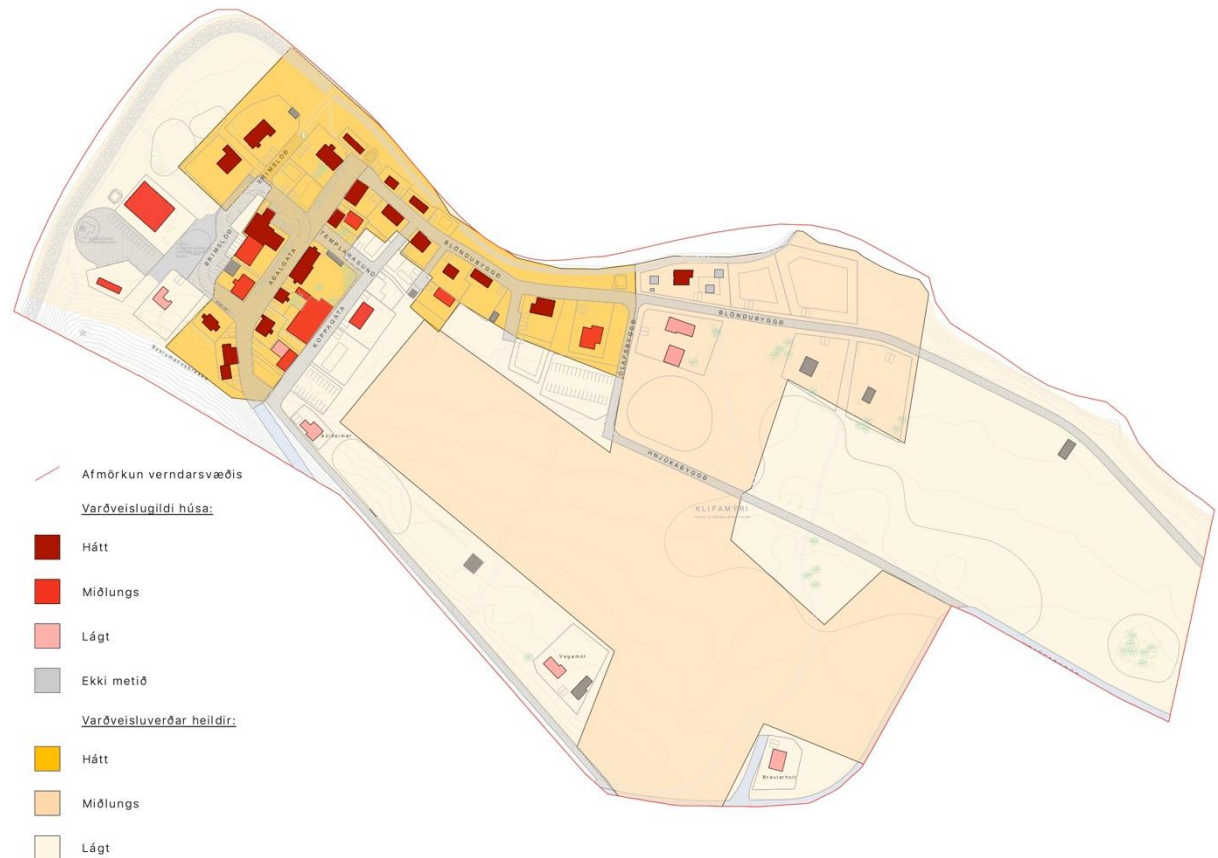
1.4.2. Skrá yfir núverandi hús

Í 29. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 segir: „Öll hús og mannvirki sem byggð voru árið 1923 eða fyrr eru friðuð.“ Þá segir í 30. gr. sömu laga: „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.“

Í Húsakönnun á Blönduósi 2015, sem gefin var út það ár, var gerð ítarleg grein fyrir sögu byggðarinnar, lagt mat á núverandi byggingar og varðveislugildi þeirra. Í uppfærðri húsakönnun, sem fylgdi framlagðri tillögu að verndarsvæði í byggð árið 2018⁴, var mat á núverandi byggingum og varðveislugildi þeirra endurskoðað og uppfært. Í tillögunni var jafnframt lagt mat á varðveislugildi afmarkaðra og samstæðra heilda (Mynd 15).

Í töflu 1 má sjá yfirlit yfir öll núverandi hús og mannvirki í gamla bænum og Klifamýri. Þar kemur eftirfarandi fram:

- Byggingarár samkvæmt uppfærðri húsakönnun frá árinu 2018.
- Gildandi verndarákvæði samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 80/2012.
- Núverandi notkun samkvæmt fasteignaskrá Húsnaðis- og mannvirkjastofnunar (HMS).
- Verndarflokkun og varðveislugildi samkvæmt uppfærðri húsakönnun frá árinu 2018.



⁴ Tillaga að verndarsvæði í byggð var vísað til staðfestingar ráðherra í júní 2018. Ráðherra hefur ekki orðið við þeirri beiðni.

Mynd 15 Varðveisluppráttur. Úr tillögu að verndarsvæði í byggð.

	Hús	Byggingarár	Verndarákvæði skv. lögum	Núverandi notkun ⁵	Verndarflokkar skv. húsakönnun ⁶	Varðveislugildi
1.	Aðalgata 1 - Samkomuhús	1926 / 1927	Umsagnarskylt	Íbúðarhúsnæði	B	Hátt
2.	Aðalgata 2 - Sæmundsenhús	1923	Friðað	Atvinnustarfsemi	B	Hátt
3.	Aðalgata 3a - Zophoníasarhús	1919	Friðað	Íbúðarhúsnæði	B	Hátt
4.	Aðalgata 3b - Zophoníasarbílskúr	1939 / 1950	Umsagnarskylt að hluta	Íbúðarhúsnæði	B	Miðlungs
5.	Aðalgata 5 - Læknishús	1905	Friðað	Íbúðarhúsnæði	A	Hátt
6.	Aðalgata 6 - sýslumannshús / Hótel Blönduós	1900 / 1960	Friðað	Atvinnustarfsemi	A	Hátt
7.	Aðalgata 6 - Hótel Blönduós - viðbygging	1960	-	Atvinnustarfsemi	C	Miðlungs
8.	Aðalgata 7 - Sjúkrahúsið	1922 / 1929	Friðað / umsagnarskylt	Íbúðarhúsnæði	B	Hátt
9.	Aðalgata 8 - Helgafell	1948	-	Atvinnustarfsemi / Íbúðarhúsnæði	C	Miðlungs
10.	Aðalgata 9 - Jónasarhús	1905	Friðað	Íbúðarhúsnæði	A	Hátt
11.	Aðalgata 9 - Brauðgerðar- og verkstæðishús	1971 / 1972	-	Atvinnustarfsemi	C	Miðlungs
12.	Aðalgata 10 - Tilraun	1907	Friðað	Atvinnustarfsemi	A	Hátt
13.	Aðalgata 11 - Þorsteinshús	1907	Friðað	Íbúðarhúsnæði	A	Hátt
14.	Aðalgata 13 - Sigríðarhús	1907 / 1947	Friðað að hluta	Íbúðarhúsnæði	C	Lágt
15.	Aðalgata 13 - Slátur- og geymsluhús	< 1916	Friðað	-	A	Miðlungs
16.	Aðalgata 17 - Sólheimar	1907 / 1956	Friðað að hluta	Íbúðarhúsnæði	B / C	Lágt
17.	Blönduóskirkja	1894	Friðlýst	Atvinnustarfsemi	A	Hátt
18.	Blöndubýggð 1 - Kristinsverslun / útibú KH	1933	Umsagnarskylt	Íbúðarhúsnæði	B	Hátt
19.	Blöndubýggð 2 - Hillebrandtshús	1877	Friðað	Atvinnustarfsemi	A	Hátt
20.	Blöndubýggð 3 - Sólbakki	1928	Umsagnarskylt	Íbúðarhúsnæði	B	Hátt
21.	Blöndubýggð 4 - Ágústshús	1941 / 1942	-	Íbúðarhúsnæði	B	Hátt
22.	Blöndubýggð 5 - Halldórsbúð	1940	Umsagnarskylt	Íbúðarhúsnæði	B	Hátt
23.	Blöndubýggð 6 - Friðfinnshús	1896	Friðað	Íbúðarhúsnæði	A	Hátt
24.	Blöndubýggð 6b - Halldórshús	1924 / 1938	Umsagnarskylt	Íbúðarhúsnæði	B	Miðlungs
25.	Blöndubýggð 8 - Bjarg	1911	Friðað	Íbúðarhúsnæði	A	Hátt
26.	Blöndubýggð 9 - Mosfell	1912	Friðað	Íbúðarhúsnæði	A	Hátt
27.	Blöndubýggð 10 - Pósthús	1926	Umsagnarskylt	Atvinnustarfsemi	B	Hátt
28.	Blöndubýggð 12 - Útibú KH	1961	-	Atvinnustarfsemi	C	Miðlungs

5 Flokkun þessi byggir á fasteignaskrá HMS. Til einföldunar hafa flokkar verið felldir saman og þeim gefið lýsandi heiti.

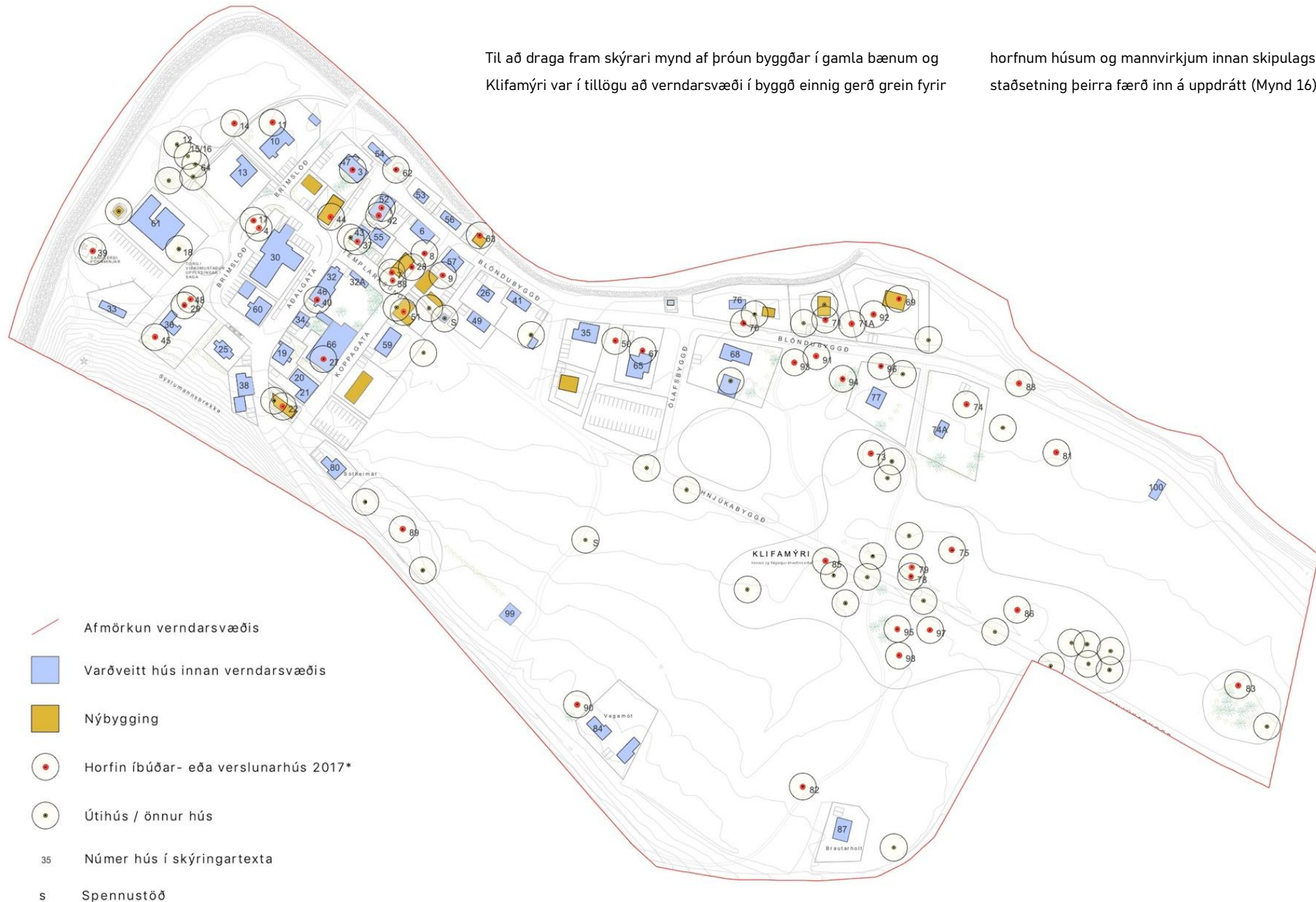
6 Hér er verndarflokkur tilgreindur skv. uppfærðri húsakönnun frá 2018.

Hús	Byggingarár	Verndarákvæði skv. lögum	Núverandi notkun ⁷	Verndarflokkar skv. húsakönnun ⁸	Varðveislugildi
29. Blöndubýggð 14 - Ólafshús	1950	-	Íbúðarhúsnæði	C	Lágt
30. Blöndubýggð 14 - útihús	1930?	Umsagnarskylt	-	B	Lágt
31. Blöndubýggð 16 - Bali	1931 / 1995	Umsagnarskylt að hluta	Íbúðarhúsnæði	-	Óvíst
32. Blöndubýggð 18	1990	-	Íbúðarhúsnæði	-	-
33. Fuglaskoðunarhús	-	-	-	-	-
34. Jobbahláða	Óvíst	-	-	-	-
35. Hnjúkabyggð 4 - Hreppshús	1945	-	Íbúðarhúsnæði	C	Miðlungs
36. Hnjúkabyggð 5 - Rarik	-	-	Spennistöð	-	-
37. Brimslóð 2-6 - Péturborg	1878	Friðað	Íbúðarhúsnæði	A	Hátt
38. Brimslóð 8 - Hemmertshús / Snorrahús	1882	Friðað	Atvinnustarfsemi	A	Hátt
39. Brimslóð 10a-c	1949	-	Atvinnustarfsemi	C	Miðlungs
40. Brimslóð 12 - útihús	Óvíst	-	Útihús	B	Miðlungs
41. Brimslóð 14 - Kristófershús	1907 / 1962	Friðað að hluta	Íbúðarhúsnæði	C	Lágt
42. Vegamót	1938	Umsagnarskylt	Íbúðarhúsnæði	-	Lágt
43. Vegamót	1960	-	Útihús	-	-
44. Hesthús	Óvíst	-	Útihús	-	Óvíst
45. Brautarholt	1956	-	Íbúðarhúsnæði	-	Lágt

⁷ Flokkun þessi byggir á fasteignaskrá HMS. Til einföldunar hafa flokkar verið felldir saman og þeim gefið lýsandi heiti.
⁸ Hér er verndarflokkur tilgreindur skv. uppfærðri húsakönnun frá 2018.

Til að draga fram skýrari mynd af þróun byggðar í gamla bænum og Klifamýri var í tillögu að verndarsvæði í byggð einnig gerð grein fyrir

horfnum húsum og mannvirkjum innan skipulagssvæðisins og staðsetning þeirra færð inn á uppdrátt (Mynd 16).



1.5. AFMÖRKUN SKIPULAGSSVÆÐIS OG GRUNNÁSTAND

Afmörkun deiliskipulagssvæðis fyrir gamla bæjarkjarnann og Klifamýri á Blönduósi, samtals um 17,1 ha spildu (Mynd 17) er með þessum útmörkum: Af árbakka Blöndu að norðanverðu og lóð Hnjúkabyggðar 27 í austri upp að Hnjúkabyggð. Þaðan liggja mörkin eftir Hnjúkabyggð að gatnamótum við Þingbraut og fylgja síðan þeirri götu til suðurs allt að vegslóða undir Neðribrekku. Að sunnanverðu fylgja mörkin vegslóðanum allt að Sýslumannsbrekku, rétt austan við Sólheima, þvera þar Aðalgötu og fylgja síðan brún hjallans ofan við gamla bæinn niður brekkuna að sjó. Að vestanverðu fylgja mörkin síðan strandlínu.



Mynd 17 Gamli bærinn og Klifamýri – afmörkun skipulagssvæðis.

1.6. SKIPULAGSLEG STAÐA

1.6.1. Aðalskipulag

Deiliskipulagið er í samræmi við breytingu á Aðalskipulagi Blönduós-bæjar 2010 – 2030 sem er í vinnslu samhliða gerð þessa deiliskipulags (sjá drög að uppdrætti aðalskipulagsbreytingar á mynd 19).

Í breytingu á aðalskipulagi segir í kafla **3.3 Miðsvæði** að gamli bærinn sé skilgreindur sem miðsvæði (**M1**) vestan Koppagötu í þeim tilgangi að styrkja svæðið sem aðdráttarafl fyrir íbúa og ferðamenn og til að viðhalda og auka svigrúm og sveigjanleika fyrir þróun atvinnu-starfsemi, m.a. ferðaþjónustu, í bland við íbúðabyggingu.

Í breytingu á aðalskipulagi segir í kafla **3.3 Miðsvæði** að gamli bærinn sé skilgreindur sem miðsvæði (**M1**) vestan Koppagötu í þeim tilgangi að styrkja svæðið sem aðdráttarafl fyrir íbúa og ferðamenn og til að viðhalda og auka svigrúm og sveigjanleika fyrir þróun atvinnu-starfsemi, m.a. ferðaþjónustu, í bland við íbúðabyggingu.



Mynd 18 Breyting á Aðalskipulagi Blönduós-bæjar 2010–2030.

Nr.	Heiti svæðis	Stærð svæðis	Fjöldi íbúða	Lýsing
M1	Gamli bærinn	2,29 ha	27	- 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. - Innan miðsvæðis eru skráðar 27 íbúðir⁹, 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. - Lögð skal rík áhersla á að öll uppbygging og endurgerð húsa, umhverfis þeirra og almannarýma stuðli að styrkingu heildarásýndar svæðisins og menningarsögulegs svipmóts þess. - 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. Óheimilt er að rífa núverandi byggingar innan svæðis nema um endurbyggingu þeirra sé að ræða. - 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. - 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 fyrir tíma. Stærð svæðis 2,29 ha.

Í breytingu á aðalskipulagi segir í kafla **3.2 Íbúðasvæði** að íbúðasvæði (ÍB1) sé skilgreint austan Koppagötu og við Blöndubbyggð. Markast svæðið að mestu af mörkum núverandi byggðar á svæðinu.

9 Skráður fjöldi íbúðareininga innan svæðis skv. Fasteignaskrá HMS í júní 2025.

Nr.	Heiti svæðis	Stærð svæðis	Fjöldi íbúða	Lýsing
ÍB1	Koppagata – Blöndubýggð	2,37 ha	22+	- Innan svæðisins eru bæði íbúðarhús og gistihús. Gert er ráð fyrir að fjöldi íbúða verði 22¹⁰. 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. - Lögð skal rík áhersla á að öll uppbygging og endurgerð húsa, umhverfis þeirra og almannarýma stuðli að styrkingu heildarásýndar svæðisins og menningarsögulegs svipmóts þess. - 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. Óheimilt er að rífa núverandi byggingar innan svæðis nema um endurbyggingu þeirra sé að ræða. - 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. Vanda skal frágang almenningsrýma og gönguleiða á svæðinu s.s. hvað varðar yfirborðsefni, gróður og lýsingu, sem og girðingar á lóðamörkum. 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. - 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.

Til að vernda og varðveita ásýnd og heildaryfirbragð svæðisins eru opin svæði skilgreind í Klifamýri (07) og Sýslumannsbrekku, á strandlengju vestan eldri byggðar og á bökkum Blöndu (011). Þá er skipulagssvæðið hverfisverndað í heild sinni (H2).

Í aðalskipulagi segir í kafla **4.3.2 Vernd, vág og friðun** að leitast skuli við að vernda sögulegar minjar og gera þær lifandi og aðgengilegar almenningi. Unnið verði að því að nýta sem best möguleika sem felast í friðuðum húsum og minjum á Blönduósi til eflingar ferðaþjónustu og betra mannlífi. Stuðlað verði að verndun bygginga, götumynda og hverfa sem hafa verndargildi út frá byggingarlístrænu, sögulegu eða umhverfislegu sjónarmiði. Ennfremur er fjallað um friðun götumynda í gamla bænum, sem eflir og bæti upplifun heimamanna og ferðamanna af sögu bæjarins og fjölbreytileika.

