

**Hafnarsvæði (H1) og miðsvæði (M1)  
norðan Strandvegar**

**Breytt deiliskipulag**

**Strandvegur 30, Ægisgata 2 og Tangagata 10  
Greinargerð**

9. mars 2017



**ATA**

A1220-004-U03

## Skipulagsgögn

- Deiliskipulagsuppráttur í mkv. 1:2000 dags. 9. mars 2017.
- Greinargerð, textaskjal, dags. 9. mars. 2017.

## Greinargerð

Vestmannaeyjabær hefur samþykkt breytingu á deiliskipulagi þriggja lóða; Tangagötu 10, Strandvegi 30 og Ægisgötu 2. Lóðirnar þrjár eru innan reits C, miðsvæðis, í deiliskipulaginu *Hafnarsvæði (H1) og miðsvæði (M1) norðan Strandvegar*.

Í breytingunni felst að heimila hækkun á byggingunum þremur sem verða allar áþekkar Ægisgötu 2 að hæð eftir breytingu. Við hækkun húsanna er fyllt upp í skarð í götumyndinni og hún færð í það horf sem var upphaflega var áætlað fyrir svæðið, t.a.m. fyrir Vigtarhúsið sem er lægra en upprunalegar teikningar gerðu ráð fyrir.

Einn megintilgangur með breytingu á samþykktu deiliskipulagi er að mynda sterkari heildarmynd bygginganna við höfnina og skapa lifandi aðkomu inn í bæinn sem tekur á vel á móti aðkomufólki jafnt sem heimafólki. Með breyttu deiliskipulagi er einnig leitast við að auka líf milli bygginga með starfsemi á jarðhæðum sem er opin almenningi, fjölgun íbúða og aukinni þjónustustarfsemi á svæðinu. Samhliða endurbótum á byggingunum þremur hyggst Vestmannaeyjabær endurskoða skipulag og útlit Vigtartorgsins með það að markmiði að styrkja miðsvæðið við höfnina enn frekar. Breytt deiliskipulag er í samræmi við markmið sem sett eru fram í Aðalskipulagi Vestmannaeyja 2002-2014 en þar segir m.a.:

- Áhersla verði á að tengja betur hafnarsvæðið og miðbæinn og þá einkum með breyttri notkun húsa á mótum þessara svæða.
- Stuðlað verði að fjölgun íbúða í miðbænum til þess að styrkja hann og nýta betur hús, götur og lagnir
- Áhersla verði á ferðaþjónustu við skipulag, einkum á svæðinu milli Strandvegar og hafnar, frá Skansi að Skólavegi.

Byggingarnar þrjár snúa að höfninni og móta byggðarlínu bæjarins. Þær blasa við þeim sem koma sjóleiðina til Eyja og hafa mótandi áhrif á umhverfi hafnartorgsins. Útlit þeirra og yfirbragð er því mikilvægt fyrir miðbæ Vestmannaeyja.

Við Ægisgötu 2 stendur gamalt fiskvinnsluhús sem samkvæmt samþykktu deiliskipulagi „*þarfnast endurnýjunar enda þjónar það ekki upprunalegu hlutverki sínu sem fiskvinnsluhús. Byggingin hefur bæði menningarsögulegt og fagurfræðilegt gildi fyrir Vestmannaeyjar. Hún er samofin einum aðalatvinnuvegi eyjarinnar og er sterkt kennileiti þegar siglt er inn í Vestmannaeyjahöfn, enda ein fyrsta byggingin sem blasir við í innsiglingunni. Því er mikilvægt að styrkja það sjónarhorn og að ásýnd byggingarinnar falli vel að umhverfi sínu og hlutverki sem andlit Vestmannaeyja fyrir þá sem koma sjóleiðis.*“ Í breyttu deiliskipulagi er gert ráð fyrir að byggingin hækki um 0,75 m.

Í samþykktu deiliskipulagi kemur fram að við mótun tillagna að breytingum sé mikilvægt að leggja áherslu á tengingar milli bygginga, gatna og ytra umhverfis til að stuðla að lífi milli húsanna. Við nánari hönnun og útfærslu breytinga á húsum skal kalla eftir heildstæðum hugmyndum er snúa að allsherjar fegrun og uppbyggingu svæðisins, bæði hvað varðar

byggingarreitinn, tengsl hans við nærliggjandi byggingar, frágang á almenningsrýmum og götummynd. Hækkun Tangagötu 10 og Strandvegur 30 verður í samræmi við hæð Ægisgötu 2.

