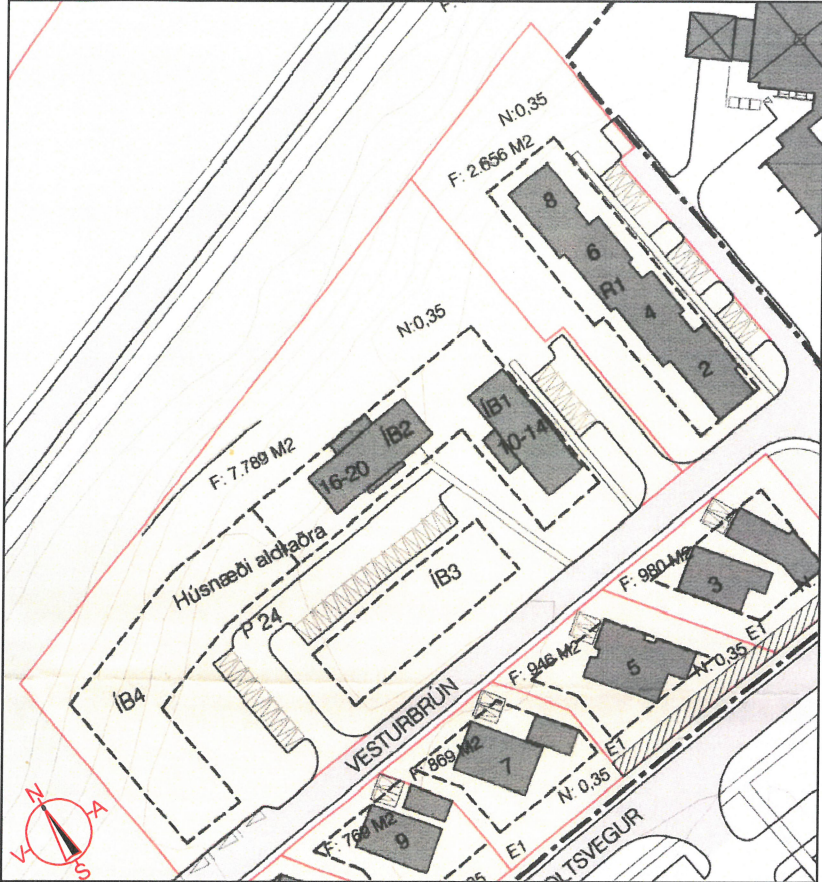
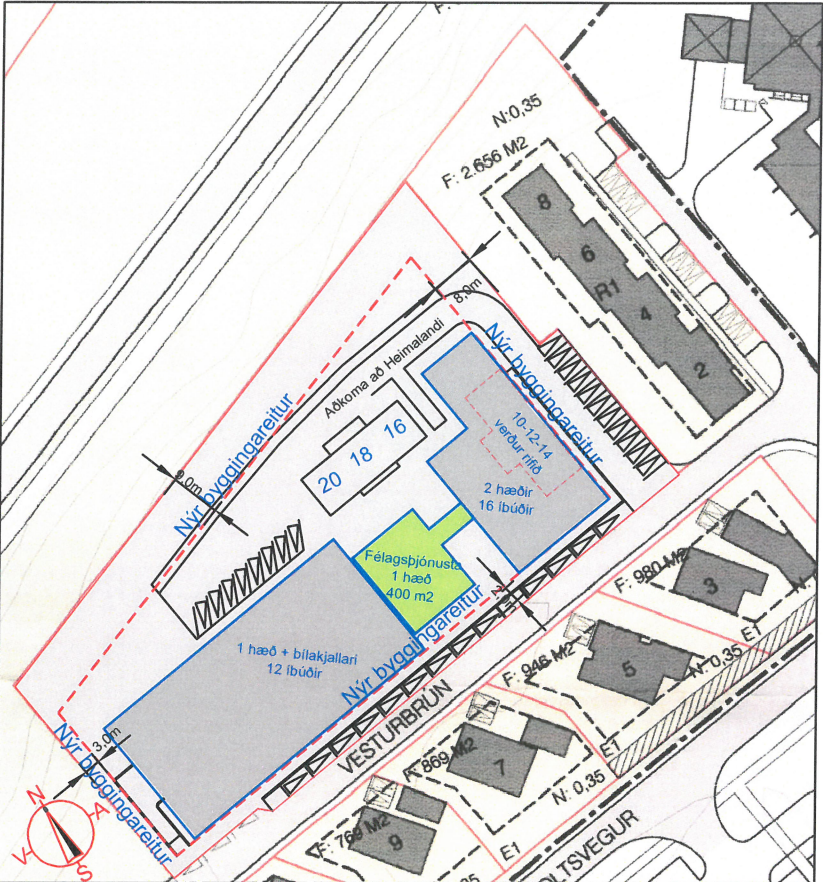


