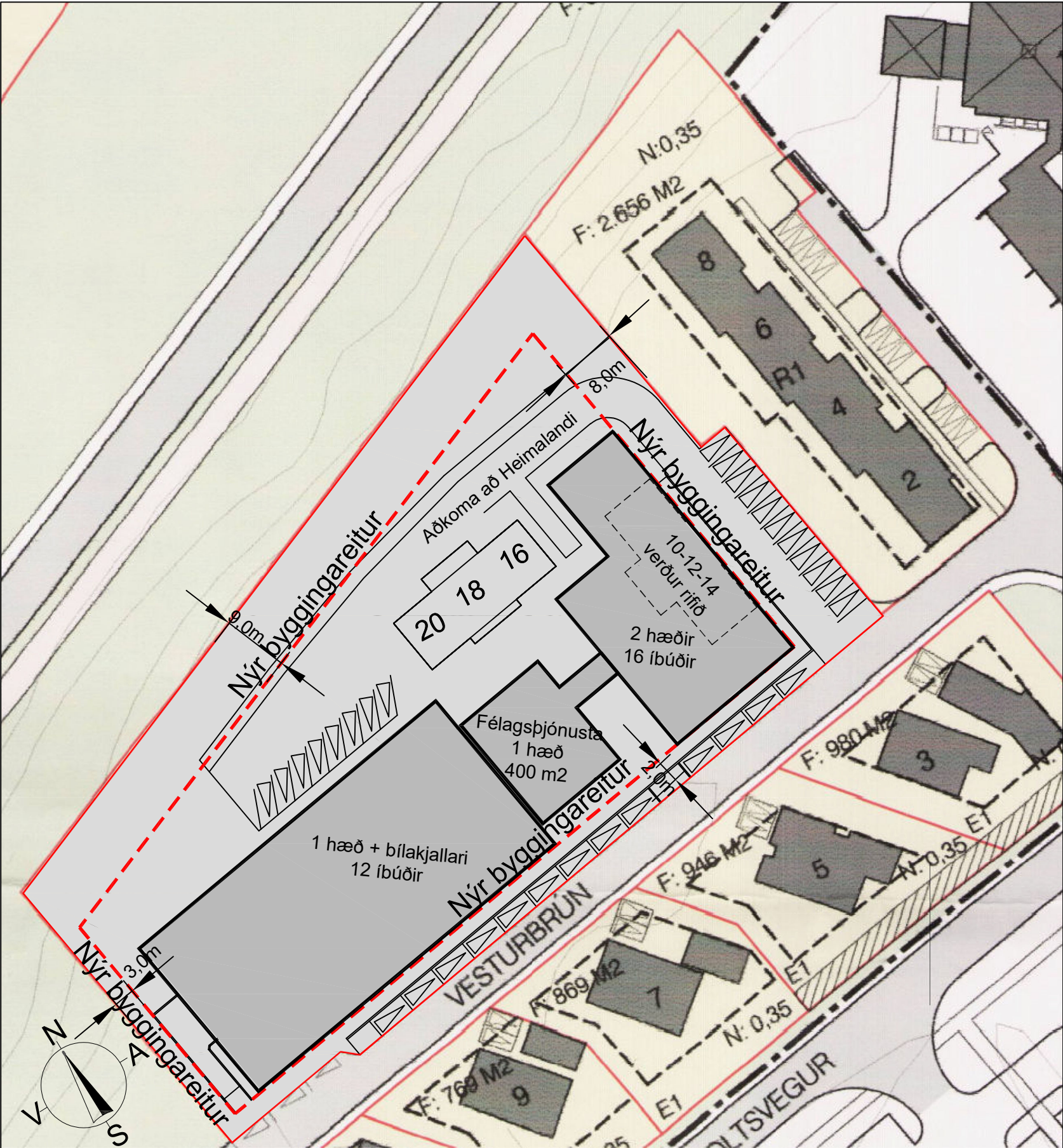


TORFUDALUR OG VESTURBRÚN, HRUNAMANNAHREPPI.

