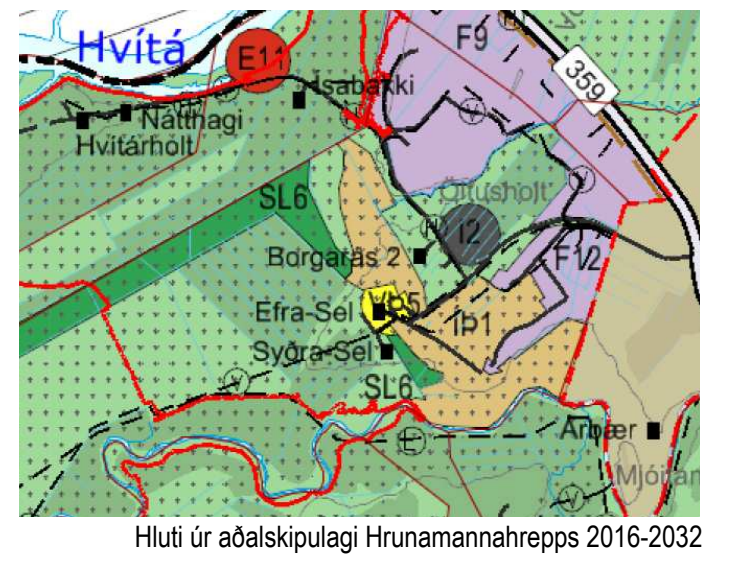




# HRUNAMANNAHREPPUR - DEILISKIPULAGSBREYTING VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTUSVÆÐIS VIÐ EFRA-SEL

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá \_\_\_\_\_ til \_\_\_\_\_ var samþykkt í sveitarstjórn Hrunamannahrepps þann \_\_\_\_\_

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



Hluti úr aðalskipulagi Hrunamannahrepps 2016-2032



Deiliskipulag fyrir breytingu - mkv. 1:1.000



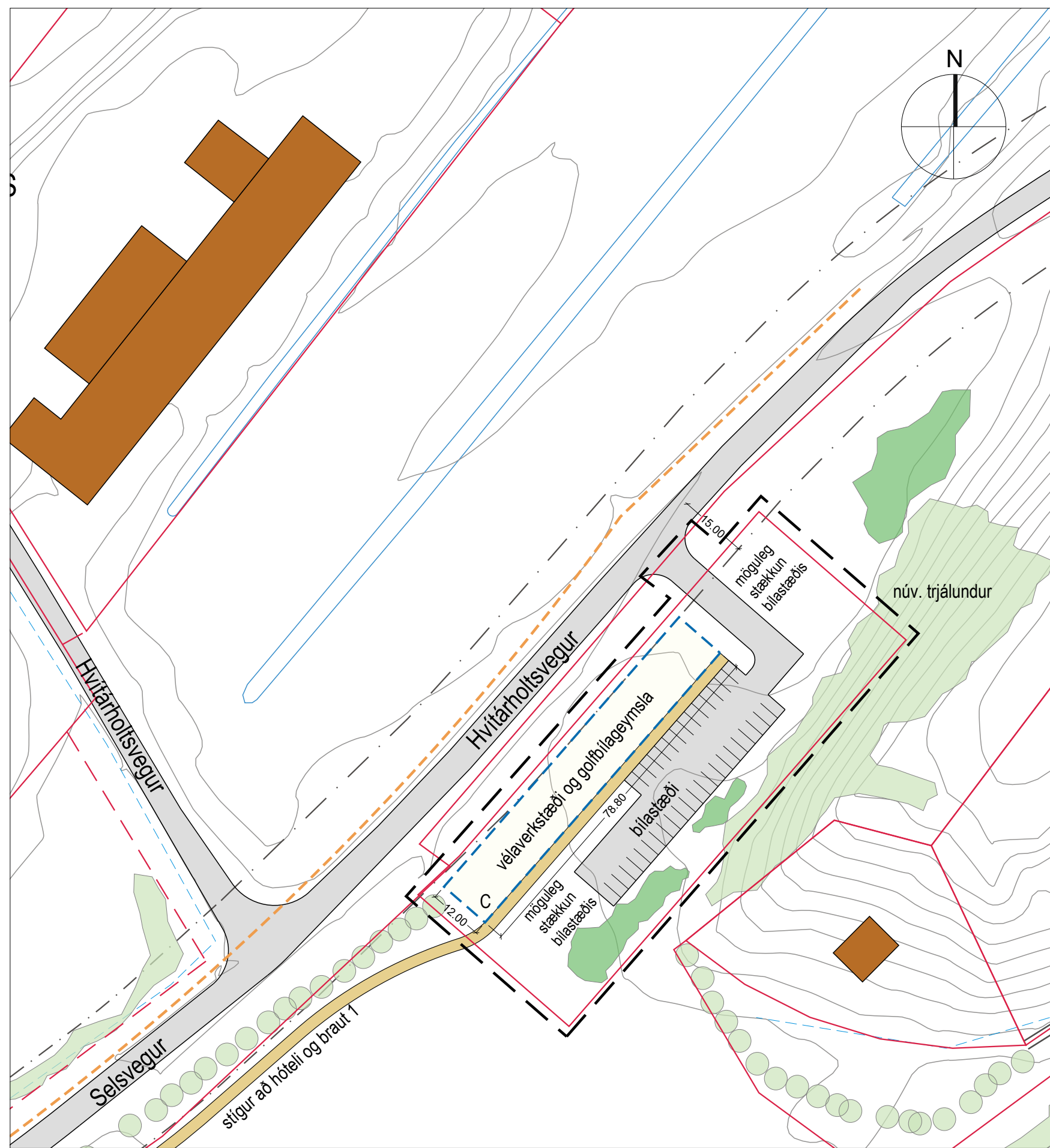
Deiliskipulag eftir breytingu - mkv. 1:1.000

