

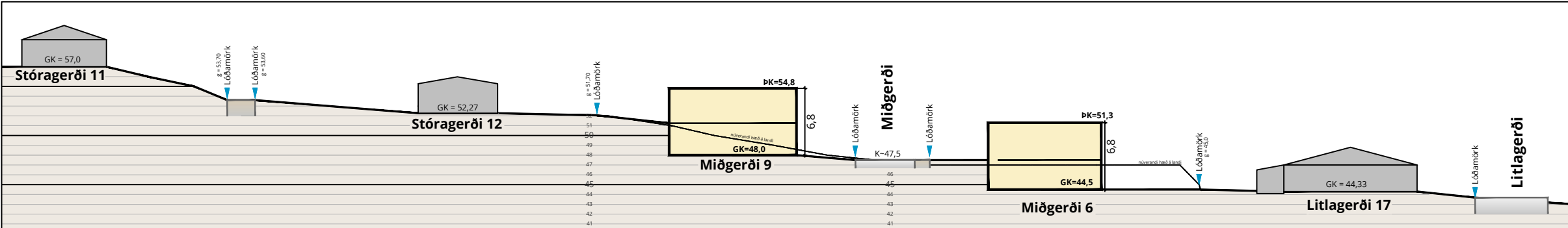
Deiliskipulag Austurbæjar, breyting á deiliskipulagi vegna Miðgerðis



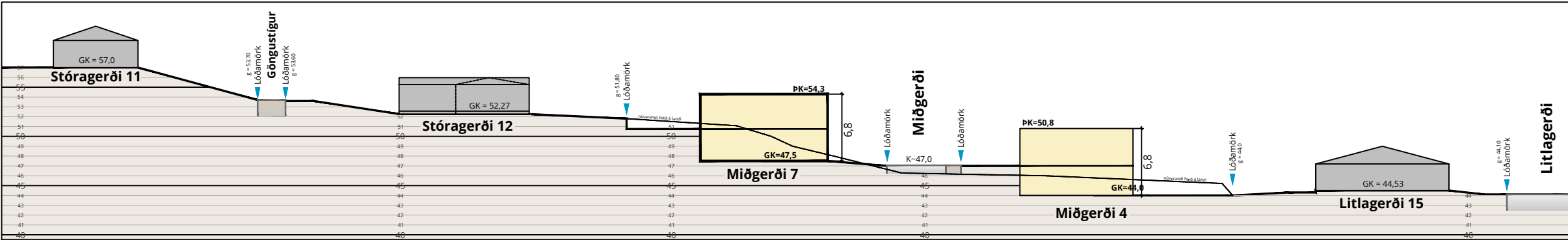
Deiliskipulag Austurbæjar, dags. 19.10.2005 í mkv. 1:1000.



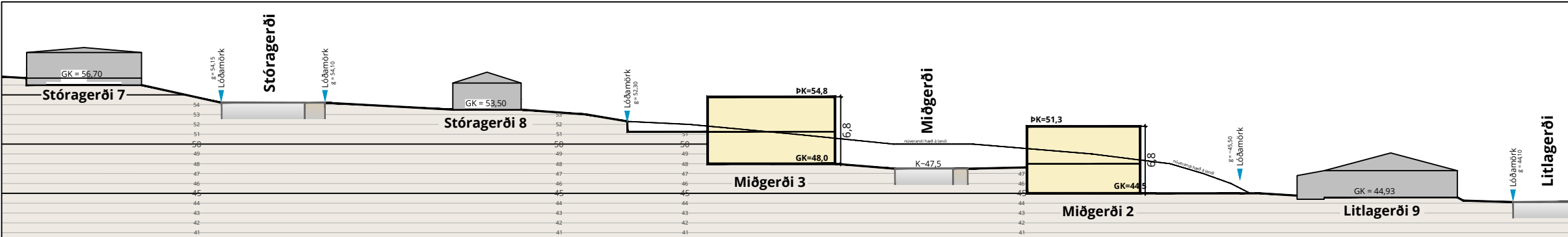
Tillaga að breytingu á deilisipulagi Austurbæjar í mkv. 1:1000.



