

VESTMANNAEYJABÆR

DEILISKIPULAG  
MIÐBÆJARSVÆÐIS

SKIPULAGS - OG BYGGINGARSKILMÁLAR  
GREINARGERÐ

Apríl 2005

Útgáfa 0.0/ 11.04 2005

# EFNISYFIRLIT

## Deiliskipulagsuppráttur

### Fylgt úr hlaði

<b>0.0</b>	<b>Samþykktir og breytingar</b>	
0.1	Samþykktir .....	7
0.2	Breytingar .....	7
0.3	Greinargerð .....	7
<b>1.0</b>	<b>Almennir þættir</b>	
1.01	Forsendur deiliskipulags .....	8
1.02	Markmið deiliskipulags .....	8
1.03	Megininntak deiliskipulas .....	8
1.04	Lega, afmörkun og aðkoma .....	9
1.05	Gögn skipulagsáætlunar .....	9
1.06	Landslag, gróður og veðurfar .....	9
1.07	Menningarminjar .....	9
1.08	Eignarhald á landi .....	10
1.09	Fráveita .....	10
1.10	Yfirbragð og gerð núverandi byggðar .....	10
1.11	Gönguleiðir .....	10
1.12	Opin svæði til sameiginlegra nota – leiksvæði .....	10
1.13	Hljóðskermun .....	11
1.14	Gatnakerfi og flokkun þess .....	11
1.15	Strætisvagnar .....	11
1.16	Almenn bílastæði .....	11
1.17	Fjöldi og gerð íbúða .....	11
<b>2.0</b>	<b>Almennir skipulagsskilmálar</b>	
2.01	Hönnun mannvirkja og uppdrættir .....	14
2.02	Mæli-og hæðarblöð .....	14
2.03	Byggingarreitir og nýtingarhlutfall .....	15
2.04	Húsagerðir .....	15
2.05	Svalir, útbyggingar og kjallarar .....	15
2.06	Sorpgeymslur .....	16
2.07	Bílastæði og bílageymslur .....	16
2.08	Frágangur lóða og húsa .....	16
2.09	Hverfisverndarsvæði .....	17
2.10	Ræktun, gróður og óhreyft land .....	17

### 3.0 Sérákvæði skipulagsskilmála

3.01	Almennt .....	19
------	---------------	----

#### SVÆÐI A :

3.02	Strandvegur, Miðstræti (götuhið norðanmegin), Bárustígur (neðri hluti), Vesturvegur (götuhið norðanmegin) og Kirkjuvegur (neðri hluti) .....	19
3.03	Bárustígur 3 Gerð F1-b .....	20
3.04	Bárustígur 8 Gerð F1-b .....	20
3.05	Miðstræti 4 Gerð F1-c .....	20
3.06	Göngubrú / undirgöng .....	21

#### SVÆÐI B :

3.07	Kirkjuvegur, Bárustígur (efri hluti), Miðstræti (götuhið sunnan megin), Vestmannabraut (götuhið norðan megin, austur hluti) .....	21
3.08	Bárustígur 7 Gerð F1-b .....	22
3.09	Miðstræti 5a .....	22
3.10	Miðstræti 7 Gerð E2 .....	22
3.11	Vestmannabraut 22b Gerð F1-b .....	22

#### SVÆÐI C :

3.12	Vestmannabraut (götuhið sunnan megin austur hluti), Hilmisgata (austurhluti) .....	23
3.13	Vestmannabraut 29-31 Gerð F1-b / F2 (hluti) .....	24

**SVÆÐI D :**

3.14	Ráðhúsatröð, Hvítungavegur, Skólavegur, Stakkagerðistún .....	24
3.15	Hvítungavegur 7 Gerð E2 .....	25

**SVÆÐI E :**

3.16	Hilmisgata (vestur hluti), Vestmannabraut (vestur hluti) .....	25
3.17	Niðurrif á húsum .....	26
3.18	Hilmisgata 2-10 Gerð F1-a .....	26

**SVÆÐI F :**

3.19	Baldurhagareitur .....	26
------	------------------------	----

**SVÆÐI G :**

3.20	Reglubrautin .....	27
3.21	Reglubraut 1 .....	28
	Gerð E1	
3.22	Reglubraut 15 a / b .....	28
	Gerð P2	
3.23	<b>Önnur mannvirki</b> a. Spennistöð .....	28

**Skýringarmyndir****Viðauki I****Viðauki II****Atriðaorðaskrá**

**U P P D R Æ T T I R**

- Deiliskipulagsuppráttur 1:1000
- Skýringarmyndir (í greinargerð)

**A** Svæðaskipting (A-G sbr skilmála)

**B** Gatnakerfi

**C** Gönguleiðir, opin svæði og gróðuruppbygging

**D** Niðurrif húsa

**E** Landnotkun

**F** Hæðir húsa

**G** Kennisneiðingar:

- Einbýlishús á 1h+ ris,
- Einbýlishús á 2h / 2 ½ h að hluta
- Parhús á 2h/2 ½ h að hluta

**H** Kennisneiðingar:

- Fjöleignahús (fjölbýlishús) 2h / 3h
- Blönduð starfsemi / notkun  
(verslun – þjónusta - -skrifstofur) 2h / 3h

**I** Sérnotahluti A .- Vestmannabraut 29 - 31

**J** Sérnotahluti B - Hilmisgata 2-10

**K** Sérnotahluti C - Baldurshagareitur

## **Fylgt úr hlaði**

Sú skipulagstillaga, sem hér er kynnt, tekur til um **10** ha svæðis í miðbæ Vestmannaeyja.

Til hægðarauka hefur skipulagssvæðinu verið skipt upp í 6 hluta:

**Hluti A** er nyrsti hluti svæðisins, sunnan Strandvegjar;

**hluti B** tekur til svæðisins frá Miðstræti að Vestmannabraut;

**hluti C** er frá Vestmannabraut að Hilmisgötu með Kirkjuveg sem austurmörk;

**hluti D** er syðsti hluti svæðisins, Stakkagerðistúnið;

**hluti E** er byggðin á mótum Skólavegar og Vestmannabrautar;

**hluti F** er svokallaður Baldurshagareitur, sem afmarkast af Skólavegi í vestri og Bárustíg í austri; og **hluti G** Reglubrautin.

Sjá nánar *skýringarmynd A*

Vinna við gerð tillögunnar hófst í árslok 1999 og hefur verið unnin - með hléum - í samvinnu skipulagshöfunda og Vestmannaeyjabæjar. Auk þess hefur skipulags- og byggingarnefnd bæjarins fjallað um tillöguna á ýmsum vinnslustigum.

Meðan á skipulagsvinnunni stóð var tillagan kynnt með reglulegum hætti fyrir helstu hagsmunaaðiljum innan svæðisins, s.s. Þróunarfélagi Vestmannaeyja, verslunareigendum, íbúum svæðisins, lóðarhöfum óbyggðra lóða o fl. Við mótun og úrvinnslu tillögunnar hefur verið leitast við að taka tillit til sérstakra óska og ábendinga þeirra aðila, sem þegar hafa haslað sér völl innan skipulagssvæðisins eða eiga þar hagsmuna að gæta.

## **0. Samþykktir og breytingar**

## 0.1 Samþykktir

Deiliskipulagstillaga þessi var auglýst almenningi til sýnis frá .....til..... og  
Samþykkt í skipulags- og byggingarráði.....  
Samþykkt í bæjarstjórn.....  
Deiliskipulag þetta tók gildi .....

## 0.2 Breytingar

Verði um breytingar á skilmálum þessum að ræða verður þeirra getið í þessum kafla.

Fyrsta útgáfa sem auglýst er til kynningar er merkt 0.0, næsta útgáfa sem gefin er út samhliða gildistöku verður merkt 0.1 og þar verður gerð grein fyrir þeim breytingum sem kunna hafa átt sér stað síðan tillagan var auglýst.

Síðari breytingar sem gerðar verða á skipulagsskilmálum, verður getið í þeirri röð sem þær verða afgreiddar í umhverfis- og skipulagsráði. Breytingar verða dagsettar og skilmálarnir fá nýtt útgáfunúmer.

## 0.3 Greinargerð

Greinargerð þessi er hluti af samþykktu deiliskipulagi miðbæjarins ásamt deiliskipulagsupprætti í mkv. 1:1000 Dags. mars 2005 og bindandi sérkortum (skýringaruppráttum) er henni fylgja.

