



Vestmannaeyjabær

# DEILISKIPULAG SPRANGAN

**Tillaga**

Apríl 2017

**ATA**

Vestmannaeyjabær 2017  
Skipulagsráðgjafar: Alta ehf.  
Verknr. 1171-009-U04

## EFNISYFIRLIT

1	Inngangur .....	3
1.1	Deiliskipulagssvæðið, umhverfi og staðhættir .....	3
1.2	Aðalskipulag .....	4
1.3	Markmið .....	5
1.4	Samþykktir .....	5
2	Skipulagsskilmálar .....	6
2.1	Umferð, bílastæði og lagnir .....	6
2.2	Náttúru- og menningarminjar .....	6
2.3	Almennir skilmálar .....	6
2.3.1	Sérskilmálar fyrir einstaka lóðir .....	7
3	Áhrif deiliskipulagstillögu á umhverfið .....	9

# 1 INNGANGUR

Deiliskipulagsferlið hófst með gerð deiliskipulagslýsingar sem var auglýst og send umsagnaraðilum í apríl 2016. Ábending barst frá Veðurstofunni þar sem minnt var á að taka þurfi tillit til varúðarsvæðis vegna skriðufalla sem fjallað er um í aðalskipulagi. Í kjölfarið var haft samráð við Veðurstofuna og óskað umsagnar um svæðið og þá séstaklega áform um að reisa atvinnuhúsnæði á lóð nr. 4 við Hlíðarveg. Á Veðurstofunni hafa verið teknar saman viðmiðunarreglur um hættumat vegna grjóthruns<sup>1</sup>. Ef aðstæður við Hlíðarveg 4 eru skoðaðar þá er ljóst að nokkur grjóthrunshætta er á lóðinni og er líklegt að öll lóðin sé innan hættusvæðis A. Á hættusvæðum A er heimilt að reisa nýtt íbúðar- og atvinnuhúsnæði skv. reglugerð um hættumat vegna ofanflóða, flokkun og nýtingu hættusvæða og gerð bráðabirgðahættumats nr. 505/2000, en hönnun burðarvirkja skal taka mið af ákvæðum í reglugerð. Í deiliskipulagi hefur verið bætt inn ákvæðum sem snúa að þessu.

Í athugasemd frá Skipulagsstofnun um skipulagslýsingu var bent á að borun eftir vatni til vinnslu félli undir lið 2.06 í viðauka um lög um mat á umhverfisáhrifum og það þurfi að skoða. Í kjölfarið voru sendar nánari upplýsingar til Skipulagsstofnunar um verkefni og að bora ætti eftir sjó með ca 20-40 m djúpum holum til að ná í 400-500l á sek af sjó. Með hliðsjón af þeim upplýsingum var það niðurstaða Skipulagsstofnunar að framkvæmdin félli ekki undir lög um mat á umhverfisáhrifum. Deiliskipulagið felur því ekki í sér stefnu sem háð er umhverfismati skv. lögum um umhverfismat áætlanar nr. 105/2006. Samráð var haft við lóðarhafa á svæðinu og haldnir með þeim fundir 17-18. ágúst 2016

Deiliskipulagstillagan var samþykkt til kynningar í Umhverfis- og skipulagsráði þann 22.11.2016. Í framhaldi var bréf sent til allra hagsmunaaðila, þar á meðal allra lóðareiganda, með upplýsingum um tillöguna og deiliskipulagstillöguna. Í kjölfarið var haldinn fundur með lóðarhöfum við Strandveg 101 sem óskuðu eftir að vinna áfram með tillögu að fyrirkomulagi á lóð sinni og nágrenni hennar. Samtalið leiddi til breytinga á tillögu að deiliskipulagi þannig að lóðin minnkar í áttina að Spröngunni en stækkar í áttina að Strandvegi 103. Um leið opnast möguleikar á bættri aðkomu að Spröngunni milli lóðanna við Strandveg 101 og Hlíðarvegs 2 og lóðamörk færast fjær Spröngunni.

<sup>1</sup> Tómas Jóhannesson og Kristján Ágústson, 2002. Hættumat vegna aurskirðna, grjóthruns, krapaflóða og aurblandaðra vatns- og krapaflóða í bröttum farvegum. Minnisblað. Veðurstofa Íslands.

Deiliskipulagið er sett fram á uppdrætti og í greinargerð.

