



HRUNAMANNAHREPPUR – FLÚÐIR

ÍBÚÐARBYGGÐ VIÐ SILFURTÚN

BREYTING Á AÐALSKIPULAGI OG BREYTING Á DEILISKIPULAGI

SKIPULAGSLÝSING

LÝSING Á SKIPULAGSVERKEFNI

SAMKVÆMT 30. GREIN & 40. GREIN SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010

Febrúar 2026



1 Viðfangsefni, aðdragandi og tilgangur

Landeigandi Silfurtúns (landnr. 166897) í samstarfi við Hrunamannahrepp leggja fram skipulagslýsingu vegna fyrirhugaðra breytinga á deiliskipulagi miðsvæðis og garðyrkjulóða á Flúðum og á aðalskipulagi Hrunamannahrepps 2016–2032. Skipulagsáætlanirnar taka til uppbyggingar nýrrar íbúðarbyggðar á svæði sem nú er skilgreint sem landbúnaðarland (L4) og mun að hluta falla úr gildi (*sjá Mynd 1*).

Fyrirhugað er að reisa lágreista íbúðarbyggð á landi Silfurtúns þar sem nú er garðyrkjustöð en er sú starfsemi víkjandi. Gert er ráð fyrir fjölbreyttum íbúðagerðum, þ.e. raðhúsum, parhúsum og einbýlishúsum á einni til tveimur hæðum, og er áætlaður íbúðafjöldi innan skipulagssvæðisins um 35-45. Við skipulag svæðisins verður lögð sérstök áhersla á öruggar og vistvænar samgöngur og góða tengingu við nærumhverfi. Fyrirhugað er að leggja göngu- og hjólastíg neðan við hverfið meðfram Hellisholtalæk sem mun jafnframt þjóna íbúðarbyggð ÍB4 og tengja svæðið við miðsvæði Flúða og helstu þjónustu, svo sem Flúðalaug, íþróttahús, grunnskóla, leikskóla og verslanir svæðisins.

Skipulagssvæðið er innan þéttbýlismarka Flúða og er um 1,6 ha að stærð. Innan svæðisins stendur eitt íbúðarhús á sérlóð, landnr. 222849, skráð 1.199 m². Aðkoma að svæðinu er frá Langholtsvegi (nr. 341) um núverandi aðkomuveg, Silfurtún. Þrjár skilgreindar íbúðarbyggðir umkringja skipulagssvæðið. Vestan svæðisins er íbúðarbyggð ÍB4 (Suðurbrún) og norðan þess eru íbúðarbyggðir ÍB10 (Sandskarð) og ÍB3 (Vesturbrún). Þar að auki tekur við landbúnaðarsvæði L4, austan og sunnan svæðisins, sem einkennist af ræktuðu landi og gróðurhúsum m.a. garðyrkjustöðinni Brún.

Viðfangsefni deiliskipulagsins felst m.a. í að afmarka lóðir og byggingarreiti, skilgreina aðkomu og gatnakerfi og setja viðeigandi skipulagsskilmála. Lögð verður áhersla á að ný byggð falli vel að byggðamynstri og landslagi svæðisins. Vegna þessarar vinnu er jafnframt þörf á breytingu á aðalskipulagi þannig að svæðið verði skilgreint sem íbúðarbyggð í stað landbúnaðarsvæðis (L4).

Skv. skipulagslögum nr. 123/2010 skal við upphaf vinnu við gerð skipulagsáætlunar, breytingu á deiliskipulagi og aðalskipulagsbreytingar í þessu tilfelli, taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu þar sem m.a. er skýrt hvernig staðið verði að skipulagsgerðinni. Verkefnið verður því unnið á tveimur skipulagsstigum og á því skipulagslýsing þessi við bæði skipulagsstigin til einföldunar fyrir almenning og umsagnaraðila þar sem viðfangsefnin og lausn þeirra eru nátengd.

Hvorki breytingin á deiliskipulagi og né breytingin á aðalskipulagi falla undir lög nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana. Aftur á móti verður gerð grein fyrir áhrifum breytingar á aðalskipulagi og breytingar á deiliskipulagsins á umhverfið í samræmi við 12. grein skipulagslaga nr. 123/2010.



