



RIVER HÓTEL – RANGÁ

Rangárpingi Ytra

Deiliskipulag

24.04.2023



EFLA - UPPLÝSINGAR

SKJALALYKILL

102945-GRG-V03

HÖFUNDUR

MMR/GAL

RÝNT

ÁJ

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	5
1.1	Skipulagsgögn	5
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	6
2.1	Aðkoma og vegir	6
2.2	Umhverfi	7
2.3	Tengsl við aðrar áætlanir	7
2.3.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	7
2.3.2	Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028	7
2.4	Fornminjar	8
3	DEILISKIPULAG – SKIPULAGSSKILMÁLAR	9
3.1	Lóðir	9
3.2	Fjöldi gistiþlássa	10
3.3	Vegir og bílastæði	11
3.4	Götugögn	11
3.5	Kvaðir	11
3.6	Veitur	11
3.7	Brunavarnir	11
3.8	Sorp	12
3.9	Samningur lóðarhafa	12
4	ALMENNIR SKILMÁLAR	13
4.1	Hönnun og uppdrættir	13
4.2	Mæliblöð	13
4.3	Regnvatn	13
4.4	Frágangur lóða og umgengni	13
5	UMHVERFISSKÝRSLA	14
6	MÁLSMEDFERÐ OG UMSAGNARAÐILAR	15
6.1	Skipulagsferli	15
6.2	Breyting að lokinni auglýsingu	15

Skipulagsgögn

Greinargerð ásamt skipulagsupprætti.

Samþykktir

Deiliskipulagbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitastjórn Rangárbings Ytra þann _____

f.h. sveitarfélagsins Rangárbings Ytra

SKIPULAGSFERLI

Tillagan var auglýst frá: _____ með athugasemdafresti til: _____

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsbreytingarinnar var staðfest með auglýsingu í

B deild Stjórnartíðinda þann: _____

1 INNGANGUR

Deiliskipulag þetta tekur yfir um 3,1 ha landsvæði. Skipulagið tekur yfir þrjár lóðir; Rangá (L165412), Rangá lóð (L223017) og Rangá-veiðihús (L198604) í Rangárþingi Ytra, Hótel- og þjónustulóðir, m.a. í tengslum við veiði í Ytri-Rangá.

Á Rangá hefur verið rekin ferðaþjónusta með hóteli og veiðihúsi. Markmið deiliskipulagsins er að bæta aðstöðu m.a. með að fjölga þjónustu- og gistihúsum, bílastæðum og stækka hótelið vegna aukinnar eftirspurnar eftir gistingu.

Ekkert deiliskipulag er til fyrir svæðið.

Gerður hefur verið samningur milli Flúðasels ehf. (kt. 541014-0470), Veiðifélags Ytri-Rangár (kt. 691092-2599) og Lyngheiðar ehf (kt. 540814-0740) um skipulagssvæðið. Samningur er undirritaður rafrænt, dagsettur 21. apríl 2023 og tekur gildi við undirritun. Samningi verður þinglýst.

