



Hrunamannahreppur

## Aðalskiplag Hrunamannahrepps 2016-2032 Breyting aðalskipulags á Flúðum

### **REITUR ÍB3 - íbúðarbyggð**

Mars 2025



LANDFORM  
LANDSLAGSARKITEKTAR

## Aðalskipulags Hrunamannahrepps 2016-2032

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 1. mgr. 36 gr. skipulagslaga nr.

123/2010, m.s.br. var samþykkt í sveitarstjórn Hrunamannahrepps þann \_\_\_\_\_

---

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann: \_\_\_\_\_

---

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda

þann: \_\_\_\_\_

## Efnisyfirlit

|     |                                                          |   |
|-----|----------------------------------------------------------|---|
| 1   | Inngangur .....                                          | 4 |
| 2   | Helstu viðfangsefni og markmið .....                     | 4 |
| 3   | Staðhættir og forsendur .....                            | 4 |
| 3.1 | Skipulagssvæðið .....                                    | 4 |
| 3.2 | Aðkoma .....                                             | 5 |
| 3.3 | Landslag, gróður og jarðminjar .....                     | 5 |
| 3.4 | Fornminjar .....                                         | 5 |
| 4   | Tengsl við aðrar áætlanir .....                          | 5 |
| 4.1 | Landsskipulagsstefna .....                               | 5 |
| 4.2 | Aðalskipulag Hrunamannahrepps 2016-2032 .....            | 5 |
| 4.3 | Deiliskipulag .....                                      | 6 |
| 5   | Breyting á aðalskipulagi .....                           | 6 |
| 6   | Umhverfisáhrif .....                                     | 7 |
| 7   | Skipulagsferlið, umsagnaraðilar, kynning og samráð ..... | 7 |

# 1 Inngangur

Um er að ræða breytingu á Aðalskipulagi Hrunamannahrepps sbr. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Skipulagslýsing fyrir breytinguna var auglýst til og með 3. janúar 2025. Heimilt byggingarmagn og umfang starfsemi hefur verið minnkað frá því sem kynnt var í skipulagslýsingu, m.a. vegna athugasemda sem bárust frá íbúum aðliggjandi lóða. Breytingin gerir ráð fyrir auknu byggingarmagni en óbreyttri landnotkun.

## 2 Helstu viðfangsefni og markmið

Skipulagsreiturinn sem breytingin nær til er um 1 ha að stærð. Breytingin felst í því að byggingarheimildir eru rýmkaðar fyrir ÍB3.

Markmiðið með skipulaginu er að innan reitsins verði byggður upp öflugur þjónustukjarni fyrir eldri borgara með alhliða þjónustu s.s. þjónustuíbúðum og félagsþjónustu.



**Mynd 1.** Sá hluti ÍB3 sem breytingin nær til, sýndur á loftmynd frá Loftmyndum ehf.

## 3 Staðhættir og forsendur

### 3.1 Skipulagssvæðið

Reiturinn sem um ræðir er innan þéttbýlisins á Flúðum, vestan við Skeiða- og Hrunamannahrepp, milli Liltu-Laxár og Langholtsvegar. Reiturinn sem breytingin nær til er um 1ha að stærð en ÍB3 reiturinn er

samanlagt 2,6ha að stærð. Á reitnum sem breytingin nær til eru 2 lóðir með samtals 10 íbúðum fyrir aldraða. Á Vesturbrún 2-8 er raðhús á einni hæð og er stefnt að endurbyggingu þess. Á Vesturbrún 10-20 eru tvö raðhús og stendur til að rífa annað þeirra en hitt mun standa áfram. Sunnan við reitinn sem breytingin nær til eru 10 einbýlishús.

### 3.2 Aðkoma

Ein aðkoma er að reit ÍB3 frá Vesturbrún, sem tengist Langholtsvegi austast á reitnum. Gert er ráð fyrir að aðkoma verði óbreytt.

### 3.3 Landslag, gróður og jarðminjar

Landi hallar niður til norðurs að Litlu-Laxá og er þónokkur hæðarmunur á landi vestast á lóðinni. Niðri á flötinni, norðan við reitinn, standa límtrésverksmiðja og hesthús. Innan reits er þéttur trjágróður til norðurs og grónir garðar við núverandi hús. Engin hverfisvernd eða náttúruvernd er á reitnum. Framan við reitinn, meðfram Langholtsvegi, er fullbyggð húsaröð íbúðarhúsa.

### 3.4 Fornminjar

Þekktar fornminjar eru sýndar á aðalskipulagsuppdraetti. Engar þekktar fornminjar eru innan svæðisins. Leita skal umsagnar Minjastofnunar í tengslum við deiliskipulagsgerð á reitnum.

## 4 Tengsl við aðrar áætlanir

### 4.1 Landsskipulagsstefna

Í nýsamþykktari Landsskipulagsstefnu 2024-2038 koma eftirfarandi áherslur fram sem varða þéttbýli og húsnæðisþörf ólíkra þjóðfélagshópa.

