



Hrunamannahreppur

Breyting á aðalskiplagi Hrunamannahrepps 2016-2032

REITUR ÍB3 Á FLÚÐUM

Skipulagslýsing

nóvember 2024



LANDFORM
LANDSLAGSARKITEKTAR

Efnisyfirlit

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

1 Inngangur

Um er að ræða skipulagslýsingu fyrir breytingu á Aðalskipulagi Hrunamannahrepps sbr. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Með skipulagslýsingu þessari er almenningi og hagsmunaaðilum gefinn kostur á að koma með ábendingar er varða skipulagsgerðina, á fyrstu stigum skipulagsvinnunnar.

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 og innan hans verður gert ráð fyrir fyrir samfélagsþjónustu (S1). Um landnotkun samfélagsþjónustu gildir skv. skipulagsreglugerð nr. 90/2013 m.s.br.

Svæði fyrir stofnanir og fyrirtæki sem óháð eignaraðild veita almenna þjónustu við samfélagið, svo sem menntastofnanir, heilbrigðisstofnanir, menningarstofnanir, félagslegar stofnanir, trúarstofnanir og aðrar þjónustustofnanir ríkis, sveitarfélaga eða annarra aðila.

Markmiðið með skipulaginu er að innan reitsins verði byggður upp öflugur þjónustukjarni fyrir eldri borgara með alhliða þjónustu s.s. íbúðum, dvalar- og hjúkrunarheimili og félagsþjónustu. Lagt er til að S1 reiturinn verði óstaðsettur, þ.e. táknaður með hring og staðsetning hjúkrunarheimilis útfærð nánar í deiliskipulagi.



Mynd 1. Skipulagsreiturinn, 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 Langholtsvegjar. 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 á einni til tveimur hæðum.

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 er fullbyggð húsaröð.

3.4 Fornminjar

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

4 Tengsl við aðrar áætlanir

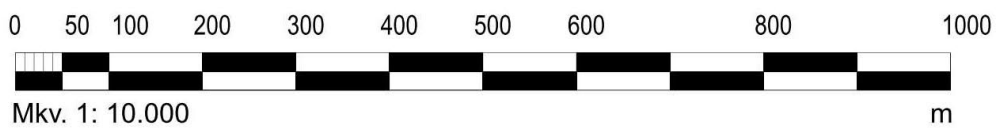
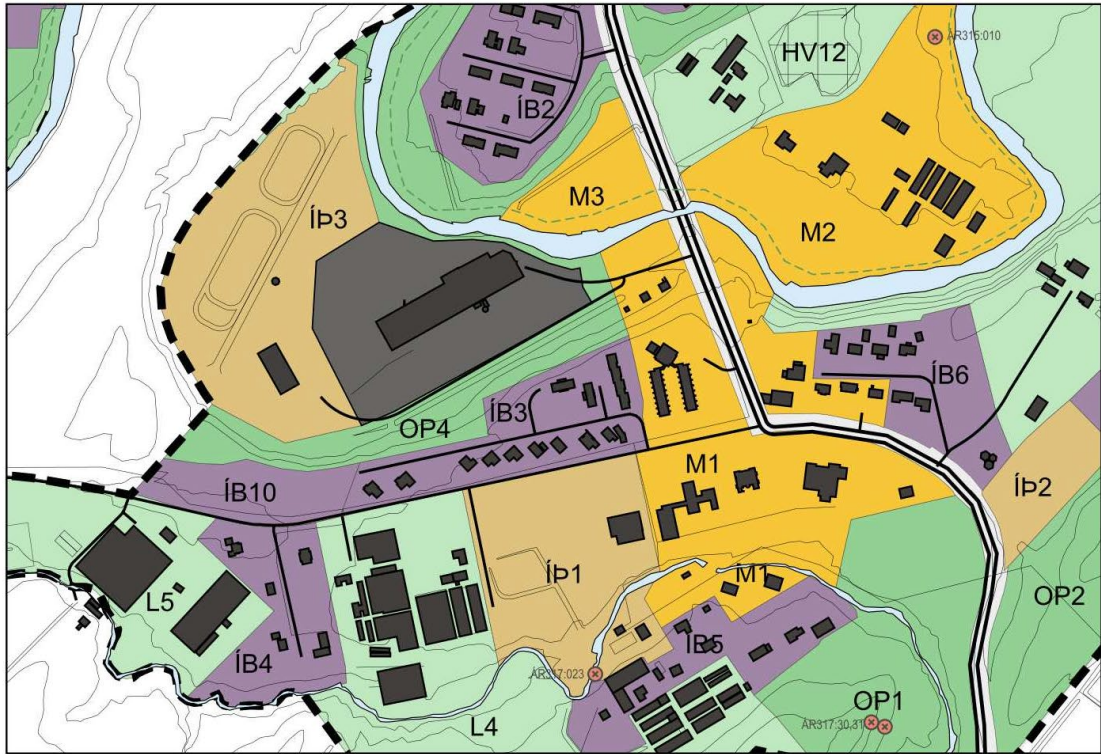
4.1 Landsskipulagsstefna

Í kafla 3.2 í Landsskipulagsstefnu 2015-2026, segir:

Skipulag byggðar stuðli að sjálfbærri þróun þéttbýlisstaða með þétri, samfeldri byggð, endurskipulagningu vannýtttra svæða og eflingu nærsamfélags. Uppbygging íbúðar- og atvinnuhúsnæðis verði í samræmi við þarfir samfélagsins á hverjum tíma og til framtíðar.