1.1 Skipulagsgögn

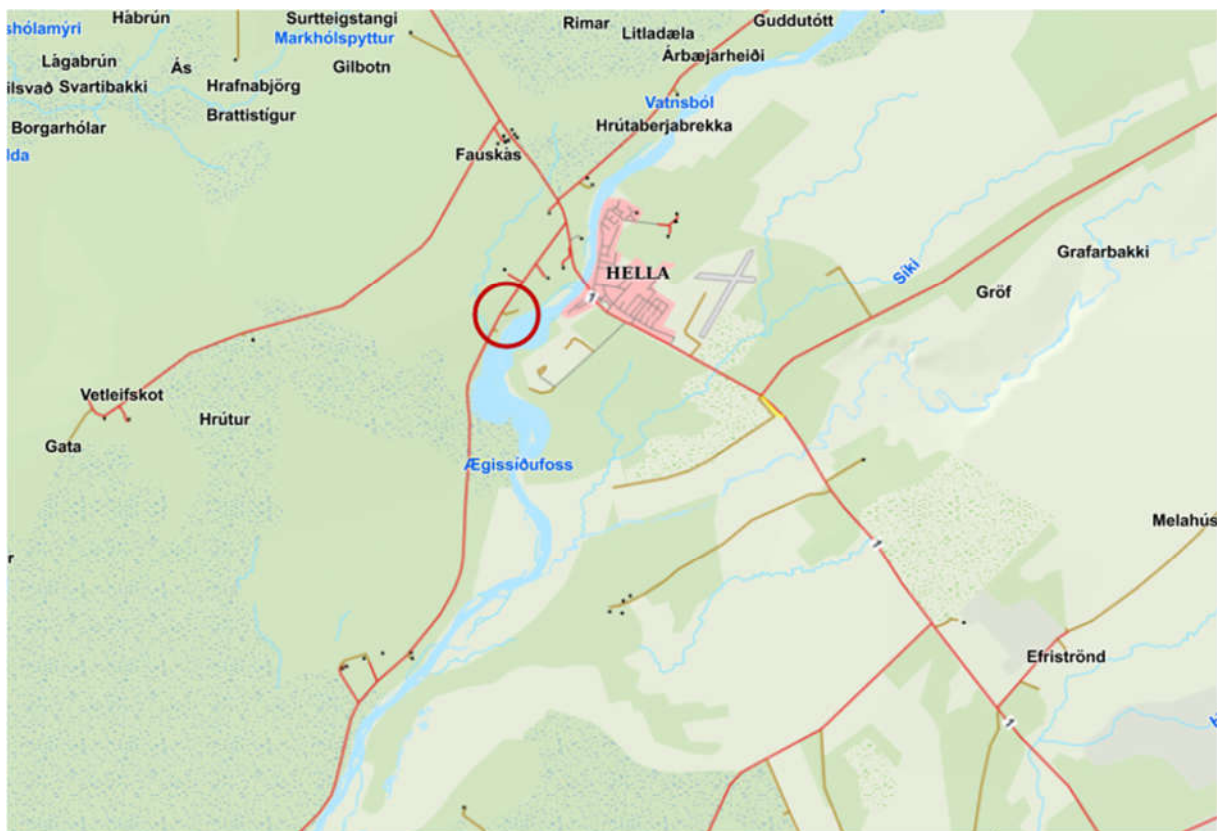
Skipulagsuppdrættir eru unnir á grunni loftmyndar frá Loftmyndum ehf, kortagrunnum IS50v frá LMÍ og landamerkjaskrá frá Þjóðskrá. Deiliskipulagsgögn eru unnin í hnitakerfinu ISN93. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum. Dags.24.04.2023.
- Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:1.500. Dags. 24.04.2023
- Skýringaruppdráttur í mkv. 1:5000.
- Útdráttur úr greinargerð (á uppdrætti)
- Hluti Aðalskipulags Rangárþings ytra 2016-2028

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Deiliskipulagssvæðið liggur við bakka Ytri-Rangár austan við Þykkvabæjarveg (25), af Suðurlandsvegi niður í Þykkvabæ. Það land sem deiliskipulagið nær til er aðallega á framræstu landi og er tún og akurlendi ríkjandi á svæðinu en einnig má þar finna auravist, samkvæmt vistgerðarkorti Náttúrufræðistofnunar Íslands. Svæðið einkennist af flötu manngerðu landi og hallalitlum áreyrum við bakka Ytri-Rangár. Svæðið er skilgreint sem mikilvægt fuglasvæði, eins og allt suðurlandsundirlendið. og er það nokkuð aðþrengt að Þykkvabæjarvegi. Nú þegar eru þrjár lóðir á skipulagssvæðinu, Rangá L165412 er 2,7 ha (26.563 m²), Rangá – lóð L223017 0,2 ha (2.0009 m²) og Rangá – veiðihús L198604 er 0,2 ha (2.000 m²). Gert er ráð fyrir breyttum lóðamörkum í nýju skipulagi.

Á skipulagssvæðinu er nú þegar að finna fjórar byggingar og standa þær nær Ytri-Rangá en þeir 50m sem skipulagsreglugerð gerir ráð fyrir, auk þess sem þær standa nær Þykkvabæjarvegi en 100m.



Mynd 1 Skipulagssvæðið er innan rauða hringins.

