



Hrunamannahreppur

Efra-Sel

Hrunamannahreppi



Skipulagslýsing v/ aðalskipulagsbreytingar

Apríl 2024



LANDFORM

EFNISYFIRLIT:

1	Inngangur	3
2	Forsendur	3
2.1	Viðfangsefni og markmið	3
2.2	Umhverfi og staðhættir	3
2.3	Náttúra	3
2.4	Náttúruminjar og fornleifar	4
3	Tengsl við aðrar áætlanir	5
3.1	Landsskipulagsstefna	5
3.2	Aðalskipulag	5
3.3	Gildandi deiliskipulagsáætlanir og ný drög	6
4	Breyting á aðalskipulagi	8
5	Umhverfisáhrif	9
6	Kynning, samráð og skipulagsferli	9
6.1	Umsagnaraðilar	9
6.2	Skipulagsferlið	9

1 Inngangur

Um er að ræða aðalskipulagsbreytingu fyrir verslunar- og þjónustureit VP5 að Efra-Seli Hrunamannahreppi með landnúmer L:203094. Skipulagslýsing þessi er unnin skv. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Að Efra-Seli hefur um langan tíma verið rekin ferðabjónusta ásamt 18 holu golfvelli og golfskála með veitingaaðstöðu. Þar er ekki lengur hefðbundinn búskapur og nokkur íbúðarhús eru á bæjatorfunni þar sem sumum þeirra hefur verið breytt í gistihús fyrir ferðamenn. Áætlað er að byggja upp frekari þjónustu í tengslum við golfvöll ofl. eins og fram kemur í þessari skipulagslýsingu og tillögu að breytingu aðalskipulags Hrunamannahrepps 2016-2032.

Með skipulagslýsingu þessari er almenningi og hagsmunaaðilum gefinn kostur á að koma með ábendingar er varða breytingu á aðalskipulagi Hrunamannahrepps á fyrstu stigum skipulagsvinnunnar.

2 Forsendur

2.1 Viðfangsefni og markmið

Viðfangsefni aðalskipulagsbreytingarinnar er að fjölga herbergjum hótels/gistiheimilis á reit VP5. Aðalskipulagsbreytingin er forsenda fyrir breytingu á gildandi deiliskipulagi verslunar- og þjónustusvæðis við Efra-Sel sem samþykkt var með auglýsingu nr. 389 með útg.dag 30. apríl 2019 m.s.br.

Til stendur að byggja hótél fyrir sunnan núverandi golfskála með um 85 herbergjum eða 170 gistirúmum en núverandi aðalskipulag heimilar 80 gistirúm, sem svarar til 40 herbergja. Hótél af þeirri stærð rúmast ekki innan núverandi byggingarreits fyrir hótél (reitur A, sjá kafla 3.3) og með því að færa byggingarreit hótelsins suður fyrir aðkomuvegin er hægt að fella bygginguna betur inn í landslagið og skapa betra aðgengi að fyrirhugaðri starfsemi. Þær breytingar sem hér er um að ræða hafa verið kynntar núverandi lóðareigendum á svæðinu. Með lýsingu þessari mun breytingin engu að síður vera kynnt með formlegum hætti í samræmi við skipulagslög.

2.2 Umhverfi og staðhættir

Aðkoma

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

2.3 Náttúra

Náttúrufar og nærliggjandi svæði

Innan skipulagssvæðisins er gömul bæjatorfa með íbúðarhúsum þar sem eldri útihúsum hefur verið breytt golfskála í tengslum við golfvöll og önnur útihús nýtt sem vélageymslur fyrir golfvöllinn. Golfvöllurinn er bæði sunnan og norðan við golfskálann og skiptist hann í efra svæði, þar eru golfbrautir nr. 5-9 og neðra svæði með brautum 1-4 og 10-18, auk æfingasvæðis. Hefðbundinn búskapur er ekki lengur stundaður í Efra-Seli og sum húsanna nú rekin sem gistihús.

Ofan við bæjarþyrpinguna er ásin Pembra, þar uppi er útsýnisskífa þaðan sem fjallahringurinn sést vel til allra átta. Land er vel gróið og trjágróður er á lóðum íbúðarhúsanna og einnig neðan við Gamla fjósið.

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. Jarðskálftasvæðum Íslands hefur verið skipt niður í sex hröðunarsvæði í hönnun og eru Flúðir og sveitin í kring í hæsta áhættuflokki gagnvart jarðskjálftum, 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 bæjarstæði Efra-Sels samkvæmt þeirri kortlagningu og sjá má á aðalskiplagsupprætti, rauð lína á mynd 2.