Í breytingu á aðalskipulagi segir í kafla **2.7 Vernd, vág og friðun** að 29 hús eða mannvirki innan svæðisins falli undir aldursákvæði laga um menningarminjar nr. 80/2012.

Í breytingu á aðalskipulagi segir í kafla **3.8 Hverfisverndarsvæði** að brekkurnar og fjörukamburinn við Blöndu skuli njóta hverfisverndar (H1) sem og gamli bærinn og Klifamýri (H2).

10 Skráður fjöldi íbúðareininga innan svæðis skv. Fasteingaskrá HMS í júní 2025.

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

Nr.	Heiti svæðis	Stærð svæðis	Lýsing
07	Klifamýri	10,63 ha	- 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 húsapýrpinga 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.

Nr.	Heiti svæðis	Stærð svæðis	Fjöldi íbúða	Lýsing
H2	Gamli bærinn og Klifamýri	12,92 ha	27	- Saman mynda gamli bærinn og Klifamýri afar áhugavert dæmi um samfellda þróun þéttbýliskjarna og aðliggjandi sjálfsþurftarbyggðar allt frá árinu 1876 til dagsins í dag. Byggðin varðveitir lítt raskað byggðarskipulag og einstakt safn húsa sem spannar um aldarlangt tímabil. Í þessari einstæðu heild eru fólgin mikil verðmæti sem brýnt er að haldið sé utan um af varfærni. - 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. - Hverfisvernd tekur til menningarsögulegs mikilvægis, og skal uppbygging miða að því að skapa ásýnd og svipmót gamla bæjarins og Klifamýri þegar blómaskeið svæðisins reis sem hæst um miðja 20. öldina.

Nr.	Heiti svæðis	Stærð svæðis	Lýsing
011	Sýslumannsbrekka, strandsvæði vestan eldri byggðar og bakkar Blöndu	1,55 ha	- Innan svæðis eru malarhjallar, strönd vestan við gamla bæinn ásamt brimvarnargarði og árbakkar Blöndu. Á ströndinni eru lítt afmarkaðir gönguslóðar. - Gert er ráð fyrir að byggja upp göngustíga og áningarstaði í Sýslumannsbrekku sem og á ströndinni vestan við gamla bæinn. - Heimilt er að endurbyggja reykkofa sem áður stóð vestan við Brimslóð. Skal hönnun hans líkja eftir stærð og útliti þeirrar byggingar sem áður stóð á sama stað. - Afmörkun lóðar undir bygginguna og skilmálar hennar verður ákvarðað í deiliskipulagi. - Vanda skal frágang göngustíga og áningarstaða á svæðinu s.s. hvað varðar yfirborðsefni, lýsingu, upplýsingaskilti og bekki. Stærð svæðis 1,55 ha.

Í aðalskipulagi segir í kafla **4.4.1 Stofnvegir** að frá gatnamótum við Þingbraut og að gamla bænum verði umferð um Hnjúkabyggð víkjandi og að sjá hluti verði safnvegur með hraðatakmarkandi aðgerðum til að stuðla að umferðaröryggi. Gatan verði þannig útfærð að aðgengi og öryggi gangandi vegfarenda verði sérstaklega tryggt. Umhverfisfrágangur götunnar verði sérstaklega vandaður, s.s. hvað varðar gangstéttar, gróður og lýsingu sem skapar góða tengingu við elsta hluta bæjarins.

Í breytingu á aðalskipulagi segir í kafla **2.9 Samgöngur og veitur** að hluta Hnjúkabyggðar milli Ólafsbyggðar og Koppagötu verði breytt í akfæran göngu- og hjólastíg.

1.6.2. Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi á svæðinu.

2. UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Deiliskipulagið er háð lögum nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana. Samhliða þessari deiliskipulagsgerð er unnið að breytingu á aðal- skipulagi Blönduósbæjar 2010–2030, þar sem fram fer ítarlegt umhverfismat. Uppbygging innan gamla bæjarins og Klifamýrar tekur mið af markmiðum og áherslum þeirrar vinnu og er því ljóst að umhverfisáhrif deiliskipulagsins eru í samræmi við mat sem fram kemur við aðalskipulagsbreytinguna.

Tafla 1 Umhverfispættir, matsspurningar og viðmið

Umhverfispáttur	Matsspurning	Viðmið
Landslag og ásjúnd	Áhrif á land, ásjúnd og jarðminjar	– Stefna í aðalskipulagi¹¹ – Verndun brekkna og fjörukambs beggja vegna Blöndu. – Verndun gamla bæjarins og Klifamýrar.
Yfirborðsvatn, grunnvatn	Áhrif á yfirborðsvatn og grunnvatn	– Reglugerð um mengun vatns nr. 796/1999
Loftgæði	Áhrif gróðurhúsalofttegunda og binding kolefnis	– Landsskipulagsstefna – Áhersla A.1. Skipulag feli í sér stefnu um loftslagsmál með kolefnishlutleysi og orkuskipti að leiðarljósi. Stefnit verði að því að draga eins og kostur er úr losun gróðurhúsalofttegunda og jarðefnaeldsneyti fasað út í lofti, á láði og legi. – 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 – Skráning fornminja – Stefna í aðalskipulagi – Leitast skal við að vernda sögulegar minjar og gera þær lifandi og aðgengilegar almenningi.
Samfélag	Áhrif á atvinnulíf. Áhrif á íbúa og íbúapróun Áhrif á byggð	– Landsskipulagsstefna 2024–2038 – 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. – 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. – Stefna í aðalskipulagi¹²

11 Samkvæmt breytingu á aðalskipulagi sem eru í vinnslu.

12 Samkvæmt breytingu á aðalskipulagi sem eru í vinnslu.

- Hluti gamla bæjarins er skilgreindur sem miðsvæði í stað blöndu af íbúða-, verslunar- og þjónustusvæði, í þeim tilgangi að styrkja aðdráttarafl hans, og til að viðhalda og auka svigrúm og sveigjanleika fyrir þróun atvinnustarfsemi.
- Íbúasvæði er einungis skilgreind þar sem núverandi byggð stendur, í þeim tilgangi að vernda Klifamýri sem er menningarsögulega mikilvægt svæði.
- Unnið er að gerð nýs aðalskipulags fyrir Húnabyggð. Þar munu í ný íbúðarsvæði innan Blönduóss verða skilgreind í þeim tilgangi að mæta aukningu í fjölda íbúa og aukinni íbúðaþörf.

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

2.1.1. Valkostir og umhverfisáhrif

Stefna deiliskipulags er borin saman við núllkost. Skilmálar eru settir um uppbyggingu í gamla bænum til að gæta að jafnvægi milli uppbyggingar atvinnustarfsemi og íbúðabyggingar. Í stað íbúðabyggingar í Klifamýri er svæðið gert að opnu og aðgengilegu almenningssvæði, þar sem lögð er áhersla á mótun heildstæðrar framtíðarsýnar. Í því fellst að frekari nýting, hönnun og uppbygging einstakra svæða verður ákveðin með hliðsjón af menningarsögulegu gildi svæðisins.

2.1.2. Breytt skipulag

Áhrif á land, ásynd 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 Hnjúka-byggingar sem megin aðkomuleiðar en gatan er mjög áberandi innan svæðisins. Í tillögunni er gert ráð fyrir uppbyggingu göngustígs á hverfisvernduðu svæði efst í Sýslumannsbrekkunni 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 íbúða-byggingar 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. Jafnframt verður akandi umferð um svæðið minni og áhersla lögð á uppbyggingu innviða í þágu virkra ferðamáta. Hins vegar má vegna minna umfangs í Klifamýri búast við að aukin íbúðabygging geti risið fjær núverandi bæjarhlutum, sem dregur úr heildarþéttleika 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 heildarásýndar við uppbyggingu innan íbúðarsvæða og miðsvæðis munu hafa jákvæð áhrif á byggingararf, verndun eldri byggingar og fornleifa á svæðinu. 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 umhverfisgæðum 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 þéttbýlis-umhverfi 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.

2.1.3. Núllkostur

Áhrif á landslag, ásynd og jarðminjar eru óveruleg/neikvæð.

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

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

Áhrif á loftgæði eru neikvæð. Roð 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 alltt 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 Blönduósbæjar 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.

2.1.4. Niðurstaða

Deiliskipulagsgerðin leggur áherslu á skapa manneskjulegt og aðlaðandi byggt umhverfi sem á sér menningarsögulega skírskotun. Jafnframt leggur hún áherslu á aukið umfang almenningssvæða og greitt aðgengi að þeim, sem og áherslu á vernd og uppbyggingu menningarminja. Lögð er áhersla á að skapa tækifæri fyrir virka ferðamáta, samfara því sem greitt aðgengi er fyrir akandi umferð inn á svæðið. Í samanburði við núllkost má því gera ráð fyrir jákvæðum áhrifum sem verði samfélaginu hagstæð til lengri framtíðar.

3. ÁHERSLUR OG VIÐFANGSEFNI

Í samræmi við markmið og stefnu deiliskipulagsins (sjá kafla 1.1

Markmið og stefna) er því ætlað að skapa búsetuvænt, lifandi og fjölbreytt umhverfi sem styður við þróun atvinnustarfsemi, ferðaþjónustu og mannlíf. Lykilforsenda er verndun og varðveisla smágerðra sérkenna, menningarsögulegrar ásýndar og heildarsvipmóts svæðisins.

Stefnt er að því að efla tengsl gamla bæjarins og Klifamýrar sem órofa heildar með því að styrkja byggðarmynstur, búsetulandslag og tryggja að framtíðaruppbygging eigi sér rætur í sögu, menningu og sérkennum svæðisins. Lögð er áhersla á fjölbreytta möguleika til útivistar, náttúruskoðunar og fræðslu um sérstöðu svæðisins. Viðfangsefni deiliskipulagsins er því að sameina þessa þætti í heildstæða og aðlaðandi framtíðarsýn með áherslu á:

- Góð tækifæri fyrir búsetu og fjölbreytta atvinnustarfsemi.
- Verndun og varðveislu menningarsögulegra sérkenna.
- Uppbyggingu sem endurspeglar ásýnd, svipmót og heildaryfirbragð svæðisins á blómatíma þess um miðja 20. öldina.

Nánari lýsing á svæðisbundnum sérkennum og þróun gamla bæjarins og Klifamýrar er gefin í kafla 1.3 **Lýsing á byggð** hér að framan.

3.1. VERNDUN, BYGGINGAR OG LÓÐIR

Skipulagstillagan miðar að því að móta heildstæða framtíðarsýn fyrir gamla bæinn og Klifamýri með áherslu á verndun og varðveislu byggðarmynsturs, svipmóts og sérkenna svæðisins sem og einstakra bygginga. Litið er til þess tíma þegar blómaskeið byggðarinnar reis sem hæst og er markmiðið að styrkja ásýnd, samfellu og gæði byggðar í anda þess tímabils.

Skipulagið tekur mið af eftirfarandi áherslum:

- Vel sé gætt að menningarsögulegu heildarsvipmóti innan svæðisins, smágerðum sérkennum þess og samspili staðhátta, lóða, bygginga, gatna, stíga, gróðurs og götugagna, svo að tryggja megi sem best umhverfisleg gæði í heild sinni.
- Endurgerð og endurnýjun bygginga taki mið af byggingarsögu þeirra og svipmóti. Nýbyggingar skulu aðeins heimilar ef þær hafa skýra sögulega skírskotun og styrkja heildaryfirbragð svæðisins¹³ (sjá mynd 20).
- Afmörkun lóða endurspeglar menningarsögulega þróun svæðisins og taki fremur mið af hagsmunum heildarinnar en sérhagsmunum í anda þeirra víðtæku verndarsjónarmiða sem skipulagið byggir á.
- Götumyndir og rými milli bygginga skulu styrkt í þágu þess að skapa eftirsóknarverða og aðlaðandi vísun til fyrri tíma.
- Minjum innan svæðisins, þar á meðal horfnum minjum í Klifamýri, séu gerð fullnægjandi skil svo að menningar- og byggingarsöguleg heildarmynd svæðisins sé skýr og auðgreinanleg.



Mynd 19 Sýnishorn af mögulegum húsbyggingum (endurgerðum horfnum húsum) á mótum Templarasunds (Hnjúkabyggðar) og Koppagötu. Kistan næst, Jónshús til hægri og fjær til vinstri má sjá Gústasjoppu (Tölvugerð mynd: ENVALYS).

¹³ Niðurstöður íbúafundar 5. september 2024 sýndu að 75% fundarfólks var sammála því að horfin hús af svæðinu yrðu endurbyggð nokkurn veginn þar sem þau stóðu áður.

Þá sýndu niðurstöður að 60% fundarfólks var sammála því að einungis yrði heimilt að hanna og reisa hús sem eiga sér sögulega tengingu við svæðið.



Mynd 20 Gamli bærinn og Klifamýri árið 1958.

3.2. SAMGÖNGUR & BÍLASTÆÐI

Meginmarkmið deiliskipulagsins um samgöngur og bílastæði er að tryggja jafnvægi milli verndar sögulegs umhverfis, mannvæns umhverfis og innviða sem styðja fjölbreytta og vistvæna ferðamáta. Skipulagið gerir ráð fyrir að meginþungi akandi umferðar verði fangaður utan skipulagssvæðisins og leggur áherslu á að draga úr akandi umferð innan svæðisins. Samhliða verður stuðlað að aukinni notkun virkra ferðamáta með skilvirku og áhugaverðu stígakerfi fyrir fjölbreytta og virka ferðamáta.¹⁴

Með þessu móti má hlífa svæðinu, byggðinni og mannlífinu við ónaðsynlegri og þungri umferð, skapa tækifæri til upplifunar á svæðinu gegnum virka ferðamáta og miðlun sögu og menningar, auk þess að efla mannvænt umhverfi og styrkja staðaranda.¹⁵

Skipulagið tekur mið af eftirfarandi áherslum:

- Grunnskípulag gatna innan svæðisins endurspeglir mynstur gatna, hlutverk þeirra og flæði frá blómatíma byggðarinnar með Aðalgötu sem meginás.
- Göngu- og hjólastígar séu lykilatriði í að tengja svæðið á öruggan og skilvirkan hátt og leggja grunn að áhugaverðri upplifun byggðri á sögulegum skírskotunum, þar sem lega þeirra fylgir leiðum, sem í gegnum tíðina hafa verið mikið nýttar.
- Stígakerfið skal stuðla að miðlun menningar og sögu svæðisins, efla tengsl íbúa og gesta við staðinn og styrkja upplifun á staðaranda gamla bæjarins og Klifamýrar.
- Samnýting bílastæða sé lykilatriði til að draga úr landnotkun undir bílastæði, bæta nýtingu þeirra og stuðla að betri nýtingu lands fyrir mannlíf og gönguvænt umhverfi.



Mynd 21 Yfirlit fyrir samgöngukerfi og bílastæði.

14 Virkur ferðamáti er skilgreindur sem þá ferðamáti sem krefst þess að fólk noti eign orku til þess að komast á milli staða. Með öðrum orðum má segja að undir virkan ferðamáta falli allur sá ferðamáti annar en sá sem er vélknúinn. Algengustu virku ferðamátaarnir eru ganga og hjólréiðar en undir þennan flokk falla einnig hjólastólar, línuskautar og hlaupahjól meðal annars (sjá t.d. Valgerður Hlín Kristjánsdóttir (2015)).

Áhrif umhverfis á virkan ferðamáta í minni þéttbýlisstöðum á Íslandi. Tilviksrannsókn á umhverfi Búðardals. Háskóli Íslands, Líf- og umhverfisvísindadeild).

15 Staðarandi (e. *genius loci*) vísar til þeirrar sérstöðu og merkingar sem skapast í samspili náttúru, byggðar og samfélags, og mótar hvernig fólk upplifir og tengist stað. Góð hönnun og skipulag styðja við staðaranda með því að rækta tengsl fólks við sitt

nánasta umhverfi og skapa rými fyrir tilfinningu um að tilheyra (sjá t.d., Norberg-Schulz, C. (1980). *Genius loci: Towards a phenomenology of architecture*. MIT Press.)

3.3. ALMENNINGSRÝMI OG ÁNINGARSTAÐIR

Meginmarkmið deiliskipulagsins er að skapa áhugaverð og fjölbreytt almenningssvæði og áningarstaði, sem bæta lífsgæði íbúa, auka aðdráttarafl svæðisins og styrkja tengsl við sögu og náttúru. Með þessu móti má efla gæði byggðarinnar, styrkja tengsl íbúa við staðinn og bjóða upp á fjölbreytta möguleika til dvalar, útivistar og upplifunar á sögu og náttúru svæðisins.

Skipulagið tekur mið af eftirfarandi áherslum:

- Almenningsrými styrki hugmyndina um órofa heild þar sem tengsl milli byggðar og sveitar eru dregin skýrt fram og gerð augljós.
- Uppbygging menningarsögulegra mikilvægra svæða stuðli að miðlun og upplifun fyrir íbúa og gesti með áherslu á sýnileika menningarminja og tengingu við sögu staðarins, í nánú samstarfi við minjayfirvöld.
- Almenningsrými innan gamla bæjarins styðji við stigul byggðarinnar, þar sem samfella myndast frá náttúru- og athafnasvæði við Brimslóð, í gegnum Aðalgötu sem miðbæjargötu og þungamiðju byggðarinnar og að Koppagötu sem íbúðagötu sem endurspeglar rólegra baksvið og myndar tengsl við almenningssvæði í Klifamýri.
- Almenningsrými bjóði upp á vettvang fyrir félagsleg samskipti, bæði skipulögð og óformleg, þar sem íbúar og gestir geta hist, átt samskipti og styrkt tengsl sín við staðinn.
- Fyrir hendi verði bæði formleg almenningssvæði, s.s. torg, minjasvæði og græn svæði sem skipulögð eru í ákveðnum tilgangi, og óformleg almenningssvæði, þ.e. smærri rými milli húsa sem eru tilviljanakenndari upplifunar-, dvalar- og flæðirými innan byggðarinnar. Þessi smágerðu rými gegna mikilvægu hlutverki í myndun samfelli og mannlegs skala í byggðinni, og því er nauðsynlegt að hönnun og uppbygging þeirra sé vönduð og markviss.



Mynd 22 Yfirlit yfir almenningssvæði, áningar- og upplifunarstaði.

4. ALMENNIR SKILMÁLAR

Skilmálar þeir sem hér eru settir fram gera ráð fyrir samþættri verndun. Með því er átt við að verndun og uppbygging fari saman og að öll þróun innan skipulagssvæðis miði að því að styrkja varðveislugildi einstakra þátta. Sérstaklega þarf að gæta að samspili lóða, bygginga, gatna, bílastæða og almenningsrýma, en með markvissri og vel ígrundaðri uppbyggingu þessara þátta aukast gæði byggðarinnar og svæðisins í heild sinni.

Við ákvarðanatöku innan svæðisins er mikilvægt að líta á svæðið sem eina heild. Allar framkvæmdir, hvort sem um er að ræða nýbyggingar, endurgerð eldri húsa eða uppbyggingu gatna, stíga og almenningsrýma, skulu styrkja heildarsvipmót og ásýnd svæðisins. Sögu- og menningarlegum einkennum skal viðhaldið og þau dregin fram. Ávallt skal vandað til verka og tryggt að byggingarefni og efnisval séu af góðum gæðum og í samræmi við heildaryfirbragð svæðisins, svo að ekkert rýri þau verndar- og varðveislusjónarmið sem skilmálar kveða á um.

Skilmálar deiliskipulagsins, sem hér fara á eftir, ná til svæðisins í heild sinni, allra húsa og mannvirkja innan þess, sem og til byggingaheilda/þyrpinga, gatna, stíga, almannarýma og annarra þátta í umhverfi þess, nema annað sé tekið fram í sérskilmálum.

