



DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR 1:1500

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.

Fyrir liggur skriflegur samningur, dags. 21.04.2023, milli lóðarhafa um skipulagssvæðið

Markmið deiliskipulagsins er að skilgreina þjónustu og skipulag á svæðinu. Aðalskipulag heimilar allt að 120 gesti í allt að 30 herbergjum.

1.1 Skipulagsgögn

Skipulagssupprættir 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:

- Deiliskipulagssuppráttur í mkv. 1:1.500.
- Skýringaruppráttur í mkv. 1:5000.
- Greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum 24.04.2023).
- Hluti Aðalskipulags Rangárþings ytra 2016-2028.

3.1 Lóðir

Breyting er á lóðarmörkum fyrir Rangá-veiðihús (L198604) og minnkar lóð River-hótel's samsvarandi.

Gerð verða ný lóðablöð þar sem endanleg afmörkun kemur fram. Byggingar verða ekki heimilaðar nær Rangá en nú er, um 28m.

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 á einni til tveim hæðum. Heimilt er að viðhalda núverandi byggingu eða rífa og byggja nýtt, hús eru og verða á einni hæð.

Rangá lóð - River-hótel (L - 165412)

Lóð hefur afmörkun í Landsskrá HMS 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
- Starfsmannahús, byggt 1976, skráð stærð 227,5 m²

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

Heimilt er að byggja við hesthús/starfsmannahús 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.

Heildarbyggingarmagn innan lóðar getur verið allt að 4.800 m².



YFIRLITSMYND 1:5000

Rangá - lóð (L - 223017)

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

Á reitnum er skráð gistiús frá árinu 2015, skráð stærð er 711,3 m².

Lóðin telst fullbyggð.

Rangá - veiðihús (L198604)

Lóð er afmörkuð í Landsskrá HMS, skráð stærð er 2000 m² en mæld stærð 2079 m². Afmörkun lóðar breytist og eftir breytingu verður lóð, 5.083 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 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 sambærilega að grunnfleti og núverandi byggingar. Heimilt verður viðhalda núverandi húsum eða byggja nýtt á einni hæð.

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

Heildar byggingarmagn innan lóðar getur verið allt að 900 m² auk skjólveggja og palla. Fjöldi gesta getur verið allt að 60 í 30 herbergjum.

3.2 Fjöldi gistirýma

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

3.3 Vegir, bílastæði,

River-hótel nýtir núverandi aðkomu af Þykkvabæjarvegi en gerð verður ný aðkoma frá Rangárstíg inn á lóð Rangá-veiðihús og verða bílastæði innan lóðar.

Bílastæði skulu hafa græna ásynd og skulu brotin upp með reglulegu millibili með gróðri. Heildarfjöldi bílastæða innan skipulagssvæðis er 62 og þar af 3 fyrir hreyfihamlaða en er leiðbeinandi og að jafnaði skuli gestastæði vera eitt á hvert gestaherbergi. Heimilt er að setja upp rafhleðslustöð fyrir næsturgesti.

3.4 Kvaðir

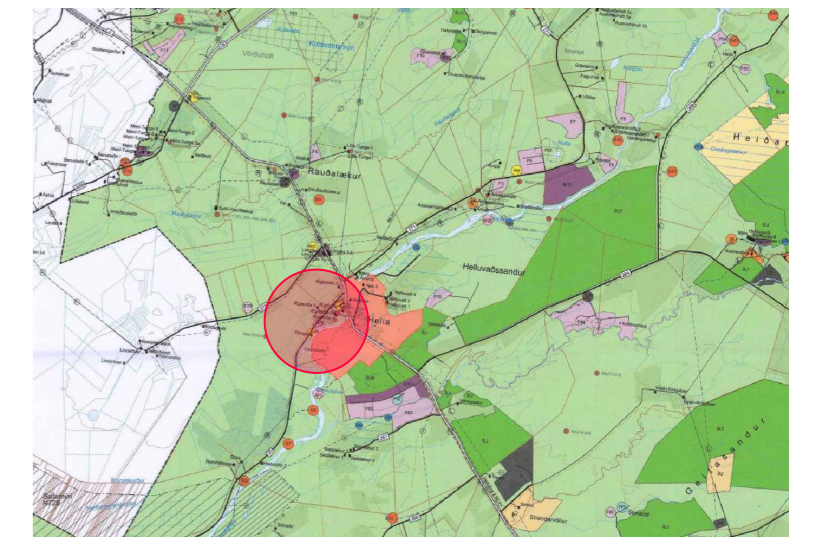
Kvöð er um heimildir til staðsetningar hreinsivirkja og aðkomu að þeim til tæmingar. Fyrir ný og við endurnýjun hreinsivirkja skal leitast við að staðsetja þau innan lóðar.

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 sameignleg hreinsivirki fyrir byggingar en leiðbeinandi afmörkun hreinsivirkja er sýnd á upprætti.



AÐALSKIPULAG RANGÁRÞING YTRA 2016-2028

SKÝRINGAR

- Mörk deiliskipulagsreits
- Lóðarmörk
- Vegur
- Veghelgunarsvæði
- Gróður, til skýringar
- Hreinsivirki, leiðbeinandi staðsetning
- Byggingareitir húsa
- △ Bílastæði, til skýringar
- Núverandi byggingar
- Hús til skýringar

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 _____



River Hótel
Rangárþing ytra
Deiliskipulag

VERK:	BLADSTÆRÐ:	UNNID:	RÝNT:
9282-001	A2	GAL/HH	ÁJ

MÆLIKVARÐI:	DAGS:	DAGS.BREYT:
1:1500/1:5000	24.04.2023	---

SAMÞYKKT: **TILLAGA**