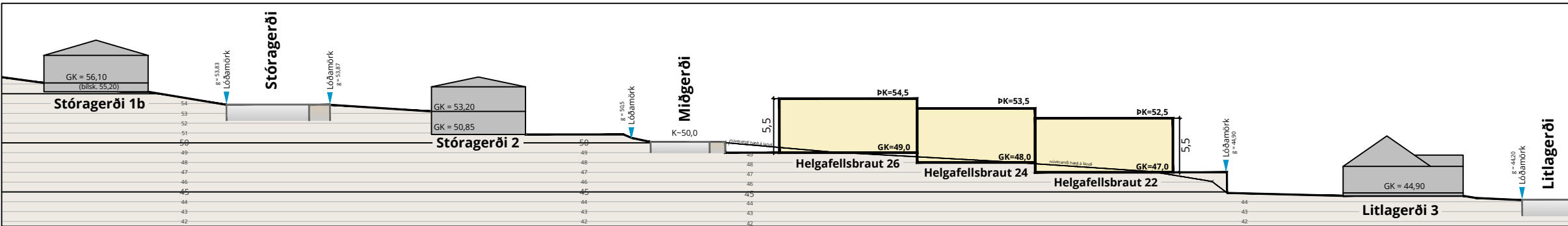
Sníð A í mkv. 1:500



Sníð B í mkv. 1:500



Sníð C í mkv. 1:500



Sníð D í mkv. 1:500

Almennt

Gerð er tillaga að breytingu við götuna Miðgerði sem er innan deiliskipulags Austurbæjar sem var upphaflega samþykkt 5.7.1979 en hefur verið breytt í gegnum árin (sjá skipulagsvefsjá Skipulagsstofnunar). Á þeim hluta sem þessi breytingartillaga tekur til er í gildi deiliskipulagsbreyting sámp. 19.10.2005. Við gildistöku deiliskipulagsbreytingar fellur eldra deiliskipulag fyrir lóðirnar úr gildi

Tillagan er auglst samkvæmt 41 gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Markmið Vestmannaeyjabæjar er að ný byggð myndi samfelld og eðlilegt framhald af aðliggjandi byggð og bjóði upp á eftirskónarverða íbúðaréitt. Vanda skal sérstaklega til verka við hönnun allra bygginga á svæðinu þar sem verið er að byggja inn í rötgróð hverfi.

Í breytingunni felst:

- Gatan Miðgerði breytist þannig að tenging við Helgafellsbraut færist sunnar og gatan lengist til vesturs. Breyting á legu götunnar er tilkomin vegna fríðaðra fortleifa sem eru sunnar við Litlagerði 5-9.
- Lóðir færast að sama skapi vestar, til að vernda fortleifar.
- Á uppdrætti er gerð grein fyrir fortleifum ásamt helgunarsvæði.
- Við Helgafellist braut er skipulagtt nýtt ráðhús með þremur íbúðum.
- Íbúðum fjólgar úr 11 í 13.
- Göngustígur austan megin við Litlagerði 9 breytist.
- Deiliskipulagsmörkin færast til vesturs að lóðamörkum Sóleyjargötu 12. Við það stækkar deiliskipulagssvæðið úr 15,4 ha í 15,9 ha.
- Settir eru ítarlegri skilmálar sem snúa að framkvæmd, byggingum, rými og umhverfismótun.

Nýir skilmálar (sjá nánar í skilmálatöflu)

Uppdrættir og frágangur lóða

Á aðaluppdrætti skal sýna skipulag lóða í aðalatriðum, landhæðartölur við hús og á lóðamörkum, aðkomuleiðir, bílastæði, trjágróður, séránotareitt, sorpgæmslur, skjólveggi, stoðveggi, fláa og annað sem skiptir máli fyrir fyrirkomulag og útlit mannvirkja.

Frágangur lóða skal vera í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti og fyrirælli byggingarreglugerðar. Lóðamörk samliggjandi lóða skal aðlaga með jöfnum landhalla milli hæðarpunkta sem gefnir eru upp á mæli- og hæðaríbúðum. Þar sem lóðamörk liggja áð bæjarlandi skal einnig laga með jöfnum landhalla milli hæðarpunkta.

Frankvæmdir og verkhraði

Allar framkvæmdir á deiliskipulagssvæðinu skulu vera í samræmi við skipulagsskilmála þessa.

