

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi

Heysholts

Gistihús og verslun og þjónusta
í Rangárþingi ytra

Skipulagsgreinargerð og umhverfisskýrsla
sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010
og 6. gr. laga um umhverfismat áætlana nr. 105/2006

Tilkynning
sbr. 2. mgr. 6. gr. lag um mat á umhverfisáhrifum
Útgáfa dags. 14. Júlí 2016,



dagsett 04.02.2016

breytt 05.09.2016

breytt 07.10.2016

Greinargerð þessari fylgja uppdráttir dagsettir 04.02.2016 br. 14.07.2016 og 07.10.2016

ARKÍS
arkitektar



1.	INNGANGUR	3
1.1	Forsendur	4
1.2	TENGL VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR.....	5
1.3	NÚVERANDI LANDNOTKUN	5
1.4.	VEITUR	6
1.5	. FORNLEIFAR.....	7
2.	SKILMÁLAR	9
2.1	Aðkoma, gatnakerfi og leiksvæði	9
2.2	Frárennsli.....	10
2.3	Sorp.....	11
2.4	Vatn og rafmagn	11
2.5	Jarðsprungur.....	12
3	Byggingaskilmálar	13
3.1	Gistihús F	13
3.2	Gistihús F1	13
3.3	Hótel H, Byggingaskilmálar.....	13
3.4	Skilti	13
3.5	Tæknihús T	13
3.6	Spennistöð S	13
4	UMHVERFISSKÝRSLA.....	14
4.1	YFIRLT	14
4.2.	UMHVERFISVIÐMIÐ OG UMHVERFISPÆTTIR	15
4.6	NIÐURSTAÐA UMHVERFISMATS	17
4.7	VÖKTUN	17
5	AFGREIÐSLA EFTIR AUGLÝSINGU.....	19
5.1.	AFGREIÐSLA EFTIR AUGLÝSINGU 14.03.2016.....	19
	Heimildir	20

1. INNGANGUR

Um er að ræða breytingu á deiliskipulagi fyrir gistihús í Heysholti í Rangárþingi ytra. Áformað er að byggja í fjórum áföngum 90 herbergja hótél ásamt aðstöðu fyrir móttöku og aðra þjónustu hótelsins, svo sem veitingasali, eldhús, tæknirými og fleira og 41 gistihús. Í fyrsta áfanga er gert ráð fyrir 69 herbergja hóteli og í 2. áfanga gert ráð fyrir 21 herbergja stækkun hótels. Gert er ráð fyrir að hótélgestir ásamt daggestum verði u.b.b. 270 að hámarki. Í þriðja áfanga er gert ráð fyrir 3 kjörnum, hver með 7 húsum. Þar af verða tveir kjarnar með húsum fyrir 4 íbúa hvert hús og einn kjarni með 7 húsum fyrir 6 íbúa hvert hús - samtals 98 íbúar. Í fjórða áfanga er gert ráð fyrir 20 húsum fyrir ca. 4 íbúa hvert hús. Samtals 80 íbúar.

Heildarfjöldi gesta á fullbyggðu svæði eru u.p.b. 448. Gert er ráð fyrir 20 - 25 starfsmönnum. Megin markmið deiliskipulagsins er að setja fram stefnumörkun um uppbyggingu hótels, vera leiðbeinandi um að framkvæmdin verði gerð í sátt við umhverfið. Allar megin forsendur deiliskipulagsins liggja fyrir í breytingu á Aðalskipulagi Rangárþings Ytra 2010-2022.



Mynd 1 Heysholt og nærliggjandi svæði

1.1 Forsendur

Deiliskipulagssvæðið er í landi Heysholts í Holta og Landsveit, Rangárþingi ytra. Deiliskipulagssvæðið er u.þ.b. 25 ha að stærð. Svæðið er að mestu gróið hraun. Mikil fjallasýn er frá svæðinu svo sem til Heklu, Búrfells, Vatnafjalla, Tindafjallajökuls og Eyjafjallajökuls. Skv. aðalskipulagi á að leggja tengibraut rétt norðan við Heysholt, á brú yfir Þjórsá yfir í Árnes í Gnúpverjahreppi, sem opnar fyrir tengingu við efri byggðir Árnessyslu t.d. Flúðir, Reykholt, Þjórsárdal, Laugarvatn og Grímsnes.

Deiliskipulagið er syðst í landi Heysholts og er með aðkomu frá Þjóðvegi 26 (Landvegi). Þjóðvegur 26 er tengibraut og því eru byggingarreitirnir allir í a.m.k. 100 metra fjarlægð frá miðlínu þjóðvegarins. Norðan við svæðið er hverfisvernd á mýri sem þar er skv. gildandi aðalskipulagi og er 50 m breitt belti umhverfis svæðið einnig verndað, sjá deiliskipulagsuppdrátt og Svæði H6 í aðalskipulagi. Yfir svæðið þvert er raflína (33-66) frá RARIK skv. aðalskipulagi og mun hún verða færð og sett í jörðu.



Mynd 2 Horft frá deiliskipulagssvæðinu til norðurs til Heklu

1.2 TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

Skipulagstillagan þarf að vera í samræmi við eftirfarandi áætlanir:

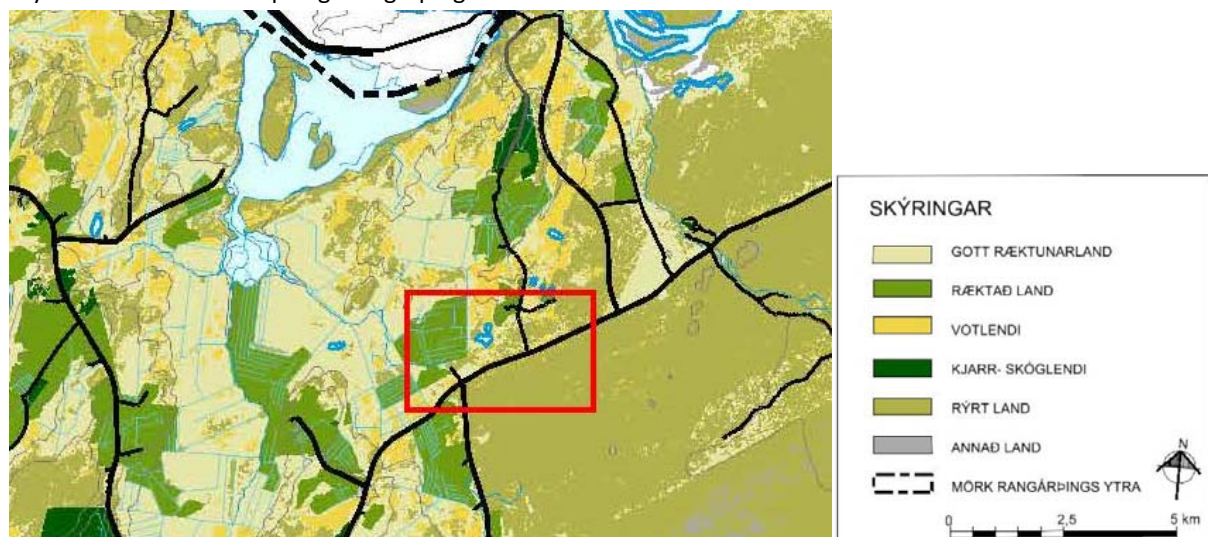
Aðalskipulag Rangárpings Ytra 2010-2022	Samkvæmt aðalskipulagi er gert ráð fyrir að um 18 ha svæði úr jörðinni Heysholt verði svæði fyrir gistihúsabyggð. Gert er ráð fyrir að um 7ha svæði úr jörðinni verði breytt í svæði fyrir verslun- og þjónustu sem tengjast mun ferðaþjónustu.
Lög og reglugerðir	Lög um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000 Lög um menningarminjar nr. 80/2012 Lög um náttúruvernd nr. 44/1999 Lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006 Skipulagslög nr. 123/2010

1.3 NÚVERANDI LANDNOTKUN

Samkvæmt gildandi deiliskipulagi samþykktu 20.12.2012 er gert ráð fyrir gistihúsum með verslun og þjónustusvæði.

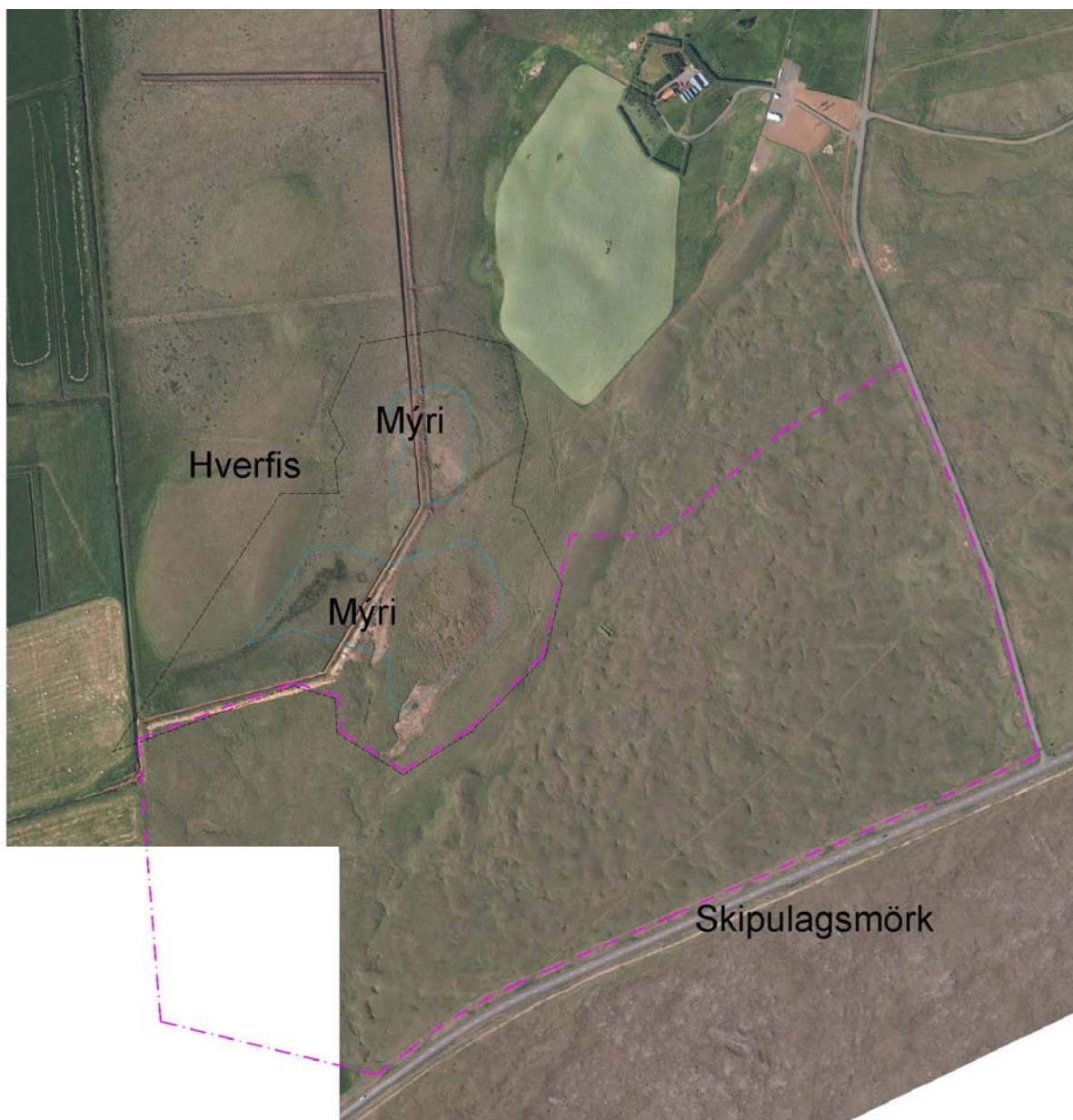


Mynd 3 Hluti af Aðalskipulagi Rangárpings Ytra.



Mynd 4. Hluti af gróðurlendiskorti Aðalskipulags Rangárpings ytra.

Samkvæmt Gróðurlendiskorti aðalskipulags Rangárpings Ytra er deiliskipulagssvæðið skráð sem rýrt land/votlendi. Votlendissvæðið hefur verið framræst með skurðum sem liggja um mitt svæðið.



Mynd 5 loftmynd af deiliskipulagssvæði

Ekki er talið að alvarleg röskun verði á flóru svæðisins við framkvæmdirnar. Þar sem gróðurfar á svæðinu er tiltölulega einsleitt eru búsvæði fugla einnig tiltölulega einsleit og ekki talið að þær framkvæmdir sem deiliskipulagið gerir ráð fyrir raski fuglalífi.

1.4. VEITUR

Fráveita skólps skal vera sameiginleg fyrir allt svæðið og leidd í rotþró af viðurkenndri gerð. Hún skal stærðarákvörðuð í samræmi við leiðbeiningar umhverfisstofnunar. Staðsetning rotþróar er sýnd á uppdrætti, sjá ennfremsur kafla 2.2.

Neysluvatn fyrir skipulagssvæðið, er áætlað um 2.15 l/sek og verður það fengið úr stofnæð meðfram Landvegi, en sveitarfélagið, Rangárþing ytra, er í þann mund að leggja vatnsveitu fyrir umrætt svæði frá vatnstökusvæði við Gildrulæk við Lækjarbotna. Frá Stofnæð við Landveg verða lagðar 3 heimæðar fyrir deiliskipulagssvæðið.

Umrætt deiliskipulagssvæði munu tengjast dreifikerfi RARIKS. Um svæðið þvert liggur raflína (33-66) RARIKS, og mun hún verða færð til og rafstrengur lagður í jörð. Lagnir skulu

vera meðfram vegum eins og kostur er. Samráð verður haft við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands á framkvæmdatíma.

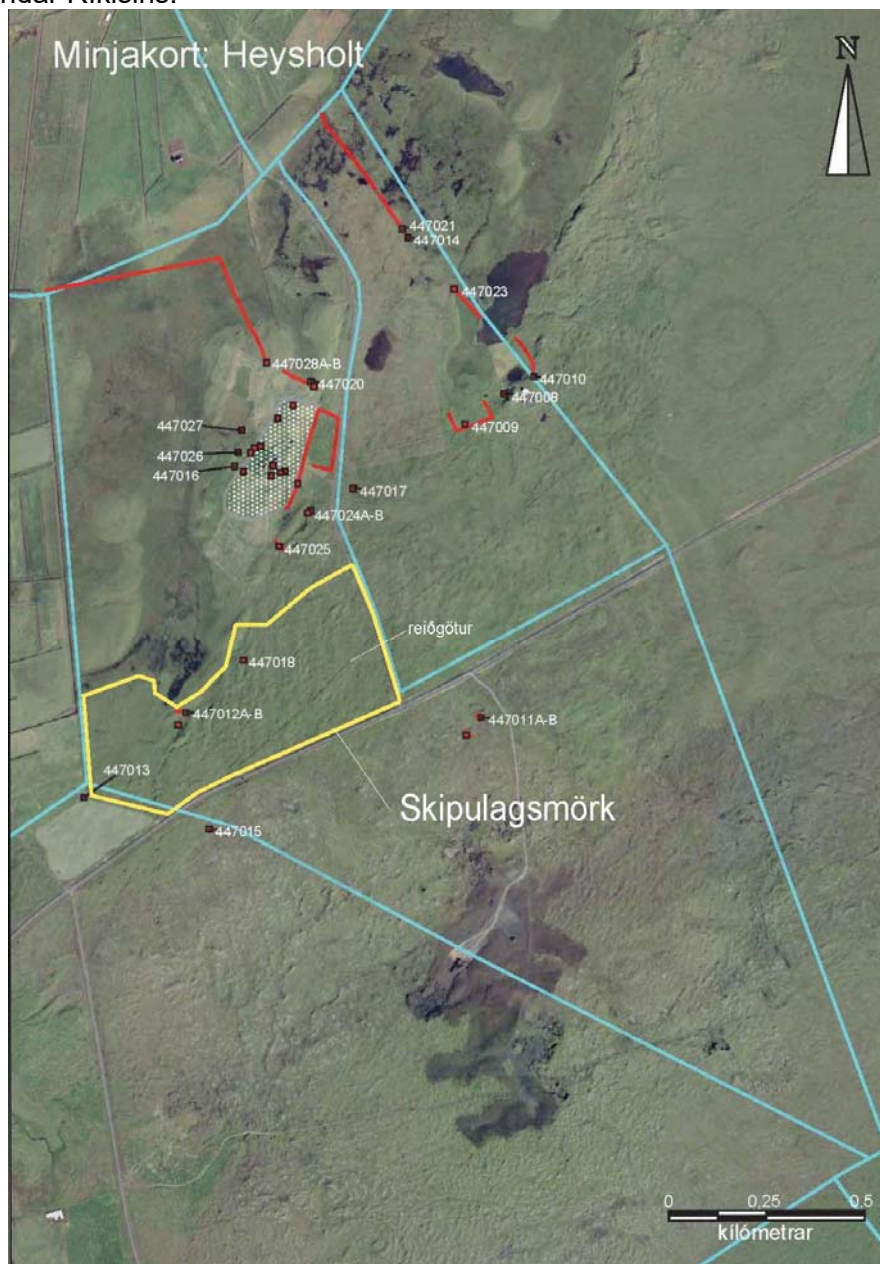
1.5 . FORNLEIFAR

Innan deiliskipulagssvæðisins eru 4 fornleifar.

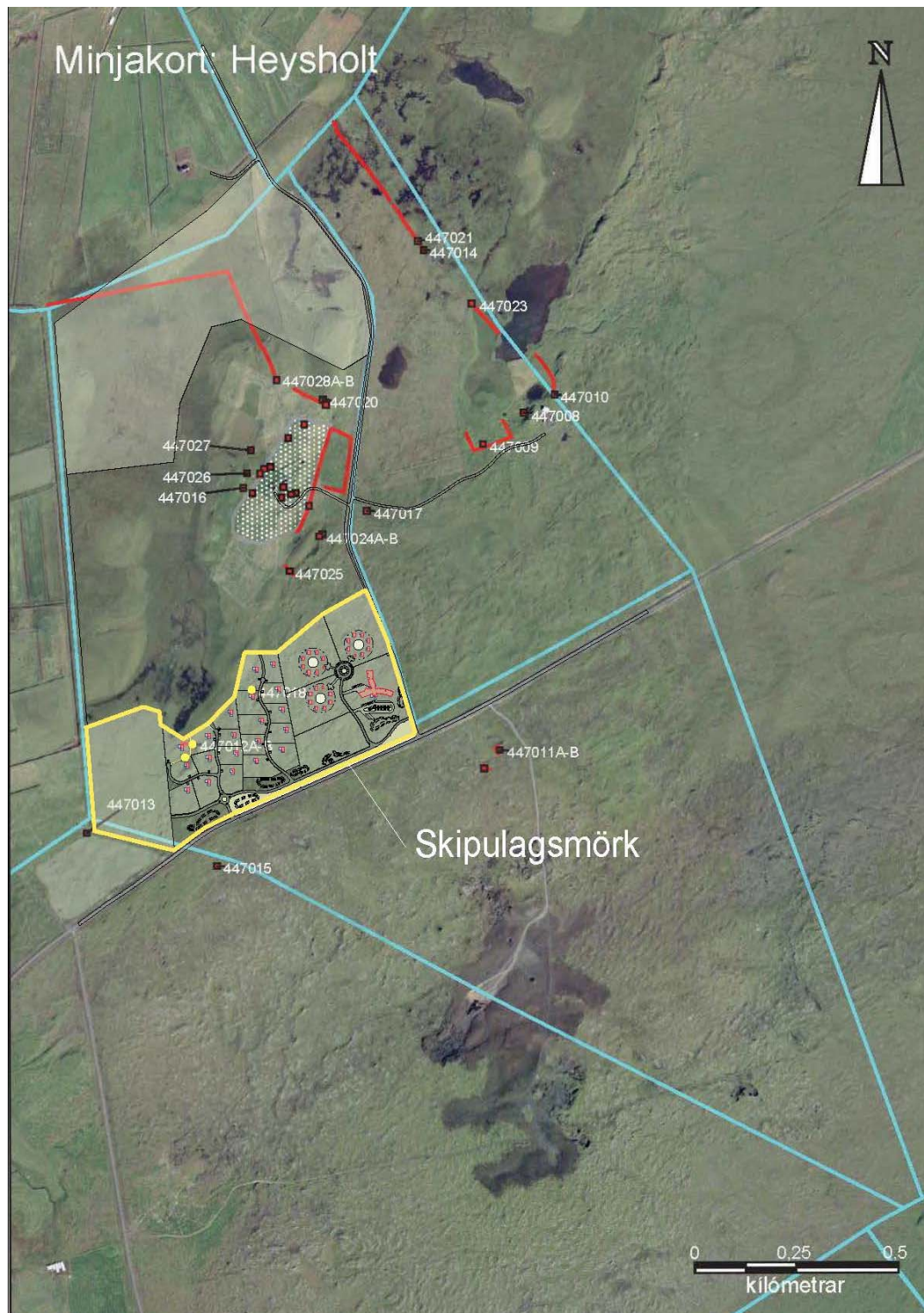
(sjá Viðauka Aðalskráningu fornleifa í Rangárþingi Ytra)

- Garðlag 447012 A og B
- Beitarhús tóft 447018
- Reiðgötur

Hafa skal samráð við minjavörð við framkvæmdir. Þar sem fornleifar koma óvænt í ljós við framkvæmdir ber þegar í stað að stöðva framkvæmdirnar og tilkynna fundinn til Fornleifaverndar Ríkisins.



Mynd 6. Mynjakort fyrir Heysholt, Aðalskráning fornleifa í Rangárþingi Ytra, Áfangaskýrsla III, II Bindi



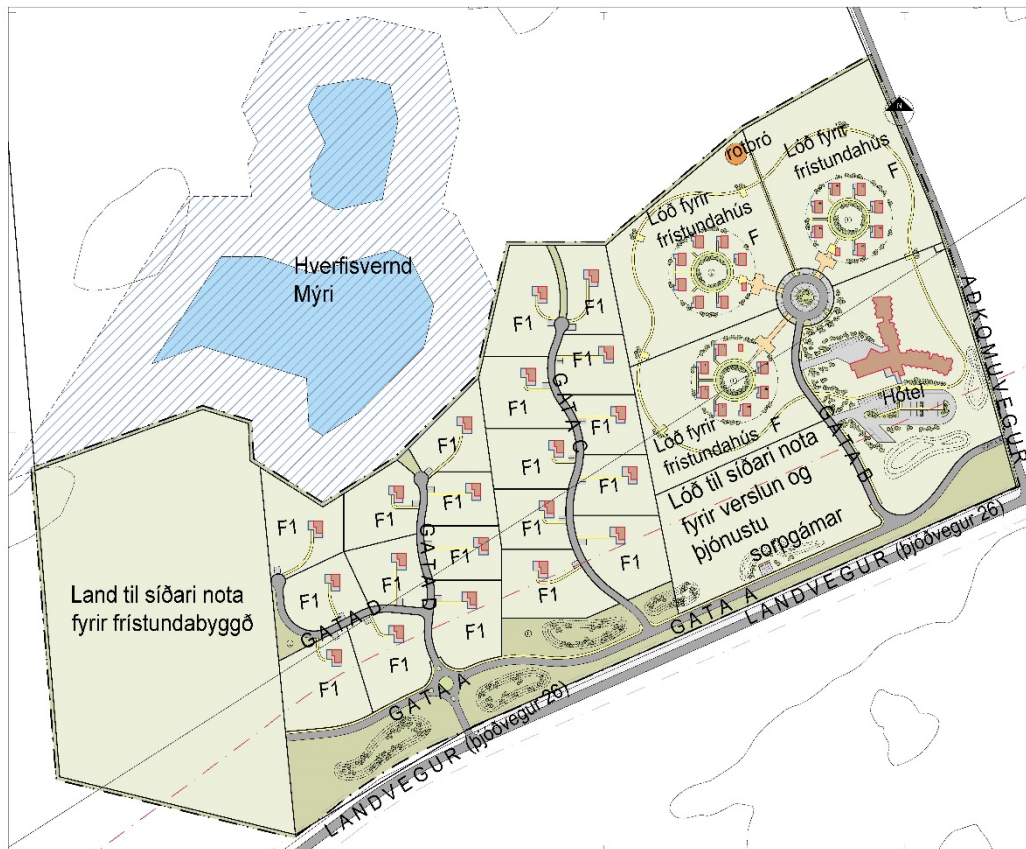
Mynd 7. Mynjakort fyrir Heysholt, Aðalskráning fornleifa í Rangárpíngi Ytra, Áfangaskýrsla III, II Bindi

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir að Garðlag 447012 A og B og Beitarhús tóft 447018 standi óhreyfð.

2. SKILMÁLAR

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir gistihúsum með 25 lóðum og 45 byggingum. Lóð / svæði er vestast á skipulagssvæðinu til framtíðar stækkunarmöguleika gistihúsabyggingarinnar.

Jarðvegsmanir úr efni af staðnum (uppgröftur úr götum og grunnum) verða reistar meðfram þjóðveginum til hljóðdempunar og skjólmyndunar. sjá deiliskipulagsupphrátt. Jarðvegsmanir verða græddar upp með lyngþökum.



Mynd 8. Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Heysholts, Skýringarupphráttur

2.1 Aðkoma, gatnakerfi og leiksvæði

Aðkoman er frá þjóðvegi 26 vestast og um aðkomugötu að austan. Samhliða þjóðveginum innan skipulagssvæðisins er safngata Gata A. Frá Götu A liggja 3 götur inn í byggðina.

Við Götu B eru 3 lóðir fyrir gistihús, lóð fyrir hótél auk lóðar til framtíðarnotkunar.. Húsin á gistihúsaloðunum eru byggð í hring sem er afgirtur og myndast einn klasi á hverri lóð með leiksvæði í miðjunni. Við Götu C eru 10 lóðir með einu húsi hver lóð. Syðst við Götu C er leiksvæði. Við götu D eru 10 lóðir með einu húsi hver lóð. Vestast við götu D er leiksvæði.



2.2 Frárennsli

Gerð er krafa um að fráveitumálum verði þannig háttað að skólp verði leitt í þriggja þrepa rotþró með tilheyrandi siturlögn. Endanleg staðsetning, frágangur og stærð rotþróar skal vera í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands en á deiliskipulagsupprætti eru sýndur reitur fyrir rotþró. Almenn er gert ráð fyrir að lagnir verði staðsettar í og við vegi og stíga og skal lega þeirra sýnd á byggingarnefndarteikningum.

Gerður er samanburður á nauðsynlegri stærð rotþróar annars vegar skv. norska ritinu Retningslinjer for større slamavskillere og hins vegar skv. riti Umhverfistofnunar – Leiðbeiningar um rotþrær og siturlagnir - 2. útgáfa, janúar 2004. Sjá niðurstöður um stærð rotþróar í eftirfarandi töflu miðað við mismunandi tíðni hreinsana seiru á ári. Líkleg stærð rotþróar fyrir fullbyggt svæði er um 120 - 150m³.