Mynd 1 Lofmynd af skipulagssvæði. Gróflega áætluð skipulagsmörk eru táknuð með rauðri punktalínu. Mynd: Google maps.

2 Skipulagsleg staða

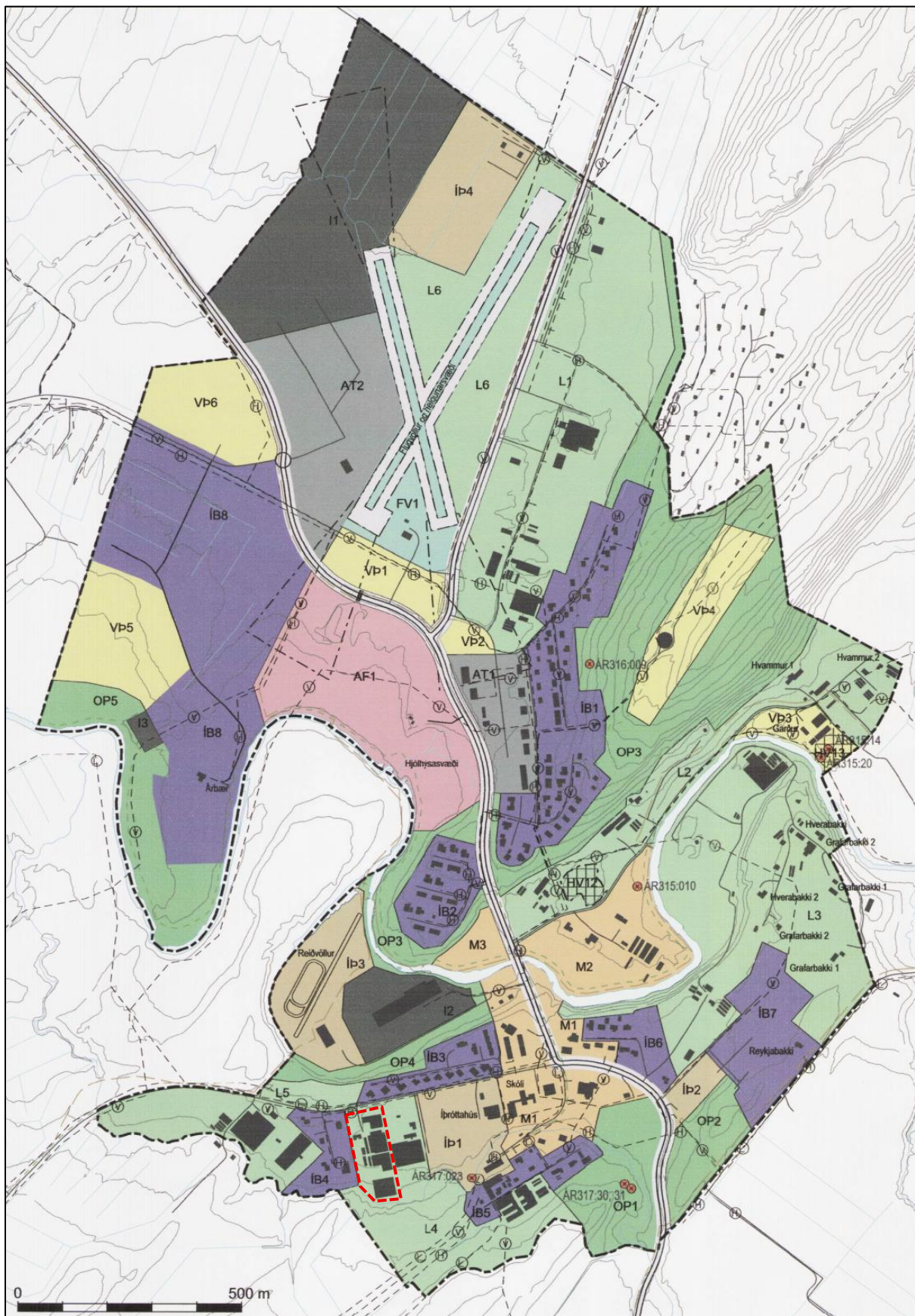
2.1 Gildandi aðalskipulag

Í gildi er aðalskipulag Hrunamannahrepps 2016-2032. Hér á eftir er umfjöllun úr gildandi aðalskipulagi hvað varðar þau svæði sem breyting á aðalskipulagi nær til. Nánari umfjöllun er að finna í greinargerð aðalskipulagsins.