2.1 Aðkoma og vegir

Aðkoma að Rangá er frá Þykkvabæjarvegi og er sameiginleg og bílastæði fyrir lóðirnar innan skipulagssvæðisins. Þykkvabæjarvegur sem er skráður sem tengivegur (sbr. vegaskrá n.ó.v. 2021) og skv. gr. 5.3.2.5 í skipulagsreglugerð um fjarlægð milli bygginga og vega kemur fram að „*Utan þéttbýlis skal ekki staðsetja íbúðir eða frístundahús nær stofn- og tengivegum en 100 m og ekki nær öðrum þjóðvegum eða almennum vegum en 50 m eins og þeir eru skilgreindir í aðalskipulagi. Aðrar byggingar skal ekki staðsetja nær stofn- og tengivegum og öðrum þjóðvegum og almennum vegum en 50 m eins*

og þeir eru skilgreindir í aðalskipulagi. Heimilt er að víkja frá þessum ákvæðum þegar um er að ræða verslunar- og þjónustubyggingar en gæta skal ákvæða vegalaga um veghelgunarsvæði“.

2.2 Umhverfi

Samkvæmt Náttúrufræðistofnun Íslands er Rangárþing Ytra skráð votlendissvæði þrátt fyrir að mest öllu votlendi hafi verið spilt með framræslu. Votlendissvæði eru mikilvæg fuglasvæði þar sem hinar ýmsu fuglategundir dvelja.

2.3 Tengsl við aðrar áætlanir

2.3.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Í landsskipulagsstefnu segir um skipulag í dreifbýli:

„Skipulagsáætlanir sveitarfélaga marki stefnu um gæði og yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýli. Skipulagsákvæðanir um staðsetningu og hönnun nýrra mannvirkja í dreifbýli taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðháttum. Um leið verði gætt að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og að byggð gangi ekki að óþörfu á svæði sem eru verðmæt til landbúnaðar eða vegna náttúruverndar.“

Fyrirhuguð uppbygging á landinu er í samræmi við landskipulagsstefnu m.a. þar sem byggt er upp í nágrenni við núverandi aðkomuveg.

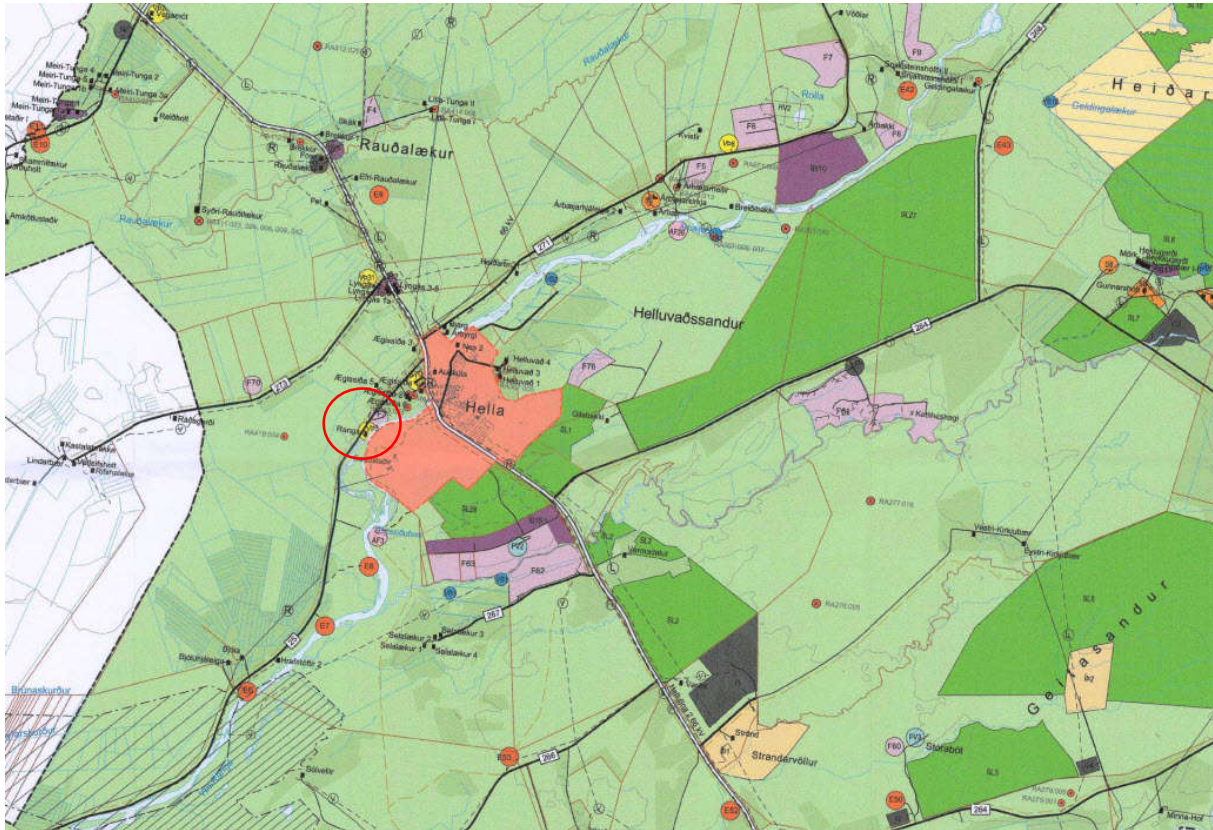
2.3.2 Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028