**SKÝRINGAR**

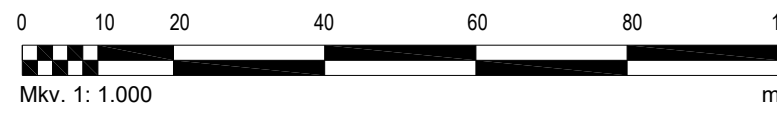
- Mörk skipulagssvæðis
- Mörk skipulagsbreytingar
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Lóðarstærð
- Veghelgunarsvæði, 15m frá miðlinu
- Bilastæði, útfærsla leiðbeinandi
- Kvöð um stig
- Stigur / slóði
- Gangbraut
- Upphækkuð gangbraut
- Undirgöng eða gangbraut, staðsetn. leiðbeinandi
- Núv. byggingar
- Vikjandi byggingar
- Núverandi gróður
- Ný gróðursvæði - til skýringar
- Rotbrú, staðsetning leiðbeinandi
- Núv. lagin, lega ónkvæm
- Reiðleiði, utan dsk.marka til skýringar



Yfirlitsmynd og afstaða skipulagsreita. Möguleg reiðleiði. - mkv. 1:5.000



Deiliskipulag - byggingarreitur fyrir vélaverkstæði og golfbilageymslu - mkv. 1:1.000



Mkv. 1:1.000

## 1 Greinargerð

Að Efra-Seli hefur um langt árabil verið rekin ferðabjónusta ásamt 18 holu golfvelli og golfskála með veitingaástöðu. Þar er ekki lengur stundað hefðbundin búskapur. Deiliskipulag fyrir Efra-Sel ferðabjónustu var samþykkt 7. feb. 2019 í sveitarstjórn Hrunamannahrepps. Skipulagið gerði ráð fyrir hótelligingum í smáhúsum en uppbygging er ekki hafin. Överuleg breyting var gerð í mai sama ár.