## Áhrif breytinga á umhverfið

Efstu hæðir bygginga verða inndregnar til að draga úr mögulegu skuggavarpi og yfirbragð bygginga verður í samræmi við núverandi hafnarbyggð. Ekki er talið að aukning umferðar hafi umtalsverð áhrif á nærumhverfið.

## Breytt deiliskipulag

Heildarbyggingarmagn, nýtingarhlutfall og sérskilmálar lóðanna breytast sbr. sérskilmála og texta hér að neðan. Að öðru leyti er vísað í skilmála og greinargerð með deiliskipulagi *Hafnarsvæði (H1) og miðsvæði (M1) norðan Strandvegur*.

Breytingin nær til greinargerðar og deiliskipulagsuppháttar samþykkt deiliskipulags *Hafnarsvæði (H1) og miðsvæði norðan Strandvegur (M1)* dags. 23.7.2015, m.s.br.

Breytingar á sérskilmálum lóðanna eru auðkenndar hér að neðan með rauðum texta. Sá texti sem fellur úr gildi er yfirstrikaður.

Á norðurhluta Strandvegur 30 (áður Tangagata 12) stendur Vigtarhúsið, sérstæð bygging með bæði söguleg og útlitsleg verðmæti. Á suðurhluta lóðarinnar stendur athafnahúsnæði á tveimur hæðum. Breyting á deiliskipulagi nær eingöngu til norðurhluta Strandvegur 30, þ.e. Vigtarhússins. Vigtarhúsið er ekki fullbyggt en einungis ein hæð var byggð af þremur sem upphaflega voru teiknaðar á lóðinni. Í samþykktu deiliskipulagi er heimilt að bæta þremur hæðum ofan á núverandi hús þannig að húsið verði fjórar hæðir alls. Í breyttu deiliskipulagi felst að heimilt verður að bæta fjórum hæðum ofan á núverandi hús sem yrði fimm hæðir alls. Fimmta hæð skal vera inndregin til norðurs og vesturs.

## Breyttir sérskilmálar

### C10 - Strandvegur 30 (áður Tangagata 12).

#### *Samþykkt deiliskipulag:*

Við Strandveg 30 (áður Tangagata 12) er gamla vigtarhúsið, sérstæð bygging með bæði söguleg og útlitsleg verðmæti. Húsið er ekki fullbyggt en gert var ráð fyrir fjögurra hæða húsi. Heimilt er að byggja þrjár hæðir ofan á núverandi byggingu. Byggingin hefur mjög mikil áhrif á yfirbragð gömlu hafnarinnar og er staðsett milli tveggja mikilvægra sjónlína, uppeftir Bárugötu að Bókasafni og eftir endilöngum Skólavegi. Með viðbyggingu gefst færi á að bæta í það skarð sem nú er í götummynd Tangagötu. Áhersla á gler og

#### *Breytt deiliskipulag:*

Við Strandveg 30 (áður Tangagata 12) er gamla Vigtarhúsið, sérstæð bygging með bæði söguleg og útlitsleg verðmæti. Húsið er ekki fullbyggt en **upphaflega var** gert ráð fyrir fjögurra hæða húsi. Heimilt **verður** að byggja **fjórar** hæðir ofan á núverandi byggingu **sem er ein hæð**. Byggingin hefur mjög mikil áhrif á yfirbragð gömlu hafnarinnar og er staðsett milli tveggja mikilvægra sjónlína, uppeftir Bár**ustíg** að Bókasafni og eftir endilöngum Skólavegi. Með viðbyggingu gefst færi á að bæta í það skarð sem nú er í götummynd

gagnsæi í efnisvali á norður hlið sem vísar að Tangagötu. Það sama á við um tengibyggingu.

Tangagötu. Áhersla á gler og gagnsæi í efnisvali á norðurhlið sem vísar að Tangagötu. Það sama á við um tengibyggingu.

