



Skipulagsbreytingar við Ofanleitisveg



Skipulagslýsing fyrir breytingu á Aðalskipulagi Vestmannaeyja 2015–2035, breytingu á mörkum deiliskipulags frístundabyggðar og nýtt deiliskipulag fyrir athafnasvæði AT-4

Október 2023

Efnisyfirlit

1 Aðdragandi	2
2 Staðhættir og starfsemi	3
3 Aðalskipulag Vestmannaeyja	5
3.1 Landnotkun í aðalskipulagi	5
3.2 Áformuð breyting á aðalskipulagi	8
4 Deiliskipulag	8
4.1 Nügildandi deiliskipulag frístundasvæðis	8
4.2 Nýtt deiliskipulag fyrir athafnasvæði AT-4	10
5 Tengsl við aðrar áætlanir og aðra hagsmuni	11
6 Umhverfismat	12
7 Málsmeðferð	12

1 Aðdragandi

Hér er sett fram skipulagslýsing fyrir breytingu á Aðalskipulagi Vestmannaeyja 2015–2035, vegna breytingar á mörkum landnotkunarreita frístundabyggðar (F-1), athafnasvæðis (AT-4) og landbúnaðarsvæðis (L-4), auk nýs deiliskipulags fyrir athafnasvæði AT-4 og breytingar á afmörkun deiliskipulags fyrir frístundabyggð F-1 sbr. mynd 1.1. Tilgangur skipulagslýsingarinnar er m.a. að tryggja að almenningur og hagsmunaaðilar komi að skipulagsferlinu á fyrstu stigum og að gera skipulagsvinnuna gagnsæja og markvissa.



Mynd 1.1. Staðsetning fyrirhugaðrar aðalskipulagsbreytingar, deiliskipulagsbreytingar og nýs deiliskipulags merkt með rauðum hring á loftmyndinni.

Lóðarhafar við Ofanleitisveg 26, sem staðsett er í frístundabyggð F-1 norðan við flugbrautir Vestmannaeyjaflugvallar, hafa óskað eftir að breyta aðalskipulagi þannig að lóð þeirra verði skilgreind sem hluti af nærliggjandi athafnasvæði (AT-4) í stað frístundabyggðar (F-1), sjá svæði 1 á mynd 1.1. Auk þess hafa lóðarhafar óskað eftir því að breyta deiliskipulagi fyrir lóðina en þar er stefnt að því að byggja 20 geymslubíl í þremur aðskildum húsum til viðbótar við núverandi húsnæði á lóðinni. Samkvæmt fyrirspurn lóðarhafa er ekki gert ráð fyrir iðnaði á lóðinni. Í fyrirspurninni kemur einnig fram að gert er ráð fyrir að hækka og laga mön á lóðarmörkum austan við lóðir athafnasvæðisins sem liggja að frístundabyggðinni til að draga úr

sjónrænum áhrifum athafnsvæðisins á frístundabyggðina.

Einnig er gert ráð fyrir að mörk athafnsvæðis AT-4 og landbúnaðarsvæðis L-4 breytist til suðurs þannig að athafnsvæðið muni að hluta til ná að flugvallarsvæði FV-1 og að ný lóð bætist við. Afmörkun AT-4 nær ekki fyllilega yfir lóðir sem tilheyra athafnsvæðinu og verða skipulagsmörk leiðrétt þannig að lóðirnar verði innan marka athafnsvæðisins. Landbúnaðarsvæðið minnkar sem því nemur. Gróf staðsetning aðalskipulags- og deiliskipulagsbreytinga og fyrirhugaðs deiliskipulags er merkt inn á mynd 1.1.

2 Staðhættir og starfsemi

Svæðið sem um ræðir er í norð-vestur krika milli flugbrautanna tveggja á Vestmannaeyjaflugvelli, sbr. mynd 1.1. Landið hallar lítillega með lautum inn á milli. Útsýni er gott í flestar átti, sérstaklega til norðurs í átt að bænum, Heimakletti, Dalfjalli og Blátindi sem umkringja Herjólfsdal. Í austri er útsýni í átt að Helgafelli, Eldfelli og jöklum í fjarska. Yfir flugbrautina til vesturs er útsýni í átt að sjó. Aðkoma að svæði nr. 1 er um Höfðaveg og Hraunveg, sem tengjast Ofanleitisvegi.