*Áhersla B2: 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 B7: 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.*

Aðalskipulagsbreytingin styður við:

Lið 6, í skipulagi verði stuðlað að búsetufrelsi með sem jöfnustu aðgengi að grunnþjónustu, húsnæði og fjölbreyttum atvinnutækifærum. (þ)

Lið 8. Skipulag byggðar stuðli að sjálfbærri þróun þéttbýlisstaða með þétttri, samfelldri byggð, endurskipulagningu vannýttra svæða og eflingu nærsamfélags. (þ)

### 4.2 Aðalskipulag Hrunamannahrepps 2016-2032

Flúðir er eini þéttbýlis- og þjónustukjarni sveitarfélagsins. Í stefnu aðalskipulagsins er m.a. lögð áhersla á að efla þjónustuhlutverk Flúða. Meðal annars er lögð áhersla á þéttingu núverandi íbúðarbyggðar og að komið verði til móts við mismunandi þarfir íbúa hvað varðar íbúða- og húsagerðir. Þar er einnig tekið fram að ásýnd byggðar skuli vera aðlaðandi og frágangur lóða vandaður.

Aðliggjandi reitir eru OP4 og M1. OP4 er útivistarsvæði meðfram bökkum Litlu-Laxár, um 3 ha að stærð. M1 er miðsvæði, nánar tiltekið miðbær Flúða. Þar eru helstu stofnanir sveitarfélagsins s.s. skrifstofa sveitarfélagsins, grunnskóli, leikskóli, félagsheimili og slökkvistöð. Næst ÍB3 reitnum er hótél.

### 4.3 Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag sem nær til reitsins auk aðliggjandi svæðis norðan við hann. Unnið er að breytingu á deiliskipulaginu á þeim reit sem þessi breyting nær til þ.e. fyrir lóðir við Vesturbrún 2-20. Í tillögu að breyttu deiliskipulagi er gert ráð fyrir breytingu á núverandi húsum, niðurrifi á 10-14 og uppbyggingu þjónustuíbúða og félagsþjónustu, þannig að fjöldi íbúða verði 38 eftir breytingu.

Einnig er í gildi deiliskipulag fyrir aðliggjandi svæði sem nær til alls þéttbýlissvæðisins sunnan og austan við umræddan reit.

## 5 Breyting á aðalskipulagi

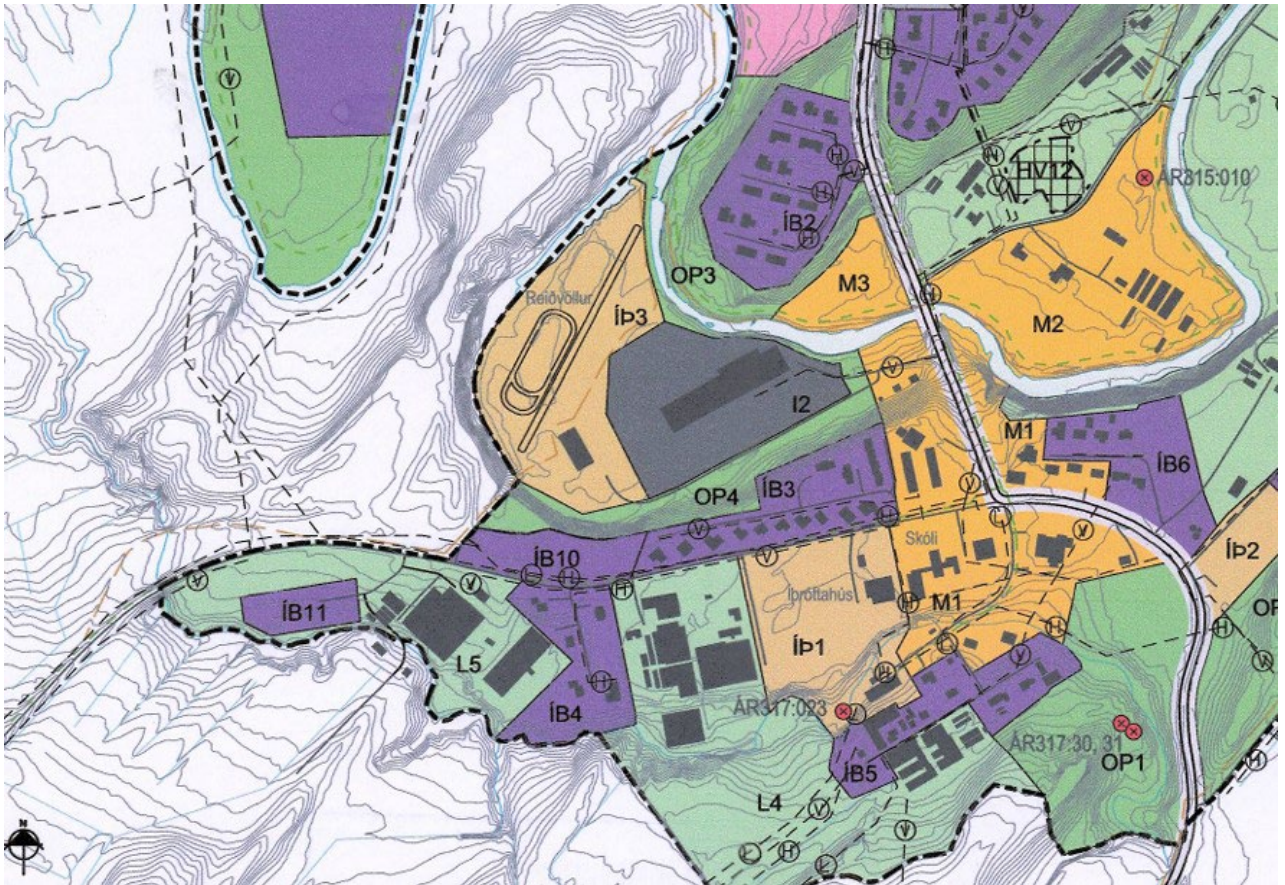
Í gildandi Aðalskipulagi Hrunamannahrepps 2016-2032 er reiturinn sem breytingin nær til skilgreind sem ÍB3. Eftir breytingu skiptist reiturinn í tvennt. Annars vegar hefðbundna íbúðarbyggð á lóðum 3-23 og hins vegar þjónustuíbúðir og félagsþjónustu fyrir aldraða á lóðum 2-8 og 10-20.