# 1. Almennir þættir

### 1.01 Forsendur deiliskipulags

Meginforsendur deiliskipulagsins byggjast á Aðalskipulagi Vestmannaeyja 1988-2008, svo og þeim eldri skipulagsáætlunum og uppdráttum, sem er að finna af svæðinu.

### 1.02 Markmið deiliskipulags

Meginmarkmið deiliskipulagsins hafa verið skilgreind sem eftirfarandi:

- að gera tillögur að þróun og uppbyggingu íbúðareininga, atvinnu- og þjónustustarfsemi eða kjarna, sem stuðla geti að því að styrkja og efla miðbæjarsvæðið í heild sinni;
- að auðvelda samstarf bæjarfélagsins við félagasamtök, fyrirtæki, einstaklinga og stofnanir í tengslum við uppbyggingu miðsækinna starfssemi, m.a. með forsögn um heppilegar húsagerðir og lóðarafmörkun;
- að viðhalda byggðarmynstri eldri byggðar á svæðinu, virða byggingarstíl fyrirbyggjandi húsa og gæta þess að nýbyggingar og breytingar á eldri húsum falli vel að umhverfi sínu og bæjarmynd;
- að nýta og gera heilsteiptara það svæði sem þegar hefur verið tekið til ráðstöfunar innan marka fyrirhugaðs deiliskipulags;
- að uppbygging svæðisins verði hagkvæm í útfærslu og að því megi skipta upp í minni framkvæmdaráfanga, sem hver um sig gæti verið sjálfstæð eining innan stærri heildar;
- að auka gróður og ræktun eftir því sem aðstæður leyfa við skjólmyndun, fegrun og útivist;
- að leggja sérstaka áherslu á umferðaröryggi og greið tengsl við íbúðar-, og þjónustusvæð með góðum og markvissum gönguleiðum;

### 1.03 Megininntak deiliskipulags

Megininntak skipulagstillögunnar kemur fram í eftirfarandi yfirliti :

- a. Markviss uppbygging íbúðar-, þjónustu- og verslunarrýmis er eitt af lykilatriðum skipulagstillögunar :
  - Við *Miðstræti*, *Reglubraut* og *Hvítingaveg* er götummyndin styrkt með byggingum einbýlis- og parhúsa á einni eða tveimur hæðum. Reglubrautin sem hefur einstaka stöðu í bæjarmyndinni vegna byggingarstíls, sögu og götummyndar, skal styrkt frekar með vandaðri uppbyggingu.
  - Við *Hilmisgötu* og *Vestmannabraut* er annars vegar sýndur möguleiki á byggingu fjöleignahúsa (fjölbýlishúsa) og hins vegar á byggingum, sem er sambland fjöleigna -, verslunar- og þjónustuhúsa. Fyrirhugaðar íbúðir eru fjölbreyttar að stærð, staðsetning þeirra góð og tenging við alla þjónustu og útivistarsvæði þægileg.
  - Á “Baldurshagareit” er gert ráð byggingum fyrir blandaða notkun (íbúðir, þjónustu-, og verslunarhús). Byggingarreitir þessara húsa mynda vinkil um lítið bæjartorg við Bárustíg. Rík áhersla er lögð á að vanda sem best alla uppbyggingu á reitnum og að
  - nýbyggingar falli sem best að umhverfi sínu en beri það ekki ofurliði. “Baldurshagareiturinn” er “andlit” miðbæjarins sökum staðsetningar sinnar.



- Að auki er gert ráð fyrir frekari uppbyggingu við Miðstræti, Bárustíg og Vestmannabraut, sem stuðlað geta að heilsteyptri götumynd og styrkingu miðbæjarins í heild sinni

Samtals er gert ráð fyrir **43** nýrri íbúð á skipulagssvæðinu auk ríflega **2145 m<sup>2</sup>** þjónustu- og verslunarrýmis.

- Annað lykilatriði samfara uppbyggingu nýrra byggðarkjarna felst í þéttriðnu neti göngu- og hjólréiðastíga. Stígarnir tengja byggðarhverfin við þjónustukjarna og útvistarsvæði.
- Lögð er áhersla á að vernda þau svæði, sem hafa sérstöðu með tilliti til náttúru og sérstakra kennileita í landslagi. Hér er einkum vísað til Stakkagerðistúns og tóftana þar sem teygja sig um austurhluta túnsins.
- Með greiningu byggingarsvæða í minni, sjálfstæða kjarna, er auðveldara að stýra uppbyggingu og framkvæmdum eftir aðstæðum hverju sinni.

#### 1.04 Lega, afmörkun, aðkoma

Skipulagssvæðið afmarkast í **norðri** af Strandvegi og af Hvítungavegi í **suðri**. Í **austri** eru mörk svæðisins Kirkjuvegur og Skólavegur, en Vestmannabraut og Vesturvegur í **vestri**, þar sem Reglubrautin er innan skipulagssvæðisins.

*Sjá deiliskipulagsupprátt.*

#### 1.05 Gögn skipulagsáætlunar

Deiliskipulagsáætlunin er sett fram í greinargerð þessari ásamt skipulagsupprætti og skýringarmyndum\* (11 upprættir (A - K). Skýringarmyndirnar er að finna í greinargerð þessari.

Skipulagsuppráttur er í mælikvarða 1:1000, dags. mars 2005, þar sem settir eru fram helstu þættir skipulagsins.

##### \*Skýringarmyndir :

*Svæðaskipting; gatnakerfi; gönguleiðir, opin svæði og gróðuruppbygging; niðurrif húsa; I andnotku; hæðir húsa og gerðir.*

#### 1.06 Landslag, gróður og veðurfar

*Vísað er til Aðalskipulags Vestmannaeyja 1988-2008 (gr.2.1, 2.3 og 2.4, bls.6-12).*

#### 1.07 Menningarminjar

Leitað hefur verið umsagnar Fornleifaverndar ríkisins varðandi deiliskipulag miðbæjarsvæðisins.

*Sjá umsögn í **Viðauka II** í greinargerð þessari.*

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.

#### 1.08 Eignarhald á landi

Eignaraðilar á landi innan deiliskipulagssvæðisins eru Vestmannaeyjabær og íslenska ríkið.

*Sjá nánar Aðalskipulag Vestmannaeyja 1988-2008 (gr.3.1, bls.14).*

#### 1.09 Fráveita

Fráveita á skipulagssvæðinu verður í samræmi við heildaráætlun um fráveitu í Vestmannaeyjum.

*Vísað er til aðalskipulags Vestmannaeyja 1988-2008 (gr.11, bls.73, liður c).*

#### 1.10 Yfirbragð og gerð núverandi byggaðar

Byggð á svæðinu er sambland af verslunum, þjónustu og stofnunum auk lágreistrar íbúðarbyggðar.

Ráðandi byggngarefni núverandi byggðar er bárujárnsklædd timburhús (flest með kjallara og risi) og steinsteypt hús. Langflest húsanna eru byggð fyrir 1950 (tæp73%), en aðeins rúmlega 12 % eftir 1970. Lang stærtur hluti byggðarinnar (um 75%) eru 2ja og 3ja hæða hús. 3ja hæða húsin eru flest hluti stærri eininga eða samtengd hús. Hæsta byggingin á deiliskipulagssvæðinu er hluti af Bárustíg 2, eða 4 hæðir.

Elsta húsið á svæðinu er Skólavegur 3, byggt árið 1903.

*Sjá skýringarmyndir E og F og **Víðauka I** með greinargerð þessari*

#### 1.11 Gönguleiðir

Gangstéttar liggja meðfram götum á hefðbundinn hátt á skipulagssvæðinu. Góð stígatengsl eru innan svæðisins milli opinna svæða, torga og stræta sem og við önnur hverfi bæjarins, enda eitt af markmiðum deiliskipulagsins í því að styrkja og efla miðbæjarstarfsemina.

Gert er ráð fyrir að allir aðalgöngustígar, sem jafnframt eru hjólreiðastígar, verði 2,5 – 3,0 m breiðir og malbikaðir eða hellulagðir. Minni stígar og hliðarstígar út frá aðalstígum verða einnig malbikaðir eða hellulagðir. Gert er ráð fyrir að viðeigandi lýsing verði meðfram stígum sem ekki liggja að götu.