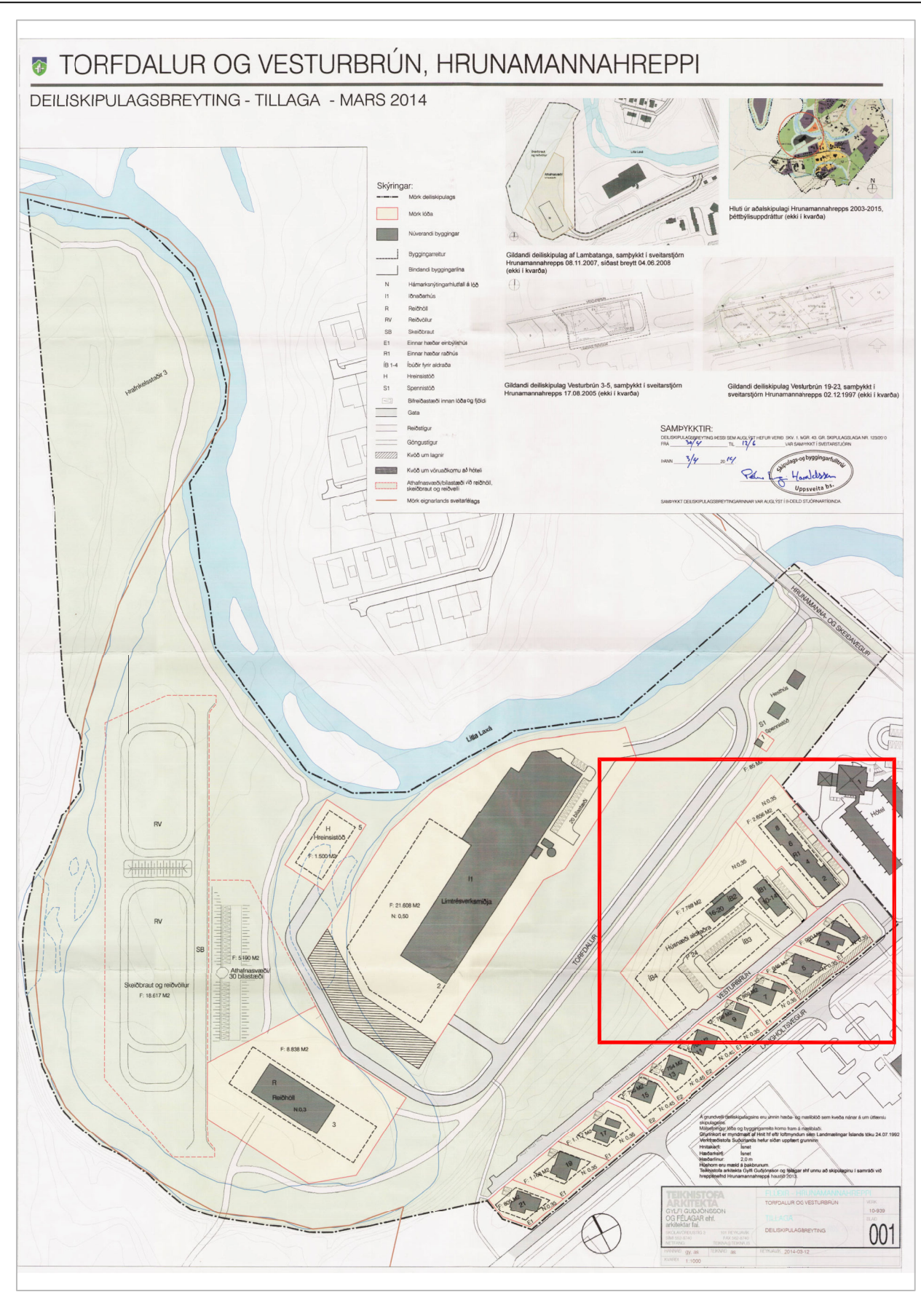
BREYTT DEILISKIPULAG. ÞJÓNUSTUÍBÚÐIR ÁSAMT FÉLAGSPJÓNUSTU FYRIR ALDRAÐA.