## 1.1 DEILISKIPULAGSSVÆÐIÐ, UMHVERFI OG STADHÆTTIR

Svæðið er um 3,6 ha. að stærð. Deiliskipulagssvæðið nær yfir lóðir á athafnasvæði vestan við Hlíðarveg og Strandveg og næsta nágrenni upp af lóðunum í átt að Hánni og nálægu óbyggðu svæði. Í norður mætir svæðið af deiliskipulagi fyrir hafnarsvæðið H-2 við Eiði, vesturhluta og austan við Strandveg mætir svæðið deiliskipulag Hafnarsvæðis H-1.



Á svæðinu eru í dag steypustöð ásamt útiathafnasvæði og vörugeymslur á lóðum við Hlíðarveg og Strandveg. Lóðirnar liggja upp að fjallinu Há og er svæðið klettótt, bratt og tilkomumikið. Við Austur-Há er byrjun á gönguleið upp á Hána, Sprangan fær fjölda gesta á hverju ári þar sem gestir koma að spranga í klettunum en

Sprangan er syðst undir Skiphellum. Norðan við hana slútir bergið mjög innundir sig en þar voru í gamla daga smíðuð skip og bátar. Þar er skjólsælt og þaðan var auðvelt að sjósetja báta. Skiphellar eru skráðar náttúruminjar skv. fornleifaskráningu. Í klettunum er mikið af fugli s.s. fýl og ritu. Austan undir Há sunnan við Skiphelli hefur verið borað eftir heitu vatni en borunin bar ekki tilætlaðan árangur.

Byggingarnar standa annarsvegar við Strandveg og hins vegar við Hlíðarveg. Hér er yfirlit yfir lóðir og byggingamagn á lóðum á svæðinu svk. Þjóðskrá. Stærð lóða er mæld af lóðauppdrætti en ósamræmis gætti milli stærða sem eru uppgefnar í þjóðskrá og á uppdrætti.

### Við Hlíðarveg

Nr.	Starfssemi	Byggingarár	Byggingarefni	Stærð í m <sup>2</sup>	Hæð í m	Lóð m <sup>2</sup>
2	Iðnaðarhúsnæði - vörugymsla	1959	Steinsteypa	1614	11,5	2040
4	Engar byggingar					2850

### Við Strandveg

Nr.	Starfssemi	Byggingarár	Bygg. efni	Stærð í m <sup>2</sup>	Hæð í m	Lóð m <sup>2</sup>
101-01	Steyrustöð	1978	Steypt, stál	463,2		7000
101-02	Steyrustöð/ blöndun	1978	Steypt, stál	38,9		
101-03	Starfsmannahús	1973	Steypt, stál	52,8		
103	Iðnaðarhús	1982	Stálgrindarhús	302	7,5	850
105	Iðnaðarhús	1981	Stálgrindarhús	300	7,5	843
107	Iðnaðarhús	1981	Stálgrindarhús	302	7,5	1098

Heildarbyggingarmagn innan svæðis er 3.074 m<sup>2</sup>, nýtingarhlutfallið er því 0,08. Svigrúm er til uppbyggingar við Hlíðarveg 4 þar sem fjarvarmaveitunni er ætlaður staður, við Strandveg 101 þar sem steypustöðin er auk þess sem opið svæði er milli Strandvegur 101 og 103.

Aðgengi að Spröngunni og umhverfi hennar er ekki gott. Aðgengið er í gegnum athafnasvæði steypustöðvarinnar og engin afmörkuð leið fyrir vegfarendur, gangandi, hjólandi eða akandi. Þörf er á að skilgreina gönguleiðir og bílastæði og bæta umgengni.

Sá möguleiki hefur verið nefndur að einhverjar af vörugymslunum geti síðar verið nýttar undir matvælaframleiðslu. Rætt hefur verið um að starfsemi steypustöðvarinnar verði víkjandi á svæðinu enda er þar um að ræða iðnaðarstarfsemi sem ekki á við á athafnasvæðum eða við náttúrufræði svæði, eins og Sprönguna og nágrenni hennar.

## 1.2 AÐALSKIPULAG

Deiliskipulagssvæðið er að hluta athafnasvæði og að hluta óbyggt svæði skv. aðalskipulagi Vestmannaeyja 2002-2014. Vegna grjóthruns og skriðuhættu er austurhlíð Háarinnar skilgreind sem hættusvæði í aðalskipulaginu (rauðar línur). Samkvæmt aðalskipulagi er ekki heimilt að byggja þar hús og önnur mannvirkjagerð miðast við skilgreindar hættuáðstæður.