#### FYRIR BREYTINGU:

| Nr. Heiti             | Lýsing                                                                                                                                                                                                 | Stærð  | Byggt – íb. | Óbyggt – íb. |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------|--------------|
| <b>ÍB3</b> Vesturbrún | Tekur yfir Vesturbrún. Blönduð íbúðarbyggð í einbýlishúsum og raðhúsum á 1 hæð. Í hluta raðhúsa eru íbúðir fyrir aldraða, auk félagsaðstöðu. Staðfest deiliskipulag. Nýtingarhlutfall er allt að 0,40. | 2,6 ha | 20          | 8            |

#### EFTIR BREYTINGU:

| Nr. Heiti             | Lýsing                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Stærð  | Byggt – íb. | Óbyggt – íb. |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------|--------------|
| <b>ÍB3</b> Vesturbrún | Tekur yfir Vesturbrún og skiptist í 2 reiti. Annars vegar hefðbundna íbúðarbyggð (10 lóðir við Vesturbrún 3-23). Hús á 1 hæð. Nýtingarhlutfall er allt að 0,40. Staðfest deiliskipulag.<br><br>Hins vegar reit fyrir þjónustuíbúðir og félagsþjónustu fyrir aldraða á lóðum 2-20. Þar er nú þegar 10 íbúðir og gert ráð fyrir þjónustuíbúðum fyrir aldraða og félagsþjónustu með samtals allt að 38 íbúðum á 1-2 hæðum, með heimild fyrir bílakjallara. Nýtingarhlutfall lóða er 0,44 ofanjarðar og allt að 0,58 með bílakjallara. Í deiliskipulagi skal gera grein fyrir yfirbragði byggðar og hvernig nýjar byggingar falla að núverandi byggð. | 2,6 ha | 20          | 28           |



**Mynd 2.** Hluti úr Þéttbýlisupprætti Flúða.

## 6 Umhverfisáhrif

Framkvæmdir skv. fyrirhugaðri breytingu á aðalskipulagi eru ekki háðar mati á umhverfisáhrifum skv. lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlaða nr. 111/2021 og eru ekki taldar hafa umtalsverð umhverfisáhrif.

Breytingin hefur ekki áhrif á menningar- eða náttúruminjar eða önnur vernduð svæði. Áhrif á ásynd og landslag eru staðbundin og hefur verið tekið tillit til athugasemda varðandi hæðir húsa. Samfélagsleg áhrif eru jákvæð, þar sem þjónusta við aldraða verður efld í nærumhverfi þeirra.

## 7 Skipulagsferlið, umsagnaraðilar, kynning og samráð

Skipulagið er unnið skv. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Skipulagslýsing fyrir breytinguna var auglýst frá 12. desember 2024 til og með 3. janúar 2025  
Umsagnir bárust frá:

- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Brunavarnir Árnessýslu
- Minjastofnun
- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun

- Vegagerðinni
- Íbúum við Vesturbrún ásamt undirskriftarlista

Breytingar frá skipulagslýsingu er m.a. lækkun húsa og reitur fyrir samfélagsþjónustu er tekinn út.

Umsagnaraðilar aðalskipulagsbreytingarinnar eru:

- Skipulagsstofnun
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Náttúruverndarstofnun