

Rangá - Gistihús

Deiliskipulag



DEILISKIPULAGSUPPDRA'TTUR 1:1000

1 INNGANGUR

Deiliskipulag þetta tekur yfir um 2000 m² lóð Rangá-veiðihúss (L198604) í Rangárþingi Ytra.

Á lóðinni eru nú þegar tvö hús. Nýtt deiliskipulag gerir ráð fyrir fjórum húsum með gistingu fyrir allt að 48 gesti vegna aukinnar eftirspurnar eftir gistingu. Núverandi byggingar og nýjar byggingar mun verða í um 30-50m frá Ytri-Rangá og því mun verða sótt um undanþágu vegna fjarlægðar frá ánni.

Ekkert deiliskipulag er til fyrir svæðið.

1.1 Skipulagsgögn

Skipulagsuppdráttir eru unnir á grunn loftmyndar frá Loftmyndum ehf, kortagrunnum IS50v frá LMI og landamerkjaskrá frá Þjóðskrá. Deiliskipulagsgögn eru unnin í hnitakerfinu ISN93. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:1000 með greinargerð.
- Skýringaruppdráttur í mkv. 1:5000.
- Hluti Aðalskipulags Rangárþings ytra 2016-2028

2 FORSENDUR OG STAÐHETTIR

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 hallalitlem áreyrum við bakka Ytri-Rangár. Svæðið er skilgreint sem mikilvægt fuglasvæði, eins og allt suðurlandsundirlendið, og er það nokkuð aðþrengt að Þykkvabæjarvegi. Aðliggjandi lóðir eru Rangá L165412 og Rangá - lóð L223017.

Á skipulagssvæðinu er nú þegar að finna tvær byggingar í um 35-40m fjarlægð frá Ytri-Rangá. Skipulagsreglugerð gerir ráð fyrir að byggingar séu í a.m.k. 50m frá sjó, ám eða vötnum.

2.1 Aðkoma og vegir

Aðkoma að skipulagssvæðinu er frá Þykkvabæjarvegi, sem er skráður sem tengivegur (sbr. vegaskrá n.óv. 2021).

2.2 Umhverfi

Samkvæmt vistgerðaflokkun Náttúrufræðistofnunar Íslands er svæðið skráð sem votlendissvæði en hafa ber í huga nákvæmi kortlagningar. Votlendissvæði eru mikilvæg fuglasvæði þar sem hinar ýmsu fuglategundir dvelja.

2.3 Tengsi við aðrar áætlanir

2.3.1 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. Lóð verður áhersla á góðan frágang lóða. Í deiliskipulagi verði skilgreint umfang og eðli verslunar- og þjónustusvæða. Heimild er fyrir 120 gistiþlássum innan VP3.

Á verslunar- og þjónustusvæðum, í byggðahluta sveitarfélagsins þarf að huga að eflingu þjónustu á sviði ferðamála og fjölga afþreying/hicharmöguleikum til að ferðamenn stoppi lengur. Auk þess eykst stöðugt á fjöldi ferða/hichimanna sem fer um Suðurland utan háannatíma, m.a. eru norður/hichljósa/hichferðir vinsælar og dagsferðir úr Reykjavík. Ýmsir áhugaverðir staðir eru á láglandinu sem mætti nýta í samráði við landeigendur. Útlit og ásynnd bygginga skal falla sem best að nánasta um/hichhverfi. Ganga þarf vel frá lögnum, s.s. frá lochrennsli, og tryggja gott aðgengi til tæmingar rot/hichbróa. Fráveita skal vera í samræmi við reglu/hichgerð nr. 798/1999 með síðari breytingum. Stuðlað verði að nýjum og fjölbreyttari atvinnu/hichtækifærum í dreifbýli á sviði verslunar og þjónustu og er gert ráð fyrir að svæðin geti eflst.

2.4 Formninjar

Engar fornleifar er að finna innan skipulagsvæðisins. Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til

Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24 gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

3 DEILISKIPULAG - SKIPULAGSSKILMÁLA

3.1 Lóðir - Rangá - veiðihús (L198604)

Lóð er afmörkuð í Landeignaskrá, skráð stærð er 2000 m². Skilgreindir er 1 byggingareitur á deiliskipulagsuppdráttinum og skulu hús standa innan hans. Efnisval skal vera vandað og gæta skal innbyrðis samræmis. Reynt er 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 núverandi byggingar og að húsum verði fjölgað úr 2 í 4.

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 miðlinu vegar.

Byggingareitir

B1 - innan byggingareits er heimilt að byggja við núverandi byggingar og/eða fjarlægja núverandi byggingar og byggja nýtt. Gert er ráð fyrir nýtingarhlutfalli allt að 0,4, miðað við 2077 ferm er það allt að 830m².