Eftirfarandi stefnumörkun fyrir deiliskipulagssvæðið má lesa út úr markmiðum og tillögum fyrir þessa landnotkunarreiti:

- Á athafnasvæðum skal fyrst og fremst gera ráð fyrir atvinnustarfsemi þar sem lítil hættu er á mengun, s.s. léttum iðnaði, vörugymslum, hreinlegum verkstæðum og umboðs- og heildverslunum.
- Hefðbundnir atvinnuvegir verði áfram sá grunnur sem byggt verður á. Við skipulag og ákvarðanir um framkvæmdir verði sérstaklega hugað að hagsmunum ferðaþjónustu. Heildarsýn og gildi sjálfbærrar þróunar séu ráðandi um ákvarðanir um einstaka þætti.
- Byggt verði inn í eyður eftir því sem óskað verður eftir.
- Áhersla verði á góða umgengni við útivistarsvæði og opin svæði í Eyjum og á góð tengsl þessara svæða á Heimaey við byggð svæði til þess að hvetja til útivistar og skjóta stoðum undir fjölbættari afþreyingu fyrir ferðafólk.

Við útfærslu deiliskipulagstillögunnar er haft samráð við Veðurstofuna vegna þess að húshorn byggingar fyrir varmadælustöð er innan hættusvæðis sem skilgreint er í aðalskipulagi. Leitað var umsagnar þar sem þessi hluti byggingarinnar mun hafa litla viðveru starfsmanna auk þess sem gerður verður stoðveggur sem ver húsið að einhverju leyti fyrir gjóthruni.

Í viðmiðunarreglum Veðurstofunnar um hættumat vegna grjóthruns eru færð rök fyrir því að eingöngu skuli skilgreint A-hættusvæði vegna grjóthrunshættu. Miðað við það á ákvæði aðalskipulagsins um byggingarbann ekki við en skv. reglugerð nr. 505/2000 er heimilt að reisa nýtt íbúðar- og atvinnuhúsnæði á hættusvæði A.

Hönnun burðarvirkja skal miða við ákvæði í reglugerð nr. 505/2000 og er gerð grein fyrir því í skilmálum. Það er mat Veðurstofunnar að fyrirhugaður byggingarreitur á lóðinni við Hlíðarveg 4 sé að stærstum hluta á hættusvæði A sem skilgreint er í reglugerð nr. 505/2000. Mögulegt er að norðaustur horn byggingarinnar falli utan hættusvæðis.

### 1.3 MARKMIÐ

---

Eftirfarandi markmið voru höfð að leiðarljósi við gerð deiliskipulagstillögunar.

- Setja skilmála fyrir byggingu fyrir sjóvarmáladælustöð á Hlíðarvegi 4 með tilheyrandi mannrkjum; borholum fyrir sjótöku, aðkomu, bílastæðum og byggingareitum.
- Bæta umhverfi og aðkomu að Spröngunni og tryggja gott umferðarflæði ólíkra hópa um svæðið.
- Staðsetja tengingu frá Strandvegi við gönguleið á Hána.
- Marka stefnu um að starfsemi steypustöðvar verði víkjandi á svæðinu.

### 1.4 SAMÞYKKTIR

---

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð skv. 40. og 41. grein skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn Vestmannaeyja þann \_\_\_\_\_.

f.h. Vestmannaeyja

Elliði Vignisson, bæjarstjóri

Deiliskipulagið tók gildi með birtingu auglýsingar nr. \_\_\_\_\_ þann

\_\_\_\_\_ 2017 í B-deild Stjórnartíðinda.



## 2 SKIPULAGSSKILMÁLAR

### 2.1 UMFERÐ, BÍLASTÆÐI OG LAGNIR

Engar breytingar eru gerðar á legu Strandvegjar og Hlíðarvegjar. Gert er ráð fyrir gangstétt vestanmegin við göturnar með tengingum við gönguleið að Spröngunni og við gönguleið upp á Hána.

Afmarkaðar eru gönguleiðir að Spröngunni með tengingu út á Strandveg og Hlíðarveg. Gert er ráð fyrir að megin aðkoma að Spröngunni verði milli Strandvegjar 101 og Hlíðarvegjar 2 en þar deila allir vegfarendahópar sömu aðkomu. Skilgreind er gönguleið, aðkoma fyrir akandi og bílastæði fyrir gesti. Fyrirkomulag bílastæða við Sprönguna getur breyst við nánari verkhönnun en gert er ráð fyrir bílastæðum fyrir einkabíla og einu til tveimur stæðum fyrir rútur. Upp við Sprönguna er gert ráð fyrir upplýsingaskilti, bekkjum og annarri aðstöðu svo sem hjólastæðum.