Þar sem gönguleiðir liggja yfir götur (*þverun gönguleiða*), skal sérstaklega hugað að öryggismálum gangandi og hjólandi vegfarenda og viðeigandi ráðstafanir gerðar við nánari útfærslu og hönnun.

*Sjá skýringarmynd C*

#### 1.12 Opin svæði til sameiginlegra nota - leiksvæði

Á skipulagssvæðinu er stórt og tilkomumikið opin svæði; Stakkagerðistún, sem nýttist sem sameiginlegt leik- og útivistarsvæði bæjarbúa og gesta þeirra við stærri uppákomur. Þá er gæsluvöllur við Miðstræti sem verður þar áfram.

Leiksvæði og vellir, sem og útivistarsvæði verða skipulögð nánar og hlutverk þeirra styrkt í f ramtíðinni, en gerð þeirra og viðhald verður á vegum bæjarfélagsins.

*Sjá skýringarmynd C*

**1.13 Hljóðskermun**

Ekki er þörf á sérstakri hljóðskermun á skipulagssvæðinu vegna hávaða frá akandi umferð, atvinnustarfsemi eða öðrum hávaða, s.s. flugumferð.

**1.14 Gatnakerfi og flokkun þess**

Kirkjuvegur, Skólavegur, Vesturvegur, Bárustígur (milli Vesturvegar og Strandvegar) og Strandvegur eru **safngötur**. Miðstræti og Vestmannabraut (einstefnugata) eru **húsagötur** með lágum hönnunarhraða, en Hilmisgata, Bárustígur (einstefnugata milli Vestmannabrautar og Vesturvegar) og Reglubrautin eru flokkaðar sem **vistgötur**.

Á skipulagsupprætti er sýnd staðsetning göngubrúar / undirganga við Kirkjuveg (á móts við Kirkjuveg nr 23). Endanleg staðsetning ákvarðast síðar við nánari útfærslu og hönnun.

Við Hilmisgötu og Ráðhúsatröð eru sýnd staðsetning þriggja aksturshliða. Þegar stærri samkomur eru á Stakkagerðistúni eða í miðbænum er þeim möguleika haldið opnum að loka fyrir umferð um þessar götur.

*Sjá skýringarmynd B*

**1.15 Strætisvagnar**

Almennir strætisvagnar eru ekki í notkun, en rútur leggja í miðbænum með ferðamenn erlenda sem innlenda.

*Sjá nánar Aðalskipulags Vestmannaeyja 1988-2008 (gr.7.5, bls.60).*

**1.16 Almenn bílastæði**

Í götum á skipulagssvæðinu eru nú þegar bílastæði til almennra nota. Leitast verður við að fjölga almennum stæðum eftir því sem aðstæður leyfa.

Bílastæði við nýjar þjónustu-, verslunar-, eða íbúðareiningar verða leyst innan viðkomandi lóða og háð kvöðum þar um, sbr. ákvæði 64. gr. byggingareglugerðar og gr. 3.1.4 í skipulagsreglugerð. *Sjá þó. lið 2.07 í greinargerð þessari.*

**1.17 Fjöldi og gerð íbúða**

Samtals er gert ráð fyrir 43 nýrri íbúð á skipulagssvæðinu og skiptast þær sem hér segir

**Svæði A**

Samtals 2 íbúðir við:

**Bárustíg 3**

Byggingarreitur fyrir 2ja hæða hús. 1 íbúð á efri hæð en verslunar- og þjónusturými á neðri hæð (götuhæð).

**Bárustíg 8**

Byggingarreitur fyrir 2ja hæða hús. 1 íbúð á efri hæð en verslunar- og þjónusturými á neðri hæð (götuhæð).

**Svæði B**

Samtals 3 íbúðir, sem skiptast þannig :

**Bárustígur 7**

Byggingarreitir fyrir 2ja hæða hús. 1 íbúð á efri hæð en verslunar- og þjónusturými á neðri hæð (götuhæð).

**Miðstræti 7 :**

Samtals 1 íbúð í einbýlishúsi á tveimur hæðum / tveimur hæðum að hluta.

**Vestmannabraut 22b**

Byggingarreitir fyrir 2ja hæða hús. 1 íbúð á efri hæð en verslunar- og þjónusturými á neðri hæð (götuhæð).

**Svæði C**

Samtals 4 íbúðir sem skiptast þannig :

**Vestmannabraut 29-31 :**

Samtals 4 íbúðir í einu 2ja hæða (hluti 3 hæðir) fjöleignahúsi. Gert er ráð fyrir íbúðum á efri hæð, en þjónustu / verslunarrými á neðri hæð (götuhæð).

**Svæði D**

Samtals 1 íbúð :

**Við Hvítungaveg 7**

Samtals 1 íbúð í einbýlishúsi á tveimur hæðum.

**Svæði E**

Samtals 12 íbúðir :

**Við Hilmisgötu 2-10 :**

Samtals 12 íbúðir í einu 2ja hæða fjöleignahúsi (fjölbýlishúsi).

**Svæði F (Baldurshagareitur) :**

Samtals 18 íbúðir í einu 3ja hæða húsi fyrir blandaða starfsemi. Gert er ráð fyrir íbúðum á efri hæðum, en þjónustu / verslunarrými á neðri hæð (götuhæð).

**Svæði G (Reglubraut)**

Samtals 3 íbúðir sem skiptast þannig :

**Við Reglubraut 1 :**

Samtals 1 íbúð í einbýlishúsi á einni hæð + ris

**Við Reglubraut 15a/b:**

Samtals 2 íbúðir í parhúsi á tveimur hæðum.

**Samtals 43 ný íbúð á deiliskipulagssvæðinu.**

Fyrir eru innan skipulagssvæðisins, um 22 verslunarrými, 25 stofnana- og þjónusturými og 61 íbúðarhús (einbýli, sambýli og fjölbýli).

Sjá skýringarmynd **E** og **Viðauka I**

## **2. Almennir skipulagsskilmálar**

### **2.01 Hönnun mannvirkja og uppdrættir**

Ný hús, viðbyggingar húsa og framkvæmdir við núverandi hús á skipulagssvæði skulu vera í samræmi við þá skilmála sem hér er lýst.

Aðaluppdrættir (byggingarnefndarteikningar) skulu vera í samræmi við lög og reglugerðir um skipulags- og byggingarmál sem og um aðrar gildandi reglur og staðlar er lúta að byggingamálum almennt.

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæli- og hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um.

Íbúðir einbýlishúsa skulu ávallt vera óskiptar eignir ásamt tilheyrandi bílageymslu. Það á einnig við um einstakar íbúðir í fjölbýli ásamt tilheyrandi eignarhluta í sameign s.s. geymslur o.þ.h.

Hús sem eru á sömu lóð eða samtengd s.s. fjöleignahús, skulu teiknuð af sama hönnuði og lögð fyrir byggingarfulltrúa sem ein heild. Þar sem hús eru samtengd skal samræma útlit, þakform, lita- og efnisval.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, jafnframt hæðarlínunum innan lóðar, skjólveggi á lóð og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. 22. gr. byggingarreglugerðar (441/1998).

Lögð er sérstök áhersla á mikilvægi þess, að undirbúningur, hönnun og framkvæmdir við ný og/eða endurbætt mannvirki taki mið af mikilvægrí staðsetningar þeirra í bæjarmyndinni.

Áskilinn er réttur til að gera minniháttar breytingar á deiliskipulagsuppdrætti í tengslum við gerð mæli- og hæðarblaða.

## 2.02 Mæliblöð og hæðarblöð

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa og bílageymslna og skýla, fjölda bílastæða og kvaðir ef einhverjar eru.

Hæðarblöð sýna hæðir mannvirkja (gangstéttir og götur) sveitarfélagsins við lóðamörk (G). Hæðartölur (H) eru leiðbeinandi fyrir aðalhæð (aðkomuhæð). Í vissum tilvikum geta þær verið bindandi vegna fráveitulagna. Hámarkshæð þaks yfir hæðartölu aðkomuhæðar er gefin í skilmálum þessum (sérákvæði). Á hæðarblöðum eru sýndar hæðir á lóðamörkum fjær götu (L). Þar er einnig sýnd lega vatns- og frárennslislagna og inntakshliða fyrir rafmagns- vatns- og hitaveitu eftir atvikum.

*Sjá einnig um ákvæði um minniháttar breytingar í kafla 0.0*

## 2.03 Byggingarreitir og nýtingarhlutfall

Byggingarreitur er sýndur á mæliblaði og skulu allir meginhlutar byggingar standa innan hans, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð þ.m.t. bílageymsla, anddyri og stigahús.