Nauðsynlegt vatnsrúmmál í rotþró Landborga

forsendur	hólf	fyrri áfangi			fyrri og seinni áfangi		
Retnings- linjer för större slamav- skillere		1 hr/ári	2 hr/ári	4 hr/ári	1 hr/ári	2 hr/ári	4 hr/ári
	1	114 m ³	68 m ³	46 m ³	139 m ³	83 m ³	56 m ³
	2	22 m ³	22 m ³	22 m ³	27 m ³	27 m ³	27 m ³
	3	22 m ³	22 m ³	22 m ³	27 m ³	27 m ³	27 m ³
	samt	158 m ³	112 m ³	90 m ³	193 m ³	137 m ³	110 m ³
Leiðbeiningar um rotþrær og siturlagnir	1	60,6 m ³			76,6 m ³		
	2	30,3 m ³			38,3 m ³		
	3	30,3 m ³			38,3 m ³		
	samt	121,2 m ³			153,2 m ³		

2.3 Sorp

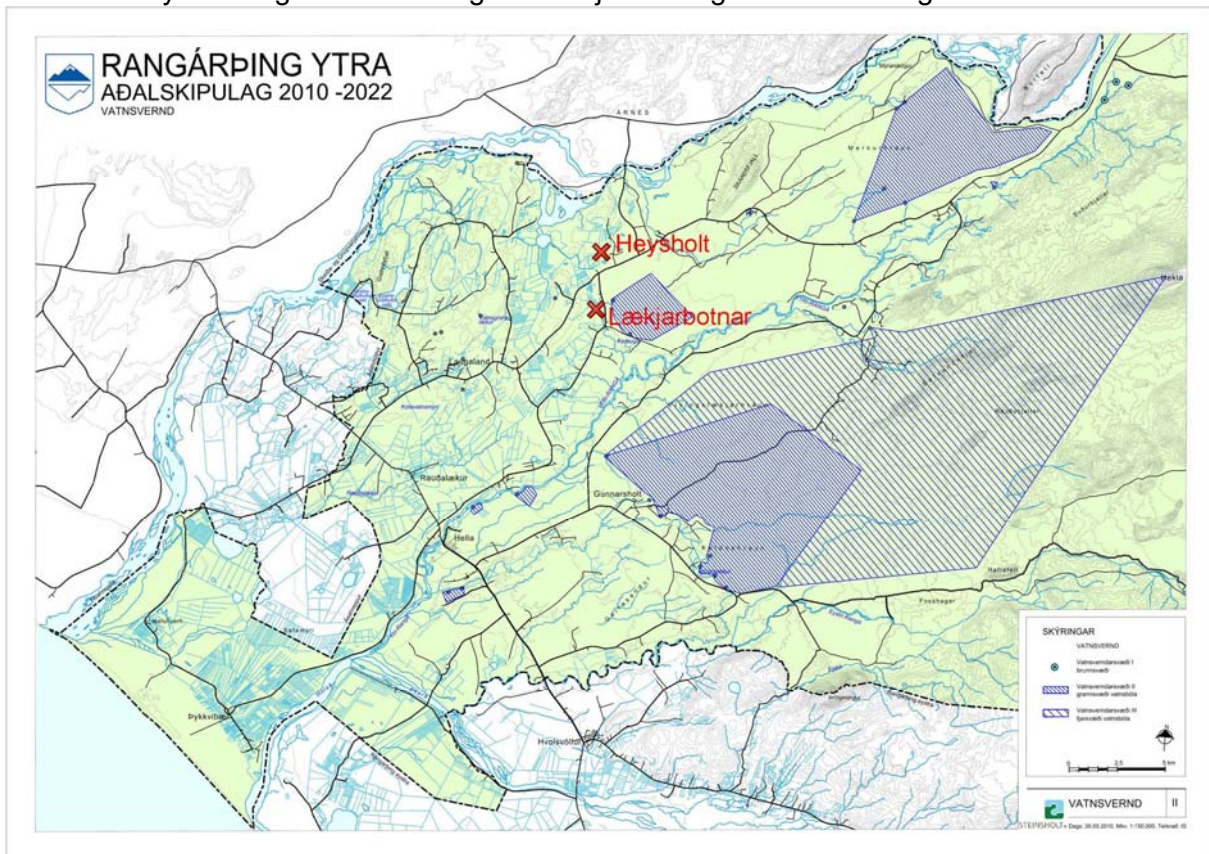
Reiknað er með að sorp sé hirt eftir samkomulagi af Sorpstöð Rangárvallasýslu/Gámako ehf. Ganga skal snyrtilega frá sorpgeymslum og staðsetja þær þannig að sem minnst beri á þeim. Staðsetja skal sorpgeymslu Hótels nálægt vörumóttöku. Sorpgámar við Hótel skul vera í lokuðu sorpgerði með veggjum og þaki. Gera skal grein fyrir frágangi sorpgeymslu á aðaluppdrætti. Sorpgámum verður komið fyrir við Götu A fyrir sorp frá gistihúsum.

2.4 Vatn og rafmagn

Framtíðar vatnsból Holta- og Landsveitar er úr uppsprettum ofan Gildrulækjar við Lækjarbotna, sem er í ca. 2,4 km fjarlægð frá umræddu deiliskipulagssvæði. Þar hafa þegar verið boraðar 2 borholur, byggt dæluhús og 1. áfangi af nokkrum verið lagður. Nú hefur sveitarfélagið nýlega hafið framkvæmdir við næsta áfanga, sem er 140mm vatnslögn að umræddu deiliskipulagssvæði og mun það leggja 3 heimæðar inn fyrir lóðamörk. Lagnaleiðir neysluvatns verði samhliða vegum.

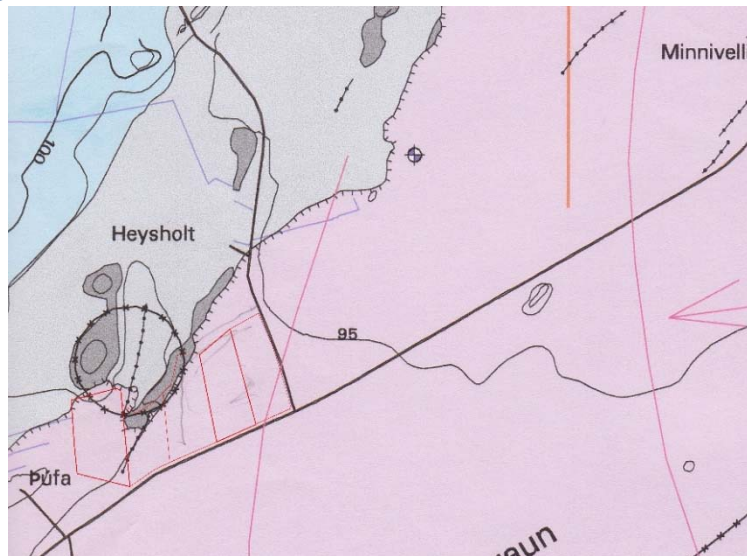
Aflagður verður háspennustrengur sem liggur innan lóðar. Nýr strengur verður lagður í veg að Flagbjarnarholti og tengdur inn á línu ofan við lóðir. Afmörkuð er ný lóð fyrir spennistöð í norðausturhorni hótels lóðar.

Gert er ráð fyrir að lagnaleiðir rafmagns verði jarðstrengur samhliða vegum.



Mynd 9. Aðalskipulag Rangárbæings Ytra, Vatnsvernd

2.5 Jarðsprungur

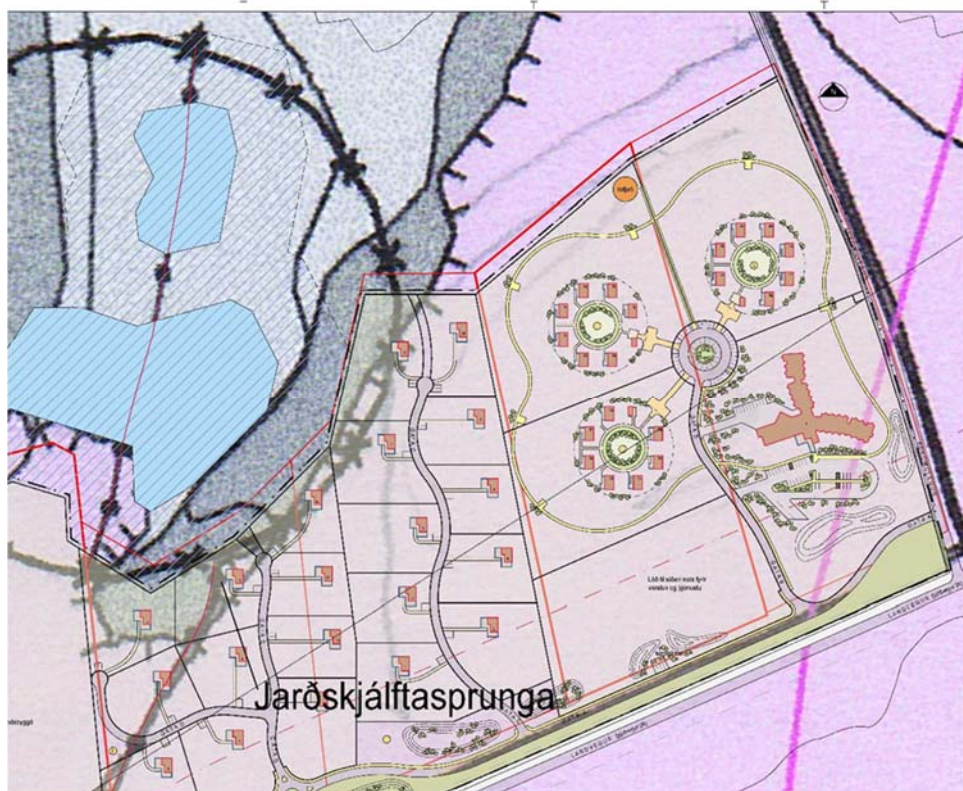


Mynd 10 Árni Hjartarson 2008, endurskoðað lítillega 2010. Landsveit jarðfræðikort.

Jarðsprungur í Landsveit hafa verið kortlagðar.

Ein jarðsprunga liggur vestast á deiliskipulagssvæðinu og önnur norðan þess. Engin jarðsprunga liggur á því svæði sem deiliskipulagsbreytingin tekur til.

Við allar framkvæmdir á og nærri þeim lóðum sem standa næst jarðsprungum, ber að fylgjast vel með ummerkjum um sprungur og mæla inn þær sprungur sem finnast. Á mæliblaði er heimilt að hnika til byggingareit frá því sem sýnt er á deiliskipulagsupprætti, sé það nauðsynlegt vegna nánari upplýsinga um afmörkun sprungna.



Mynd 11. Deiliskipulagstillaga Jarðsprungukort, skýringarupprætti

3 Byggingaskilmálar

Allar byggingar skal vanda vel og gæta þess að þær hafi vistvæn sjónarmið að leiðarljósi bæði í efnisvali og hönnun. Samræma skal útlit og efnisval allra húsa innan skipulagsins. Litir utanhúss skulu falla vel að litum náttúrunnar í kring. Byggingarreitir gistihúsanna við Götu C og Götu D eru dregnir 10 metra frá lóðarlínum nema þar sem 100 m lína frá miðju þjóðvegjar sker þá, þar eru þeir fjær lóðarmörkum. Allir hlutar bygginganna og sólpallar skulu vera innan byggingarreits. Byggingarreitir gistihúsanna við Götu B eru tvenns konar annars vegar byggingarreitir fyrir húsin og hins vegar reitir fyrir sólpallana. Þök allra húsa skulu vera mænispök, einhalla eða flöt þök. Heitir pottar eru heimilir við hvert hús.

3.1 Gistihús F

Húsið er einnar hæðar með hámarks mænishæð 4,5 metra. Hámarks grunnflötur er 90 m². 46 sameiginleg bílastæði eru fyrir lóðirnar við götu B á bílsstæðasvæði sem einnig er snúnings haus götunnar. Hámarksbyggingamagn á gistihúsalóðum við götu B er 800 m² pr lóð.

3.2 Gistihús F1

Húsið er einnar hæðar með svefnlofti með hámarks mænishæð 5,5 metra. Hámarks grunnflötur er 120 m². Koma skal fyrir a.m.k. 2 bílastæðum á hverja lóð við Götu C og D, staðsetning þeirra á skipulagsuppdraetti er ekki bindandi.

3.3 Hótel H, Byggingaskilmálar

Húsið er á þremur hæðum auk kjallara með hámarks hæð 10,5 metra frá gólfi fyrstu hæðar að þakbrún. Minni byggingarhlutar mega þó ná hærra upp úr þaki. Þak byggingar verður hallandi mænispak einhalla eða með flötu þaki. Aðkoma og bílastæði, bæði fyrir gesti og starfsfólk / vörumóttöku eru frá götu B. Hámarks grunnflötur byggingar er 1800 m². Fjöldi herbergja verður 90 og gert er ráð fyrir 180 næturgestum auk þess er gert ráð fyrir 20 herbergjum fyrir starfsmenn. Gert er ráð fyrir að mesti heildarfjöldi hótलगesta þar með talið daggesta sé 270 manns. Áætlaður fjöldi starfsmanna er 20 - 25.

Hámarksbyggingamagn á lóð er 4.000 m². Nýtingarhlutfall er 0,25

Bílastæði gesta: Koma skal fyrir a.m.k. 45 bílastæðum og a.m.k. 5 rútustæðum fyrir á lóðinni í tengslum við aðalinngang byggingarinnar, þar af 2 skammtímastæði.

Bílastæði starfsfólks: Koma skal fyrir a.m.k. 10 bílastæðum fyrir starfsfólk í tengslum við inngang þeirra.

Gert er ráð fyrir sérstakri sorpaðstöðu fyrir bygginguna og skal hún staðsett nálægt vörumóttöku.

Form byggingar, efnis - og litaval er frjálst. Þakform skal vera hallandi mænispak, einhalla eða flatt þak.

3.4 Skilti

Miða skal við að auglýsingaskilti þeki að samanlögðu ekki meira en 10 % af flatarmáli framhliðar. Merkingar mega ekki ná upp fyrir þakbrún byggingarinnar og ekki er leyfilegt að setja nein skilti á þak. Heimilt er að lýsa auglýsingaskilti með stöðugri lýsingu (ekki blikkandi).

3.5 Tæknihús T

Húsin eru einnar hæðar með hámarks mænishæð 3,0 metra. Hámarks grunnflötur er 12 m².

3.6 Spennistöð S

Á lóðir fyrir spennistöð má reisa einnar hæðar byggingu, skv. skipulagsuppdraetti og mæliblaði. Hámarkshæð húss er 3 m. Þakform er frjálst.

4 UMHVERFISSKÝRSLA

4.1 YFIRLT

Samkvæmt lögum nr. 106/2000 um mat á umhverfisáhrifum eru hótel og tengdar framkvæmdir utan þéttbýlis í flokki B sem þýðir að þær eru tilkynningarskyldar.

Við greiningu    þeim þ  ttum sem hugsanlega geta orðið fyrir umhverfisáhrifum var ákveðið að meta eftirfarandi umhverfispætti:

- Áhrif á landslag og sj  nr  en áhrif.
- Áhrif    verndarsvæði
- Áhrif    samfélag

Við greiningu á einkenni og vægi hugsanlegra umhverfisáhrifa er notast við þau hugtök sem eru skilgreind    leiðbeiningum Skipulagsstofnunar um flokkun umhverfispátta, viðmið, einkenni og væri áhrifa. Við matið er notast við þær skilgreiningar    vægi áhrifa sem fram koma    töflu h  r að neðan.



Mynd 12



Vægi áhrifa		Skýring
Jákvæð	+	Jákvæð áhrif á umhverfispátt
Óveruleg	0	Óveruleg/óljós áhrif á umhverfispátt.
Neikvæð	-	Neikvæð áhrif á umhverfispátt

Tafla 1. Skilgreining á vægi áhrifa við umhverfismat deiliskipulagsins

4.2. UMHVERFISVIÐMIÐ OG UMHVERFISÞÆTTIR

Stefna	Umhverfisviðmið
Lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006	1. gr. að stuðla að sjálfbærri þróun og draga úr neikvæðum umhverfisáhrifum og jafnframt að stuðla að því að við áætlunargerð sé tekið tillit til umhverfissjónarmiða
Skipulagslög nr. 123/2010	1. kafli, 1. gr. mgr. 1 að þróun byggðar og landnotkunar á landinu öllu verði í samræmi við skipulagsáætlanir þar sem efnahagslegar, félagslegar og menningarlegar þarfir landsmanna, heilbrigði þeirra og öryggi er haft að leiðarljósi.
Aðalskipulag Rangárpings Ytra 2010-2022	Stefna sveitarfélagsins um verslunar-þjónustu og gistihúsabyggð, skipulagsákvæði fyrir verslunar-þjónustu og gistihúsabyggð.
Reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skólp	1.gr markmið reglugerðar þessarar er að vernda almenning og umhverfið, einkum vatn og umhverfi þess, gegn mengun að völdum skólps. Einnig er það markmið að koma á samræmdri og kerfisbundinni söfnun, meðhöndlun og hreinsun skólps frá íbúðabyggð, svo og hreinsun skólps frá tilteknum atvinnurekstri.
Lög nr. 80/2012 um menningarminjar	1.gr 3.mgr lög þessi eiga að tryggja eftir föngum varðveislu menningarminja í eigin umhverfi, auðvelda aðgang og kynni þjóðarinnar af menningarminjum og greiða fyrir rannsónum á þeim. 11.gr Friðhelgað svæði umhverfis aðrar fornleifar, sem ekki eru friðlýstar en njóta friðunar, skal vera 15 metrar nema annað sé ákveðið
Reglugerð nr. 536/2001 um neysluvatn	2.gr markmið þessarar reglugerðar er að vernda heilsu manna með því að tryggja að neysluvatn sé heilnæmt og hreint.

Tafla 2. Umhverfisviðmið sem höfð verða til hliðsjónar

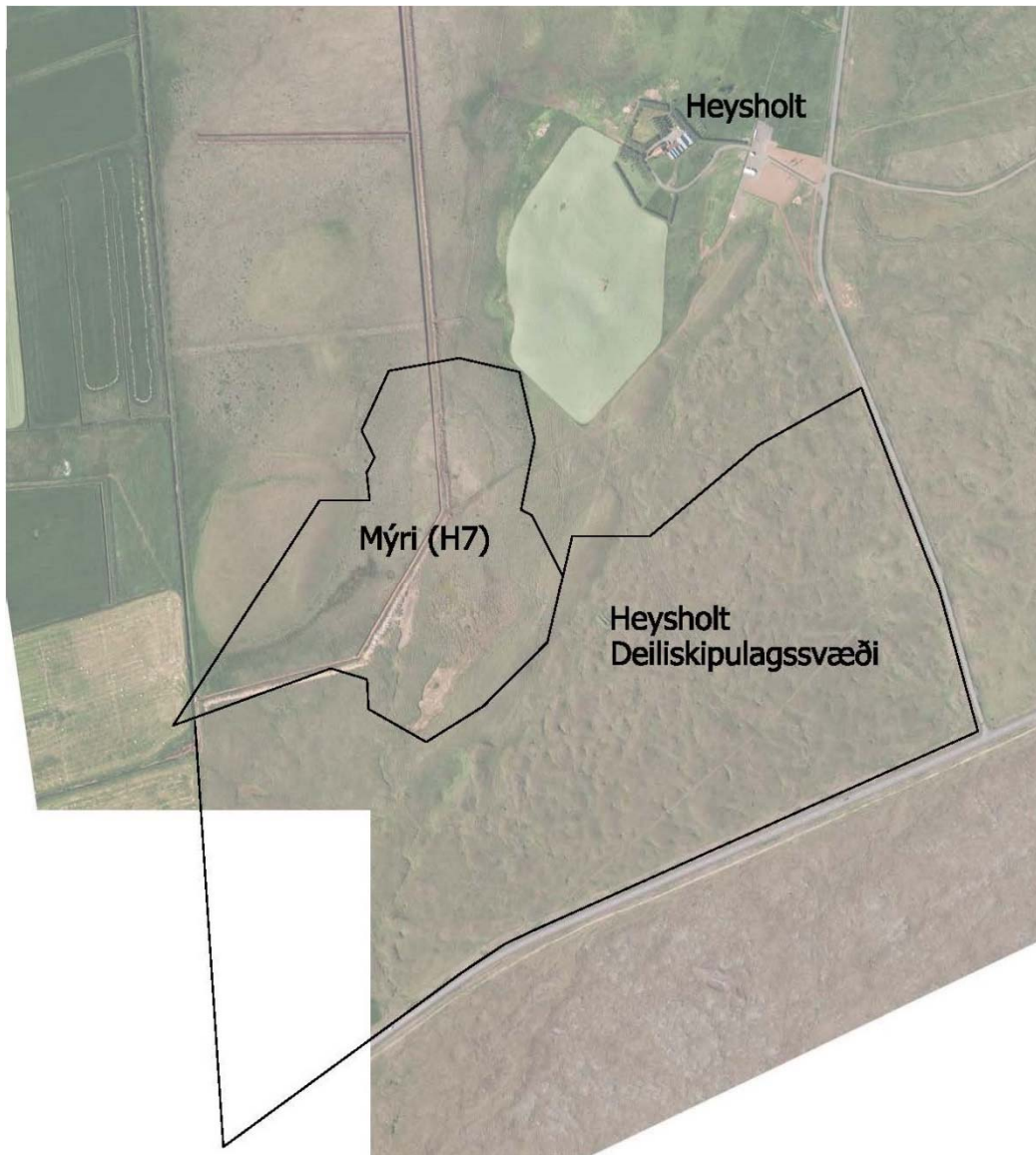
Helstu umhverfisþættir sem skoðaðir eru eru sjónræn áhrif, heilsa og öryggi og náttúru- og menningarminjar.



	Umhverfisáhrif (jákvæð, óveruleg/óljós, neikvæð áhrif).			
	+	0	-	Skýringar og mótvægisáðgerðir
Umhverfispáttur	Landslag og sjónræn áhrif			
Hefur kosturinn áhrif á landslag?			-	Sjónræn áhrif af byggingum og bílastæðum verða nokkur þar sem fáar byggingar eru í nágrenninu. Reynt verður að lágmarka sjónræn áhrif með því að vel verði gengið frá svæðinu í samræmi við náttúru og umhverfi svæðisins og þess gætt að byggingar falli vel inn í landið. Nota skal eins og kostur er við frágang lóðar staðargróður og íslenskar trjátegundir.
Gerir deiliskipulagið ráð fyrir að mannvirki verði áberandi?		0		Til þess að takmarka ljósmengun er lagt upp með á lýsing verði hulin þannig að birtan sjáist ekki. Deiliskipulagið leggur áherslu á að byggingar verði brotnar upp og falli vel inn í landið.
Umhverfispáttur	Heilsa og öryggi			
		0		Svæðið er flatt hólótt hraun. 50 km eru til sjávar. Gerð er krafa um þriggja þrepa rotþró í samræmi við ákvæði 2. Mgr. 7. gr reglugerðar nr. 798/1999 þar sem segir: Endanleg staðsetning, frágangur og stærð rotþróar skal vera í samráði við Heilbrigðiseftirlit suðurlands.
Umhverfispáttur	Náttúru og menningarminjar			
		0		Skammt norðan skipulagssvæðisins er mýri sem nýtur hverfisverndar (H7). Mýrin nýtur verndar vegna fjölskrúðugs votlendisgróðurs og mikils fuglalífs. Votlendissvæðið hefur verið framræst með skurðum sem liggja um mitt svæðið. Skipulagssvæðið er ekki á aðrennslissvæði að votlendinu. Tryggt verður að framkvæmdir hafi ekki áhrif á votlendissvæðið.
Umhverfispáttur	Samfélag			
	+			Framkvæmdin styður við stefnu sveitarstjórnar um að styrkja atvinnulíf og fjölga atvinnutækifærum. Fjölgun gistihúsa og meiri viðvera á svæðinu styður við aðra atvinnu, sérstaklega þjónustufyrirtæki. Efling þjónustustarfsemi styrkir svæðið í heild.

4.6 NIÐURSTAÐA UMHVERFISMATS

Sjónræn áhrif verða einhver þar sem um ný mannvirki er að ræða. Til þess að lágmarka neikvæð sjónræn áhrif verður gengið frá svæðinu í samræmi við náttúru og umhverfi svæðisins. Nota eins og kostur er staðargróður og íslenskar trjategundir við frágang lóðar og gæta þess að byggingar falli vel inn í landið. Einnig er lagt upp með að lýsing verði hulin þannig að birtan sjáist ekki.



Mynd 13 Loftmynd af deiliskipulagssvæði og mýri sem nýtur hverfisverndar

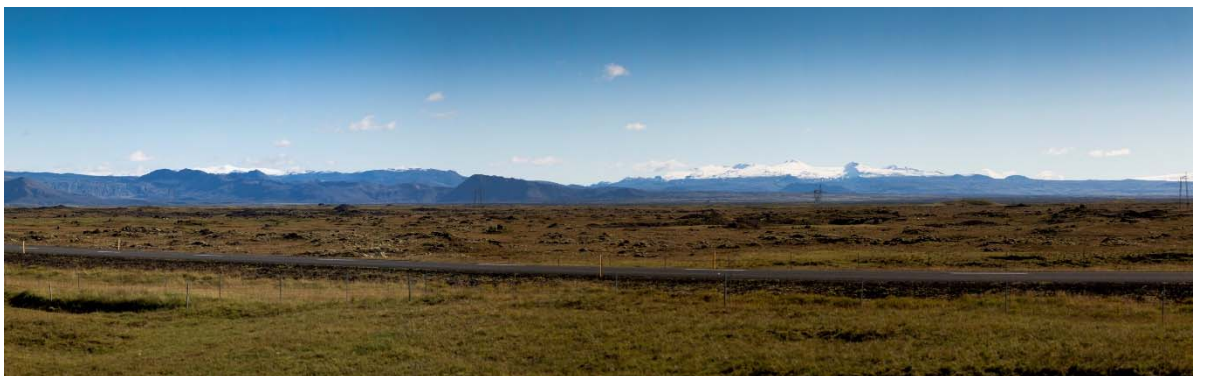
4.7 VÖKTUN

Rotpró skal hönnuð þannig að unnt sé að taka dæmigerð sýni af aðveituskólpi, svo og hreinsuðu skólpi áður en það er losað.

Eftirlit og mælingar skulu vera skv. Reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skólp, lög nr. 9/2009 um uppbyggingu og rekstur fráveitna og reglugerð nr. 982/2010 um fráveitur sveitarfélaga.



Mynd 14 samsett Panorama mynd af svæðinu





5 AFGREIÐSLA EFTIR AUGLÝSINGU

5.1. AFGREIÐSLA EFTIR AUGLÝSINGU 14.03.2016

Eftirfarandi breytingar hafa verið gerðar á skilmálum eftir auglýsingu.

Í kafla 3.1 Gistihús F bætist við

Hámarksbyggingamagn á gistihúsalóðum við götu B er 800 m² pr. Lóð

Í Kafla 3.3 Hótel H, Byggingaskilmálar, bætist við

Fjöldi herbergja verður 90 og gert er ráð fyrir 180 næturgestum. Auk þess er gert ráð fyrir 20 herbergjum fyrir starfsmenn. Gert er ráð fyrir að mesti heildarfjöldi hótélgesta þar með talið daggesta sé 270 manns. Áætlaður fjöldi starfsmanna er 20-25.

Hámarksbyggingamagn á lóð er 4.000 m². Nýtingarhlutfall er 0,17

Í stað setningarinnar: Húsið er á tveimur hæðum auk kjallara með hámarks hæð 7,5 metra frá gólfi fyrstu hæðar að þakbrún

Kemur setningin:

Húsið er á þremur hæðum auk kjallara með hámarks hæð 10,5 metra frá gólfi fyrstu hæðar að þakbrún

Kafla 3.4 Skilti bætist við

Miðað skal við að auglýsingaskilti þeki að samanlögðu ekki meira en 10% af flatarmáli framhliðar. Merkingar mega ekki ná upp fyrir þakbrún byggingarinnar og ekki er leyfilegt að setja nein skilti á þak. Heimilt er að lýsa auglýsingaskilti með stöðugri lýsingu (ekki blikkandi).

Að auki var afmörkuð ný lóð fyrir spennistöð í norðvesturhluta hótellóðar.

Kafla 3.6 Spennistöð bætist við

Á lóðir fyrir spennistöð má reisa einnar hæðar byggingu, skv. skipulagsuppdætti og mæliblaði. Hámarkshæð húss er 3 m. Þakform er frjálst.