4.1. ALMENN ÁKVÆÐI

4.1.1. Hönnun mannvirkja og byggðar

Allar húsbyggingar og önnur mannvirki á lóð skulu vera í samræmi við ákvæði þessa deiliskipulags, þar með talið deiliskipulagsuppdrátt, mæli- og hæðarblöð, lóðarleigusamninga, sem og gildandi lög, reglugerðir og staðla eftir því sem við á.

Lóðarteikningum skal skilað til byggingafulltrúa samhliða byggingarnefndarteikningum. Á lóðarteikningum skal tilgreina fyrirhugaðan yfirborðsfrágang, svo sem staðsetningu bílastæða, afmörkun lóðarmarka og skipulag gróðursvæða og grasfleta.

Uppbyggingaraðili og hönnuðir skulu eiga formlegt samráð við skipulagsyfirvöld við upphaf hönnunarferlis, þar sem farið er yfir meginhugmyndir og áherslur deiliskipulags. Markmiðið er að tryggja samræmi við stefnu og gildi skipulagsins frá fyrstu stigum. Í tilvikum þar sem vafi eða álitamál koma upp, skal leita umsagnar skipulagsráðgjafa áður en endanleg ákvörðun er tekin.

Á hverri lóð skal endurreisa hús í samræmi við það hús sem áður stóð á lóðinni samkvæmt heimildum og fyrirmyndum (*Sjá Kafla 5. Sérskilmálar og Töflu 4.*). Við endurbyggingu er þó heimilt að laga hlutföll, stærðir og innra skipulag að nútímakröfum um notagildi og aðgengi, enda sé gætt þess að útlit, form og svip hússins haldist í anda sögulegrar ásýndar og falli að heildarmynd byggðarinnar. Allar endurbyggingar skulu jafnframt uppfylla gildandi lög, byggingarreglugerðir og staðla.

Mæli- og hæðarblöð

Skilmálateikningar sem fylgja þessu deiliskipulagi eru leiðbeinandi þar til útgefin hafa verið mæli- og hæðarblöð. Mæliblöð skulu ávallt sýna eftirfarandi: stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti fyrir hús og bílageymslur, fjölda bílastæða á lóð, sem og kvaðir eftir því sem við á. Allir hlutar bygginga skulu vera innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir viðkomandi lóð. Þó er heimilt að svalir og skyggni skagi allt að 1 metra út fyrir byggingarreit.

Hæðarblöð skulu m.a. sýna:

- Gangstéttahæðir og götuhæðir við lóðarmörk (G), sem jafnframt teljast lóðarhæðir á þeim stöðum.
- Lóðarhæðir við baklóðamörk (L).
- Gólfhæð þess hluta húss sem snýr að götu (H).
- Legu og hæð frárennslis- og vatnslagna.
- Kvaðir varðandi inntök veitustofnana.
- Bindandi gólfkóta bygginga.

Skipulagsákvæði

Í sérskilmálateikningum, sem fram koma í 5. kafla, eru settir fram nákvæmir skilmálar sem snúa annars vegar að lóðum og hins vegar að byggingum.

4.2. LÓÐIR

Lóðamörk koma fram á deiliskipulagsupprætti og mæliblöðum. Fjöldi byggðra lóða innan skipulagssvæðisins er 44,¹⁶ en í skipulagstillögunni er gert ráð fyrir 11 lóðum til viðbótar á stöðum þar sem áður stóðu hús, til að styrkja menningarsögulegt yfirbragð og skapa heildstæðara byggðarmynstur. Þá er afmörkuð lóð fyrir dælustöð fráveitu. Lóðamörkum er hagað með það að leiðarljósi að tryggja samfellu í byggð, samræmda ásýnd og skilvirka notkun svæðisins.

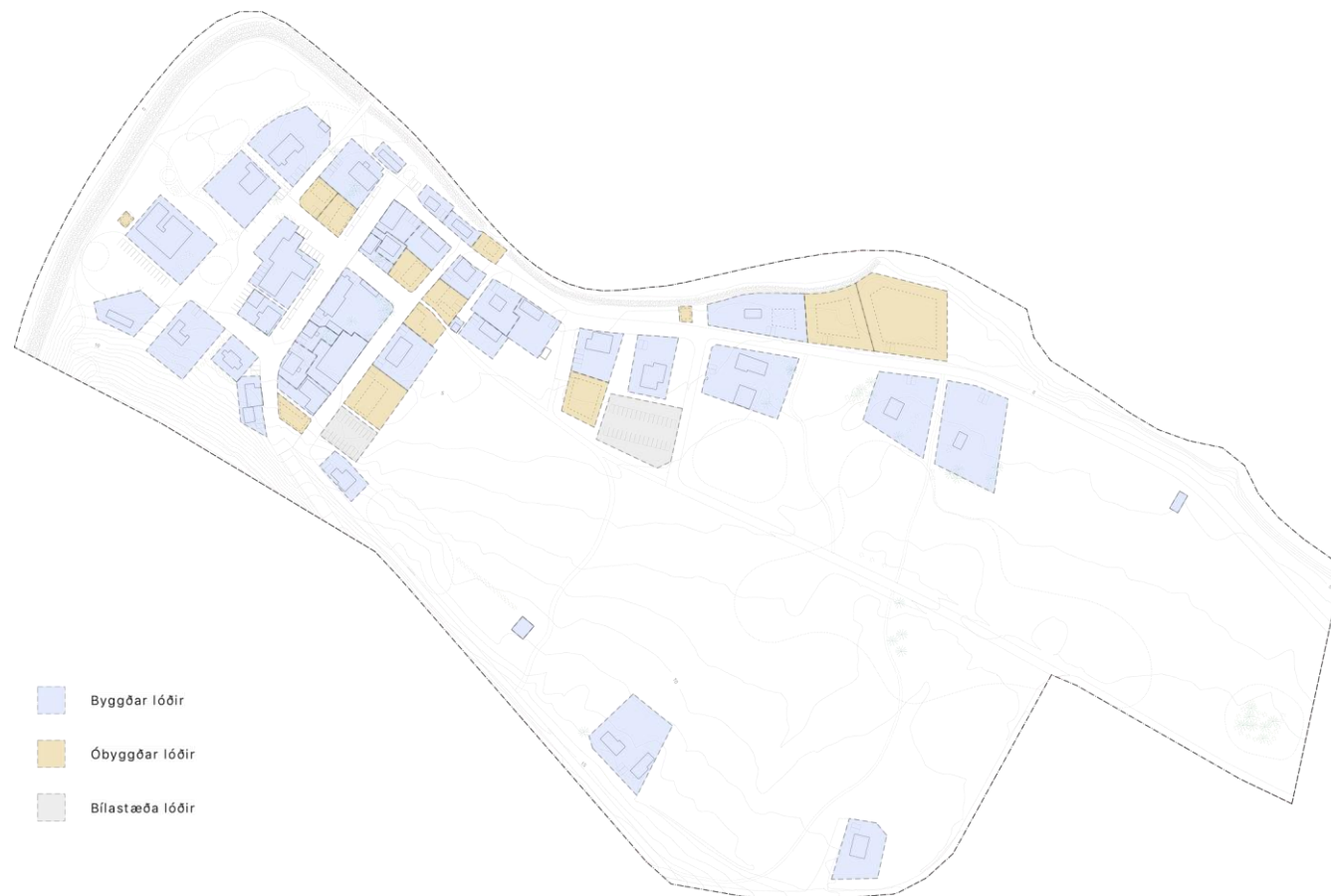
Við afmörkun lóða er einkum tekið mið af:

- Samræmi við aðliggjandi lóðir.
- Menningarsögulegum þáttum.
- Rými milli lóða fyrir stíga sem greiða fyrir umferð gangandi og hjólandi.

Á skipulagsupprætti eru endanleg lóðamörk sýnd með svörtum, löngum brotnum línum.

Skýringarmynd sýnir byggðar lóðir merktar með bláum lit en óbyggðar með gulum lit.

Gert er ráð fyrir að við gildistöku deiliskipulagsins falli núgildandi lóðablöð úr gildi og ný lóðablöð verði gerð á grundvelli skipulagsins. Aðgengi að lóðum skal tryggt og skal taka mið af sögulegri hefð.



4.3. FRÁGANGUR LÓÐA, GIRÐINGAR, SKJÓLVEGGIR & VERANDIR

Frágangi lóðar skal lýst á lóðaruppdrætti aðaluppdráttá í mælikvarðanum 1:200 eða 1:100. Á uppdrættinum skal gera grein fyrir skipulagi, hæðarsetningu, gróðurvali, lýsingu, ofanvatnslausnum, og eftir atvikum, girðingum á lóðarmörkum. Hæð og frágangur lóða skal vera í samræmi við teikningar og hæðar- og mæliblöð.

Allur frágangur innan lóðar og á lóðarmörkum skal vera til fyrirmyndar. Allar framkvæmdir á lóðarmörkum skulu vera í samráði við nágranna og gæta skal að því að framkvæmdir valdi þeim sem minnstum óþægindum.

Í skipulagstillögu er heimilt að reisa grindverk á lóðarmörkum. Það má einnig reisa áfasta skjólveggi innan lóða sem og verandir, enda taki þessir þættir ríkulegt tillit til sögulegs yfirbragðs, heildarsvipmóts byggðar og skerði ekki mikilvægar sjónlínur.

- a. **Grindverk:** Heimilt er að reisa grindverk á lóðarmörkum allt að 1,20 m á hæð. Gerð þeirra skal hafa skýra sögulega skírskotun hvað varðar efnisval, litaval og útlit. Við endurbyggingu eða nýsmíði skal efnisval, smíðaaatriði og frágangur taka mið af upprunalegum lausnum á svæðinu þannig að grindverkin falli sem best að heildarsvip og vernduðum menningararfi byggðarinnar.
- b. **Steinheilðslur og torfveggir:** Heimilt er að hlaða veggja á lóðarmörkum við Brimslóð allt að 1,20m á hæð. Slíkar hleðslur skulu unnar samkvæmt hefðbundnum aðferðum og endurspegla sögulegan svip svæðisins. Efnisval, hleðsluaðferð og frágangur skulu taka mið af upprunalegum lausnum þannig að veggirnir falli að heildarsvip og vernduðum menningararfi byggðarinnar.
- c. **Skjólveggir:** Heimilt er að reisa skjólveggi innan lóða, þó ekki nær lóðarmörkum en sem nemur hæð veggja. Skjólveggir skulu ekki fara yfir 1,60 m að hæð, enda er það talið fullnægjandi til að veita skjól gegn veðrum án þess að raska sögulegri ásýnd svæðisins eða mikilvægu samræmi byggðarinnar. Efnisval, útlit og litaval skulu vera í samræmi við viðkomandi hús og falla vel að heildarsvip og sögulegu yfirbragði svæðisins. Óheimilt er að nota forsmíðaðar einingar eða kerfi sem ekki samræmast vernduðum menningararfi eða svipmóti nálægra bygginga.
- d. **Verandir:** Heimilt er að reisa áfastar verandir að hámarki 3,0 m út frá húsi. Heildarstærð veranda skal ekki fara yfir 1/3 af grunnfleti húss. Verandir skulu reistar með sama tilliti til verndaðs sögulegs yfirbragðs og annarra mannvirkja á svæðinu. Útlit, efnisval og litaval skulu vera í samræmi við viðkomandi hús og falla vel að heildarsvip og menningararfi byggðarinnar.

4.4. BYGGINGAREITIR

Byggingareitir eru skilgreindir á óbyggðum lóðum og eru þeir tilgreindir á deiliskipulagsupprætti og mæliblaði. Hús skulu byggð innan byggingareita en staðsetning innan byggingareits er frjáls. Heimilt er að einstaka byggingarhlutar, s.s. þakkantar, þakskyggni og svalir nái út fyrir byggingareit, að hámarki 0,5 m þar sem aðstæður leyfa. Á hverjum byggingareit skal endurreisa það hús sem áður stóð á lóðinni, samkvæmt heimildum um upprunalegt útlit, form og hlutföll. Endurbyggingar skulu þannig tryggja að ný mannvirki falli að sögulegri ásjúnd og heildarsvip svæðisins.



Mynd 24 Yfirlit yfir núverandi hús og nýja byggingarreitir.

4.5. HÚS OG MANNVIRKI – BREYTINGAR, NIÐURRIF OG NÝBYGGINGAR

Skilmálar í þessum kafla byggja á forsendum í kafla **1.4.2 Skrá yfir núverandi hús** og áherslum sem settar eru fram í kafla **3.1 Verndun, byggingar og lóðir**.

4.5.1. Hús sem falla undir ákvæði laga um menningarminjar

Hús og mannvirki innan svæðisins, sem falla undir aldursákvæði laga um menningarminjar nr. 80/2012, lúta reglum laga um friðun og vernd. Við breytingar, viðhald eða endurbyggingu slíkra húsa skal fylgja fyrirmælum Minjastofnunar Íslands og skipulagsyfirvalda, eftir því sem við á.

4.5.2. Önnur núverandi hús og mannvirki

Í skipulaginu er litið svo á að hús og mannvirki sem ekki falla undir verndarákvæði laga um menningarminjar gegni mikilvægu hlutverki við að móta heildarásýnd og menningarsögulegt samhengi gamla bæjarins og Klifamýrar. Til að slík hús og mannvirki falli að heildaryfirbragði byggðarinnar og styrki menningarsögulegt samhengi svæðisins, skulu breytingar og viðhald miða að því að viðhalda núverandi formgerð, svipmóti, umfangi og ásýnd þeirra – eða, ef það á við, að færa þau nær þeirri formgerð, svipmóti, umfangi og ásýnd sem einkenndi þau á blómaskeiði svæðisins á fyrri hluta 20. aldar.

Breytingar skulu fara fram með samþykki skipulags- og byggingaryfirvalda og í samræmi við skilmála þessa deiliskipulags, nema ef um er að ræða:

- Minniháttar breytingar eða viðgerðir, sem ekki eru taldar raska formgerð, svipmóti, og/eða ásýnd húss eða ásýnd götummyndar/nærumhverfis né raska heildarsvipmóti svæðisins. Við vafa um hvort breytingar teljist minniháttar skal leita álits skipulagsyfirvalda.
- Breytingar á lit húsa samræmist hann þeim litum og litatönnum sem eru ríkjandi í byggðinni. Hafa þarf samráð við skipulagsyfirvöld ef fyrirhuguð litabreyting felur í sér verulegt frávik frá núverandi lit hússins og/eða litum nálæggra húsa.
- Minniháttar breytingar sem stuðla að aðlögun húsa að breyttum tímum og nýrri notkun eru heimilar, að því tilskildu að formgerð, svipmót, umfang og ásýnd húsanna og menningarsöguleg ásýnd svæðisins raskist ekki. Við vafa um hvort breytingar teljist minniháttar skal leita álits skipulagsyfirvalda.

4.5.3. Önnur hús innan svæðis sem ekki falla undir vistarverur fólks¹⁷

Í þeim tilvikum sem hús falla ekki undir vistarverur fólks er heimilt að aðlagja þau að breyttu hlutverki og/eða notkun að því tilskildu að breytingar séu í samræmi við gildandi skipulag, styrki umhverfi og með samþykki skipulagsyfirvalda. Allar endurbætur og breytingar skulu hafa skýra tilvísun í núverandi formgerð, svipmót og ásýnd húss. Þar sem hús standa við götu skulu breytingar miða að því að styrkja götummynd, en þar sem það á ekki við skulu breytingar miða að því að styrkja menningarsögulegu samhengi hússins.

4.5.4. Niðurrif núverandi húsa og mannvirkja

Óheimilt er að rífa núverandi hús og mannvirki á svæðinu nema þegar um endurbyggingu þeirra er að ræða innan sömu lóðar og þá eingöngu að undangenginni úttekkt og leyfi minja- og skipulagsyfirvalda.

4.5.5. Nýbyggingar

Nýbyggingar skulu aðeins heimilar ef þær hafa beina sögulega skírskotun til svæðisins, endurspegla byggingarsögu, útlit og formgerð eldri byggðar og styrkja heildaryfirbragð hennar. Staðsetning, umfang og mænistefna nýrra húsa skulu vera í anda fyrri tíma. Sérskilmálar fyrir nýbyggingar eru settir fram í köflum **5.1 Lóðir** og **5.2 Nýbyggingar**.

¹⁷ Með vistarverum er átt við íbúðarhúsnæði og annað rými þar sem fólk dvelur í lengri tíma (> 30 mín), s.s. vinnurými, kennslustofur, matsalir, stofur og eldhús (sjá drög

að reglugerð um breytingu á byggingarreglugerð, nr. 112/2012, með síðari breytingum vegna ljósvistar).

4.6. SAMGÖNGUR OG BÍLASTÆÐI

Skilmálar í þessum kafla byggja á áherslum sem settar eru fram í kafla 3.2.. Samgöngur og bílastæði.

4.6.1. Gatnakerfi

Grunnskipulag gatna innan svæðisins endurspeglar mynstur og flæði sem einkenndi byggðina á blómatíma hennar. Sérstök áhersla er á Aðalgötu sem meginleið akandi umferðar með meginstraum til og frá byggðinni um Sýslumannsbrekku. Tengingar annarra gatna við Aðalgötu haldast óbreyttar.

Á Brimslóð verður myndaður samfelldur götuás¹⁸ frá botnlagna við lóð nr. 2–6 að Aðalgötu sunnan við lóð nr. 8. Syðri hluti götunnar mun gegna mikilvægu hlutverki við að leiða akandi umferð um bæinn. Aðkoma akandi umferðar verður einnig möguleg um Hnjúkabyggð (að Ólafsbyggð)¹⁹, Ólafsbyggð og Blöndubbyggð. Templarasund tengir Aðalgötu við Koppagötu og tekur Koppagata á sig heildstæða götumynd²⁰ frá Blöndubbyggð að rótum Sýslumannsbrekku.



Mynd 25 Samgöngukerfi og bílastæði.

¹⁸ Niðurstöður íbúafundar 5. september 2024 sýndu að 70% fundarfólks var sammála því að götumynd Brimslóðar verði styrkt svo að gatan fái á sig heillegt yfirbragð.

¹⁹ Niðurstöður íbúafundar 5. september 2024 sýndu að 44% fundarfólks sá fyrir sér til framtíðar að hluti Hnjúkabyggðar milli Koppagötu og Ólafsbyggðar 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.

²⁰ Niðurstöður íbúafundar 5. september 2024 sýndu að 70% fundarfólks var sammála því að götumynd Koppagötu verði styrkt svo að gatan fái á sig heillegt yfirbragð.

4.6.2. Flokkun gatna

Götur innan svæðisins eru flokkaðar sem **samrými** og **vistgötur**. Markmiðið er að tryggja öryggi gangandi vegfarenda, draga úr hraða akandi umferðar og skapa forsendur fyrir fjölþætta notkun, aukin lífsgæði og virkt mannlíf í samræmi við söguleg einkenni og staðaranda svæðisins.



Mynd 26 Yfirlit yfir götur og stíga.

4.5.2.1 Samrými (e. shared space)

Samrými má skilgreina sem götur eða torg þar sem ferðamátar deila rými án skýrrar aðgreiningar og hefðbundnar stýringar (s.s. merkingar, ljós, kantsteinar og skilti) eru í lágmarki eða þeim sleppt^{21 22}.

Í samrýmum skulu gangandi og hjólandi njóta forgangs. Ökutæki mega einungis aka sem gestir í rýminu og ætíð víkja fyrir gangandi og hjólandi. Hámarkshraði ökutækja skal ekki vera hærri en 15 km/klst.

Skilgreind samrými samkvæmt skipulagstillögu eru:

- Aðalgata – frá syðri gatnamótum við Koppagötu að Blöndubýggð.
- Syðri hluti Brimslóðar – frá gatnamótum við Aðalgötu norðan við lóð nr. 6 að gatnamótum við Aðalgötu sunnan við lóð nr. 8.

Gatnahönnun skal fylgja meginreglum um hönnun samrýma, s.s. að göturnar séu í einu plani og án kantsteina. Yfirborð gatnanna skal leyst með náttúrusteinshellum eða hleðslugrjóti í samræmi tíðaranda um miðja 20. öld²³. Litaval, mynstrun og áferð skulu taka mið af sögulegum heimildum og fyrirmyndum eða sambærilegum lögnum á svipuðum svæðum. Bílastæði skulu táknuð með breyttu efnisvali eða mynstri í hellulögn í stað hæðarmunar eða málaðra lína og skulu hönnuð þannig að hægt sé að nýta þau sem tímabundin dvalar- eða viðburðarsvæði þegar þess gerist þörf.