2.2 Landnotkun – Landbúnaðarsvæði innan þéttbýlismarka

Skipulagssvæðið fellur innan landbúnaðarsvæðis L4 (sjá Mynd 2). Í kafla 3.2.1 Landbúnaðarsvæði (bls. 48) í greinargerð aðalskipulags Hrunamannahrepps 2016-2032 má finna eftirfarandi umfjöllun og ákvæði um landbúnaðarsvæði innan þéttbýlis.

Innan þéttbýlismarka Flúða eru nokkur landbúnaðarsvæði. Landbúnaður á Flúðum er aðallega ylrækt, bæði í gróðurhúsum sem og utandyra og talsvert er um sölu á afurðum beint frá býli. Landbúnaðarland innan þéttbýlisins hefur ekki verið flokkað líkt og annað landbúnaðarland í sveitarfélaginu. Áfram er gert ráð fyrir að landbúnaður þróist innan þéttbýlisins í sátt við íbúðarbyggð. Byggingar á landbúnaðarsvæðum verða með dreifbýlisfyrirbragði, lágreist á 1-2 hæðum.



Mynd 2 Þéttbýlisuppráttur fyrir Flúðir mkv. 1:10.000 - Aðalskipulags Hrunamannahrepps 2016-2032. Gróf afmörkun skipulagssvæðisins er með rauðri brotalínu.

Eftirfarandi gildir um landnotkun skipulagssvæðisins (L4 – Brún/Laugarland).

Tafla 1 Sértæk ákvæði landbúnaðarsvæða innan þéttbýlismarka Flúða.

Landbúnaðarsvæði		
Nr.	Heiti	Lýsing
L4	Brún /Laugarland	Ræktað land og gróðurhús. Svæðið er deiliskipulagt. Um 11 ha svæði.