Heimildir

Aðalskipulag Rangárþing Ytra

Aðalskráning fornleifa í Rangárþingi ytra, Áfangaskýrsla III, II Bindi, FS-526-06193

http://www.instarch.is/pdf/Skraning/FS526-06193_Rangarþingytra_afangaskýrsla%20III_II.%20bindi.pdf

Jarðfræðikort:

Árni Hjartarson 2008, endurskoðað lítillega 2010. Landsveit jarðfræðikort fylgir skýrslunni, Vatnsvernd og grunnvatnstraumar í Landsveit. ÍSOR-2008/0061

Viðauki 1

Hugmyndavinna fyrir gistihúsabyggð, verslun og þjónustu í Landborgum, í landi Heysholts.

Viðauki 2

Aðalskráning fornleifa í Rangárþingi ytra, Áfangaskýrsla III, II Bindi, FS-526-06193

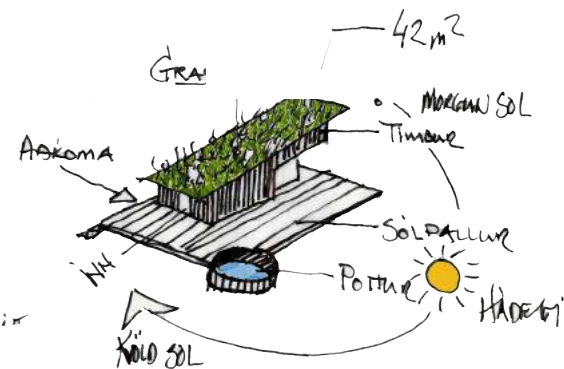
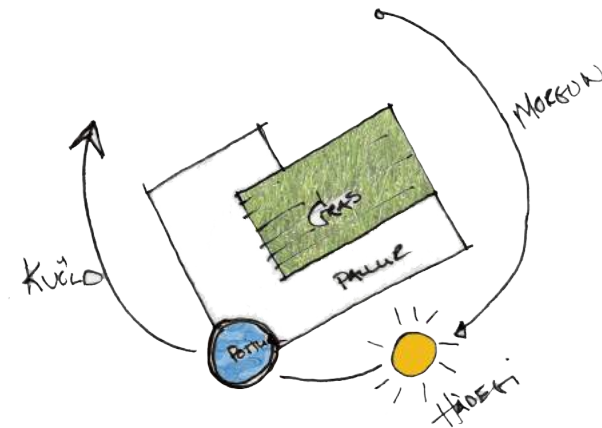
Bls 179-190 Heysholt.



Landborgir

Í HOLTA- OG LANDSVEIT, RANGÁRÞINGI YTRA

ARKÍS
arkitektar



The map shows the route from Reykjavik to Vatnajökull. Key locations marked include Reykjavik, Keflavik, Selfoss, Hella, Hekla, and Vatnajökull. A red line indicates the route, and a blue line indicates the location of Vatnajökull.

Landborgir
Í HOLTA- OG LANDSVEIT, RANGÁRÞINGI YTRA

Staðsetning

Landborgir eru staðsettar í fallegu umhverfi við ofanverðan Landveg í Holta- og Landsveit, Rangárþingi ytra, um 20 km norðan Suðurlandsvegjar. Skammt norðan við Landborgir mun bráðlega verða lagður nýr vegur, skv. aðalskipulagi, á brú yfir Þjórsá yfir í Árnes í Gnúpverjahreppi, sem opnar fyrir tengingu við efri byggðir Árnessýslu t. d. Flúðir, Reykholt, Þjórsárdal, Laugarvatn og Grímsnes.

Mikil fjallasýn er frá svæðinu svo sem til Heklu, Búrfells, Vatnafjalla, Tindfjallajökuls og Eyjafjallajökuls. Ýmsar söguminjar eru í Landsveit, sem rekja má allt aftur til landnámstíðar. Skammt norðan við Landborgir eru m. a. jarðirnar Skarð og Leirubakki en þar er t.d. Heklusetrið.

Frá Landborgum er greið leið inn á hálendið eins og til dæmis til Landmannalauga, og inn á Sprengisands og Fjallabaksleiðir.

Staðsetning

Landborgir
HÖFÐI - DR. LANDSÞÓTT, HANNAKINDLÓTTOR

Nýr vegur yfir Þjórsá

Landborgir

Landvegamót

Hella



Mkv. 1:100.000
0 1.250 2.500 5.000 Metrar

SKIPULAG SVÆÐISINS



AFÞREYING



Vellíðan



Veitingar



Upplifun



Fræðsla
og Ráðstefnur



Útivist



Barnafjör



Boltaíþróttir



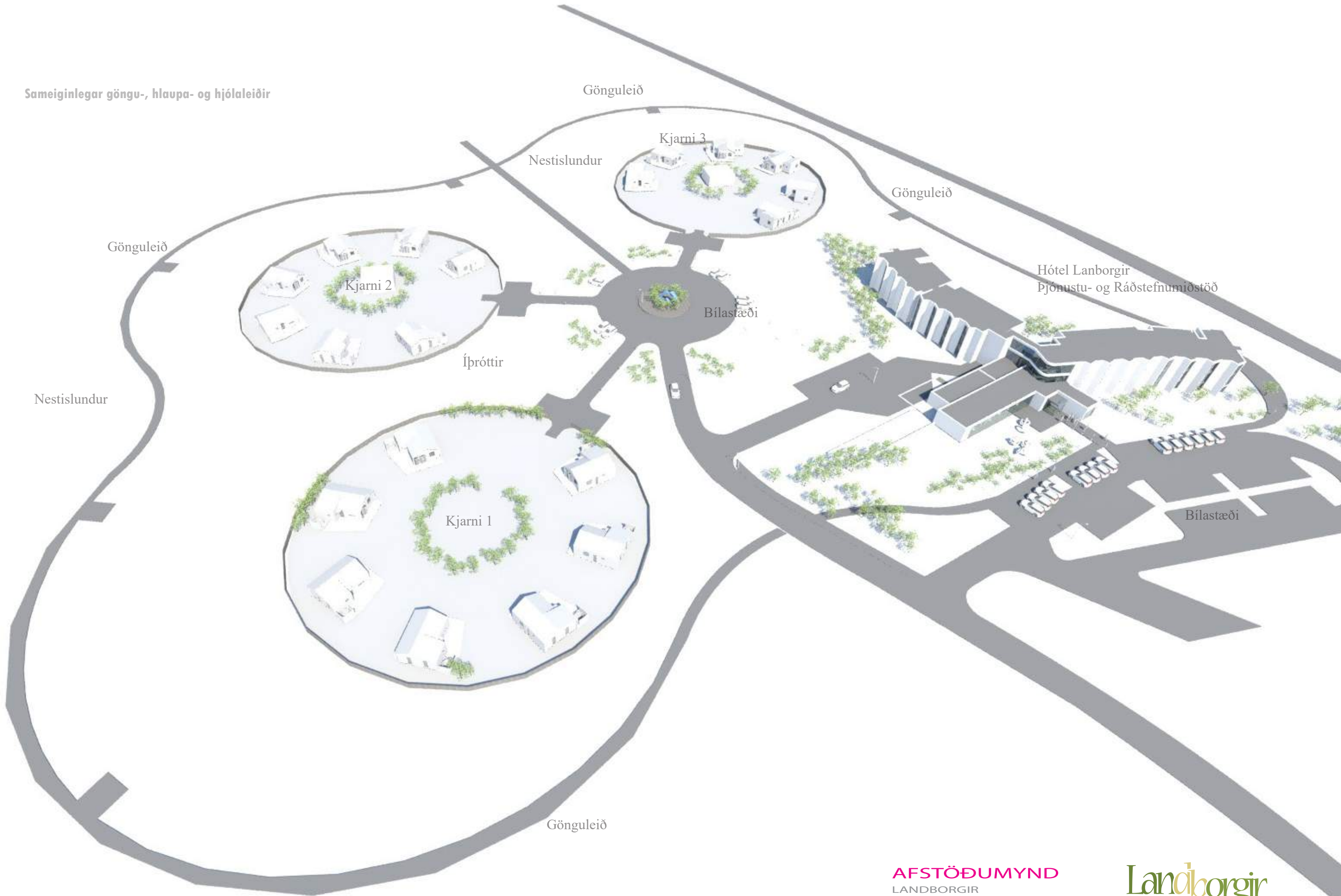
Slóðun



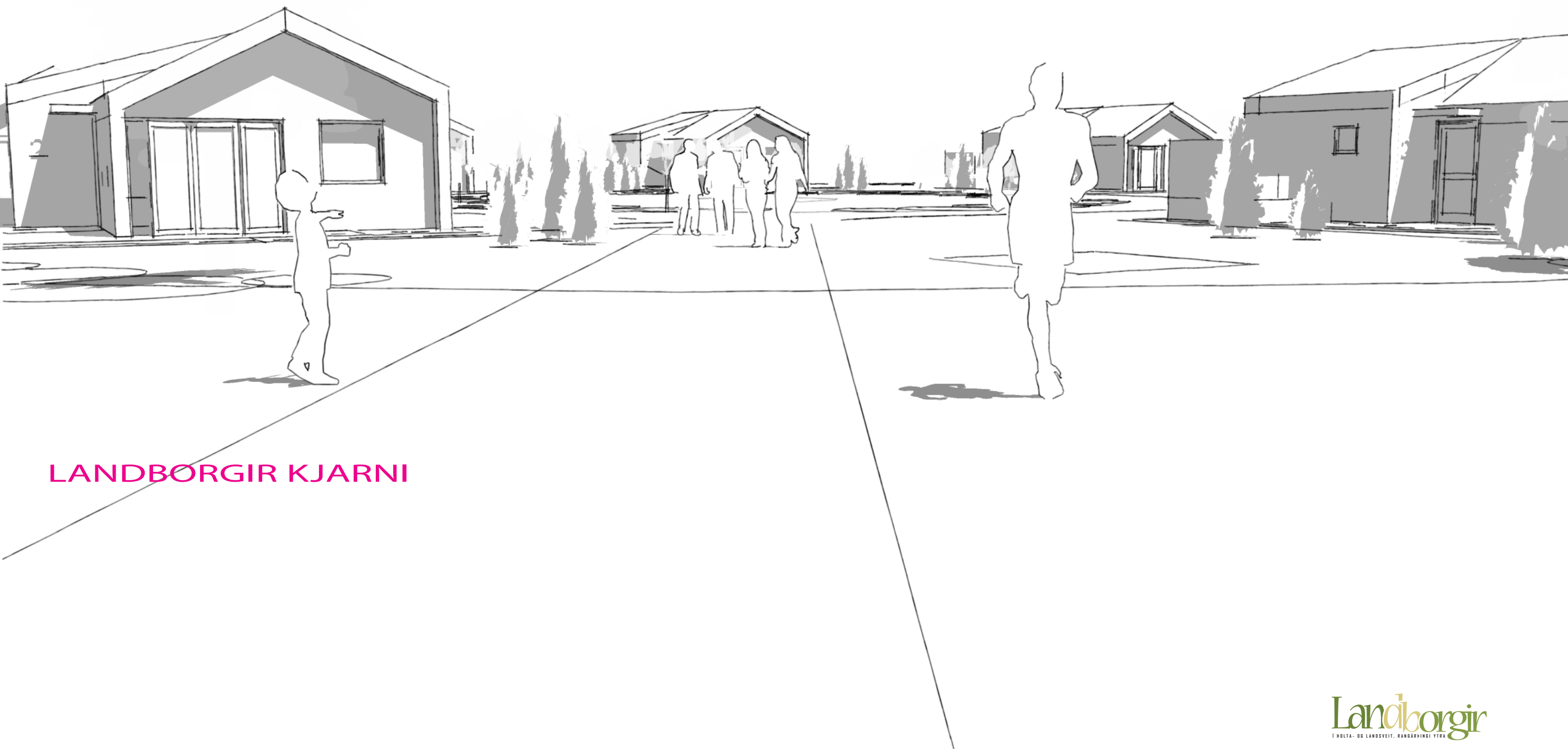
Fyrirhuguð áfangaskipting ferðapjónustu Landborga

Í fyrsta áfanga er gert ráð fyrir byggingu á vönduðu fjögurra stjörnu 46 herbergja hóteli. Annar áfangi gerir ráð fyrir byggingu á 28 stökum húsum, sem byggð yrðu í fjórum 7 húsa þyrpingum vestan við hótelið. Síðar er áformað að stækka hótelið um 14 herbergi þannig, að það rúmi alls um 60 herbergi og bæta við um 20 stökum húsum við tvær aðskildar götur. Hótelið er jafnframt hugsað sem fullkomið ráðstefnu hótél.

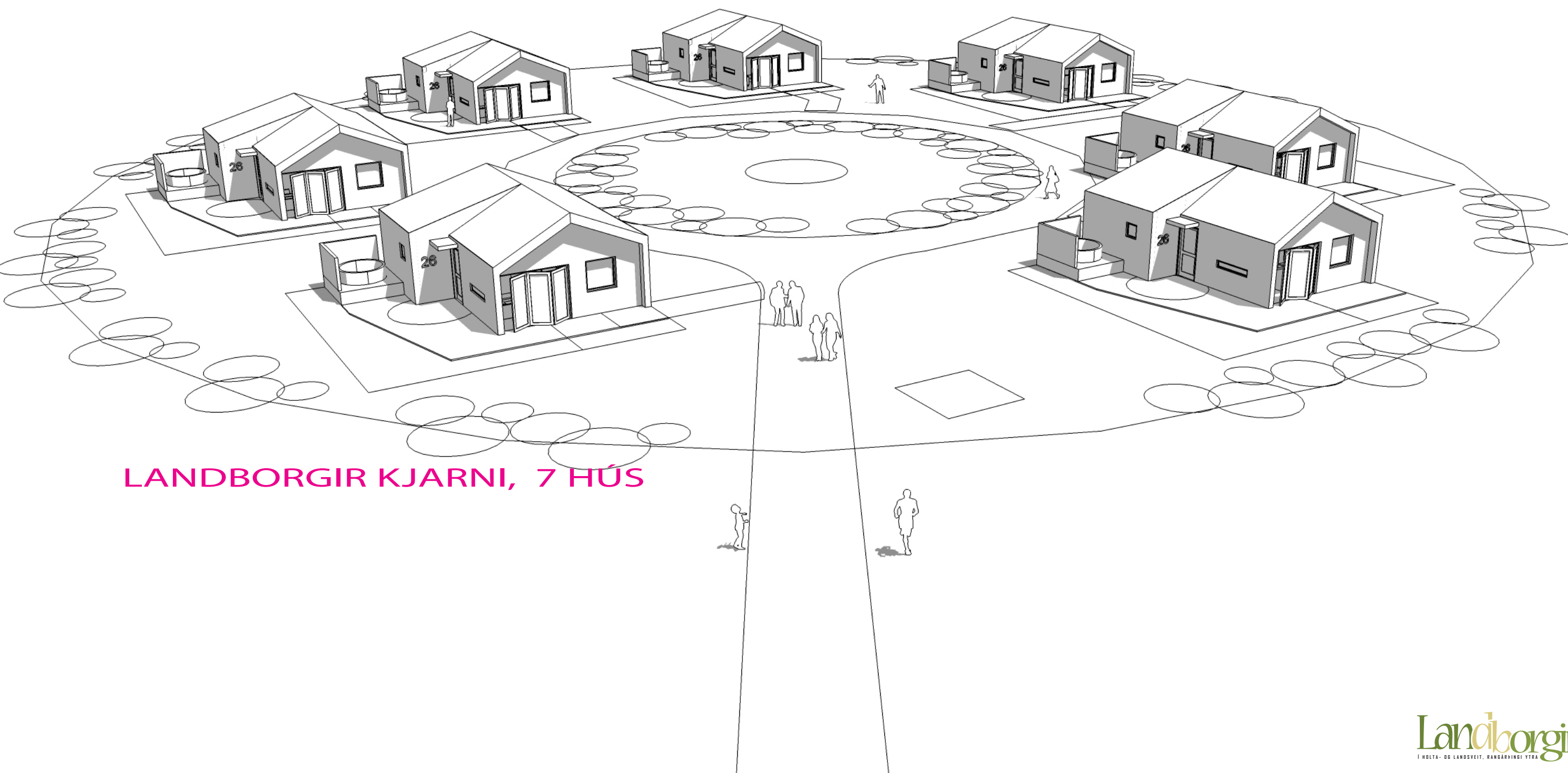
Sameiginlegar göngu-, hlaupa- og hjólaleiðir



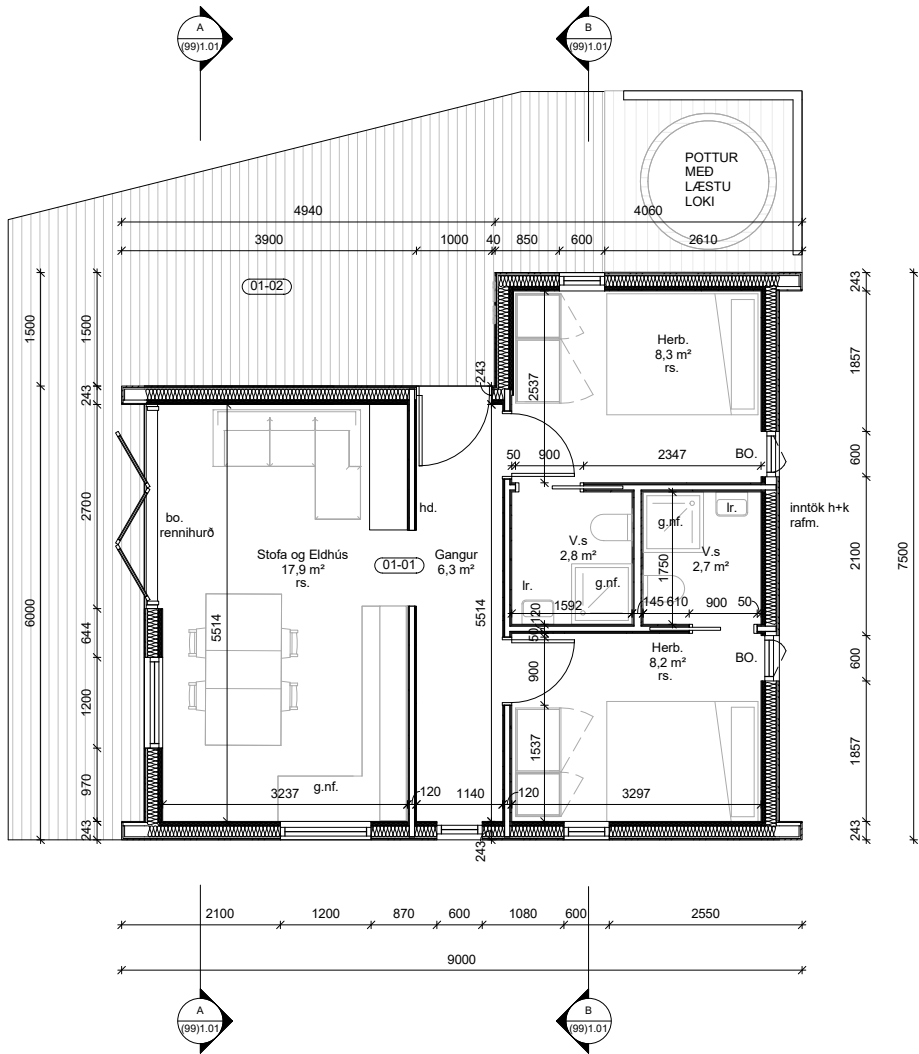
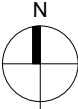




LANDBORGIR KJARNI



LANDBORGIR KJARNI, 7 HÚS



Grunnmynd, 1. hæð
1 : 50

BYGGINGARLÝSING:

Húsin eru frístundarhús í landi Landborga í Rangárlingum ytra og eru hluti af frístundabyggð með 26 lóðum og 56 byggingum. Aðkomandi er frá þjóðvegi. Við götu A stendur móttökúhús á sér lóð. Við Götu B eru 4 lóðir fyrir frístundabyggð. Á tveim lóðanna standa 7 hús í þyrpingum á hvort lóð ásamt tækni húsum og á hinum tveim lóðanna 8 hús í þyrpingum ásamt tækni húsum. Samtals standa á þessum 4 lóðum því 34 hús. Hús eru byggð í þyrpingum, sem eru afgirtar og myndast því einn klasi á hverri lóð með leiksvæði í miðjunni. Sorpgámar eru á lóð móttökúhússins við götu A. Leiksvæði er norðan við móttökúhúsið. Byggingarnar eru einnar hæðar heilsins hús, byggð úr timber á forsteyptum sökklum og klædd að utan með alusinki. Við uppbyggingu á húsum skal farið eftir reglugerð um byggingamál, brunavarnir og heilbrigðismál.

Landborgir í Rangárlingum ytra
Landnúmer 216516
Heildarstærð: 72,4 m²
Heildarstærð: 202,0 m²

Undirstöður:
Byggingarnar skulu fljóta yfir yfirborði jarðvegs, þær eru grundaðar á forsteyptum sökklum. Burðarvirki í gólfu eru dregarar, gólf er klætt með 22mm krossvið og endanlegu gólfefni. Undir krossvið er sett rakapétting og einangrun, botni hússins er lokað með sements-baseruðum plötum, Viroc eða sambærilegu, plötur eru klæddar upp á milli dregara.

Útveggir:
Burðarvirki útvegga er hefðbundin burðargrind úr tré, 45x145mm, vindlokun og afstýfing með 9mm krossvið. Útveggir eru einangraðir með 145mm 30 kg/m³ steinull. Rakavarnarlag og innveggjaklæðning er klædd á lárétta leiðara, 21x34mm cc400mm

Útanhúsklæðning er báruð álklaðning, 18/76mm, á loftuðu undirkerfi. (21mm loftun)

Innveggir:
Innveggir eru léttir gífsplötuveggir, sem fullnægja eldvarnar - og hjóðkröfum. Innveggir eru almennt byggðir upp á blíkstöðum og einangraðir með steinull.

Þak:
Þak er einhalla á þrjá vegu, 16° halli, 28° halli og 24° halli. Burðarvirki þaks er berandi milli gaffa. Klætt er á sperrur með borðaklæðningu. Ofan á borðaklæðningu er settur þakpappi, undir er loftun, 200mm einangrun, rakavarnarlag og 45°45mm lektugrind með einangrun. Einangrun í þaki er 200mm 27 kg/m³. Loft er tekið niður í íverurýmum og þar er klætt á sperrur með grind og loftaklæðningu. Í stofu og eldhúsi eru loft ekki tekin niður. Klæðning lofta er gífs.

Gluggar:
Gluggar og hurðir eru tré--ál gluggar, með einangrunargleri, framleiddir af viðurkenndum framleiðanda, tegund er háð samþykki aðalhönnuða og verkkaupa

Litir:
Litir útanhúss eru tveir, annarsvegar við inngang og hinsvegar á húsi. Allir gluggar eru samlitir klæðningu, litir útanhúss skulu falla vel að litum náttúrunnar í kring að öðru leiti í samráði við arkitekt og verkkaupa.

Lagnaleiðir:
Varðandi inntök veitna í byggingarnar þá eru í hverjum kjarna tækni húss þar sem allar veitur eru teknar inn og dreift síðan í hvert einstakt hús. Lagnir þ.e hita-, neysluvatn og frárennsli eru að mestu leyti staðsettar í léttum milliveggjum og stökkum.

Rotþró er fyrir allt svæðið og staðsetning samkvæmt heilbrigðisreglugerð.

Hiti:
Byggingin er hituð upp með gólfhitakerfi og ofnum.

Gólfmóðurföll:
Koma skal fyrir gegnumstreymismóðurföllum í öllum votrymum.

Loftfræsing:
Byggingin er náttúrulega loftfræst með opnanlegum fögum. Vélrænt útsög er í salerniskjörnum.

Raka og vindvarnir:
Varðandi frágang rakavarnarlaga gildir sérmt Nýsköpunarmiðstöðvar Íslands nr. 95 „Frágangur rakavarnarlaga“.

Leyfilegar kólnunartölur byggingarhluta eru:

þak	0,2 w/m² k
veggir	0,3 w/m² k
gólf á útlöfti	0,2 w/m² k
gluggar, vegið meðaltal	2,0 w/m² k-gler
hurðir	3,0 w/m² k

Brunavarnir í byggingunum:

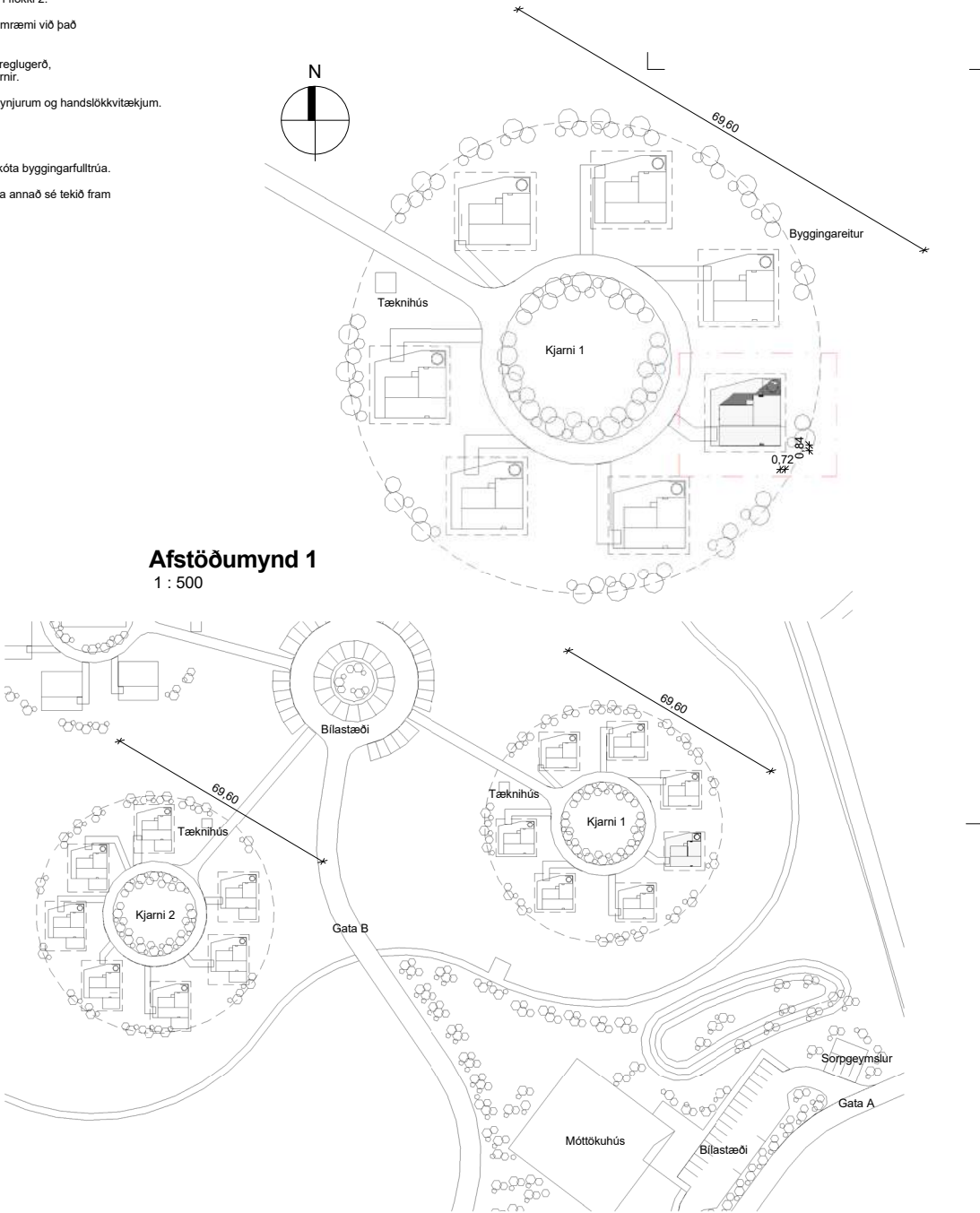
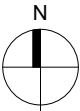
Þakklæðning skal vera í flokki t. klæðning lofta og vegga skal ekki vera lakari en í flokki 2. Í hverju herbergi er björgunarop. Koma skal fyrir reykskynjurum í byggingunni í samræmi við það sem fram kemur á grunnmyndum.