2.4 Náttúruminjar og fornleifar

Engar skráðar náttúruminjar eru innan skipulagssvæðisins. Fyrir liggur Aðalskráning fornminja í Hrunamannahreppi, Áfangaskýrsla I FORNLEIFASTOFNUN ÍSLANDS SES, REYKJAVÍK 2020 FS779-17101 og þar koma fram nokkrar minjar í tengslum við bæjarstæði Efra Sels. Við endurskoðun deiliskipulags þarf að færa þær minjar inn á upprætt. Samkvæmt þeim drögum sem þegar liggja fyrir í deiliskipulagi liggja minjarnar vel utan við fyrirhugað framkvæmdasvæði af því sem best verður séð.



mynd 1. Skráðar minjar í og við bæjarstæði Efra-Sels skv. aðalskráningu fornminja í Hrunamannahreppi.

Nokkrar minjar eru innan skipulagssvæðisins (sjá kort hér að ofan) og skulu þær sýndar í breyttu deiliskipulagi.

Athygli er vakin á 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, en þar segir: *Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.*

3 Tengsl við aðrar áætlanir

3.1 Landsskipulagsstefna

Í Landsskipulagsstefnu 2015-2026 er fjallað um ferðapjónustu í sátt við náttúru og umhverfi í kafla 2.4. Þar kemur fram að skipulag landnotkunar skuli stuðla að eflingu ferðapjónustu í dreifbýli og að ferðapjónusta skuli byggð á grunni sérstöðu og umhverfisgæða.

Uppbygging hótels í Efra-Seli er í góðri sátt við náttúru og umhverfi og góðu samræmi við núverandi starfsemi, sem er golfvöllur og golfskáli og gisting í tveimur gistihúsum. Vaxandi ferðapjónustu fylgi jafnan aukið álag en uppbygging á Efra-Seli hefur byggst upp á löngum tíma og í sátt og samlyndi við nágranna sína. Uppbyggingin hefur verið hæg án þess að reyna á þolmörk samfélagsins og golfvöllurinn reynst afar vinsæll.

Uppbygging ferðapjónustu mun jafnframt nýtast íbúum á svæðinu sem og ferðamönnum. Lögð er áhersla á að nýta innviði sem þegar eru til staðar eins og t.d. aðkomuvegi, veitulagnir og golfvöllinn sem slíkan enda hefur hann áunnið sér ákveðna sérstöðu í uppsveitum Árnessýslu.

3.2 Aðalskipulag

Gildandi Aðalskipulag fyrir Hrunamannahrepp 2016-2032 var samþykkt þann 19. des. 2017. Í kafla 2.2.3 Verslunar- og þjónustusvæði bls. 18 í greinargerð með aðalskipulaginu er fjallað um leiðir til þess að framfylgja stefnu um eflingu verslunar- og þjónustusvæða.

Leiðir:

- *Leitað verði eftir nýjum tækifærum á sviði ferðapjónustu ásamt því að nýta þau tækifæri sem fyrir eru.*
- *Í deiliskipulagi verði skilgreint umfang og eðli verslunar- og þjónustusvæða.*
- *Við skipulag ferðamannastaða verði hugað að öryggi ferðamanna, m.a. gagnvart vegtengingum við fjölfarna vegi.*
- *Byggingar geta verið á einni til tveim hæðum.*

Um einstaka landnotkunarflokka fyrir Efra-Sel gildir eftirfarandi:

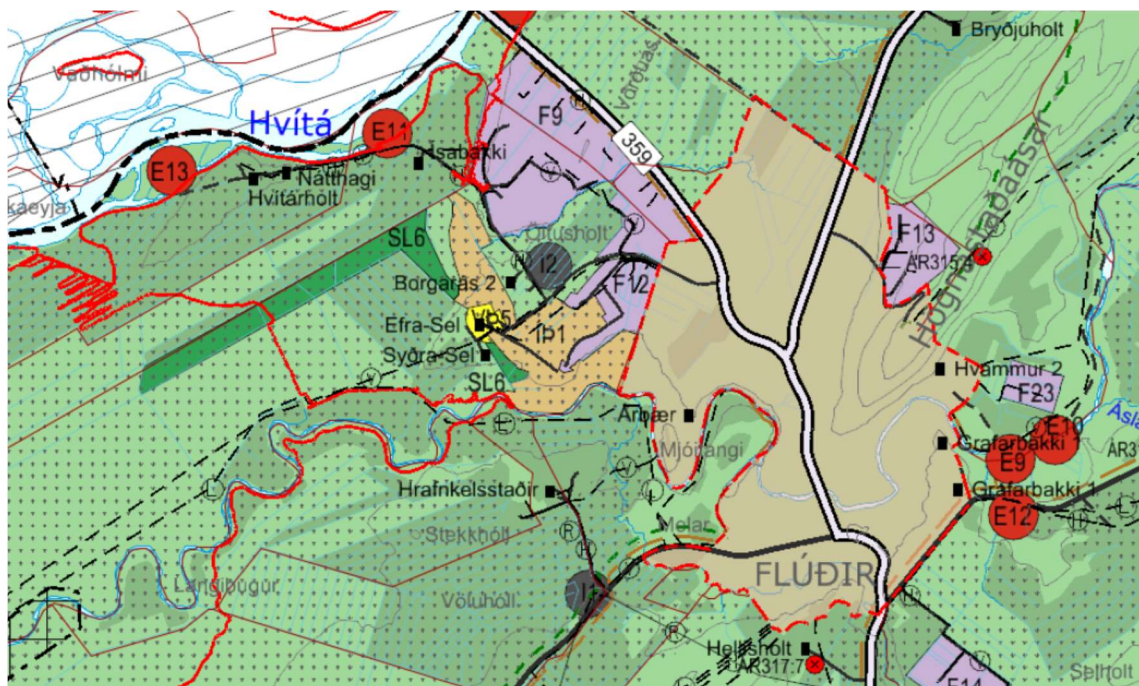
VP5 – Efra-Sel: *Gert er ráð fyrir veitinga- og gistipjónustu. Áætluð eru allt að 80 gistirúm. Stærð svæðis er allt að 5 ha.*

ÍP1 - : *Golfvöllur og þjónustumiðstöð vestan við Flúðir. Stærð svæðis er um 40 ha. Efra-Sel.*

Í aðalskipulagi segir að áhersla sé á að áfram verði byggð upp ferðapjónusta í dreifbýli sveitarfélagsins, bæði til að auka þjónustu við ferðafólk og auka tekjumöguleika íbúa. Nauðsynlegt sé að uppbygging ferðapjónustu og bygging hótela í dreifbýli taki mið af fjölgun ferðamanna.

Í kafla 2.2.6 um íþróttasvæði segir enn fremur að áhersla sé á uppbyggingu íþróttamannvirkja utan þéttbýlis í tengslum við ferðapjónustu, s.s. golfvelli. Svæði ÍP1 er skv. aðalskipulagi golfvöllur og þjónustumiðstöð vestan við Flúðir og stærð svæðisins um 40ha í landi Efra Sels.

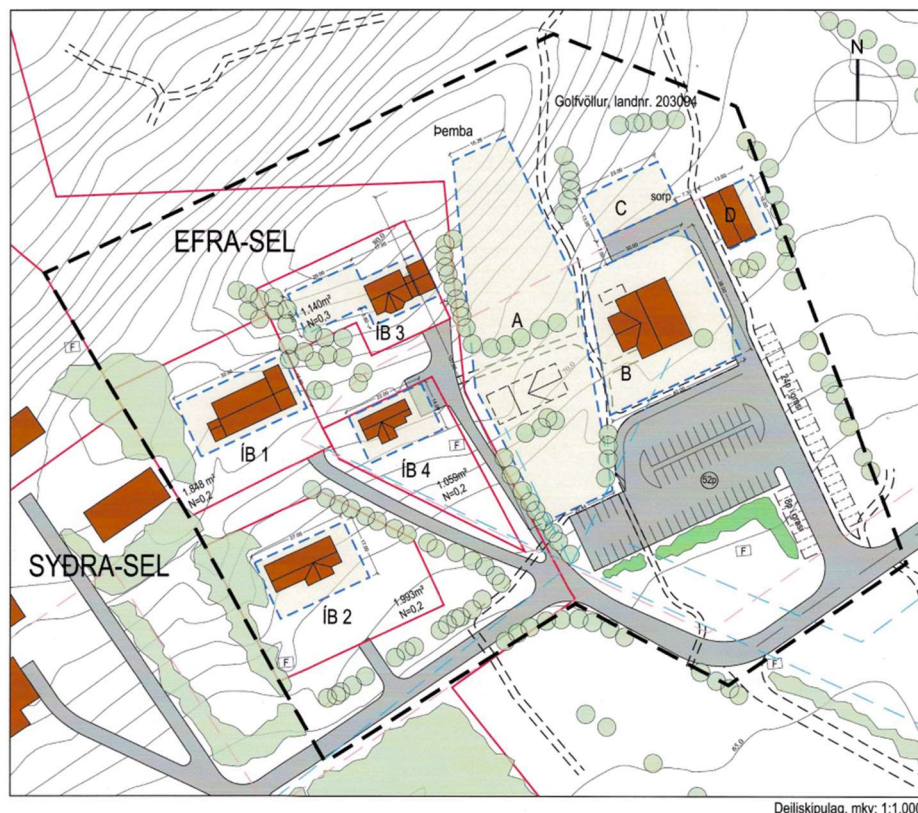
Uppbygging hótels á reit VP5 og bætt gistiaðstaða við golfvöllinn eru því nátengd hvort öðru.



