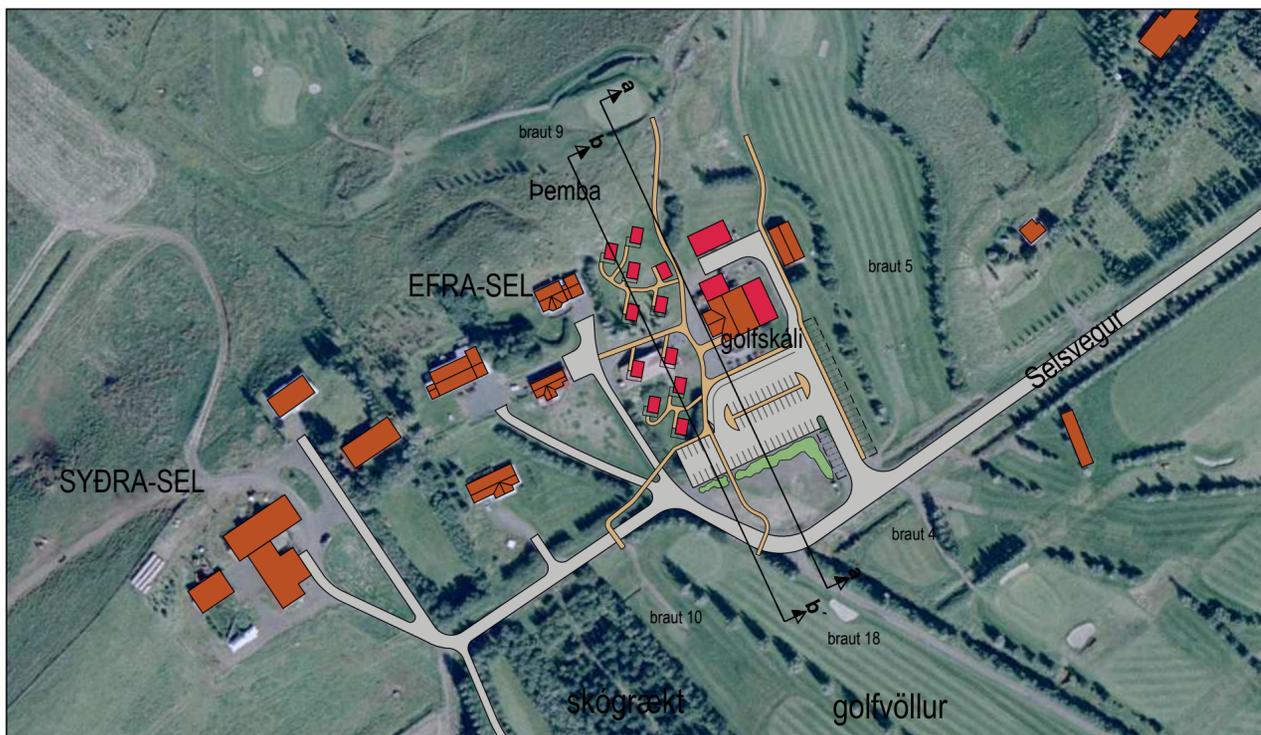


Deiliskipulag, mkv: 1:1.000



Skýringamynd, mkv: 1:2.000

## 1 Greinargerð

### 1.1 Inngangur

Að Efra-Seli hefur um langt árabil verið rekin ferðabjónusta ásamt 18 hlu golfvelli og golfskála með veitingaástöðu og þar er ekki lengur hefðbundin búskapur. Nokkur íbúðarhús eru á bæjartorfunni og hefur einu þeirra (IB-3) verið breytt í gistiús fyrir ferðamenn. Áætlað er að byggja upp frekari þjónustu í áföngum eins og fram kemur í þessu deiliskipulagi. Fyrir utan golfvöllinn er margskonar önnur afþreying innan seilingar, stutt er til Flúða og ýmsar náttúruperlur má finna í nágrenninu. Af þeim sökum er hagstætt að byggja upp gisti- og veitingabjónustu á Efra-Seli.

### 1.2 Skipulagsþetta

Deiliskipulag þetta er sett fram á meðfylgjandi uppdrætti og samantendur af deiliskipulagsuppdrætti, skýringamyndum og greinargerð. Skipulagið er unnið á grundvelli loftmyndar frá Loftmyndum ehf. og grunnþögnun sveitarsfélagins, unnið af verkfræðistofnunni Eflu. Hnitakerfi er ISN93.