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. Engir reitir innan þéttbýlisins eru skilgreindir sem samfélagsþjónusta, heldur eru þjónustustofnanir s.s. grunnskóli, leikskóli og sveitarskrifstofur á landnóktunareit sem skilgreindur er sem miðsvæði.



Mynd 2. Hluti úr Péttbýlisupprætti Flúða, fyrir og eftir breytingu

Í gildandi Aðalskipulagi Hrunamannahrepps 2016-2032 er reiturinn sem breytingin nær til skilgreind sem ÍB3. Eftir breytingu verður til nýr reitur S1 með skilmálum fyrir hjúkrunarheimili og skilmálar ÍB3 breytast.

FYRIR BREYTINGU:

Nr. Heiti	Lýsing	Stærð	Byggt – íb.	Óbyggt – íb.
ÍB3 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.
S1 Vesturbrún	Gert er ráð fyrir hjúkrunarheimili á Vesturbrún 10-20. Byggingarmagn hjúkrunarheimilis má vera allt að 1.600 m ² .			
ÍB3 Vesturbrún	Tekur yfir Vesturbrún 3-23. Blönduð íbúðarbyggð í einbýlishúsum og raðhúsum á 1-2 hæðum. Staðfest deiliskipulag. Nýtingarhlutfall er allt að 0,40. Á lóðum Vesturbrúnar 2-20 er gert ráð fyrir dvalarheimili, félagsþjónustu, íbúðum fyrir aldraða með allt að 45 íbúðum á 1-3 hæðum. Nýtingarhlutfall leyfilegt allt að 0,44.	2,6 ha	10	35

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 Vesturbrún 2-8 og Vesturbrún 10-20. Í tillögu að breyttu deiliskipulagi er gert ráð fyrir að íbúðarhús 10-14 verði fjarlæggt og nýtt tveggja og þriggja hæða íbúðarhús auk kjallara og bílageymslu neðanjarðar verði reist í þeirra stað. Um er að ræða 22 öryggisíbúðir, 30 herbergi í hjúkrunarheimili og 500 m² þjónustukjarna. Íbúðum í núverandi íbúðarhúsum við Vesturbrún 2-8 og 16-20 verður fjölgað.

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

5 Umhverfisáhrif

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

Breytingin hefur ekki áhrif á menningar- eða náttúruminjar eða önnur vernduð svæði. Áhrif á ásýnd og landslag eru staðbundin. Samfélagsleg áhrif eru jákvæð, þar sem þjónusta við aldraða verður eflað í nærumhverfi þeirra.

6 Skipulagsferlið, umsagnaraðilar, kynning og samráð

Skipulagið verður unnið skv. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Skipulagslýsing þessi er unnin skv. 1. mgr. 30.gr. skipulagslaga og verður auglýst í blöðum og kynnt á heimasíðu sveitarfélagsins.

Helstu umsagnaraðilar eru:

- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Minjastofnun
- Skipulagsstofnun
- Brunavarnir Árnessýslu
- Ýmsar veitustofnanir

Þegar umsagnir og ábendingar liggja fyrir og unnið hefur verið úr athugasemdum, verður lögð fram tillaga að deiliskipulagi fyrir svæðið og hún auglýst skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga. Gert er ráð fyrir að deiliskipulagstillaga og aðalskipulagsbreyting verði tekin til kynningar og málsmeðferðar samhliða.

Tímaáætlun, með fyrirvara um breytingar vegna málsmeðferðar:

Skipulagslýsing unnin og tekin til meðferðar	Nóvember 2024
Skipulagslýsing send til Skipulagsstofnunar og umsagnaraðila	Desember 2024
Aðalskipulagsbreyting til kynningar í skipulagsnefnd og meðal almennings	Janúar 2025
Sveitarstjórn tekur skipulagstillögur til afgreiðslu og samþykktar til auglýsingar.	Janúar 2025
Tillögur sendar til lögbundinna umsagnaraðila	Janúar 2025
Tillögur í auglýsingu. Athugasemdafrestur 6 vikur. Leitað umsagna umsagnaraðila.	Janúar – febrúar 2025
Samþykktarferli	