Nánari útfærsla á samrýmum, þar á meðal varðandi efnisval, lýsingu og götugögn, skal hönnuð í anda gamallar byggðar og með tilliti til sögulegrar ásýndar. Hönnunin miðast við að draga fram menningarsögulega sérstöðu Aðalgötu sem fjölbreytta miðbæjargötu gamla bæjarins á Blönduósi um miðja 20. öldina og Brimslóðar sem athafnasvæði byggðarinnar.



Mynd 27 Dæmi um úrærstur á yfirborði í samrými.

²¹ Sigurbjörg Helga Gunnarsdóttir (2016). *Lífvæn byggð. Tækifæri Skeifunnar sem lífvæn borgarmiðja* [Meistaraverk-efni]. Háskólinn í Reykjavík.

²² Vegagerðin (2014). *Samrými – reynsla og þekking. Rannsóknarsjóður Vegagerðarinnar*. Janúar.

²³ Niðurstöður íbúafundar 5. september 2024 sýndu að 76% fundarfólks sögðust helst vilja sjá hellulögn og ferhyrndan götustein á götum gamla bæjarins. Á öðrum fundum á vegum sveitarfélagsins sem haldnir voru haustið 2022 kom fram áhugi meðal fundarfólks á því að götur í gamla bænum fái á sig yfirbragð göngugatna.

4.5.2.2 Vistgötur

Vistgötur eru götur þar sem gangandi vegfarendur njóta forgangs og skal hámarkshraði ekki vera hærri en 15 km/klst²⁴.

Skilgreindar vistgötur samkvæmt skipulagstillögu eru:

- Templarasund.
- Koppagata.
- Blöndubýggð.
- Nyrðri hluti Brimslóðar.
- Ólafsbýggð.
- Hnjúkabýggð frá Þingbraut að Ólafsbýggð.

Götur skulu vera í einu plani án kantsteina og með yfirborði úr náttúrusteini (hellulögn eða grjóthleðslu) sem byggir á sögulegum heimildum og fyrirmyndum, eða sambærilegum lausnum á öðrum svipuðum stöðum²⁵. Bílastæði innan vistgatna skulu táknuð með breyttu efnisvali eða mynstri í hellulögn fremur en með hæðarmun eða máluðum línunum.

Götur skulu hannaðar með sveigjanleika í huga þannig að hægt verði að nýta rýmið sem tímabundin dvalar- eða viðburðarsvæði þegar aðstæður kalla á slíkt. Í vistgötum skal sérstaklega huga að öryggi barna, möguleikum til leiks og gróðursetningu sem eflir mannvænt og vistlegt yfirbragð.

Nánari útfærsla á vistgötum, þar á meðal varðandi efnisval, lýsingu, götugögn og gróður, skal hönnuð í anda gamallar byggðar og með tilliti til sögulegrar ásýndar. Hönnunin miðast við að draga fram menningarsögulega sérstöðu og staðaranda gamla bæjarins á Blönduósi og Klifamýri um miðja 20. öldina.



Mynd 28 Dæmu um útfærslur á yfirborði vistgatna.



²⁴ Umferðarlög nr. 77/2019 – <https://www.althingi.is/lagas/nuna/2019077.html>

²⁵ Niðurstöður íbúafundar 5. september 2024 sýndu að 76% fundarfólks sögðust helst vilja sjá hellulögn og ferhyrndan götustein á götum gamla bæjarins. Á öðrum fundum á

vegum sveitarfélagsins sem haldnir voru haustið 2022 kom fram áhugi meðal fundarfólks á því að götur í gamla bænum fái á sig yfirbragð göngugatna.

4.6.3. Stígakerfi fyrir virka ferðamáta og hjólastæði

Stígakerfi fyrir virka ferðamáta er lykilatriði til að efla slíkan ferðamáta og tryggja góðar tengingar innan byggðarinnar (flæðistígar) ásamt því að draga fram sögu og menningu svæðisins (fræðslu- og upplifunarstígar).

Gert er ráð fyrir að breidd göngustíga sé að lágmarki 2 m, breidd göngu- og hjólastíga sé að lágmarki 2,5 m og breidd akfærra göngu- og hjólastíga sé að lágmarki 3 m.

Á lóðum þar sem fyrirhugað er að stígakerfi liggi um skulu settar kvaðir sem tryggja óhindraða för og opið aðgengi almennings. Slíkar kvaðir skulu koma í veg fyrir hvers kyns lokanir, hindranir eða takmarkanir sem geta torvelað eðlilega umferð um stígakerfið.

Yfirborð stígakerfis skal hannað með það að markmiði að tryggja bæði aðgengi allra notenda og sögulega ásýnd svæðisins.

4.5.3.1 Flæðistígar

Flæðistígum er svo ætlað að liðka fyrir flæði virkra ferðamáta. Lega þeirra hefur oft sögulega tilvísun og fylgir leiðum sem í gegnum tíðina hafa mikið verið nýttar. Í mörgum tilvikum þjóna þeir þar af leiðandi einnig fræðslu og kynningu á sögu og menningu svæðisins.

- Hnjúkabyggð milli Ólafsbyggðar og Koppagötu verður akfær göngu- og hjólastígur.
- Vegur undir Neðribrekku verður akfær göngu- og hjólastígur frá Þingbraut að Aðalgötu. Við hönnun stígsins skal huga að aðkomu akandi umferðar að húsum undir brekkunni.
- Hreppavegur verður göngu- og hjólastígur frá vegi undir Neðribrekku að Blöndubbyggð.
- Göngustígur verður vestan minjasvæðis frá Hnjúkabyggð að Blöndubbyggð austan við lóð nr. 14.

- Göngustígur verður yfir Klifamýri rétt austan við hesthús frá vegi undir Neðribrekku að Hnjúkabyggð.
- Göngustígar verða milli Koppagötu og Aðalgötu:
 - Gegnum lóð Aðalgötu 9a.
 - Á lóðarmörkum Aðalgötu 9 og 11.
 - Á milli lóða Aðalgötu 13 og 15.
- Göngustígur verður milli Aðalgötu og Brimslóðar milli lóða Aðalgötu 6 og 8.
- Göngustígur verður milli Blöndubbyggðar og Brimslóðar milli lóða Blöndubbyggðar 1 og Aðalgötu 2.
- Göngutenging verður frá botnlanga við Brimslóð að göngustíg við sjóvarnargarð (sjá kafla **4.5.3.2 Fræðslu- og upplifunarstígar**) en með tilkomu göngubrúar yfir Blönduós²⁶ myndi þessi göngustígur mjög sennilega fá aukið vægi í byggðinni og verða einn af megingönguásum innan hennar.

Flæðistígar skulu hafa slitsterkt og aðgengilegt yfirborð, s.s. hellulögn úr náttúrusteini eða bundið efni með litavali sem fellur að sögulegri götumynd.

Efnisval stíganna skal samræmast efnisvali gatna og torga þannig að til verði heildstæð og samræmd ásýnd í byggðinni.

4.5.3.2 Fræðslu- og upplifunarstígar

Fræðslu- og upplifunarstígar veita tækifæri til umferðar um svæði sem bjóða upp á áhugaverð samskipti við náttúru svæðisins og hið byggða umhverfi.

- Göngustígur verður meðfram sjóvarnargörðum að göngutengingu við botnlanga við Brimslóð.
- Göngustígur verður frá torgi við Brimslóð milli lóða nr. 8 og 10b-c og um minjasvæði að sjóvarnargarði.

- Göngustígur verður efst í Sýslumannsbrekku, frá Aðalgötu til vesturs, rétt neðan brekkubrúnar að horni brekku. Þar kvíslast stígurinn:
 - Heldur áfram fyrir hornið og til suðurs, rétt undir brekkubrúninni að skipulagsmörkum.
 - Liggur niður brekkuna og tengist göngustíg við brimvarnargarð.

Fræðslu- og upplifunarstígar geta að hluta verið úr mól þar sem það endurspeglar upprunalegar gönguleiðir, en skulu á lykilköflum hafa aðgengilegt yfirborð þannig að allir notendur geti notið þeirra.

4.5.3.3 Hjólastæði

Hjólastæði skulu staðsett utan göngustíga. Gera skal ráð fyrir minnst einu hjólastæði á hverja íbúðareiningu og einu á hverja rekstrareiningu. A.m.k. 80% hjólastæða skulu vera staðsett nærri inngangi og aðgengileg gestum og notendum húsanna. Einnig skulu hjólastæði koma fyrir nálægt lykiláfangastöðum á svæðinu, s.s. torgum, verslunum, þjónustu, áningarstöðum og útsýnisstöðum.

Hjólastæði skulu jafnframt falla að borgarinnviðum og sögulegu skipulagi svæðisins með láttlausri hönnun sem er endingargóð, tímalaus og styður heildarsvip og ásýnd byggðarinnar. Við hönnun og uppsetningu skal tryggt að hjólin fái örugga festingu.

²⁶ Niðurstöður íbúafundar 5. september 2024 sýndu að 65% fundarfólks var sammála þeirri hugmynd að göngubrú yfir ósinn verði reist yst í gamla bænum.

4.6.4. Bílastæði

Skilmálar deiliskipulagsins taka mið af því að umfang bílastæða mæti þörf án þess að þau verði of áberandi eða rýri heildarsvipmót byggðarinnar. Bílastæðum skal dreift um svæðið til að vernda byggðarmynstur og ásjúnd²⁷ og þannig draga úr sjónrænum áhrifum þeirra. Þessar ráðstafanir stuðla að aukinni gönguvænleika²⁸ (e. *walkability*) innan svæðisins og draga úr neikvæðum áhrifum kyrrstæðra bíla á upplifun fólks^{29 30}.

Yfirborð og frágangur bílastæða skulu samræmast efnisvali gatna, torga og stígakerfis, með látlausri og vandaðri hönnun sem styður við sögulega ásjúnd svæðisins.

Í nýbyggingum og við endurbyggingu húsa skal gera ráð fyrir tengibúnaði vegna hleðslu rafbíla við hvert bílastæði, sbr. gr. 6.7.1 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 m.s.br.

4.5.4.1 Bílastæði í tengslum við íbúðarhúsnæði

Íbúðarhúsnæði skulu fylgja bílastæði í samræmi við eftirfarandi:

- Eitt einkastæði fylgir hverri íbúðareiningu,³¹ staðsett innan viðkomandi lóðar eða á landi sveitarfélagsins ef við á.
- Þar sem aðstæður leyfa skal gera ráð fyrir einu gestastæði fyrir hverja íbúðareiningu. Gestastæði skulu, eftir því sem kostur er, vera staðsett samhliða eða í nálægð við einkastæði viðkomandi íbúðar.

Staðsetning einka- og gestastæða er sýnd á skipulags- og sérupprætti.

4.5.4.2 Samnýtt bílastæði (e. shared car parking) og nýting

Samnýting er á bílastæðum sem ekki teljast til einkastæða til að hámarka nýtingu og draga úr landnotkun. Í töflu 2 eru sett fram viðmið fyrir fjölda bílastæða eftir starfsemi, en forsendur fyrir viðmiðum eru settar fram í Viðauka A.

Staðsetning og umfang samnýtttra bílastæða tekur mið af því að falla að heildarsvipmóti byggðarinnar, ásamt því að styðja sem best við rekstrareiningar á svæðinu. Staðsetning þeirra er tekin saman í töflu 3 og sýnd á skipulagsupprætti.

Tafla 2. Viðmið fyrir fjölda bílastæða eftir starfsemi.

Starfsemi	Fjöldi bílastæða
Hótel og gistirými	Miðast við hámarksnýtingu gistirýma (85%) ³² og lágmarksfjölda starfsfólks
Veitingastaðir	1 bílastæði fyrir hverja 20–25 m ²
Verðslanir*	1 bílastæði fyrir hverja 40 – 50 m ²
Skrifstofur	1 bílastæði fyrir hverja 35–40 m ²
Viðburðarými	1 bílastæði fyrir hver 3–4 sæti
Söfn	1 bílastæði fyrir hverja 75 m ²

* *Hér er miðað við að einungis litlar sérvörverslanir séu innan svæðisins.*

Tafla 3. Staðsetning og fjöldi samnýtttra bílastæða.

Staðsetning	Fjöldi	
Aðalgata	11	Samsíða götunni að vestanverðu
Brimslóð	8	Norðaustan við lóð Aðalgötu 6
Brimslóð	8	Norðvestan við lóð Aðalgötu 8 og innan lóðar Aðalgötu 6
Brimslóð	19 ³³	Suðvestan við lóð Brimslóðar 10a–c
Brimslóð	6	Norðvestan við lóð Aðalgötu 6
Koppagata	16	Syðst við austanverða Koppagötu
Ólafsbyggð	30	Vestan við Ólafsbyggð
Samtals	98	

Reglur um forgangsstýringu eru settar fram í Viðauka A.

27 Ceudech, A. (2009). Parking policies and the requalification of the historical town. *Tema–Journal of Land Use Mobility and Environment*, 2(1), 29–38.

28 Hugtakið *gönguvænleiki* er notað til að lýsa aðgengi og gæðum gönguleiða í tilteknu rými. Gönguvænleiki er skilgreindur þannig, að gangandi vegfarendum standi til boða öruggar, tengdar, aðgengilegar og aðlaðandi leiðir sem raunhæfur og aðlaðandi samgöngumáti (Mørk, I. (2016). *On-street parking and shopping street*

vitality: A stated preference survey in Stockholm (Master's thesis). KTH Royal Institute of Technology).

29 Jan Gehl (2010). *Cities for people*. Island Press.

30 Mørk, I. (2016). *On-street parking and shopping street vitality: A stated preference survey in Stockholm* (Master's thesis). KTH Royal Institute of Technology

31 Fjöldi íbúðaeininga í hverju húsi miðast við fasteignaskrá Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar (HMS) þann 12. júní 2025.

32 Miðað er við fyrirtiggjandi aðalupprætti eða teikningar af húsum sem er að finna á Kortasjá Húnabyggðar – 12. júní 2025

33 Á skipulagsupprætti er einungis leiðbeinandi fjöldi stæða á svæðinu.

4.5.4.3 Uppbygging bílastæða

Forgangsröðun uppbyggingar

Áætlaður fjöldi bílastæða innan svæðisins samkvæmt skipulagstillögu er meiri en núverandi starfsemi kallar á miðað við gefnar forsendur. Slíkt veitir svigrúm en mikilvægt er að bílastæði verði byggð upp með skipulögðum og markvissum hætti og í takt við þarfir og gefnar forsendur um samnýtingu, verndun og varðveislu svipmóts byggðarinnar og svæðisins og mannlegt umhverfi. Þannig gerir tillagan ráð fyrir að bílastæði við Koppagötu og sunnan Brimslóðar 10a-c verði byggð upp til að byrja með og einungis verði ráðist í gerð lágmarksfjölda bílastæða við Ólafsbyggð og þeim síðan fjölgað með hliðsjón af þörf³⁴

Breytingar á starfsemi innan svæðis

Þegar nýr rekstraraðili bætist við svæðið eða núverandi aðili óskar eftir stækkun á starfsemi, skulu þeir strax við upphaf starfsemi/breytingar skrá sig sem notendur samnýttra stæða og tilgreina áætlaða þörf með hliðsjón af fyrirliggjandi viðmiðum. Skipulagsyfirvöld skulu þá endurmeta fjöldi bílastæða á grundvelli fyrirliggjandi viðmiða í deiliskipulagi.

Komi í ljós að fyrirhugaðar áætlanir kalli á fleiri bílastæði innan svæðis en hægt er að tryggja samkvæmt skilmálum og áherslum skipulagsins, skal viðkomandi sýna fram á hvernig þeirri bílastæðaþörf verður mætt. Skipulagsyfirvöld áskilja sér rétt til að synja um fyrirhuguðum áætlunum ef úrlausnir teljast ófullnægjandi, t.d. ef þær kunna að skerða jafnræði eða ganga á umhverfisleg gæði svæðisins.



Mynd 29 Dæmi um útfærslur á bílastæðum.

³⁴ Þótt ekki hafi enn verið teknar ákvarðanir um gerð svæðis sem fangar meginþunga akandi umferðar skipulagsmarkanna, þá má víst telja að slík ákvörðun myndi draga úr

þörf fyrir bílastæði innan skipulagssvæðisins og þá sérstaklega innan gamla bæjarkjarnans.

4.7. FORNLEIFAR

Þekktar fornleifar eru merktar inn á skipulagsupprátt. Annars vegar er um að ræða skráðar fornleifar samkvæmt fornleifaskráningu frá árinu 2007 (sjá rauða punkta), en til viðbótar eru sýndar fornleifar sem heimildir eru um samkvæmt uppfærðri húsakönnun frá árinu 2018 (sjá gula/svarta punkta). Á uppdrætti er 15 m helgunarsvæði merkt umhverfis allar fornleifar.

Almennt gildir að leita skuli umsagnar minjavarðar Norðurlands vestra áður en framkvæmdir hefjast innan helgunarsvæða, og gæta þurfi varúðar við framkvæmdir innan skipulagssvæðisins þar sem horfnar minjar gætu leynst hvarvetna í jörðu.

Í 21. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 segir að fornleifum megi ekki spilla, granda eða breyta, hylja, laga, aflaga eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands. Ennfremur segir í 3. mgr. 24. gr. sömu laga: „Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.“



Mynd 30 Yfirlit yfir fornleifar og aðrar menningarminjar.

4.8. ALMENNINGSSVÆÐI, ÁNINGAR- OG UPPLIFUNARSTAÐIR

Skipulag og hönnun almenningssvæða skulu miðast við að styrkja tengsl náttúru, byggðar, sögu og menningar á svæðinu, og tryggja aðgengi almennings að náttúru og efla útivist.

Innan almenningssvæða er gert ráð fyrir uppbyggingu áningarstaða sem skulu falla að og draga fram umhverfisleg og menningarsöguleg sérkenni þess umhverfis sem þeir tilheyra.

Á áningarstöðum skal leggja áherslu á vandaða og varfærna hönnun og uppbyggingu, eftir atvikum í samráði við minjayfirvöld, með það að markmiði að styrkja gæði byggðar, tengsl við sögu og náttúru og möguleika til fjölbreyttrar notkunar. Gæta skal sérstaklega að vernd menningarminja, búsetulandslags og náttúrulegs landslags.

Heimilt er að leggja göngustíga og setja upp upplýsingaskilti innan almenningssvæða og áningarstaða, í samráði við minjayfirvöld þegar það á við. Allar framkvæmdir og frágangur skulu vera vandaðar og í samræmi við heildarásýnd svæðisins.

Nánari útfærsla á almenningssvæðum og áningarstöðum, þar á meðal lega stíga, efnisval, lýsing og gróður, skal ákveðin á hönnunarstigi í samræmi við stefnu um að móta eftirsóknarverð og heildstæð svæði sem falla að heildarsvipmóti, ásýnd og menningarsögulegum sérkennum gamla bæjarins og Klifamýrar um miðja 20. öld.



4.8.1. Gamli bærin

Þau svæði sem teljast til almenningssvæða innan gamla bæjarins eru ströndin vestan byggðarinnar, Sýslumannsbrekkan sunnan við, og óformleg almenningssvæði milli húsanna sem ekki flokkast sem samrými og vistgötur. Svæðin bjóða upp á mjög fjölbreytta upplifun, allt frá sterkri náttúruupplifun við sjóinn og ósa Blöndu til upplifunar á litlum rýmum milli húsa í þéttasta kjarna byggðarinnar.

- Við skipulag og uppbyggingu skal höfð rík áhersla að skapa eftirsóknarverð tækifæri til náttúruupplifunar og kynningar á menningu og sögu staðarins.
- Jafnframt skal horft til þess að svæðið og áningarstaðir þjóni fyrst og fremst íbúum og stuðli að auknum lífsgæðum þeirra, en séu jafnframt eftirsóknarverðir fyrir gesti.
- Ákvarðanir um efnisval, lýsingu, götugögn, bekki og gróður skulu teknar á hönnunarstigi.