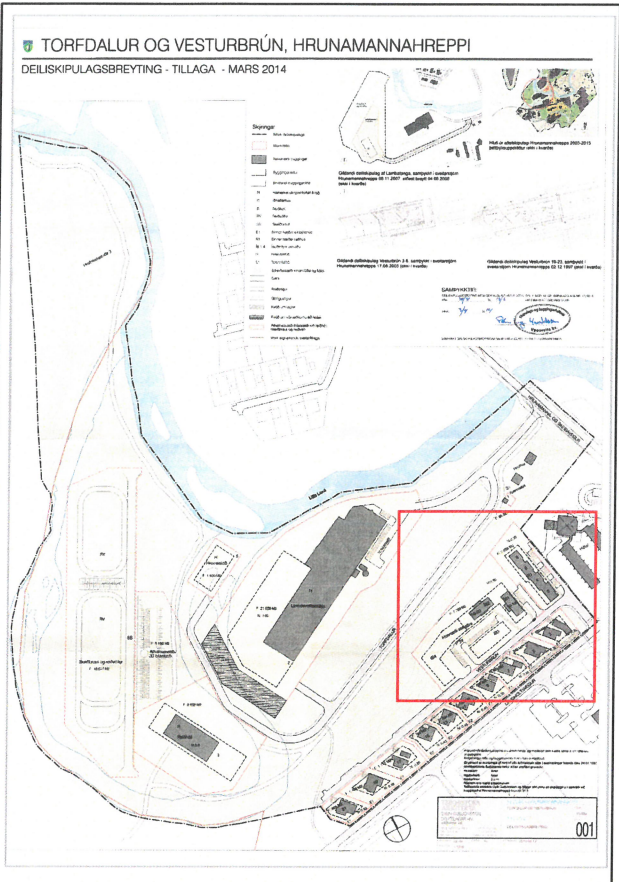
TORFUDALUR OG VESTURBRÚN, HRUNAMANNAHREPPI. BREYTT DEILISKIPULAG. ÞJÓNUSTUÍBÚÐIR ÁSAMT FÉLAGSÞJÓNUSTU FYRIR ALDRAÐA.



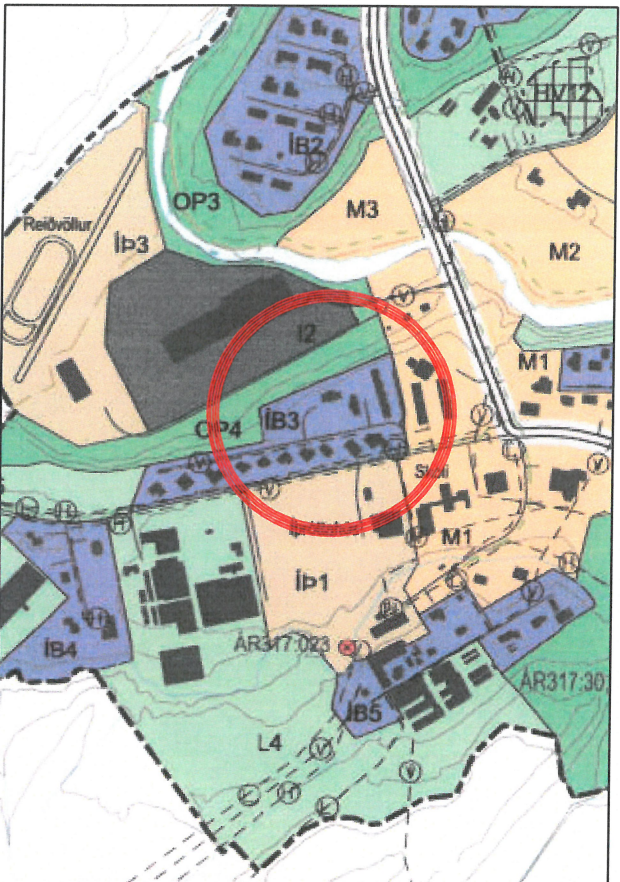
HLUTI ÚR GILDANDI DEILISKIPULAGI M 1:1000