Byggingarreitir eru táknaðir með brotnum línunum, sem tákna ystu mörk bygginga og lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum.

Byggingarreitir á deiliskipulagsuppdrætti miðast við steinsteypt hús. Ef um er að ræða timburhús skal fylgja ákvæðum byggingarreglugerðar varðandi fjarlægð húsa frá lóðarmörkum.

Mesta leyfilega nýtingarhlutfall á nýjum lóðum er 0.5 fyrir einbýlishús og 0.55 fyrir parhús. Fyrir fjöleignahús (fjölbýlishús) eða önnur hús með blandaða starfsemi og notkun er mesta leyfilega nýtingarhlutfall sem hér segir :

- 1.26 fyrir Vestmannabraut 27 - 30 (skv. skipulagstillögu)
- 0.64 fyrir Hilmisgötu 2 - 10 (skv. skipulagstillögu)
- 1.42 fyrir Baldurhagareit (skv. skipulagstillögu)
- annað 0.7

Byggingarreitir eru ekki sýndir fyrir við fyrirliggjandi hús á skipulagssvæði, við breytingar á þeim (viðbyggingar) skal fylgja heldur gilda ákvæði byggingarreglugerðar nr. 441/1998 er fjalla um lóðir og nýframkvæmdir. Kröfum um hámarks nýtingarhlutfall á fyrirliggjandi lóðum er lýst í sérákvæðum skipulagsskilmála , 3.02, 3.12,3.14,3.16,3.20.

Nánari grein er gerð fyrir einstökum húsgerðum í **sérákvæðum** skilmála þessa.

## 2.04 Húsagerðir

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð og skilmálar þessir og skýringarmyndir segja til um. Við hönnun húsa skal gæta þess að nýta landkosti á lóð sem best og fella byggingar vel að landi.

*Opin stigahús* í svonefndum svalagangshúsum eru ekki heimil.

*Samtengd hús* og hús á sömu lóð skulu hafa samræmt yfirbragð (form, efnis-og litaval). Þar sem um er að ræða fleiri en eitt samtengt hús, en á samtengdum lóðum, er mikilvægt er að tryggja heildarsvip á byggingum og umhverfi með samvinnu hönnuða framtíðarbygginga.

*Fjöldaframleidd hús* falla einnig undir skilmála þessa. Ekki er þó leyfilegt að reisa *bjálkahús* á skipulagssvæðinu

## 2.05 Svalir, útbyggingar og kjallarar

Almennt er ekki gert ráð fyrir kjöllurum, en þeir eru þó heimilaðir þar sem lega lagna og lands leyfir. Lóðareigandi kosti sjálfur fráveitu frá slíkum rýmum liggja þau neðar en ráðgerðar fráveitulagnir.

Svalir mega, þar sem aðstæður leyfa, ná allt að 1,6 m út fyrir byggingarreit.

Í fjölbýli er leyft að byggja litlar útbyggingar 1,6 m út fyrir byggingarreit, allt að 6 m<sup>2</sup> að stærð/íbúð.

Þess skal ávallt gætt að fylgt sé ákvæðum byggingarreglugerðar um fjarlægð útbygginga frá lóðarmörkum og ákvæðum um fjarlægð milli húsa.

Byggingarnefnd er heimilt að leyfa staðsetningu lítilla gróðurhúsa, allt að 6 m<sup>2</sup> á lóðum á skipulagssvæðinu.

## 2.06 Sorpgeymslur

Sorpgeymslur skulu almennt vera í samræmi við 84. gr. byggingarreglugerðar (441/1998). Í sorpgeymslum skal vera aðstaða til flokkunar sorps og skal þá vera í samræmi við gr.85.2 í byggingarreglugerð.

Sorpgeymslur skulu vera götumegin húsa og sem næst götu. Frágangur sorpgeymslu skal vera með þeim hætti, að hún sé aðgengileg vegna sorphirðu en sem minnst áberandi.

Ef sorpgeymsla/geymslur standa utan við hús skal staðsetning og frágangur vera þannig að þær séu aðgengilegar en sem minnst áberandi. Stakstæðar sorpgeymslur skulu koma fram á byggingarnefndarteikningum og skal frágangi þeirra lokið samhliða byggingu viðkomandi húss.

## 2.07 Bílastæði og bílgeymslur

Bílastæði skulu almennt vera í samræmi við 64. gr byggingarreglugerðar (441/1998) og gr. 3.1.4. í skipulagsreglugerð (400/1998).

Bílastæði skulu ekki vera styttri en 7 m framan við bílgeymslur, en 5 m að öðrum kosti.

Á hverri lóð íbúðarhúss skulu vera a.m.k. tvö stæði fyrir hverja íbúð sem er stærri en 80 m<sup>2</sup>, en a.m.k. *eitt* bílastæði fyrir hverja íbúð 80 m<sup>2</sup> eða minni. Undantekning frá reglum þessum er :

- Vestmannabraut 29 - 31, en þar er gert ráð fyrir samnýtingu bílastæða á nærliggjandi lóðum og götum.
- Baldurshagareitur, en þar er gert ráð fyrir viðbótarstæðum og samnýtingu bílastæða í nærliggjandi götum.

Á lóðum einbýlishúsa skal að jafnaði koma fyrir *þremur* bílastæðum við hvert hús. Þar skal jafnframt gera ráð fyrir bílgeymslu fyrir einn eða tvo bíla. Undantekning frá reglum þessum eru :

- Við Reglubrautar nr 1 og Miðstræti 7, en þar skal gera ráð fyrir 2 bílastæðum innan lóðar í stað 3ja.
- Við Hvítungjaveg nr 7 er ekki gert ráð fyrir bílastæðum innan lóðar. Húsið skal byggjast inn í núv. húsalínu. Næg bílastæði eru við götu.

Bílastæði við götu eru til almennra nota.

Íbúð, sbr ákvæði skipulagsreglugerðar og í tengslum við verslunar- og þjónustuhúsnæði Á lóðum fjöleignahúsa (fjölbýlishúsa) skal gera ráð fyrir *einu og hálfu* stæði fyrir hverja skal gera ráð fyrir a.m.k. *einu bílastæði* á hverja 35 m<sup>2</sup>; byggingar.

*Sjá lýsingar einstakra húsgerða í sérákvæðum, skýringarmyndum og sérnotahlutum.*

## 2.08 Frágangur lóða og húsa

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á lóð sinni og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar hæðartölur. Fylgja ber G- og L-tölum, sem sýndar eru á mæli- og hæðarblaði. Þeir sem þurfa að víkja frá þessum hæðum taki á sig stalla / fláa eða veggj innan sinnar lóðar og á sinn kostnað.

Verði ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðamörkum skal hlíta úrskurði byggingarnefndar í því máli. Ekki er heimilt að ryðja eða moka jarðvegi út fyrir lóðamörk. Einnig skal aðlögun að landi vera leyst innan lóðarmarka.



Skjólveggir og girðingar skal sýna á byggingarnefndarteikningum. Þessi mannvirki mega ná út fyrir byggingarreiti. Mesta leyfiliaga hæð skjólveggja og girðinga sem ná út fyrir byggingarreiti er 1.80 m, þó ekki nær lóðarmörkum en sem svarar hæð skjólveggja / girðinga. Sé trjám plantað við lóðarmörk samliggjandi lóða skal hæð þeirra ekki vera meiri en 1.80 m, nema lóðarhafar séu sammála um annað. Ef lóðarmörk liggja að götu, gangstíg eða opnum svæðum, má trjágróður vera hærri. Að örðu leyti vísast í byggingarreglugerð nr. 441/1998, kafla 3, um "girðingu lóða" og "gróður og frágangur lóða".

Hús skulu fullfrágengin að utan tveimur árum eftir útgefið byggingarleyfi og lóðir þremur árum eftir gerð lóðarsamnings, sbr. úthlutunar/ framkvæmdaskilmála, svo og lóðarleigusamninga bæjarfélagsins sem verða ítarlegri varðandi þetta ákvæði en núverandi samningar. Vestmannaeyjabær áskilur sér rétt til að láta ljúka þessum framkvæmdum á kostnað lóðarhafa, verði ekki staðið við skilmála þessa.