Á frístundareit (F-1) er skipulögð frístundabyggð fyrir 24 sumarhús á stórum lóðum en á öllum lóðunum nema einni eru fullbyggð hús eða hús í byggingu. Lóð nr. 26, sbr. mynd 2.1, var upphaflega hugsuð fyrir aðstöðuhús fyrir frístundabyggðina, sbr. mynd 4.1, en undanfarið hefur húsið verið nýtt sem samkomusalur. Það deilir aðkomu með þremur húsum sem tilheyra athafnsvæðinu (AT-4), sjá myndir 2.2 og 2.3. Hús á lóð nr. 28 á athafnsvæðinu liggur nálægt lóðarmörkum við lóð nr. 26 og lóð þess ber merki um athafnastarfsemi en þar er rekin hellugerð. Mön er meðfram lóð nr. 26, sem dregur úr sjónrænum og hljóðvistaráhrifum á frístundabyggðina. Á Ofanleitisvegi 25 er rekin heildsala og á nr. 27-33 eru iðnaðarbil fyrir verktaka með léttu iðnaðarstarfsemi.



Mynd 2.1. Loftmynd með lóðarmörkum merktum með gulum línum og fasteignum á svæðinu sem breytingin á svæði 1, nær til. Lóð nr. 26 við Ofanleitisveg er á miðri mynd.



Mynd 2.2. Útsýni frá Ofanleitisvegi 13 milli Ofanleitisvegar 26 og 28. Eyjar og sker fyrir miðri mynd og Blátindur til hægri.



Mynd 2.3. Útsýni frá Ofanleitisvegi 15 í átt að Herjólfssdal. Sjá má mön á lóð nr. 26 vinstra megin á myndinni.



Mynd 2.4. Útsýni í norður frá Ofanleitisvegi 15 í átt að Heimakletti. Sjá má mön á lóð nr. 26 vinstra megin á myndinni.

3 Aðalskipulag Vestmannaeyja

3.1 Landnotkun í aðalskipulagi

Aðalskipulagsbreytingin mun ná yfir landnotkunarreitinn F-1 (frístundabyggð) Ofanleiti en um hann gilda svofelld skipulagsákvæði í Aðalskipulagi Vestmannaeyja 2015-2035:

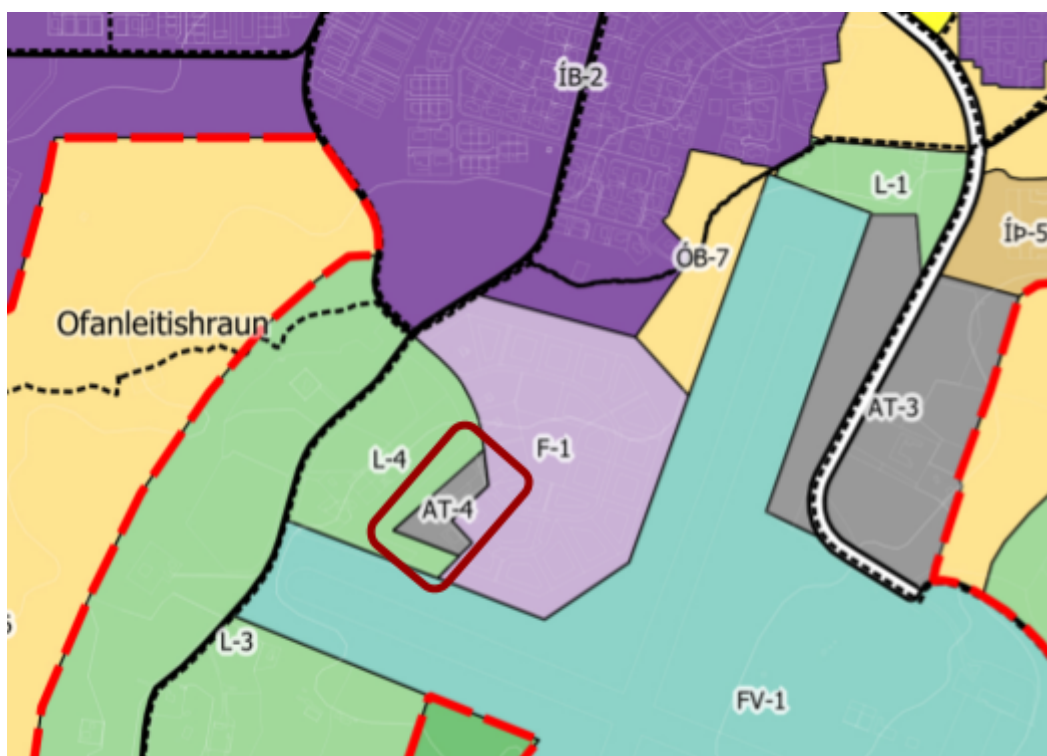
Svæði fyrir frístundabyggð. Á svæðinu er gert ráð fyrir a.m.k. 26 lóðum undir

frístundahús og tengda starfsemi. Byggt hefur verið á 7 lóðum. Ekki er heimilt að hafa lögheimili á svæðinu.