BREYTT DEILISKIPULAG M 1:1000



TORFUDALUR VESTURBRÚN. GILDANDI DEILISKIPULAG. SAMÞYKKT Í HREPPSNEFND 3. APRÍL 2014 OG BIRT Í B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA 5. FEBRÚÁR 2015. M. 1:5000



HLUTI ÚR ÞÉTTBÝLISUPPDÆTTI HRUNAMANNAHREPPS 2017-2035. SAMÞYKKT Í HREPPSNEFND 24.11.2017 OG STAÐFEST 19.12.2017

Flóðir.
Greinargerð 11/03/25.
Tillagan í hnotskurna.
Við Vesturbrún, Flóðum er fyrirhugað að reisa þjónustuiðbúðir ásamt félagsþjónustu fyrir aldraða. Til að svo megi verða þarf að gera breytingu á gildandi deiliskipulagi fyrir svæðið. Deiliskipulags-breytingin nær til tveggja lóða við Vesturbrún 2 til 8 og Vesturbrún 10 til 20 (sléttartölur). Í tillögunni felst að núverandi iðbúðir sem eru á einni hæð við Vesturbrún 10, 12 og 14 verða fjarlægðar og nýtt eins til tveggja hæða iðbúðarhúsa og bílageymslu neðanjarðar verði byggt í þeirra stað. Áætlað er að í húsinu verði 28 þjónustuiðbúðir fyrir aldraða auk um 400 m² þjónustukjarni á einni hæð þar sem í verður félagsaðstaða aldraða og matsalrar. Iðbúðarhúsin að Vesturbrún 2, 4, 6 og 8 og að 16, 18 og 20 koma til með að standa en þau verða endurgerð og iðbúðir í þeim fjölgað.

Fyrirhuguð uppbygging þjónustuiðbúða ásamt félagsþjónustu fyrir aldraða við Vesturbrún mun nýttast eldri borgurum á umræddu svæði sem og sveitarfélaginu öllu. Stefnt er að því bygging upp á einum stað iðbúðarform fyrir eldri borgara þar sem boðið verður upp á alhlíða þjónustu. Með þessu fyrirkomulagi verður unnt að láta þjónustuna fylgja einstaklingum eins og stuðningur við þá krefst hverju sinni.

1.0 GILDANDI AÐALSKIPULAG
Í aðalskipulagi Hrunamannahrepps 2016 – 2032, samþykkt í hreppsnefnd 24. nóvember 2017 og staðfest 19. desember 2017, er landnotkun sem ofangreind breyting nær til, skilgreind sem *iðbúðarsvæði* og auðkennt **IB3**. Í kafla 3.1 um *Byggingu* í greinargerð aðalskipulagsins bls. 46 kemur m.a. fram sú stefna sveitarfélagsins að:

- þétta byggð á núverandi iðbúðarsvæðum
- komið verði til móts við mismunandi þarfir íbúa hvað varðar iðbúða- og húsaerðir
- leggja áherslu á uppbyggingu á svæðum tengdum núverandi iðbúðarbyggð og á aðrum lóðum