Á reitnum eru skráð tvö veiðihúsi;

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

Heildarmagn bygginga innan lóðar getur verið allt að 800 m² innan lóðar. Hús verða á einni til tveimur hæðum, mænishæð allt að 6,5 m frá grunnfleti jarðhæðar.

3.2 Fjöldi gistirýma

Með deiliskipulagi er gert ráð fyrir að heildarfjöldi gistirýma geti verið allt að 24, 6 herbergi í hvergi húsi. Heildarfjöldi gesta allt að 48.



YFIRLITSMYND 1:5000

3.3 Vegir og bílastæði

Lóðin nýtur sameiginlegrar aðkomu með aðliggjandi lóðum frá Þykkvabæjarvegi. Kvöð er á lóðum Rangá (L165412) og Rangá-lóð (1223017) um aðkomu að lóðinni eins og sýnt er á skipulagsuppdrátti eða aðra sambærilega. Öll bílastæði, sem tilheyra skipulagsvæði skulu vera staðsett innan lóðar (L198604).

3.4 Veitur

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

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

Fráveita verður í hreinsivirki innan lóðar. 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 uppdrátti.

3.5 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.

3.6 Sorp

Í eða við byggingar skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps. Sorpgeymslu skulu vera í samræmi við byggingareglugerð 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 hvergi sinni.

3.7 Almenn ákvæði lóðarhafa

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

4 ALMENNIR SKILMÁLAR

4.1 Hönnun og uppdráttir

Við hönnun bygginga skal eftir atvikum taka mið af núverandi byggingum. Húsagerðir eru frjálsar 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 mæliblæði. Hæðarblöð sýna enn fremur staðsetningu og hæðir á frárennsils- 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 jarð/lochveginn. Koma má fyrir malarpúðum undir yfirborði lóða sem getur tekið við yfirborðsvatni í rign/hichingum og leysingum þannig að yfirborðsvatn seytil smám saman út í jarðveginn og niður í grunn/hichvatnið. 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 öþörfu. 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 skipulagsvæðis við Ytri-Rangár.

5 UMHVERFISSKÝRSLA

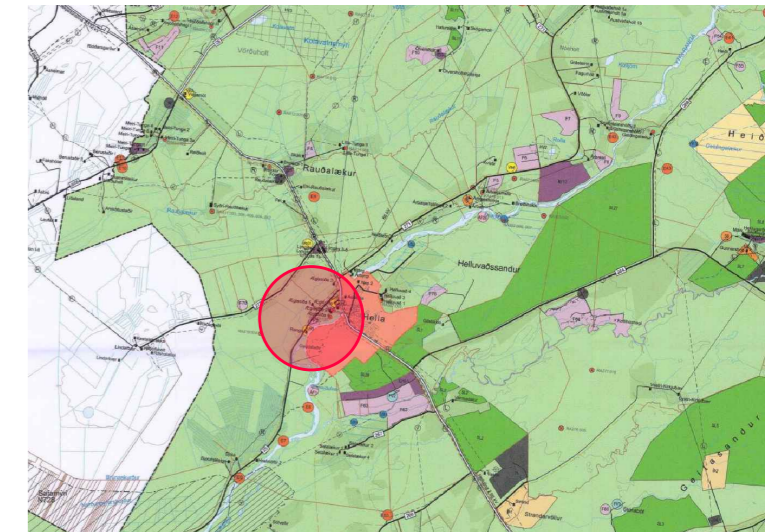
Deiliskipulag þetta fellur ekki undir Lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021, þar sem ekki er mörkuð stefna um nýjar framkvæmdir er varðar leyfisveitingar til framkvæmda sem þar eru tilgreindar. Stefna deiliskipulagsins fellur vel að skilmálum í aðalskipulagi og landsskipulagsstefnu. 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.



Möguleg ásynnd. Unnið af Arkþingi.



Rangárþing ytra



AÐALSKIPULAG RANGÁRÞING YTRA 2016-2028

SKÝRINGAR

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

SAMÞYKKTIR

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið skv. 40. og 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 athugasemdafrestri til _____

f.h. Sveitarfélagsins Rangárþings ytra _____

Auglýsing um gildistöku skipulagsins

var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____



Rangá - Gistihús
Rangárþing ytra
Deiliskipulag

VERK:	BLAÐSTÆRD:	UNNID:	RÝNT:
9282-001-03	A2	HH	ÁJ
MÆLIKVARÐI:	DAGS:	DAGS.BREYT:	
1:1000/1:5000	25.08.22	---	

SAMÞYKKT: **TILLAGA**