



Hrunamannahreppur

Efra-Sel

Hrunamannahreppi



Skipulagslýsing v/ deiliskipulags

4. maí 2018

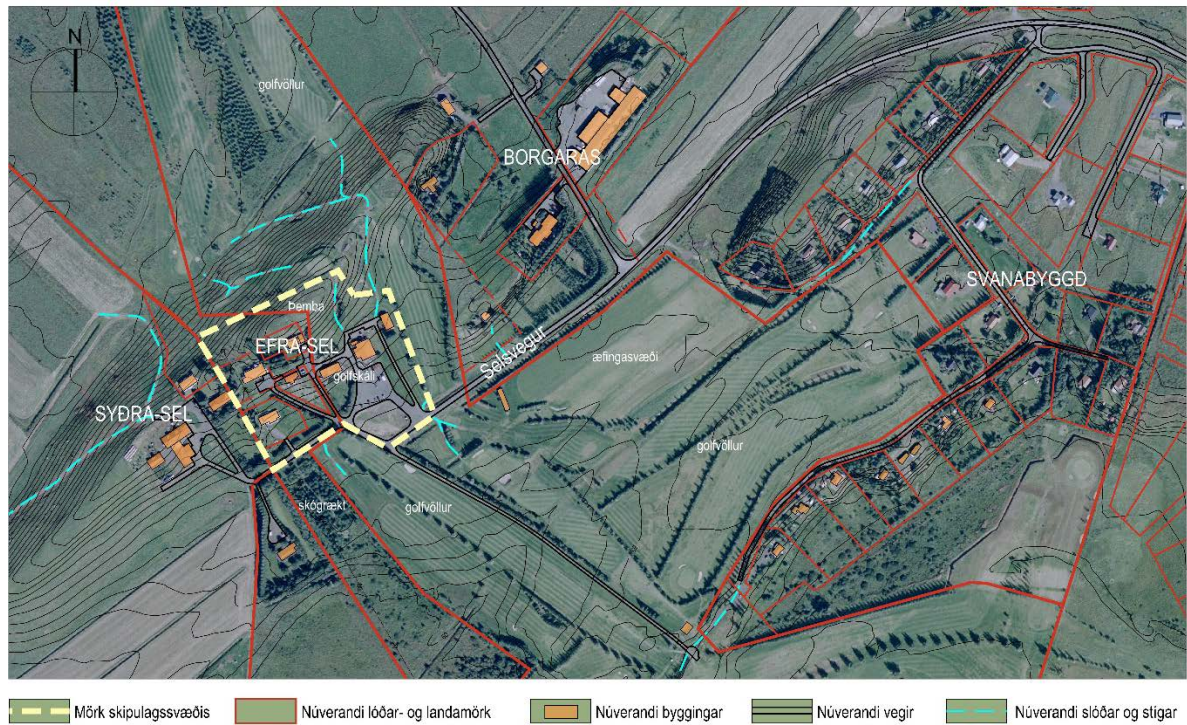
EFNISYFIRLIT:

SKIPULAGSLÝSING	4
1.1 Inngangur	4
1.2 Fyrirliggjandi skipulagsáætlanir	5
1.3 Umhverfi og aðstæður á skipulagsreitnum	6
1.4 Helstu viðfangsefni og meginmarkmið	8
1.5 Gagnaöflun og greining forsendna	8
1.6 Umhverfismat skv. 5. mgr. 12. gr. skipulagslaga	8
1.7 Skipulagsferlið, umsagnaraðilar, kynning og samráð	9

SKIPULAGSLÝSING

1.1 Inngangur

Heildarlandstærð deiliskipulagsreits er um 2,8 ha og nær til hluta þess svæðis sem skilgreint er sem VP5 verslunar- og þjónustusvæði í aðalskipulagi. Reiturinn nær yfir bæjartorfuna að Efra-Seli og afmarkast af landamörkum milli Syðra-Sels og Efra-Sels til vesturs. Innan reitsins er gert ráð fyrir uppbyggingu hótels, en fyrir er golfskáli með veitingasal, tvær vélaskemmur og fjögur íbúðarhús.



mynd 1. Yfirlitsmynd.

Þann 1. febrúar 2018 var eftirfarandi samþykkt gerð í sveitastjórn Hrunamannahrepps:
Mál nr. 14. Efra-Sel. Deiliskipulag. Lagt fram bréf frá Landslagi f.h [Landform ehf]. landeiganda Efra-Sels þar sem óskað er eftir heimild til að hefja vinnu við gerð deiliskipulags á heimatofu Efra-Sels. Sveitarstjórn gerir ekki athugasemd við afgreiðslu skipulagsnefndar og samþykkir að unnið verði deiliskipulag í samræmi fyrirbyggjandi beiðni á kostnað eiganda. Unnsteinn víkur sæti við meðferð og afgreiðslu málsins.