Í öfla *iðbúðarbyggð* í greinargerð aðalskipulagsins bls. 47 **IB3** Vesturbrún kemur m.a. fram að á svæðinu, sem er 2,6 ha að flatarmáli, skuli vera blönduð iðbúðarbyggð í einbýlishúsum og raðhúsum á einni hæð, í hluta raðhúsanna eru iðbúðir fyrir aldraða auk félagsaðstöðu. Í tillögu að breytingu á aðalskipulagi sem auglýst verður samhlíða deiliskipulagi þessu kemur fram að breytingin gerir ráð fyrir auknu byggingarmagni en óbreyttir landnotkun. Skipulagsreiurinn sem breytingin nær til er um 1 ha að stærð gera skilmálar breytts aðalskipulags ráð fyrir þjónustuiðbúðum og félagsþjónustu fyrir aldraða á lóðum 2-20. Þar eru nú þegar 10 iðbúðir og er gert ráð fyrir þjónustuiðbúðum fyrir aldraða með samtals allt að 38 iðbúðum á 1-2 hæðum, auk félagsþjónustu, með heimild fyrir bílajallara. Nýtingarhlutfall lóða er 0,44 ofanjarðar og allt að 0,58 með bílajallara. Í deiliskipulagi skal gera grein fyrir yfirbragði byggðar og hvernig nýjar byggingar falla að núverandi byggð.

2.0 Gildandi deiliskipulag.
Í gildi fyrir svæðið er deiliskipulag, *Torfudalur og Vesturbrún, Flóðum*, samþykkt í sveitarstjórn 3. mars 2014 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 5. febrúar 2015. Í deiliskipulaginu er við Vesturbrún 2 til 8 er afmörkuð 2.656 m² lóð með skilgreindan byggingarreiti **R1** þar sem heimilt er að byggja raðhús á einni hæð. Gert er ráð fyrir mögulegum útbýggingum (sólstofur/glerskálur), fjöldi bílastæða á lóð er 10 og nýtingarhlutfall lóðarinnar er að hámarki 0,35.

Lóðin að Vesturbrún 10-20 er samkvæmt gildandi deiliskipulagi alls 7.789 m² að flatarmáli. Innan hennar eru skilgreindir byggingarreitir **IB1**, **IB2**, **IB3** og **IB4** ætlaðir fyrir húsnæði aldraða. Í deiliskipulaginu er miðað við að byggð verði einnar hæða raðhús á lóðinni fyrir alls 14 iðbúðir og að nýtingarhlutfall hennar sé 0,35. Innan byggingarreits IB4 er í skipulaginu er tilgreindur sá möguleiki

að vera með félagsaðstöðu fyrir aldraða. Innan lóðarinnar er gert ráð fyrir 40 bílastæðum fyrir iðbúðirnar og tilheyrandi félagsaðstöðu. Aðkoma að báðum lóðum er frá Vesturbrún um Langholtsveg. Í samræmi við ofangreinda skipulagsskilmála gildandi deiliskipulags voru reistar 10 iðbúðir auk félagsaðstöðu fyrir aldraða við Vesturbrún alls 996,5 m².

3.0 Breyting á deiliskipulagi.
Deiliskipulagssvæðið og markmið með breyttu deiliskipulagi.
Eins og að framan greinir nær deiliskipulagsbreyting þessi til tveggja lóða við Vesturbrún nr. 2-20 (sléttartölur) (L167050 og L 167051). Sunnan þeirra hafa risið einbýlishús á einni til tveimur hæðum, við Vesturbrún 3-21 og til vesturs og norðurs er opið svæði með röngulegum trjágróðri að hluta og fjær er horft yfir athafnasvæði Límtrés og hestamannafélagsins Jökuls við Lambatanga. Til austurs séð frá deiliskipulagssvæðinu er hótélbyggingar að Vesturbrún 1.

Á deiliskipulagssvæðinu hafa risið raðhús ætluð eldri borgurum. Þar hefur félag eldri borgara jafnframt aðstöðu í kjallara Heimalands,- Vesturbrún 16-20.