Í aðalskipulaginu segir jafnframt að uppbygging á landnotkunarreitnum hafi verið hæg og þar sé nokkuð um lausar lóðir. Heilsársbúseta er óheimil á frístundasvæðinu og uppbygging frístundahúsa er óheimil utan reitsins um frístundabyggð. Afmörkun og skilgreining á frístundabyggð er hluti af útfærslu á stefnu í kafla 3.5 Góðir gestgjafar í aðalskipulaginu, sem fjallar um Vestmannaeyjar sem ferðamannastað.

Við aðalskipulagsbreytingu þessa er fyrirhugað að lóð nr. 26 við Ofanleitisveg færirist undir aðliggjandi athafnasvæði AT-4 en um það gilda svofelld skipulagsákvæði í Aðalskipulagi Vestmannaeyja 2015-2035:

Athafnasvæði þar sem í dag eru þrjár lóðir, en tvær eru byggðar. Stuðlað skal að aðlaðandi ásýnd svæðisins og áhersla lögð á að umhverfisfrágangur verði vandaður með tilliti til hreinlætis, frágangs og hávaða, í samræmi við blandaða landnotkun og nálægð við frístundabyggð. Sérstaklega skal gæta að hljóðvist.



Mynd 3.1. Þéttbýlisuppdráttur Aðalskipulags Vestmannaeyja 2015-2035 sem sýnir landnotkun á svæðunum sem um ræðir. Skipulagssvæðið er afmarkað með rauðum kassa.

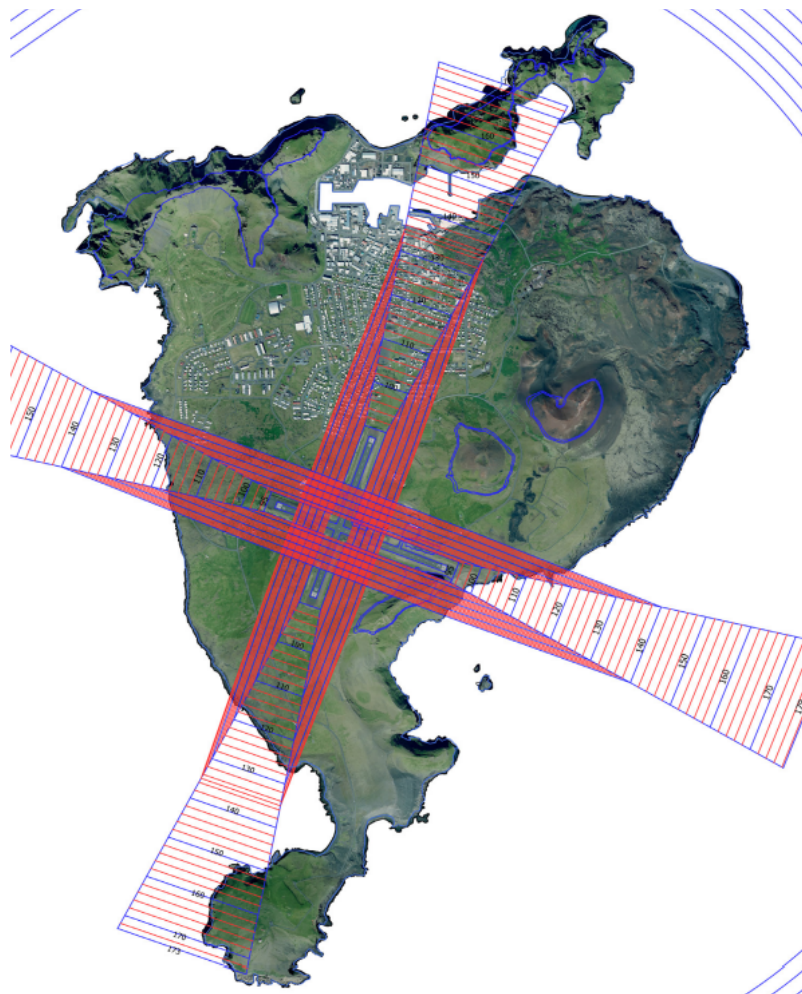
Athafnasvæði (AT) eru skilgreind á eftirfarandi hátt í skipulagsreglugerð nr. 90/2013:

Svæði fyrir atvinnustarfsemi þar sem lítil hættu er á mengun svo sem léttur iðnaður, hreinleg verkstæði, bílasölur og umboðs- og heildverslanir. Einnig atvinnustarfsemi sem þarfnast mikils rýmis, t.d. vinnusvæði utandyra á lóðum eða starfsemi sem hefur í för með sér þungaflutninga, svo sem vörugæmslur og

matvælaíðnaður.

Einnig er gert ráð fyrir að afmörkun á athafnasvæði AT-4 til suðurs verði breytt þannig að hluti af lóðum 28 og 27-33 við Ofanleitisveg sem nú falla utan skilgreinds athafnasvæðis verði innan athafnasvæðisins. Auk þess kemur til greina að mörkum athafnasvæðisins verði breytt þannig að bætt verði við lóð á syðsta hluta svæðisins.

Við uppbyggingu nærri flugvællinum þarf að tryggja að mannvirki nái ekki upp fyrir hindranafleti flugvallarins (sjá mynd 3.2).



Mynd 3.2. Kort úr Aðalskipulagi Vestmannaeyja 2015-2035 sem sýnir hindranafleti Vestmannaeyjaflugvallar.

Um landbúnaðarsvæði L-4, Ofanleiti, segir í aðalskipulaginu:

Á svæðinu er gert ráð fyrir að hægt sé að stunda tómstundabúskap sem ekki krefst mikils landrýmis. Skepnuhald og jarðrækt er heimil. Skjólbeltaræktun er heimil og skal hún taka mið af sérkennum svæðisins og búsetusögu, og stefnu um varðveislu hlaðinna garða og annarra minja um búsetulandslag. Í dag er á svæðinu skipulagt orslofssvæði með einu íbúðarhúsi, þjónustuhúsi, 10 sumarhúsum og tjaldstæði. Heimilt er að byggja ný íbúðarhús á svæðinu til viðbótar við þau sem eru í dag, þannig að heildarfjöldi verði allt að 4 hús á jafnmörgum lóðum, sem væru allt að

0,5 ha. Í tengslum við íbúðarhús er heimilt að byggja útihús, vinnustofur eða frístundahús til útleigu. Heimilt er að starfrækja minni háttar starfsemi á svæðinu svo sem almenna ferðapjónustu eða ýmis konar þjónustu s.s. minni gistiheimili, gistiskála heimagistingu eða gistingu í frístundahúsum/smáhúsum og veitingastaði í flokki I og II og miðast skilgreiningar á þessum stöðum við reglugerð nr. 1277/2016 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Áður en kemur að uppbyggingu vegna ferðapjónustu eða nýrra íbúðarhúsa skal vinna deiliskipulag fyrir landnotkunarreitinn í heild sinni. Varðveita skal hlaðna garða og aðrar minjar um búsetulandslag. Við alla nýtingu svæðisins skal horfa til sérkenna svæðisins og búsetusögu. Gæta þarf að hljóðvist við skipulag vegna nálægðar við flugvöll.

Norðan við frístundabyggðina er svo íbúðarsvæði ÍB-2 Strembuhverfi, sem ekki verður breytt.