Í gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir gistingu í 10 gestahúsum á reit A og allt að 30 herbergja gistiálmum á byggingarreit B eða samtals 80 gestum. Nú stendur til að færa alla gistingu í eina byggingu neðan við núverandi golfskála og fjölda herbergjum í allt að 85 herbergi, sem rúma 170 gesti. Breytt lega hótelskallar á breytingu á aðkomuvegi og bilastæðum. Fjölgun hótelskerfja kallar á aðalskipulagsbreytingu, Aðalskipulag Hrunamannahrepps 2016-2032, reit VP5. Í aðalskipulagsbreytingunni kemur eftirfarandi fram. *Gert er ráð fyrir veitinga- og gistingu. Áætluð eru allt að 170 gistrúm. Stærð svæðis er allt að 5 ha. Fyrirhugaðar framkvæmdir eru ekki háðar mati á umhverfisáhrifum skv. 1. viðauka laga nr. 111/2021.*

Núverandi áhaldahús er vikjandi og fyrri áform um nýtt áhaldahús á byggingarreit C flytjast austur fyrir Borgarás og sunnan við Selsveg. Þar er nokkur landhalli og er ætlunin að byggja vélaverkstæði og golfbilageymslu í tveimur byggingum með afgirtu porti á milli.

Ný mannvirki sem deiliskipulagsbreytingin nær til eru öll á landi golfvallarins, L203094. Innan þess lands verður stofnuð ný lóð fyrir núverandi golfskála og einnig verða skilgreindar lóðir fyrir hótél, starfsmannahús og áhaldahús.

Til að bæta samgöngu gangandi, ríðandi og hjólandi á milli Flúða og golfvallarins við Efra-Sel hefur ný leið verið skoðuð sem hugsanlega gæti legið frá Flúðum um nýtt íbúðarsvæði (IB8 skv. aðalskipulagi) sunnan Bríkna sem nú er í uppbyggingu og áfram að Efra- og Syðra Seli. Leið þessa mætti jafnframt lengja áfram um land Efra-Sels upp að Hvitárhólsskoti (3445) sunnan Ísabakka og áfram að Bræðratunguvegi, annaðhvort norðan við fristundahússvæði (F9) við Vörðuhús eða meðfram Hvitárhólsskoti og að hringtorgi Bræðratunguvegar norðan Flúða. Þar væri þá komin afar áhugaverð útvistarleið fyrir fjölda fólks á þessu svæði. Þessi leið er sett fram á yfirlitsmynd in hluti leiðarinnar er innan deiliskipulagsreits.

### Breytingin felst í:

1. Skipulagsmörk breytast þannig að þau stækka til austurs og einnig eru afmörkuð ný deiliskipulagsmörk um fyrirhugað vélaverkstæði og golfbilageymslu.
2. Byggingarreitur A fyrir hótél fær breytta lögun og færast til suðurs þar sem nú er aðkomuvegur og aðkomuvegur færast til norðurs. Í stað smáhúsa verður byggt hótél og byggingarmagn aukíð, fer úr 40 herbergjum í 85 herbergi. Lóð verður skilgreind um hótél.
3. Byggingarreitur B við golfskálann minnkar og heimild fyrir hótelskerfi þar fellur út. Lóð verður skilgreind um golfskálann.
4. Byggingarreitur C fyrir áhaldahús/vélaskemmu færast til austurs, suður fyrir Selsveg, byggingarmagn verður aukíð. Núv. vélaskemma á byggingarreit D er vikjandi. Bilastæði koma þar sem nú er vélaskemma.
5. Þrjár nýjar lóðir, Selsvegur 3-5, verða skilgreindar vestan við golfskála, fyrir starfsmannahús. Kvöð er um sameiginleg bilastæði fyrir húsin.
6. Breytingar verða á staðsetningu og fjölda bilastæða fyrir golfskála og hótél, einnig á stígum, gangbrautum og reiðstígum.
7. Lóðarmörk Efra-Sels 4 breytast, lóð minnkar til suðurs en stækkar til norðurs. Lóð Efra-Sels 1 stækkar til norðurs. Byggingarreit þessara lóða stækka en nýtingarhlutfalli helst óbreytt.
8. Skilgreind er lóð og byggingarreitur um núverandi sumarhús, Sælusel og byggingarmagn ákvarðað.