Markmið með breytingunni er að við Vesturbrún:

- verði byggt upp iðbúðarform fyrir eldri borgara á einum stað þar sem boðið verður upp á alhlíða þjónustu
- bæta þjónustu og lífsgæði eldri borgara í sveitarfélaginu m.a. með búsæti í þjónustuiðbúðum.
- gefa fleirum kost á að búa á fallegum stað sem Vesturbrún vissulega er
- og stuðla að skynsamlegri og hagkvæmri nýtingu lands

Núverandi húsnæði.
Samkvæmt tillögunni munu iðbúðarhúsið að Vesturbrún 10, 12 og 16 verða rifuð. Húsið er einnar hæða raðhús með þremur iðbúðum samtals 193,0 m² að flatarmáli. Þess í stað mun nýbygging með þjónustuiðbúðum og þjónustukjarna rísa (sfr. síðar).

Raðhúsin að Vesturbrún 2, 4, 6 og 8 og að 16, 18 og 20 munu standa áfram. Húsin verða endurgerð og innan og utanþyrna verða þau klædd að nýju með samsvarandi klæðningu og nýbygging, m.a. til að mynda samræmt útlit húsa á öllu svæðinu. Aðkoma að húsinu og fyrirkomulag bílastæða verður óbreytt miðað við gildandi deiliskipulag.

Í tillögunni verður grunnflötur núverandi raðhúss að Vesturbrún 2, 4, 6 og 8 óbreyttur eða 418,6 m² svo og ytra form þess en iðbúðum er fjölgað úr 4 í 8 og húsið verður klætt að utan að nýju. Að Vesturbrún 16, 18 og 20 verður grunnflötur jafnframt óbreyttur 193,0 m² svo og ytra form þess að viðbættum byggingareit fyrir lyfthúsið á norðurhlöð hússins nr. 16 – 20. Ný klæðning verður jafnframt sett á húsið. Fjöldi iðbúða í húsinu verður óbreyttur þ.e. 3 iðbúðir.

Áfram er miðað við félagsaðstöðu í kjallara hússins,- Heimaland sem er 192,3 m² að flatarmáli.

Nýbygging.
Eins og að framan greinir felst m.a. í tillögunni að núverandi einnar hæða raðhús við Vesturbrún 10, 12 og 14 verður fjarlægð og nýtt húsið byggt. Hluti hússins, þar sem áður stóð Vesturbrún 10-14, þar verða byggðar 16 þjónustuiðbúðum samtals um 1300 m². Auk þess verður í vesturhluta þessa nýja húss byggðar 12 *þjónustuiðbúðir* samtals um 1.200 m² og á milli þessara iðbúðarhluta hússins verður byggt nýtt einnar hæðar 400 m² félagsþjónustuhúsnæði sem tengist iðbúðarhlutum með gangi. Meðalstærð þjónustuiðbúða fyrir utan sameign er áætluð 60 m². Markaðshæð tveggja hæða iðbúðarbygginga verður 8m miðað við aðkomuhæð. *Þjónustuiðbúðirnar* 28 munu tengjast nýbyggingu sem verður 400 m² *félagsþjónusta* í einni hæð með sestofu, hliðarymi, eldhúsi, mataræðstöðu og starfsmannaaðstöðu. Í tillögunni er gert ráð fyrir að undir húsinu verði bílageymsla fyrir alls 36 bíla. Aðkoma að bílageymslunni er fyrirhuguð frá Vesturbrún gengi húsi nr. 11 og verður hún um 950 m² að grunnflæti. Hámarkshæð fyrirhugaðs félagsþjónustu er 4,0 m miðað við aðkomuhæð frá Vesturbrún.

	GILDANDI AÐALSKIPULAG IB3 - VESTURBRÚN	GILDANDI DEILISKIPULAG TORFUDALUR OG VESTURBRÚN	BREYTT DEILISKIPULAG SKV. TILLOGU
Stærð lóða í m ²	2.656 + 7.789 = 10.445	2.656 + 7.789 = 10.445	2.656 + 7.789 = 10.445
Byggingarmagn – heimildir í m ² alls	3.656 (m.v. nr.0.35) raðhúsam/parhúsum til 8.356 (m.v. nr. 0.8 í fjölbýli)	hámark 3.656	núv. 803,9 + nýb. 2.900 = 3.704 + bílg. neðanjarðar 1200 = 4.904
Nýtingarhlutfall lóða	0.35 til 0.8	0.35	0.35 ofanjarðar og 0.47 með bílageymslu neðanjarðar 27/0/0
Fjöldi iðbúða/hjúkrunarh./öryggisb.	10/0/0	10/0/0	
Fjöldi hæða	2-3 hæðir	1 hæð auk kj. þar sem aðst. leyfa	1-2 hæðir auk kjallara
Fjöldi bílastæða	ekki tilgreindur	50	54
Notkun húsnæðis	fyrir aldraða	fyrir aldraða	fyrir aldraða

TAFLA 1. VESTURBRÚN 2-20 (SLÉTTARTÖLUR). SKIPULAGSTÖLUR.