Hámarksflatarmál, brúttó m <sup>2</sup>	3168 m <sup>2</sup> 3950 m <sup>2</sup>
Hámarksflatarmál viðbyggingar m <sup>2</sup>	410m <sup>2</sup> 1650 m <sup>2</sup>
Fjöldi bílastæða (til viðmiðunar)	37 Lóðin fylgir útlínunum bygginga og því er bílastæðapörf mætt með almennum bílastæðum í nágrenninu, til dæmis við höfnina. Í bílageymslu eru fjögur bílastæði sem tilheyra íbúðum á efstu hæð. Aðkoma að bílageymslu er frá Skólavegi.
Stærð lóðar m <sup>2</sup>	1375 m <sup>2</sup>
Fjöldi íbúða	Allt að 14 íbúðir.
Notkun	Lóðin er á miðsvæði. Gert er ráð fyrir ýmis konar verslunar-, þjónustu- og/eða skrifstofustarfsemi á jarðhæð. Heimilt er að tengja Strandveg 30 og Ægisgötu 2 ofan jarðhæðar til að auka mögulega nýtingu á húsunum. Jarðhæð er snýr að Tangagötu skal hýsa starfsemi sem er opin gangandi vegfarendum. Óheimilt er að nota speglagler, eða önnur efni er hindra útsýni inn og út um glugga. Heimilt verður að nýta allt að 1/3 hluta jarðhæðar sem bílageymslu, með aðkomu frá Skólavegi.
Hæð	Heimilt er að byggja allt að þrjár fjórar hæðir ofan á núverandi byggingu. Hámarks mænishæð er 13,9 17,75 metrar. Efsta hæð skal vera inndregin að hluta til norðurs og vesturs.
Þakform	Skal taka mið af aðliggjandi húsum og vera annað hvort flatt, einhalla eða með mæni
Bílastæði	Lóðin fylgir útlínunum bygginga og því er bílastæðapörf mætt með almennum bílastæðum í nágrenninu, til dæmis við höfnina.

## C12 - Ægisgata 2.

Almenn lýsing Ægisgötu 2 er óbreytt frá samþykktu deiliskipulagi.

Hámarksflatarmál, brúttó m <sup>2</sup>	3504 m <sup>2</sup> á þremur hæðum ásamt 694 m <sup>2</sup> á inndreginni fjórðu hæð. 3504 m <sup>2</sup> á þremur hæðum ásamt 900 m <sup>2</sup> inndreginni fjórðu hæð og 500 m <sup>2</sup> rishæð þar ofan á.
---	--

<i>Fjöldi bílastæði (til viðmiðunar)</i>	65-70 samnýtanleg stæði með Strandvegi 26 í bílageymslu á jarðhæð. Að öðru leyti er bílastæðum mætt með almennum bílastæðum í miðbæ.
<i>Stærð lóðar m<sup>2</sup></i>	1168 m <sup>2</sup>
<i>Nýtingarhlutfall</i>	3,59 4,2
<i>Aðkoma</i>	Aðkoma að bílageymslu frá Ægisgötu. <b>Innangengt skal vera frá bílageymslu/bílastæðum að stigagangi byggingar. Aðkoma að jarðhæð frá Tangagötu.</b>
<i>Hæð</i>	Hæð útveggja er að hámarki 14,8 <b>15,8</b> m og mænishæð skal ekki vera hærri en 17,75 m. <b>Efsta hæð skal vera inndregin til norðurs, austurs og vesturs.</b>
<i>Þakform</i>	Gert er ráð fyrir flötu þaki, eða mænispaki með 0-20° þakhalla. <b>Þak skal vera mænispak.</b>
<i>Byggingarlínur</i>	<b>Byggingarreitur inndreginnar efstu hæðar er sýndur á deiliskipulagsuppdraetti. Á inndreginni efstu hæð er leyfilegt að kvistir eða útskot fari út fyrir byggingarreit sem nemur 1/3 af byggingarreit. Bygging skal 100% fylgja bindandi byggingarlínu.</b>
<i>Athugasemdir</i>	Gert er ráð fyrir fjölbættri atvinnustarfsemi og möguleika á samvinnun ólíkrar starfsemi, til að mynda hótels og safns. Jarðhæð er snýr að Tangagötu skal hýsa starfsemi sem er opin gangandi vegfarendum. Stuðla skal að samtali milli starfsemi innandyra og vegfarenda. Óheimilt er að nota speglagler, eða önnur efni er hindra útsýn inn og út um glugga. Notkun á efri hæðum í samræmi við landnotkunarákvæði í aðalskipulagi.