Lagnir og veitukerfi skulu staðsett í samráði við viðkomandi umsjónaraðila og stofnanir, í samræmi við þær reglur og leiðbeiningar sem um slíkar framkvæmdir gilda. Kvaðir um lagnir eru sýndar á mæliblöðum.

Svæðið liggur að klettabeltum í Hánni til vesturs. Gæta þarf að hættu vegna grjóthruns og merkja svæðið þannig að vegfarendum sé gert viðvart.

### 2.2 NÁTTÚRU- OG MENNINGARMINJAR

Skiphellar eru skráðar náttúruminjar skv. fornleifaskráningu.<sup>2</sup> Innan deiliskipulagssvæðisins eru ekki svæði sem eru á náttúruverndaráætlun, friðlýst eða á náttúruminjaskrá. Háin er í jaðri svæðisins og er hluti af stærra hverfisverndarsvæði vegna landslagsheildar. Huga skal sérstaklega að því að raska sem minnstu af landi við framkvæmdir vegna göngustíga og aðstöðu við Sprönguna.

<sup>2</sup> Sjá skráningu á <http://www.glaumbaer.is/static/files/pdf/Rannsóknarskýrslur/bsk-2002-10-vestmannaeyjar.pdf>

## 2.3 ALMENNIR SKILMÁLAR

### HÖNNUN MANNVIRKJA OG UPPDRÆTTIR

Nýjar byggingar, viðbyggingar og aðrar framkvæmdir innan lóða skipulagssvæðisins skulu vera í samræmi við skipulagsskilmála þessa, gildandi byggingarreglugerð, hæðar- og mæliblöð og aðrar reglugerðir og staðla sem lúta að byggingarmálum almennt. Að öðru leyti er húsagerð frjálst.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og við lóðamörk sem og og önnur mannvirki sem máli skiptir fyrir fyrirkomulag og útlit lóðanna.

### MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ

Mæliblöð sýna lóðamörk, nákvæmari stærðir lóða, byggingareiti, innkeyrslur inn á lóðir og kvaðir ef einhverjar eru.

Hæðarblöð sýna götu- og gangstéttarhæðir við lóðamörk (G). Lóðarhæðir á lóðamörkum skulu samsvara þessum tölum. Hæð á aðalgólfi byggingar er sýnd á hæðarblöðum (H) sem geta verið bindandi vegna fráveitulagna. Á hæðarblöðum er sýnd staðsetning og hæðir á frárennslis- og vatnslögnum og kvaðir um inntök veitustofnana eftir atvikum.

### BYGGINGAREITIR OG BYGGINGARLÍNUR

Byggingareitir eru sýndir á mæliblöðum og skulu allir meginhlutar byggingar standa innan þeirra.

### ÞAKFORM

Byggingar skulu vera með mænisþak.

### BÍLASTÆÐI

Miðað skal við eftirfarandi viðmið við fjölda bílastæða á lóðum innan deiliskipulagssvæðisins.

- Eitt bílastæði fyrir hverja 250 m<sup>2</sup> húsnæðis

#### UMHVERFI OG FRÁGANGUR LÓÐA

Allt rask við Skiphella er óheimilt utan þess að gert er ráð fyrir gönguleið þar framan við. Vanda skal umhverfi Spröngunnar t.d. með merkingum, skiltum, frágangi á yfirborði og aðstöðu til að setjast niður. Áhersla skal lögð á góða umgengni í og við athafnasvæðið. Ekki er heimilt að nýta svæði utan lóða sem geymslusvæði. Vanda skal umhverfisfrágang, sérstaklega á lóðamörkum sem snúa að Hánni. Landhæð á lóðamörkum skal vera skv. uppgefnunum hæðarkótum á mæliblöðum. Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðveg eða grjóti út fyrir lóðamörk. Allar girðingar innan skipulagssvæðis eru háðar leyfi sveitarfélagsins. Við afgreiðslu umsókna skal miða við að girðingar hafi ekki neikvæð áhrif á ásýnd við gönguleiðir við Sprönguna, Skiphella og við gangstéttar með Strandvegi og Hlíðarvegi.

Vakin er athygli á að "ef fornleifar finnast við framkvæmd skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd uns fenginn er úrskurður fornleifanefndar um hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum", sbr. 20.gr. Þjóðminjalaga.