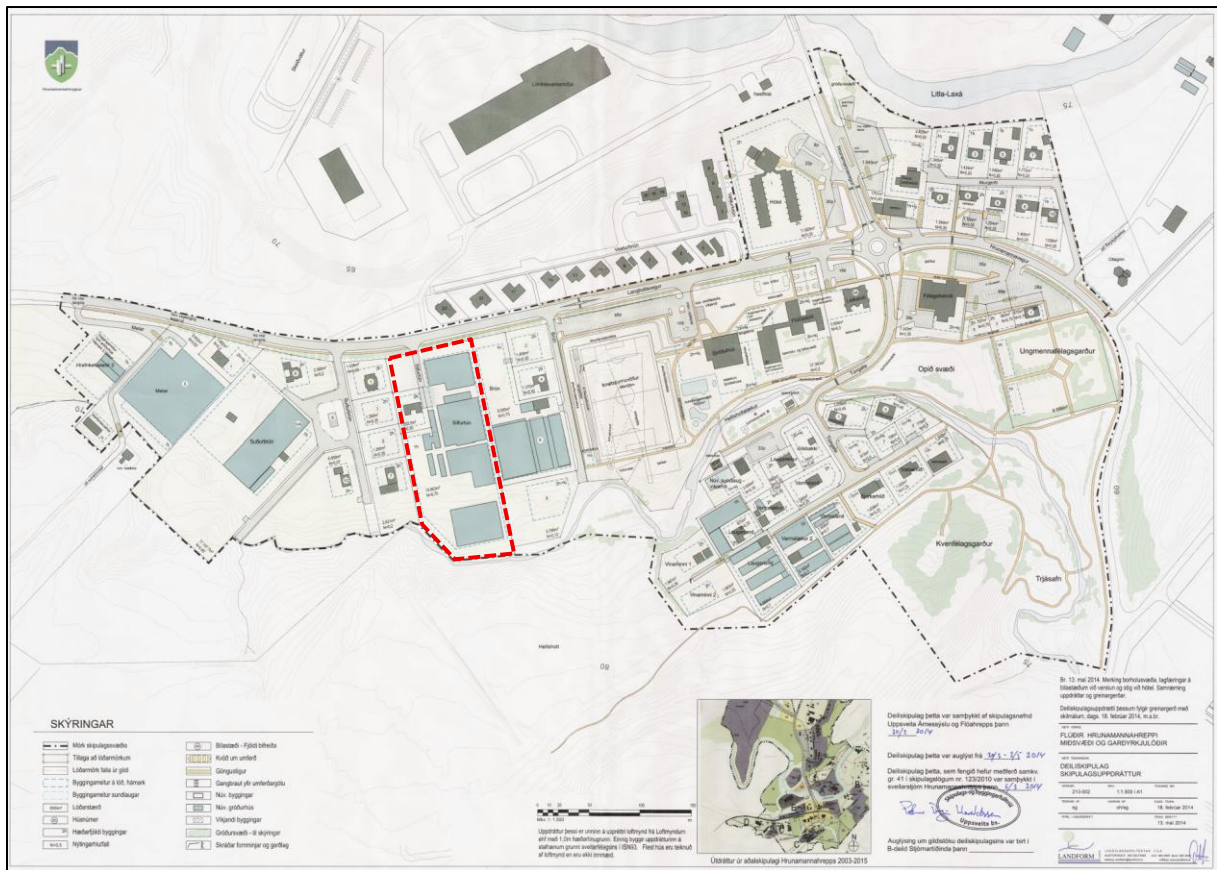
2.4 Deiliskipulag

Á skipulagssvæðinu er í gildi deiliskipulag miðsvæðis og garðyrkjulóða Flúða sem tók gildi 18. febrúar 2018, m.s.br (sjá Mynd 3). Í greinargerð deiliskipulagsins í kafla **1.5 Helstu markmið skipulagsáætlunarinnar** segir: „Helstu markmið deiliskipulagstillögunnar eru eftirfarandi og byggja á meginmarkmiðum aðalskipulagsins sem fjalla um eflingu og styrkingu Flúða sem þéttbýliskjarna:

- Að efla miðkjarna Flúða sem þjónustu- og verslunarstað.
- Að efla og styrkja garðyrkjulóðir og þar með atvinnustarfsemi í sveitarfélaginu.
- Að tryggja öryggi í umferðinni á erfiðum gatnamótum Skeiða- og Hrunamannavegar og Langholtsvegur og huga heildstætt að gönguleiðum innan þéttbýlisins.
- Að endurskoða staðsetningu og fjölda bílastæða við opinberar stofnanir og á þjónustulóðum með það að markmiði að samnýta bílastæði sem best.
- Að skapa möguleika á endurnýjun og uppbyggingu núverandi lóða, með því að setja skilmála um viðbyggingar við núverandi hús eða nýbyggingar. Á þetta jafnt við um íbúðarhúsnæði sem og opinbert húsnæði (skóla, leikskóla ofl.)
- Að efla íþróttaaðstöðu og skapa möguleika á uppbyggingu heildstæðs íþróttasvæðis með sundlaug, íþróttahúsi og íþróttavelli.
- Að efla tækifæri í þjónustu og verslun.
- Að stuðla að áframhaldandi ræktun og fegrun innan þéttbýlisins, m.a. með uppbyggingu núverandi skrudgarða og göngu- og útivistarmöguleika meðfram Hellisholtalæk.“

Í kafla **3.5 Garðyrkjulóðir norðan Hellisholtalæks** segir eftirfarandi um skipulagssvæði Silfurtúns:

Silfurtún. Á lóðinni er garðyrkjustöð og eitt íbúðarhús. Stofnuð verður lóð um núverandi íbúðarhús. Aðkoma er að Silfurtúni frá Langholtsvegi. Íbúðarhús má vera á 2 hæðum og hámarkshæð í mæni má mest vera 8m frá uppgefnum kóta á gólfplötu. Heimilt er að byggja við og endurnýja gróðurhús og þjónustuhús við garðyrkjustöð. Gróðurhús þar skulu vera á einni hæð og hámarkshæð í mæni má mest vera 6m frá kóta á gólfplötu.