Skipulagslýsing þessi er unnin skv. 1. mgr. 40. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010. Í lýsingunni eru dregnar fram helstu forsendur og markmið deiliskipulagsins.



mynd 2. Yfirlitsmynd yfir deiliskipulagsreit

1.2 Fyrirliggjandi skipulagsáætlanir

Endurskoðað Aðalskiplulag fyrir Hrunamannahrepp var samþykkt þann 8. des 2017 og gildir það fyrir tímabilið 2016 – 2032. Deiliskipulagsreiturinn er skilgreindur sem VP5 og umhverfis hann er ÍP1. Áherslur og áform deiliskipulagsins eru í fullu samræmi við ákvæði aðalskiplulagsins en þar segir um þessa reiti:

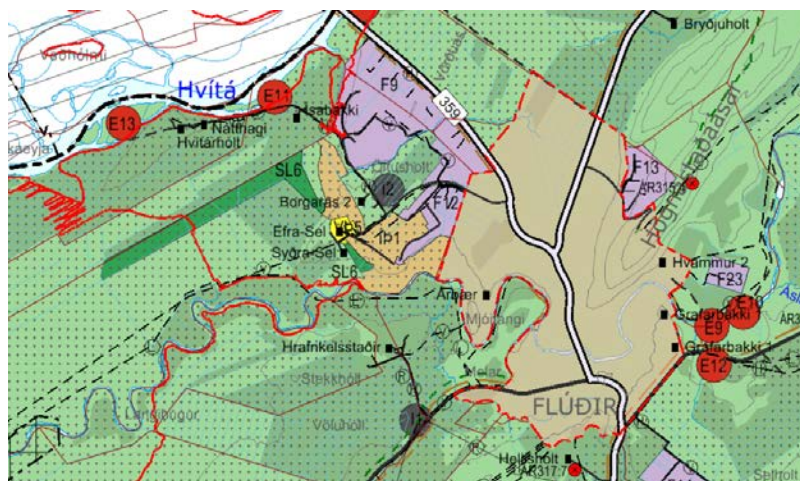
VP5 – Efra-Sel:

Gert er ráð fyrir veitinga- og gistinguþjónustu. Áætluð eru allt að 80 gistirúm. Stærð svæðis er allt að 5 ha.

ÍP1 - Golfvöllur:

Golfvöllur og þjónustumiðstöð vestan við Flúðir. Stærð svæðis er um 40 ha. Efra-Sel.

Ennfremur segir að áhersla sé á uppbyggingu íþróttamannvirkja utan þéttbýlis í tengslum við ferðaþjónustu, s.s. golfvelli.



mynd 3. Hluti úr Aðalskiplulagi Hrunamannahrepps 2016-2032

Í aðalskipulaginu kemur fram að búið sé að skrá fornminjar skv. heimildum en Aðalskráningu sé ekki lokið. Ekki eru þekktir minjastaðir í Efra-Seli skv. heimildum en samkvæmt 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 segir.....*Finnist fornminjar sem áður voru ókunnar, t.d. undir yfirborði jarðar, sjávar, vatns eða í jökli, skal skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeiganda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn. Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá er fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar.*

1.3 Umhverfi og aðstæður á skipulagsreitnum

Aðkoma

Aðkomuvegur að deiliskipulagsreitnum er Selsvegur, sem liggur frá Hvítárhóltsvegi, að Efra-Seli og áfram að Syðra-Seli. Hvítárhóltsvegur tengist Bræðratunguvegi (nr. 359) sem er stofnvegur. Um 3km vegalengd er frá Efra-Seli að Flúðum. Neðan við golfskála er stórt malbikað bílaplan. Frá Selsvegi greinist vegurinn í nokkrar heimreiðar að íbúðarhúsum.



mynd 4. Horft heim að bæjartorfunni frá gatnamótum neðan við Gamla fjós

Núverandi mannvirki

Innan reitsins eru eftirfarandi mannvirki:

Íbúðarhús 1. Byggt 1976, 231,2m² að stærð. Lóð 1.848m² að stærð.

Íbúðarhús 2. Byggt 1993, 144,5 m² að stærð. Lóð 1.993,0 m² að stærð.

Íbúðarhús 3. Byggt 1999 (2001), 154,5 m² að stærð. Lóð 1.140 m² að stærð. Nú rekið sem gistiheimili, með fimm 2ja manna herbergjum, einu fjölskylduherbergi sem rúmar fjóra fullorðna, sameiginlegu eldhúsi og baðherbergjum.