Þar sem sérkenni eru í landi, svo sem hraunmyndanir, klettaborgir eða holt, og varðveita þau eftir því sem kostur er. Óheimilt er að raska óhreyfðu hrauni / klettaborgum /holtum utan lóða. Lóðarhafar skulu leitast við að nýta hraunið og holt sem mest innan lóðar við umhverfislega mótun og frágang.

Ef áform um nýtingu einstakra hluta svæðisins geta, að mati viðkomandi bæjarstjórna, haft í för með sér röskun á náttúruferi s.s. hraunmyndunum eða holti, áskilja bæjaryfirvöld sér rétt til að krefjast sérstakra ráðstafana frá hendi framkvæmdaaðila til að takmarka eða draga úr áhrifum slíkrar röskunar.

## 2.09 Hverfisverndarsvæði

Svæði þau sem falla undir *hverfisvernd* hafa bæjaryfirvöld samþykkt að vernda vegna náttúru-, umhverfis-, útivistar-, menningarsögulegs- og / eða listræns gildis. Allar framkvæmdir eða breytingar á hverfisverndarsvæðum eru háðar umfjöllun í nefndum, bæjarráði og bæjarstjórn.

Innan skipulagssvæðisins skal Stakkagerðistún hljóta ákvæðum hverfisverndunar. Vernda skal náttúrulegar tóftir í landinu og skal öll framtíðargróðursetning taka mið af sérkennum svæðisins. Lögð skal áhersla á íslenskar tegundir í gróðurvali.

*Að öðru leyti vísast til Aðalskipulags Vestmannaeyja (1988-2006)*

*Sjá deiliskipulagsupprátt og skýringarmynd C.*

## 2.10 Ræktun, gróður og óhreyft land

Skipulögð ræktunar- og gróðursvæði eru sýnd á skipulagsupprætti og eru í tengslum við leik- og útivistarsvæði. Þau verða útfærð og hönnuð nánar, en gerð þeirra og viðhald verður á vegum Vestmannaeyjabæjar. Lögð er áhersla á að ræktað verði í raskað land, einkum í nágrenni byggðar, þar sem land hefur skemmst vegna byggingarframkvæmda.

Á deiliskipulagsupprætti eru sýnd götutré meðfram Bárustíg og Skólavegi. Plöntun þeirra og viðhald er hluti af deiliskipulagi þessu og því ákvæði þar um. enda talinn mikilvæg við uppbyggingu og fegrun miðbæjarins. Mikilvægt er að gróður sé ávalt valinn með tilliti til

landgæða og umhverfis og tengist með eðlilegum hætti því landi sem skal standa óhreyft og verndað.

Ekki er gert ráð fyrir matjurta- eða skólagörðum á opnum svæðum.

*Sjá deiliskipulagsupprátt og skýringarmynd C.*

### **3.0 Sérákvæði skipulagsskilmála**

### 3.01 **Almennt** **SVÆÐI A B C D E F og G**

Hér er lýst sérstökum skilmálum fyrir hverja húsagerð í deiliskipulagi þessu og eiga sérákvæði einnig við núverandi hús á skipulagssvæði.

Skýringarmyndir sem fylgja skilmálum þessum sýna í meginatriðum afstöðu byggingar til götu og lóðar við mismunandi aðstæður, með fyrirvara um að húsgerð falli eðlilega að landi á hverri lóð. Skýringarmyndir sýna einnig hámarkshæðir húsa.

Æskilegt er, þar sem innangengt er í bílgeymslu, að hún sé a.m.k. 100 mm lægri en gólf í íbúð. Bílgeymsla er ekki leyfð niðurgráfin í kjallara frá götu nema í fjölbýli og á svonefndum Baldurshagareit, þar sem því verður við komið.

Almennt er ekki gert ráð fyrir kjöllumur, en þeir eru þó heimilaðir þar sem lega lagna og lands leyfir.

Allir meginhlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði, sbr kafla 2.02 um mæli- og hæðarblöð. Aðrar hliðar byggingarreits (auðkenndar með brotinni línu) sýna lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum.

Mænisstefna er sýnd á skipulagsupprætti, en þakform er að öðru leyti frjálst.

## **SVÆÐI A**

### 3.02 **Strandvegur, Miðstræti (götuhið norðanmegin), Bárustígur (neðri hluti), Vesturvegur (götuhið norðanmegin) og Kirkjuvegur (neðri hluti).**

Ákvæði skipulagsskilmála þessara gilda einnig um þá eldri fastmótuðu byggð sem liggur við ofangreindar götu, þ.e.a.s **öll** þau hús sem ekki er sérstaklega getið um í skilmálum þessum.

Í **Viðauka I** er m.a. að finna lóðarstærðir og nýtingahlutfall núverandi bygginga á deiliskipulagssvæðinu. Skulu þær upplýsingar hafðar að leiðarljósi þegar sótt er um leyfi til viðbygginga eða annarra breytinga á viðkomandi húsi..

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir að breyta megi og byggja við eldri hús í hverfinu, ef uppfyllt eru eftirtalin skilyrði :

- Viðbyggingin / breytingin má ekki í hlutföllum / stærð sinni, útliti eða gerð bera grunngerð hússins ofurliði.
- Viðbyggingin / breytingin falli að stíl hússins og efnisvali.
- Viðbyggingin / breytingin hindri ekki útsýni, auki ekki skuggavarp, né skerði óeðlilega önnur umhverfisgæði náganna.
- Viðbyggingin / breytingin skerði ekki bílastæði á lóð.
- Flatarmáls- og rúmmálsaukning viðbygginga má ekki fara yfir 10%, nema sérstakar aðstæður gefi tilefni til þess og að þær uppfylli að öðru leyti skilyrði sem sett eru hér að framan um viðbyggingar .
- Miðað er við stærð húss þegar sótt er um og er um heildarbyggingarmagn á lóð að ræða. Þó má nýtingarhlutfall á lóð ekki vera meira en :

*0.50 fyrir einbýlishús*

*0.70 fyrir fjöleignahús (fjölbýlishús) / blandaða starfsemi*

**Bílastæði og bílgeymslur**

Fyrir fjölgun íbúða í eldri húsum gildir að leysa skal bílastæði í samræmi við gr. 64 í byggingarreglugerð nr 441/1998 og gr. 3.1.4 í skipulagsreglugerð nr 400/1998. Þetta gildir fyrir allar íbúðir í húsinu, þ.e.a.s nýjar og eldri íbúðir í því húsi sem breytt er.

*Leitast skal við að viðhaldal byggðarmynstri hverfisins, virða byggingarstíl fyrirbyggjandi húsa og sjá til þess að nýbyggingar og breytingar á eldri húsum falli vel að umhverfi sínu.*

**3.03 Bárustígur 3  
Gerð F1-b**

Um er að ræða 2 hæða hús fyrir blandaða notkun, þ.e.a.s íbúð á efri hæð og þjónustu / verslunarrými á neðri hæð.

Heildarstærð byggingar er 240 m<sup>2</sup>.

EKKI er gert ráð fyrir sérstökum bílastæðum í tengslum við byggingu þessa, en gert ráð fyrir samnýtingu bílastæða á nærliggjandi lóðum og götum.

Ef húsdýptir eru meiri en 12 m skal sýna fram á fullnægjandi loftræstingu og birtu inn í miðju viðkomandi íbúða. Hæð langveggja skal ekki vera meiri en 6.5 m (HV) miðað við kóta aðalgólfs, en það nemur tveimur íbúðarhæðum með steinsteyptri loftplötu og nauðsynlegum þakfrágangi við útbrún veggjar. Mesta hæð á mæni húss (HM) er 8.0 m miðað við kóta aðalgólfs.

*Sjá skýringarmynd H*

**3.04 Bárustígur 8 (ljósmyndaþjónustan Fótó)  
Gerð F1-b**

Um er að ræða 2 hæða hús fyrir blandaða notkun, þ.e.a.s íbúð á efri hæð og þjónustu / verslunarrými á neðri hæð (götu-hæð).

Heildarstærð byggingar er 360 m<sup>2</sup>.

Byggingarleyfi fyrir 2 hæða húsi var samþykkt 02.05 1991. Í dag hefur einungi 1 hæð verið byggð. Byggingarleyfi skal endurnýjað árlega frá gildistöku þessara skilmála. Jafnframt er vísað til byggingarreglugerða, gr.14.2 og 14.3.