## C14 - Tangagata 10.

### *Samþykkt deiliskipulag:*

Við Tangagötu 10 er tveggja hæða steinhús með flötu þaki sem upphaflega var byggt sem fiskvinnsluhús. Heimilt er að hækka bygginguna um tvær hæðir. Byggingin snýr að höfninni og mótar byggðarlínu bæjarins, blasir við þeim sem koma sjóleiðina til Eyja og hefur mótandi áhrif á umhverfi hafnartorgsins.

### *Breytt deiliskipulag:*

Við Tangagötu 10 er tveggja hæða steinhús með flötu þaki sem upphaflega var byggt sem fiskvinnsluhús, **með innkeyrsluhurð að Tangagötu.** Heimilt **var** að hækka bygginguna um tvær hæðir. **Heimilt verður að hækka bygginguna um þrjár hæðir, þannig að bygging verði alls fimm hæðir, með inndregna**

Vanda þarf endurbætur og viðbyggingu og huga vel að samspili þeirrar hliðar sem snýr að Vigtartorginu. Jarðhæðina skal nýta sem bílageymslu einnig er gert ráð fyrir gestastæðum á almennum bílastæðum meðfram Tangagötu.

**fimmtu hæð til norðurs.** Byggingin snýr að höfninni og mótar byggðarlínu bæjarins, blasir við þeim sem koma sjóleiðina til Eyja og hefur mótandi áhrif á umhverfi hafnartorgsins. Vanda þarf endurbætur og viðbyggingu og huga vel að samspili þeirrar hliðar sem snýr að Vigtartorginu.

Hámarksflatarmál, brúttó m <sup>2</sup>	1873 m <sup>2</sup> 2620 m <sup>2</sup>
Hámarksflatarmál Heildarbyggingarmagn viðbyggingar m <sup>2</sup>	900 m <sup>2</sup> 1580 m <sup>2</sup>
Fjöldi bílastæði (til viðmiðunar) Bílastæði	12 Lóðin fylgir útlínum bygginga og því er bílastæðapörf mætt með almennum bílastæðum í nágrenninu, til dæmis við Tangagötu eða við höfnina.
Stærð lóðar m <sup>2</sup>	528 m <sup>2</sup>
Notkun	Lóðin er á miðsvæði. Heimilt er að breyta því í íbúðarhús með bílageymslum á jarðhæð. Lóðin er á miðsvæði samkvæmt gildandi aðalskipulagi og skal notkun vera í samræmi við það. Jarðhæð er snýr að Tangagötu skal hýsa starfsemi sem er opin gangandi vegfarendum. Óheimilt er að nota speglagler, eða önnur efni sem hindra útsýni inn og útum glugga.
Hæð	Heimilt er að byggja tvær þrjár hæðir ofan á núverandi tveggja hæða byggingu. Hámarksveggshæð er 14,2 <b>17,75 metrar</b> . Æskilegt er að hafa efsta hæð inndreginn til norðurs. <b>Efsta hæð skal vera inndregin til norðurs.</b>
Þakform	Skal taka mið af aðliggjandi húsum og vera annað hvort flatt, einhalla eða með mæni.
Byggingarlínur	Engar bindandi byggingarlínur. <b>Bindandi byggingareitur efstu hæðar er sýndur á deiliskipulagsupprætti.</b>
Bílastæði	Aðkoma að bílageymslu er sýnd á deiliskipulagsupprætti. Heimilt er að hluti bílastæða sé á almennum bílastæðum við Tangagötu.

## Ferill máls

Skipulags- og umhverfisráð samþykkti á fundi sínum þann 14.12.2016 að auglýsa tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir þrjár lóðir innan reits C í samþykktu deiliskipulagi *Hafnarsvæði (H1) og miðsvæði (M1) norðan Strandvegjar*. Bæjarstjórn samþykkti ákvörðun umhverfis- og skipulagsráðs á fundi sínum þann 21.12.2016.