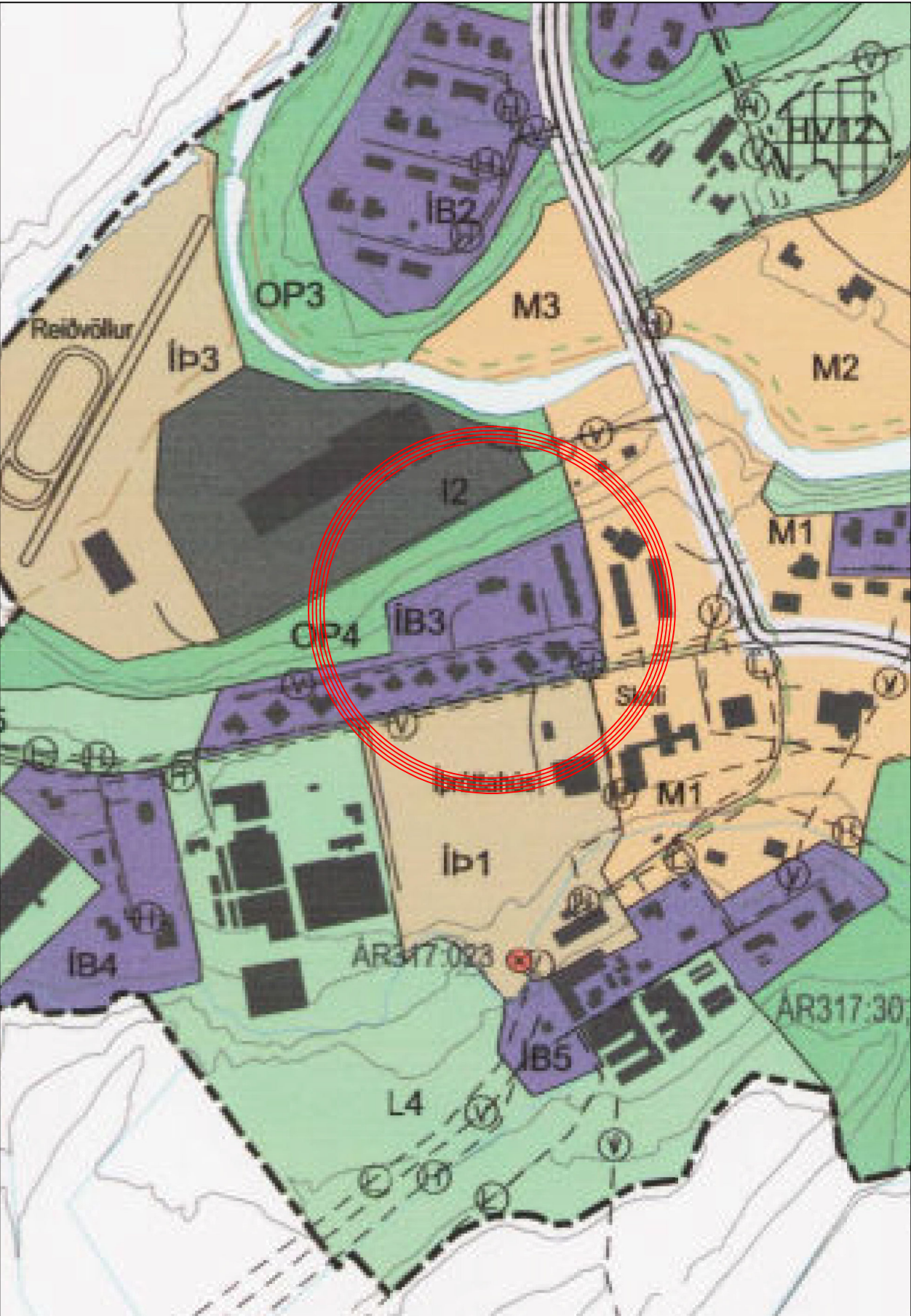
HLUTI ÚR GILDANDI DEILISKIPULAGI M 1:1000