### Umhverfismat

Þar sem fjöldi herbergja er undir 200 er skipulagið ekki tilkynningaskyldt til Skipulagsstofnunar vegna hugsanlegrar matsskyldu. Deiliskipulagsbreytingin er í samræmi við breytt aðalskipulag og samræmist vel markmiðum aðalskipulagsins um aukíð atvinnulíf í dreifbýli og hefur því jákvæð samfélagsleg áhrif. Skipulagið styður einnig við aðra þjónustu í sveitarfélaginu þar sem stutt er í þjónustu á Flúðum og aðra nærliggjandi þjónustu. Uppbyggingin mun bæta mjög þjónustu við golfikendur og aukna nýtingu golfvallarins.

Áhrif á landslag og ámynd eru töluverð þar sem hótél mun sjást vel í aðkomunni, en bæjarforan er nú þegar nokkuð þéttbyggt og áhrifin því nær eingöngu bundin við hana. Hótél mun falla vel að núverandi byggingum. Ný starfsmannahús munu falla vel að öðrum íbúðarhúsum á svæðinu. Nýtt vélaverkstæði og golfbilageymsla verða sýnleg frá aðkomuveginum en núverandi trjálundur handan þess mildar ámynd bygginganna. Framkvæmdir munu ekki hafa áhrif á ræxtað og ræktanlegt land.

Aðkoma og bilastæði breytast og verða bilastæði beggja megin aðkomuvegar. Golfbrautir liggja einnig beggja megin vegarins og má því búast við töluverðri umferð gangandi vegfarenda sem þverar veginn. Til að tryggja öryggi þeirra og lækka umferðarháða er gert ráð fyrir upphækkuðum gangbrautum og heimild fyrir undirgöngum austast á reitnum. Stígar innan svæðisins eru blandaðir og er gert ráð fyrir ríðandi umferð á hluta þeirra. Sem mótvegiságerð er við umferð um sjálfstjórnarhlöð, verða bilastæði við golfbilageymslu. Þaðan mun liggja stígar að nýju hóteli og braut 1. Með bættum stígum og mótvegiságerðum eru áhrif aukinnar umferðar talin överuleg.

Aðkomuvegur er héraðsvegur og skiptist í Hvitárhólssveg 3445 og Selsveg 3450, sem báðir eru í flokki D. Hámarksbraði er í byrjun 50km/klst en breytist í 35km/klst þegar nær dregur bæjarþyppingunum. Allar nýjar byggingar eru utan veghelgunarsvæðis.

## 2 Skilmálar fyrir breytingu

### 2.1 Lóðir og starfsemi

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

### 2.2 Byggingarreitur

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

Byggingarreitur A: Heimilt er að byggja 10 gestahús auk 1 tækniþrúms. Hvert gestahús má vera allt að 35 m<sup>2</sup> að stærð og tækniþrúmi sömuleiðis. Útlit húsa skal vera samræmt, þau skulu vera á einni hæð og er mesta hæð í mæni 3,5m. Innan byggingarreits er upprönd húsa frjálst, en fella skal hús vel að landi og gæta að innbyrðis áfstöðu 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 morgunverðarsal/fundarsal. Í síðari áföngum er gert ráð fyrir byggingu herbergisálmum með allt að 30 herbergjum. Húsbók eru hallandi og skal byggingarstíll og efnisval falla vel að núverandi byggingum. Heimilt heildarbyggingarmagn á byggingarreitum er 1500 m<sup>2</sup> og mega byggingar vera á tveimur hæðum auk kjallara, að hluta eða heild. Hámarks hæð 1 hæðar bygginga er 5,5 m og 2 hæða bygginga er 8,5 m, mælt frá gólfplötu 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 6 m.

Byggingarreitur D: Núverandi vélaskemma er 128 m<sup>2</sup>. Heimilt er að byggja víð 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 m.

### 2.3 Vegakerfi og bilastæði

Aðkoma að íbúðarhúsum er óbreytt en aðkoma að þjónustuhúsum færast litlilega til austurs. Vestari aðkoma að bilastæði leggst af. Gert er ráð fyrir samtals 40-50 bilastæðum og 2-4 rústæðum. Auk þess er gert ráð fyrir aukabilastæðum í grasi/grassgrindum meðfram aðkomuvegi, sem nýta má á golfmótum og við aðra mannmarga viðbúðir. Gert er ráð fyrir aðgengi að vélaskemmu og eldhúsi með aðföng.