Tillaga að breyttu deiliskipulagi var auglýst í samræmi við 43. gr. skipulagлага nr. 123/2010 á tímabilinu 28. des. 2016 til 8. feb. 2017. Skipulagsgögn lágu frammi í safnahúsi Ráðshúströð og hjá umhverfis- og framkvæmdasviði að Skildingavegi 5. Tillagan var einnig birt á heimasíðu Vestmannaeyjabæjar, [www.vestmannaeyjar.is](http://www.vestmannaeyjar.is).

Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs þann 20.2.2017 var tillagan lögð fram að nýju ásamt þeim athugasemdum og ábendingum sem bárust við auglýsta tillögu. Athugasemdir og ábendingar bárust frá slökkviliðsstjóra Vestmannaeyja, frá Magnúsi Sigurðssyni f.h. Steina og Olla ehf. og frá Presti Bjarnhéðinssyni Johnsen.

Í bréfi slökkviliðsstjóra er bent á að Slökkvilið Vestmannaeyja hefur ekki yfir að ráða búnaði til að bjarga fólki eða berjast við eld í svona háum húsum og ítrekar mikilvægi þess að viðeigandi búnaður sé keyptur. Í athugasemdabréfi frá Presti Bjarnhéðinssyni Johnsen er mótmælt auknu byggingarmagni á húsunum við Strandveg 30, Tangagötu 10 og Ægisgötu 2. Þá tekur bréfitari ekki nægileg bílastæði vera og að útsýni allra bæjarbúa sem búa fyrir neðan Barnaskóla muni skerðast. Í athugasemdabréfi frá Magnúsi Sigurðssyni f.h Steina og Olla ehf. eru ábendingar um orðalag og tölur um byggingarmagn fyrir Tangagötu 10 sem óskað er eftir að verði lagfært.

Vegna athugasemdar frá Steina og Olla ehf. voru eftirfarandi breytingar gerðar á sérskilmálum Tangagötu 10 eftir auglýsingu, auk smávægilegra breytinga á orðalagi:

	<i>Auglýst tillaga</i>	<i>Breytt eftir auglýsingu</i>
<i>Hámarksflatarmál, brúttó m<sup>2</sup></i>	2570 m <sup>2</sup>	2620 m <sup>2</sup>
<i>Heildarbyggingarmagn viðbyggingar m<sup>2</sup></i>	1550 m <sup>2</sup>	1580 m <sup>2</sup>
<i>Nýtingarhlutfall</i>	4,8	5,0

Aðrar athugasemdur leiddu ekki til breytinga á framlagðri tillögu en eftirfarandi var bókað við afgreiðslu tillögunnar í umhverfis- og skipulagsráði þann 20.02.2017:

*Umhverfis -og skipulagsráð vill í hvarvetna að öryggi íbúa og gesta Eyjanna sé tryggt eins og kostur er og tekur því undir áhyggjur slökkviliðsstjóra. Ráðið bendir á að skv. brunavarnaráætlun Vestmannaeyja sem unnið er eftir er gert ráð fyrir að fjárfest verði í nauðsynlegum búnaði áður en að fólk mun hefja búsetu á umræddu svæði, og því er að mati ráðsins brugðist við athugasemdum slökkviliðsstjóra.*

*Umhverfis -og skipulagsráð felur skipulagsfulltrúa að leiðrétta byggingarskilmála Tangagötu 10 og bendir bréfitara á að svæðisskilmálar aðalskipulags heimila að húsið geti nýst sem hótél.*

*Umhverfis -og skipulagsráð mun ekki leggja gegn auknu byggingarmagni húsanna sem um ræðir. Með útsjónarsemi og skipulagi hefur tekist að hafa bílastæðafjölda fullnægjandi fyrir íbúðir*

*og þá starfsemi sem verður á svæðinu. Ekki er gert ráð fyrir að Vigtartorgið verði notað sem bílastæði.*

*Ráðið felur skipulags- og byggingarfulltrúa að svara bréfiturum en samþykkir skipulagið fyrir sitt leyti og vísar því til afgreiðslu bæjarstjórnar.*

Á fundi bæjarstjórnar xxx var afgreiðsla umhverfis- og skipulagsráðs samþykkt.