



## RIVER HÓTEL – RANGÁ

Rangárþingi Ytra

Deiliskipulag

06.12.2021



## **EFLA - UPPLÝSINGAR**

---

### **SKJALALYKILL**

---

9282-001-GRG-001-V01

### **HÖFUNDUR**

---

MMR/HH/GAL

### **RÝNT**

---

ÁJ/SOS

## 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 gistirýma	10
3.3	Vegir og bílastæði	10
3.4	Götugögn	10
3.5	Kvaðir	10
3.6	Veitur	11
3.7	Brunavarnir	11
3.8	Sorp	11
3.9	Almenn ákvæði lóðarhafa	11
4	ALMENNIR SKILMÁLAR	12
4.1	Hönnun og uppdrættir	12
4.2	Mæliblöð	12
4.3	Regnvatn	12
4.4	Frágangur lóða og umgengni	12
5	UMHVERFISSKÝRSLA	13
6	MÁLSMEDFERÐ OG UMSAGNARAÐILAR	14
6.1	Skipulagsferli	14

## 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 fjölga þjónustu- og gistihúsum, bílastæðum og stækka hótelið vegna aukinnar eftirspurnar eftir gistingu.

Ekkert deiliskipulag er til fyrir svæðið.

### 1.1 Skipulagsgögn

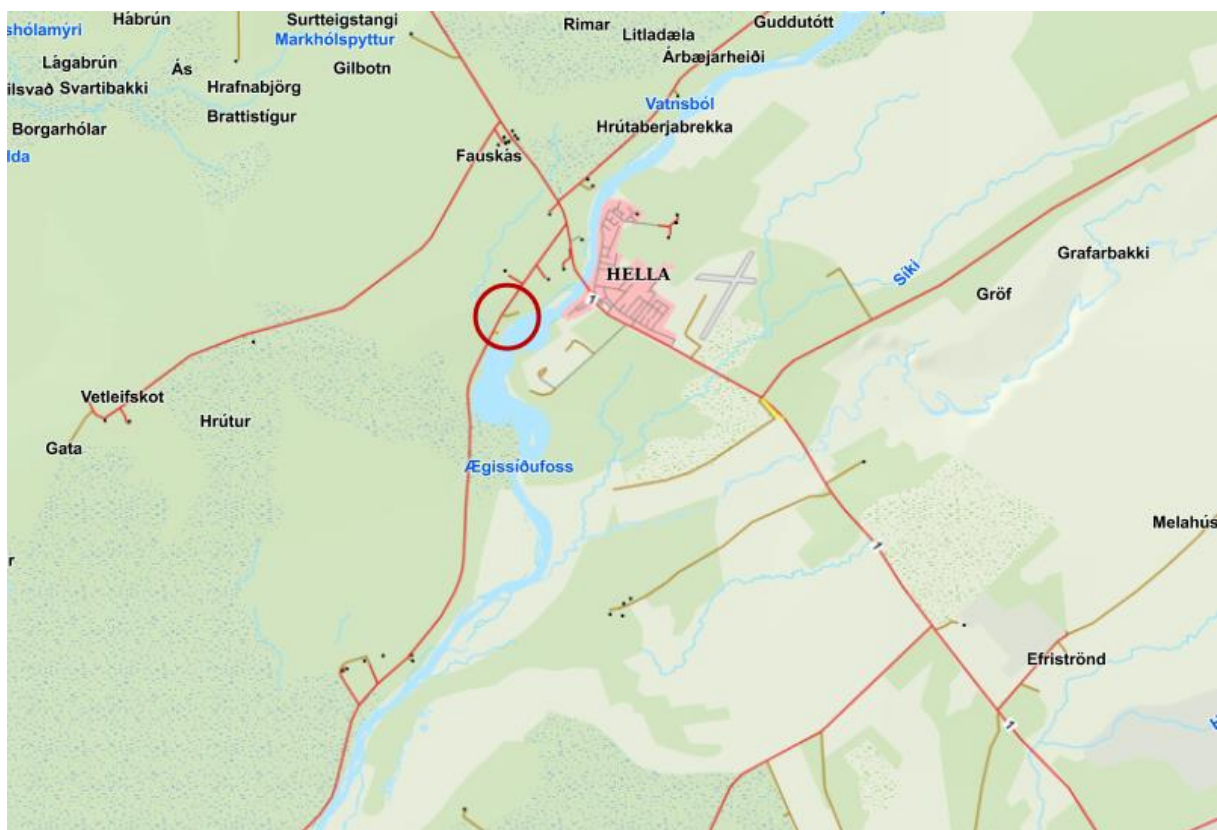
Skipulagsuppdrættir eru unnir á grunni loftmyndar frá Loftmyndum ehf, kortagrunnum IS50v frá LMÍ og landamerkjaskrá frá Þjóðskrá. Deiliskipulagsgögn eru unnin í hnitakerfinu ISN93. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum. Dags.01.12.2021.
- Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:1.500
- 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 m<sup>2</sup>), Rangá – lóð L223017 0,2 ha (2.0009 m<sup>2</sup>) og Rangá – veiðihús L198604 er 0,2 ha (2.000 m<sup>2</sup>).