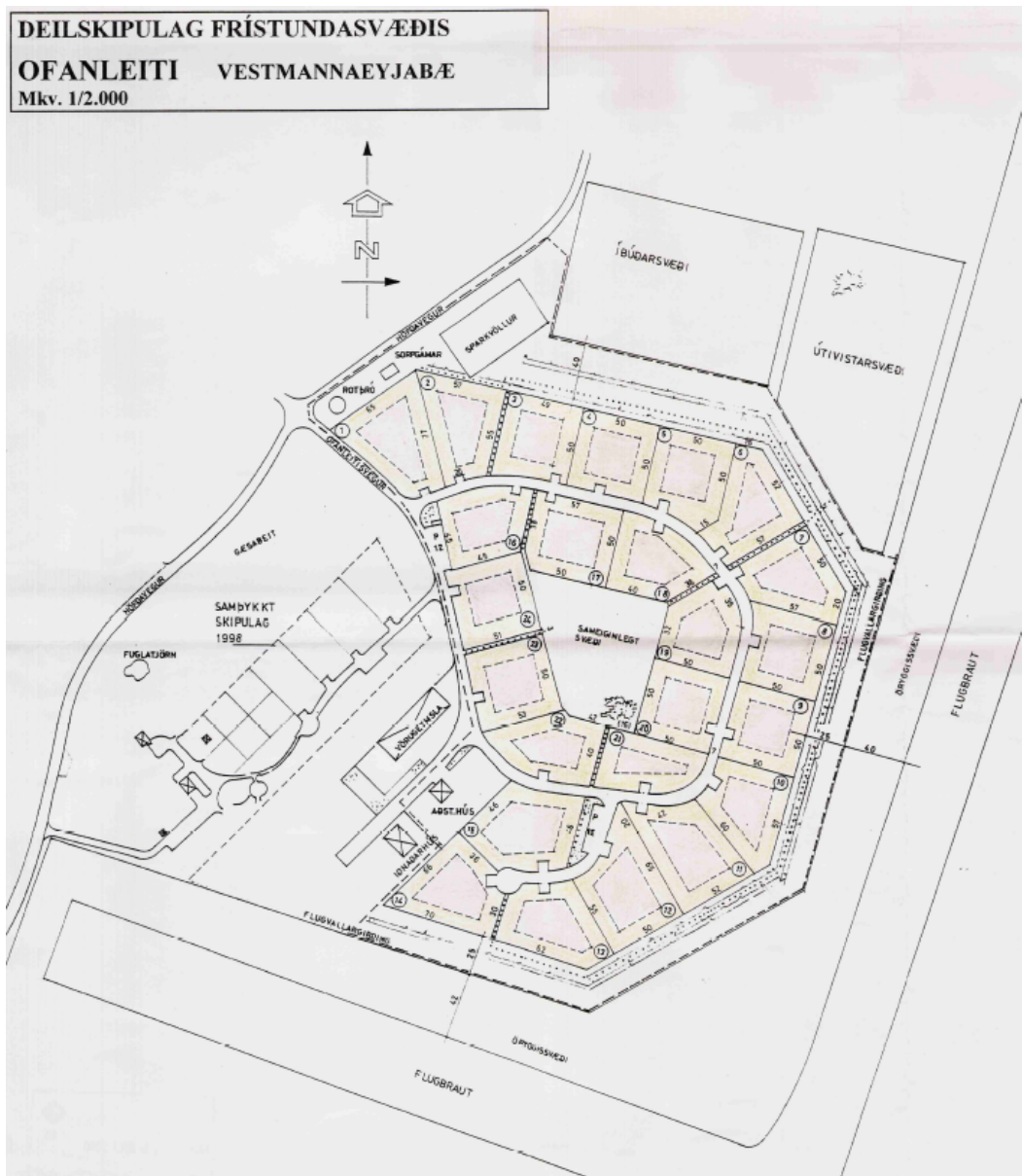
3.2 Áformuð breyting á aðalskipulagi

Gert er ráð fyrir að breyting á aðalskipulagi muni fela í sér breytingu á afmörkun landnotkunarreits AT-4 þannig að hann nái yfir lóð Ofanleitisveggar 26, sem nú tilheyrir frístundabyggð F-1. Auk þess verði afmörkun í suður breytt og landbúnaðarsvæði L-4 verði minnkað sem því nemur. Sett verða skipulagsákvæði sem endurspeglar ásetning um að draga úr áhrifum þessara skipulagsbreytinga á frístundasvæði F-1 m.t.t. ásýndar, hljóðvistar, ljósmengunar og næturkyrrðar.