mynd 2. Hluti úr Aðalskipulagi Hrunamannahrepps 2016-2032 - uppdráttur

3.3 Gildandi deiliskipulagsáætlanir og ný drög

Í gildi er deiliskipulag fyrir ferðapjónustu við Efra-Sel sem samþykkt var í sveitarstjórn Hrunamannahrepps 7. feb. 2019 og staðfest í B-deild stjórnartíðinda 30. apríl 2019. Skipulagið gerir ráð fyrir uppbyggingu gistihúsa vestan við golfskála og stækkun golfskála, ásamt skemmu. Óveruleg breyting var gerð 4. maí 2019 og varðaði íbúðarhús á reit ÍB2, sem breytt var úr íbúðarhúsi í gistihús.



mynd 3. Gildandi deiliskipulag Verslunar- og þjónustuvæðis við Efra-Sel

Uppbygging á grundvelli gildandi deiliskipulags hefur enn ekki átt sér stað og hafa nýir eigendur nú tekið við rekstri golfvallarins og nærliggjandi svæðis sem tilheyrir honum.

Til stendur að breyta deiliskipulaginu þannig að í stað þess að byggja upp hótél / gistingu á byggingarreit A vestan við golfskála, er gert ráð fyrir uppbyggingu hótels sunnan við golfskála, þar sem núverandi aðkomuvegur (Selsvegur) er. Við það mun vegurinn færast til norðurs, sjá meðfylgjandi skýringamynd 4.



mynd 4. Skýringamynd - drög að breyttu deiliskipulagi við Efra-Sel þar sem hótélbygging er flutt suður fyrir golfskála. Vegfærsla skv. nýjstu hugmyndum sem þegar hefur verið kynnt lóðarhöfum á svæðinu.