BREYTT DEILISKIPULAG M 1:1000



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



HLUTI ÚR ÞÉTTBYLISUPPDÆTTI HRUNAMANNAHREPPS 2017-2035. SAMÞYKKT Í HREPPSNEFD 24.11.2017 OG STAÐFEST 19.12.2017

Flúðir.
Greinargerð 11/03/25.

Tillagan í hnotskurn.
Við Vesturbrún, Flúðum er fyrirhugað að reisa þjónustubúðir 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 íbúðir sem eru á einni hæð við Vesturbrún 10, 12 og 14 verða fjarlægðar og nýtt eins til tveggja hæða íbúðarhúsa auk kjallara og bílagæmslu neðanjarðar verði byggt í þeirra stað. Aðlað er að í húsinu verði 28 þjónustubúðir fyrir aldraða auk um 400 m² þjónustukjarni á einni hæð þar sem í verður félagsstöða aldraðra og matsalr. Íbúðarhúsin að Vesturbrún 2, 4, 6 og 8 og að 16, 18 og 20 koma til með að standa en þau verða endurgerð og íbúðum í þeim fjölgað.

Fyrirhuguð uppbygging þjónustubúða ásamt félagsþjónustu fyrir aldraða við Vesturbrún mun nýttast eldri borgurum á umræddu svæði sem og sveitarfélaginu öllu. Stefnt er að því bygga upp á einum stað íbúðarform fyrir eldri borgara þar sem búið verður upp á alhliða 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 hreppsnefd 24. nóvember 2017 og staðfest 19. desember 2017, er landnotkun sem ofangreind breyting nær til, skilgreind sem *íbúðarsvæði* og auðkennt **IB3**. Í kafla 3.1 um *Byggt* í greinargerð aðalskipulagsins bls. 46 kemur m.a. fram sú stefna sveitarfélagsins að:

- þetta byggð á núverandi íbúðarsvæðum
- komandi verði til móts við mismunandi þarfir íbúa hvað varðar íbúða- og húsaáætlir
- leggja áherslu á uppbyggingu á svæðum tengdum núverandi íbúðarbyggð og á auðum lóðum

Í öðnu *Íbúðarbyggð* í greinargerð aðalskipulagsins bls. 47 **IB3** Vesturbrún kemur m.a. fram að á svæðinu, sem er 2,6 ha að flatarmáli, skuli vera blönduð íbúðarbyggð í einbýlishúsum og raðhúsum á einni hæð. Í hluta raðhúsanna eru íbúðir fyrir aldraða auk félagsstöðstöðu. Í tillögu að breytingu á aðalskipulagi sem auglýst verður samhlíða deiliskipulagi þessu kemur fram að breytingin gerir ráð fyrir auknu byggingarmagni en óbreyttir landnotkun. Skipulagsreitirinn sem breytingin nær til er um 1 ha að stærð gera skilmálar breytis aðalskipulags ráð fyrir þjónustubúðum og félagsþjónustu fyrir aldraða á lóðum 2-20. Þar eru nú þegar 10 íbúðir og er gert ráð fyrir þjónustubúðum fyrir aldraða með samtals allt að 38 íbúðum 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, Flúðum*, 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 bygga raðhús á einni hæð. Gert er ráð fyrir mögulegum úrþýgningum (sólstofur/glerskalar), 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 þyggð verði einnar hæða raðhús á lóðinni fyrir alls 14 íbúðir og að nýtingarhlutfall hennar sé 0,35. Innan byggingarreitis IB4 er í skipulaginu er tilgreindur sá að vera með