Nánari hönnun og uppbygging á áningar- og upplifunarstöðum sem hafa formlega stöðu minjasvæða, eða þar sem sérstök vernd menningarminja er nauðsynleg, skal ákveðin í nánú samráði við minjayfirvöld.

Innan gamla bæjarins er gert ráð fyrir fjórum áfanga- og/eða upplifunarstöðum:

- Fyrrum athafnasvæði Höepfnervslunar (ÁG1):** Heimilt er að koma fyrir bekkjum og skiltum, sem og öðrum minniháttar innviðum sem eru til þess fallnir að til að gera eldri og nýrri atvinnusögu svæðisins sýnilega.
- Blóðvöllur³⁵ (ÁG2):** Gert er ráð fyrir bílfríu almenningstorgi, þar sem skapast tækifæri til samveru, dvalar og upplifunar á sögu þessa fyrrum athafnasvæðis byggðarinnar.
- Fyrrum bensínafgreiðsla KH (ÁG3):** Heimilt er að koma fyrir minniháttar mannvirki tengdu sögu um bensínafgreiðslu í rýminu milli Blöndubbyggðar 1 og 3.
- Reykkofinn (ÁG4):** Innan afmarkaðrar lóðar vestan við Brimslóð 10a-c er heimilt að endurbyggja reykkofa sem þar stóð áður.
- Sandgerði (ÁG5):** Heimilt er er að reisa minniháttar innviði sem auka náttúruupplifun við sjóinn sem og eru til þess fallnir að minjar á svæðinu sýnilega og miðla sögu þeirra.
- Útsýnispallur:** Heimilt er að reisa útsýnispall vestast á brekkubrúninni í tengslum við stígakerfi.
- Óformleg almenningssvæði milli húsanna:** Nýta skal óformleg almenningssvæði og skal þeim fundið viðeigandi hlutverk með hliðsjón af sögu, nærumhverfi og heildarsvipmóti. Vel skal gætt að hirðingu svæðanna og fegrun.

³⁵ Niðurstöður íbúafundar 5. september 2024 sýndu að 60% fundarfólks var sammála því að Blóðvöllur yrði hannaður sem opið almenningssvæði/torg. Niðurstöður sýndu einnig að mikilvægt er að samráð eigi sér stað þegar frekari hönnun svæðisins fer fram.



4.8.2. Klifamýri

Klifamýri er í heild sinni skilgreind sem almenningssvæði en svæðið býður upp á fjölbreytta möguleika til uppbyggingar menningarsögulegra áningastaða, sem og fjölbreyttra nytja- og útivistarsvæða, þar sem samtvinna má matjurtarækt, beðasléttur, hagagöngu búfjár og önnur nytjalönd sem nýtast landbúnaði.

Við skipulag og uppbyggingu skal höfð rík áhersla á að efla útivist, náttúruskoðun og kynningu á menningu og sögu staðarins. Allar framkvæmdir skulu taka mið af menningarsögulegu mikilvægi svæðisins og falla að ásýnd og heildarsvipmóti í anda þess um miðja 20. öld. Svæðin skulu jafnframt haldin vel við og gætt að góðri umgengni.

Jafnframt skal horft til þess að svæðið og áningarstaðir þjóni fyrst og fremst íbúum og stuðli að auknum lífsgæðum þeirra, en séu jafnframt eftirsóknarverðir fyrir gesti.

Ákvarðanir um efnisval, lýsingu, götugögn, bekki og gróður skulu teknar á hönnunarstigi.

Nánari hönnun og uppbygging á áningarstöðum sem hafa formlega stöðu minjasvæða, eða þar sem sérstök vernd menningarminja er nauðsynleg, skal ákveðin í nánú samráði við minjayfirvöld.

Innan Klifamýrar er gert ráð fyrir fjórum áfangastöðum:

- Sjálfspurftarbyggð kringum Hreppaveg (ÁK1):** Heimilt reisa minniháttar mannvirki sem endurspeгла gerð, svipmót eða mynstur einstakra horfinna húsa eða húsapýrpinga á svæðinu með það að markmiði að gera sýnilega og miðla sögu, menningu og byggðarmynstri svæðisins.
- Pálmalundur og nærumhverfi (ÁK2):** Heimilt að reisa minniháttar mannvirki sem endurspeгла gerð, svipmót og ásýnd horfinna húsa á svæðinu með að markmiði að miðla sögu og menningu bæjarins.
- Ólafshús og nærumhverfi (ÁK3):** Lögð er áhersla á að vernda og varðveita nærumhverfi hússins þannig að það endurspegli sem best dæmigert grasbýli á 20. öld.
- Sjálfspurftarbyggð undir Neðribekku (ÁK4):** Heimilt er að reisa minniháttar mannvirki sem endurspeгла gerð, svipmót og ásýnd horfinna húsa á svæðinu til að gera sýnilega og miðla sögu og menningu bæjarins.

4.8.3. Bakkar Blöndu

Bakkar Blöndu er skilgreindir sem almenningssvæði. Heimilt er að koma þar fyrir litlum áningarstöðum og minniháttar mannvirkjum sem styðja við eða auðvelda náttúruskoðun og -upplifun á bökkum Blöndu innan skipulagssvæðis. Áningarstaðir og mannvirki skulu falla vel að landslagi og ásýnd svæðisins og mega ekki raska dýra- og fuglalífi.

5. SÉRSKILMÁLAR

5.1. LÓÐIR

5.1.1. Lóðir fyrir nýbyggingar

Tafla 4 dregur saman hvaða hús má byggja á hverri lóð í samræmi við sögulegar heimildir og markmið deiliskipulagsins um vernd menningarminja.

Tafla 4. Nýbyggingar á lóðum

Lóð	Bygging sem má reisa á lóð	Byggingarár	Ár niðurrifs	Staða húss	Annað
Aðalgata 4	Bakaríð	1919 / 1920	1980	Horfið – þarf að endurbyggja	
Aðalgata 15	Verslunin Valur	1945	2008	Horfið – þarf að endurbyggja	
Brimslóð 1	Ísgeymsluhús / Grjótá	1900 / 1934 (1935)	1930	Er til – stendur annars staðar	Byggingin var endurbyggð að Hofi í Vatnsdal þar sem hún stendur þar nú. Byggingin stóð áður rétt vestan við Brimslóð 8.
Brimslóð 10d	Reykkofi	Óvíst	Óvíst	Horfið – þarf að endurbyggja	
Koppagata 1	Lágafell	~1943	1988	Horfið – þarf að endurbyggja	
Koppagata 2	Kista	1898	1985	Horfið – þarf að endurbyggja	
Koppagata 3	Jónshús	1924	1988	Horfið – þarf að endurbyggja	
Koppagata 7	Böðvarshús	1898	1971	Horfið – þarf að endurbyggja	
	Blanda	1908	1993		
Blöndubýggð 7	Gústasjoppa	>1960	1985	Er til – stendur annars staðar	Byggingin var flutt að Ási í Vatnsdal þar sem hún er nú nýtt sem sumarbústaður.
Blöndubýggð 9a	Blíðheimar	1880 / 1940	>1966	Horfið – þarf að endurbyggja	
Blöndubýggð 10a	Magnúsarhús	1905	1922	Horfið – þarf að endurbyggja	Fyrrum verslunarhús Magnúsar Stefánssonar sem reist var á lóð Blöndubýggðar 10. Byggingin brann 1922.
Blöndubýggð 11	Mágaberg	1948	2014	Horfið – þarf að endurbyggja	
Blöndubýggð 13	Einarsnes	1898 / 1934	1986	Horfið – þarf að endurbyggja	

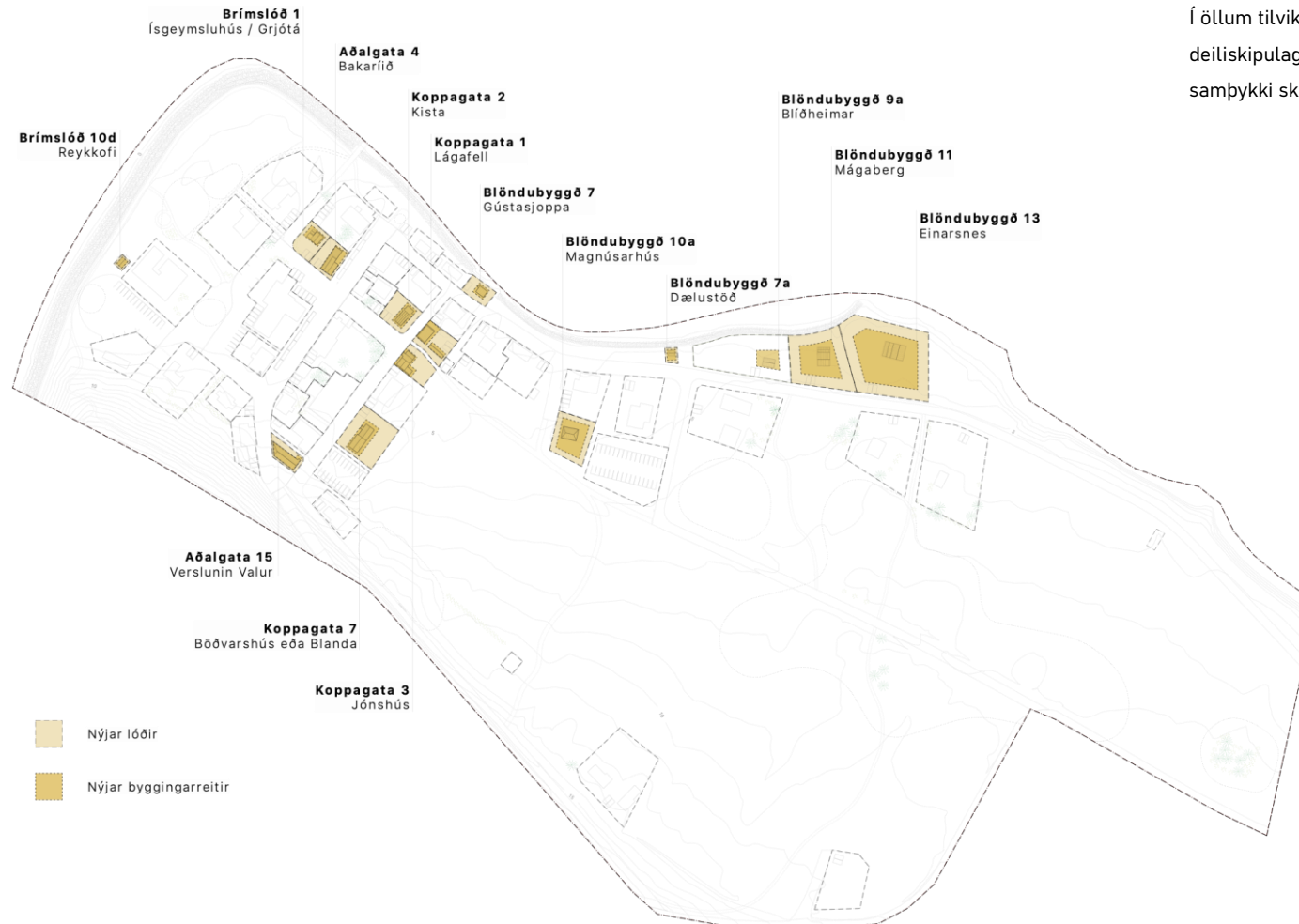
5.2. NÝBYGGINGAR

Í **töflu 4.** er getið þeirra húsa sem heimilt er að byggja innan svæðisins. Séu húsin enn uppistandandi leggur tillagan áherstu á að þau verði flutt aftur inn á umræddar lóðir, verði þess nokkur kostur. Ef slíkt er ekki möguleg eða húsin horfin er gert ráð fyrir að þau verði endurbyggð samkvæmt heimildum um upprunalegt útlit þeirra.

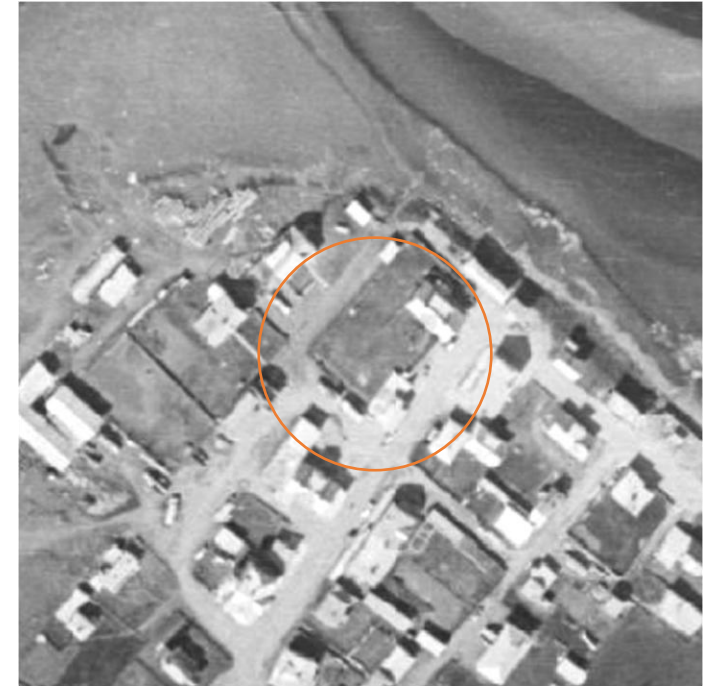
1. Í **kjarna gamla bæjarins**, þ.e. við Brímslóð, Aðalgötu, Koppagötu og Blöndubýggð 1–8, skulu nýbyggingar hafa ásynd og yfirbragð sem er í meginatriðum samræmanlegt þeim húsum sem heimilt er að reisa innan lóðar. Heimilt er að aðlaga hönnun húsa og innra skipulag að nútímakröfum, að því gefnu að slíkar breytingar valdi ekki verulegum frávikum frá ytra yfirbragði bygginganna.

2. **Utan kjarna gamla bæjarins** skulu nýbyggingar hafa ásynd og heildaryfirbragð sem byggist á skýrri og beinni sögulegri tengingu við það hús sem heimilt er að reisa á viðkomandi lóð og vera í samræmi við útlit þess. Heimilt er að gera smávægilegar aðlaganir að samtímalegum þörfum, enda falli þær ávallt að mælikvarða, ásynd og heildaryfirbragði byggðarinnar.

Í öllum tilvikum skulu nýbyggingar samræmast ákvæðum þessa deiliskipulags, gildandi byggingareglugerðar og vera háðar samþykki skipulagsyfirvalda.

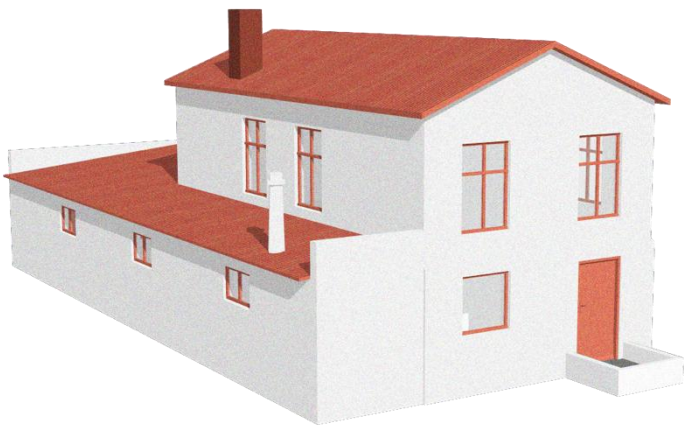
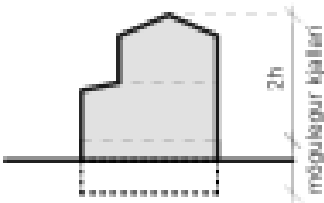
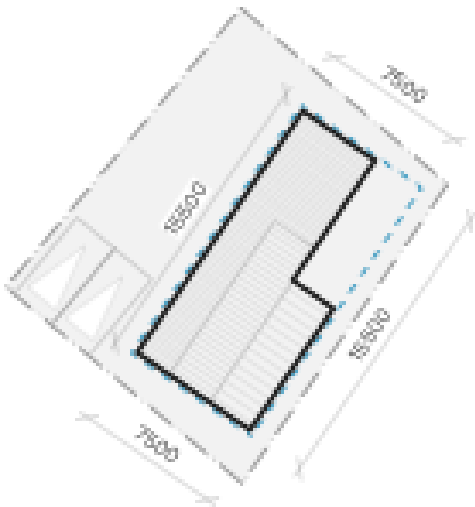


Lóð	Viðurnefni	Byggingarár	Ár niðurrífs	Staða húss	Lýsing
Aðalgata 4	Bakaríð	1919-1920	1980	Horfið – þarf að endurbyggja	Byggingin var reist á árunum 1919–1920 af Klemensi Þórðarsyni. Húsið gegndi mikilvægu hlutverki í daglegu lífi bæjarbúa í hartnær sextíu ár. Byggingin var dæmigerð fyrir atvinnu- og verslunarhús fyrri hluta 20. aldar og markaði ásýnd Aðalgötu. Húsið var steinsteypt og einlyft með mjög háum kjallara, lágreistu mænisþaki og steinsteyptum reykháfi. Viðbyggður var biðreiðarskúr með steypum útveggjum og járnþaki á rimlunum, og auk þess steypur inngönguskúr. Húsið var rífið árið 1980.



Lóð	Tegund	Stærð lóðar	Stærð byggingareits	Hæð byggingar	Skilmálar
Aðalgata 4	Íbúðarhúsnæði og þjónusta	278,8 m ²	116,3 m ²	2h + kjallari	Við endurbyggingui skal húsið taka mið af upprunalegri gerð og hlutföllum. Meginform þess er skilgreint með byggingarreit og kennisniði, og byggingin þarf að falla að formfræði Aðalgötu. Áhersla er lögð á að virða sögulegan anda svæðisins og tengsl við nærliggjandi hús.

- Lóðarmörk
- Byggingarreitir
- Leiðbeinandi útlína byggingar
- Bílastæði



Aðkoma að húsinu er frá Aðalgötu.

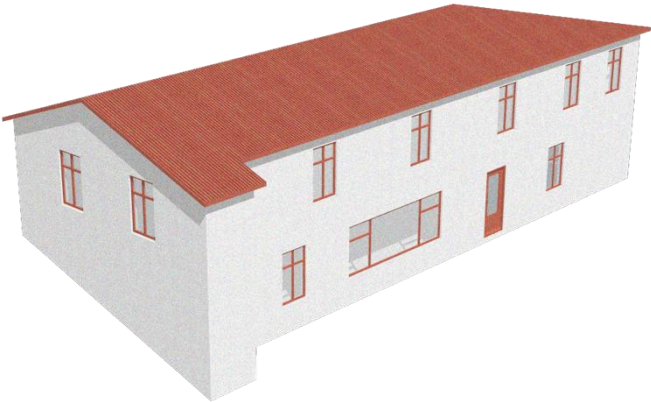
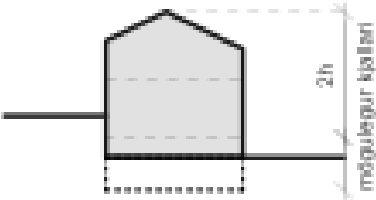
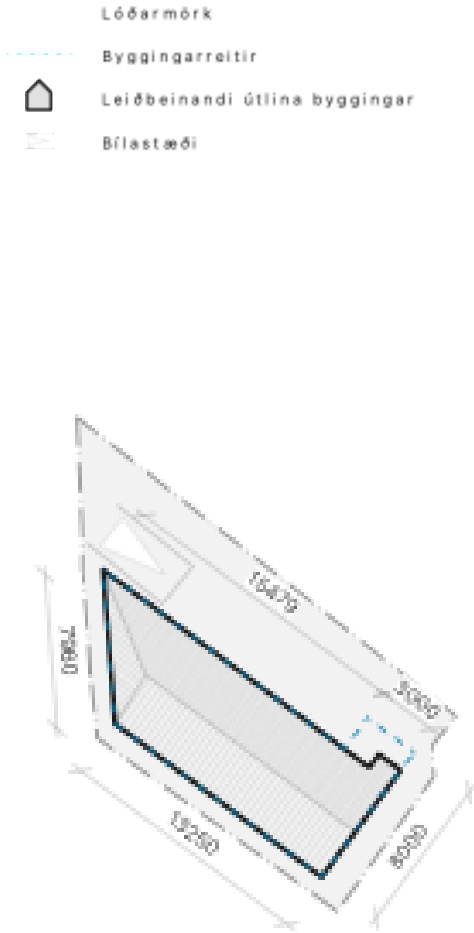
Lóð	Viðurnefni	Byggingarár	Ár niðurrífs	Staða húss	Lýsing
Aðalgata 15	Verslunin Valur	1945	2008	Horfið – þarf að endurbyggja	Á lóðinni stóð áður verslunarhús, sem Konráð Diomedesson endurbyggði árið 1945 úr eldri útihúsum sem áður stóðu á lóðinni. Í húsinu var Verslunin Valur rekin og síðar Verzlunarfélag Austur-Húnavetninga til ársins 1972. Á efri hæðinni starfaði einnig afgreiðsla Flugfélags Íslands um tíma. Húsið var tvílyft timburhús með múrhúðuðum (forsköluðum) veggjum og áberandi spísslaga vesturgafli sem fylgdi legu Aðalgötu. Húsið var jafnað við jörðu árið 2008.