**3.05 Miðstræti 4 (viðbygging við gamla fiskverkunarhúsið)  
Gerð F1-c**

Um er að ræða 2 hæða hús fyrir blandaða starfsemi, en ekki er gert ráð fyrir íbúð/íbúðum í húsinu.

Heildarstærð byggingar er 420 m<sup>2</sup>.

Gert er ráð fyrir 1 bílastæði fyrir hverja 35 m<sup>2</sup>, sbr byggingarreglugerð, gr.64. og er því áætlaður heildarfjöldi bílastæða 12.

Ef húsdýptir eru meiri en 12 m skal sýna fram á fullnægjandi loftræstingu og birtu inn í miðju viðkomandi íbúða. Hæð langveggja skal ekki vera meiri en 6.5 m (HV) miðað við kóta aðalgólfs, en það nemur þremur íbúðarhæðum með steinsteyptri loftplötu og nauðsynlegum þakfrágangi við útbrún veggjar. Mesta hæð á mæni húss (HM) er 8 m miðað við kóta aðalgólfs.

Sjá skýringarmynd H.

### 3.06 Göngubrú / undirgöng

Á deiliskipulagsupphætti, á móts við Kirkjuveg 23, er sýnd staðsetning göngubrúar eða undirganga yfir/undir Kirkjuveg í tengslum við fyrirhugað gosminjasafn. Endanleg staðsetning ákvarðast síðar við nánari útfærslu og hönnun.

## SVÆÐI B

### 3.07 Kirkjuvegur, Bárustígur (efri hluti), Miðstræti (götuhlíð sunnan megin) og Vestmannabraut (götuhlíð norðan megin austur hluti).

Ákvæði skipulagsskilmála þessara gilda einnig um þá eldri fastmótuðu byggð sem liggur við ofangreindar götu, þ.e.a.s öll þau hús sem ekki er sérstaklega getið um í skilmálum þessum.

Í **Viðauka I** er m.a. að finna lóðarstærðir og nýtingahlutfall núverandi bygginga á deiliskipulagssvæðinu. Skulu þær upplýsingar hafðar að leiðarljósi þegar sótt er um leyfi til viðbygginga eða annarra breytinga á viðkomandi húsi..

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir að breyta megi og byggja við eldri hús í hverfinu, ef uppfyllt eru eftirtalin skilyrði :

- Viðbyggingin / breytingin má ekki í hlutföllum / stærð sinni, útliti eða gerð bera grunngerð hússins ofurlíði.
- Viðbyggingin / breytingin falli að stíl hússins og efnisvali.
- Viðbyggingin / breytingin hindri ekki útsýni, auki ekki skuggavarp, né skerði óeðlilega önnur umhverfisgæði nágretta.
- Viðbyggingin / breytingin skerði ekki bílastæði á lóð.
- Flatarmáls- og rúmmálsaukning viðbygginga má ekki fara yfir 10%, nema sérstakar aðstæður gefi tilefni til þess og að þær uppfylli að öðru leyti skilyrði sem sett eru hér að framan um viðbyggingar .
- Miðað er við stærð húss þegar sótt er um og er um heildarbyggingarmagn á lóð að ræða. Þó má nýtingarhlutfall á lóð ekki vera meira en :

0.50 fyrir einbýlishús

0.55 fyrir þarhús

0.70 fyrir fjöleignahús (fjölbýlishús) / blandaða starfsemi

### Bílastæði og bílgeymslur

Fyrir fjölgun íbúða í eldri húsum gildir að leysa skal bílastæði í samræmi við gr. 64 íbyggingarreglugerð nr 441/1998 og gr. 3.1.4 í skipulagsreglugerð nr 400/1998. Þetta gildir fyrir allar íbúðir í húsinu, þ.e.a.s nýjar og eldri íbúðir í því húsi sem breytt er.

### 3.08 **Bárustígur 7** (kaffihús og bakari) **Gerð F1-b**

Um er að ræða 2 hæða viðbyggingu fyrir blandaða notkun, þ.e.a.s studio-íbúð á efri hæð og þjónustu / verslunarrými á neðri hæð (götuhæð).

Heildarstærð viðbyggingar er 65 m<sup>2</sup>.

Nægileg bílastæði eru á lóð með innkeyrslu frá Miðstræti.

Hæð langveggja skal ekki vera meiri en 6.50 m (HV) miðað við kóta aðalgólfs, en það nemur þremur íbúðarhæðum með steinsteyptri loftplötu og nauðsynlegum þakfrágangi við útbrún veggjar. Mesta hæð á mæni húss (HM) er 8.00 m miðað við kóta aðalgólfs.

*Sjá skýringarmynd H*

### 3.09 **Miðstræti 5a**

Á skipulagsuppdrættinum er sýndur byggingarreitur fyrir eina bílgeymslu á lóðinni. Byggingarreiturinn skal vera úti við götu. Mesta hæð mænis bílskúrs er 3.50 (HM).

### 3.10 **Miðstræti 7** **Gerð E2**

Um er að ræða samtals 1 íbúð í 1 einbýlishúsi á tveimur hæðum ásamt innbyggðri bílgeymslu.

Mesta hæð á mæni húss er 8.00 m (HM) miðað við kóta aðalgólfs. Heimilt er að nýta rými í rishæð rúmist það innan tilskilinna hæðarmarka.

Ef húsdýptir eru meiri en 12 m skal sýna fram á fullnægjandi loftræstingu og birtu inn í miðju viðkomandi íbúða.

*Sjá skýringarmynd G.*

### 3.11 **Vestmannabraut 22b** **Gerð F1-b**

Húsið (2 hæðir, um 150 m<sup>2</sup> að stærð) var keypt til niðurrifs árið 1998 með það fyrir augum að byggja nýtt hús á lóðinni og auka þar með verslunar – og þjónusturými á svæðinu (viðbygging við núv. apótek).

Á deiliskipulagsuppdrætti er sýndur byggingarreitur fyrir 2 hæða hús (innfylling í húsaröð)

fyrir blandaða starfsemi, þ.e.a.s íbúð á efri hæð og þjónustu- / verslunarrými á neðri hæð.

Heildarstærð byggingar er 225 m<sup>2</sup>.

Byggingarreitur er bindandi við Vestmannabraut 22a

Ekki er gert ráð fyrir sérstökum bílastæðum í tengslum við byggingu þessa, en gert ráð fyrir samnýtingu bílastæða á nærliggjandi lóðum og götum.

Hæð langveggja skal ekki vera meiri en 6,5m (HV) miðað við kóta aðalgólfs, en það nemur þremur íbúðarhæðum með steinsteyptri loftplötu og nauðsynlegum þakfrágangi við útbrún veggjar. Mesta hæð á mæni húss (HM) er 8m miðað við kóta aðalgólfs.

*Sjá skýringarmynd H*

## SVÆÐI C

### 3.12 Vestmannabraut (götuhið sunnan megin austur hluti), Hilmisgata (austurhluti)

Ákvæði skipulagsskilmála þessara gilda einnig um þá eldri fastmótuðu byggð sem liggur við ofangreindar götu, þ.e.a.s öll þau hús sem ekki er sérstaklega getið um í skilmálum þessum.

Í **Viðauka I** er m.a. að finna lóðarstærðir og nýtingahlutfall núverandi bygginga á deiliskipulagssvæðinu. Skulu þær upplýsingar hafðar að leiðarljósi þegar sótt er um leyfi til viðbygginga eða annarra breytinga á viðkomandi húsi..

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir að breyta megi og byggja við eldri hús í hverfinu, ef uppfyllt eru eftirtalin skilyrði :

- Viðbyggingin / breytingin má ekki í hlutföllum / stærð sinni, útliti eða gerð bera grunngerð hússins ofurliði.
- Viðbyggingin / breytingin falli að stíl hússins og efnisvali.
- Viðbyggingin / breytingin hindri ekki útsýni, auki ekki skuggavarp, né skerði óeðlilega önnur umhverfisgæði nágranna.
- Viðbyggingin / breytingin skerði ekki bílastæði á lóð.
- Flatarmáls- og rúmmálsaukning viðbygginga má ekki fara yfir 10%, nema sérstakar aðstæður gefi tilefni til þess og að þær uppfylli að öðru leyti skilyrði sem sett eru hér að framan um viðbyggingar .
- Miðað er við stærð húss þegar sótt er um og er um heildarbyggingarmagn á lóð að ræða. Þó má nýtingarhlutfall á lóð ekki vera meira en :

0.50 fyrir einbýlishús

0.55 fyrir parhús

0.70 fyrir fjöleignahús (fjölbýlishús) / blandaða starfsemi

(undanskilin er þó Vestmannabraut 29-31 með nýtingarhlutfall 1.20)

### Bílastæði og bílgeymslur

Fyrir fjölgun íbúða í eldri húsum gildir að leysa skal bílastæði í samræmi við gr. 64 í byggingarreglugerð nr 441/1998 og gr. 3.1.4 í skipulagsreglugerð nr 400/1998. Þetta gildir fyrir allar íbúðir í húsinu, þ.e.a.s nýjar og eldri íbúðir í því húsi sem breytt er.