Deiliskipulagið er unnið á grundvelli gildandi Aðalskipulags Rangárþings ytra 2016-2028 þar sem svæðið er flokkað sem verslunar- og þjónustusvæði (VP3). Þar kemur fram að í deiliskipulagi sé gert ráð fyrir frekari uppbyggingu á gistingu og veitingaþjónustu. Lögð verður áhersla á góðan frágang lóða. Í deiliskipulagi verði skilgreint umfang og eðli verslunar- og þjónustusvæða. Heimild er fyrir 60 gistiplássum, allt að 120 gesti.

Á verslunar- og þjónustusvæðum, í byggðahluta sveitarfélagsins þarf að huga að eflingu þjónustu á sviði ferðamála og fjölga afþreyingarmöguleikum til að ferðamenn stoppi lengur. Umferð hefur aukist verulega sbr. umferðartalningar Vegagerðarinnar og kannanir fjölmargra aðila. Auk þess eykst stöðugt sá fjöldi ferðamanna sem fer um Suðurland utan háannatíma, m.a. eru norðurljósaferðir vinsælar og dagsferðir úr Reykjavík. Ýmsir áhugaverðir staðir eru á láglandinu sem mætti nýta í samráði við landeigendur. Þessir staðir eru t.d. Þykkvibær, Oddi, Keldur og Gunnarsholt á Rangárvöllum, manngerðir hellar o.fl. Þessa staði er hægt að heimsækja árið um kring og getur því nýst vetrarferðamennsku, jafnt sem yfir sumarið. Ekki þarf að byggja alls staðar upp þjónustu, þó æskilegt sé að hafa bílaplön, salerni og sérstaklega upplýsingar um viðkomandi staði. Núverandi og ný verslunar- og þjónustusvæði skulu taka mið af stefnu aðalskipulags um umhverfi og yfirbragð byggðar, eftir því sem við á. Ganga skal vel frá mannvirkjum og allur frágangur og umgengni taki mið af umhverfinu. Útlit og ásýnd bygginga skal falla sem best að nánasta umhverfi. Ganga þarf vel frá lögnum, s.s. frárennsli, og tryggja gott aðgengi til tæmingar rotþróa. Fráveita skal vera í samræmi við reglugerð nr. 798/1999

með síðari breytingum. Stuðlað verði að nýjum og fjölbreyttari atvinnutækifærum í dreifbýli á sviði verslunar og þjónustu og er gert ráð fyrir að svæðin geti eflst.

Unnið verði að markaðssetningu gistimöguleika á svæðinu til að fjölga gistinóttum og lengja dvöl ferðamanna.



Mynd 2 – Gildandi Aðalskipulag Rangárbjörgur ytra 2016-2028 þar sem skipulagssvæðið er afmarkað með rauðum hring.

2.4 Fornminjar

Engar fornleifar er að finna innan skipulagssvæðisins. Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24 gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. ATH. Skráningu fornminja

3 DEILISKIPULAG – SKIPULAGSSKILMÁLAR

Deiliskipulag tekur til þriggja lóða en ein þeirra telst nú þegar fullbyggð. Settar verða kvaðir um aðkomu og bílstæði, auk frárennslis. Heimiluð er gisting fyrir allt að 120 gesti, þar af 60 gesti innan lóðar Rangár-veiðihúss.

