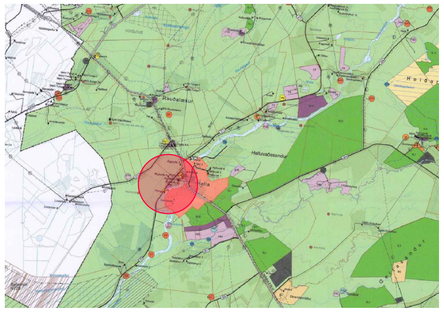
River Hótel
Deiliskipulag

Rangárþing ytra

DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR 1:1500

YFIRLITSMYND 1:5000



AÐALSKIPULAG RANGÁRÞING YTRA 2016-2028

SKÝRINGAR

- Mörk deiliskipulagsreits
- Lóðarmörk
- Skipulagt svæði
- Lóð
- Veghelgunarsvæði
- Gróður, til skýringar
- H Hreinsivirki, leiðbeinandi staðsetning
- Byggingareitir húsa
- Bílastæði, til skýringar
- Núverandi byggingar
- Hús til skýringar
- Vegur

SAMÞYKKTIR

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið skv. 41. grein skipulagslaga nr. 123/2010 með síðari breytingum var samþykkt í

skipulags- og byggingarnefnd þann _____

og í sveitarstjórn Rangárþings ytra þann _____

Tillagan var auglýst frá _____

með athugasemdafresti til _____

f.h. Sveitarfélagsins Rangárþings ytra

_____

Auglýsing um gildistöku skipulagsins

var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____

ÚTDRÁTTUR ÚR GREINARGERÐ

Deiliskipulag þetta tekur yfir um 3,1 ha landsvæði, sem tekur yfir þrjár lóðir; Rangá (L165412), Rangá lóð (L223017) og Rangá-veiðihús (L198604) í Rangárþingi Ytra.

Á Rangá hefur verið rekin ferðaþjónusta með hóteli og veiðihúsi. Markið deiliskipulagsins er að fjölga þjónustu- og gistihúsum, bílastæðum og stækka hóteliið vegna aukinnar eftirspurnar eftir gistingu.

Ekkert deiliskipulag er til fyrir svæðið.

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:

- Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:1.500.
- Skýringaruppdráttur í mkv. 1:5000.
- Greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum 01.12.21).
- Hluti Aðalskipulags Rangárþings ytra 2016-2028.

3.1 Lóðir

Sækja þarf um undanþágu vegna nálægðar við vatn (sbr. gr. 5.3.2.14 skip.reglugerð).

Byggingareitir

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

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

B3 - heimilt er 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.

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

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

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

Heimilt er að byggja við véla/verkfærageymslu allt að 400 m² til að bæta aðstöðu og geymslupláss eða rífa núverandi hús og byggja allt að 450 m². Hesthús innan lóðar er víkjandi.

Heildarbyggingamagn innan lóðar getur verið allt að

4.800 m².

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 mælst stærð 2079 m². Afmörkun lóðar breytist, lóð mun færast til norðurs og afmörkun breytast lítillega. Eftir breytingu verður lóð, 2000 m².

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 veiðihús 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 sambærilega að grunnfleti og núverandi byggingar. Heimilt verður að byggja eitt hús í stað tveggja eða rífa núverandi hús og byggja eitt hús á lóðinni. Hámarks byggingarmagn lóðar verður þó aldrei meira en 720 m² innan lóðarinnar.

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

Heildarmagn bygginga inna lóðar getur verið allt að 720 m² auk skjólveggja og palla.

3.2 Fjöldi gistirýma

Með deilsikipulagi er gert ráð fyrir að heildarfjöldi gistirýma geti verið allt að 60 og fjöldi gesta allt að 120.

3.3 Vegir, bílastæði,

Allar lóðirnar nýta sameiginlega aðkomu af Þykkvabæjarvegi. Sameiginleg bílastæði verða innan lóðar Rangár (L165412). 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 Kvaðir

Kvöð er á lóðum lóðum Rangá (L165412) og Rangá-lóð (1223017) með að hýsa aðkomuvegi og bílastæði eins og sýnt er á skipulagsuppdrætti. Þá er kvöð um heimildir til staðsetningar hreinsivirkja og aðkomu að þeim til tæmingar.

3.5 Veitur

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

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

Vegna nálægðar við Ytri-Rangá skal vanda 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 sameigneleg hreinsivirki fyrir byggingar en leiðbeinandi afmörkun hreinsivirkja er sýnd á uppdrætti.

EFLA

River Hótel
Rangárþing ytra
Deiliskipulag

VERK:	BLAÐSTÆRÐ:	UNNIÐ:	RÝNT:
9282-001	A2	GAL/HH	ÁJ
MÆLIKVARÐI:	DAGS:	DAGS.BREYT:	
1:1500/1:5000	06.12.2021	---	

SAMÞYKKT: TILLAGA