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 hringsins.

### 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.

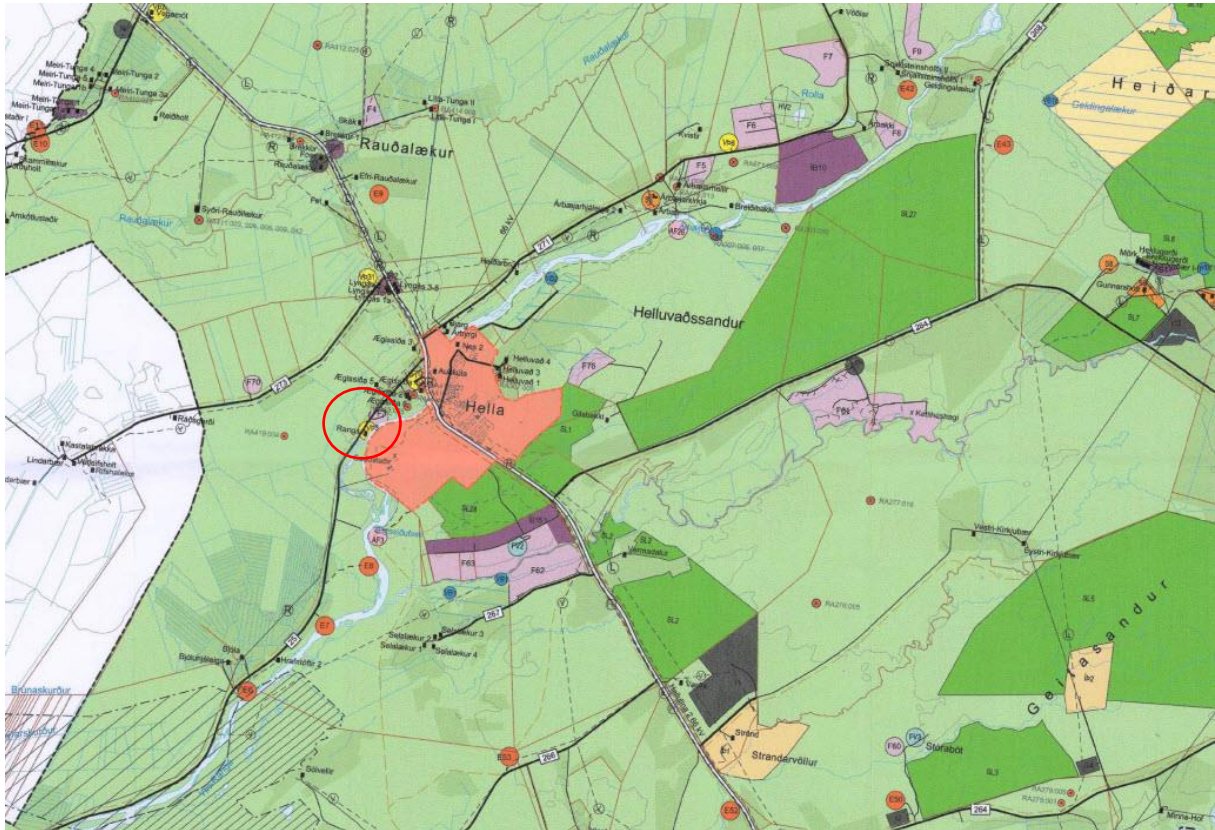
### 2.3.2 Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028

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 120 gistiplássum.