Gerður hefur verið bindandi samningur, dags. 21. apríl 2023, um lóðir, aðgengi, byggingar, frágang ofl.

3.1 Lóðir

Innan skipulagssvæðis eru þrjár lóðir. Gerð er breyting á lóðamörkum Rangár – veiðihús (L198604 og Rangá lóð – River-hótel (L – 165412) frá núverandi afmörkun Landsskrár HMS (apríl 2023). Að lokinni afgreiðslu deiliskipulags verða gerð ný lóðablöð, þar sem endanleg afmörkun og stærð lóða kemur fram. Mörk Rangár-veiðihús voru afmörkuð og mæld á vettvangi í samráði við lóðarhafa í apríl 2023 og skipulag og nýtt lóðablað miðar við þá afmörkun.

Skilgreindir eru 3 byggingarreitir á deiliskipulagsupprætti og skulu hús standa innan þeirra. Efnisval skal vera vandað og gæta skal innbyrðis samræmis. Reynt verður að fella byggingar sem best að landi. Vanda skal til frágangs bygginga, bílastæða og lóða. Forðast skal áberandi útlýsingu. Ekki eru gerðar sérstakar kröfur um form og útlit bygginga umfram aðrar gæðakröfur. Þakgerð er frjáls. Gert er ráð fyrir að hægt sé að byggja við hótel og veiðihús, auk þess sem hægt er að stækka aðstöðuhús.

Núverandi byggingar eru innan við 100m frá vegi og innan 50m frá ánni. Nýjar byggingar munu ekki verða byggðar nær vegi né Rangá heldur en núverandi byggingar sem næst standa.

Þá verða framkvæmdir utan veghelgunarsvæðis, sem er 15 m frá miðlínu vegar.

Byggingareitir

B1 – er heimilt að byggja við núverandi byggingu og/eða rífa núverandi og byggja nýtt.

B2 – er heimilt að byggja við núverandi byggingu, byggingar eru á einni til tveim hæðum.

B3 – er heimilt að byggja tvö hús ný hús og/eða rífa núverandi og byggja nýtt. Byggingar eru á einni til tveim hæðum

Rangá lóð – River-hótel (L – 165412)

Lóð hefur afmörkun í Landsskrá og skráð stærð er 2,7 ha. Lóð mun breytast og minnka um 3000m². Vinna þarf nýtt lóðablað, þar sem endanleg lóðastærð kemur fram.

Á lóð er skráðar þrjár bygginga skv. skra.is;

- Veiðihús, byggt 1933, skráð stærð 411,5 m².
- Hesthús, byggt 1977, skráð stærð 45,8 m²
- Starfsmannahús, byggt 1976, skráð stærð 227,5 m² / rúmmál 1.168,8 m³

Heimilt er að byggja við hótelið (veiðihús) samtals allt að 1.800 m² á tveim hæðum, mænishæð 6,5 m frá grunnfleti jarðhæðar.

Heimilt er að byggja við starfsmannahús/hesthús allt að 400 m² til að bæta aðstöðu strafsþóks og gesta, og auka geymslupláss. Einnig er heimilt að rífa núverandi hús og byggja allt að 450 m² aðstöðu- og starfsmannahús. Hesthús innan lóðar er víkjandi.

Heildarbyggingamagn innan lóðar getur verið allt að 4.800 m², auk palla og skjólveggja. Heimild er fyrir allt að 60 gesti í 30 gistirýmum.

Rangá – lóð (L - 223017)

Lóð hefur afmörkun í Landsskrá og skráð stærð er 2009 m².

Á reitnum er skráð gistihús frá árinu 2015, skráð stærð er 711,3 m². Lóðin telst fullbyggð.

Rangá – veiðihús (L198604)

Lóð er afmörkuð í Landsskrá, skráð stærð er 2000 m² en mæld stærð 2079 m². Afmörkun lóðar breytist, lóð mun færast til norðurs og vestur. Eftir breytingu verður lóð, 5.083 m². Unnið verður nýtt lóðablað.

Á reitnum er skráð tvö veiðihús;

- Veiðihús byggt 2004, skráð stærð 119,5 m²
- Veiðihús byggt 2005, skráð stærð 119,5 m²,

Heimilt er að byggja tvö hús til viðbótar, hvort um sig allt að 240 m², að grunnfleti allt að 120m². Hús verða á tveimur hæðum, mænishæð 6,5 m frá grunnfleti jarðhæðar og sambærileg að grunnfleti og núverandi byggingar.