Aðkoma – bílastæði.
Aðkoma að deiliskipulagsvæðinu er óbreytt miðað við gildandi deiliskipulag þ.e. frá Vesturbrún og Langholtsveg. En í tillögunni mun aðkoma að Vesturbrún 18, 20 og 22 ásamt félagsaðstöðunni Heimalands breytast þannig að hún verður norðan og vestan við Vesturbrún 2 – 8.

Á lóðinni er miða við 54 bílastæði þar af 36 stæðum í bílajallara. Kemur fyrirkomulag bílastæða á lóð fram á deiliskipulagsuppdætti. Miðað er við 2,0 bílastæði á hverja iðbú. Sérstaklega skal gera grein fyrir bílastæðum fyrir hreyfihamlaðra. Gert er ráð fyrir gangstétt meðfram akstursleiðum innan deiliskipulagsvæðisins.

Frágangur húsa og lóðar.
Kynna skal áform um hönnun bygginga á lóð fyrir sveitarstjórn með frumhönnun í mkv. 1:200 þar sem gerð er grein fyrir útliti, byggingarefni og fyrirkomulagi á lóð í megin atriðum. Skal það gert áður en aðalteikningir eru lagðar fyrir byggingarfulltrúa sveitarfélagsins til afgreiðslu.

Lóðaruppráttur, skal sýna frágang lóðarinnar í megin dráttum s.s. hæðir, gróðursvæði, dvalarsvæði, stéttar, bílastæði, ofanvatnslausnir, grindverk og lýsing. Skal lóðarupprátturinn lagður inn til afgreiðslu byggingarfulltrúa samhlíða aðalteikningum. Æskilegt er að gangsstátar innan lóðar séu með snjóbræðslu. Leggja skal ríka áherslu á trjágróður og vandaðan frágang á lóð (yfirborð og lýsing).

Lóðarhafa er skylt að ganga frá húsi að utan, bílastæðum, réttum hæðum á lóð og girðingum að götu eigi síðar en tveimur árum eftir að framkvæmdir hefjast.

Sorp.
Staðsetning og fyrirkomulag sorpflokkunar og sorpgeymslu á skipulagsvæðinu skal unnin í nánu samráði við sveitarfélagið. Naðsýnlegt er að aðgengi að sorpgeymslu sé gott.

Veitur.
Veitum tilheyrta vatnsveita, hitaveita, rafveita, fjarskipalagnir og mannvirki. fráveita og helgurnasvæði þeirra, þegar það á við. Hönnun og framkvæmdir við veitukerfin á

deiliskipulagsvæðinu skal gerð í samráði og samvinnu við Hitaveitu Flóða, Fráveitu Flóða, RARIK, Mílu og sveitarfélagið Hrunamannahrepp.

Hávaði.
Fyrirhugaðar framkvæmdir á lóðinni við Vesturbrún 2 til 20 skuli uppfylla viðmiðunarmörk reglugerðar 724/2008 um hávaða.

Minjar og verndarsvæði.
Samkvæmt svæðisskráningu menningarmínja í Hrunamannahrepp sem gerð var 2001 eru engar þekktar formínjar innan deiliskipulagsvæðisins eða sögu eða náttúruvinnar né önnur skilgreind verndarsvæði svo sem hverfisvernd.

Að öðru leyti er vísað til gildandi deiliskipulag fyrir Torfudal og Vesturbrún á Flóðum frá 2015 og gildandi Aðalskipulag Hrunamannahrepps 2016-2032 staðfest 19. desember 2017.