félagsstöðstöðu fyrir aldraða. Innan lóðarinnar er gert ráð fyrir 40 bílastæðum fyrir íbúðirnar og tilbeyrindi félagsstöðstöðu. Aðkoma að báðum lóðunum er frá Vesturbrún um Langholtsveg. Í samræmi við ofangreinda skipulagsskilmála gildandi deiliskipulags voru reistar 10 íbúðir auk félagsstöðstöðu 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 L167051). Sunnan þeirra hafa risið einbýlishús á einni til tveimur hæðum, við Vesturbrún 3-21 og til vesturs og norðurs er opið svæði með fjöngulegum trjágróðri að hluta og fjör er horft yfir athafnasvæði. Límitrés og bestanamafélagsins Jökuls við Lambatanga. Til austurs séð frá deiliskipulagssvæðinu er hótellbyggingar að Vesturbrún 1.

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

Markmið með breytingunni er að við Vesturbrún:

- verði byggt upp íbúðarform fyrir eldri borgurum á einum stað þar sem búið verður upp á alhliða þjónustu
- bæta þjónustu og lífsgeði eldri borgara í sveitarfélaginu m.a. með búsetu í þjónustubúðum,
- gefa fleinum kost á að búa á fallegum stað sem Vesturbrún vissulega er
- og stuðla að skynsamlegri og hagkvæmri nýtingu lands

Núverandi húsnæði.
Samkvæmt tillögunni munu íbúðarhúsið að Vesturbrún 10, 12 og 14 verða rífið. Húsið er einnar hæða raðhús með þremur íbúðum samtals 193,0 m² að flatarmáli. Þess í stað mun nýbygging með þjónustubúðum og þjónustukjarna rísa (sbr. síðar).

Raðhúsin að Vesturbrún 2, 4, 6 og 8 og að 16, 18 og 20 munu standa áfram. Húsin verða endurgerð og innan og utandyra 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 íbúðum 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 byggingareiti fyrir lyfuhúsi á norðurhlíð hússins nr. 16 – 20. Ný klæðning verður jafnframt sett á húsið. Fjöldi íbúða í húsinu verður óbreyttur þ.e. 3 íbúðir. Áfram er miðað við félagsstöðstöðu 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 húsi byggt. Hluti hússins, þar sem áður stóð Vesturbrún 10-14, þar verða byggðar 16 þjónustubúðum samtals um 1300 m². Auk þess verður í vesturhluta þessa nýja húsa byggðar 12 *þjónustubúðir* samtals um 1.200 m² og á milli þessara íbúðarhluta hússins verður byggt nýtt einnar hæðar 400 m² félagsþjónustuhúsnæði sem tengist íbúðarhlutum með gangi. Meðalstærð þjónustubúða fyrir utan sameiginl er ætluð 60 m². Húsnæðisvæð tveggja hæða íbúðarbygginga verður 8m miðað við aðkomuhæð. *Þjónustubúðirnar* 28 munu tengjast nýbyggingu sem verður 400 m² félagsþjónusta á einni hæð með setustofu, hlífðarými, eldhúsi, matarstöðstöðu og starfsmannastöðstöðu. Í tillögunni er gert ráð fyrir að undir húsinu verði bílagæmsla fyrir alls 36 bíla. Aðkoma að bílagæmslunni er fyrirhuguð frá Vesturbrún gengi húsi nr. 3 og verður hún um 1200 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 í raðhúsum/þerðum) 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 bílagæmslu neðanjarðar 38/0/0
Fjöldi íbúða/hjúkrunarh./þryggisb.	38/0/0	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 deiliskipulagssvæðinu er óbreytt miðað við gildandi deiliskipulag þ.e. er frá Vesturbrú og Langholtsveg. En í tillögunni mun aðkoma að Vesturbrún 18, 20 og 22 ásamt félagsstöðstöðinni Heimlands 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 íbúð. Sérstaklega skal gera grein fyrir bílastæðum fyrir hreyfihjálara. Gert er ráð fyrir gangstétt meðfram akstursleiðum innan deiliskipulagssvæðisins.