Efni og vinna skal vera í samræmi við byggingarreglugerð, viðkomandi ÍST staða og reglugerð um brunavarnir.

Byggingin skal vera útbúin viðurkenndum reykskynjurum og handslókkvítækjum.

Kótar:
Allir kótar eru viðmiðunarkótar.
k=10.00 á teikningum skal jafngilda útsetningarkóta byggingarfulltrúa.

Kótar við glugga og hurðir eru ávallt gatmál nema annað sé tekið fram

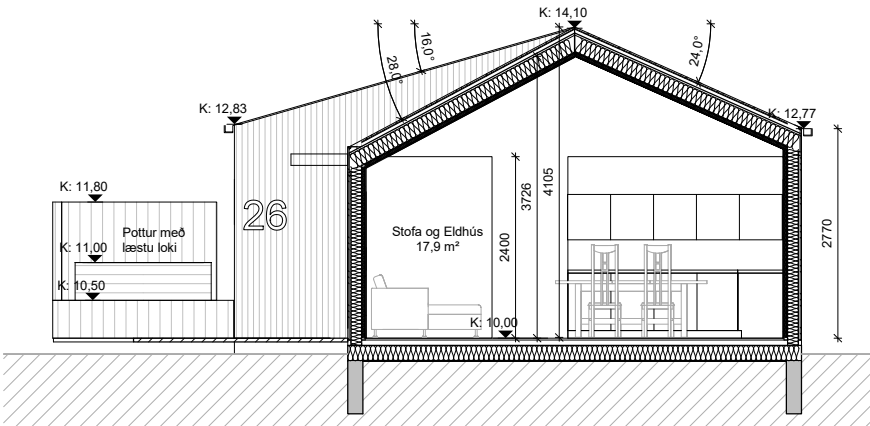


Afstöðumynd 2
1 : 1000

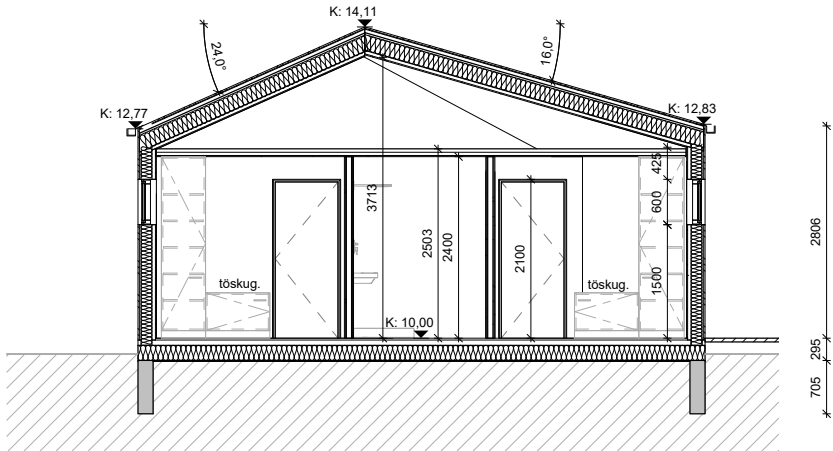
útg.	dags.	skýring	teiknað
------	-------	---------	---------

Skýringarmynd

LANDBORGIR MINNI HÚS



Snið A
1 : 50

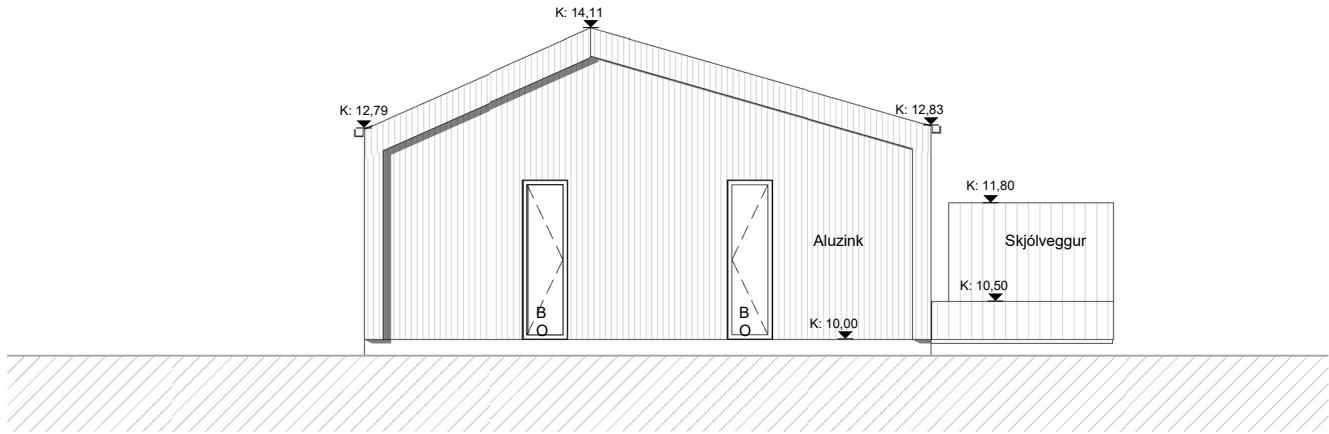


Snið B
1 : 50

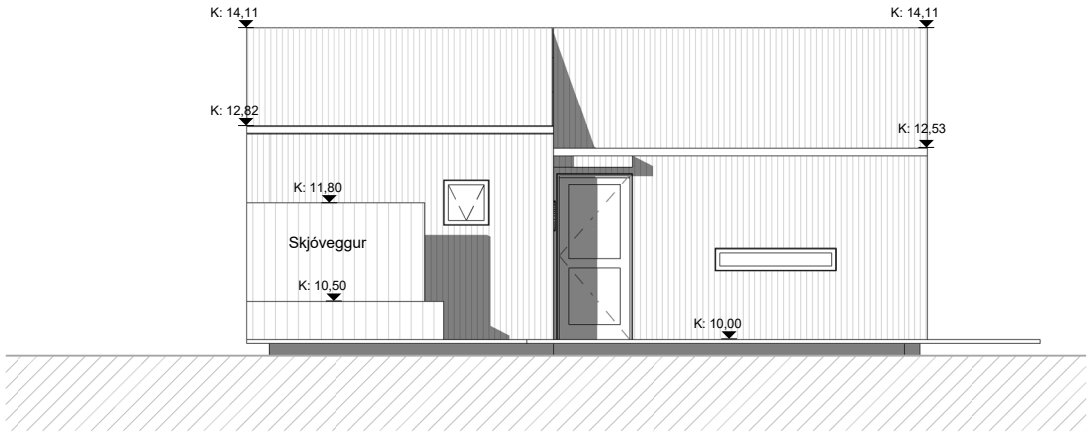
Landborgir
Í HOLTA - OG LANDSVEIT, RANGÁRLINGI YTRA

ARKÍŚ
arkitektar (99)1.01 teikning breyting

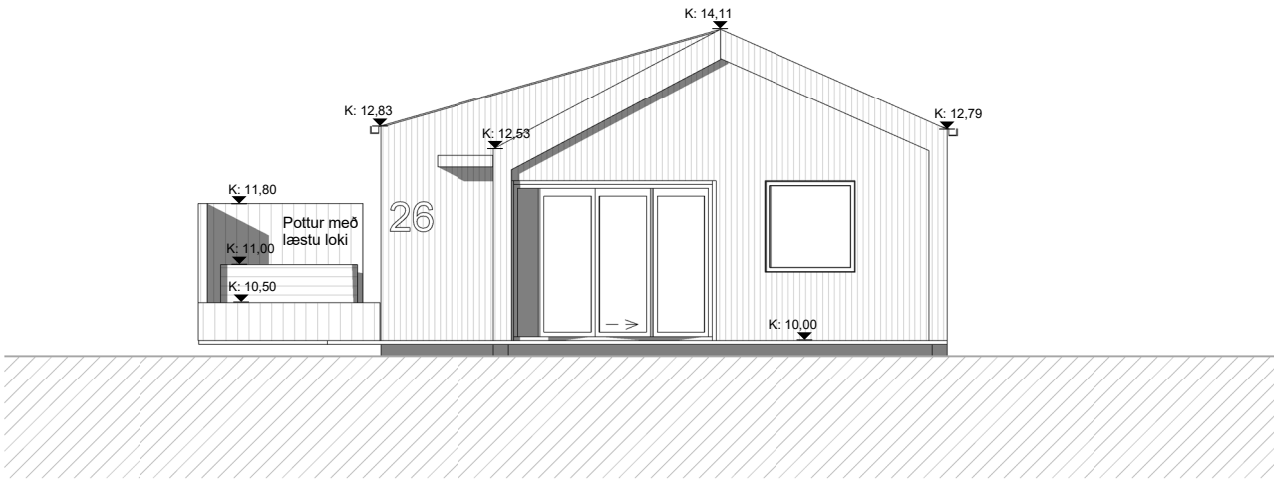
DRÖG 01 - 1000000
ARKÍŚ ARKÍŚ OG LANDSVEIT, RANGÁRLINGI YTRA



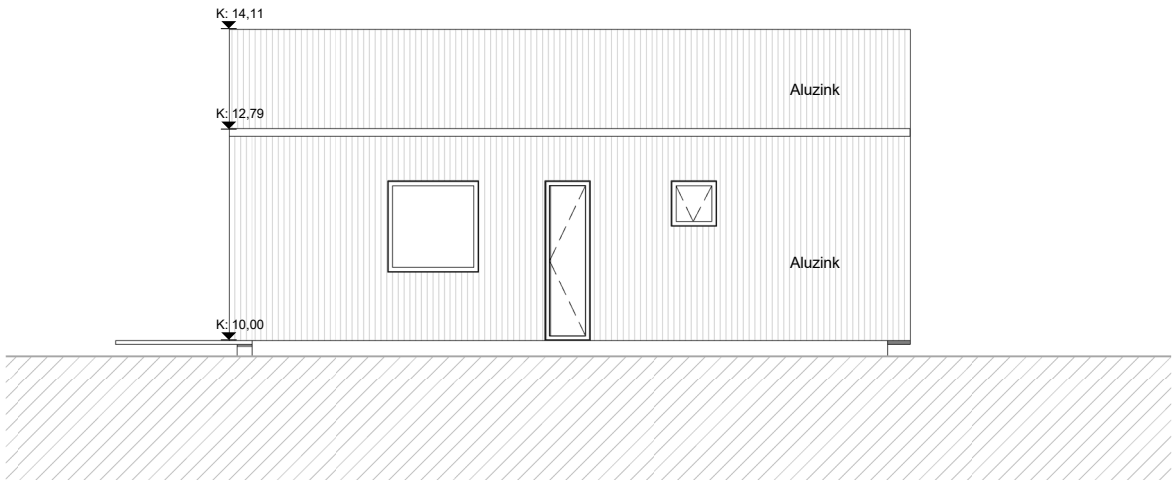
Austur
1 : 50



Norður
1 : 50



Vestur
1 : 50



Suður
1 : 50

útg.	dags.	skýring	teiknað
Skýringamynd			

Landborgir

Heimilisfang:
Sveitarfélag:
Vesturhlut:
Skýringartekst:

hannað / teiknað:
yfirskild / samþykkt:
málavirði:

Atvik:
• Adalsteinn Snorsson
• Ainara Þór Jónsson
• Ingir Tólfsson
• Björn Guðbrandsson
• Egill Guðmundsson
• Þorvaldur L. Björgvinsson

Aðalhönnuður:

Arkís arkitektar
sími 511 2060

Ainara Þór Jónsson
Lárus Ragnarsen
1 : 50

staðgreint:
landnúmer:

Atvik:
atvik: 161161-2769
atvik: 010174-4819
atvik: 020460-4589
atvik: 170174-3059
atvik: 270152-6869
byggingafræðingur tlf. 250572-3529

Höfðakúni 2
fax 511 2066

Landborgir
Rangdæping yfir
ADALUPFORÐETIR
ÚTLIT

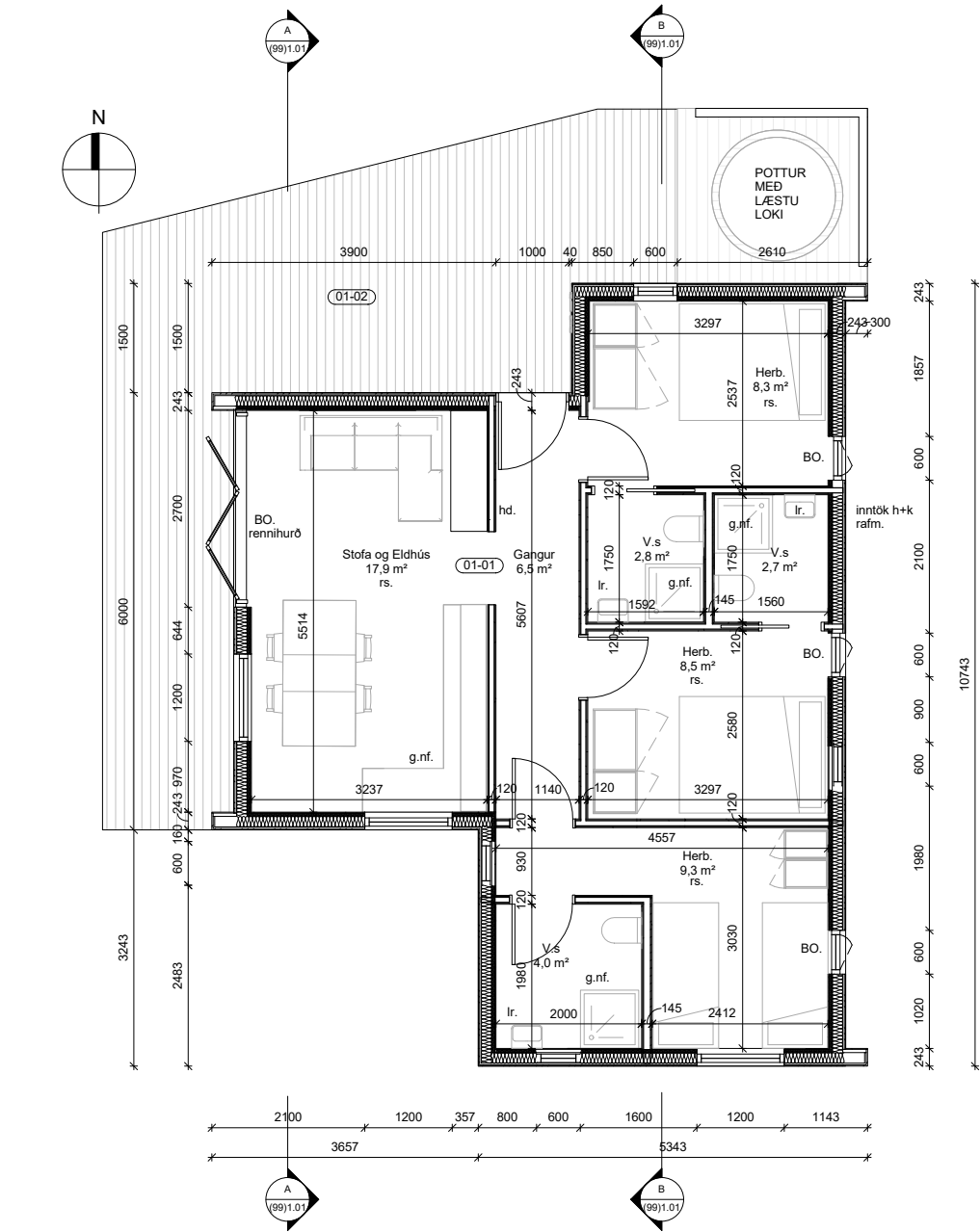
216516

tlf 531107-0550
netfang arkis@arkis.is

Landborgir
I HOLTA - OG LANDSVEIT, RANGDÆPINGI YTRA

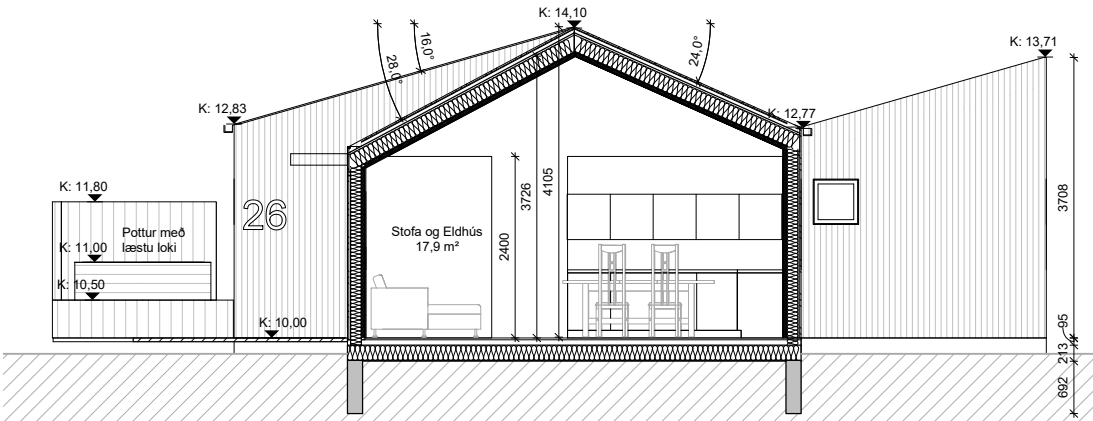
ARKÍS
arkitektar
dagsetning: 16.07.13
vskmr.: 09-069
(99)1.02
teikning
brýfing

Reykjavík 105 - 105000
ARKÍS arkitektar 511 2060



Grunnmynd, 1. hæð
1 : 50

LANDBORGIR STÆRRA HÚS



Snið A
1 : 50

BYGGINGARLÝSING:

Húsin eru frístundarhús í landi Landborga í Rangárbíngi ytra og eru hluti af frístundabyggð með 26 lóðum og 56 byggingum. Aðkoman er frá bjóðvegi. Við götu A stendur móttökúhús á sér lóð. Við Götu B eru 4 lóðir fyrir frístundabyggð. Á tveim lóðanna standa 7 hús í þyrpingum á hvorri lóð ásamt tækni húsum og á hinum tveim lóðanna 8 hús í þyrpingum ásamt tækni húsum. Samtals standa á þessum 4 lóðum því 34 hús. Hús eru byggð í þyrpingum, sem eru afgirtar og myndast því einn klasi á hverri lóð með leiksvæði í miðjunni. Sorpgámar eru á lóð móttökúhússins við götu A. Leiksvæði er norðan við móttökúhúsið. Byggingarnar eru einnar hæðar heilsárs hús, byggð úr timbri á forsteyptum sökklum og klædd að utan með alusirki. Við uppbyggingu á húsunum skal farið eftir reglugerð um byggingamál, brunavarnir og heilbrigðismál.

Landborgir í Rangárbíngi ytra
Landnúmer 216516
Heildarstærð: 72.4 m²
Heildarstærð: 202.0 m²

Undirstöður.
Byggingarnar skulu fljóta yfir yfirborði jarðvegs, þær eru grundaðar á forsteyptum sökklum. Burðarvirki í gólfi eru dregarar, gólf er klætt með 22mm krossvið og endanlegu gólfefni. Undir krossvið er sett rakapétting og einangrun, botni hússins er lokað með sements-baseruðum plötum, Viroc eða sambærilegu, plötur eru klæddar upp á milli dregara.

Útveggir.
Burðarvirki útveggja er hefðbundin burðargrind úr tré, 45x145mm, vindlokun og afstýfing með 9mm krossvið. Útveggir eru einangraðir með 145mm 30 kg/m³ steinull. Rakavarnarlag og innveggjaklæðning er klædd á lárétta leiðara, 21x34mm cc400mm

Utanhúsklæðning er báruð áklæðning, 18/76mm, á loftuðu undirkerfi. (21mm loftun)

Innveggir.
Innveggir eru léttir gífsplötuveggir, sem fullnægja eldvarnar- og hljóðkröfum. Innveggir eru almennt byggðir upp á blökkstöðum og einangraðir með steinull.

Þak.
Þak er einhalla á þrjá vegu, 16° halli, 28° halli og 24° halli. Burðarvirki þaks er berandi milli gafa. Klætt er á spennur með borðaklæðningu. Ofan á borðaklæðningu er settur þakpappi, undir er loftun, 200mm einangrun, rakavarnarlag og 45°45mm lekturgind með einangrun. Einangrun í þaki er 200mm 27 kg/m³. Loft er tekið niður í íverurýmum og þar er klætt á spennur með grind og loftaklæðningu. Í stofu og eldhúsi eru loft ekki tekin niður. Klæðning lofta er gífs.

Gluggar.
Gluggar og hurðir eru tré –ál gluggar, með einangrunargleri, framleiddir af viðurkenndum framleiðanda, tegund er háð samþykki aðalhönnuða og verkkaupa

Litir:
Litir utanhúss eru tveir, annarsvegar við inngang og hinsvegar á húsi. Allir gluggar eru samlitir klæðningu, litir utanhúss skulu falla vel að litum náttúrunnar í kring að öðru leiti í samráði við arkitekt og verkkaupa.

Lagnaleiðir:
Varðandi inntök veitna í byggingarnar þá eru í hverjum kjarna tækni hús þar sem allar veitur eru teknar inn og dreift síðan í hvert einstakt hús. Lagnir þ.e hita-, neysluvatn og frárennsli eru að mestu leyti staðsettar í léttum milliveggjum og stokkum.

Rotþró er fyrir allt svæðið og staðsetning samkvæmt heilbrigðisreglugerð.

Hiti:
Byggingin er hituð upp með gólfhitakerfi og ofnum.

Gólfniðurfóll:
Koma skal fyrir gegnumstreymisniðurfóllum í öllum votrymum.

Loftræsing:
Byggingin er náttúrulega loftræst með opnanlegum fögum. Vélrænt útsog er í salemskjörnum.

Raka og vindvarnir:
Varðandi frágang rakavarnarlag gildir sémit Nýsköpunarmiðstöðvar Íslands nr. 95 „Frágangur rakavarnarlag“.

Leyfilegar kölnunartölur byggingarhluta eru:

þak	0.2 w/m² k
veggir	0.3 w/m² k
gólf á útlófti	0.2 w/m² k
gluggar, veggi meðaltal	2.0 w/m² k-gler
hurðir	3.0 w/m² k

Brunavarnir í byggingunum:

Þakklæðning skal vera í flokki 1, klæðning lofta og veggja skal ekki vera lakari en í flokki 2. Í hverju herbergi er þjórgunarop. Koma skal fyrir reykskynjurum í byggingunni í samræmi við það sem fram kemur á grunnmyndum.

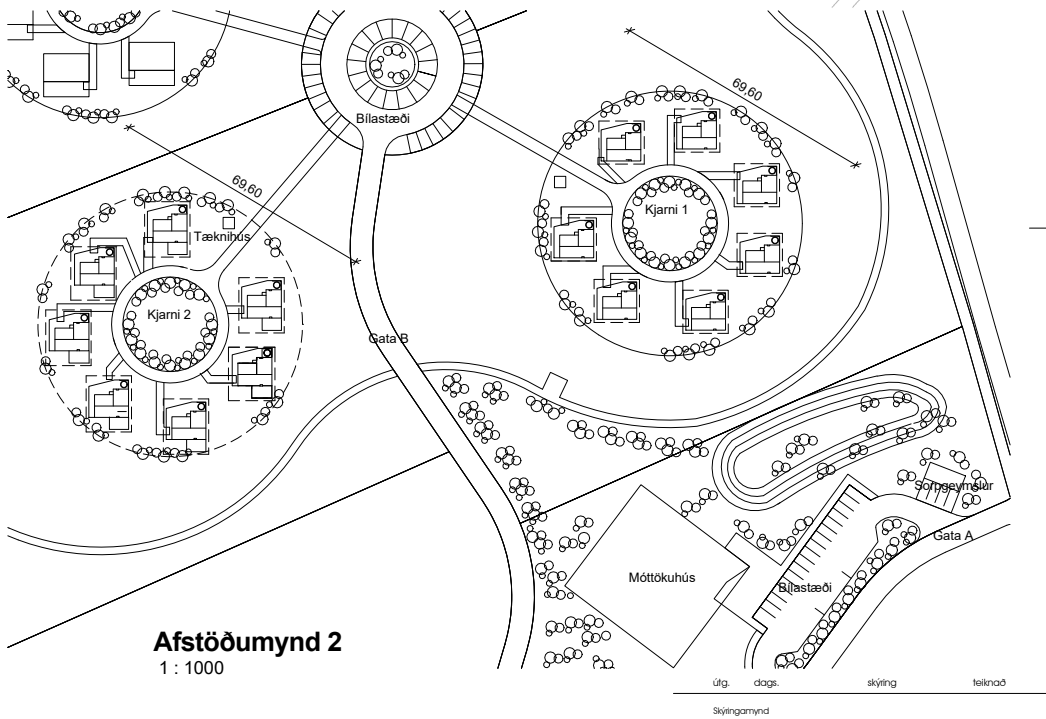
Efni og vinna skal vera í samræmi við byggingarreglugerð, viðkomandi ÍST staðla og reglugerð um brunavarnir.

Byggingin skal vera útbúin viðurkenndum reykskynjurum og handslókkvitækjum.

Kótar:
Allir kótar eru víðmiðunarkótar.
k=10.00 á teikningum skal jafngilda útsetningarkóta byggingarfulltrúa.

