

**Hafnarsvæði H-1 og Miðsvæði M-1,
norðan Strandvegur**

**Tillaga að breyttu deiliskipulagi
21. desember 2016**

**Strandvegur 30
Ægisgata 2
Tangagata 10**



ATA

Breyting á deiliskipulaginu *Hafnarsvæði H-1 og miðsvæði M-1 norðan Strandvegar.*

Vegna Tangagötu 10, Strandvegar 30 (áður Tangagötu 12) og Ægisgötu 2.

Greinargerð

Vestmannaeyjabær leggur til breytingu á deiliskipulagi þriggja lóða; Tangagötu 10, Strandvegi 30 og Ægisgötu 2. Lóðirnar þrjár eru innan reits C, miðsvæðis, í deiliskipulaginu: *Hafnarsvæði H-1 og miðsvæði M-1 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 megingilgangur með breytingartillögum 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 lífið milli bygginganna með starfsemi á jarðhæðum sem er opin almenningi, fjölgun íbúða og aukinni þjónustustarfsemi á svæðinu. Samhliða endurbættum á byggingunum þremur hyggst Vestmannaeyjabær endurskoða skipulag og útlit Vigtartorgsins sem kemur til með að styrkja miðsvæðið við höfnina enn frekar. Í gildandi deiliskipulag kemur fram að torgsvæðið við gamla Vigtarhúsið muni fyrst og fremst þjóna þeirri uppbyggingu sem gert er ráð fyrir við Strandveg 30 og Ægisgötu 2. Breytingartillagan 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 hefur mótandi áhrif á umhverfi hafnartorgsins. Útlit þeirra og yfirbragð er því mikilvæg fyrir miðbæ Vestmannaeyja.

Við Ægisgötu 2 stendur gamalt fiskvinnsluhús sem sakvæmt gildandi deiliskipulagi þarfnast endurnýjunar enda þjóni það ekki upprunalegu hlutverki sínu sem fiskvinnsluhús. Byggingin hefur bæði menningarsögulegt og fagurfræðilegt gildi fyrir Vestmannaeyjar. Hún er samofin einum aðalatvinnuvegi eyjarinnar og 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 breytingartillögum er gert ráð fyrir að byggingin hækki um 0,75 m.

Í gildandi deiliskipulagi er einnig sagt að við mótun tillagna 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 skal kalla eftir heildstæðum hugmyndum er snúa að allsherjar fegrin og uppbyggingu svæðisins, bæði hvað varðar byggingarreitinn, tengsl hans við nærliggjandi byggingar, frágang á almenningsrymum og götumynd. Því má telja að Hækkun Tangagötu 10 og Strandvegar 30 verður í samræmi við hæð Ægisgötu 2.

Heildarbyggingarmagn, nýtingarhlutfall og sérskilmálar lóðanna breytast sbr. sérskilmála og texta hér að neðan. Að öðru leyti er vísað í skilmála og greinargerð með deiliskipulagi Hafnarsvæðis H-1 og Miðsvæðis M-1, norðan Strandvegar.

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.

Breytingin nær til greinargerðar og deiliskipulagsuppráttar samþykkt deiliskipulags fyrir hafnarsvæði H-1 og miðsvæði M-1 (norðan Strandvegar), samþ. 23.7.2015, m.s.br.

Tillaga að breyttu deiliskipulagi:

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

C10 - Strandvegur 30 (áður Tangagata 12).

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

Sérskilmálar

Gildandi skilmálar:	Tillaga að breyttum skilmálum:
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 götumynd Tangagötu. Áhersla á gler og gagnsæi í efnisvali á norður hlið sem vísar að Tangagötu. Það sama á við um tengibyggingu.	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. Byggingin hefur mjög mikil áhrif á yfirbragð gömlu hafnarinnar og er staðsett milli tveggja mikilvægra sjónlína, uppeftir Bárustíg að Bókasafni og eftir endilöngum Skólavegi. Með viðbyggingu gefst færi á að bæta í það skarð sem nú er í götumynd Tangagötu. Áhersla á gler og gagnsæi í efnisvali á norður hlið sem vísar að Tangagötu. Það sama á við um tengibyggingu.
Hámarksflatarmál, brúttó m²	3168 m² 3950 m²
Hámarksflatarmál viðbyggingar m²	440m ² 1650 m²