Löð er áhersla á mikilvægi þess að við hönnun húsa skuli taka mið að því að lágmarka innsýn á milli húsa. Forðast skal óþarfa rask á meðan framkvæmdum stendur.

Sökklum og jarðvegstyflingum skal lokið innan eins árs frá útgáfu byggingarleyfis. Bygging skal a.m.k. vera fókheld innan tveggja ára frá útgáfu byggingarleyfis.

Byggingarframkvæmdum skal að öðru leyti vinda fram með eðlilegum hraða og skal öllum framkvæmdum lokið, með varanlegu yfirborði lóðar og öðrum frágangi innan þriggja ára frá útgáfu byggingarleyfis.

Óheimilt er að taka byggingu í notkun eða hluta hennar, án þess að byggingarfulltrúi hafi gefið úr öryggis- eða lokaúttektarvottorð.

Byggingarreitir og byggingarmagn

Byggingarreitir við Miðgerði eru bundnir byggingarlínu en heimilt er að allt að 60% byggingarreis til frá byggingarlínu.

Hús norðan megin við Miðgerði geta verið 1 hæð eða 1 hæð og kjallari. Fylgja skal eftirfarandi töflu um byggingarmagn til þess að takmarka umfang bygginga og tryggja uppbrot á milli hæða. Ekki er heimilt að fara yfir heildarbyggingarmagn.

	Lágmarks- byggingarmagn	1 hæð		2 hæðir	
		Hámarksbyggingarmagn	Jarðhæð	Kjallari	Hámarks- byggingarmagn
Miðgerði 2,4,6,8	150 m²	180 m²	180 m²	180 m²	280 m²

Hús sunnan megin við Miðgerði nr. 1, 3, 5, 7, 9 og 11 skulu vera 2 hæðir. Gólfkóti skal vera sem næst gólfkóta gangstéttar og ekki umfram gólfkóta sem kemur fram á uppdrætti.

	Lágmarks- byggingarmagn	2 hæðir		
		Jarðhæð	2 hæð	Hámarks- byggingarmagn
Miðgerði 1,3,5,7	110 m²	120 m²	100 m²	180 m²
Miðgerði 9,11	160 m²	180 m²	150 m²	280 m²

Þakgerð og hámarkshæð húsa

Á uppdrætti og í skilmálatöflu eru settir bindandi þakktótar og byggingar mega í engum tilfellum fara ofar en uppgæfnir þakktótar. Á uppdrætti eru einnig leiðbeinandi gólfkótar sem geta breyst við fullnaðarhönnun.

Helgafellsbraut 22-26

Við Helgafellsbraut skal vera mænis- eða valmapak og skulu þókin vera með 14-22° halla til þess að tryggja samræmi við þakhalla aðliggjandi bygginga.

- Hámarksveggshæð = 3 m
- Hámarks mænishæð = 5,5 m

Miðgerði 1-11

Við Miðgerði er þakgerð frjáls en hámarkshæð húsa fer eftir þakgerð. Hús sunnan megin í Miðgerði, númer 1, 3, 5, 7, 9 og 11 skulu vera tvær hæðir. Hús norðan megin í Miðgerði númer 2, 4, 6 og 8 geta verið ein hæð eða ein hæð og kjallari. Mænisþök við Miðgerði geta verið með allt að 14° þakhalla séu þau innan hæðarkóta á mæni. Hámarkshæð húsa er miðuð við gólfkóta neðstu hæðar (sjá töflu að neðan).

	Ein hæð		Tvær hæðir	
	Veggshæð	Hámarkshæð	Veggshæð	Hámarkshæð
Flatt þak	3,4 m	3,4 m	6,0 m	6,0 m
Mænisþak / valmapak	3,1 m	4,8 m	5,8 m	6,8 m
Einhalla þak	3,1 m	3,8 m	5,8 m	6,5 m

Svalir

Við Miðgerði er mögulegt að vera með svalir. Mælist er til að svalir séu teknar inn í húskroppa um a.m.k 0,8 m eða að gert sé uppbrot í hús til að mynda svalir. Svalir mega ná 1,6 m út fyrir byggingarreit. Ekki er heimilt að svalir fari út fyrir byggingarreit á norðurhlöð lóða nr. 2, 4, 6 og 8 við Miðgerði.