Heimilt verður að rífa núverandi hús og byggja eitt til tvö hús, í stað núverandi húsa og skulu verða áfram á einni hæð, líkt og núverandi byggingar. Heimilt verður að gera tengibyggingar/ganga milli byggina en hámarks byggingarmagn lóðar verður þó aldrei meira en 900 m² innan lóðar.

Þá verður heimilt að byggja skjólveggi og verönd innan skilgreinds byggingarreitar.

Heildarmagn bygginga innan lóðar getur verið allt að 900 m² auk skjólveggja og palla. Heimildir til gistinga er allt að 60 manns í allt að 30 herbergjum.

3.2 Fjöldi gistiþlássa

Með deiliskipulagi er gert ráð fyrir að heildarfjöldi gistiþlássa geti verið allt að 60 sem er í samræmi við gildandi aðalskipulag.

3.3 Vegir og bílastæði

River-hótel nýtir núverandi aðkomu af Þykkvabæjarvegi. Rangá-veiðihús mun fá nýja aðkomu að sinni lóð og skal hafa sín bílastæði innan lóðar.

Að jafnaði er miðað við eitt bílastæði fyrir hvert gistirými auk stæða fyrir starfsmenn. Heimilt verður að setja upp rafhleðslu við bílastæði, fyrir gesti hótels/gistiheimilis.

Ný bílastæði skulu hafa græna ásýnd og skulu brotin upp með reglulegu millibili með gróðri. Heildarfjöldi bílastæða er 62 og þar af 3 fyrir hreyfihamlaða.

3.4 Götugögn

Götugögn, svo sem bekkir, ljósastaurar og skilti skal staðsetja á svæðum sem næst byggingum eða svæðum sérstaklega ætluðum götugögnum. Gætt skal að staðsetning skilta valdi ekki hættu. Ef skilti eru upplýst skal þess gætt að lýsing beinist einungis að skilti og að lýsing sé lágstemmd. Uppsetning skilta ofl. innan veghelgunarsvæðis er háð heimild Vegagerðarinnar.

Leitast skal við að lýsing við aðkomuvegi ásmat lýsingu við hús og byggingar verði lágstemmd og skapi ekki óþægindi fyrir umferð, gesti aðliggjandi lóða eða nágranna.

3.5 Kvaðir

Kvöð um heimildir til staðsetningar hreinsivirkja og aðkomu að þeim til tæmingar. Leitast skal við að ný hreinsivirki og við endurnýjun þeirra, verði þau staðsett innan viðkomandi lóða.

3.6 Veitur

Byggingar verða tengdar dreifikerfi rafveitu RARIK. Ljósleiðaratenging eða önnur sambærileg tenging verður í byggingar.

Núverandi byggingar fá kalt neysluvatn frá Vatnsveitu Rangárbings ytra og Ásahrepps og gert er ráð fyrir að svo verði áfram.

Vegna nálægðar við Ytri-Rangá skal vanda sérstaklega til staðsetningar og frágangs hreinsivirkja. Hreinsivirki og frágangur þeirra verður í samræmi við reglugerð 798/1999 m.s.br. Tryggja skal gott aðgengi til tæmingar. Eftir atvikum verða sameignleg hreinsivirki fyrir byggingar en leiðbeinandi afmörkun hreinsivirkja er sýnd á uppdrætti. Við endurgerð hreinsimannvirkja skal að jafnaði miðað við að þau verði innan viðkomandi lóða, nema samkomulag náist um annað.

3.7 Brunavarnir

Lóðin er innan starfssvæðis Brunavarna Rangárvallasýslu og skulu brunavarnir taka mið af brunavarnaráætlun og lögum um brunavarnir nr. 75/2000. Þar sem veitukerfi anna ekki nægu slökkvivatni skal tryggja aðgengi að því s.s. með safntanki, borholu og/eða öruggu aðgengi

slökkvibíla að yfirborðsvatni. Brunavarnir, s.s. stærð og staðsetning tanks eða borholu, verða unnar í samráði við Eldvarnaeftirlit Brunavarna Rangárvallasýslu og skal magn slökkvivatns, s.s. stærð tanks, miðast við brunaálag bygginga.