Fjöldi bílastæða (til viðmiðunar)	37 Lóðin fylgir útlínum bygginga og því er bílastæðapörf mætt með almennum bílastæðum í nágrenninu, til dæmis við höfnina. Í bílgeymslu eru fjögur bílastæði sem tilheyra íbúðum á efstu hæð. Aðkoma að bílgeymslu er frá Skólavegi.
Stærð lóðar m²	1375 m ²
Nýtingarhlutfall	2,30 2,80
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 glugg. Heimilt verður að nýta allt að 1/3 hluta jarðhæðar sem bílgeymslu, með aðkomu frá Skólavegi.
Hæð	Heimilt er að byggja allt að þrjár fjórar hæðir ofan á núverandi byggingu. Hámarks hæð 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 útlínum bygginga og því er bílastæðapörf mætt með almennum bílastæðum í nágrenninu, til dæmis við höfnina.

C12 - Ægisgata 2

Sérskilmálar

Hámarksflatarmál, brúttó m²	3504 m ² á þremur hæðum ásamt 694 m ² á inndreginni fjórðu hæð. 3504 m ² á þremur hæðum ásamt 900 m ² indreginni fjórðu hæð og 500 m ² rishæð.
Fjöldi bílastæði (viðmiðunar)	65-70 samnýtanleg stæði með Strandvegi 26 í bílageymslu á jarðhæð. Að öðru leyti er bílastæðum mætt með almennum bílastæðum í miðbæ.
Stærð lóðar m²	1168 m ²
Nýtingarhlutfall	3,59 4,2
Aðkoma	Aðkoma að bílageymslu frá Ægisgötu. Inngengt skal vera frá bílageymslu/bílastæðum stigagangi byggingar. Aðkoma að jarðhæð frá Tangagötu.

Hæð	Hæð útveggja er að hámarki 14,8 15,8 m og mænishæð skal ekki vera hærri en 17,75 m. Efsta hæð skal vera inndregin til norðurs, austurs og vesturs. Á inndreginni efstu hæð er leyfilegt að kvistir eða útskot fari út fyrir bindandi byggingarlínu sem nemur 1/3 af bindandi byggingarlínu.
Þakform	Gert er ráð fyrir flötu þaki, eða mænispaki með 0-20° þakhalla. Þak skal vera mænispak.
Byggingarlínur	Bindandi byggingarlína inndreginnar efstu hæðar er sýnd á deiliskipulagsupprætti. Bygging skal 100% fylgja bindandi byggingarlínu.
Athugasemdir	Gert er ráð fyrir fjölþættri atvinnustarfsemi og möguleika á samtvinnun ólíkrar starfsemi, til að mynda hótels og safns. Jarðhæð er snýr að Tangagötu skal hýsa starfsemi sem er opin gangandi vegfarendum. Óheimilt er að nota speglagler, eða önnur efni er hindra útsýn inn og útum glugga. Notkun á efri hæðum í samræmi við landnotkunarákvæði í aðalskipulagi.

C14 - Tangagata 10

Sérskilmálar

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. 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.	Við Tangagötu 10 er tveggja hæða steinhús með flötu þaki sem upphaflega var byggt sem fiskvinnsluhús. 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 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 m²	1873 m ² 2570 m²
Hámarksflatarmál Heildarbyggingarmagn viðbyggingar m²	900 m ² 1550 m²
Fjöldi bílastæði (til viðmiðunar)	42

	Lóðin fylgir útlínu bygginga og því er bílastæðapörf mætt með almennum bílastæðum í nágrenninu, til dæmis við höfnina.
Stærð lóðar m ²	528 m ²
Nýtingarhlutfall	3,58 4,8
Notkun	Lóðin er á miðsvæði. Heimilt er að breyta því í íbúðarhús með bílgeymslum 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 byggingu. Hámarksvegg hæð er 14,2 17,75 metrar . Eskilegt er að hafa efsta hæð inndreginn til norðurs. Efsta hæð skal vera inndregin til norðurs.
Pakform	Skal taka mið af aðliggjandi húsum og vera annað hvort flatt, einhalla eða með mæni.
Byggingarlínur	Engar bindandi byggingarlínur. Bindandi byggingarlína efstu hæðar er sýnd á deiliskipulagsupprætti.
Bílastæði	Aðkoma að bílgeymslu er sýnd á deiliskipulagsupprætti. Heimilt er að hluti bílastæða sé á almennum bílastæðum við Tangagötu.