



Hrunamannahreppur

Efra-Sel

Hrunamannahreppi



Aðalskipulagsbreyting - tillaga

Sept. 2024



Skipulagsstofnun

Mótt.: 25 apríl 2025

Málnr.

202405074

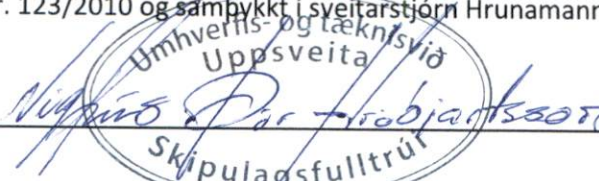


LANDFORM

SAMÞYKKT:

Aðalskipulagsbreyting þessi var auglýst skv. 31. gr. skipulagslaga 09.01.25 – 21.02.25.

nr. 123/2010 og samþykkt í sveitarstjórn Hrunamannahrepps þann 10.04.25


Umhverfis- og tæknisvið
Uppsveita
Skipulagsfulltrúi

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun þann 26. maí 2025




EFNISYFIRLIT:

1	Inngangur	4
2	Forsendur	4
2.1	Viðfangsefni og markmið	4
2.2	Umhverfi og staðhættir	4
2.3	Náttúra	5
2.4	Náttúruminjar og fornleifar	5
3	Tengsl við aðrar áætlanir	6
3.1	Landsskipulagsstefna	6
3.2	Aðalskipulag	6
3.3	Gildandi deiliskipulagsáætlun	7
4	Breyting á aðalskipulagi	8
5	Umhverfisáhrif - Umhverfismatsskýrsla	9
5.1	Umhverfisþættir og umhverfisviðmið	9
5.2	Umhverfisáhrif	9
6	Kynning, samráð og skipulagsferli	10
6.1	Umsagnaraðilar	10
6.2	Skipulagsferlið	10

1 Inngangur

Um er að ræða aðalskipulagsbreytingu fyrir verslunar- og þjónustureit Vp5 að Efra-Seli Hrunamannahreppi með landnúmer L:203094. Aðalskipulagsbreyting þessi er unnin skv. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og var skipulagslýsing hennar samþykkt af sveitarstjórn Hrunamannahrepps til kynningar og umsagnar á fundi sveitarstjórnar þann 16. maí 2024.

Umsagnir bárust frá Brunavörnum Árnassýslu, Heilbrigðiseftirliti Suðurlands, Minjastofnun Ísl., Skipulagssstofnun, Vegagerðinni. Athugasemdir bárust frá BBT ásamt undirskriftalista með 10 nöfnum er vörðuðu fyrst og fremst akstur og aðgengi að Syðra-Seli auk staðsetningar á nýju hóteli sem sýnt var skv. vinnslutillögu deiliskipulags í lýsingu aðalskipulagsbreytingar.

Að Efra-Seli hefur um langan tíma verið rekin ferðapjónusta ásamt 18 holu golfvelli og golfskála með veitingaaðstöðu sem nú er í eigu Golfklúbbs Flúða (GF). Á Efra-Seli er ekki lengur hefðbundinn búskapur, þar standa 4 íbúðarhús á bæjatorfunni og sumum þeirra hefur verið breytt í gistihús fyrir ferðamenn. Áætlað er að byggja upp frekari þjónustu í tengslum við golfvöllinn eins og fram kemur í þessari tillögu að breytingu aðalskipulags Hrunamannahrepps 2016-2032.

Með kynningu á breyttu aðalskipulagi 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. Í lok árs 2022 skipaði GF fjögurra manna nefnd sérfróðra aðila til að skoða möguleika á byggingu hótels samkvæmt gildandi deiliskipulagi fyrir svæðið. Nánar er fjallað um það í kafla 3.3 hér aftar.

Markmið breytingar aðalskipulags er að viðhalda og efla starfsemi GF með því að skapa forsendur á byggingu hótels fyrir sunnan núverandi golfskála sem væri með um 85 herbergjum eða 170 gistirúmum en núverandi aðalskipulag heimilar 40 herbergi sem samsvarar 80 gistirúmum.

Þær breytingar sem hér er um að ræða hafa verið kynntar fulltrúum sveitarfélagsins sem og núverandi lóðareigendum á svæðinu. Í kynningu á skipulagslýsingu kom engin andstaða við breytingu þessa í umsögnum opinberra aðila en athugasemd við breytinguna kom frá eigendum Syðra-Sels. Breytingin er nú kynnt með formlegum hætti í samræmi við skipulagslög og varðar hún eingöngu fjölda herbergja en í deiliskipulagi sem fylgja mun í kjölfarið verður nánari grein gerð fyrir byggingum og öllu fyrirkomulagi innan svæðisins.