Mynd 3 Gildandi deiliskipulag fyrir svæðið. Rauð punktalína sýnir gróflega áætluð skipulagsmörk.

3 Skipulagstillagan

3.1 Breyting á aðalskipulagi

Breytingin á aðalskipulagi mun m.a. felast í eftirfarandi:

- Endurskilgreiningu á landnotkun skipulagssvæðisins, um 1,6 ha, úr landbúnaðarlandi L4 í íbúðarbyggð. Ný íbúðarbyggð skilgreind á aðalskipulagsuppdraetti.
- Settir verða skilmálar fyrir nýju íbúðarbyggðina í greinargerð aðalskipulags Hrunamannahrepps 2016-2032.

3.2 Deiliskipulagstillaga – breyting á deiliskipulagi

Eftirfarandi breytingar eru gerðar á deiliskipulagi.

- Núverandi skilmálar skipulagssvæðisins falla úr gildi.
- Áformað er að reisa lágreista íbúðarbyggð með um 35–45 íbúðum innan skipulagssvæðisins. Í deiliskipulagi verða afmarkaðir byggingarreitir fyrir byggingar ásamt bílastæðum, gatnakerfi, göngu- og hjólastígum og leiksvæði. Gert er ráð fyrir aðkomu að svæðinu frá Langholtsvegi (nr. 341) um núverandi aðkomuveg, Silfurtún.

4 Áhrifamat

Skipulagáætlanir þessar, aðalskipulagsbreytingin og breytingin á deiliskipulagi, falla ekki undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Hins vegar, verður gerð grein fyrir áhrifum skipulagsáætlana á umhverfi í samræmi við 5. mgr. 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Í skipulagsgerð er mat á áhrifum skipulagsáætlunar mikilvægt og nýtist m.a. til að bregðast við hugsanlegum neikvæðum umhverfisáhrifum með breytingu á stefnu eða mótun á mótvægisáðgerðum. Mat á áhrifum mun byggja á fyrirliggjandi upplýsingum um grunnástand umhverfis auk þess sem gerð verður grein fyrir tengslum og samræmi áætlana við aðrar áætlanir og stefnur yfirvalda.

4.1 Valkostir

Breyting á deiliskipulagi og breyting á aðalskipulagi verða borin saman við núverandi ástand, núll kost.

4.2 Umhverfispættir og áherslur

Í kafla greinargerðar sem fjallar um mat á umhverfisáhrifum skipulagsáætlana verða skoðuð áhrif á þá umhverfispætti sem tilgreindir eru í töflu 1 og þeir metnir í samræmi við stefnuskjöl og viðmið. Yfirlit yfir megin matsspurningar í umhverfisskýrslu er einnig að finna í töflu 1. Viðmið fyrir hvern umhverfispátt eru sett með tilliti til laga og reglugerða, stefnuskjala sveitarfélagsins auk viðmiða í opinberum stefnuskjöllum og/eða alþjóðlegum skuldbindingum.

Framsetning á niðurstöðu matsins verður í formi greinargerðar og/eða yfirlitstöflu.

Tafla 2 Umhverfispættir og helstu matsspurningar.

Umhverfispættir	Viðmið	Matsspurningar
Loftslag	Aðgerðaáætlun í loftslagsmálum. Stefna í aðalskipulagi.	Hefur áætlunin áhrif á loftslagsmál?
Gróður og dýralíf	Vistgerðakortlagning Náttúrufræðistofnunar.	Hefur áætlunin áhrif á gróður, jarðveg og vistkerfi? Hefur stefnan áhrif á búsvæði dýra?
Landnotkun og landslag	Landskipulagsstefna 2024-2038. Stefna í aðalskipulagi.	Hefur áætlunin áhrif á landnotkun svæðisins? Hefur áætlunin áhrif á ásjúnd og landslag svæðisins?
Samfélag	Landsskipulagsstefna 2024-2038. Stefna í aðalskipulagi.	Hefur áætlunin áhrif á íbúa nærliggjandi lóða? Hefur áætlunin áhrif á atvinnutækifæri? Hefur áætlunin áhrif á styrkingu byggðar?
Minjar og verndarsvæði	Aðalskráning fornminja. Náttúruminjaskrá.	Hefur áætlunin áhrif á náttúruminjar, fornminjar og/eða verndarsvæði?