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

Lóðaruppdráttur, skal sýna frágang lóðarinnar í megin dráttum s.s. hæðir, gróðursvæði, dvalarsvæði, stéttar, bílastæði, ofanvatnslausnir, grindverk og lýsingu. Skal lóðaruppdrátturinn lagður inn til afgreiðslu byggingarfulltrúa samhlíða aðaleikningum. Æskilegt er að gangstéttar innan lóðar séu með snjóbærslu. Leggja skal ríka áherslu á trjágróður og vandaðan frágang á lóð (yfirborð og lýsingu).

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 sorpgæmslu á skipulagssvæðinu skal uminn í nánu samráði við sveitarfélagið. Nauðsynlegt er að aðgengi að sorpgæmslun sé gott.

Veitur.
Veitum tilheyra vatnsveita, hitaveita, rafveita, fjarskiptalagnir- og mannvirkj, fráveita og helgunarsvæði þeirra, þegar það á við. Hönnun og framkvæmdir við veitukerfin á

deiliskipulagssvæðinu skal gerð í samráði og samvinnu við Hitaveitu Flúða, Fráveitu Flúða, RARIK, Mílu og sveitarfélagið Hrunamannahrepp.

Hávað.
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 fornminjar innan deiliskipulagssvæðisins eða sögu eða náttúruminjar né önnur skilgreind verndarsvæði svo sem hverfisvernd.

Að 80ru leyti er vísað til gildandi deiliskipulag fyrir Torfudal og Vesturbrún á Flúðum 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 skipulagssvæðisins 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 lífsgeði eldri borgara sveitarfélagsins m.a. með búsetu í dvalar- og hjúkrunarheimilum og gefur fleinum kost á að búa á fallegum stað sem Vesturbrún vissulega er.

Hér að neðan er leitast við að gera grein fyrir þeim umhverfisáttum sem helst um ræðir við gerð deiliskipulagsins sbr. 5. mgr. 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Leitast verður við að framkvæmdir á svæðinu falli sem best að því landi og umhverfi sem fyrir er. Hönnun húsaanna mun taka skv. tillögunni mið af hlutverki þeirra og því umhverfi sem þau verða reist í. Áhrif á ámynd og yfirbragð bæjarins eru því metin nokkur en vissulega hæð nánnari útfærslu.

Fyrirhuguð breyting samkvæmt tillögunni mun jafnframt ekki hafa teljandi áhrif á umferð eða slyssættu á svæðinu og mun notkun þess því hafa óveruleg áhrif á heila og þryggi. Og áhrifin á hagnæga og félagslega þætti, efnisleg verðmæti og framboð búsetuáræða fyrir aldraða í sveitarfélaginu eru meín jákvæð.

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

Skýringar:	E1	Einnar hæðar einbýlishús
---	R1	Einnar hæðar raðhús
	IB 1-4	Íbúðir fyrir aldraða
	H	Hreinsistöð
	S1	Spenr íbúð
		Þráttarstæði innan lóða og fjöldi
		Gata
		Reiðstigur
		Göngustigur
N	Hámarksnýtingarhlutfall á lóð	Kvöð um lagnir
I1	Íbúðarhús	Kvöð um vörubúðir á hóteli
R	Reiðhöll	Athafnasvæði/bílastæði við reiðhöll
RV	Reiðvöllur	Reiðhöll
SB	Skeiðbraut	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 athugasemdadfesti til _____ 2025 _____. Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2025 _____.



Birgir Hlynur Sigurðsson
skipulagsfræðingur
Hljóðalind 3, 201 Kópavogur.
gsm 898 2699
birgirthlynursigurðsson@gmail.com

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