Íbúðarhús 4. Byggt 2011, 107,5 m² að stærð. Lóð 1.059 m² að stærð.

Reiknað nýtingarhlutfall þessara lóða er á bilinu 0,09-0,13.

Lóð golfvallarins er 39,3ha að stærð og þar er fullbúinn 18 holu golfvöllur ásamt æfingavöllum.

Innan deiliskipulagsreits eru byggingar sem tilheyra golfvöllinum og eru þær eftirfarandi:

Gamla fjós, byggt 1930 og 1986, 164 m² að stærð. Nú geymsla fyrir golfbíla og smíðastofa.

Golfskáli, byggður 1967 sem fjárhús og hlaða. 548,8 m² skv. fasteignaskrá, en búið er að rífa hlöðu og er golfskálinn því um 330 m² að stærð. Í golfskalanum er rekinn veitingastaður, *Kaffi Sel*, sem tekur um 120-130 manns í sæti.

Vélaskemma, byggð 1974, 128 m² að stærð. Geymir vinnuvélar og tæki sem tilheyra golfvöllinum.

Núverandi byggingarmagn þjónustubygginga á lóð golfvallar, innan deiliskipulagsreits, er samtals 1.043 m².



mynd 5. Byggingar golfvallarins, horft til norðurs. Golfskáli fyrir miðju, Gamla fjós á vinstri hönd og vélaskemma á hægri hönd.

Náttúrufar og nærliggjandi svæði.

Golfvöllur er bæði sunnan og norðan við deiliskipulagsreitinn og skiptist hann í efra svæði, þar sem brautir nr. 5-9 eru og neðra svæði, með brautum 1-4 og 10-18, auk æfingasvæðis. Innan deiliskipulagsreitsins hallar land nokkuð frá norðri til suðurs og nær deiliskipulagsreiturnar upp á á sinn þembu fyrir ofan bæjartorfunu, en þar uppi er útsýnisskífa þaðan sem fjallahringurinn sést vel til allra átta. Land er gróið og trjágróður er á lóðum íbúðarhúsanna og einnig neðan við Gamla fjós. Ofan við Gamla fjós er púttvöllur. Göngustígur frá braut 9 liggur ofan frá ásnum og niður að golfskála og einnig er stígur frá vélageymslu inn á brautir efra svæðisins. Að sunnanverðu liggur stígur frá braut 4 að braut 5 og þarf að þvera akveginn til þess að komast á milli. Braut 18 endar við sunnanverðan deiliskipulagsreitinn, upp við aðkomuvegin.



mynd 6. Horft frá þembu til suðurs yfir golfskála og vélaskemmu.

Náttúruvá

Jarðskjálftavá er hvergi meiri en á Suðurlandsundirlendinu. Vegna þessa er nauðsynlegt að hyggja sérstaklega vel að undirstöðum bygginga og gæta þess að ekki séu misgengi eða sprungur þar sem fyrirhugað er að reisa undirstöður húsa. Skálftasvæðum Íslands hefur verið skipt niður í sex hönnunarhröðunarsvæði og eru Flúðir og sveitin í kring í hæsta áhættuflokki gagnvart jarðsjálftum, eða hönnunarhraðann 0,5g skv. korti Björns Inga Sveinssonar frá 2002.

Hvítá flæðir reglulega yfir bakka sína í leysingum og hefur útbreiðsla flóða árin 1968, 1981 og 2006 verið kortlögð. Flóðasvæði Hvítár nær ekki að deiliskipulagsreitnum samkvæmt þessari kortlagningu, sem sjá má á aðalskiplagsupprættinum, rauð lína.

1.4 Helstu viðfangsefni og meginmarkmið

Við útfærslu deiliskipulagsins skal hafa að leiðarljósi að skapa heildarásýnd bæjartorfunnar, stuðla að umferðaröryggi, skilvirkni og hagkvæmni. Þar sem um blöndun byggðar er að ræða; íbúðarbyggð og þjónustubyggð, er mikilvægt að aðkomuleiðir og umferðarflæði sé skýrt og auðlesið. Mikilvægt er að fjallað verði um umhverfismótun og yfirbragð byggðar í deiliskipulagi. Hönnun og aðgengi við hótél og veitingasal skal taka mið af aðgengi fyrir alla.