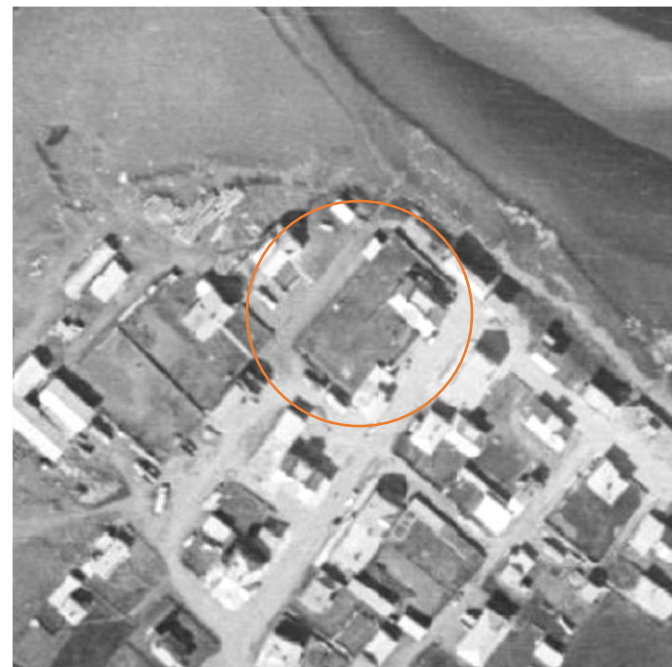
Lóð	Tegund	Stærð lóðar	Stærð byggingareits	Hæð byggingar	Skilmálar
Aðalgata 15	Íbúðarhúsnæði og þjónusta	247,7 m²	101,2 m²	2h + kjallari	

Við endurbyggingu skal húsið taka mið af upprunalegri gerð og hlutföllum þess og falla að byggðamynstri Aðalgötu. Sérstök áhersla skal lögð á að vesturgaflinn snúist og aðlagist götumyndinni, líkt og í upprunalegu húsi, þannig að hann verði áfram formrænn þáttur götunnar. Efnisnotkun skal vera í anda byggingartímans: múrsléttaðir veggir, bárujárnsklætt þak og timbur- eða málmgluggar í einföldum formum. Litaval skal samræmast litakerfi gömlu miðbæjarbyggðarinnar.

Aðkoma að húsinu er frá Koppagötu.



Lóð	Viðurnefni	Byggingarár	Ár flutnings	Staða húss	Lýsing
Brimslóð 1	Ísgeymsluhús / Grjótá	1900 / 1934 (1935)	1929	Er til – stendur annars staðar	Húsið var byggt árið 1900 vestan við Vesturpakkhús Höepfnarsverslunar, nokkru vestan við Brimslóð 8. Húsið var nýtt til ísgeymslu og birgðahalds, en árið 1929 var það flutt að Hofi í Vatnsdal, þar sem það stendur enn sem sumarhús. Um er að ræða einlyft timburhús með risi og járnþaki.

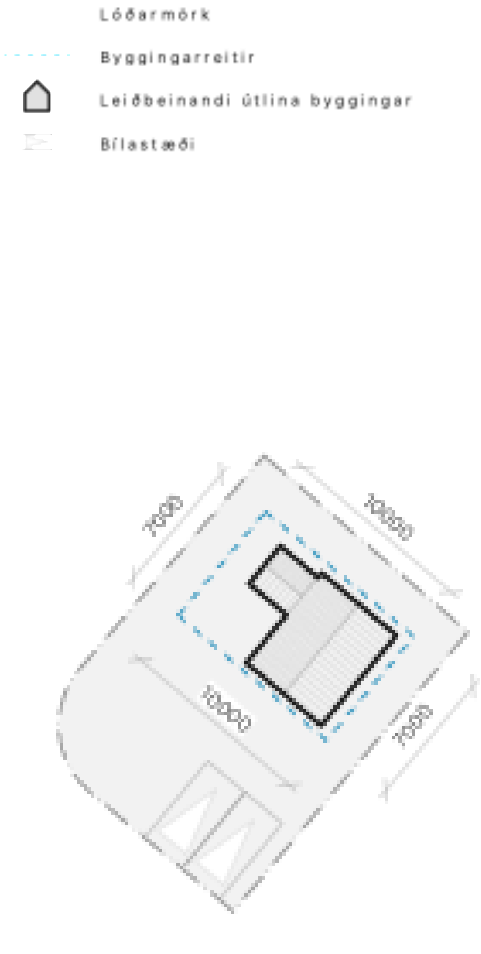


Lóð	Tegund	Stærð lóðar	Stærð byggingareits	Hæð byggingar	Skilmálar
Brimslóð 1	Þjónusta	261,6 m ²	70 m ²	1h + ris + kjallari	

Við endurbyggingu skal húsið taka mið af upprunalegri gerð og hlutföllum. Meginform þess er skilgreint með byggingarreit og kennisniði. Endurreisn skal endurspegla upprunalegt form timburhússins með bárujárnsklæddu þaki og einföldu timburlagi. Lögð skal áhersla á einfalda smíð, hóflegt form og litaval í samræmi við iðnaðar- og verslunarhús 1900–1930.

Heimilt er að aðlaga hönnun húss og innra skipulag að nútímakröfum, að því gefnu að slíkar breytingar valdi ekki verulegum frávikum frá ytra yfirbragði byggingarinnar.

Aðkoma að húsinu er frá Brimslóð.



Lóð	Viðurnefni	Byggingarár	Ár niðurrífs	Staða húss	Lýsing
Brimslóð 10d	Reykkofi	Óvíst	Óvíst	Horfið – þarf að endurbyggja	Reykkofi



Lóð	Tegund	Stærð lóðar	Stærð byggingareits	Leyfileg hæð byggingar	Skilmálar
Brimslóð 10d	Reykkofi	42 m ²	20 m ²	1	Við endurbyggingu skal húsið taka mið af upprunalegri gerð og hlutföllum. Meginform þess er skilgreint með byggingarreit og kennisníði. Litaval skal aðlagast heildarmynd gamla miðbæjarins.

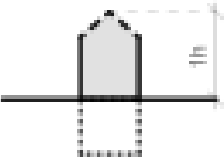
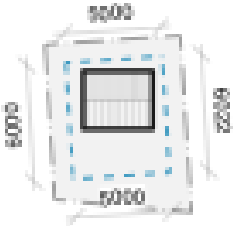
- 

Lóðarmörk
- 

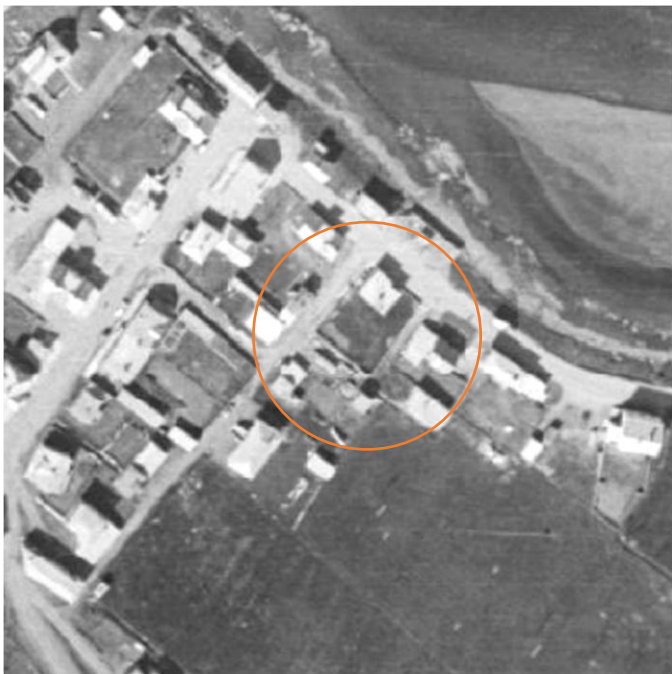
Byggingarreitir
- 

Leiðbeinandi útlina byggingar
- 

Bílastæði

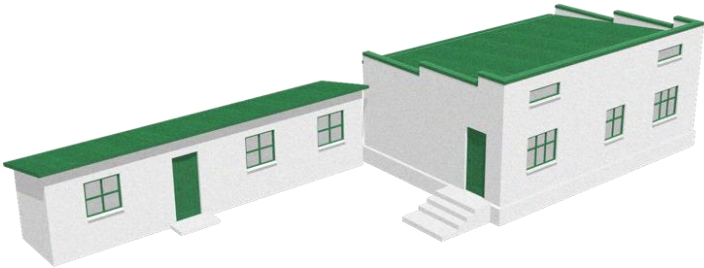
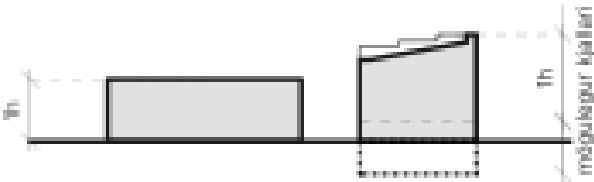
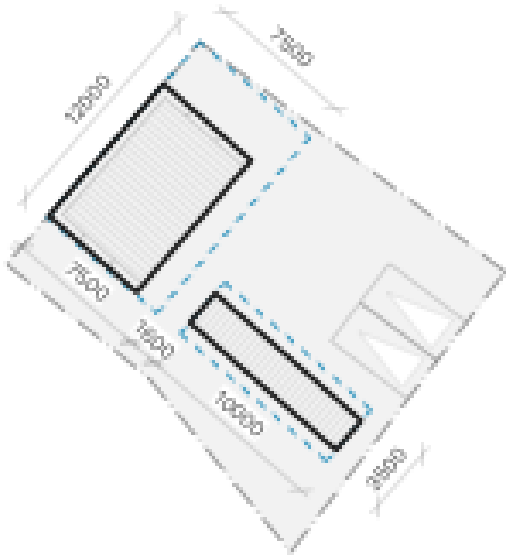


Lóð	Viðurnefni	Byggingarár	Ár niðurrífs	Staða húss	Lýsing
Koppagata 1	Lágafell	um 1943	1988	Horfið – þarf að endurbyggja	Lágafell var hús sem gekk undir ýmsum nöfnum, meðal annars Bræðslubúð, Kristjánshús, Kristjanía og Konkordíuhús, áður en það var stækkað og endurbyggt skömmu eftir 1940 af hjónunum Hjálmoni H. Eyþórssyni og Kristínu Helgadóttur. Þá fékk það nafnið Lágafell. Upphaflega hafði húsið verið reist sem lítið timburhús á síðari hluta 19. aldar, en við endurbyggingu eftir 1940 var það gert að múrhúðuðu timburhúsi á einni hæð. Þakið var með áberandi formlagi sem einkenndi hús byggð á þessum tíma og setti sterkan svip á götumyndina. Húsið var dæmigert fyrir þá þróun sem átti sér stað á Blönduósi þegar eldri verslunar- og iðnaðarhús voru aðlöguð að nýjum tímum og breyttum þörfum samfélagsins með því að breytast í íbúðarhús. Það var rífið árið 1988 vegna framkvæmda við lagningu Hnjúkabyggðar.



Lóð	Tegund	Stærð lóðar	Stærð byggingareits	Leyfileg hæð byggingar	Skilmálar
Koppagata 1	Íbúðarhúsnæði	325,8 m²	125 m²	1h + ris + kjallari	Við endurbyggingu skal húsið taka mið af upprunalegri gerð og hlutföllum og falla að byggðamynstri Koppagötu. Sérstök áhersla skal lögð á að þakið verði endurbyggt í upprunalegu formlagi sínu til að tryggja að húsið haldi sínum sérkennum í götumyndinni. Efnisnotkun skal endurspegla byggingarhefðir þess tíma: múrsléttaðir veggir, bárujárnsklætt þak og timbur- eða málmgluggar í einföldum formum. Litaval skal samræmast heildarmynd gömlu miðbæjarbyggðarinnar. Heimilt er að aðlaga hönnun húss og innra skipulag að nútímakröfum, að því gefnu að slíkar breytingar valdi ekki verulegum frávikum frá ytra yfirbragði byggingarinnar. Við endurbyggingu er gert ráð fyrir að skúrbygging verði aðskilin frá aðalbyggingu og afstöðu milli húsanna breytt frá því sem áður var.

- Lóðarmörk
- Byggingarreitir
- Leiðbeinandi útlina byggingar
- Bílastæði



Aðkoma að húsinu er frá Blöndubbyggð.

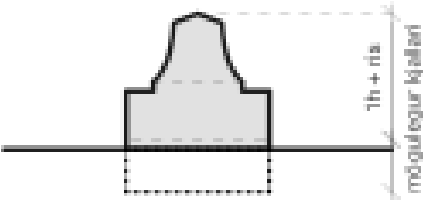
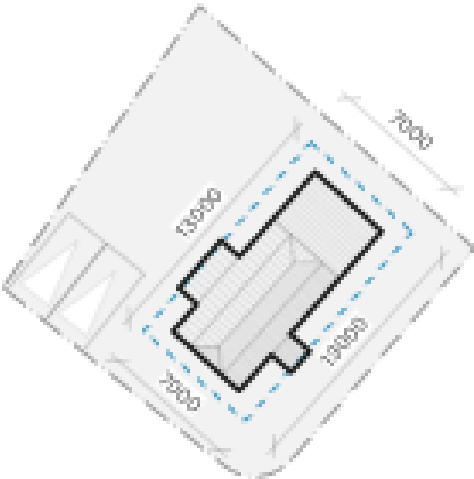
Lóð	Viðurnefni	Byggingarár	Ár niðurrífs	Staða húss	Lýsing
Koppagata 2	Kista	1898	1985	Horfið – þarf að endurbyggja	Húsið var reist árið 1898 af J. G. Möller sem embættisbústaður sýslumannsins Gísla Ísleifssonar. Húsið fékk fljótt viðurnefnið <i>Líkkistan</i> eða <i>Kistan</i> vegna sérkennilegs forms síns, sem einkennist af lágu mansard-þaki sem gerði það áberandi í götumyndinni. Á fyrri hluta 20. aldar var það m.a. notað sem sjúkraskýli áður en það var gert að íbúðarhúsi. Um miðja öldina var það endurbyggt að hluta og múrhuðað, en árið 1985 var húsið rífið.



Lóð	Tegund	Stærð lóðar	Stærð byggingareits	Leyfileg hæð byggingar	Skilmálar
Koppagata 2	Íbúðarhúsnæði	309,9 m ²	91 m ²	1h + ris + kjallari	

Við endurbyggingu skal húsið taka mið af upprunalegri gerð og hlutföllum og falla að byggðamynstri Koppagötu. Sérstök áhersla skal lögð á að mansard-þakformið verði endurskapað sem lykileinkenni hússins. Gluggaskipan skal vera einföld og í anda byggingartímans, og veggir annað hvort múr- eða timburklæddir. Litaval skal samræmast heildarmynd gamla miðbæjarins. Heimilt er að aðlagða hönnun húss og innra skipulag að nútíma kröfum, að því gefnu að slíkar breytingar valdi ekki verulegum frávikum frá ytra yfirbragði byggingarinnar.

Aðkoma að húsinu er frá Templarasundi.



Lóð	Viðurnefni	Byggingarár	Ár niðurrífs	Staða húss	Lýsing
Koppagata 3	Jónshús	1924	1988	Horfið – þarf að endurbyggja	Jónshús var reist árið 1924 af Stefáni G. Stefánssyni og Guðbjörgu G. S. Björnsdóttur og hét upphaflega <i>Stefánshús</i>. Húsið var svo stækkað á árunum 1934–1935. Fyrsta gerðin var lítið timburhús með torfveggjum á tvo vegu og pappklæddu þaki. Við stækkun þess voru torfveggirnir fjarlægðir og timburviðbygging með skúrþaki bætt við. Síðar var húsið múrhuðað og fékk þannig nýtt yfirbragð. Jónshús var dæmigert fyrir umbreytingu byggðar á Blönduósi á fyrri hluta 20. aldar, þar sem lítil torf- og timburhús viku fyrir stærri og nútímalegri íbúðarhús. Húsið var rífið árið 1988 vegna framkvæmda við lagningu Hnjúkabyggðar.

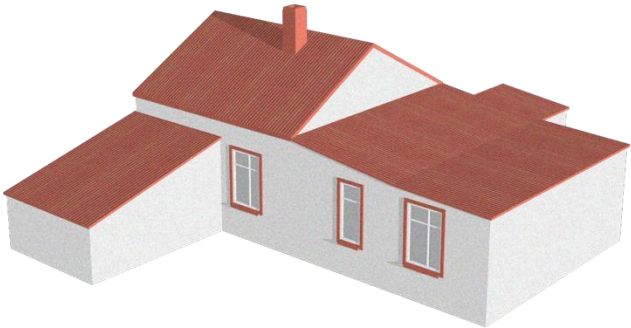
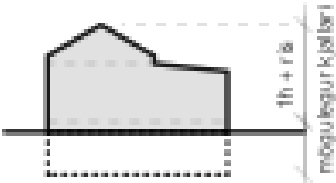
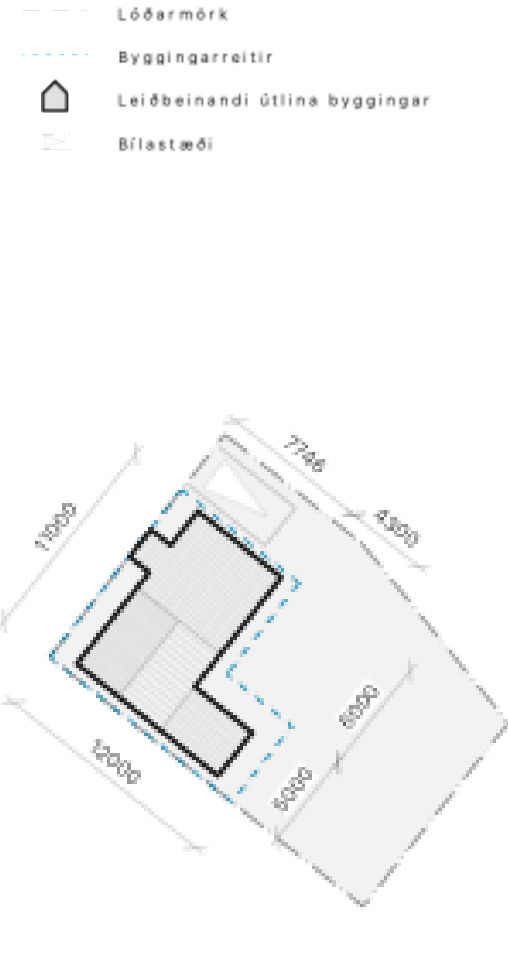


Lóð	Tegund	Stærð lóðar	Stærð byggingareits	Leyfileg hæð byggingar	Skilmálar
Koppagata 3	Íbúðarhúsnæði og þjónusta	287,2 m ²	106,2 m ²	1h + ris + kjallari	

Við endurreisn skal húsið taka mið af upprunalegri gerð og hlutföllum þess og falla að byggðamynstri Koppagötu. Efnisnotkun skal vera í anda tímans: múr- eða timburklæddir veggir, bárujárnslætt þak og timbur- eða málmgluggar. Litaval skal vera í samræmi við heildarmynd gamla miðbæjarins.