### 3.13 Vestmannabraut 29 - 31

#### Gerð F1-b og F2 (hluti)

Um er að ræða samtals 4 íbúðir í efri hæð húss á 2 hæðum (3 hæðir að hluta). Neðri hæð hússins er ætluð fyrir verslunar-og þjónusturými. Heildarstærð byggingar er **770 m<sup>2</sup>**.

Heildarfjöldi bílastæða er áætlaður 16 stæði (8 stæði fyrir verslunarrými og 8 stæði fyrir íbúðir - 2 stæði/íbúð yfir 80 m<sup>2</sup> að stærð. Samkvæmt deiliskipulagstillögunni eru sýnt 4 stæði í

innbyggðri bílageymslu (1 stæði fyrir hverja íbúð). Frekari bílastæði eru samnýtt á öðrum lóðum í nágrenninu og í nærliggjandi götum, enda næg bílastæði þar fyrir hendi.

Hæð langveggja - á þeim hluta byggingarinnar sem eru **2** hæðir - skal ekki vera meiri en 6.50 m (HV) miðað við kóta aðalgólfs, en það nemur tveimur íbúðarhæðum með steinsteyptri loftplötu og nauðsynlegum þakfrágangi við útbrún veggjar. Mesta hæð á mæni húss (HM) er 8.0 miðað við kóta aðalgólfs.

Hæð langveggja - á þeim hluta byggingarinnar sem eru **3** hæðir - skal ekki vera meira en 9.50 m (HV) miðað við kóta aðalgólfs, en það nemur þremur íbúðarhæðum með (steinsteyptri) loftplötu og nauðsynlegum þakfrágangi við útbrún veggjar. Mesta hæð á mæni húss er 11.00 m (HM) miðað við kóta aðalgólfs.

*Sjá sérnotahlut A*

## SVÆÐI D

### 3.14 Ráðhúströð, Hvítungavegur, Skólavegur, Stakkagerðistún

Ákvæði skipulagsskilmála þessara gilda einnig um þá eldri fastmótuðu byggð sem liggur við ofangreindar götu, þ.e.a.s **öll** þau hús sem ekki er sérstaklega getið um í skilmálum þessum.

Í **Viðauka I** er m.a. að finna lóðarstærðir og nýtingahlutfall núverandi bygginga á deiliskipulagssvæðinu. Skulu þær upplýsingar hafðar að leiðarljósi þegar sótt er um leyfi til viðbygginga eða annarra breytinga á viðkomandi húsi..

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir að breyta megi og byggja við eldri hús í hverfinu, ef uppfyllt eru eftirtalin skilyrði :

- Viðbyggingin / breytingin má ekki í hlutföllum / stærð sinni, útliti eða gerð bera grunngerð hússins ofurlíði.
- Viðbyggingin / breytingin falli að stíl hússins og efnisvali.
- Viðbyggingin / breytingin hindri ekki útsýni, auki ekki skuggavarp, né skerði óeðlilega önnur umhverfsgæði nágretta.
- Viðbyggingin / breytingin skerði ekki bílastæði á lóð.
- Flatarmáls- og rúmmálsaukning viðbygginga má ekki fara yfir 10%, nema sérstakar aðstæður gefi tilefni til þess og að þær uppfylli að öðru leyti skilyrði sem sett eru hér að framan um viðbyggingar .
- Miðað er við stærð húss þegar sótt er um og er um heildarbyggingarmagn á lóð að ræða. Þó má nýtingarhlutfall á lóð ekki vera meira en :

*0.50 fyrir einbýlishús*

*0.55 fyrir þarhús*

*0.70 fyrir fjöleignahús (fjölbýlishús) / blandaða starfsemi*

#### Bílastæði og bílageymslur

Fyrir fjölgun íbúða í eldri húsum gildir að leysa skal bílastæði í samræmi við gr. 64 í byggingarreglugerð nr 441/1998 og gr. 3.1.4 í skipulagsreglugerð nr 400/1998. Þetta gildir fyrir allar íbúðir í húsinu, þ.e.a.s nýjar og eldri íbúðir í því húsi sem breytt er.

### 3.15 Hvítungavegur 7 Gerð E-2



Gert er ráð fyrir byggingarreit á lóð nr 7 við Hvítungaveg. Byggingarreitur er bindandi við nærliggjandi hús (Hvítungaveg 3 og 5).

Um er að ræða 1íbúð í einbýlishúsi á tveimur hæðum ásamt innbyggðri bílgeymslu.

Mesta hæð á mæni húss er 8 m (HM) miðað við kóta aðalgólfs. Heimilt er að nýta rými í rishæð rúmist það innan tilskilinna hæðarmarka.

Ef húsdýptir eru meiri en 12 m skal sýna fram á fullnægjandi loftræstingu og birtu inn í miðju viðkomandi íbúða.

*Sjá skýringarmynd G*

## SVÆÐI E

### 3.16 *Hilmisgata (vestur hluti), Vestmannabraut (vestur hluti)*

Ákvæði skipulagsskilmála þessara gilda einnig um þá eldri fastmótuðu byggð sem liggur við ofangreindar götu, þ.e.a.s **Öll** þau hús sem ekki er sérstaklega getið um í skilmálum þessum.

Í **Viðauka I** er m.a. að finna lóðarstærðir og nýtingahlutfall núverandi bygginga á deiliskipulagssvæðinu. Skulu þær upplýsingar hafðar að leiðarljósi þegar sótt er um leyfi til viðbygginga eða annarra breytinga á viðkomandi húsi..

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir að breyta megi og byggja við eldri hús í hverfinu, ef uppfyllt eru eftirtalin skilyrði :

- Viðbyggingin / breytingin má ekki í hlutföllum / stærð sinni, útliti eða gerð bera grunngerð hússins ofurlíði.
- Viðbyggingin / breytingin falli að stíl hússins og efnisvali.
- Viðbyggingin / breytingin hindri ekki útsýni, auki ekki skuggavarp, né skerði óeðlilega önnur umhverfisgæði nágretta.
- Viðbyggingin / breytingin skerði ekki bílastæði á lóð.
- Flatarmáls- og rúmmálsaukning viðbygginga má ekki fara yfir 10%, nema sérstakar aðstæður gefi tilefni til þess og að þær uppfylli að öðru leyti skilyrði sem sett eru hér að framan um viðbyggingar .
- Miðað er við stærð húss þegar sótt er um og er um heildarbyggingarmagn á lóð að ræða. Þó má nýtingarhlutfall á lóð ekki vera meira en :

*0.50 fyrir einbýlishús*

*0.55 fyrir parhús*

*0.70 fyrir fjöleignahús (fjölbýlishús) / blandaða starfsemi*

### **Bílastæði og bílgeymslur**

Fyrir fjölgun íbúða í eldri húsum gildir að leysa skal bílastæði í samræmi við gr. 64 í byggingarreglugerð nr 441/1998 og gr. 3.1.4 í skipulagsreglugerð nr 400/1998. Þetta gildir fyrir allar íbúðir í húsinu, þ.e.a.s nýjar og eldri íbúðir í því húsi sem breytt er.

### 3.17 *Niðurrif á húsum*

- Vestmannabraut 37b (geymsluhús)

Lagt er til að húsið verði fjarlægt vegna uppbyggingar á Hilmisgötareit.

- Vestmannabraut 22b  
Lagt er til að húsið verði fjarlægt vegna nýbyggingar milli Vestmannabrautar 22-24.
- Bárustígur 16a og 16b (Sandprýði).  
Lagt er til að húsið verði fjarlægt vegna uppbyggingar á Baldurshagareit.