4 Deiliskipulag

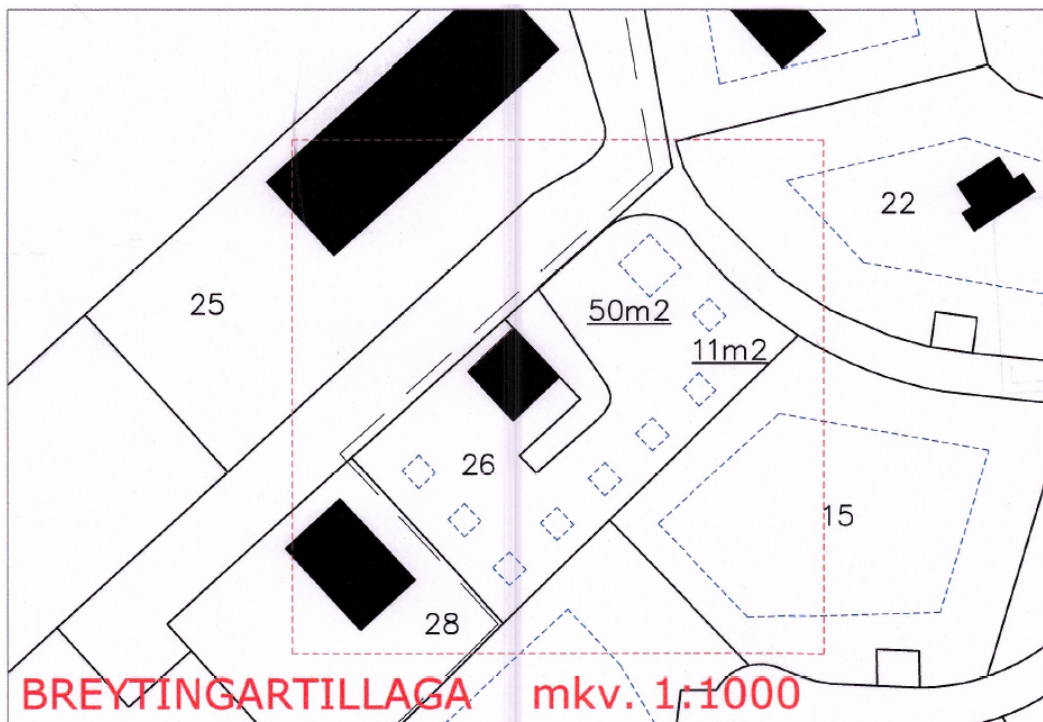
4.1 Núgildandi deiliskipulag frístundasvæðis

Lóðin við Ofanleitisveg 26 er innan deiliskipulags frístundasvæðis - Ofanleiti í Vestmannaeyjum, svæði S-8.3, samþykkt í bæjarstjórn þann 8. maí 2000, sjá mynd 4.1. Í deiliskipulaginu eru skilgreindar 24 lóðir fyrir frístundahús á bilinu 2.400 til 3.200 m² með sameiginlegt svæði í miðjunni. Á lóð sem í dag er nr. 26 er gert ráð fyrir aðstöðuhúsi skv. deiliskipulaginu. Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir að húsin verði byggð úr timbri eða öðrum léttum byggingarefnum og verði um 25-80 m² að stærð. Litaval verði í sem bestu samræmi við umhverfið og þök jafnan nokkru dekkri en útveggir.



Mynd 4.1. Deiliskipulagsuppráttur frístundasvæðis við Ofanleiti frá árinu 1998.

Breyting var gerð á deiliskipulaginu vegna Ofanleitisvegur 26, sem samþykkt var í bæjarstjórn þann 28. mars 2019. Lóðarhafi óskaði þá eftir breytingu á skipulaginu til að byggja á lóðinni átta 11 m² smáhýsi til útleigu og 50 m² þjónustuhús við norðausturhorn lóðarinnar, sbr. mynd 4.2.