3.8 Sorp

Í eða við byggingar skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps. Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, með síðari breytingum. Staðsetning og frágangur skal vera þannig að aðgengi að þeim sé gott og þær séu lítt áberandi. Leitast skal við að flokka sorp eins og kostur er og koma því í viðeigandi farveg til endurvinnslu. Um meðferð, flokkun og losun sorps fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

3.9 Samningur lóðarhafa

Lóðarhafar þeirra lóða sem tilheyra deiluskipulagi þessu, hafa gert með sér samkomulag (dags. 21 apríl 2023), m.a. um aðkomu, breytt lóðamörk, frágang á lóðamörkum, hreinsivirk ofl. sem gildir varðandi þá þætti sem þar koma fram.

4 ALMENNIR SKILMÁLAR

4.1 Hönnun og uppdrættir

Við hönnun bygginga skal eftir atvikum taka mið af núverandi byggingum. Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingar-reglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni. Litur húsa skulu vera í jarðlitum.

4.2 Mæliblöð

Mæliblöð sýna lóðamörk, stærð lóðar, byggingarreit, innkeyrslu inn á lóð og kvaðir ef einhverjar eru. Allir meginhlutar húss skulu standa innan byggingarreita, eins og hann er sýndur á mæliblaði. Hæðarblöð sýna enn fremur staðsetningu og hæðir á frárennslis- og vatnslögnum svo og kvaðir um inntök veitustofnana.

4.3 Regnvatn

Bent er á þann kost að veita vatni af húspökum og hörðu yfirborði við hús beint niður í jarðveginn. Koma má fyrir malarpúðum undir yfirborði lóða sem getur tekið við yfirborðsvatni í rigningum og leysingum þannig að yfirborðsvatn seytili smám saman út í jarðveginn og niður í grunnvatnið. Notast má við hefðbundnar þakvatnslagnir við að beina vatninu að malarpúðanum.

4.4 Frágangur lóða og umgengni

Þess skal gætt að spilla ekki eða raska landi að óþörfu. Landeigandi skal halda landi snyrtilegu og að engin hætta stafi af búnaði eða munum innan lóðarinnar né sé öðrum til ama. Að jafnaði skal ekki láta lausamuni s.s. gáma standa til lengri tíma innan lóðar án tilskilinna leyfa. Leitast skal við að hafa lýsingu lágstemmda og ljósi beint niður til að lýsing þjóni sem best tilgangi sínum og til að draga úr ljósmengun. Gæta skal fyllstu varúðar við meðferð mengandi efna og að það komist ekki í snertinu við jarðveg eða eigi greiðan aðgang niður í jarðveginn, vegna nálægðar skipulagssvæðis við Ytri-Rangár.

5 UMHVERFISSKÝRSLA

Deiliskipulag þetta fellur ekki undir Lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021, þar sem ekki er mörkuð stefna um nýjar framkvæmdir er varðar leyfisveitingar til framkvæmda sem þar eru tilgreindar.

Stefna deiliskipulagsins fellur vel að skilmálum í aðalskipulagi og landsskipulagsstefnu. Staðsetning mannvirkja er í góðum tengslum við núverandi vegi og veitur. Áhrif af uppbyggingunni eru talin hafa jákvæð áhrif á samfélagið þar sem er verið að fjölga notendum veitukerfa sem fyrir eru og halda þarf rekstri í dreifðum byggðum. Bætt nýting núverandi kerfa styður einnig við umhverfissjónarmið og hagkvæma þróun byggðar.

6 MÁLSMEÐFERÐ OG UMSAGNARAÐILAR

Deiliskipulagið er unnið í samráði við verkkaupa og sveitarfélagið.

6.1 Skipulagsferli

Deiliskipulagstillagan var unnin og kynnt skv. 40. – 42. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og auglýst í ársbyrjun 2022.

Tillagan er nú auglýst lítið breytt, nema hvað lóð Rangár-veiðihúss hefur verið breytt og hún stækkuð, samhliða því að ný aðkoma verður að lóðinni frá núverandi vegi, Rangárstíg.

Eftir atvikum verður leitað aftur eftir umsögnum, s.s. frá Vegagerðinni.

6.2 Breyting að lokinni auglýsingu