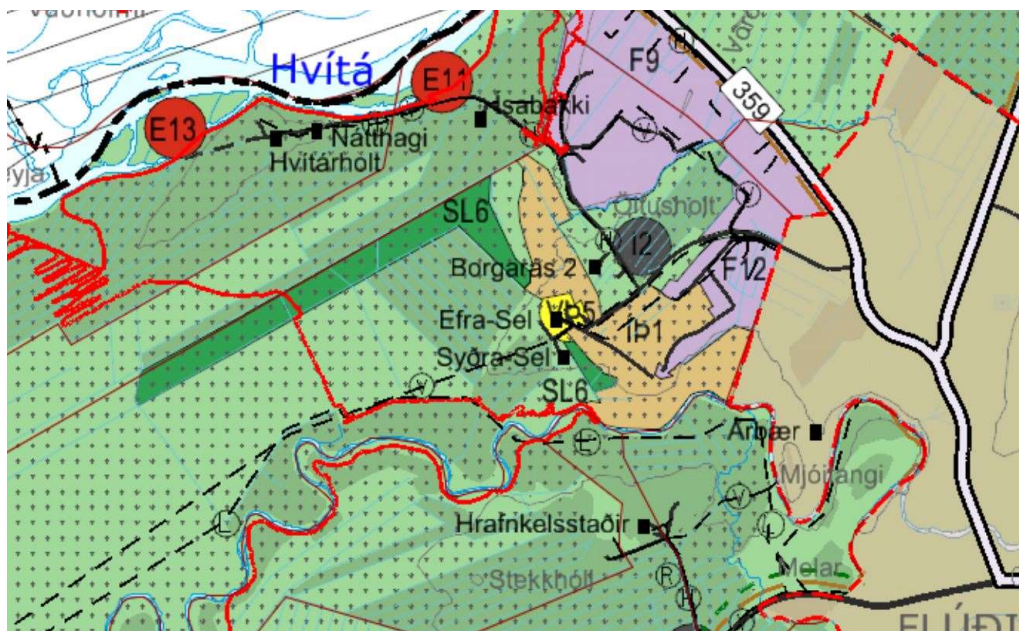
Pemba

Með því að fjölga herbergjum og fara í hótélbyggingu í stað smáhýsa er þörf á því að færa byggingarreit hótels. Með nýrri staðsetningu hótels og færslu á aðkomuvegi verður hótelið sýnilegt í aðkomunni án þess að taka útsýni frá núverandi húsum. Hótelið verður einnig í mjög góðum tengslum við golfvöllinn.

4 Breyting á aðalskipulagi

Uppdráttur

VP5 reiturinn er settur fram sem gulur hringur og í texta er stærð hans tiltekin allt að 5 ha. Ekki er þörf á stækkun reitsins en breyta þarf ákvæðum í greinargerð, þar sem fjöldi gistirúma er tiltekinn.



mynd 6. Hluti úr Aðalskipulagi Hrunamannahrepps 2016-2032

Aðalskipulagsuppdráttur helst óbreyttur fyrir og eftir breytingu. Eftirfarandi breyting verður gerð á greinargerð aðalskipulagsins:

Greinargerð

Fyrir breytingu:

VP5 – Efra-Sel:

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

Eftir breytingu:

VP5 – Efra-Sel:

Gert er ráð fyrir veitinga- og gistipjónustu / hótél. Áætluð eru allt að 170 gistirúm. Stærð svæðis er allt að 5 ha.

5 Umhverfisáhrif

Umhverfismat við breytingu aðalskipulagsins verður unnið í samræmi við lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Framkvæmdin fellur ekki undir lið 12.04 í 1. viðauka og er því ekki tilkynningarskyld.

Helstu atriði sem talin eru geta haft áhrif á umhverfið eru:

- Aukið byggingarmagn hótels og fjölgun herbergja sem hefur í för með sér fjölgun bílastæða og aukinnar umferðar að og frá svæðinu.

Skipulagsbreytingin hefur ekki áhrif á náttúruverndarsvæði eða menningarminjar. Hún hefur heldur ekki áhrif á svæði sem njóta verndar m.t.t. jarðminja, náttúruminja né vistgerða sem njóta verndar. Við matið verður stuðst við flokkun umhverfispátta skv. 4. gr. laga um umhverfismat sem eru eftirfarandi:

- a) Íbúar og heilbrigði manna
- b) Líffræðileg fjölbreytni með sérstakri áherslu á tegundir og búsvæði sem njóta verndar
- c) Land, landslag, víðerni, jarðmyndanir, jarðvegur, vatn, loft og loftslag
- d) Efnisleg verðmæti og menningarminjar
- e) Næmi framkvæmdar eða áætlunar fyrir hættu á stórslysum og náttúruhamförum

Þau viðmið sem helst munu liggja til grundvallar eru markmið aðalskipulag Hrunamannahrepps 2016-2032, landsskipulagsstefna 2015-2026, alþjóðlegir samningar og reglugerðir.

6 Kynning, samráð og skipulagsferli

6.1 Umsagnaraðilar

Skipulagslýsingin er unnin skv. 1. mgr. 40. gr. Skipulagslaga og verður auglýst í blöðum og kynnt á heimasíðu sveitarfélagsins. Lýsingin verður send helstu umsagnaraðilum:

- Skipulagsstofnun
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Minjastofnun Íslands
- Brunavarnir Árnessýslu
- Vegagerðin

6.2 Skipulagsferlið

Áætluð tímaáætlun skipulagsferlisins á árinu 2024*

	mars	apríl	maí	júní	júlí	ágú	sept
Skipulagslýsing aðalskipulags kynnt og send umsagnaraðilum		x	x				
Tillaga að aðalskipulagsbreytingu í vinnslu		x	x				
Breyting á aðalskipulagi auglýst				x	x		
Aðalskipulagstillaga til afgreiðslu hjá skipulagsyfirvöldum						x	
Auglýsing og gildistaka í B-deild							x

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