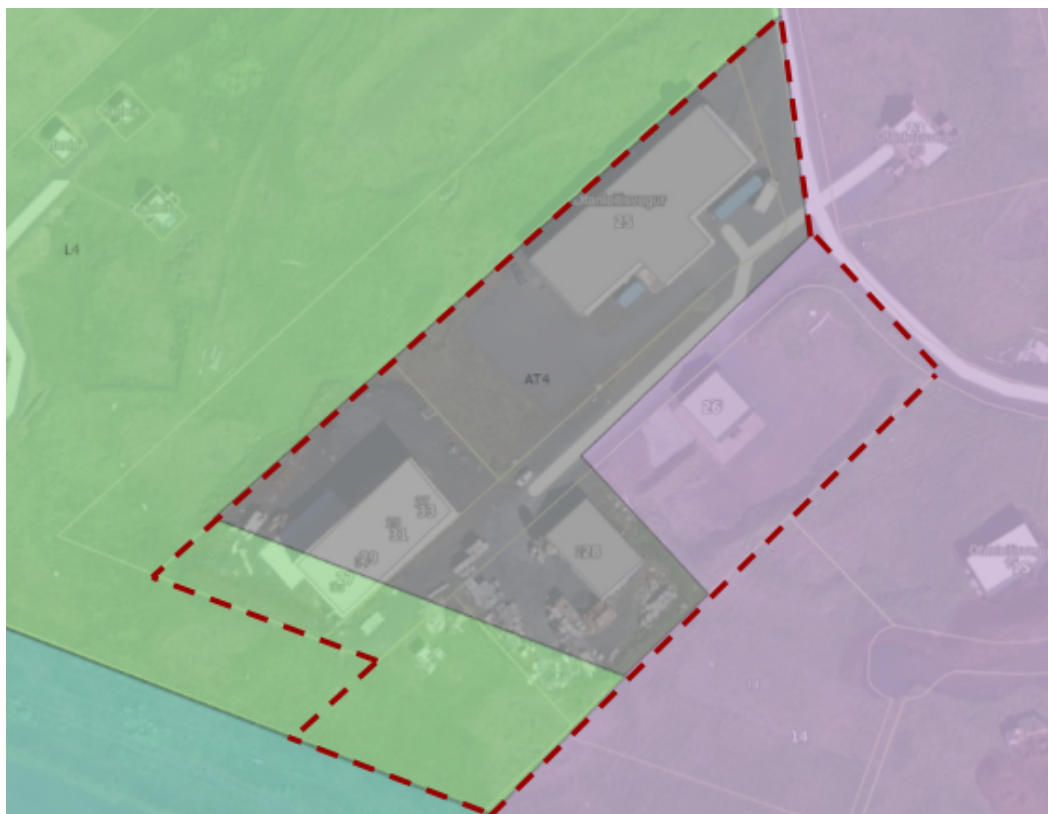
Mynd 4.2. Breyting á deiliskipulagi Ofanleitis, vegna Ofanleitisveg 26 frá árinu 2019.

Mörkum deiliskipulagsins verður breytt þannig að lóðin við Ofanleitisveg 26 fellur utan deiliskipulags Ofanleitis um frístundabyggð og verður innan nýs deiliskipulags athafnasvæðis AT-4, sbr. kafla 4.2.

4.2 Nýtt deiliskipulag fyrir athafnasvæði AT-4

Gert er ráð fyrir að vinna nýtt deiliskipulag fyrir athafnasvæði AT-4 sem myndi einnig ná yfir Ofanleitisveg 26 en ekkert deiliskipulag er í gildi á athafnasvæðinu, sjá gróflega afmörkun á mynd 4.3.

Vegna nálægðar við frístundabyggð F-1, verða sett ákvæði í deiliskipulagið um fyrirhugaða uppbyggingu, vandaðan umhverfisfrágang, snyrtilega ásýnd á svæðið og að gætt verði að hljóðvist með mön og trjágróðri næst mörkum frístundabyggðarinnar. Einnig verða settir skilmálar fyrir lýsingu og næturgæði.



Mynd 4.3. Loftmynd sem sýnir gróflega fyrirhugaða afmörkun deiliskipulags fyrir athafnasvæði AT-4.

5 Tengsl við aðrar áætlanir og aðra hagsmuni

Í Landskipulagsstefnu 2015-2026 er lögð áhersla á að byggð falli að landslagi og náttúru og að gangi ekki að óþörfu á svæði sem eru verðmæt til landbúnaðar eða vegna náttúruverndar:

2.2.1 Byggð falli að landslagi og náttúru

Skipulagsáætlanir sveitarfélaga marki stefnu um gæði og yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýli. Skipulagsákvæðanir um staðsetningu og hönnun nýrra mannvirkja í dreifbýli taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðháttum. Um leið verði gætt að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og að byggð gangi ekki að óþörfu á svæði sem eru verðmæt til landbúnaðar eða vegna náttúruverndar. Við skipulag frístundabyggðar verði almennt miðað að afmörkuðum en samfelldum frístundabyggðarsvæðum sem gefi notendum þeirra kost á góðum tækifærum til útiveru um leið og gætt er að því að frístundabyggðin skerði ekki mikilvæg eða viðkvæm svæði með tilliti til landbúnaðar eða náttúruverndar. Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðaflokkun

verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum.

Staðsetning skipulagssvæðisins milli tveggja flugbrauta Vestmannaeyjaflugvallar gerir það að verkum að svæðið er raskað og þar gætir hljóðmengunar frá flugumferð. Það telst því hvorki vera náttúruverndarsvæði, né sérlega verðmætt fyrir landbúnað og hentar vel fyrir uppbyggingu hvort sem er fyrir athafnastarfsemi eða frístundabyggð.