### 1.3 Markmið

Með deiliskipulaginu er lagður grundvöllur að frekari uppbyggingu ferðabjónustu að Efra-Seli, en uppbyggingin verður áfangaskipt. Deiliskipulagsreitirinn er um 2,8 ha að stærð og nær til hluta þess svæðis sem skilgreint er sem VÞ5 verslunar- og þjónustusvæði í aðalskipulagi. Reitirinn nær einnig yfir bæjartorfunna að Efra-Seli og afmarkast af landamörkum milli Syðra-Sels og Efra-Sels til vesturs. Eitt gistiús er á staðnum og er áformað að byggja upp frekari gistingu í áföngum. Í 1. og 2. áfanga verða reist litil gestahús, allt að 10 talsins og eldhús- og veitinga-/fundarsalir stækkaðir í golfskálunum. Í síðari áföngum er gert ráð fyrir að hægt verði að byggja herbergjalöng sambyggða golfskála eða staka gistiálmu, en aðalskipulagið gerir ráð fyrir samtals 40 herbergjum eða 80 gistirúmum.

Núverandi fjós innan reits A er vikjandi.

Breyting verður gerð á bílastæðum og aðkomu, gönguleiðum og nýrri vélaskemmu fyrir golfbíl með það að markmiði að gera það skilvirkara og öruggara.

Við gerð deiliskipulagsins er horft til þeirra bæjartorfunna sem fyrir er og byggð innan hennar þétt. Með því tekst að halda í núverandi ásjáð bæjartorfunnar án þess að farið sé út fyrir hana að neinu marki. Með þessu eru innviðir líka nýttir sem og landið sem byggðin ris á.

### 1.4 Skipulagsferli

Þann 1. febrúar 2018 veitti í sveitastjórn Hrunamannahrepps heimild til deiliskipulagsgrðar. Skipulagsnefnd samþykkti deiliskipulagslýsingu til kynningar á fundi nefndarinnar þann 11.5.2018. Umsagnir bárust frá Minjastofnun, Heilbrigðisfyrirliði Suðurlands og Skipulagsstofnun. Umsagnaraðilar eru Skipulagsstofnun, Minjastofnun og Heilbrigðisfyrirliði Suðurlands.

### 1.5 Áfangaskipting

Uppbygging þjónustubýgginga mun eiga sér stað í nokkrum áföngum og er eftirfarandi áfangaskipting höfuð til viðmiðunar.

Í 1. áfanga er gert ráð fyrir 5 gestahúsum og tæknirými, viðbyggingu eldhúss og nýs matsalar. Einnig er gert ráð fyrir nýrri vélaskemmu. (Byggingarreitur A, B, C og D)

Í 2. áfanga er gert ráð fyrir 5 gestahúsum til viðbótar. (Byggingarreitur A)

Í 3. áfanga er gert ráð fyrir herbergisálmu við golfskála. (Byggingarreitur B)

Fari svo að landeignandi vilji haga uppbyggingu með öðrum hætti en hér er tilgreint er honum frjálst að gera svo án þess að koma þurfi til breytinga á þessu deiliskipulagi.

### 1.6 Fyrirliggjandi skipulagsáætlanir

Deiliskipulagsreitirinn er á leit VÞ5 í Aðalskipulagi Hrunamannahrepps 2016 - 2032 og umhverfis hann er ÍÞ1, sem nær til golfvallarins. Áherslur og áform deiliskipulagsins eru í fullu samræmi við ákvæði aðalskipulagsins en þar segir um þessa reiti:

VÞ5 - Efra-Seli:

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

ÍÞ1 - Golfvöllur:

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

Ennfremur segir að áhersla sé á uppbyggingu íþróttamannvirka utan þéttbýlis í tengslum við ákvæði aðalskipulagsins en þar segir um þessa reiti:

### 1.7 Umhverfi og aðstæður á skipulagsreitnum

#### Skipulagssvæðið

Deiliskipulagið nær til um 2,8 ha svæðis, sem nær til bæjartorfunnar að Efra-Seli og nánasta umhverfi.

#### Aðkoma

Aðkomuvegur að deiliskipulagsreitnum er Selsvegur, sem liggur frá Hvítárholtssvegi, að Efra-Seli og áfram að Syðra-Seli. Hvítárholtssvegur tengist Bræðratunguvegi (nr. 359) sem er stofnvegur. Um 3km vegalengd er frá Efra-Seli að Flúðum. Neðan við golfskála er stórt malbikað bílplán með tveimur tengingum inná veginn. Með tillögu þessari er lagt til að fella út aðra tenginguna og skapar það aukni öryggi fyrir umferð á staðnum, bæði akandi sem gangandi. Frá Selsvegi greinist vegurinn í nokkrar heimreiðar að íbúðarhúsum.