Kótar við glugga og hurðir eru ávallt gatmál nema annað sé tekið fram

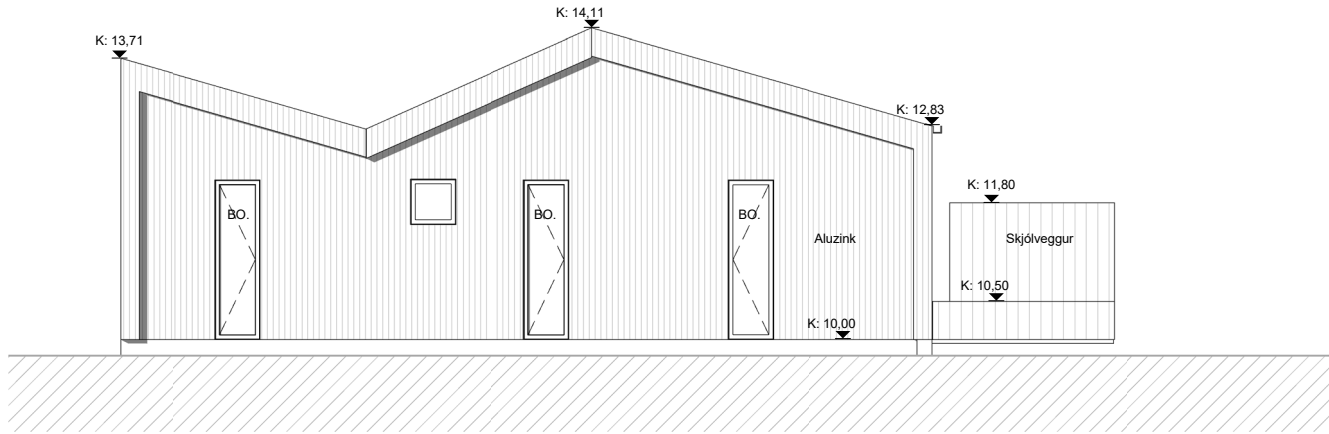
Afstöðumynd 1
1 : 500



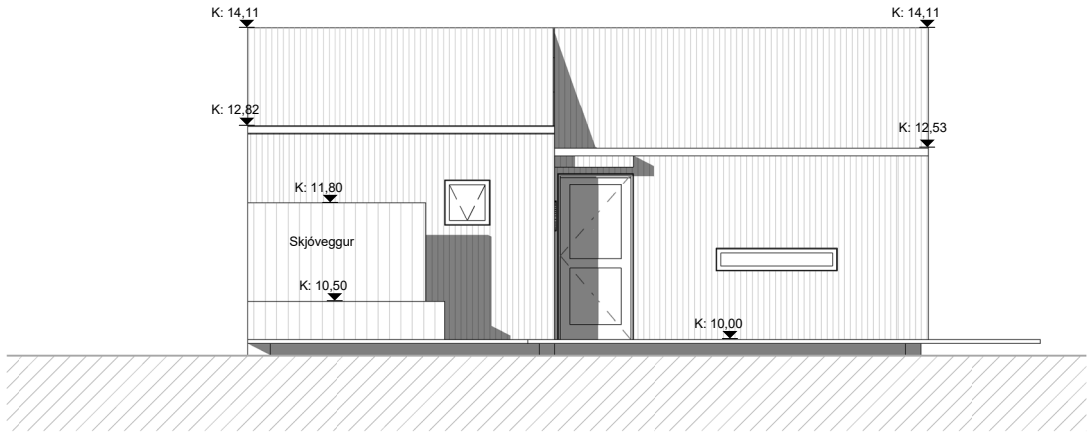
Afstöðumynd 2
1 : 1000

Landborgir			
Hemilistfang:	Landborgir		
Sveitarlag:	Rangárbíngi ytri		
Veitihúsi:	ADALUPPÖRÆTIR		
Stýringartætti:	GRUNNMYND, AFSTÖÐUMYNDIR OG 3D		
hannað / teiknað:	Aimar Þór Jónsson	staðgerir:	landnúmer: 216516
Yfirlit / samþætti:	Lárus Ragnarsson		
maillíkaði:	As indicated		
Attekt:			
• Adalsteinn Snorrason	attektað fál	kl.161161-2769	
• Aimar Þór Jónsson	attektað fál	kl.010174-4819	
• Birgi Tóftason	attektað fál	kl.020460-4589	
• Björn Guðbrandsson	attektað fál	kl.170174-3059	
• Egill Guðmundsson	attektað fál	kl.270152-6869	
• Þorvaldur L. Björgvinsson	byggingarhúsnæðingur bfl	kl.250572-3529	
Aðalhönnuður:			
Arkitektar:	Höfðakúni 2	105 Reykjavík	kl.531107-0550
smi 511 2060	fax 511 2066	www.ark.is	netfang arkis@ark.is

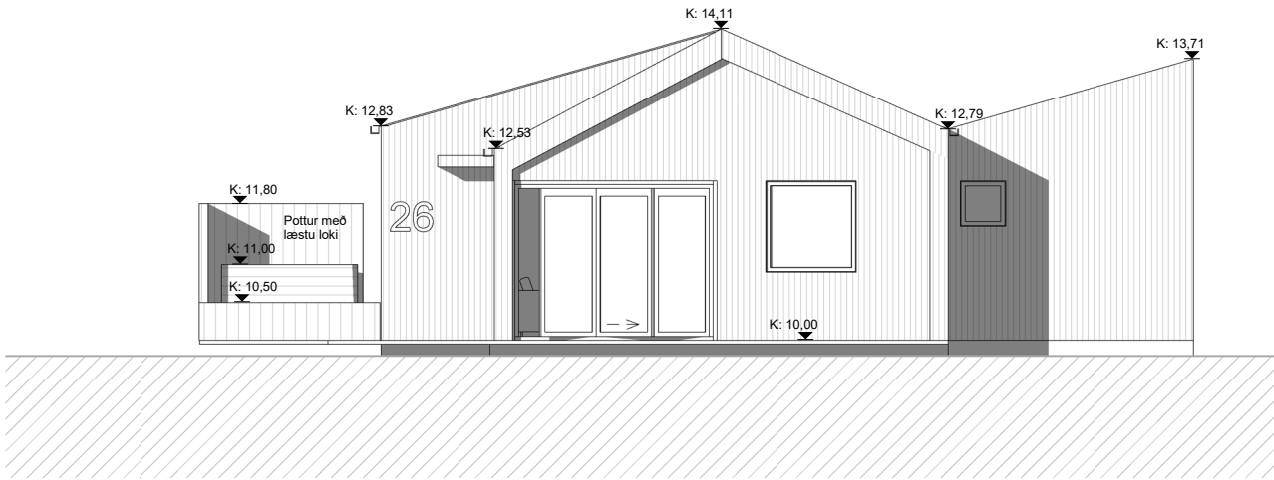
dagsetning: 16.07.13
vskn.: 09-069
ARKÍŚ
arkitektar (99)1.01
teikning breyting



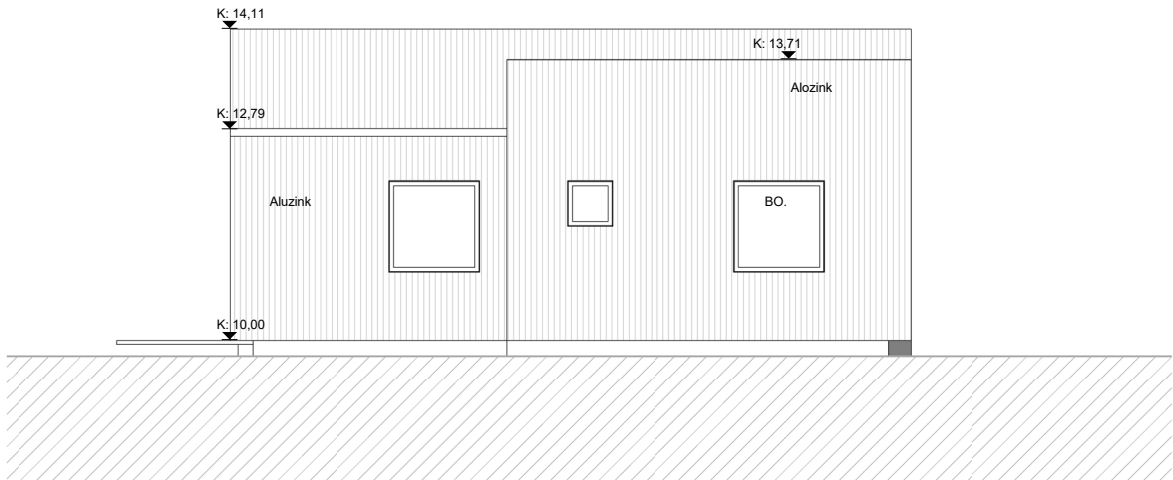
Austur
1 : 50



Norður
1 : 50



Vestur
1 : 50



Suður
1 : 50

úlg.	dags.	skýring	teiknað
Skýringarmynd			

Landborgir

Heimilisfang:
Sveitarfélag:
Vesturhúsið:
Skýringarmynd:

Landborgir
Rangárlingur
ADALPÓRÐRETTIR
ÚTLIT

hannað / teiknað:
viðmál / samþykkið:
málavæðing:

Amor Þór Jónsson
Lárus Ragnarsen
1 : 50

staðsetning:
landnúmer:

216516

Aðrir:

• Adalsteinn Snorsson
• Amor Þór Jónsson
• Björg Tólfsson
• Björn Guðmundsson
• Egill Guðmundsson
• Þorvaldur L. Björgvinsson

arkitekt í hl
arkitekt í hl
arkitekt í hl
arkitekt í hl
arkitekt í hl
byggingarstjórnun

í hl 161161-2769
í hl 010174-4819
í hl 020460-4589
í hl 170174-3059
í hl 270152-6869
í hl 250572-3529

Aðrir:

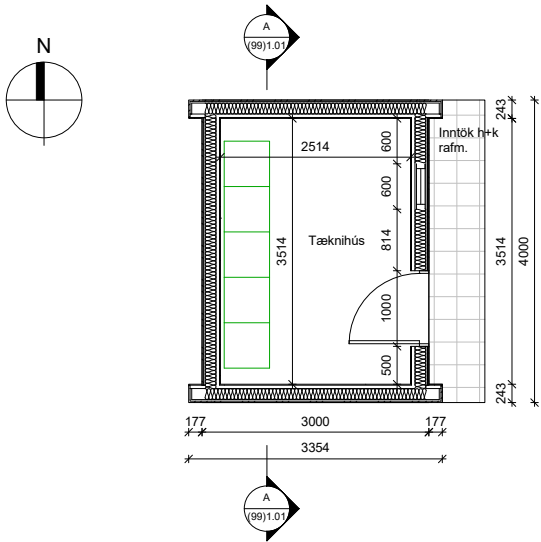
Aðrir arkitektar:

Hólfatúni 2
sími 511 2060

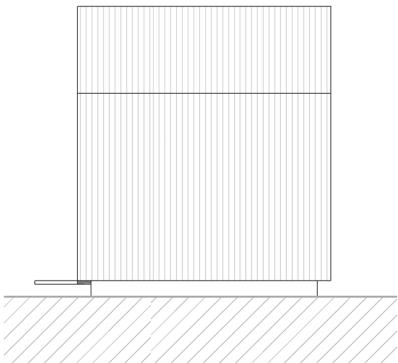
105 Reykjavík
www.arkis.is

í hl 531107-0550
netfang arkis@arkis.is

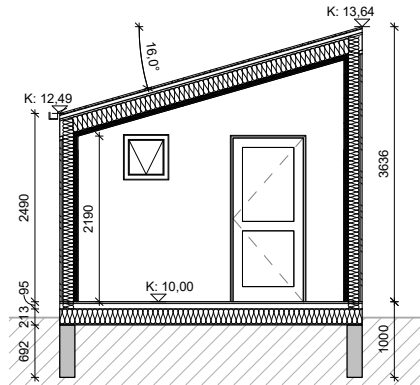
dagsetning:	16.07.13
vefni:	09-069
ARKÍŚ	
arkitektar	(99)1.02
teikning	breyting



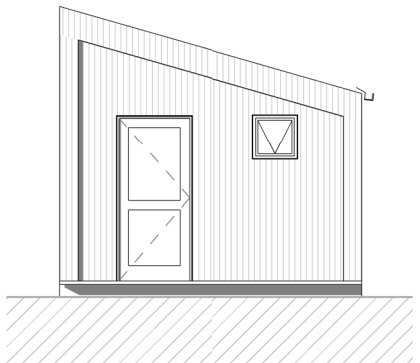
Grunnmynd, 1. hæð
1 : 50



Norður
1 : 50

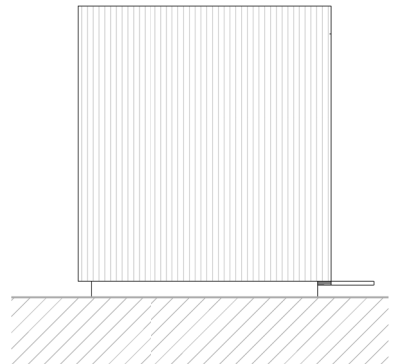


Snið A
1 : 50

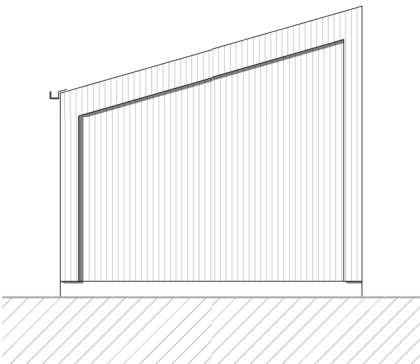


Austur
1 : 50

LANDBORGIR TÆKNIHÚS



Suður
1 : 50



Vestur
1 : 50

BYGGINGARLÝSING.

Húsin eru tæknihús í landi Landborga í Rangárbíngi ytra og eru hluti af fristundabyggð með 26 lóðum og 56 byggingum. Aðkoman er frá þjóðvegi. Við götu A stendur móttökuhús á sér lóð. Við Götu B eru 4 lóðir fyrir fristundabyggð. Á tveim lóðanna standa 7 hús í þyrpingum á hvorri lóð ásamt tæknihúsum og á hinum tveim lóðanna 8 hús í þyrpingum ásamt tæknihúsum. Samtals standa á þessum 4 lóðum því 34 hús. Í tæknihúsi eru allar veitur teknar inn og dreift síðan í hvert einstakt hús. Við uppbyggingu á húsum skal farið eftir reglugerð.

Landborgir í Rangárbíngi ytra

Landnúmer XX
Heildarstærð: XX m²
Heildarstærð: XX m²

Undirstöður.

Byggingarnar skulu fljóta yfir yfirborði jarðvegs. Þær eru grundaðar á forsteyptum sökklum. Burðarvirki í gólfu eru dregarar. Gólf er klætt með 22mm krossviði og endanlegu gólfefni. Undir krossviði er sett rakapétting og einangrun. Botni hússins er lokað með sements-baseruðum plötum, Viroc eða sambærilegu efni. Plötur eru klæddar upp á milli dregara.

Útveggir.

Burðarvirki útvegga er hefðbundin burðargrind úr tré, 45x145mm, vindlokun og afstýfing með 9mm krossviði. Útveggir eru einangraðir með 145mm 30 kg/m³ steinull. Rakavarnarlag og innveggjaklæðning er klædd á lárétta leiðara, 21x34mm cc 400mm.

Utanhúsklæðning er báruð álklaðning, 18/76mm, á loftuðu undirkerfi (21mm loftun).

Þak.

Þak hefur 16° halla. Burðarvirki þaks er berandi milli gaffa. Klætt er á sperrur með borðaklæðningu. Ofan á borðaklæðningu er settur þakpappi, undir er loftun, 200mm einangrun, rakavarnarlag og 45x45mm lektugrind með einangrun. Einangrun í þaki er 200mm 27 kg/m³. Klæðning lofta er gífs.

Gluggar.

Gluggar og hurðir eru tré – ál gluggar, með einangrunargleri, framleiddir af viðurkenndum framleiðanda. Tegund er háð samþykki aðalhönnuða og verkkaupa.

Litir.

Litur utanhúss er einn og er gluggi samlitur klæðningu. Litur utanhúss skal falla vel að litum náttúrunnar í kring og hann valinn í samráði við arkitekt og verkkaupa.

Lagnaleiðir.

Í tæknihúsi eru allar veitur teknar inn og dreift síðan í hvert einstakt hús. Lagnir þ.e. hita-, neysluvatn og frárennsli eru að mestu leyti staðsettar í löttum milliveggjum og stokkum.

Rotþró er fyrir allt svæðið og hún staðsett samkvæmt heilbrigðisreglugerð.

Hiti.

Byggingin er hituð upp með gólfhitakerfi.

Gólfhlóurföll.

Koma skal fyrir gegnumstreymisniðurfalli

Loftræsing.

Byggingin er náttúrulega loftræst með opnanlegum fögum.

Raka og vindvarnir.

Varðandi frágang rakavarnarlagi gildir sérirt Nýsköpunarmiðstöðvar Íslands nr. 95 „Frágangur rakavarnarlagi“.

Leyfilegar kólnunartölur byggingarhluta eru:

Þak	0,2 w/m² k
Veggir	0,3 w/m² k
Gólf á útlófti	0,2 w/m² k
Gluggar, vegið meðaltal	2,0 w/m² k-gler
Hurðir	3,0 w/m² k

Brunavarnir í byggingunum.

Þakklæðning skal vera í flokki 1. Klæðning lofta og veggja skal ekki vera lakari en í flokki 2. Í hverju herbergi er þjörgunarop. Koma skal fyrir reykskynjurum í byggingunni í samræmi við það sem fram kemur á grunnmyndum.

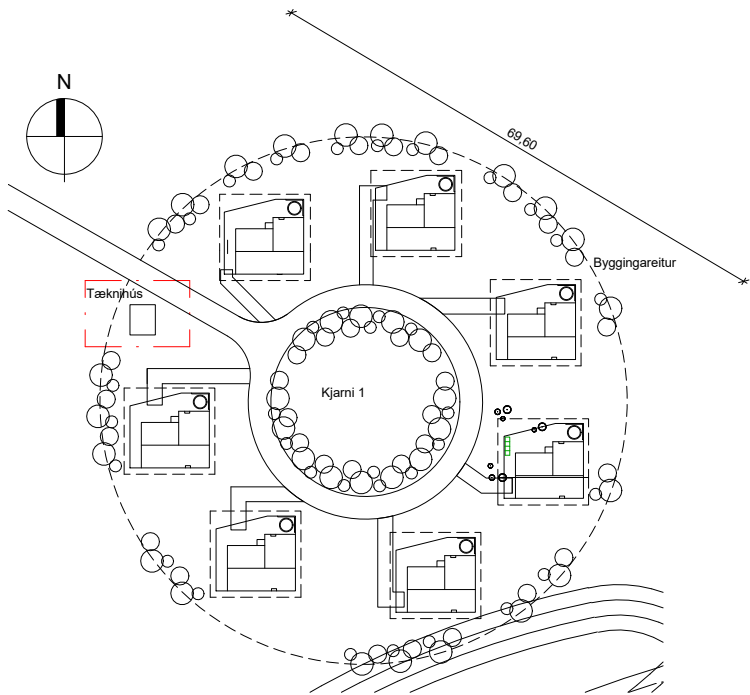
Efni og vinna skal vera í samræmi við byggingarreglugerð, viðkomandi ÍST staðla og reglugerð um brunavarnir.

Byggingin skal vera útbúin viðurkenndum reykskynjurum og handslökkvitækjum.

Kótar.

Allir kótar eru viðmiðunarkótar. k=10.00 á teikningum skal jafngilda útsetningarkóta byggingarfulltrúa.

Kótar við glugga og hurðir eru ávallt galmál nema annað sé tekið fram.



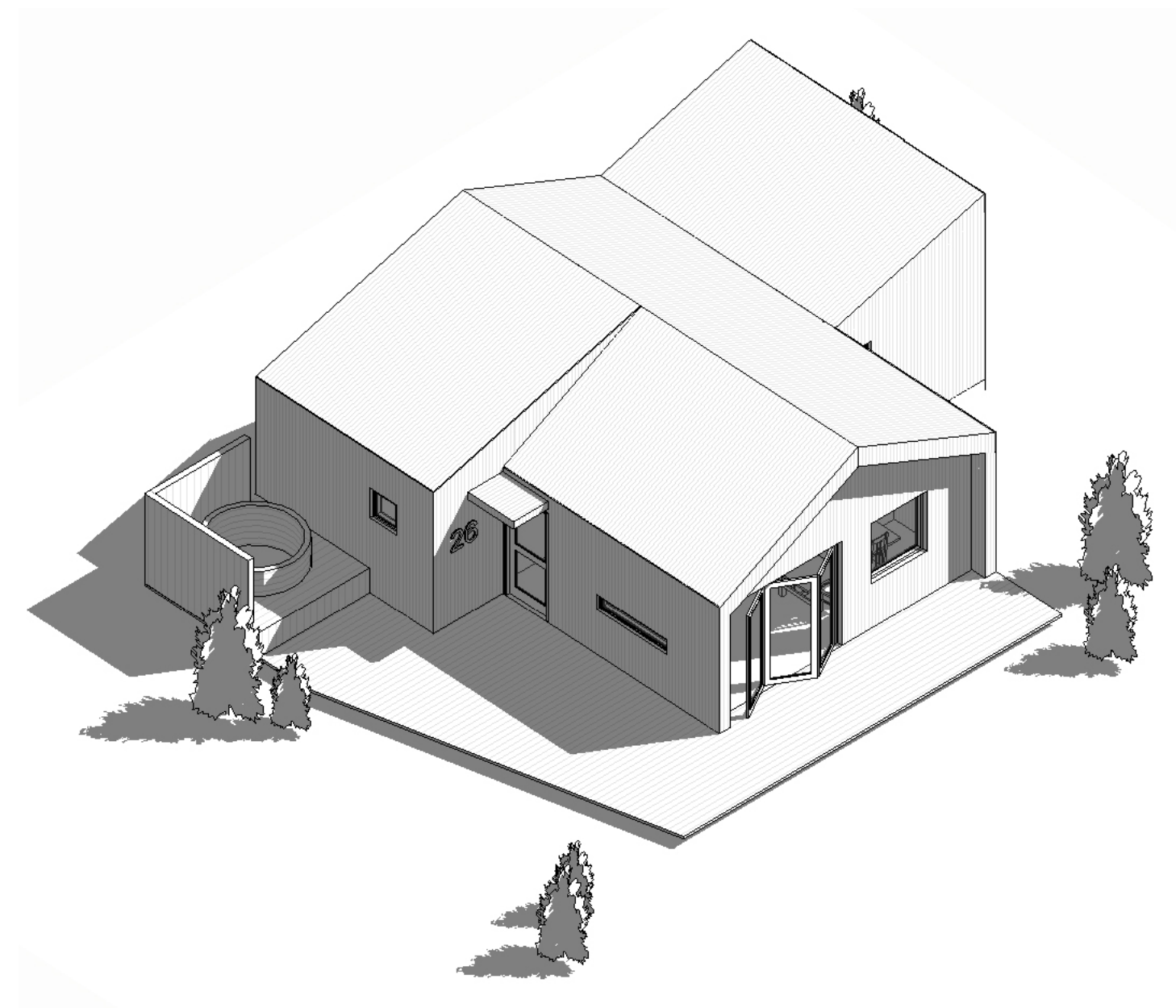
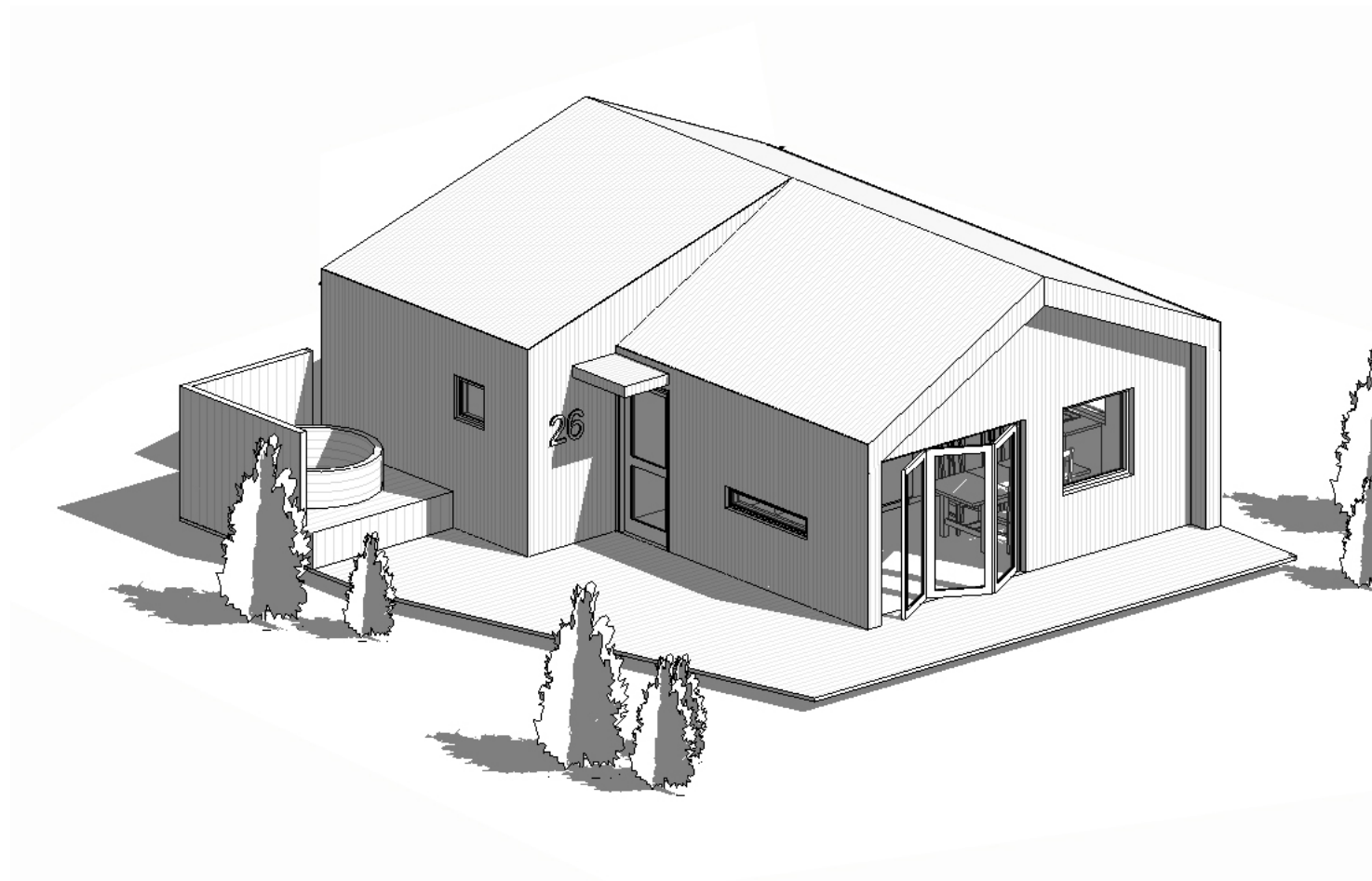
Afstöðumynd
1 : 500