Þjónustubygging og gisting: Áform eru uppi um breytingar á golfskála þannig að byggð verði sameiginleg rekstrareining fyrir golfskála, veitingasal og gistingu með allt að 80 einingum (40 herbergjum). Markmiðið er að samnýta þannig móttöku og veitingasal golfskálans með hóteli. Staðsetning golfskálans er til athugunar og kemur til greina að byggja við núverandi golfskála en einnig kemur til greina að byggja nýtt frá grunni. Við staðsetningu hótels skal hafa í huga ásýnd og aðgengi.

Vélageymslur: Nauðsynlegt er að bæta aðstöðu fyrir geymslu golfbíla og vinnuvéla sem heyra til reksturs golfvallarins. Heimilt verður að rífa Gamla-fjós, sem í dag er nýtt sem vélageymsla, en húsið er illa á sig komið og ekki hentugt sem vélageymsla. Heimilt verður að stækka vélageymslu austan við golfskála en einnig kemur til greina að velja nýja og hentugri staðsetningu fyrir vélageymslur.

Íbúðarlóðir: Áformað er að íbúðarhús sem nú er nýtt sem gistiheimili verði starfsmannahús. Heimild verður fyrir stækkun hússins. Á öðrum íbúðarhúsalóðum verði möguleiki á byggingu bílskúra og hugsanlegrar stækkunar húsa. Nýtingarhlutfall verði á bilinu 0,1-0,2.

Aðkoma, akstursleiðir og bílastæði: Akstursleiðir, afmörkun bílastæða og aðgengi bíla með aðföng auk göngustíga, verður endurskoðað í deiliskipulaginu. Mikilvægt er að gatnaskipan sé skýr, bílastæði merkt og dregið verði úr óþarfa akstri innan reitsins. Nauðsynlegt er að auðvelt sé að hafa yfirsýn yfir aðstöðu, hvort sem er fyrir golfiðkendur, heimafólk, gesti í gistingu eða aðra.

Fráveita, veitur og lagnir: Gert er ráð fyrir samtengdri fráveitu/rotþró fyrir golfskála, hótél og önnur mannvirki innan lóðar golfvallarins. Rotþrær fyrir íbúðarhús verða óbreyttar og skulu hús sameinast um rotþrær eftir því sem kostur er. Heitt og kalt vatn og rafmagn er fyrir hendi, en áformað er að leggja ljósleiðara í sveitarfélagið á næstu misserum.

1.5 Gagnaöflun og greining forsendna

Núverandi húsakostur verður skoðaður út frá því hvort hagkvæmara sé að byggja við núverandi hús, eða rífa og byggja nýtt. Einnig mun nánari þarfagreining vegna hótels fara fram. Ekki er vitað um fornleifar innan reitsins en minjavörður Suðurlands mun fá skipulagslýsinguna til umsagnar.

1.6 Umhverfismat skv. 5. mgr. 12. gr. skipulagslaga

Helstu áhrif fyrirhugaðra framkvæmda munu vera jarðrask og einnig verða sjónræn áhrif af auknu byggingarmagni. Bæjartorfan er nokkuð þéttbyggð og ekki verður farið með framkvæmdir út fyrir hana. Framkvæmdir munu ekki hafa áhrif á ræktað land, en huga þarf að fullnægjandi lausnum frárennismála.

Búast má við að umferð geti aukist með aukinni gistingu, en þó verða einhver samleiðaráhrif með golfvelli og veitingasal, þannig að aukningin verður einungis hlutfall af auknu gistiframboði. Í deiliskipulaginu verður fjallað um umferðarflæði, umferðaröryggi og bílastæði, svo draga megi úr neikvæðum umhverfisáhrifum umferðar.

1.7 Skipulagsferlið, umsagnaraðilar, kynning og samráð

Skipulagslýsingin er unnin skv. 1. mgr. 40. gr. Skipulagslaga og verður auglýst í blöðum og kynnt á heimasíðu sveitarfélagsins. Lýsingin verður send helstu umsagnaraðilum, en það eru Skipulagsstofnun, Heilbrigðiseftirlit Suðurlands og Minjastofnun.

Þegar tillaga að deiliskipulagi liggur fyrir mun hún verða auglýst skv. 41. gr. Skipulagslaga auk þess sem hún verður kynnt á heimasíðu sveitarfélagsins.

Áætluð tímaáætlun skipulagsferlisins*

	maí	júní	júlí	ágú	sept	okt	nóv	des
Skipulagslýsing deiliskipulags auglýst og send umsagnaraðilum								
Tillaga að deiliskipulagi í vinnslu								
Deiliskipulagstillaga auglýst								
Deiliskipulagstillaga til afgreiðslu hjá skipulagsyfirköldum								
Auglýsing og gildistaka								

* Tímaáætlun er birt með fyrirvara um ýmsa óvissuþætti, s.s. viðbrögð umsagnaraðila ofl.