#### NÚVERANDI BYGGINGAR

Eftirfarandi ákvæði gilda fyrir öll hús innan deiliskipulagsmarka. Gert er ráð fyrir að gera megi smávægilegar breytingar á eldri húsum án þess að breyta þurfi deiliskipulagi. Þar sem ekki eru í deiliskipulaginu gerðir nákvæmir skilmálar fyrir breytingar einstakra húsa í eldri byggð skal senda fyrirspurn með ósk um breytingar til skipulags- og byggingarfulltrúa.

Þar sem ekki hefur verið gefinn sérstakur byggingarreitur fyrir viðbyggingar skal sérstaklega meta umfang viðbyggingar í hverju tilfalli.

- Við mat á mögulegum breytingum skiptir meginmáli að athuga tvennt:
  - Hvernig breytingin fellur að húsinu.
  - Hvernig breytingin fellur að yfirbragði byggðarinnar.
- Stærð eða hlutföll viðbygginga eða annarra breytinga má ekki útliti eða gerð bera grunngerð hússins ofurliði.
- Viðbygging eða aðrar breytingar falli að byggingarstíl og efnisvali.
- Viðbyggingin/breytingin skerði ekki óeðlilega umhverfisgæði nágranna með því að hindri útsýni eða auka skuggavarp.
- Flatarmál og rúmmálsaukning viðbygginga má ekki vera yfir **15%** nema sérstakar aðstæður gefi tilefni til þess og þær uppfylli að öðru leyti skilyrði sem sett eru hér að framan um viðbyggingar.

#### 2.3.1 Sérskilmálar fyrir einstaka lóðir

##### Hlíðarvegur 2

Notkun:	Vörugeymsla.
Stærð lóðar:	1740 m <sup>2</sup>
Nýtingarhlutfall:	0,8
Hámarkshæð:	11,5 m

##### Hlíðarvegur 4

Notkun:	Varmadælustöð
Stærð lóðar:	2.700 m <sup>2</sup>
Nýtingarhlutfall:	0,4
Hámarkshæð:	Hámarkshæð byggingar fyrir sjóvarmadælustöð er 8 m en einstaka byggingarhlutar t.v. vegna t.d. loftræstingar mega ná upp í 9,5 m.

Varmadælustöð, byggingarreitur og flatarmál: Byggingarreitur hámark 750 m<sup>2</sup> og hámarks brúttóflatarmál 1000 m<sup>2</sup>. Heimilt er að hafa hluta byggingar á tveimur hæðum til norðurs.

Á lóð er gert ráð fyrir Varmadælustöð og borholum. Sjó er dælt upp á lóðinni, unnin úr honum varmi og sjónum komið í burtu um lagnir til dælustöðvarinnar á Eiðinu. Lagnir eru sýndar á mæliblöðum.

Haft var samráð við Veðurstofuna um mat á áhættu vegna grjóthruns á lóðinni og er það mat stofnunarinnar að fyrirhugaður byggingarreitur á lóðinni við Hlíðarveg 4 sé að stærstum hluta á hættusvæði A eins og það er skilgreint er í reglugerð nr. 505/2000. Mögulegt er að norðaustur horn byggingarinnar falli utan hættusvæðis. Samkvæmt reglugerðinni er heimilt að reisa nýtt íbúðar- og atvinnuhúsnæði á hættusvæði A en hönnun burðarvirkja skal miða við ákvæði reglugerðar. 505/2000 eins og hér segir:

Hönnun burðarvirkja skal miðast við ástreymisþrýsting frá ofanflöðum skv. töflu II. Álagið reiknast sem óhappaálag og skal reikna mannvirkni í brotmarkaástandi. Almennt gildir að hús á hættusvæðum skulu vera steinsteypt með steyptri loftplötu og veggir, sem snúa að brekku, skulu að jafnaði vera án opa og glugga. Að öðrum kosti skulu gluggar og hurðir standast ástreymisþrýsting. Við hönnun mannvirkja á hættusvæðum skal stuðst við Rb-blöð nr. Rb(V9).003, Rb(V9).004 og Rb(V9).005, útgefin af Rannsóknastofnun byggingariðnaðarins. Hönnuðir skulu undantekningarlaust leggja fram útreikninga sína til



samþykktar hjá viðkomandi byggingarfulltrúa sem sannreynir hönnunargögn.

#### TAFLA II.

Ástreymisþrýstingur innan hættusvæða, reiknað sem óhappaálag, kN/m<sup>2</sup>.