útg.	dags.	skýring	teiknað
------	-------	---------	---------

Skýringarmynd

Landborgir			
Höfundur:	Landborgir		
Sveitarfélag:	Rangárbíngi ytra		
Verkhúll:	ADALPÓRÞÓR		
Skýringarmynd:	GRUNNMÝND, AFSTÖÐUMÝNDIR OG SNÍÐ		
hannað / teiknað:	Arnar Þór Jónsson	staðgerir:	
viðmáð / samþykkt:	Lárus Ragnarsson	landnúmer:	216516
maðllvæð:	As indicated		
Arkitekt:		arkitekt fól	161161-2769
○ Adalsteinn Snorrason		arkitekt fól	010174-4819
○ Arnar Þór Jónsson		arkitekt fól	020460-4589
○ Birgir Þóttason		arkitekt fól	170174-3059
○ Björn Guðbrandsson		arkitekt fól	270152-6869
○ Egill Guðmundsson		byggingarfræðingur bfi	250572-3529
○ Þorvaldur L. Björgvinsson			
Aðalhönnuður:			
Arkitekt:	Arkitekt		
stfr:	511 2060	Höfundur:	2
		fax:	511 2066
		105 Reykjavík:	
		www.arkis.is	
		stfr:	531107-0650
		netfang:	arkis@arkis.is

dagsetning:	14.08.13
vefrit:	09-069
teikning	99)1.01
breyting	



FJARVÍDD



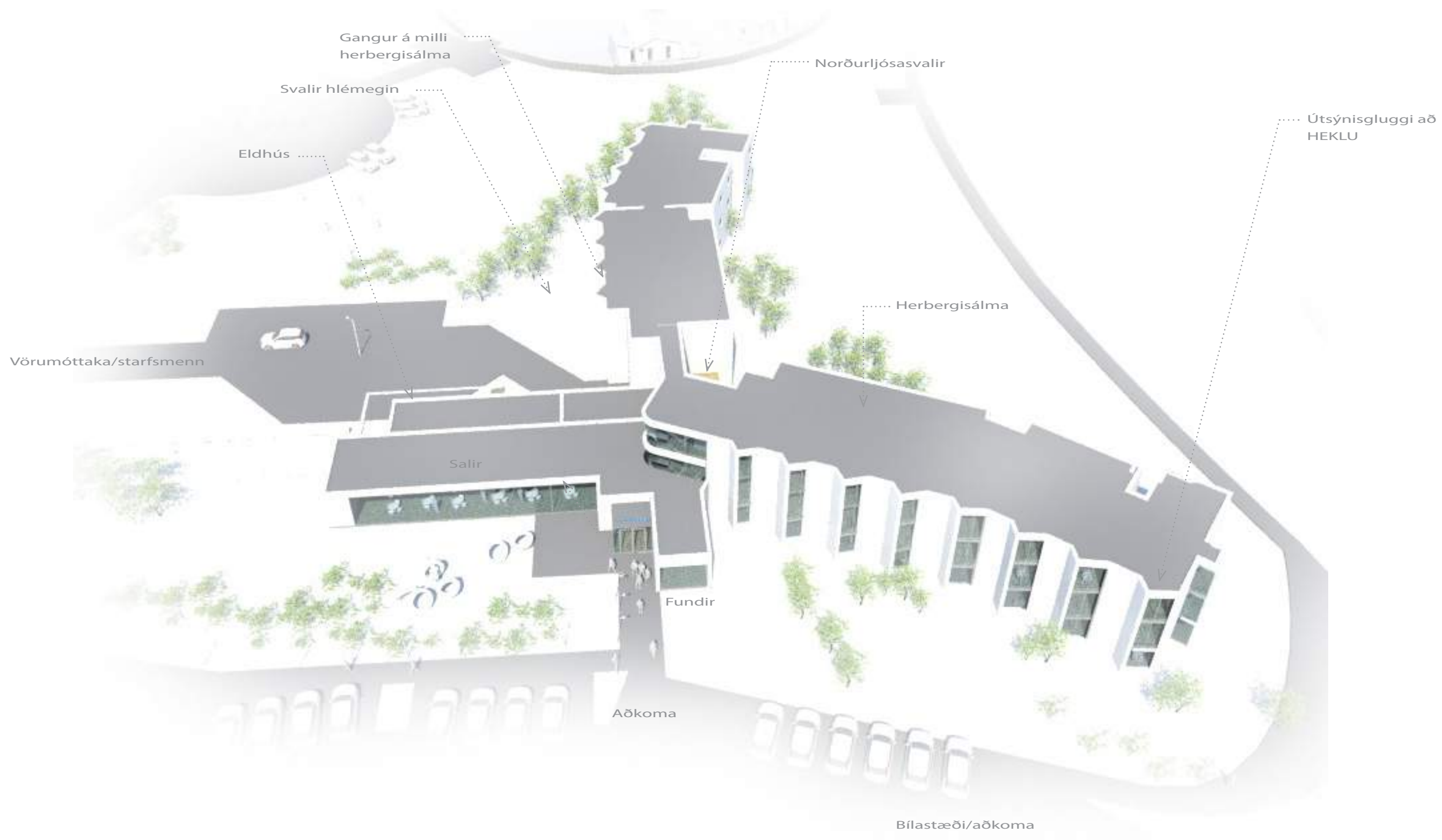
FRUMTILLÖGUR/HUGMYNDAVINNA

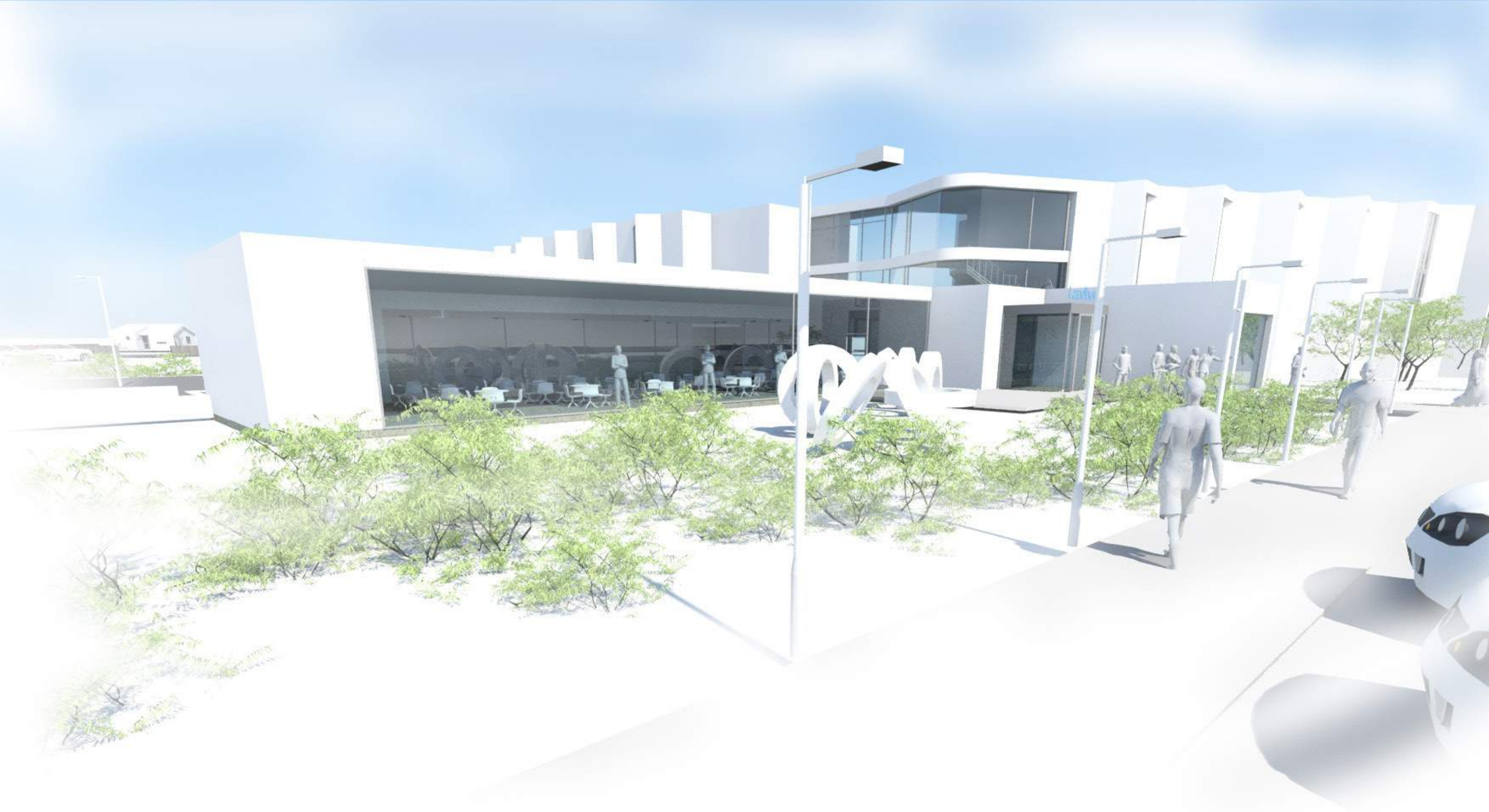
LANDBORGIR HÓTEL



AFSTÖÐUMYND
MÆLIKVARÐI 1:500

Hótel/Ráðstefnumiðstöðin er megin byggingin í Landborgum. Hún mun taka á móti gestum staðarins. Þar verður fullkomin fundar – og ráðstefnuaðstaða fyrir allt að 200 manns, einnig veitingaaðstaða og spa. Ráðstefnumiðstöðin getur orðið mikil lyftistöng fyrir svæðið, sem tengist annarri starfsemi í héraðinu.



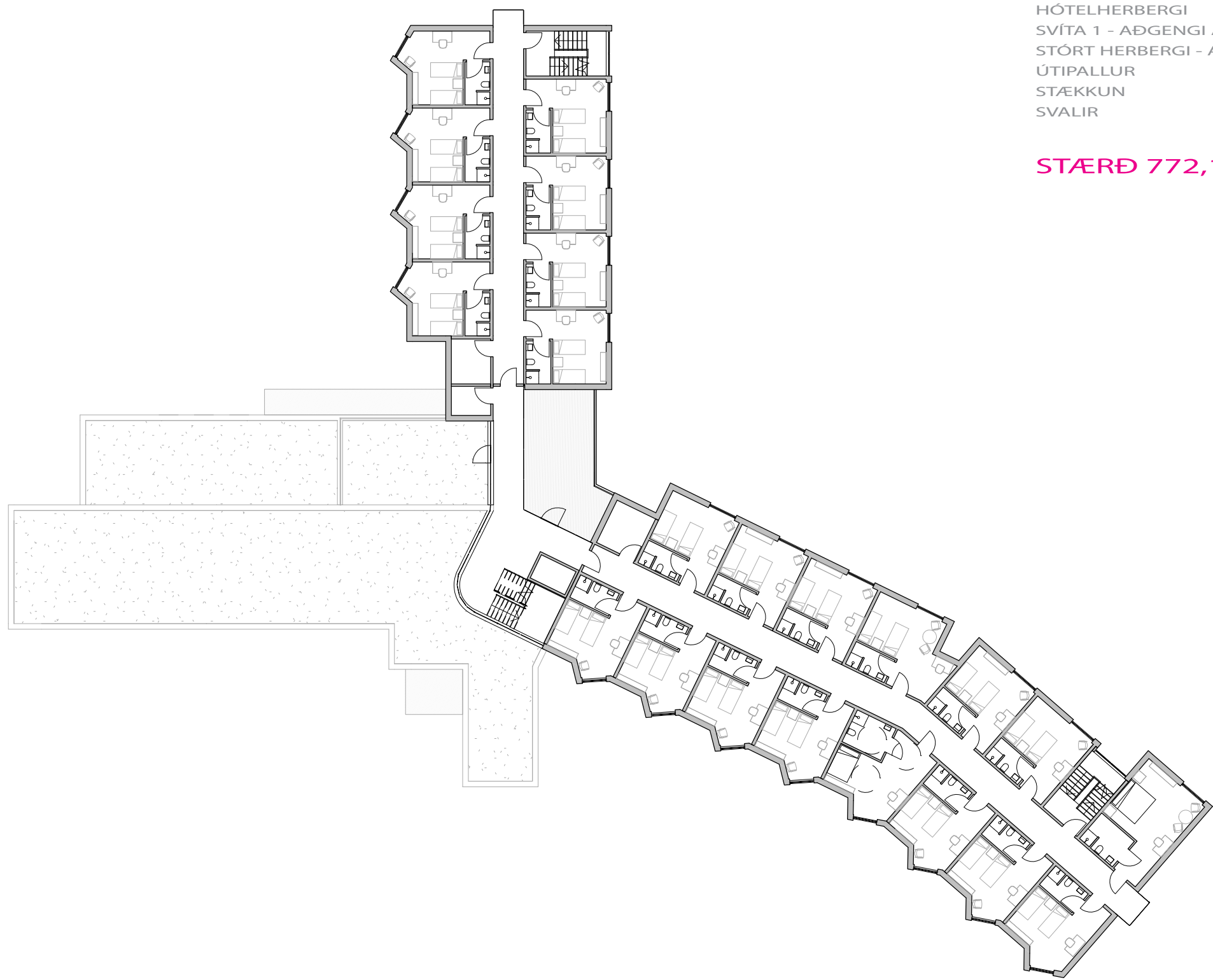


GRUNNMYND 1. HÆÐAR

MÆLIKVARÐI 1:300

AÐALINNGANGUR
FUNDARÝMI
ALRÝMI - SETUSTOFA
SALIR - FJÖLNOTA
STÓLAGEYMSLA
ELDHÚS GEYMSLA
ELDHÚS
KAFFISTOFA STARFSMANNA
VS.
FVS.
FATAHENGIR
MÓTTAKA - TÖSKUGEYMSLA
SKRIFSTOFA
ARINSTOFA
RS.
LÍN
LÍN
HÓTELHERBERGI
SVÍTA 1 - AÐGENGI ALLRA
STÓRT HERBERGI - AÐGENGI ALLRA
ÚTIPALLUR
STÆKKUN
VÖRUMÓTTAKA (ÚTIRÝMI)
INNGANGUR (VONT VEÐUR)

STÆRÐ 1 179,0m²

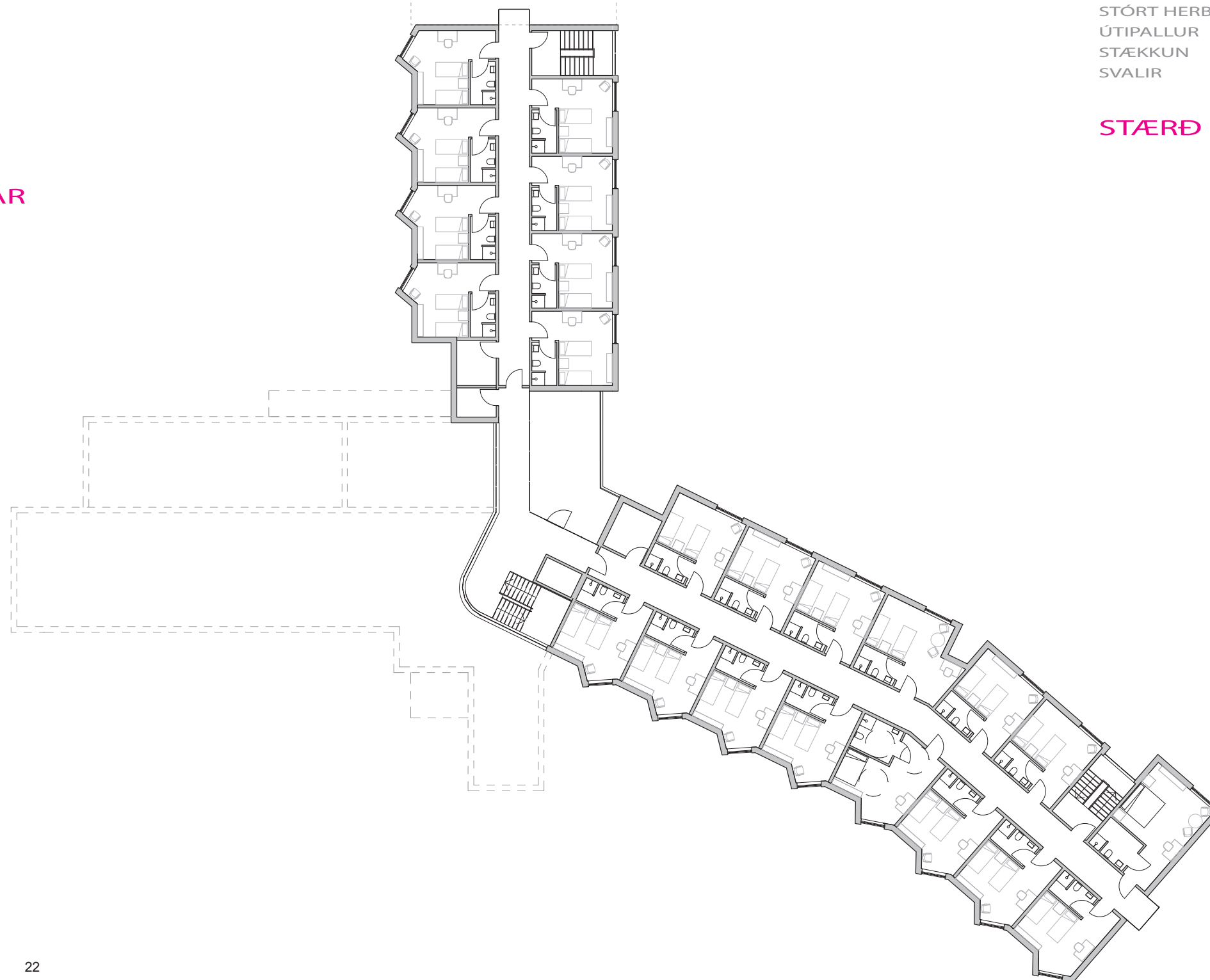


GRUNNMYND 2. HÆÐAR
MÆLIKVARÐI 1:300

RS.
LÍN
LÍN
HÓTELHERBERGI
SVÍTA 1 - AÐGENGI ALLRA
STÓRT HERBERGI - AÐGENGI ALLRA
ÚTIPALLUR
STÆKKUN
SVALIR

STÆRÐ 772,1m²

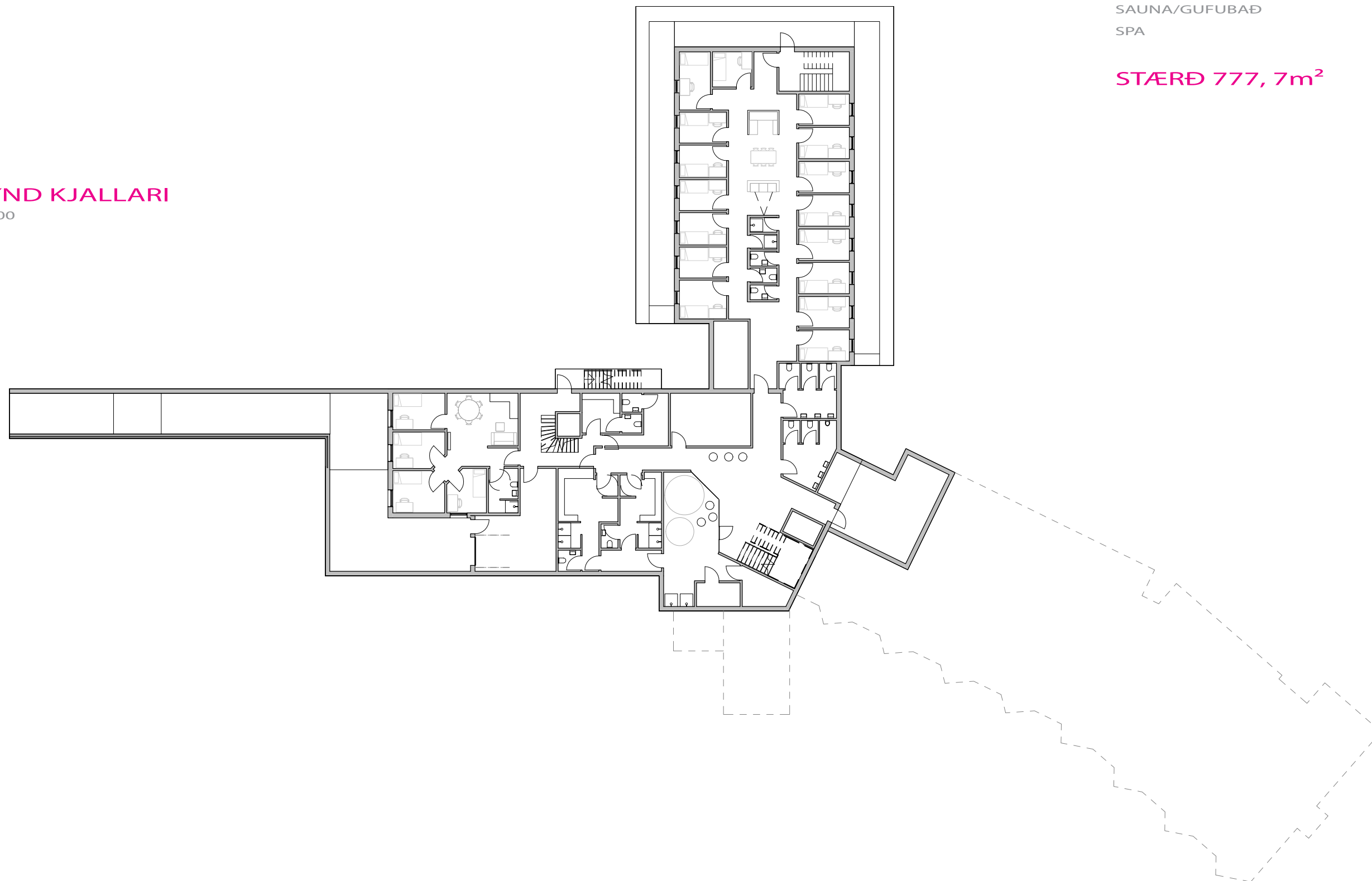
GRUNNMYND 3. HÆÐAR
MÆLIKVARÐI 1:300



RS.
LÍN
LÍN
HÓTELHERBERGI
SVÍTA 1 - AÐGENGI ALLRA
STÓRT HERBERGI - AÐGENGI ALLRA
ÚTIPALLUR
STÆKKUN
SVALIR

STÆRÐ 718,5m²

GRUNNMYND KJALLARI
MÆLIKVARÐI 1:300



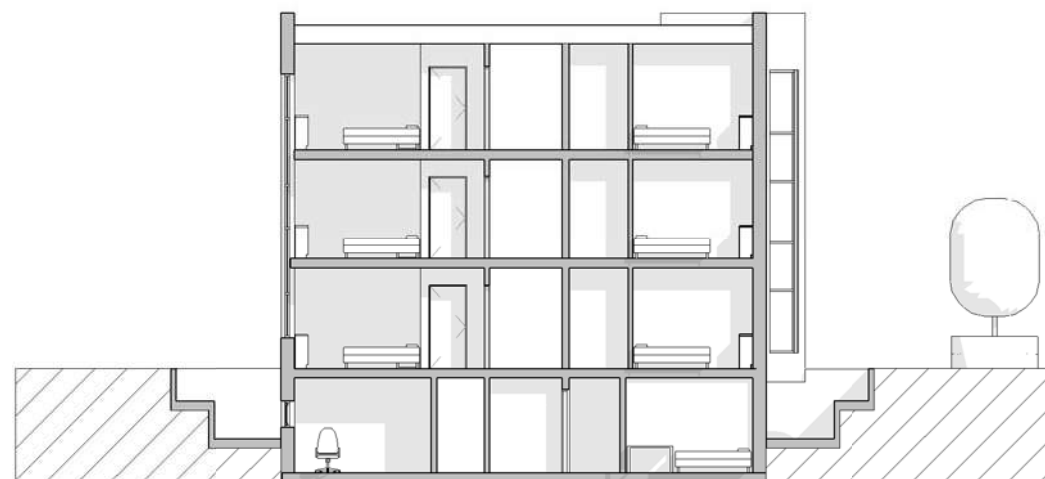
TÆKNIRÝMI
ÞVOTTUR OG ÞURRKHERBERGI
BÚNINGSAÐSTAÐA STARFSM.
SALERNI.
BÚNINGSAÐSTAÐA SPA
SAUNA/GUFUBAÐ
SPA

STÆRÐ 777,7m²

AFSTÖÐUMYND
KVÖLD ÁSÝND - AÐKOMA

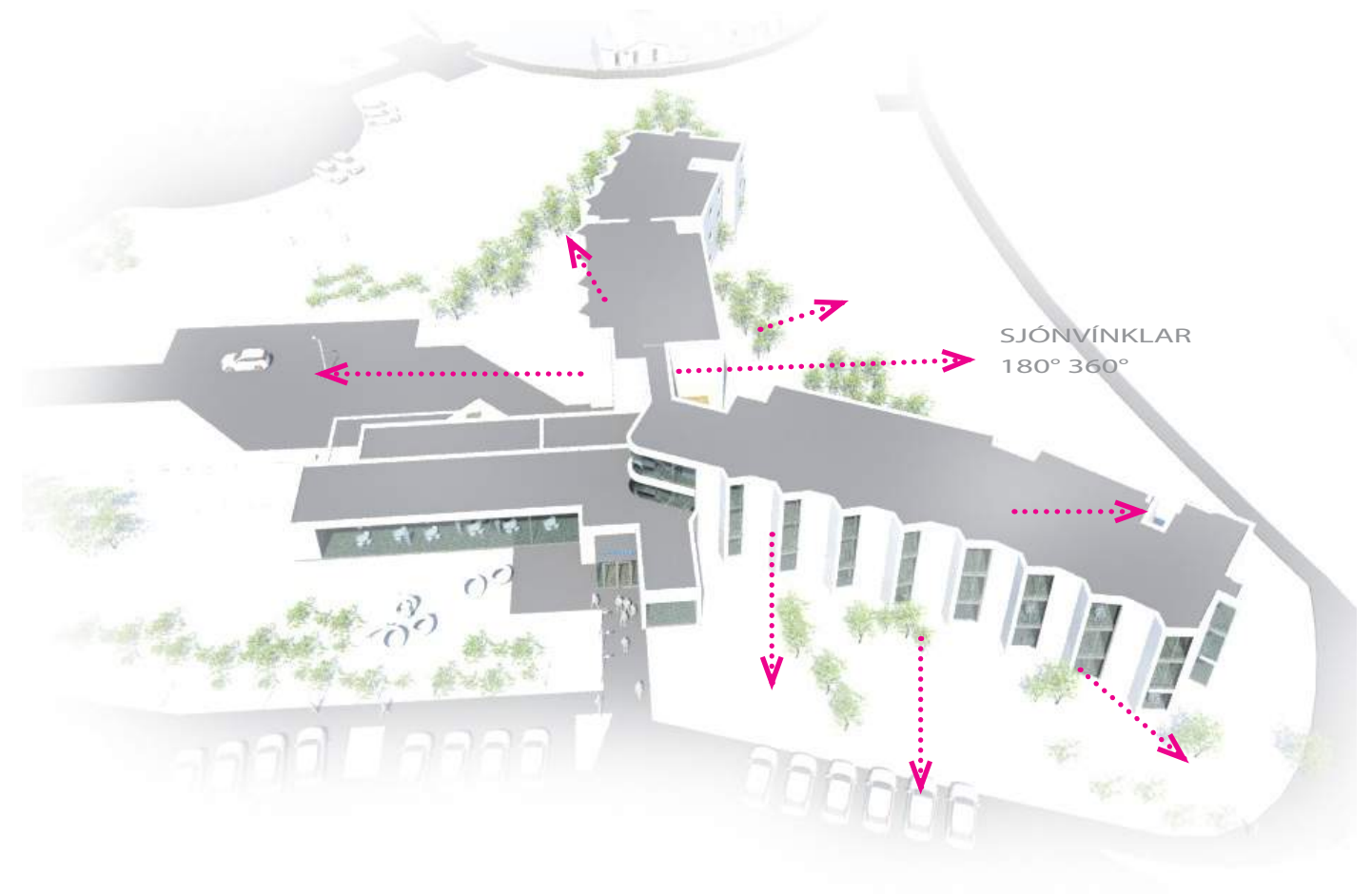
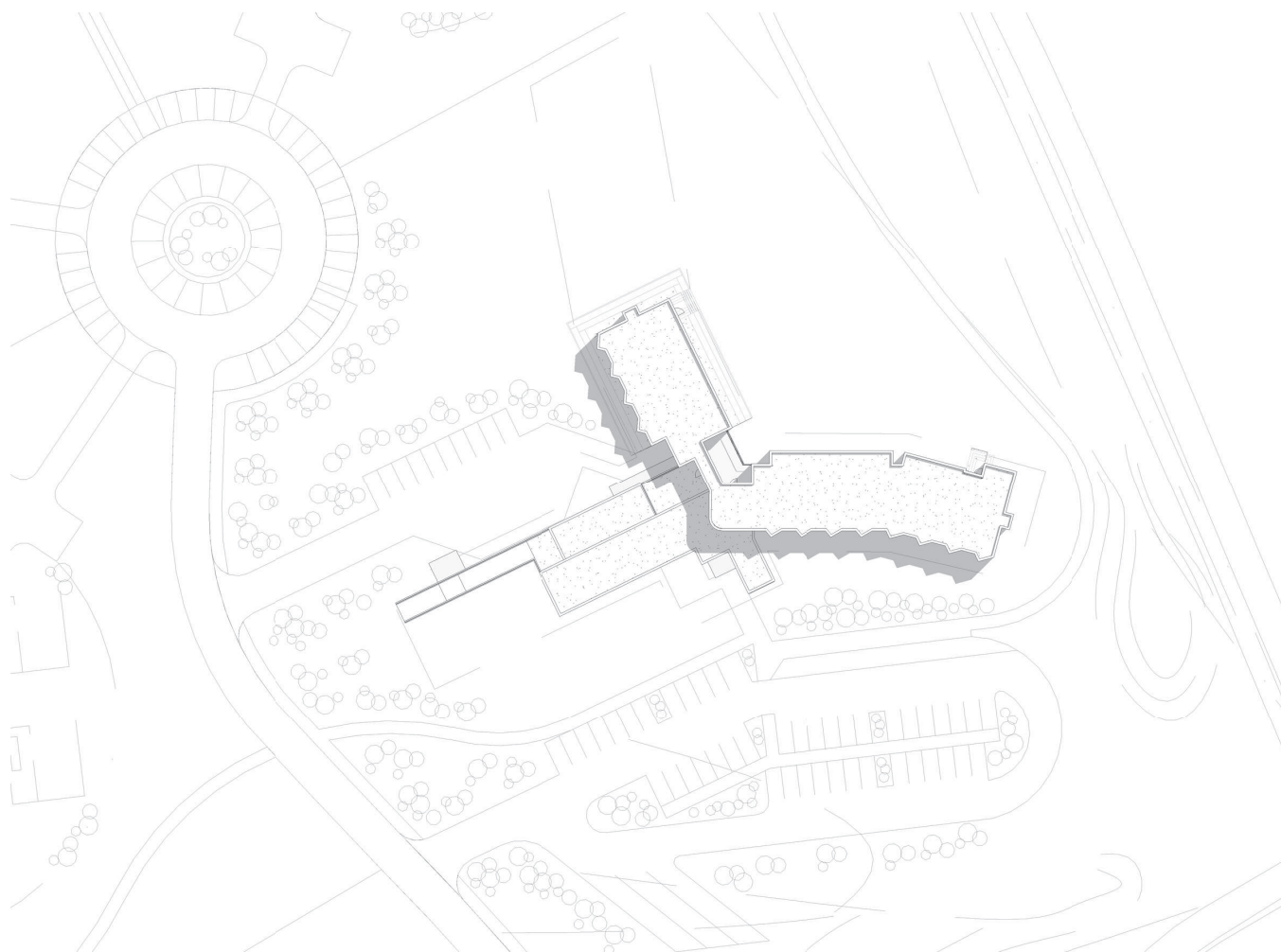
GRUNNMYND 3. HÆÐAR