### 2.1 Lóðir og starfsemi

Íbúðarhús eru hvert á sinni lóð. Lóðir verða skilgreindar um hótél, golfskála, starfsmannahús, nýtt vélaverkstæði og núverandi sumarhús.

### 2.2 Byggingarreitur

Byggingarreitur Efra-Sels 1-4: Byggingarreitur eru settir um íbúðarhús með möguleika á byggingu bilskúra og stækkunar húsa. Nýtingarhlutfalli er uppgæfið fyrir hverja lóð og er á bilinu 0,2-0,3.

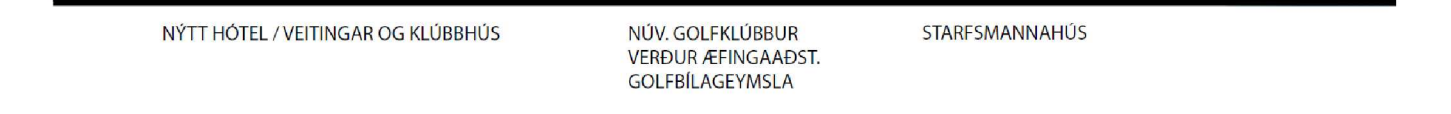
Selsvegur 1 - hótél: Heimilt er að byggja 85 herbergja hótél fyrir allt að 170 gesti, með tilheyrandi aðstöðu, s.s. eldhúsi, veitingasal, móttöku, fundarherbergi, aðstöðu fyrir starfsfólk, þvottahús o.fl. Hótél má vera allt að 4.100 m<sup>2</sup> að stærð. Byggingin skal falla vel að landinu og umhverfi sínu og má vera 2 hæðir með kjallara. Mænisstefna, þakhalli, þakform og efnisval er frjálst.

Selsvegur 2: Núverandi golfskáli er á einni hæð með kjallara. Heildarbyggingarmagn má vera allt að 700 m<sup>2</sup> og má bygging vera á einni hæð auk kjallara, að hluta eða heild. Mænisstefna, þakhalli, þakform og efnisval er frjálst.

Selsvegur 3, 4 og 5: Lóðir fyrir íbúðarhús/starfsmannahús. Hús mega vera allt að 200 m<sup>2</sup> á einni hæð með 1-4 íbúðum í hverju húsi. Hámarks hæð í mæni mælt frá gólfplötu er 5m. Þakhalli, þakform og efnisval er frjálst. Núverandi fjós er vikjandi.

Vélaverkstæði og golfbilageymsla við Hvitárhólssveg (byggingarreitur C): Byggja má tvo aðskilin hús á 1 hæð. Samanlagt heildarbyggingarmagn beggja húsa má vera allt að 700 m<sup>2</sup>. Hámarks hæð í mæni mælt frá gólfplötu 1. hæðar er 5,7 m. Setja skal upp skjólgirðingar og planta grótri til skjóls fyrir vindi og ásynd. Mænisstefna, þakhalli, þakform og efnisval er frjálst. Byggingarreitur D fellur út og er núverandi vélaskemma vikjandi.

### Að öðru leyti haldað skilmálar fyrir Efra - Sel óbreyttir.



NYTT HÓTEL / VEITINGAR OG KLOBBHÚS

NÚV. GOLFKLUBBUR VERÐUR EFNINGAÐST. GOLFBLAGEYMSLA

STARFSMANNAHÚS

Skýringamynd sníð, ekki í kvarða

HEITI VERKS: HRUNAMANNAHREPPUR EFRA-SEL

HEITI TEKINGAR: DEILISKIPULAGSBREYTING UPPDRÁTTUR OG SKILMÁLAR

VERKNR.	MKV.	TEKINGAR NR.
217-031	1:1.000 I A1	1/1
TEKNAÐ AF:	HANNAÐ AF:	DAGS. TEKN.
sg	sg/oh	3. des. 2024

YFIRLESTUR / UNDRISKRIFT: TEKN. BREYTTI:



Austurvogi 6 - 800 Selfoss  
t: 482 4290  
net: landform@landform.is