Heimilt er að aðlaga hönnun húss og innra skipulag að nútíma kröfum, að því gefnu að slíkar breytingar valdi ekki verulegum frávikum frá ytra yfirbragði byggingarinnar.

Aðkoma er frá Koppagötu.



Lóð	Viðurnefni	Byggingarár	Ár niðurrífs	Staða húss	Lýsing
Koppagata 7	Böðvarshús	1898	1971	Horfið – þarf að endurbyggja	Húsið var byggt árið 1898 af Bjarna Hallgrímssyni og Halldóri Sæmundssyni þar sem Aðalgata 9a stendur nú. Húsið var nýtt sem íbúðarhús en hluti þess var um tíma pósthús. Húsið var einlyft og portbyggt hús með mænispaki með kjallara undir helmingi þess. Útveggir voru klæddir úr þykkum borðum og asfaltpakki á þaki. Í viðbyggðu útihúsi var hlaða, haughús, fjós og geymsla. Húsið var rífið ári 1971 þegar rýmt var fyrir iðnaðarbyggingu á lóð Aðalgötu 9a.



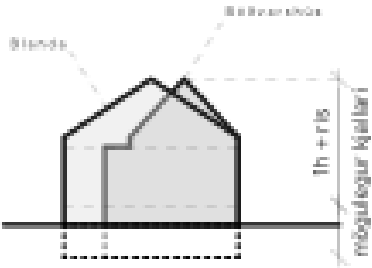
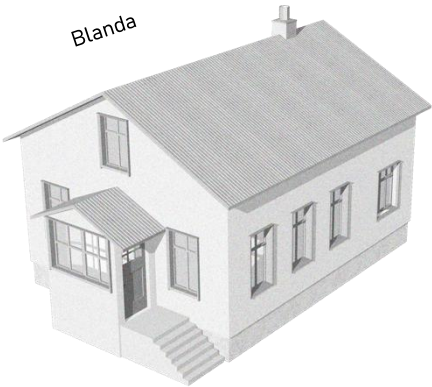
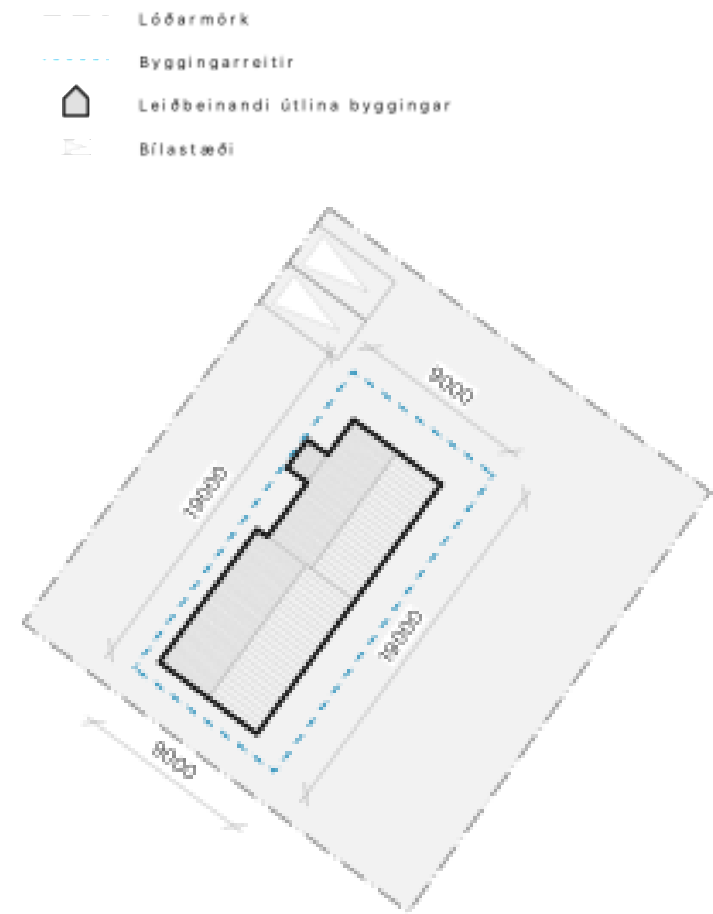
Koppagata 7 Blanda 1908 1993 Horfið – þarf að endurbyggja



Húsið var byggt árið 1908 af Höepfnarsverslun og stóð steinsnar vestan við Hótel Blönduós. Húsið hýsti sölubúð og skrifstofu verslunarinnar til 1929, þegar því var breytt í verslun. Árið 1943 var því breytt í gistaðstöðu fyrir Hótel Blönduós. Húsið var einlyft timburhús með járnvörðu þaki, kjallara og áfestum timburskúr með járnþaki. Húsið tók breytingum í tímans rás og eftir 1950 voru setti kvistir á húsið. Húsið var rífið árið 1993.



Lóð	Tegund	Stærð lóðar	Stærð byggingareits	Leyfileg hæð byggingar	Skilmálar
Koppagata 7	Íbúðarhúsnæði	658,8 m ²	171 m ²	1h + ris + kjallari	



Skilmálar

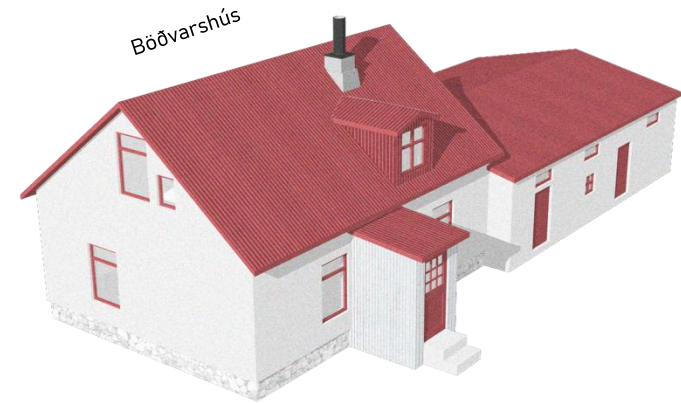
Heimilt er að endurbyggja annaðhvort Böðvarshús eða Blöndu innan lóðarinnar. Við endurreisn skal húsið taka mið af upprunalegri gerð og hlutföllum og falla að byggðamynstri Koppagötu. Meginform hússins er skilgreint með byggingarreit og kennisniði. Húsið skal taka mið af upprunalegri gerð og hlutföllum og falla vel að byggðamynstri götunnar.

Lögð verði áhersla á efnisnotkun í anda byggingartíma húsanna:

Böðvarshús: Efnisnotkun skal vera í anda tímans: Timburklæddir veggir, bárujárnsklætt þak og timbur- eða málmgluggar.

Blanda: Efnisnotkun skal vera í anda tímans: Timburklæddir veggir með hömrðu járnplötum, í líkingu við steinhleðslu eða sambærilegri klæðningu, bárujárnsklætt þak og timbur- eða málmgluggar.

Litaval skal vera í samræmi við heildarmynd gamla miðbæjarins. Aðkoma er frá Koppagötu.



Lóð	Viðurnefni	Byggingarár	Ár niðurrífs	Staða húss	Lýsing
Blöndubýggð 7	Gústasjoppa	>1960	1985	Er til – stendur annars staðar	Húsið var reist skömmu eftir 1960 af Skeljungi hf. á grunni fyrrum afgreiðsluskúrs eldsneytis. Var það einnig kallað <i>Shellsjoppa</i> eða söluskáli Skeljungs hf. og gengdi hlutverki eldsneytisafgreiðslu allt þar til hún var aflögð árið 1985. Húsið var úr timbri með miklu skyggni og ríkulega glerjað. Húsið var flutt árið 1985 í heilu lagi út í Votmúla og nokkrum árum síðar að Ási í Vatnsdal þar sem það er notað sem sumarbústaður til þessa dags.



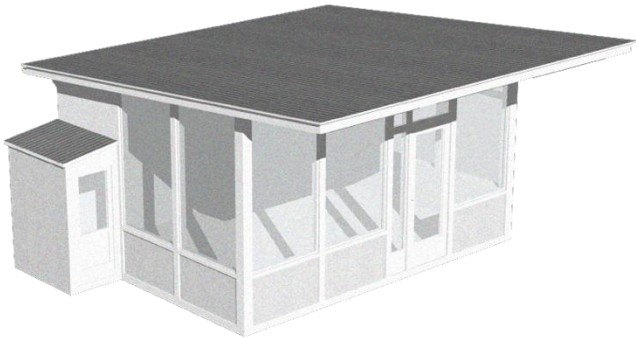
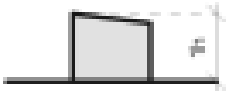
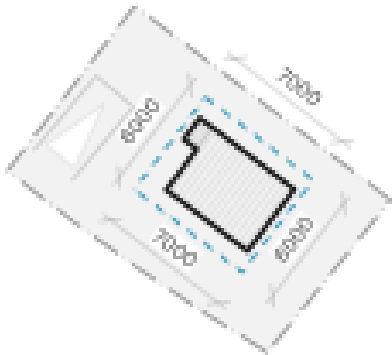
Lóð	Tegund	Stærð lóðar	Stærð byggingareits	Leyfileg hæð byggingar	Skilmálar
Blöndubýggð 7	Safn / þjónusta / verslun	174,2 m ²	42 m ²	1h	Hvort sem um endursetningu eða endurbyggingu húss er að ræða skal húsið taka mið af upprunalegri gerð og hlutföllum..

- Lóðarmörk

Byggingarreitir

Leiðbeinandi útlina byggingar

Bílastæði



Meginform þess er skilgreint með byggingarreit og kennisniði.

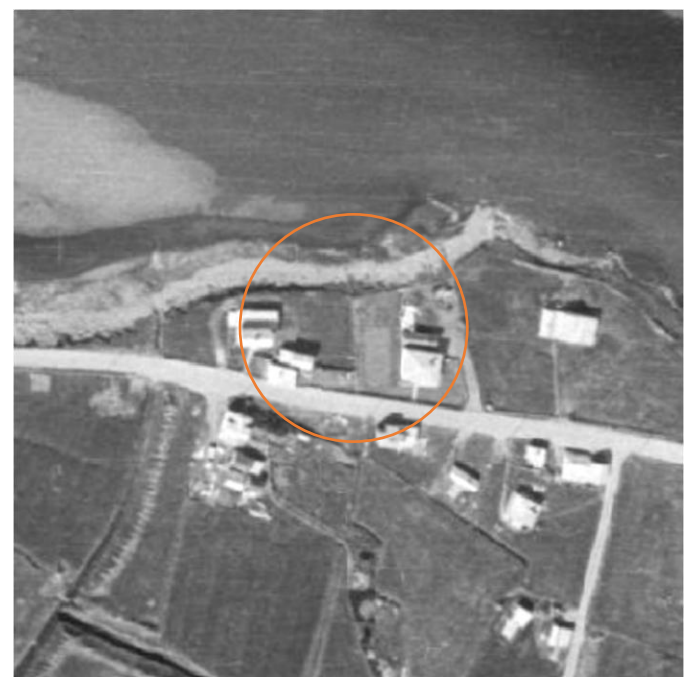
Lögd skal áhersla á einfalda smíð, hóflegt form og litaval í samræmi við afgreisluhús eldsneytis á byggingartíma hússins rétt eftir 1960.

Heimilt er að aðlaga hönnun húss og innra skipulag að nútímakröfum, að því gefnu að slíkar breytingar valdi ekki verulegum frávikum frá ytra yfirbragði byggingarinnar.

Aðkoma að húsinu er frá Blöndubýggð..

Lóð	Viðurnefni	Byggingarár	Ár niðurrífs	Staða húss	Lýsing
Blöndubýggð 9a	Fögruvellir / Maríubær	1892 / 1924	Skömmu eftir 1954	Horfið – þarf að endurbyggja	Húsið er reist árið 1892 af Benedikt Péturssyni og var nýtt sem íbúðarhús alla tíð.

Húsið var byggt úr torfi og timbri árið 1892 af Benedikt Péturssyni, en árið 1924 lét María Guðmundsdóttir byggja áfastan timburskúr sem hún bjó í. Sama ár fluttu Guðmundur Agnarsson og Sigurunn Þorfinnsdóttir í torfbæinn og nefndu bæinn Fögruvelli. Húsin voru sennilega fljótlega eftir fráfall Maríu árið 1954.



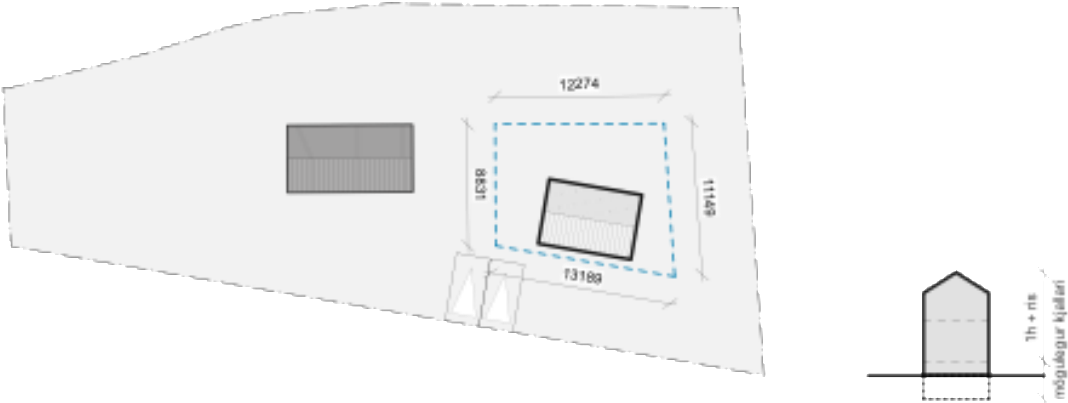
Lóð	Tegund	Stærð lóðar	Stærð byggingareits	Leyfileg hæð byggingar	Skilmálar
Blöndubbyggð 9a	Íbúðarhúsnæði	1127,6 m ²	125,6 m ²	1h + ris + kjallari	

Meginform hússins er skilgreint með byggingarreit og kennisniði. Húsið skal hafa ásýnd og heildaryfirbragð þess húss sem heimilt er að reisa á viðkomandi lóð. Húsið þarf að taka mið af upprunalegri gerð og hlutföllum og falla vel að byggðamynstri Blöndubbyggðar. Heimilt er að gera smávægilegar aðlaganir að samtímalegum þörfum, enda falli þær ávallt að mælikvarða, ásýnd og heildaryfirbragði byggðarinnar.

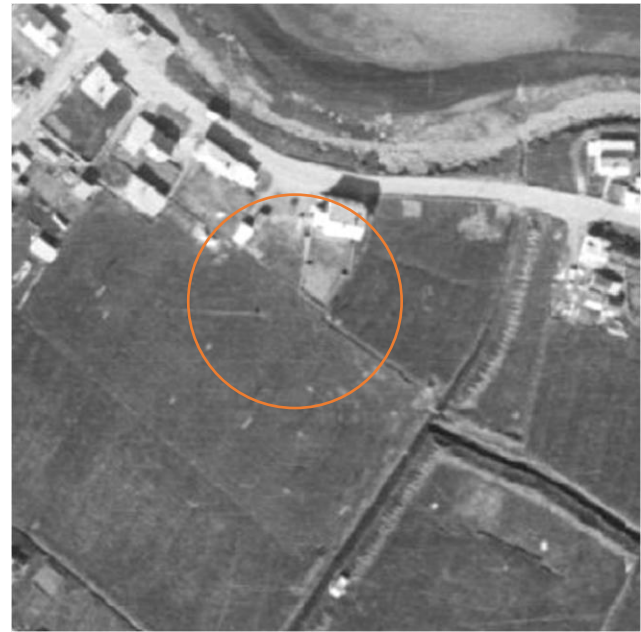
Aðkoma er frá Blöndubbyggð.

Frekari upplýsingar vantar.

- Lóðarmörk
- Byggingarreitir
- Leiðbeinandi útlína byggingar
- Bílastæði

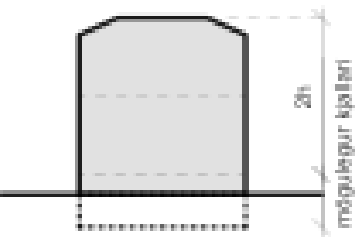
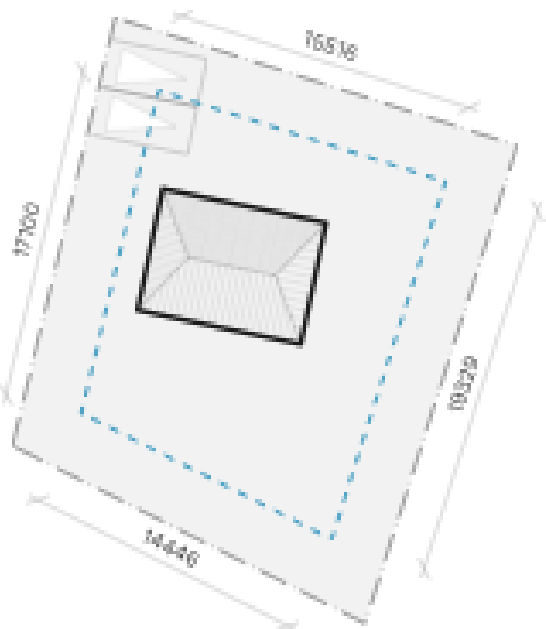


Lóð	Viðurnefni	Byggingarár	Brann	Staða húss	Lýsing
Blöndubýggð 10a	Magnúsarhús	1905	1922	Horfið – þarf að endurbyggja	Húsið var reist af Magnúsi Stefánssyni á lóð Blöndubýggðar 10. Um var að ræða var myndarlegt, tvílyft timburhús með steinhlöðnum kjallara og járnlæddu þaki, notað bæði sem verslun, vörugeymsla og íbúðarhús. Það brann árið 1922..



Lóð	Tegund	Stærð lóðar	Stærð byggingareits	Leyfileg hæð byggingar	Skilmálar
Blöndubbyggð 10a	Íbúðarhúsnæði	505,7 m ²	270,2 m ²	2h + kjallari	

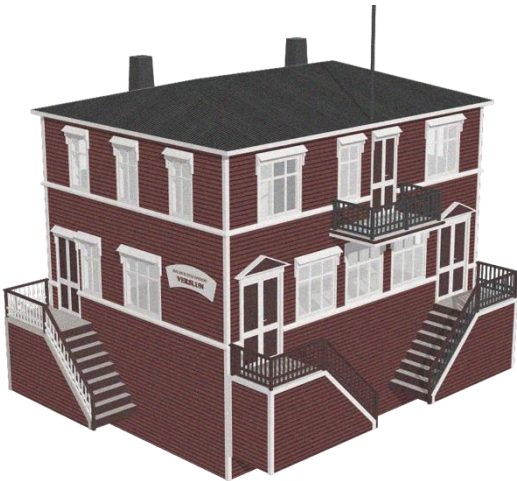
- Lóðarmörk
- Byggingarreitir
- Leiðbeinandi útlina byggingar
- Bílastæði



Við endurbyggingu hússins skal tekið mið af upprunalegri gerð þess og hlutföllum. Húsið skal byggt sem tvílyft timburhús á steinhlöðnum kjallara með mænispaki. Ytra byrði skal vera timburklætt með sléttri eða einfaldri panel-klæðningu, málað í sterkum litum sem endurspeгла hefðir árbakkans, þar sem rauður var einkennislitur hússins. Gluggaskipan skal vera reglu- leg og einföld, í anda sögulegrar framhliðar.

Innra skipulag og hagnýting hússins má aðlaga nútíma þörfum og lífnaðarháttum, svo sem með nútímalegri einangrun, hrein- lætisaðstöðu og aðgengi. Þó skal varðveita ytra form og ímynd hússins þannig að það falli eðlilega að byggðamynstri svæðisins og viðhaldi sérstöðu sinni sem táknmynd fyrri tíma verslunar og samkomulífs.

Aðkoma er frá Blöndubbyggð og mun standa steinsnar sunnan við upprunalega staðsetningu.