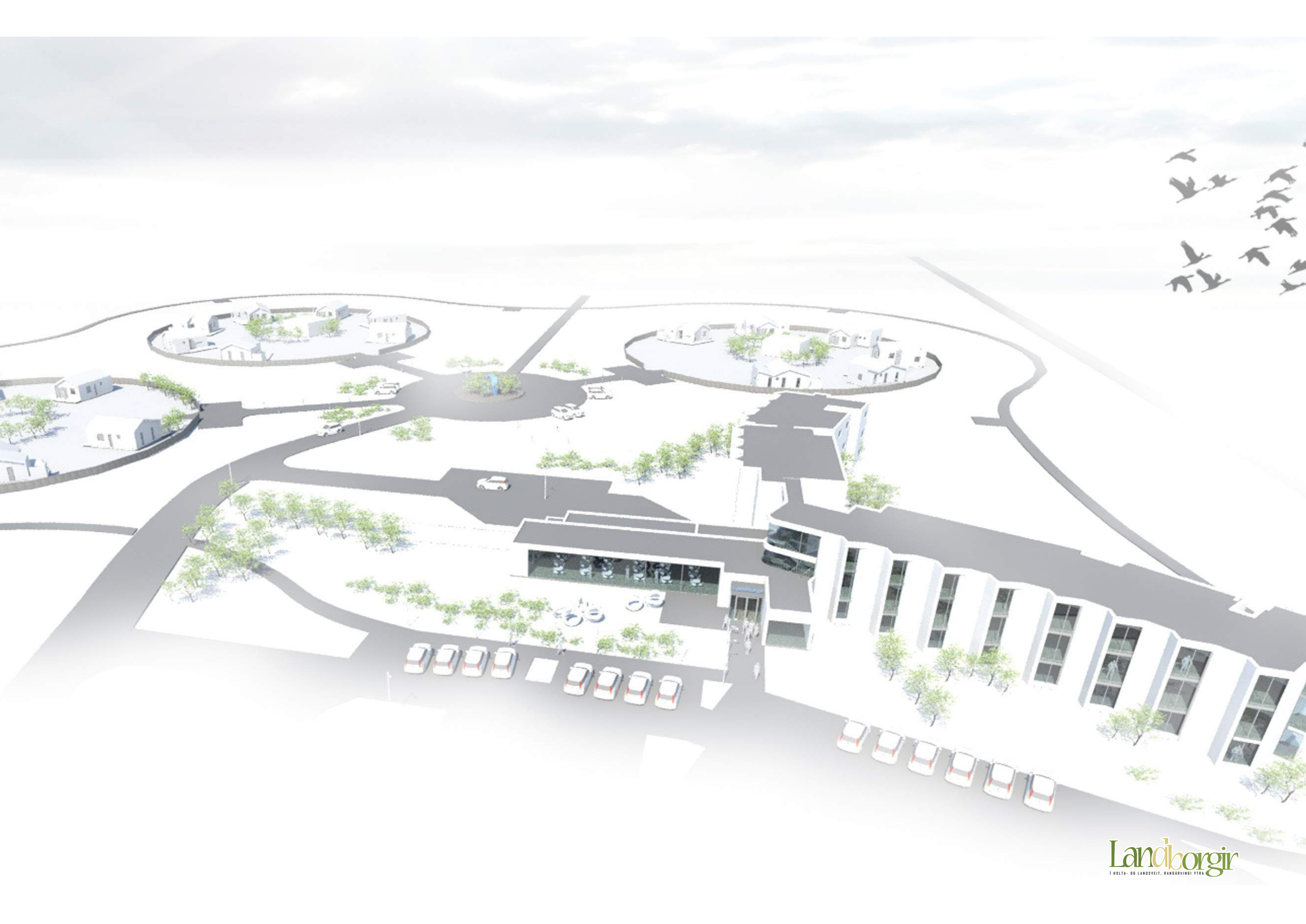
MÆLIKVARÐI 1:300





FJARVÍDD
FRUMDRÖG/HUGMYNDAVINNA

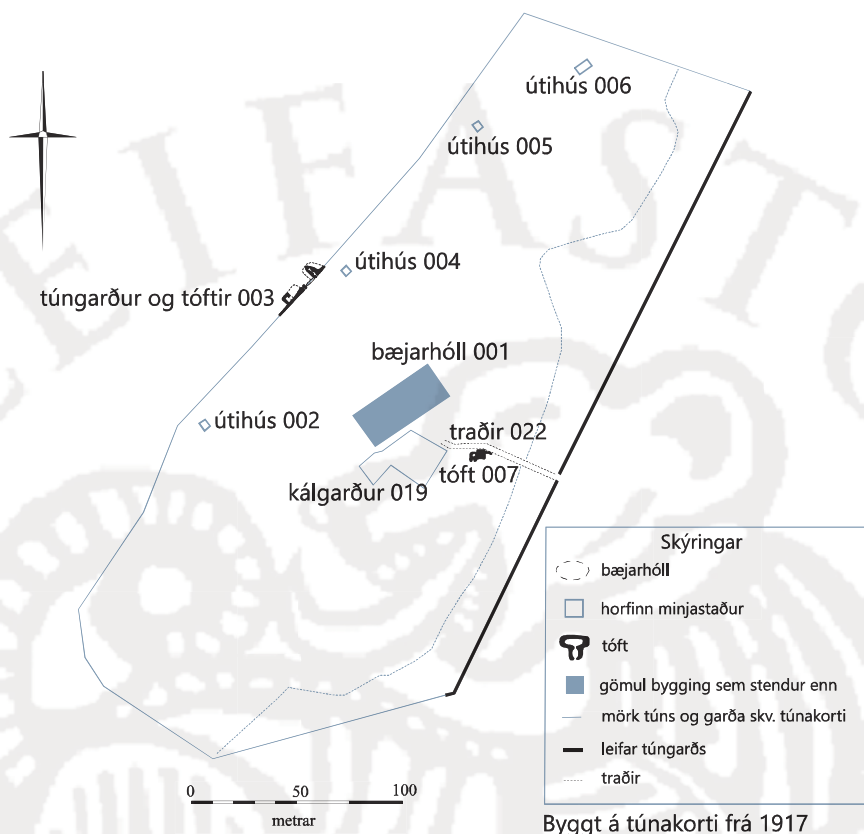






2016

Túnakort fyrir Heysholt



RA-447 Heysholt

10 hdr., 1708, Skálholtskirkjueign. JÁM I, 311. "Jörðin er um 284 ha að stærð og skiptist í uppgróið Þjórsárhraun, vallendi og mýrar." SB V, 185. Ekki er föst ábúð á jörðinni en hrossabeit er á vesturhluta jarðarinnar þar sem einnig er heilsárshús. Á austurhluta jarðarinnar er nýbýlið Stekkjarhóll og er ferðaþjónusta stunduð þar.

1708: "Engjaplátsi, sem var, hefur vatn spilt og rót úr eytt, so nú verður ekki til slægna brúkað." JÁM I, 311
1917: Tún 3,4 ha, sléttað 1 ha, garðar 455 m².

RA-447:001 Heysholt bærjarhóll bústaður

63°58.688N 20°15.569V



Mynd af Heysholti frá 1944 (Þykkskinna I, bls. 55)



Bæjarstæði Heysholts 001, horft til norðurs

Á ljósmynd í Þykkskinnu I frá 1944 er mynd af gamla bænum í Heysholti. Núverandi bær stendur á sama stað og gamli bærin og er útlit þeirra svipað. Nýja bæinn byggði Guðmundur M.J. Björnsson, heimildamaður 2005, en Guðmundur er eigandi að stórum hluta jarðarinnar. Vesturhluti gamla bæjarins fauk í óveðri í febrúar 1981 en gamla baðstofan stendur enn og er hluti af húsunum sem voru byggð 2005. Hún er önnur frá vestri í

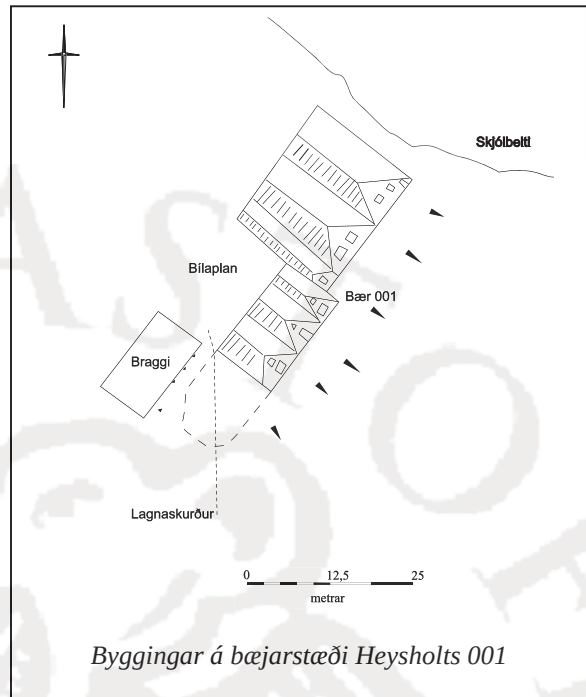
bæjarröðinni. Gamla fjósið var vestast en það er horfið. Ekki er föst ábúð í Heysholti. Guðmundur Björnsson nýtir bæinn sem heilsárshús og nýbýlið Stekkjarhóll er á austurhluta hennar.

Bærinn er á austurbrún náttúrulegs holts. Austan við hann er brekka sem hallar til ASA og er 10-15 m há og brött. Mikið rask hefur átt sér stað umhverfis bæinn. Þar eru 20. aldar byggingar, slétt malarplan og vegur.

Ekki sést afgerandi bæjarhóll á bæjarstæðinu. Núverandi bæjarhús eru 50x20 m að stærð og snúa norðaustur-suðvestur. Húsin náðu lengra til suðvesturs, þar var fjós sem fauk í febrúar 1981. Þegar skrásetjarar voru á ferð í september 2011 var opin lagnaskurður þar og sást glitta í hellugrjót og hleðslusteina í honum. Hann sneri norður-suður. Skurðurinn var 1 m á dýpt og 0,2 m á breidd. Í suðurenda skurðarins sást ekki grjót. Uppsöfnuð mannvistarlög sjást þar sem fjósið var og eru þau 0,4 m á hæð. Ekki sést til annarra mannvistarlaga, brött brekka er fyrir sunnan bæinn, slétt malarplan norðan hans og útihús frá 20. öld byggð við norðausturendann. En mannvist er undir sverði líkt og sést í lagnaskurðinum.

Hættumat: hætta, vegna ábúðar

Heimildir: Túnakort 1917; HH: Þykkuskinna 1, 55



RA-447:002 heimild um útihús

63°58.679N 20°15.662V

Útihús er merkt 80 m vestan við bæ 001 og 60 m sunnan við útihús 003 á túnakorti frá 1917.

Þar sem útihúsið var er hólrími. Þar eru mörk grasivaxið túns og skjólbeltis sem plantað var umhverfis bæinn. Engin ummerki útihússins sjást á yfirborði.

Hættumat: stórhætta, vegna trjáreктar

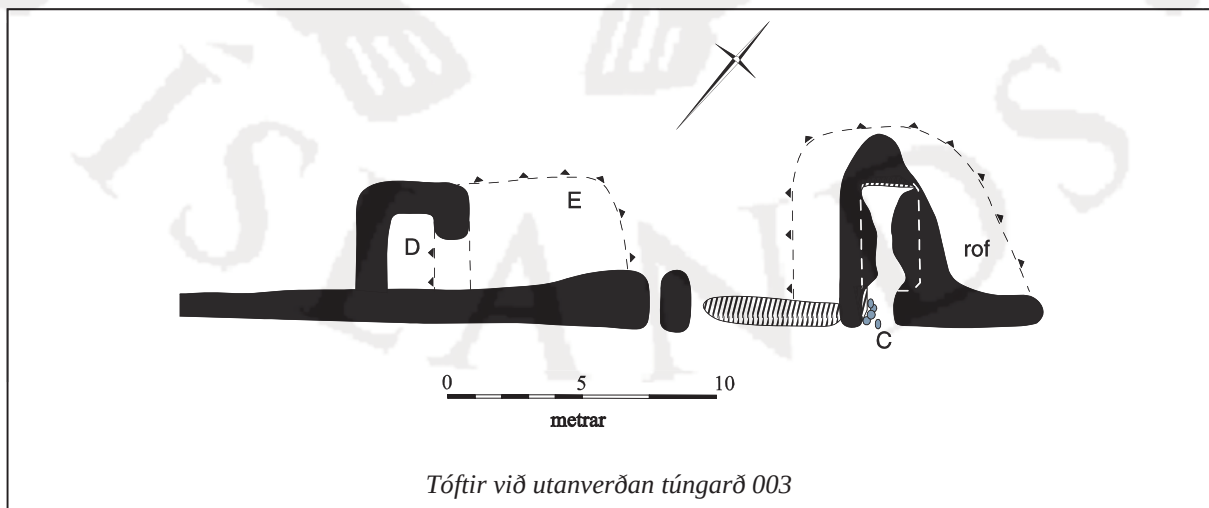
Heimildir: Túnakort 1917

RA-447:003 tóft+garðlag útihús

63°58.712N 20°15.628V

Samkvæmt túnakorti frá 1917 var útihús fast við túngarð um 60 m norðvestan við bæ 001. Þar er enn greinileg tóft auk fleiri minja og túngarðurinn sést enn á nokkrum stöðum en afgirtur náthagi er sambyggður túngarði. Tóftin er á mörkum túns og smápýfðs móa.

Minjarnar eru á svæði sem er um 340x190 m að stærð og snýr norðaustur-suðvestur. Þar fá bókstafi til aðgreiningar í umfjöllun hér á eftir. Samkvæmt túnakorti afmarkaði túngarður tún sem var um 340x160 m að stærð og sneri norðaustur-suðvestur. Leifar af túngarði A sjást á svæði sem er um 320x140 m að stærð og snýr norðaustur-suðvestur. Garðurinn er skýrastur suðaustan við bæinn neðan við holtið sem bæinn er á. Eins er hann greinilegur við norðausturenda túnsins en túnið hefur verið fært út um 50 m í þá átt frá því túnakortið var gert og er því garðurinn þar yngri en túnakortið. Lítilsháttar leifar af garðinum sjást svo um 60 m norðvestan við bæ þar sem útihúsatóft er áföst honum. Túngarðurinn er torf- og grjóthlaðinn og sjást 4 umförlar í hleðslum á einum stað við heimreiðina. Gerði B umhverfis náthaga er samsíða norðvesturhluta túnsins, á milli túngarðs og malarvegjar





Á vinstri mynd eru tóft 003D og kantur E í forgrunni, tóft C er fjær, horft til NNA. Á hægri mynd er Tóft 003C bak við tré sem eru innan gamla túnsins, horft til norðvesturs

heim að Flagbjarnarholti. Náttuginn er um 140x75 m að stærð og snýr norðaustur-suðvestur. Hann virðist vera eingöngu torfhlaðinn. Mesta hæð garðhleðslna er um 1,2 m. Aðrir hlutar túngarðs hafa líklega horfið vegna sléttunar. Tóftin C er einföld, torf- og grjóthlaðin. Hún er 8x7 m að stærð, snýr norðvestur-suðaustur. Inngangur er í suðurhorni. Þak hefur hrunið ofan í tóftina. Mesta hleðsluhæð er um 1,6 m og sjást 7 umföör hleðslu. Tóftin hefur orðið fyrir raski, m.a. annars vegna ágangs hrossa sem hafa nuddað sér utan í hana. Tóftin virðist vera áföst túngarði en hann er grjóthlaðinn næst tóft til suðvesturs og er óvönduð hleðsla þar, líklega ungleg viðgerð. Hann er um 1,2 m á hæð en lengra frá tóftinni til suðvesturs er túngarðurinn gróinn og lægri, um 0,7 m á hæð. Hann liggur að stórrí grjóthrúgu við nýtt tún, utan þess gamla. Lítil tóft D er áföst utanverðum túngarði, um 11 m suðvestan við tóft C. Hún er um 4x4 m að stærð, einföld. Mesta hleðsluhæð er um 0,3 m. Fast norðaustan við tóft er kantur E sem er um 5x4 m að stærð, snýr norðaustur-suðvestur. Umhverfis er niðurtroðið af hrossum. Hann er um 0,3 m á hæð.

Hættumat: hætta, vegna ábúðar

Heimildir: Túnakort 1917

RA-447:004 heimild um útihús

63°58.714N 20°15.610V

Samkvæmt túnakorti frá 1917 var útihús um 50 m norðvestan við bæ 001.

Útihúsið var líklega þar sem nú (2011) er girðing umhverfis lóð og skjólbelti innan gamla túnsins á flatlendi skammt frá túnmörkum.

Ekki sést til minja um útihúsið og er líklegt að það hafi verið sléttað í tún.

Hættumat: hætta, vegna ábúðar

Heimildir: Túnakort 1917

RA-447:005 heimild um útihús

63°58.748N 20°15.588V

Útihús er merkt 115 m norðaustan við bæ 001 og 90 m austan við útihús 004 á túnakort frá 1917. Útihúsið er horfið, líklega vegna sléttunar.

Þar sem útihúsið var er slétt tún með náttúrulegum hólrimum.

Engin ummerki útihússins sjást á yfirborði.

Hættumat: hætta, vegna ábúðar

Heimildir: Túnakort 1917

RA-447:006 heimild um útihús

63°58.773N 20°15.597V

Útihús er merkt 160 m austan við bæ 001 og 80 m austan við útihús 003 á túnakort frá 1917. Það er horfið en líklega var það á hól sem er 30 m í þvermál og 0,5 m á hæð.

Grasivaxið og slétt tún er þar sem útihúsið var.

Engin ummerki útihússins sjást á yfirborði.

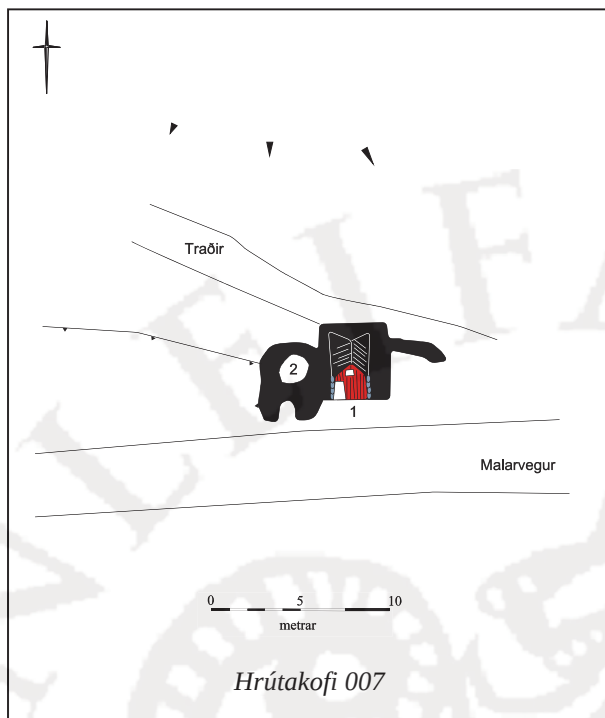
Hættumat: hætta, vegna ábúðar

Heimildir: Túnakort 1917

RA-447:007 hús hrútakofi

63°58.681N 20°15.533V

Útihús úr torfi sést á ljósmynd í Sunnlenskum byggðum V. Líklega er myndin tekin um miðja 20. öld en hún er ekki ársett. Það er tæpum 40 m austan við bæ 001 og traðir 022 liggja fast norðan þess. Að sögn Guðmundar



Hrutakofi 007, horft til norðurs

M.J. Björnssonar, heimildamanns, var þetta hrútakofi sem stendur enn. Útihúsið er ekki sýnt á túnakorti frá 1917 og líklega yngra. Guðmundur ætlar að rífa húsið niður og byggja nýtt í staðinn á næstu árum. Tæpum 2 m sunnan við hrútakofann er malarvegur að bæ 001. Hrutakofinn er neðst í brekku sem hallar til austurs frá bæ 001. Brekkan er grasivaxin og slétt.

Hrutakofinn er 7x5 m að stærð og snýr austur-vestur. Hann skiptist í tvö hólfi og eru bæði undir þaki. Hólf 1 er austar. Það er 4x4 m að stærð og suðurhlíðin úr bárujárn. Þar eru dyr og gluggi sem fyllt er upp í. Hún 2,3 m á hæð og rauðmáluð. Aðrir veggir eru 1,4 m á hæð og sjást 7 umför af grjóthleðslu í þeim. Torfþak er yfir hólfinu. Ekki var hægt að fara inn, hurðin var læst. Hóflíð er byggt inn í suðurvegg traða 021. Hólf 2 er vestar. Það er 4x3 m að stærð og snýr norður-suður. Það nær 1 m lengra til suðurs en hólf 1. Dyr eru á miðri suðurhlíð en þakið hrútið. Veggirnir eru 1,4 m á hæð og hvergi sést glitta í grjóthleðslu vegna gróðurs. Hóflíð er byggt inn í brekku til norðurs. Húsið er skráð þó að það sé ekki nógu gamalt til að teljast til fornleifa af því að það er byggt samkvæmt fornri byggingarhefð.

Hættumat: stórhætta, vegna framkvæmda

Heimildir: SB V, 185

RA-447:008 Stekkjardæla örnefni stekkur

63°58.792N 20°14.851V

"Austan við Krókadælur er Stekkjardæla. Hún er á mörkum Heyholts og Minni-Vallar. ... Austur frá ærhúsinu [009], en suðaustur frá Stekkjardælunni er stór allstrýtumyndaður hóll, er kallast Stóri-Stekkjjarhóll. Norðan við hann er lítill grýttur hóll með vörðu [010], nefnist hann Litli-Stekkjjarhóll. Hann er á mörkum Heyholts og Minni-Valla," segir í örnefnalýsingu. Ekki er vitað hvar stekkurinn sem örnefnin draga nafn sitt af var en ekki er ólíklegt að hann hafi verið norðvestan við Stóra-Stekkjjarhól, sunnan við Stekkjardælu, um 615 m austan við bæ 001.

Norðvestan við Stóra-Stekkjjarhól er flatlent og sléttatún sem nýtt er sem beitarhólf. Meðfram Stóra-Stekkjjarhól að norðvestanverðu hefur miklu verið raskað vegna byggingarframkvæmda og vegagerð í tengslum við ferðaþjónustu á nýbýlinu Heimalandi.

Engar stekklarleifar eru norðvestan við Stóra-Stekkjjarhól og nákvæm staðsetning hans er ókunn. Ekki er útilokað að stekkurinn hafi verið þar sem beitarhús 009 byggðust síðar upp en dæmi eru um að beitarhús séu reist á gömlum stekkjum.

Hættumat: hætta, vegna framkvæmda

Heimildir: Ö-Heysholt, 1

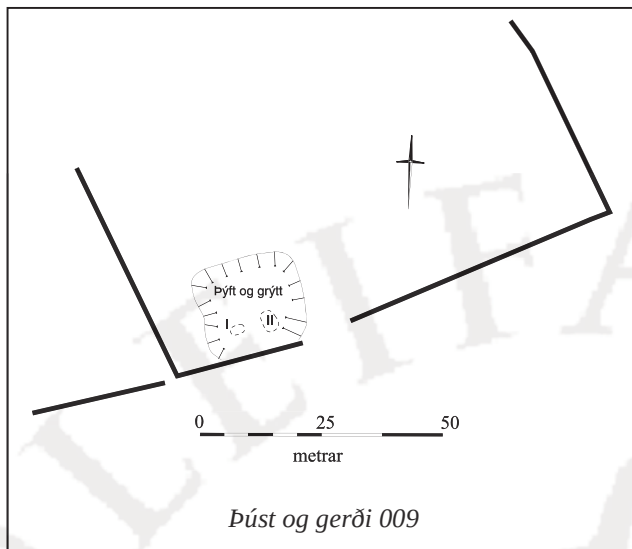
RA-447:009 þúst beitarhús

63°58.750N 20°14.972V

"Austan við Krókadælur er Stekkjardæla [sjá 008]. Hún er á mörkum Heyholts og Minni-Vallar. ... Austur frá ærhúsinu, en suðaustur frá Stekkjardælunni er stór allstrýtumyndaður hóll, er kallast Stóri-Stekkjjarhóll. Norðan við hann er lítill grýttur hóll með vörðu, nefnist hann Litli-Stekkjjarhóll [010]. Hann er á mörkum Heyholts og Minni-Valla," segir í örnefnalýsingu. Ærhúsin voru um 500 m austan við bæ 001. Umhverfis þau var gerði sem afmarkaði líklega tún.

Minjarnar eru í hæðottum móa en til norðvesturs er tún sem nýtt er til beitar. Um 20 m suðaustan við minjarnar eru vegur að nýbýlinu Heimalandi.

Minjarnar eru á svæði sem er um 100x50 m að stærð og snýr norðaustur-suðvestur. Þar er þúst og gerði og er



Þúst og gerði 009, horft til austurs

sem beitarhúsin voru, fast norðan við garðinn B sem afmarkar svæðið til allra átta nema norðvesturs. Þústin er um 22x18 m að stærð, snýr nánast austur-vestur. Hún er um 1,5 m á hæð. Í suðurhluta er um helmingur þústarinnar sléttur og nánast ekkert grjót sýnilegt. Tvær dældir sjást þar, annars vegar dæld I sem er um 2x3 m að innanmáli og snýr suðvestur-norðaustur. Hins vegar dæld II sem er um 3x4 m að innanmáli og snýr suðaustur-norðvestur. Hún er ógreinileg. Dæld I er um 0,3 m á dýpt, en sú dæld II er aðeins um 0,1 m á dýpt. Gerðið sem afmarkar svæðið er mjög eytt af troðningi hrossa og norðvesturveggur þess horfinn, líklega vegna sléttunar. Garðurinn er um 0,7 m á breidd og 0,5-1 m á hæð. Hann er víðast torfhlaðinn en á stöku stað sést í grjóti. Við fyrstu sýn mætti ætla að garðlag sambyggt þessu gerði liggi til vesturs úr suðurhorni en á einum stað sést í ónýtt hitaveiturör/vatnsrör í rofi þannig að ekki virðist vera um garðlag að ræða við nánari athugun.