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 íbúðarhúsunum og golfskálanum. Frá fornu fari hafa hestamenn farið ríðandi um Selsveg sem ekki kann góðri lukku að stýra.

Núverandi mannvirki

Innan skipulagssvæðisins er gömul bæjatorfa með íbúðarhúsum þar sem eldri útihúsum hefur verið breytt í golfskála í tengslum við golfvöll og önnur útihús nýtt sem vélageymslur fyrir golfvöllinn. Hefðbundinn búskapur er ekki lengur stundaður í Efra-Seli og sum húsanna nú rekin sem gistihús.

2.3 Náttúra

Náttúrufar og nærliggjandi svæði

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.

Ofan við bæjarþyrpinguna er ásin Þemba, 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 og gerði Minjastofnun Íslands enga athugasemd við skipulagslýsingu breytingarinnar. 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 uppdrátt. 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 megí úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megí 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

Aðalskipulagsbreytingin er í samræmi við markmið landsskipulagsstefnu 2024-2038 þar sem fjallað er um ferðaþjónustu í kafla C7 um skipulag og uppbyggingu ferðaþjónustu sem varðveiti þau gæði sem hún byggist á. Breyting þessi er í sátt við náttúru og umhverfi og jafnframt í samræmi við það markmið að uppbygging ferðaþjónustu miði að því að nýtast jafnt íbúum á svæðinu og ferðamönnum sem hún svo sannarlega gerir.

Skipulagsákvæðanir um uppbyggingu ferðaþjónustu og ferðamannastaða skulu eins og kostur er byggjast á gögnum um þolmörk innviða, ferðamanna, samfélags og efnahags og í því samhengi má segja að allir innviðir séu til staðar (D). Jafnframt skal í Landsskipulagsstefnu huga sérstaklega að áhrifum ferðamennsku á húsnæðismarkað og þjónustuframboð og má í því samhengi benda á að styrking golfvallarins hefur áhrif á nærliggjandi frístundabyggð sem og þéttbýli Flúða enda hefur starfsemi golfklúbbs Flúða sífellt orðið umfangsmeiri með árunum og vinsældir svæðisins aukist til muna síðustu árin. (þ)

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 ferðaþjónustu fylgir jafnan aukið álag en uppbygging á Efra-Seli hefur byggst upp á löngum tíma og fram til þessa í sátt og samlyndi við nágranna sína. Uppbyggingin hefur verið hæg án þess að reyna á þolmörk samfélagsins og golfvöllurinn reynst afar vinsæll.

Uppbygging ferðaþjónustu 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 ferðaþjónustu 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 veltengingum við fjölfarna vegi.*
- *Byggingar geta verið á einni til tveim hæðum.*

Um einstaka landnotkunarflokka fyrir Efra-Sel gildir eftirfarandi:

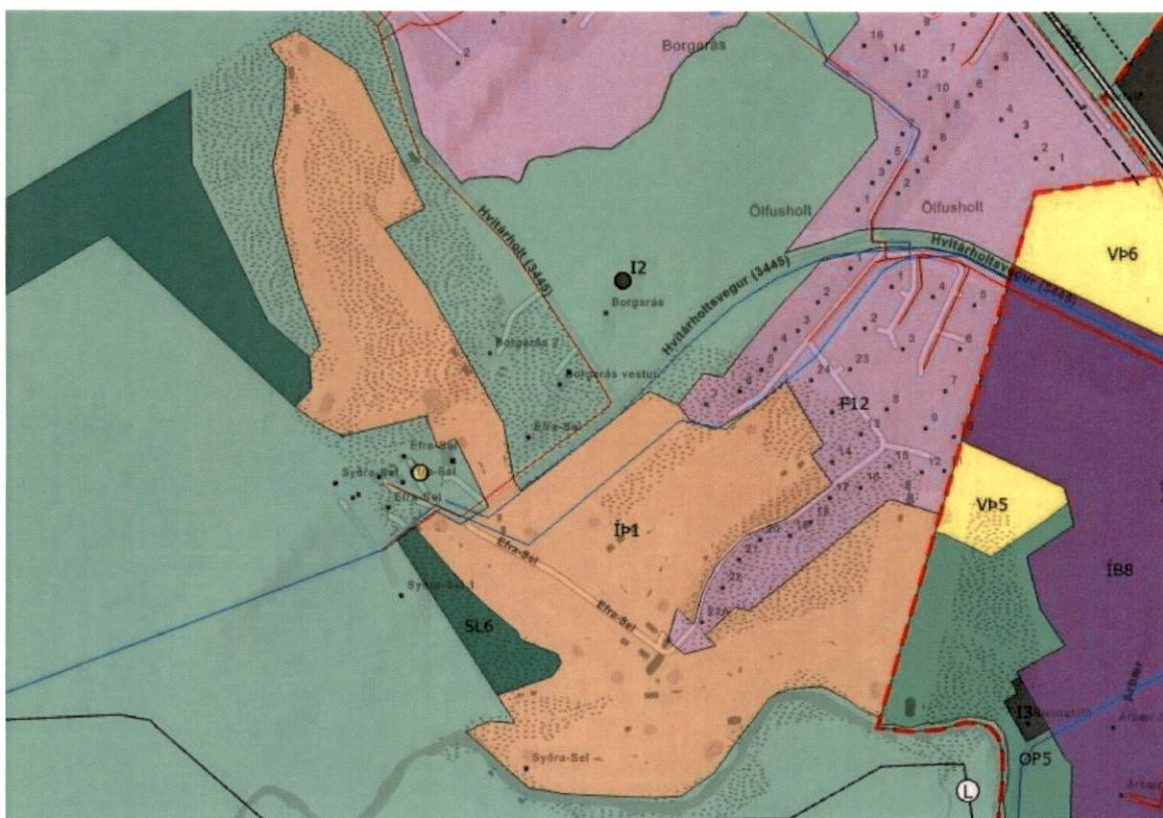
VP5 – Efra-Sel: Gert er ráð fyrir veitinga- og gistipjónustu. Áætluð eru allt að 80 gistirúm. Stærð svæðis er allt að 5 ha.

Íþ1 - : 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 gistaðstaða við golfvöllinn eru því nátengd hvort öðru.



mynd 2. Hluti úr Aðalskipulagi Hrunamannahrepps 2016-2032 – uppdráttur frá aðalskipulagssjá

3.3 Gildandi deiliskipulagsáætlun

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.

Skv. gildandi deiliskipulagi er heimilt að byggja 10 gestahús og má hvert hús vera allt að 35m² að stærð. Auk þess segir að við núverandi golfskála (300m² grunnflöt á einni hæð auk kjallara) sé fyrirhugað að stækka eldhús og salarkynni og bæta við 30 herbergjum (60 gistirúm) í gistiálmu. Heildarbyggingarmagn skv. gildandi dsk. er 1.500m² þar sem byggingar geta verið á tveimur hæðum auk kjallara.

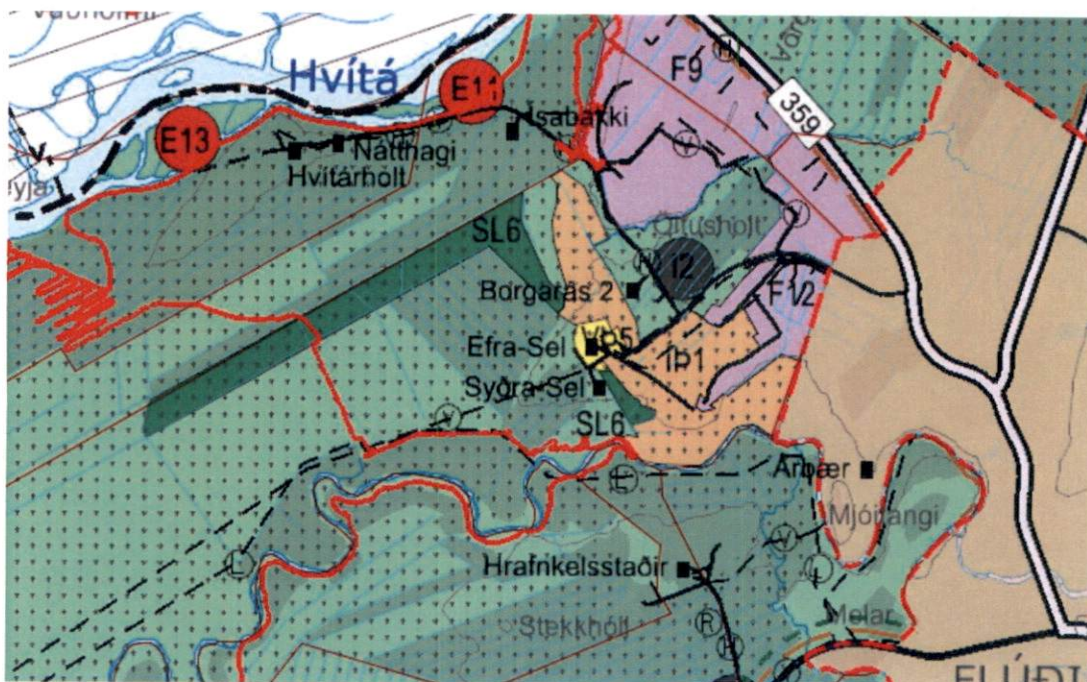
Uppbygging á grundvelli gildandi deiliskipulags hefur ekki enn átt sér stað. Til stendur að breyta deiliskipulaginu til samræmis við aðalskipulagsbreytingu þessa, þar sem herbergjum verður fjölgað auk annarra breytinga.