Lóð	Viðurnefni	Byggingarár	Ár niðurrífs	Staða húss	Lýsing
Blöndubýggð 11	Mágaberg	1948	2014	Horfið – þarf að endurbyggja	Mágaberg var reist árið 1948 af Agnari Guðmundssyni og Sigurgeiri Magnússyni á lóð þar sem áður stóðu eldri torf- og timburhús, m.a. Fögruvellir/Maríubær. Það var einlyft, múrhúðað timburhús með gaflsneiddu þaki og litlum kjallara, um 85 m² að stærð. Innra skipulagið tók mið af þörfum fjölskylduhúsnæðis með stofu, svefnherbergjum, eldhúsi, baðherbergi og geymslurýmum. Við húsið stóð jafnframt járnklætt hesthús úr timbri, sem var einkennandi fyrir byggðina þar sem íbúðarhús og smáútihús runnu saman í eina heild. Húsið var rífið árið 2014.



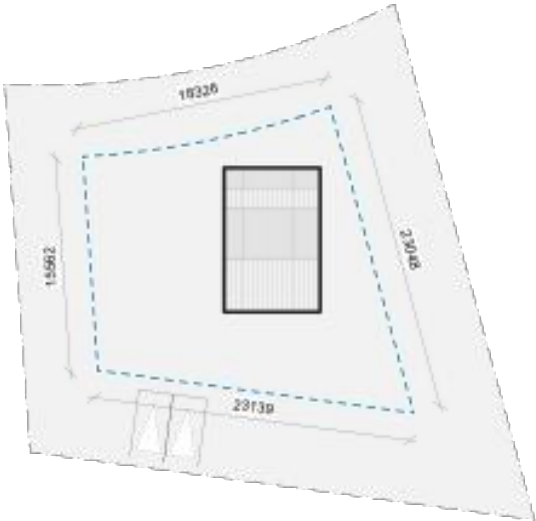
Lóð	Tegund	Stærð lóðar	Stærð byggingareits	Leyfileg hæð byggingareits	Skilmálar
Blöndubbyggð 11	Íbúðarhúsnæði	1015,1 m ²	379,1 m ²	1h + ris + kjallari	Við endurbyggingu skal húsið taka mið af upprunalegri gerð og hlutföllum og falla að byggðamynstri Blöndubbyggðar. Meginform hússins er skilgreint með byggingarreit og kennisniði. Húsið skal taka mið af upprunalegri gerð og hlutföllum og falla vel að byggðamynstri götunnar.

- Lóðarmörk

Byggingarreitir

Leiðbeinandi útlina byggingar

Bílastæði



Lögð verði sérstök áhersla á efnisnotkun í anda tímans: múrsléttaðir veggir, bárujárnsklæðning á þaki og einfaldir timbur- eða málmgluggar. Litaval skal vera í samræmi við litakerfi gömlu miðbæjarbyggðarinnar.

Aðkoma er frá Blöndubbyggð.

Frekari upplýsingar vantar.

Lóð	Viðurnefni	Byggingarár	Ár niðurrífs	Staða húss	Lýsing
Blöndubýggð 13	Einarsnes	1898/>1942	1986	Horfið – þarf að endurbyggja	Húsið Einarsnes var upphaflega reist árið 1898 af Höepfnersverslun og var nýtt sem íbúðarhúsi. Byggt var við húsið árið 1934 og á 5. áratugnum var upprunalega íbúðarhúsinu breytt heyhlöðu og hana byggt gripahús. Seinna meir var íbúðarhúsinu breytt í fjárhús. Húsið var byggt sem torfbær með einu heilþili. Húsið sem reist var 1934 var timburhús á einni hæð, það var timburklætt á tvo vegu og að öðru leyti járnvarið. Það var dæmigerð íbúðarbygging fyrir þann tíma, þar sem litlu timburhúsin með mænispaki settu sterkan svip á götumynd Blöndubýggðar. Húsið var einfalt í formi og efnisvali, en endurspeglað þróun frá torf- og timburhúsum yfir í hefðbundin timburhús með bárujárnsþaki og reglulegri gluggaskipan. Bygging var rifin árið 1986.



Lóð	Tegund	Stærð lóðar	Stærð byggingarreits	Leyfileg hæð byggingar	Skilmálar
Blöndubýggð 13	Íbúðarhúsnæði	1870,0 m ²	950,3 m ²	1h + ris + kjallari	

Við endurbýggingu skal leggja áherslu á einfalt form, timburklæðningu og bárujárnsþak í anda eldri timburhúsanna. Húsið skal hafa ásýnd og heildaryfirbragð þess húss sem heimilt er að reisa á viðkomandi lóð. Húsið þarf að taka mið af upprunalegri gerð og hlutföllum og falla vel að byggðamynstri Blöndubýggðar. Heimilt er að gera smávægilegar aðlaganir að samtímalegum þörfum, enda falli þær ávallt að mælikvarða, ásýnd og heildaryfirbragði byggðarinnar. Litaval skal vera í samræmi við litakerfi gömlu miðbæjarbyggðarinnar.

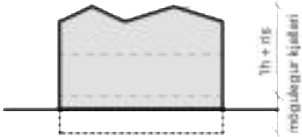
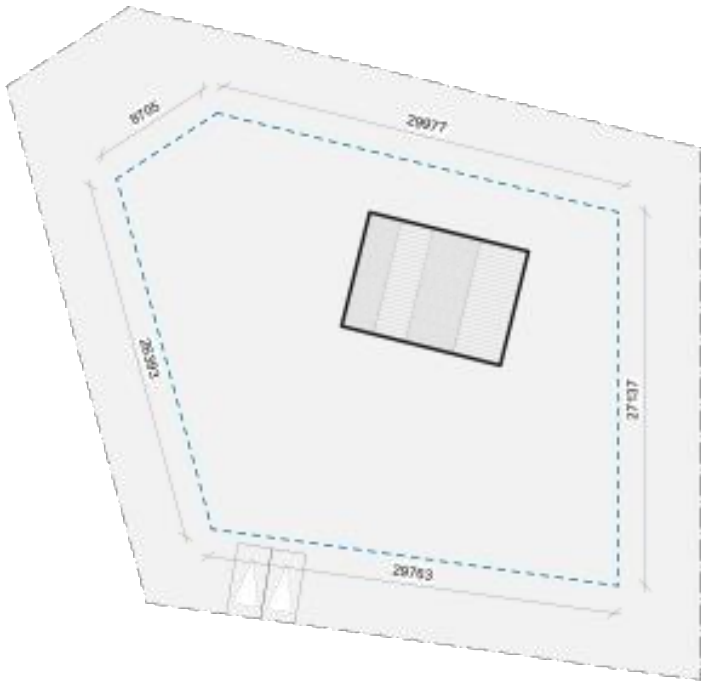
Aðkoma er frá Blöndubýggð.

- Lóðarmörk

Byggingarreitir

Leiðbeinandi útlina byggingar

Bílastæði



6. SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Í tengslum við vinnu við deiliskipulag verður haft samráð við þær stofnanir og hagsmunaaðila sem tengjast beint því sem snertir deiliskipulagsgerðinni.

Skipulagslýsing var kynnt 10. júlí 2024 og veittur frestur til athugasemda til 18. ágúst 2024. Leitast var eftir umsögnum frá eftirfarandi aðilum.

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Minjastofnun
- Vegagerðin
- Heilbrigðiseftirlit Norðurlands vestra
- RARIK

Eftirfarandi umsagnir bárust vegna skipulagslýsingar:

Aðili	Dags.	Athugasemdir
Umhverfisstofnun	11. júlí 2024	Ekki áform um að veita umsögn varðandi tillöguna þar sem skipulagssvæði er hvorki á náttúruverndarsvæðum né á svæðum sem njóta sérstakrar verndar.
Heilbrigðiseftirlit Norðurlands vestra	11. júlí 2024	Fagnar þeirri uppbyggingu sem hefur orðið á gamla bænum og fyrirhuguðu framhaldi á þeirri vinnu, en minnir á að það felist ávallt áskoranir í því að skipuleggja blandaða byggð íbúða og atvinnustarfsemi þ.e. að það komi ekki til árekstra vegna umferðar, hávaða og ónæðis.
RARIK	6. ágúst 2024	Bendi á að háspennustengir liggja meðfram Hnjúkabyggð og Þingbraut, ásamt lágspennustrengjum innan svæðisins. Óskað er eftir að haft verði samráð, þegar kemur að frekari framkvæmda og skipulags lóða, gera þarf ráð fyrir spennustöð-/stöðvum á svæðinu.
Vegagerðin	8. ágúst 2024	Engar athugasemdir
Minjastofnun	12. ágúst 2024	Fagnar þeim metnaðarfullu áformum sem fram koma í skipulagslýsingu og varða varðveislu bæjarmyndar og sviptóts gamla bæjarins á Blönduósi og umhverfi hans.
Skipulagsstofnun	14. ágúst 2024	Deiliskipulagið er ekki í samræmi við gildandi aðalskipulag. Gera grein fyrir valkostum í umhverfismati. Taka þarf fram á hvaða stigi tillaga að verndarsvæði í byggð er stödd og hvernig stefnan hefur áhrif á skipulagsáætlanir.

Þá bárust eftirfarandi umsagnir frá almenningi:

Aðili	Dags.	Athugasemdir
Inga Elsa Bergþórsdóttir og Gísli Egill Hrafnsson f.h. Brimslóðar ehf	17. ágúst 2024	Mótmæla harðlega augýstum deiliskipulagstillögum sveitastjórnar Húnabyggðar um gamla bæinn á Blönduósi. Deiliskipulagið er hrein aðför að rekstri og framtíðaruppbyggingu félagsins. Munu aldrei samþykkja að gefa eftir þau lóðaréttindi sem fylgja eignum félagsins í gamla bænum á Blönduósi. Mótmæla harðlega framkomnum hugmyndum um breytingu á aðkomu að fasteignum þeirra. Gagnrýna harðlega skort á samráði í undirúningi á þessum deiliskipulagstillögum. Gagnrýna skort á sýn annari en þeirri sem byggð er á einhverjum lítt skilgreindum loðnum rómantískum hugmyndum um blómatíma gamla bæjarins og eitthvað sem kallað er sjálfbær bæjarkjarni. Mótmæla harðlega öllum áformum um stígagerð og stofnun áningarstaða á lóðum félagsins. Mótmæla öllum tilraunum þess efnis að sett séu verndarákvæði fyrir svæðið í heild enda myndi það ganga gegn eignaréttindaákvæðum Stjórnarskrár. Mótmæla harðlega gr. 4.3.5. í skipulagslýsingu þar sem tilraun er sögð gerð til þess að lauma verndarsvæði í byggð bakdyramegin.
Sigríður Björg Grímsdóttir og Eyjólfur Guðmundsson eigendur og íbúar á Brimslóð 14.	17. ágúst 2024	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. Neita að sveitarfélagið leggi hjóla- og göngustíg í gegnum lóð þeirra. Neita að sveitarfélagið hamlí aðgengi að heimili þeirra, en samkvæmt auglýstu deiliskipulagi ætlast sveitfélagið 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. Neita að sveitfélagið leggi vistgötu að heimili þeirra. Neita að sveitfélagið breyti aðkomu umferðar inn í gamla bæinn og að heimili þeirra, en sú tillaga sem sveitfélagið leggur til skapar mikla hættu fyrir akandi og gangandi umferð.

Tillaga þessi verður auglýst almenningi og hagsmunaaðilum innan skipulagssvæðisins sbr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Tillagan mun liggja frammi hjá skrifstofu sveitarfélagsins og á heimasíðu sveitarfélagsins: 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

7. VIÐAUKI A – BÍLASTÆÐI

Viðauki þessi er viðbót við kafla **4.5.4.2 Samnýtt bílastæði (e. shared car parking) og nýting** og veitir frekari upplýsingar um forsendur samnýtingar bílastæða og áætlaða nýtingu.

7.1.1. A1. Viðmið fyrir fjölda bílastæða eftir starfsemi

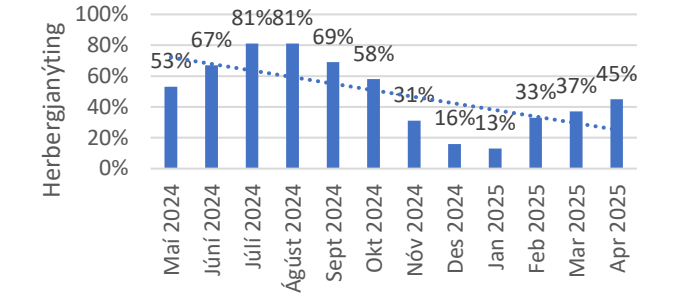
Til að lágmarka landnotkun undir bílastæði gerir skipulagið ráð fyrir samnýtingu stæða sem ekki teljast til einkastæða, svo að nýting þeirra verði sem best. Slík nálgun felur í sér að rekstrareiningar/–aðilar, sem halda úti ólíkri starfsemi og þeir sem sækja svæðið heim án þess að sækjast eftir þjónustu, deila bílastæðum í því skyni að draga úr heildarfjölda þeirra. Litið er svo á að hámarksnýting af þeirra völdum sé ólíkleg til að eiga sér stað samtímis, heldur muni hún dreifast yfir tíma dags, tíma viku eða árstíma^{36 37} Með þessu móti er minna landrými lagt undir bílastæði og ólíklegra að óhóflegt magn bílastæða standi löngum stundum ónotað. Innan gamla bæjarins, þar sem landrými er takmarkað, má því gera ráð fyrir að land nýtist betur og að myndast geti almenningsrými, sem eru verðmæt í félagslegum, hagrænum og umhverfislegum skilningi.³⁸

Í töflu 5 má sjá áætlaða nýtingu bílastæða eftir tíma dags og viku. Almennst séð krefjast gistirými bílastæða fyrst og fremst að kvöldi og næturlagi, veitingastaðir síðdegis og að kvöldi, á meðan verslanir, söfn og skrifstofur nýta stæði að degi til. Þá eru viðburðarrými jafnan mest nýtt á kvöldin og um helgar. Fjölbreytt starfsemi innan svæðisins skapar því raunhæfa möguleika til samnýtingar bílastæða og dregur þannig úr þörf fyrir að bílastæði séu frátekin fyrir ákveðin fyrirtæki eða starfsmenn.³⁹

Tafla 5. Áætlað hlutfall á nýtingu bílastæða eftir tíma dags og viku⁴⁰

Tími dags	Virkir dagar			Laugardagar	
	Morgun	Síðdegis	Kvöld	Síðdegi	Kvöld
Íbúðir	50%	60%	100%	60%	100%
Íbúðir–gestir	0%	50%	50%	100%	50%
Verslanir	30%	75%	5%	100%	5%
Skrifstofur	100%	100%	5%	5%	5%
Hótel	25%	40%	100%	75%	100%
Veitingahús	30%	60%	90%	70%	100%
Viðburðarrými	15%	30%	90%	60%	100%
Söfn	0%	70%	0%	100%	0%

Með því að skoða herbergjanýtingu á hótél má fá innsýn í bílastæðanýtingu eftir árstíma (sjá mynd 34).



Mynd 33 Herbergjanýting á hótélum á Norðurlandi (maí 2024–apr. 2025)..

³⁶ Vegagerðin. (2023). *Samgöngumat: Grunnur að leiðbeiningum* (Skýrsla nr. 18:00:778).

³⁷ Johansson, M. (2024). *Parking for sustainable cities*. Interreg North Sea Region.

³⁸ EPOMM – European Platform on Mobility Management. (2015). *Push & Pull: Parking management and incentives as successful and proven strategies for energy-efficient urban transport*.

³⁹ Litman, T. (2024). *Parking management: Strategies, evaluation and planning*. Victoria Transport Policy Institute

⁴⁰ Taflan byggir á sambærilegri töflu sem finna má í Reykjavíkurborg (e.d.). *Reglur um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík*. https://fundur.reykjavik.is/sites/default/files/agenda-items/27._bila-_og_hjolaastaedi.pdf og miðar að því að ákvarða minni bílastæðapörf.

Fjölmarginir aðrir þættir hafa áhrif á fjölda samnýtttra bílastæða í gamla bænum og má þar nefna að:

- a) Vilji er til að vernda og varðveita svæðið í sögu- og menningarlegum skilningi.
- b) Flestir ferðamenn á Norðurlandi ferðast á einkabíl (þ.e. eigin bíl eða leigðum bíl).^{41 42}
- c) Flest fólk á Norðurlandi vestra nýtir einkabílinn til daglegra ferða í sinni heimabyggð.⁴³
- d) Talsverður fjöldi gesta sem kemur inn á svæðið mun nýta sér margvíslega þjónustu innan þess, t.d. að gestir á veitingahúsum séu í mörgum tilvikum einnig gestir í gistirýmum.
- e) Fjarlægðir milli staða sem bjóða upp á ólíka þjónustu, s.s. veitingastaða og gististaða, eru litlar þegar inn á svæðið er komið og auðvelt að nýta virka ferðamáta til að komast á milli þeirra.

7.1.2. A2. Reglur um forgangsstýringu samnýtttra svæða – aðgengi að samnýttum stæðum

Til að tryggja jafnræði milli aðila og sveigjanlega nýtingu samnýtttra stæða eru settar fram reglur um forgangsstýringu og skráningu.

- a) **Einkastæði á lóð:** Rekstraraðilar, sem hafa bílastæði innan eigin lóðar, mega nýta þau sem einkastæði í þágu eigin rekstrar. Slík stæði skulu alfarið vera staðsett innan lóðarinnar og mega vera sérmerkt viðkomandi aðila.
- b) **Samnýtt bílastæði og forgangsstýring:** Öll önnur bílastæði innan svæðisins eru skilgreind sem samnýtt stæði og eru ætluð öllum rekstraraðilum og gestum.

Til að tryggja jafnt aðgengi að slíkum stæðum koma þessar reglur til greina:

- 1) Rekstraraðilar, sem halda úti starfsemi sem krefst næturlangrar eða lengri dvalar, geta óskað eftir því að hluti samnýtttra stæða verði skilgreindur sem tímabundin forgangsstæði (t.d. milli kl. 17:00 og 10:00) fyrir rekstur sinn.
- 2) Slík stæði skulu merkt með viðeigandi skilti og forgangur þeirra skal byggjast á opinberri skráningu rekstrar og staðfestri notkun á stæðum.
- 3) Skipulagsyfirvöld geta úthlutað forgangi að samnýttum stæðum á grundvelli skráðrar þarfar. Forgangur skal rökstuddur í samræmi við skipulagsskilmála.
- 4) Heildarfjöldi forgangsstæða á samnýttum stæðum má ekki fara yfir 50% af áætlaðri þörf viðkomandi rekstrar. Aðgangur að einkastæðum reiknast til frádráttar.
- 5) Óskir um tímabundin forgangsstæði skulu skráðar hjá skipulagsyfirvöldum. Rekstraraðilum er heimilt að gera samninga um samnýtingu stæða sín á milli, sem skulu staðfestir af skipulagsyfirvöldum í samræmi við skipulagsskilmála.
- 6) Skipulagsyfirvöld áskilja sér rétt til að endurskoða úthlutanir reglulega, m.a. vegna breytinga í rekstri innan svæðis, kvartana eða breytts notkunarmynsturs.

⁴¹ Sjá hlutfall erlendra ferðamanna í Elísabet Ögn Jóhannsdóttir (2020). *Ferðavenjur og viðhorf erlendra ferðamanna á Norðurlandi* (Skýrsla nr. RMF-S-03-2020). Rannsóknamiðstöð ferðamála og Ferðamálaeild Háskólans á Hólum.

⁴² Birkir Örn Grétarsson, Ingvar Þorsteinsson og Oddný Þóra Óladóttir (2020). *Ferðavenjur Íslendinga 2020: Ferðaáætlanir Íslendinga maí til október 2020*. Ferðamálastofa og MMR.

⁴³ Gallup (2023). *Ferðavenjukönnun 2022: Ferðir íbúa á Norðurlandi vestra, október-nóvember 2022*. Reykjavík: Gallup. Unnið fyrir Innviðaráðuneytið, Skipulagsstofnun, Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu, Vegagerðina, Húsnæðis- og mannvirkjastofnun og Betri samgöngur.