Umhverfisþættir	Viðmið	Matsspurningar
	Stefna í aðalskipulagi.	
Heilsa og öryggi	Landsskipulagsstefna 2024-2038 Stefna í aðalskipulagi.	Hefur áætlunin áhrif á umferðaröryggi á svæðinu? En brunavarnir? En náttúruvá? Hefur áætlunin áhrif á útivistamöguleika svæðisins? Er hættu á mengun eða hávaða vegna stefnu skipulagsins?

5 Skipulagsferli

Mögulegur tímarammi breytingar á aðalskipulagi og deiliskipulags:

Febrúar 2026

Unnið að skipulagslýsingu vegna fyrirhugaðrar vinnu við breytingu á aðalskipulagi og breytingu á deiliskipulagi. Eftir að skipulagslýsingin hefur verið afgreidd af skipulagsnefnd og sveitarstjórn mun hún vera kynnt, auglýst og liggja frammi hjá skrifstofu sveitarfélagsins, á heimasíðu sveitarfélagsins og á skipulagsgatt.is.

Mars – apríl 2026

Unnið að tillögu að deiliskipulagsbreytingu og breytingu á aðalskipulagi í samstarfi við skipulagsnefnd og aðra hagsmunaaðila.

Tillögur kynntar íbúum og öðrum hagsmunaaðilum.

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi og breytingu á aðalskipulagi teknar fyrir á fundi skipulagsnefndar og á fundi sveitarstjórnar þar sem tillögurnar eru afgreiddar í lögbundið auglýsingar- og kynningarferli.

Tillaga að breytingu á aðalskipulagi send Skipulagsstofnun sem hefur allt að fjórar vikur til að gera athugasemdir.

Maí – júní 2026

Tillögur að breytingu á deiliskipulagi og breytingu á aðalskipulagi í lögbundnu auglýsingar- og kynningarferli.

Júní – júlí 2026

Tillögur að breytingu á deiliskipulagi og breytingu á aðalskipulagi teknar aftur fyrir á fundi skipulagsnefndar ásamt mögulegum athugasemdum og umsögum sem borist hafa.

Tillaga að deiliskipulagi og breytingu á aðalskipulagi samþykktar af skipulagsnefnd og sveitarstjórn.

Ágúst 2026

Deiliskipulag sent Skipulagsstofnun sem hefur allt að 3 vikur til að koma með athugasemdir. Að því loknu birtir sveitarfélagið auglýsingu um gildistöku deiliskipulagsins í B-deild Stjórnartíðinda.

Breyting á aðalskipulagi send Skipulagsstofnun sem hefur allt að fjórar vikur til að koma með athugasemdir. Geri Skipulagsstofnun ekki athugasemdir öðlast breyting á aðalskipulagi gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda.

6 Kynning og samráð

Í tengslum við vinnu við breytingu á deiliskipulagi og breytingu á aðalskipulagi verður haft samráð eða samband við þær stofnanir og hagsmunaaðila sem tengjast beint því sem snertir tillögurnar. Helstu samráðsaðilar:

- *Skipulagsstofnun*
- *Vegagerðin*
- *Rarik*
- *Hitaveita og vatnveita Flúða*
- *Brunavarnir Árnessýslu*
- *Minjastofnun Íslands*
- *Náttúruverndarstofnun*
- *Heilbrigðiseftirlit Suðurlands*
- *Viðeigandi nefndir og deildir Hrunamannahreppur*

Gert er ráð fyrir að lýsing þessi verði kynnt almenningi og hagsmunaaðilum innan skipulagssvæðisins í formi auglýsingar ásamt því að lýsingin mun liggja frammi hjá skrifstofu sveitarfélagsins og á heimasíðu sveitarfélagsins: [Hrunamannahreppur](#)

Áður en tillaga að breytingu á deiliskipulagi ásamt breytingu á aðalskipulagi verður afgreidd í lögbundið auglýsingar- og kynningarferli verða tillögurnar kynntar íbúum og öðrum hagsmunaaðilum á fullnægjandi hátt.