#### Núverandi mannvirki

Innan reitsins eru eftirfarandi mannvirki:

**Íbúðarhús 1.** Byggt 1976, 231,2m<sup>2</sup> að stærð.

**Íbúðarhús 2.** Byggt 1993, 144,5 m<sup>2</sup> að stærð.

**Íbúðarhús 3.** Byggt 1999 (2001), 154,5 m<sup>2</sup> að stærð. Nú rekið sem gistiheimili, með fimm 2ja manna herbergjum, einu fjölskylduherbergi sem rómur fjóra fullorðna, sameiginlegu eldhúsi og baðherbergjum.

**Íbúðarhús 4.** Byggt 2011, 107,5 m<sup>2</sup> að stærð.

Löð golfvallarins er 39,3ha að stærð og þar er um að ræða fullbúinn 18 hlu golfvöll ásamt æfingavöllum. Innan deiliskipulagsreits eru byggingar sem tilheyra golfvöllinum og eru þær eftirfarandi:

**Gamla fjós,** byggt 1930 og 1986, 164 m<sup>2</sup> að stærð. Húsið er ónýtt og verður rífið.

**Golfskáli,** byggður 1967 sem fjárhús og hláða. 548,8 m<sup>2</sup> skv. fasteignaskrá, en búið er að rífa hlöðu og er golfskálinn því um 330 m<sup>2</sup> að stærð. Í golfskálunum er rekin veitingastaður, *Kaffi Sel*, sem tekur um 100-110 manns í sæti.

**Vélaskemma,** byggð 1974, 128 m<sup>2</sup> að stærð. Geymir vinnuvélar og tæki sem tilheyra golfvöllinum. Heildarbyggingarmagn innan reitsins í dag er alls um 1.043m<sup>2</sup>.

#### Náttúrufar og nærliggjandi svæði.

Golfvöllur er bæði sunnan og norðan við deiliskipulagsreitinn og skiptist hann í efra svæði með brautum nr. 5-9 og neðra svæði, með brautum 1-4 og 10-18, auk æfingasvæðis.

Innan deiliskipulagsreitsins hallar land nokkuð frá norðri til suðurs og nær deiliskipulagsreitirinn upp

á ásin *Þembu* fyrir ofan bæjartorfunna, en þar uppi er útsýniskifa þaðan sem fjallahringurinn sést vel til allra átta. Land er gróð og trjágróður er á löðum íbúðarhúsanna og einnig neðan við Gamla fjós.

#### Náttúruvæ

Flúðir og sveitin í kring er á skjálftasvæði í áhættuflokki þar sem reikna skal með hönnunarhraða 0,5g skv. korti Björns Inga Sveinssonar frá 2002.

#### Formleifar

Elstu hús er frá því eftir 1925 og því hvorki friðuð né umsagnarskyld. Ekki eru þekktir minjastaðir í Efra-Seli skv. heimildum og aðalskráningu. Við framkvæmdir skal hafa í huga ákvæði 2. mgr. 24. gr. laga um menningarmínjar nr. 80/2012, en þar segir: *Ef formínjar sem öðru voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sé sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskonun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skyld að dýkvað svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram haldá og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.*

Minjastofnun Íslands hefur veitt umsögn um fyrirliðgjandi skipulagslýsingu og mun veita endanlega umsögn við augsýningu tillögunnar.

#### Vettur

Rafmagn fæst um dreifikerfi Rarik.

Heitt vatn kemur úr Hitaveitu Flúða og kalt vatn úr kaldavatsnveitu á vegum Hrunamannahrepps.

Gert er ráð fyrir samtengdri fráveitu/hreinsivirki fyrir byggingar á reitum A og B og að núverandi hreinsivirki neðan við bílastæði verði nýtt áfram. Hreinsivirki fyrir íbúðarhús verða óbreytt. Nú á haustmánuðum er verið að leggja ljósleiðara til Efra-Sels og sveitarfélaga. Allar framkvæmdir vegna neyðsvatnslagna og frárenniss skulu unnar í samráði við Heilbrigðisfyrirliði Suðurlands. Leitast skal við að leggja lagir meðfram akvegum og stígum.

#### Brunavarnir

Um brunavarnir sjá Brunavarnir Árnessýslu og er næsta starfsstöð á Flúðum.