*Sjá skýringarmynd D*

### 3.18 **Hilmisgata 2 - 10** **Gerð F1-a**

Um er að ræða samtals 12 íbúðir í fjöleignahúsi á tveimur hæðum.

Heildarstærð byggingar er **1180 m<sup>2</sup>**. Heildarfjöldi bílastæða er sýndur 26 á deiliskipulags-uppdætti, eða ríflega 2 stæði / íbúð.

Tryggja skal fullnægjandi loftræstingu og birtu inn í miðju viðkomandi íbúða.

Hæð langveggja - á þeim hluta byggingarinnar sem eru 2 hæðir, skal ekki vera meiri en 6.50 m (HV) miðað við kóta aðalgólfs, en það nemur tveimur íbúðarhæðum með steinsteyptri loftplötu og nauðsynlegum þakfrágangi við útbrún veggjar. Mesta hæð á mæni húss (HM) er 8.0 m miðað við kóta aðalgólfs.

*Sjá sérnotahluta B*

## **SVÆÐI F**

### 3.19 **“Baldurshagareitur”**

Stærð lóðarinnar, sem nefndur er hér “Baldurshagareitur” er um **2180 m<sup>2</sup>**.

Mörk reitsins eru Vesturvegur í norðri, Vestmannabraut í suðri, Bárustígur í austri og Skólavegur í vestri. Fyrir eru húsin Vestmannabraut 34, 36 og 38, sem er sambland verslunar-, skrifstofu- og íbúðarhúsnæðis og íbúðarhúsið *Sandprýði*, en gert er ráð fyrir að það hús hverfi af svæðinu samhliða uppbyggingu á reitnum.

Skipulagið gerir ráð fyrir að heildarbyggingarmagn verði max **3100 m<sup>2</sup>**  
Nýtingarhlutfall er 1.42

Byggingarreiturinn er sýndur í tveimur mössum; annars vegar er sýndur möguleiki á 1 hæðar byggingu - þar sem áhersla er lögð á gler og gegnsæi í efnisvali - á suðaustur hluta svæðisins og þá í beinum tengslum við torgið. Hins vegar samtengdri 3ja hæða byggingu fyrir blandaða notkun á norður- og vestur hluta Baldurshagareits. sambland verslunar-, skrifstofu- og þjónusturýmis á 1 hæð (götu-hæð), - allt að þriðjungur heildarbyggingarmagns) - og íbúðum á 2 og 3ju hæð.

Hámarksdýpt byggingarreita er 12 m. Mænishæð má mest vera 11m yfir gólfkóta aðalhæðar. Þakhalli skal vera á bilinu 0 – 14°.

Torgsvæðið kemur til með að genga mikilvægu hlutverki fyrir "lifandi miðbæ", enda liggur það vel við áttum og staðsetning vart betri.

**Kvöð** er um gönguleið frá Skólavegi meðfram lóðarmörkum Vestmannabrautar 36 - 38 inn á torgið. Þá er **kvöð** um gróðuræktun meðfram bílastæðum við Skólaveg. Huga ber almennt vel að skjólmyndunum á torgsvæði reitsins.

Gera skal ráð fyrir 1 bílastæði á hverja 35 m<sup>2</sup> byggingar sem tilheyra þjónustu-, skrifstofu og verslunarrými. Þá skal gera ráð fyrir 1 bílastæði fyrir hverja íbúð <80 m<sup>2</sup> að stærð og 2 stæðum fyrir íbúðir >80 m<sup>2</sup>, en deiliskipulagið gerir ráð fyrir allt að 16 íbúðum á svæðinu.

*Heildarfjöldi bílastæða* á Baldurshagareit, - miðað við byggingarmagn -, er áætlaður 56 stæði. 1/3 hluta þeirra skal komið fyrir í bílakjallara með aðkomu frá Skólavegi. Bílastæði við Bárustíg, Vesturveg og Skólaveg, munu samnýttast vel í uppbyggingu á Baldurshagareit.

Mikilvægt er að tryggja heildarsvip á byggingunum og umhverfi þeirra. Lögð er sérstök áhersla á mikilvægi þess, að undirbúningur, hönnun og framkvæmdir við Baldurshagareit taki mið af mikilvægi staðsetningar svæðisins, sem og nálægð svæðisins við viðkvæmt og vandmeðfarið umhverfi. Ef um fleiri en einn hönnuð er að ræða að byggingum þessum eða einstökum byggingarhlutum, skulu þeir hönnuðir vinna saman að heilssteyptu útliti reitsins.

Við skipulag Baldurshagareits hefur verið tekið tillit til þess að uppbygging geti farið fram í áföngum og hver hluti þess staðið sem sjálfstæð heild.

*Að öðru leyti vísast til sérnotahluta C*

## SVÆÐI G

### 3.20 Reglubrautin

Gert er ráð fyrir að Reglubrautin verði gerð að vistgötu, götumyndin styrkt með nýjum lóðum og húsum sem taka mið af þeim byggingum sem til staðar eru.

Ákvæði skipulagsskilmála þessara gilda einnig um þá eldri fastmótuðu byggð sem liggur við ofangreindar götu, þ.e.a.s **öll** þau hús sem ekki er sérstaklega getið um í skilmálum þessum.

Í **Viðauka I** er m.a. að finna lóðarstærðir og nýtingahlutfall núverandi bygginga á deiliskipulagssvæðinu. Skulu þær upplýsingar hafðar að leiðarljósi þegar sótt er um leyfi til viðbygginga eða annarra breytinga á viðkomandi húsi.

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir að breyta megi og byggja við eldri hús í hverfinu, ef uppfyllt eru eftirtalin skilyrði :

- Viðbyggingin / breytingin má ekki í hlutföllum / stærð sinni, útliti eða gerð bera grunngerð hússins ofurlíði.
- Viðbyggingin / breytingin falli að stíl hússins og efnisvali.
- Viðbyggingin / breytingin hindri ekki útsýni, auki ekki skuggavarp, né skerði óeðlilega önnur umhverfisgæði nágranna.
- Viðbyggingin / breytingin skerði ekki bílastæði á lóð.
- Flatarmáls- og rúmmálsaukning viðbygginga má ekki fara yfir 10%, nema sérstakar aðstæður gefi tilefni til þess og að þær uppfylli að öðru leyti skilyrði sem sett eru hér að framan um viðbyggingar .

- Miðað er við stærð húss þegar sótt er um og er um heildarbyggingarmagn á lóð að ræða. Þó má nýtingarhlutfall á lóð ekki vera meira en :

*0.5 fyrir einbýlishús*

*0.55 fyrir parhús*

Leyfilegt er að flytja eldri hús inn á svæðið svo framarlega sem útlit þeirra og umfang fellur að byggðarmynstri götunnar. Að öðru leyti gilda skipulagskilmálar þessir.

### **3.21 Reglubraut 1 Gerð E1**

Gert er ráð fyrir nýrri lóð og er stærð hennar sýnd á deiliskipulagsupprætti.

Húsið skal vera 1 íbúð í einbýlishúsi á **einni** hæð + rishæð (rúmist það innan tilskilinna hæðarmarka). Hæð langveggja skal ekki vera meiri en 3.50 m (HV) miðað við kóta aðalgólfs, en það nemur einni íbúðarhæð með loftplötu og nauðsynlegum þakfrágangi við útbrún veggjar. Mesta hæð á mæni húss er 5.00 m (HM) miðað við kóta aðalgólfs.

*Sjá skýringarmynd G*

### **3.22 Reglubraut 15a og 15b Gerð P2**

Gert er ráð fyrir nýrri lóð (nr 15) meðfram Reglubraut og er stærð hennar sýnd á deiliskipulagsupprætti.

Um er að ræða samtals 2 íbúðir í parhúsi á tveimur hæðum ásamt innbyggðri bílgeymslu. Mesta hæð á mæni húss er 8.0 m (HM) miðað við kóta aðalgólfs. Heimilt er að nýta rými í rishæð rúmist það innan tilskilinna hæðarmarka.

Ef húsdýptir eru meiri en 12 m skal sýna fram á fullnægjandi loftræstingu og birtu inn í miðju viðkomandi íbúða.

*Sjá skýringarmynd G*

### **3.23 Önnur mannvirki**

#### **Spennistöð**

Núverandi spennistöð við Vestmannabraut 29b verður þar áfram með aðkomu frá Vestmannabraut.

Það sama gildir um núverandi spennistöð við Vesturveg 17, sem verður þar áfram.