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 Rangárbæis 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.

#### 3.1 Lóðir

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 útilýsingu. 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 hótél og veiðihús, auk þess sem hægt er að stækka aðstöðuhús.

Núverandi byggingar eru innan við 100m frá vegi og innan 50m frá ánni en nýjar byggingar munu ekki verða byggð nær vegi og á heldur en þær byggingar sem næst ánni standa. Fyrir nýbyggingar þarf þó að sækja um undanþágu vegna nálægðar við vatn (sbr. gr. 5.3.2.14 skip.reglugerð).

Þá verða framkvæmdir utan núverandi 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-hótél (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 m<sup>2</sup>.
- Hesthús, byggt 1977, skráð stærð 45,8 m<sup>2</sup>
- Véla/verkfærageymsla, byggt 1976, skráð stærð 227,5 m<sup>2</sup> / rúmmál 1.168,8 m<sup>3</sup>

Heimilt er að byggja við hótélið (veiðihús) samtals allt að 1.800 m<sup>2</sup> á tveim hæðum, mænishæð 6,5 m frá grunnfleti jarðhæðar.

Heimilt er að byggja við véla/verkfærageymslu allt að 400 m<sup>2</sup> til að bæta aðstöðu og geymslupláss eða rífa núverandi hús og byggja allt að 450 m<sup>2</sup>. Hesthús innan lóðar er víkjandi.

Heildarbyggingamagn innan lóðar getur verið allt að 4.800 m<sup>2</sup>.

#### Rangá – lóð (L - 223017)

Lóð hefur afmörkun í Landsskrá og skráð stærð er 2009 m<sup>2</sup>.

Á reitnum er skráð gistihús frá árinu 2015, skráð stærð er 711,3 m<sup>2</sup>.

Lóðin telst fullbyggð.

### **Rangá – veiðihús (L198604 )**

Lóð er afmörkuð í Landsskrá, skráð stærð er 2000 m<sup>2</sup> en mæld stærð 2079 m<sup>2</sup>. Afmörkun lóðar breytist, lóð mun færast til norðurs og afmörkun breytast lítillega. Eftir breytingu verður lóð, 2000 m<sup>2</sup>.

Á reitnum er skráð tvö veiðihús;

- Veiðihús byggt 2004, skráð stærð 119,5 m<sup>2</sup>
- Veiðihús byggt 2005, skráð stærð 119,5 m<sup>2</sup>,

Heimilt er að byggja tvö veiðihús til viðbótar, hvort um sig allt að 240 m<sup>2</sup>, að grunnfleti allt að 120m<sup>2</sup>. Hús verða á tveimur hæðum, mænishæð 6,5 m frá grunnfleti jarðhæðar og sambærileg 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 m<sup>2</sup> innan lóðarinnar.

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

Heildarmagn bygginga innan lóðar getur verið allt að 720 m<sup>2</sup> auk skjólveggja og palla.

### **3.2 Fjöldi gistirýma**

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

### **3.3 Vegir og 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 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.

### **3.5 Kvaðir**

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

### 3.6 Veitur

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

Núverandi byggingar fá kalt neysluvatn frá Vatnsveitu Rangárpings ytra og Ásahrepps og gert er 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 sameignleg hreinsivirki fyrir byggingar en leiðbeinandi afmörkun hreinsivirkja er sýnd á uppdrætti.

### 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 Almenn ákvæði lóðarhafa

Lóðarhafar þeirra lóða sem tilheyra deiluskipulagi þessu, skulu gera samkomulag um uppbyggingu, rekstur og almennt viðhald m.a. á aðkomuvegum, bílastæðum ásamt snjómokstri, umgengni lóða, lýsingu, ljósastaura, skilti og merkingar.

## 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 er unnin og kynnt skv. 40. – 42. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Gert er ráð fyrir að deiliskipulagstillagan verði kynnt og samþykkt til auglýsingar í desember 2021.

Leitað verður umsagna helstu umsagnaraðila á auglýsingatíma s.s. Minjastofnunar,

Umhverfisstofnunar, Vegagerðarinnar, Brunavörnum Árnassýslu og Heilbrigðiseftirlits Suðurlands.