	<b>Íbúðar-, sjúkra- og samkomuhús, skólar, leikskólar og samb. hús</b>	
<b>Svæði</b>	<b>Neðri mörk</b>	<b>Efri mörk</b>
A-hættusvæði	5	20
B-hættusvæði	20	90

Leggja þarf inn til samþykktar byggingarfulltrúa heildaruppdrætti af öllum fyrirhuguðum mannvirkjum á viðkomandi lóð. Lagnir skulu koma fram á sérteikningum. Samræma skal lita- og efnisval húsa. Húshlið sem snýr að Hlíðarvegi skal vera brotinn upp á a.m.k. 5 m fresti með efnisvali, litum, inngangi eða gluggum. Huga þarf að umhverfisfrágangi á lóðinni og sýna landmótun á lóðauppdrætti sem lagður er inn til byggingarfulltrúa. Við hönnun varmadælustöðvar skal gæta þess að nýta landkosti sem best og fella byggingar vel að landi, sérstaklega til vesturs að Hánni. Ráðstafanir lóðarhafa vegna hættusvæðis vegna hruns skulu koma fram í byggingarlýsingu og eru ábyrgð lóðarhafa.

#### Strandvegur 101

Notkun: Vöruheymsla, atvinnuhúsnæði.  
Stærð lóðar: 4.200 m<sup>2</sup>  
Nýtingarhlutfall: 1,0  
Hámarkshæð: Hámarkshæð 10 m.

Á lóðinni er steypustöð og starfsmannahús. Starfsemi steypustöðvar skal vera víkjandi á svæðinu.

Byggingarreitur og flatarmál: Byggingarreitur hámark 1.965 m<sup>2</sup> og hámarks brúttóflatarmál 3.930 m<sup>2</sup>. Bygging 2 hæðir. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir enduruppbyggingu á lóðinni.

Vanda þarf hönnun og byggingu nýs húsnæðis sem er á mikilvægum stað í bæjarmyndinni við enda Strandvegur og aðkomu að Spröngunni.

Leggja þarf inn til samþykktar byggingarfulltrúa heildaruppdrætti af öllum fyrirhuguðum mannvirkjum við enduruppbyggingu á viðkomandi lóð. Lagnir skulu koma fram á sérteikningum. Húshlið sem snýr að Strandvegi skal vera brotinn upp á a.m.k. 5 m fresti með efnisvali, litum, inngangi eða gluggum. Huga þarf að umhverfisfrágangi á lóðinni og sýna landmótun á lóðauppdrætti sem lagður er inn til byggingarfulltrúa. Við hönnun byggingar skal gæta þess að nýta landkosti sem best og fella byggingar vel að landi, sérstaklega til vesturs að Spröngunni.

#### Strandvegur 103

Notkun: Vöruheymsla, atvinnuhúsnæði.  
Stærð lóðar: 850 m<sup>2</sup>  
Hámarkshæð: Hámarkshæð 7,5 m.

Kvöð er um aðgengi að baklóð 105 um lóð 103 og skal hún koma fram á mæliblaði.

#### Strandvegur 105

Notkun: Vöruheymsla, atvinnuhúsnæði.  
Stærð lóðar: 843 m<sup>2</sup>  
Hámarkshæð: Hámarkshæð 7,5 m.

Kvöð er um aðgengi að baklóðum 107 og 103 um lóð 105 og skal hún koma fram á mæliblaði.

#### Strandvegur 107

Notkun: Vöruheymsla, atvinnuhúsnæði.  
Stærð lóðar: 1.088 m<sup>2</sup>  
Hámarkshæð: Hámarkshæð 7,5 m.

Kvöð er um aðgengi að baklóðum 105, og 103 um lóð 107 og skal hún koma fram á mæliblaði.

### 3 ÁHRIF DEILISKIPULAGSTILLÖGU Á UMHVERFIÐ

Líklegt er að tillaga um deiliskipulag athafnasvæðisins hafi góð áhrif á umhverfi sitt, svipmót byggðar og einstakar byggingar. Áhersla á gott aðgengi að gönguleið upp á Háanna og gönguleiðir og umhverfi Spröngunnar er jákvæð. Heimilaðar breytingar á byggðinni eru almennt í ágætu samræmi við eldri byggð hvað varðar stærð og ásýnd. Byggingareitur við Varmadælustöð er vegna hættu á grjóthruni á hættusvæði A samkvæmt mati Veðurstofunnar. Í sérskilmálum eru ákvæði um hvernig hönnun byggingarinnar skal vera til að áhætta sé ásættanleg.