Í Aðalskipulag Vestmannaeyja 2015-2035 er lögð áhersla á kraftmikið og fjölbreytt atvinnulíf s.s. verslun, þjónustu, athafnastarfsemi og ferðaþjónustu. Fyrirhuguð breyting er í samræmi við þessa stefnu.

Könnuð verður staða fornminjaskráningar á svæðinu og tryggt að deiliskipulagið verði í samræmi við 16. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

6 Umhverfismat

Unnin verður sameiginleg umhverfismatsskýrsla fyrir aðalskipulagsbreytinguna og nýtt deiliskipulag.

Við mat á umhverfisáhrifum breytingar og athugun á samræmi hennar við meginmarkmið aðalskipulagsins, verður einkum horft til áhrifa uppbyggingar skv. skipulagi á atvinnulíf og umhverfi og litið til samræmis við meginmarkmið aðalskipulags Vestmannaeyja.

7 Málsmeðferð

Málsmeðferð verður í samræmi við ákvæði skipulagslaga nr. 123/2010. Lýsing þessi verður kynnt almenningi, öðrum hagsmunaaðilum og umsagnaraðilum. Þar með er þessum aðilum gefinn kostur á því að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið við gerð skipulagsins. Skipulagslýsing þessi verður auglýst í skipulagsgátt Skipulagsstofnunar, tölublöðum og vefmiðlum bæjarmiðla í Vestmannaeyjum. Hún verður einnig til sýnis í afgreiðslu Umhverfis- og framkvæmdasviðs - Afgreiðslu í Ráðhúsi Vestmannaeyja, Kirkjuvegi 50 og verður send helstu hagsmunaaðilum á svæðinu. Óskað er eftir ábendingum sem senda skal bréflaga á umhverfis- og skipulagsfulltrúa Dagnýju Hauksdóttur, dagny@vestmannaeyjar.is eða á bæjarskrifstofur Vestmannaeyjabæjar.

Umsagnaraðilar eru:

- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Isavia
- Minjastofnun Íslands
- Skipulagsstofnun

- Slökkvilið Vestmannaeyja
- Umhverfisstofnun
- Veðurstofan

Ábendingar sem berast við kynningu lýsingar verða hafðar til hliðsjónar við gerð tillögu að breyttu aðalskipulagi og deiliskipulagi og nýju deiliskipulagi en þeim verður ekki svarað með formlegum hætti. Kynningartími lýsingar kemur fram í auglýsingum. Tillaga að breytingu á aðalskipulagi Vestmannaeyja og deiliskipulagi frístundabyggðar (F-1) og nýju deiliskipulagi athafnasvæðis (AT-4) verður síðan kynnt á vinnslustigi og gefst þá aftur kostur á að koma á framfæri ábendingum. Að lokinni kynningu á vinnslustigi verða tillögur að breytingu á aðalskipulagi og deiliskipulagi og tillaga að nýju deiliskipulagi fullunnar og lagðar fyrir bæjarstjórn sem tekur ákvörðun um auglýsingu þeirra.

Þegar tillögurnar liggja fyrir verða þær auglýstar skv. skipulagslögum, í bæjarmiðlum, í Lögbirtingarblaðinu, í tölublöðum, á vefmiðlum bæjarmiðla í Vestmannaeyjum og á vef Vestmannaeyjabæjar www.vestmannaeyjar.is Þær munu einnig liggja frammi á afgreiðslu Umhverfis- og framkvæmdasviðs og afgreiðslu í Ráðhúsi Vestmannaeyja. Tillagan verður send umsagnaraðilum og gefinn sex vikna frestur til að koma á framfæri skriflegum athugasemdum. Athugasemdum sem berast á auglýsingatíma verður svarað með formlegum hætti.

Að auglýsingatíma liðnum verða tillögurnar afgreiddar skv. skipulagslögum í sveitarstjórn, með breytingum sem athugasemdir kunna að gefa tilefni til og sendar Skipulagsstofnun til yfirferðar og staðfestingar. Staðfestar aðalskipulagsbreytingar taka að lokum gildi með birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda. Samþykkt deiliskipulag og deiliskipulagsbreytingar taka að lokum gildi með birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda.

Gera má ráð fyrir að breytingar taki gildi skv. skipulagslögum vorið 2024.