### 1.8 Umhverfismat skv. 5. mgr. 12. gr. skipulagslaga

Skipulagið samræmist vel markmiðum aðalskipulags um auknið atvinnulíf í dreifbýli og hefur því jákvæð samfélagsleg áhrif. Skipulagið styður einnig við aðra starfsemi í sveitarfélaginu þar sem stutt er til Flúða og aðra nærliggjandi þjónustu.

Áhrif á landslag og ásjáð eru óveruleg þar sem bæjartorfan er nú þegar byggð og nýjar byggingar koma inn á milli núverandi bygginga eða sem viðbyggingar. Skipulagið mun ekki hafa áhrif á ræktað land og mun nýja núverandi vegna- og vettukerfi. Uppbygging mun ekki hafa áhrif á golfvöllinn og aðstæða við golfskála mun batna. Öryggi vegfarenda mun aukast og staðurinn mun láða að sér aukinn ferðamannastraum að gamlagrónu ferðabjónustubýli.

Skipulagið hefur ekki áhrif á þekktar mínjar og verndarsvæði.

Búast má við að bílamferð geti aukist með aukinni gistingu, en þó verður að reikna með að einnig sé um samleiðaráhrif með golfvelli og veitingasali að ræða, þarinnig að aukningin verður einungis hluti af auknu gisframboði. Breytt skipulag aðkomu tryggir að áhrif af umferð eru eingöngu við þjónustusvæðið.

### 2 Skilmálar:

#### 2.1 Löðir og starfsemi

Íbúðarhús eru hvert á sinni löð. Golfskáli, gestahús og vélaskemmur eru öll á löð golfvallarins.

#### 2.2 Byggingarreitir

Skilgreindir eru byggingarreitir við hvert íbúðarhús en auk þess eru skilgreindir fjórir byggingarreitir fyrir þjónustubýggingar, A, B, C og D.

**Íbúðarlöðir IB1-IB4:** Byggingarreitir eru settir við íbúðarhús með möguleika á byggingu bílskúra og stækkanu húsa. Nýtingarhlutfalli er uppefilið fyrir hverja löð og er á bilinu 0,2-0,3.

**Byggingarreitur A:** Heimilt er að byggja 10 gestahús auk 1 tæknirými. Hvert gestahús má vera allt að 35 m<sup>2</sup> að stærð og tæknirými sömuleiðis. Útlit húsa skal vera samræmt, þau skulu vera á einni hæð og er mesta hæð í mæni 3,5m. Innan byggingarreits er uppröðun húsa frjáls, en fella skal hús vel að landi og gæta að innbýrðis afstöðu húsa. Núverandi fjós er vikjandi innan reitsins.

**Byggingarreitur B:** Núverandi golfskáli er á einni hæð og er um 300 m<sup>2</sup> að stærð auk kjallara. Í 1. og 2. áfanga er fyrirhugað að stækka eldhús og bæta við morgunvarðarsal/fundarsal. Í síðari áföngum er gert ráð fyrir byggingu herbergisálmu með allt að 30 herbergjum. Húspök eru hallandi og skal byggingarstíll og efnisval falla vel að núverandi byggingum. Heimilt heildarbyggingarmagn á byggingarreitnum er 1500m<sup>2</sup> og mega byggingar vera á tveimur hæðum auk kjallara, að hluta eða heild. Hámarks hæð 1 hæðar bygginga er 5,5m og 2 hæða bygginga er 8,5m, mælt frá golfplötu 1. hæðar.

**Byggingarreitur C:** Ný vélaskemma á 1 hæð. Heildarbyggingarmagn má vera allt að 300 m<sup>2</sup>. Gæta skal samræmis í útliti og þakformi við bygginga á reitum C og D. Hámarks hæð í mæni er 6m.

**Byggingarreitur D:** Núverandi vélaskemma er 128 m<sup>2</sup>. Heimilt er að byggja við skemmu og má samanlagt byggingarmagn innan byggingarreits vera 180 m<sup>2</sup>. Byggingar skulu vera á 1 hæð og skal gæta samræmis í útliti og þakformi. Hámarks hæð í mæni er 6.

#### Efnisval og vfirbragð bygðar:

Mænifestna og efnisval húsa er frjálst en við staðsetningu húsa innan byggingarreita og hönnun, skal taka mið af landi, staðhættum og núverandi byggð.

### 2.3 Vegakerfi og bílastæði

Aðkoma að íbúðarhúsum er óbreytt en aðkoma að þjónustuhúsum færirst litlilega til austurs. Vestari aðkoma að bílastæði leggst af. Gert er ráð fyrir samtals um 50 bílastæðum, 2-4 rútustæðum og bílastæðum fyrir hreyfihamlaða. Auk þess er gert ráð fyrir aukabílastæðum í grasi/grasgrindum meðfram aðkomuvegi, sem nýta má á golfmötum og við aðra manngraga viðburði. Gert er ráð fyrir aðgengi að vélaskemmu og eldhúsi með aðföng.