4.0 UMHVERFISÁHRIF.
Framfylgd deiliskipulagsins og fyrirhugaðar framkvæmdir sem tilgreindar eru í deiliskipulaginu falla undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlaða nr. 111/2021. Umfang framkvæmda skv. deiliskipulaginu eru þó ekki háðar umhverfismati og framkvæmdir innan skipulagsvæðisins eru ekki líklegar til að hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif samanber lög um mat á umhverfisáhrifum.

Umhverfisáhrif af tillögu þessari verða því óveruleg og staðbundin. Tillagan tekur miða af gildandi aðalskipulagi og deiliskipulagi; hún stuðlar að skynsamlegri og hagkvæmri nýtingu landsins; henni er ætlað að bæta þjónustu við aldraða sem og lífsgæði eldri borgara sveitarfélagsins m.a. með búsæti í dvalar- og hjúkrunarheimilum og gefur fleirum kost á að búa á fallegum stað sem Vesturbrún vissulega er.

Hér að meðan er leitað við að gera grein fyrir þeim umhverfisáhrifum sem hlust um ræðir við gerð deiliskipulagsins shr. 5. mgr. 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Leitað verður við að framkvæmdir á svæðinu falli sem best að því landi og umhverfi sem fyrir er. Hönnun húsnanna mun taka skv. tillögunni mið af hlutverki þeirra og því umhverfi sem þau verða reist í. Áhrif á ástýnd og yfirbragð bæjarins eru því metin nokkur en vissulega háð náðari útfærslu.

Fyrirhuguð breyting samkvæmt tillögunni mun jafnframt ekki hafa teljandi áhrif á umferð eða sýslasættu á svæðinu og mun notkun þess því hafa óveruleg áhrif á heilsu og öryggi. Og áhrifin á hagræna og félagslega þætti, efnisleg verðmæti og framboð búsættuárræða fyrir aldraða í sveitarfélaginu eru metin jákvæð.

Deiliskipulagsvæðið við Vesturbrún er allt raskað land. Ekki er vítað um fornleifar, menningarmínjar eða önnur menningarverðmæti innan þess. Jafnframt er ekki vítað um náttúruvinnur eða svæði sem eiga að njóta sérstakur verndar shr. 37. gr. laga um náttúruvernd. Svæðið er ekki innan marka vatnsverndar shr. samþykkt nr. 555/2015. Framfylgd deiliskipulagsins og fyrirhugaðar framkvæmdir á deiliskipulagsvæðinu munu því ekki hafa áhrif á ofangreinda þætti.

Skýringar:		E1	Einnar hæðar einbýlishús
— — — — —	Mörk deiliskipulags	R1	Einnar hæðar raðhús
	Mörk lóða	IB 1-4	Iðbúðir fyrir aldraða
	Núverandi byggingar	H	Hreinsistöð
— — — — —	Byggingarreitur	S1	Spennistöð
	Bindandi byggingarlína		Bílfreðastaði innan lóða og fjöldi
N	Hámarksnýtingarhlutfall á lóð	— — — — —	Gata
I1	Iðnaðarhús	— — — — —	Reiðstigur
R	Reiðhóll	— — — — —	Göngustigur
RV	Reiðvöllur		Kvóð um lagmr
SB	Skeiðbraut		Kvóð um vörueðkomu að hóteli
			Athafnasvæði/bílastæði við reiðhóli skeiðbraut og reiðvelli
		— — — — —	Mörk eignarlands sveitarfélags

Deiliskipulagsbreyting þessi hefur fengið meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. skipulagslaga 123/2010. Breytingin var samþykkt í sveitarstjórn Hrunamannahrepps þann 20

Tillagan var auglýst frá 2025 með athugasemdafresti til 2025. Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 2025.



Birgir Hlynur Sigurðsson
skipulagsfræðingur
Hljóðalind 3, 201 Kópavogur.
gsm 840 2699
birgirhlynur@sigurdsson@gmail.com

Emil Þór Guðmundsson
byggingatæknifræðingur
Hamraborg 10, 200 Kópavogur.
gsm 898 9517
emil@emil.is