4 Breyting á aðalskipulagi

Helstu breytingar aðalskipulags eru þessar:

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 - uppdráttur

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

Greinargerð aðalskipulags, tafla á bls. 18.

Fyrir breytingu:

Verslunar- og þjónustusvæði:

Nr.	Heiti	Lýsing	Jörð
VP5	Efra-Sel	Gert er ráð fyrir veitinga- og gistipjónustu. Áætluð eru allt að 80 gistirúm. Stærð svæðis er allt að 5 ha.	Efra-Sel

Eftir breytingu:

Verslunar- og þjónustusvæði:

Nr.	Heiti	Lýsing	Jörð
VP5	Efra-Sel	Gert er ráð fyrir veitinga- og gistipjónustu. Áætluð eru allt að 85 herbergi með allt að 170 gistirúmum. Stærð svæðis er allt að 5 ha.	Efra-Sel

5 Umhverfisáhrif - Umhverfismatsskýrsla

Umhverfismat við breytingu aðalskipulagsins er 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 ferðamanna og aukinnar umferðar að og frá svæðinu.

5.1 Umhverfispættir og umhverfisviðmið

Við matið verður stuðst við flokkun umhverfispáttanna skv. 4. gr. laga um umhverfismat sem eru eftirfarandi:

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

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. Helstu umhverfispættir sem skipulagið er talið hafa áhrif á eru samfélag og landslag þau viðmið sem helst munu liggja til grundvallar eru markmið aðalskipulags Hrunamannahrepps 2016-2032, landsskipulagsstefna 2015-2026, alþjóðlegir samningar og reglugerðir.

Umhverfispáttur	Umhverfisviðmið	Stefnuskjöl, lög og reglugerðir
Atvinnulíf og ferðamennska	○ Að stefnan styðji við samkeppnishæft atvinnulíf innan sveitarfélagsins og styrki byggð í dreifbýli ○ Að stefnan hafi ekki áhrif á mikilvæg landbúnaðarsvæði ○ Að stefnan stuðli að auknum tækifærum til ferðamennsku og útivistar	Aðalskipulag Hrunamannahrepps 2016-2032 Landsskipulagsstefna 2024-2038
Heilsa og öryggi	○ Metin verði áhrif stefnu á breytta umferð og öryggi vegfarenda.	Vegalög nr. 80/2007
Ásýnd og landslag	○ Að staðsetning nýrra mannvirkja taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðháttum.	Landsskipulagsstefna 2024-2038

5.2 Umhverfisáhrif

Breytt stefna aðalskipulagsstefnu hefur **jákvæð** áhrif á atvinnu og ferðamennsku og styrki byggð í dreifbýli. Viðbúið er að með fjölgun hótélherbergja aukist umferð um svæðið og getur það haft áhrif á gangandi umferð um golfvallarsvæðið og á hefðbundnar leiðir reiðmanna. Í deiliskipulagi skal gera grein fyrir breyttu umferðarflæði og ráðstöfunum til þess að tryggja öryggi gangandi og akandi vegfarenda (m.a. golfbíla) um svæðið sem og hefðbundnar leiðir hestamanna. Áhrif á

umferðaröryggi eru því talin **neikvæð til óveruleg**. Áhrif stækkunar á hóteli á ásýnd og landslag eru háð útfærslu á byggingu og tilheyrandi mannvirkjum og teljast því **óveruleg**. Nánar verður fjallað um áhrif ásýndar í fyrirhugaðri deiliskipulagsbreytingu.

Heildaráhrif breytingarinnar verða að teljast óveruleg og hugsanleg neikvæð áhrif háð útfærslu deiliskipulags.

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*

	maí	júní	júlí	ágú	sept	okt.	nóv.	des.
Skipulagslýsing aðalskipulags kynnt og send umsagnaraðilum	x	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.