Hættumat: hætta, vegna ábúðar

Heimildir: Ö-Heysholt, 1

RA-447:010 heimild um landamerki

63°58.816N 20°14.760V

"Austan við Krókadælur er Stekkjardæla [sjá 008]. Hún er á mörkum Heyholts og Minni-Vallar. ... Austur frá ærhúsinu [009], en suðaustur frá Stekkjardælunni er stór allstrýtumyndaður hóll, er kallast Stóri-Stekkjarkhóll. Norðan við hann er lítill grýttur hóll með vörðu, nefnist hann Litli-Stekkjarkhóll. Hann er á mörkum Heyholts og Minni-Valla," segir í örnefnalýsingu. Varða á Litla-Stekkjarkhól var um 475 m suðaustan við Mýrarvörðu 014 og um 700 m austan við bæ 001.

Varðan var að líkindum norðaustarlega á hól í hæðóttum móa. Íbúðarhús sem tilheyrir nýbýlinu Heimalandi er um 30 m sunnan við staðinn þar sem varðan var, á milli Litla- og Stóra-Stekkjarkhóls.

EKKI sést til vörðunnar en líklegt er að hún hafi verið þar sem merkjagirðing liggur nú (2011). Þar er stórgryti á hólum sem stendur upp úr sverði. Vera má að grjót úr vörðunni hafi verið notað til að hlaða undir girðingu.

Hættumat: engin hætta

Heimildir: Ö-Heysholt, 1

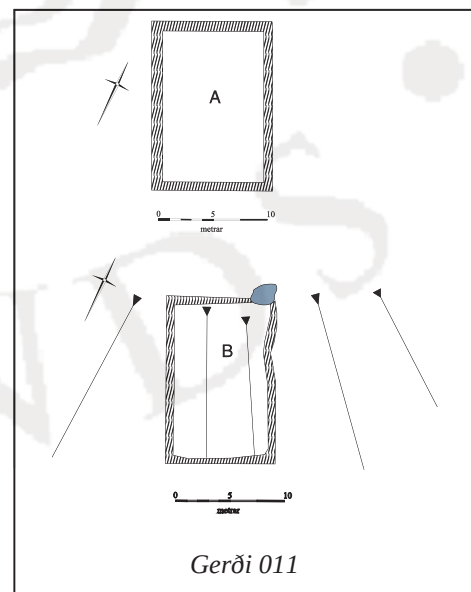
RA-447:011 gerði kálgarður

63°58.321N 20°14.951V

Tvö gerði eru um 830 m suðaustan við bæ 001, um 30 m vestan við veg sem liggur að malarnámu skammt frá.

Minjarnar eru á svæði sem hefur blásið upp en er nú nokkuð gróið, mishæðótt hraun.

Gerðin eru á svæði sem er um 70x20 m að stærð og snýr norðaustur-suðvestur. Þeim eru gefnir bókstafir til aðgreiningar í lýsingu. Gerði A er í suðvesturenda svæðisins. Það er grjóthlaðið, einfalt, og er um 15x11 m að stærð og snýr suðaustur-norðvestur. EKKI sést op á því. Mesta hleðsluhæð er um 0,6 m og sjást 3 umfór af hleðslu. Gerði B er um 45 m norðaustan við gerði A. Það er líka grjóthlaðið og einfalt. Það er hlaðið á hól og hallar mót suðaustri. Það er um 15x10 m að stærð og snýr suðaustur-norðvestur. Ekkert sýnilegt op er á því. Mesta hleðsluhæð er um 1 m og sjást 4 umfór af hleðslu. Stórt bjarg er í norðurhorni gerðisins. Innan beggja gerðanna er gróið og grasgefið og bendir það, ásamt legu þeirra til



Gerði 011



Gerði 011A er á vinstri mynd og gerði 011B er á hægri mynd, horft til norðvesturs á báðum myndum

Þess að þeir hafi afmarkað kálgarða eða kartöflugarða. Það er hins vegar óvenjulegt að kálgarðar séu í grónu hrauni og ekki útilokað að gerðin hafi haft annað hlutverk.

Hættumat: engin hætt

RA-447:012 Gamli-Stekkjartúnshóll garðlag vörslugarður 63°58.346N 20°15.828V



Garðlag 012 við Gamla-Stekkjartúnshól, horft til norðvesturs

"Mýrin framan við túnið heitir Kríumýri. Framan við Kríumýrina er strýtumyndaður hóll, sem heitir Gamli-Stekkjartúnshóll. Þar er gamalt garðbrot," segir í örnefnalýsingu. Garðbrotið er um 670 m sunnan við bæ 001.

Garðbrotið er hæðóttum móa en mýrlendi er til norðvesturs.

Garðurinn liggur í sveig frá Gamla-Stekkjartúnshól í suðaustri til vesturs. Hann er um 30 m á lengd, 0,3 m á hæð og 2-3 m á breidd. Hann er gróinn og líklega torfhlaðinn. Sléttur völlur er á milli hóls og garðs sem liggur eftir lágum hólrana. Á vellinum er lág bunga þar sem stekkur kann að hafa verið en staðsetning stekkjara á þessum slóðum er ekki þekkt. Hins vegar gefur örnefnið Gamli-Stekkjartúnshól það sterklega til kynna að slíkt mannvirki hafi verið í grennd við hann.

Hættumat: engin hætt

Heimildir: Ö-Heysholt, 1

RA-447:013 Markvarða heimild um landamerki 63°58.226N 20°16.143V

Landamerki: "Að vestan úr svonefndri Markavörðu í Vallartanga til norð-norðvesturs í Steinarima, sem er hornmark Heysholts, Þúfu og Flagbjarnarholts. Að norðvestan úr Steinarima til norðausturs í Rauðhól og þaðan ívið meir norður á við í Smyrilshól, sem er hornmark Heysholts, Flagbjarnarholts og Minnivalla. Að norðaustan úr Smyrilshól til suð-suðausturs í Mýrarvörðu [014], þaðan meir til suðausturs yfir suðvesturenda Leirtjarnar í Litla-Stekkjjarhól, og úr honum til suð-suðausturs í Moshól í ytri jaðri Stóruvallaheiðar; en þar er hornmark Heysholts, Minnivalla, Tjörvastaða, Bjalla og Lækjarbotna. Að suðvestan er markalínan úr Moshól til vest-norðvesturs í Jaðarsvörðu [015] og þaðan nokkru norðan en til vesturs í Markavörðu á Vallartanga, en það er hornmark Heysholts, Lækjarbotna og Þúfu." Markvarða var um 970 m suðvestan við bæ 001.

Markvarða var að líkindum í hæðóttum móa þar sem þrjár girðingar mætast á sverum tréstauro.

Ekki sést til minja um vörðuna en ef til vill hefur hún verið rifin þegar tréstauroinn var settur niður.

Hættumat: engin hætt

Heimildir: Ö-Heysholts viðb., 1

RA-447:014 Mýrarvarða varða landamerki 63°59.004N 20°15.160V

"Mýrarvarða er í mörkum með Minnivöllum, skammt norðvestur af Leirtjörn en norðaustur af Litlutjörn," segir í viðbótum við örnefnalýsingu. Landamerki: "Að vestan úr svonefndri Markavörðu í Vallartanga [013] til norð-

norðvesturs í Steinarima, sem er hornmark Heysholts, Þúfu og Flagbjarnarholts. Að norðvestan úr Steinarima til norðausturs í Rauðhól og þaðan ívið meir norður á við í Smyrilshól, sem er hornmark Heysholts, Flagbjarnarholts og Minnivalla. Að norðaustan úr Smyrilshól til suð-suðausturs í Mýrarvörðu, þaðan meir til suðausturs yfir suðvesturenda Leirtjarnar í Litla-Stekkjjarhól, og úr honum til suð-suðausturs í Moshól í ytri jaðri Stóruvallaheiðar; en þar er hornmark Heysholts, Minnivalla, Tjörvastaða, Bjalla og Lækjarbotna. Að suðvestan er markalínan úr Moshól til vest-norðvesturs í Jaðarsvörðu [015] og þaðan nokkru norðan en til vesturs í Markavörðu á Vallartanga [013], en það er hornmark Heysholts, Lækjarbotna og Þúfu." Mýrarvarða er á merkjum um 675 m norðaustan við bæ 001.

Varðan er á grónu en mýrlendu svæði sem nýtt er til hrossabeitar.

Varðan er torfhláðin og er þríhyrningslaga timburgrind í kringum hana til að verja hana fyrir hnjaski. Hún er um 1,1 m á hæð og um 1,5 m í þvermál.

Hættumat: engin hætt

Heimildir: Ö-Heysholts viðb., 1, 3



Mýrarvarða 014, horft til austurs

RA-447:015 Jaðarsvarða varða landamerki

63°58.186N 20°15.749V

"Jaðarsvarða er um eða yfir 100 m austan við þjóðveginn á Jaðrinum, í mörkum að Lækjarbotnum," segir í viðbótum við örnefnalýsingu. Landamerki: "Að vestan úr svonefndri Markavörðu í Vallartanga [013] til norð-norðvesturs í Steinarima, sem er hornmark Heysholts, Þúfu og Flagbjarnarholts. Að norðvestan úr Steinarima til norðausturs í Rauðhól og þaðan ívið meir norður á við í Smyrilshól, sem er hornmark Heysholts, Flagbjarnarholts og Minnivalla. Að norðaustan úr Smyrilshól til suð-suðausturs í Mýrarvörðu [014], þaðan meir til suðausturs yfir suðvesturenda Leirtjarnar í Litla-Stekkjjarhól, og úr honum til suð-suðausturs í Moshól í ytri jaðri Stóruvallaheiðar; en þar er hornmark Heysholts, Minnivalla, Tjörvastaða, Bjalla og Lækjarbotna. Að suðvestan er markalínan úr Moshól til vest-norðvesturs í Jaðarsvörðu og þaðan nokkru norðan en til vesturs í Markavörðu á Vallartanga [013], en það er hornmark Heysholts, Lækjarbotna og Þúfu." Um 940 m sunnan við bæ 001 eru mögulegar leifar vörðunnar og frá henni til suðausturs er einföld grjótlína sem hefur verið undir girðingu á merkjum.



Mögulegar leifar af Jaðarsvörðu 015, horft til suðausturs

Varðan var að líkindum á mörkum gróins hrauns og mólendis.

Þar sem varðan var að líkindum sést stórt grjót í lítilli holu sem er um 1 m í þvermál. Mögulega hefur grjót verið tekið úr vörðunni til að raða undir girðinguna. Ef varðan var á þessum stað er búið að rífa hana og ekki hægt að segja annað um hana en að hún hafi líklega verið 1 m í þvermál.

Hættumat: engin hætt

Heimildir: Ö-Heysholts viðb., 1, 2

RA-447:016 heimild um lambhús

63°58.686N 20°15.690V

"Lambhúsbrekka er örlítill halli mót suðri, í túninu, örfáa tugi metra beint vestan við bæinn, í stefnu af Heyholtsbænum í Gömlu-Þúfu. Í þessari brekku stóð lengi lambhús, sem hún er kennd við, en lambhús þetta er horfið fyrir nokkru," segir í viðbótum við örnefnalýsingu. Lambhúsbrekka er merkt inn á örnefnaupprátt Ingólfs Einarssonar. Lambhúsið var 100 m vestan við bæ 001, líklega rétt utan gamla heimatúnsins. Þar er slétt, grasvaxið tún í lágri brekku sem hallar til norðurs.

Slétt, grasivaxið tún er þar sem lambhúsið var.
Engin ummerki lambhússins sjást á yfirborði.

Hættumat: hætta, vegna ábúðar

Heimildir: Ö-Heysholts viðb., 2; IE-Örnefnauppráttur, Heysholt

RA-447:017 heimild um ristur

63°58.658N 20°15.318V

"Torfdæla er skammt suður af Krókadælum og fáa tugi metra suðaustur af vegamótum heimreiðar að Heysholti og vegar að Flagbjarnarholti. Nafnið mun vera dregið af torfskurði," segir í viðbótum við örnefnalýsingu. Torfdæla er 230 m austan við bæ 001 og rúma 300 m suðaustan við útihús 006. Þjóðvegur að Heimalandi liggur þvert yfir norðurhluta Torfdælar. Hún er þurr og grasivaxin.

Torfdæla er sléttur mýrarfláki í grónu hrauni. Lágir, þýfðir rimar eru í dælnni en hvergi má greina skýra ristur. Torfið var að öllum líkindum tekið í dælnni. Hún er 120x40 m að stærð og snýr austur-vestur.

Engin ummerki ristunnar sjást á yfirborði.

Hættumat: engin hætta

Heimildir: Ö-Heysholts viðb., 3

RA-447:018 tóft beitarhús

63°58.419N 20°15.652V



Beitarhúsatóft 018, horft til suðausturs

Beitarhúsatóft er um 500 m sunnan við bæ 001.

Tóftin er í hólottum móa.

Tóftin er tvískipt og grjóthlaðin. Hún er um 15x6,5 m að stærð og snýr norðvestur-suðaustur. Op er á norðvesturgafli. Mesta hæð veggja er um 1,2 m og mest sjást 5 umförl í innanverðum hleðslum. Hólf I er í suðausturenda. Þar var hlaða sem er um 4x3 m að innanmáli, snýr norðvestur-suðaustur. Um 0,4 m hár kantur er niður í hleðuna úr hólfi II. Það hólf er um 2x7,5 m að innanmáli, snýr norðvestur-suðaustur. Ekki er garði í hólfinu en líklega hafa verið jötur meðfram langveggjum. Meðfram suðvestur-langvegg er stallur neðarlega á veggnum þar sem jatan kann að hafa verið. Fast suðaustan við tóftina er hlaðinn veggur sem er um 7 m langur og snýr nálega austur-vestur. Hann er um 1,3 m á hæð, mosagróinn. Um 1 m suðaustan við austurenda veggjarins er grjóthrúga sem er um 1,5 m í þvermál og um 0,2 m á hæð.

Hættumat: engin hætta

RA-447:019 heimild um kálgarð

63°58.674N 20°15.574V

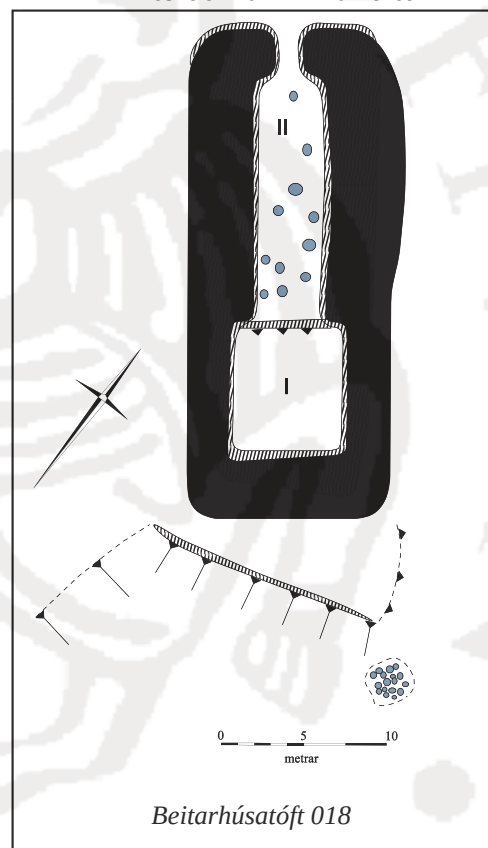
Á túnakorti frá 1917 er kálgarður merktur 3 m suðaustan við bæ 001. Bæjarhlaðið var á milli þeirra og traðir 022 komu að bæ 001 fast austan hans. Á þessum slóðum er aflíðandi halli til suðurs og vestur frá bæ 001.

Slétt, grasivaxið tún er þar sem kálgarðurinn var áður.

Engin ummerki kálgarðsins sjást á yfirborði.

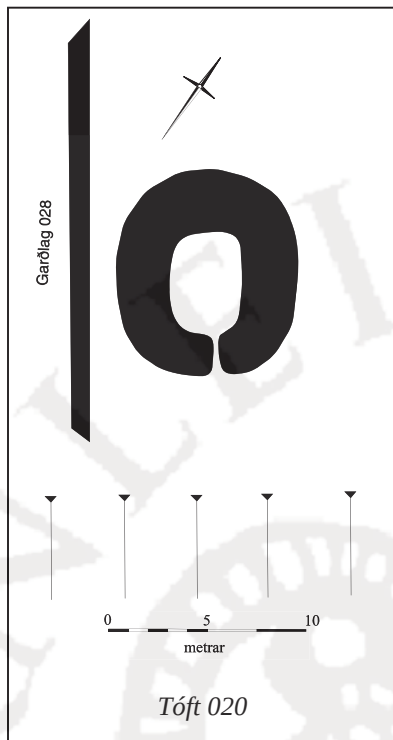
Hættumat: hætta, vegna ábúðar

Heimildir: Túnakort 1917



RA-447:020 tóft

63°58.804N 20°15.455V



Tóft 020, horft til suðvesturs

Stór tóft er um 235 m norðaustan við bæ 001, fast NNA við austurhorn túngarðs 003.

Tóftin er á holtabrún sem hallar til austurs, á mörkum mólendis og túns.

Tóftin er einföld og gróin, líklega torfhlaðin. Hún er um 10x9 m að stærð, Tóftin er einföld og gróin, líklega torfhlaðin. Hún er um 10x9 m að stærð, eftir kindur. Mesta hleðsluhæð tóftarinnar er um 0,7 m. Hlutverk hennar er óþekkt.

Hættumat: engin hætta

RA-447:021 garðlag landamerki
Gamall merkjagarður sést á tveimur stöðum nærri núverandi merkjum milli Heysholts og Minni-Valla. Hann er merktur inn á örnefnaupprátt Ingólfs Einarssonar. Annars vegar er garðurinn í landi Heysholts og hins vegar í landi Minni-Valla. Í landi Heysholts sést garðurinn í mýri SSA við Smyrilshól og að Mýrarvörðu 014. Framhaldið frá henni er ekki skýrt og er líklega hinum megin við merkjagirðingu í landi Minni-Valla. Þar er búið að tæta jarðveg meðfram girðingu á kafla og kann það að hafa raskað garðinum. Aftur sést garðurinn um 400 m suðaustar í landi Minni-Valla og virðist enda við Litla-Stekkjarhól 010.

Garðurinn liggur um mýrlent svæði þar sem hafa verið tjarnir en er nú (2011) þurrt.

Garðurinn sést á um 350 m löngum kafla í landi Heysholts. Garðurinn er gróinn, líklega torfhlaðinn. Hann er hlaupinn í þúfur og rof komið í hann á stöku stað. Mesta hæð er um 0,5 m og mesta breidd um 2 m. Í landi Minni-Valla sést garðurinn mjög greinilega á um 100 m löngum kafla á milli Leirtjarnar og Litla-Stekkjarhóls 010. Alls sjást því leifar af þessum landamerkjagarði á svæði sem er um 850x30 m að stærð og snýr hann norðvestur-suðaustur.

Hættumat: hætta, vegna ábúðar

Heimildir: IE-Örnefnauppráttur, Heysholt

63°59.016N 20°15.178V



Landamerkjagarður 021 þar sem hann liggur í landi Minni-Valla í sveig að Litla-Stekkjarhól, horft til norðurs

RA-447:022 hleðsla traðir

63°58.679N 20°15.546V

Inn á túnakort frá 1917 eru merktar traðir að bæ 001, úr ANA. Þær eru ennþá varðveittar og liggja fast norðan við hrútakofa 007 en hverfa í slétt, grasivaxið tún sunnan við bæ 001.

Traðirnar liggja skáhallt upp brekku sem hallar til suðurs. Brekkan er 15 m á hæð, aflíðandi og grasivaxin.

Suðurveggur traðanna er hlaðinn en sá nyrðri grafinn inn í brekkunna og ekki er hægt að sjá hvort hann hefur verið upphlaðinn. Traðirnar eru 1 m á breidd og varðveittar á 20 m löngum kafla. Veggurinn er 0,6-1 m á hæð og algróinn. Hvergi sést glitta í grjóti vegna gróðurs. Traðirnar eru fallnar saman á kafla.

Hættumat: hætta, vegna ábúðar

Heimildir: Túnakort 1917

RA-447:023 garðlag landamerki

63°58.935N 20°15.013V



Landamerkjagarður 023, horft til suðausturs

Unglegt garðlag er á merkjum um 175 m suðaustan við

Mýrarvörðu 014 og um 640 m norðaustan við bæ 001.

Garðurinn liggur til norðvesturs frá tjörn á merkjum í móa sem áður var mýrlendi en er allþurrt nú.

Garðurinn er sennilega torfhlaðinn, um 1 m á breidd og 0,5-1 m á hæð. Hann er 100 m langur og liggur suðaustur-norðvestur. Aldur garðsins er ekki þekktur en líklegt er að hann sé yngri en 100 ára og teljist því ekki til fornleifa samkvæmt skilgreiningu laganna. Hann er þó skráður þar sem hann ber fornri byggingarhefð vitni.

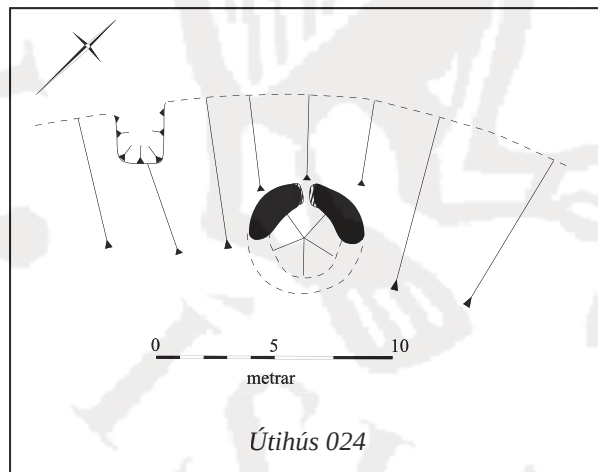
Hættumat: hætta, vegna ábúðar



Traðir 022, horft til ANA

RA-447:024 hús útihús

63°58.627N 20°15.450V



Útihús 024, horft til suðausturs

Útihús úr torfi og grjóti en undir þaki er um 150 m suðaustan við bæ 001.

Húsið er í hæðottu landslagi utan túns.

Húsið er torf- og grjóthlaðið og er gróið. Það er hringlaga, um 5 m í þvermál og er grafið inn í hól að hluta. Mesta hæð hússins er um 2,5 m. Dyr eru um 1 m á hæð og um 0,5 m á breidd. Viðarhleri er fyrir dyrunum og ekki var hægt að komast inn í það. Inngangurinn, og líklega allt húsið, er fullt af hruni úr veggjum en þakið en enn óskemmt að sjá utanfrá. Um 4 m suðvestan við húsið er dæld inn í sömu hólarað og húsið er grafið inn í. Hún er líklega manngerð en hlutverk hennar er óljóst. Hún er um 2,5x2 m að innanmáli og snýr suðaustur-norðvestur. Hún er um 1,5 m á dýpt. Hlutverk hússins er ekki ljóst en afar líklegt er að það hafi verið útihús.

Hættumat: engin hætta

RA-447:025 garðlag vörslugarður

63°58.577N 20°15.546V

Fornlegt garðlag er um 200 m sunnan við bæ 001.

Garðlagið liggur yfir skarð á milli hólrana, sem er fast sunnan túns, og hóla til suðurs.

Garðlagið sést á um 30 m löngum kafla og snýr suðaustur-norðvestur. Það er gróið og sigið, líklega torfhlaðið. Það er hæst um 0,7 m og 3-4 m á breidd. Þar sem það liggur yfir skarð á milli hólrana og hóla er hann mjög útflattur en fjöldi kindagatna liggja þar yfir garðlagið, líklega á leiðinni í beitarhús 018. Hlutverk garðlagsins er óþekkt en lega þess bendir helst til að það hafi verið vörslugarður.

Hættumat: hætta, vegna ábúðar

Garðlag 025, horft til norðausturs

RA-447:026 tóft fjárhús

63°58.705N 20°15.679V



Fjárhústóft 026, horft til ANA



Tóft er 100 m vestan við bæ 001 og rúma 50 m norðan við útihús 002. Hún var skammt utan gamla heimatúnsins. Rúmum 20 m til austurs frá tóftinni er grasivaxið tún.

Gróið, stórpýft mólendi með hólrimum er á þessum slóðum.

Tóftin er 7x5 m að stærð, skiptist í tvö hól og snýr norður-suður. Hólf 1 er sunnar. Það er 3x2 m að innanmáli og snýr norðaustur-suðvestur. Hólfíð er opið til suðvesturs. Veggirnir eru 0,6 m á hæð og grónir. 1-2 umför af grjóthleðslu sjást í þeim. Rof er komið í þá vegna ágangs hrossa. Hólf 2 er norðar. Það er 4x2 m að innanmáli og snýr norðaustur-suðvestur. Veggirnir eru 0,6 m á hæð og 1 umfar af grjóthleðslu sést í þeim. Hólfíð er opið til suðvesturs. Lag og staðsetning tóftar bendir til að hún hafi verið fjárhús.

Hættumat: hætta, vegna ábúðar**RA-447:027** tóft

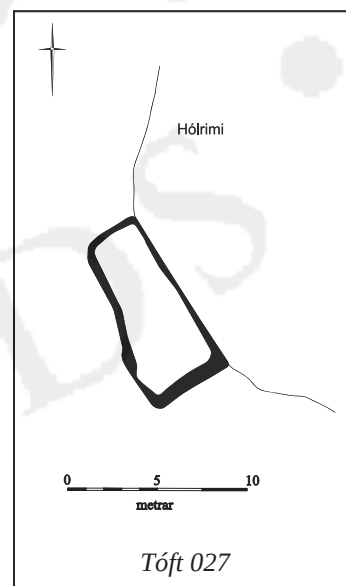
63°58.736N 20°15.669V

Tóft er tæpa 120 m norðvestan við bæ 001 og rúma 50 m norðan við tóft 026.

Tóftin er í grónu stórpýfi, byggð að austan inn í hólríma. Tóftin er 10x5 m að stærð, einföld og snýr norðvestur-suðaustur. Veggir eru 0,3 m á



Tóft 027, horft til norðurs



hæð og grasivaxnir. Hvergi sést glitta í grjóti í þeim né mótar fyrir opi. Að innan er tóftin slétt og grasivaxin. Rof er í veggjum vegna ágangs hrossa og þeir líklega torfhlaðnir. Ekki er vitað í hvaða tilgangi tóftin var hlaðin.

Hættumat: hætta, vegna rofs

RA-447:028 garðlag vörslugarður
63°58.797N 20°15.446V

Garðlag, líklega vörslugarður, liggur frá túngarði 003 við norðausturenda túnsins. Það er um 230 m norðaustan við bæ 001.

Garðurinn er í móa og liggur upp á holti, beygir svo til norðausturs og er þar í mýrlendi.

Garðlagið er myndar horn sem er um 300x460 m að stærð. Frá túngarði liggur garðurinn um 300 m til NNV og beygir svo til VNV þar sem það er um 460 m á lengd. Það virðist liggja í hornmark Flagbjarnarholts, Þúfu og Heysholts á Steinaríma. Garðurinn er um 1 m á breidd og 0,5-1 m á hæð. Hann er gróinn, líklega torfhlaðinn. Garðlagið er mun ógreinilegra í mýrinni en á holtinu.

Hættumat: hætta, vegna ábúðar



Garðlag 028, horft til VNV

Minjakort: Heysholt