### 2.4 Gönguleiðir

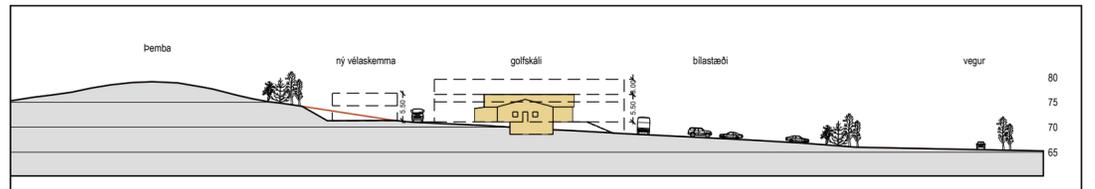
Auk núverandi stíga er gert ráð fyrir stígum frá golfskála og bílastæðum að gestahúsum. Þar sem stígar að golfbrautum þvera akvegi, skal tryggja góðar merkingar og óhindrað útsýni að vegi.

### 2.5 Úti- og dvalarsvæði

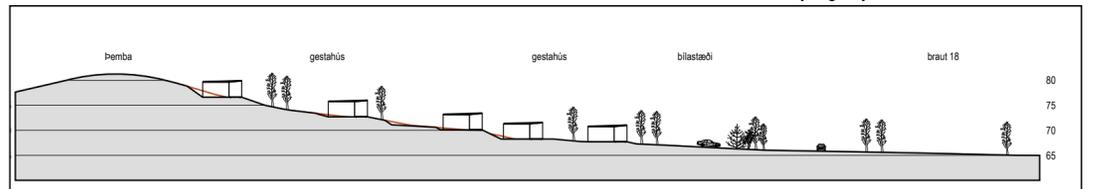
Töluverður gróður er nú þegar við bæjartorfunna. Sunnan við bílastæði er fyrirhugað að gróðursetja trjá- og runnagróður og minnka þannig ásjáð að bílastæðið. Gert er ráð fyrir dvalarsvæði í kringum gestahús með stígum, heitum pottum og gróðri.

### 2.6 Önnur svæði

Gert er ráð fyrir sorggeymslu og sorpflokkunarsvæði í tengslum við nýja vélaskemmu og þar skal tryggja gott aðgengi sorphirðubíla.



Skýringamynd - snið a-a' - mkv: 1:1.000



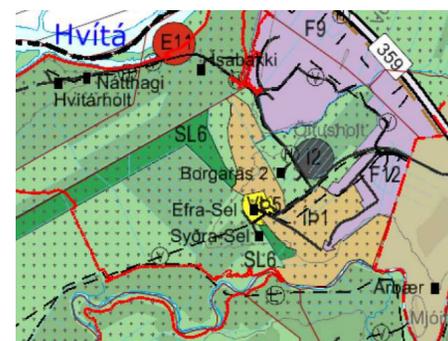
Skýringamynd - snið b-b' - mkv: 1:1.000

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv.

1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

m.s.br. frá \_\_\_\_\_ til \_\_\_\_\_ var samþykkt í sveitarstjórn Hrunamannahrepps þann \_\_\_\_\_

Samþykkt deiliskipulags var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_



Hluti úr aðalskipulagi Hrunamannahrepps 2016-2032

### SKÝRINGAR

	Mörk skipulagssvæðis
	Núverandi löðarmörk
	Byggingarreitur á löð
	Löðarstærð
	Nýtingarhlutfall
	Bílastæði - Fjöldi bifreiða
	Gönguleið
	Núv. byggingar
	Vikjandi byggingar
	Núverandi gróður
	Gróðursvæði - til skýringar
	Rotþró / hreinsivirki
	Heitt og kalt vatn

HEITI VERKS:

EFRA-SEL HRUNAMANNAREPPI VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTUREITUR

HEITI TEIKNINGAR:

DEILISKIPULAG UPPDRÁTTUR OG SKILMÁLAR

VERKNR: 213-002 MKV: 1:1.000/2.000 í A1 TEIKNING NR: \_\_\_\_\_

TEIKNAD AF: sg HANNAÐ AF: oh/sg DAGS. TEIKN: 16. okt. 2018

YFIRL. / UNDIRSKRIFT: \_\_\_\_\_ TEIKN. BREYTT: \_\_\_\_\_