Bílastæði, bílskúr og innkeyrslur

Miðað er við 1-2 stæði á lóð fyrir hverja íbúð. Hámarksbreidd innkeyrslu lóðar skal vera 5 m og hámarksbreidd samliggjandi innkeyrsla skal vera 7,5 m.

Leyfilegt er að vera með innbyggðan bílskúr. Bílskúr skal vera innan byggingarreis.

- Hámarkshæð bílskúrshurðar er 2,5 m

Efnisnotkun og byggingarefni

Almennt er gert ráð fyrir ljósum litum og jarðtönum á svæðinu. Ekki er leyfilegt að nota skæra liti eða liti sem falla illa að eldri byggð. Þar sem hús eru samtengd skal samræma útlit, efnis- og litaval.

Löð er áhersla á að við val á byggingarefnum sé unnið út frá umhverfissjónarmiðum þar sem heildaryfirsýn á líftíma bygginga og byggingarefna er haft að leiðarljósi.

Aðkoma, girðingar, skjólveggir og gróður

Íbúðarhús skulu hafa aðalinnangang frá götu og huga skal sérstaklega að uppbroti og skjólmyndun í tengslum við innnganga. Aðgreina skal aðkomu að aðalinnangangi frá bílastæði t.d. með gróðri, uppbroti í kanntstein, lita eða efnisvali.

Hámarkshæð garðveggja (t.d. girðingar) sem liggja á bæjarlandi á lóð er 1 m. Garðveggir milli lóða geta verið allt að 1,8 m að hæð, með fyrirvara um samþykki náganna, en sú hæð skal aðeins vera 3 m frá lóðamörkum við bæjarland.

Heimilt er að setja upp skjólveggi á lóðum einbýlishúsa en halda skal umfangi þeirra í lágmarki. Hámarkshæð skjólveggja skal ekki vera hærrí en 1,8 m og ekki nær lóðamörkum en 3 m. Leitast skal við að dvalarsvæði og skjól sé myndað með því að skapa uppbrot á húshliðar og þannig skal reyna að móta skjólveggi með þeim hætti að þeir séu samofnir heildarútliti viðkomandi húss.

Að minnsta kosti 50% garðrýmis lóða á deiliskipulagssvæði skal lagður gróðurþekju.

Garðskúrur, smáhýsi og sorpskýli

Leitast skal við að öll geymslurými séu hluti af heildarútliti húss og innan byggingarreis þess.

Ekki er heimilt að reisa stakstæða garðskúra eða smáhýsi á lóðum nema á baklóð (a.m.k. aftan við miðu hliðar á húsi) og skal hámarksbyggingarmagn þeirra vera 10 m² og hámarkshæð 2,5 m. Ef garðskúr er nær lóðamörkum en 3 metrar þarf samþykki náganna.

Lóðafrágangur og stoðveggir

Gera skal grein fyrir lóðarfrágangi á sérstökum lóðaruppdrætti. Þar skal sýna fyrirkomulag lóðar, s.s. frágang lands, skjólveggi, sorpgæmslur, bílastæði, girðingar og annað sem kann að hafa áhrif á ásynd lóðar eða er líklegt til þess að hafa áhrif á aðliggjandi lóðir. Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur skv. mæli- og hæðarbláði. Ef hæðarmunur er tekinn með stoðvegg, skal veggurnir þola þrýsting frá aðliggjandi götu, gangstétt, göngustíg, lóð eða bílastæði.

Stoðveggi skal hanna með byggingunni og skulu falla vel að byggingu og lóð.

Lóðarhafi skal hafa samráð við lóðarhafa aðliggjandi lóðar um frágang á sameiginlegum lóðamörkum þeirra. Verði ágreiningur þar um, skal hlita úrskurði byggingarnefndar og/eða byggingarfulltrúa í því máli.

Sorpgæmslur

Sorpgæmslur eru heimilar en skulu ekki vera hærrí en 1,5 m á hæð og snyrtilega fyrirkomið innan lóðar. Tryggja skal greiða aðkomu sorphirðufólks að tunnum með því að hafa þær sem næst götu.

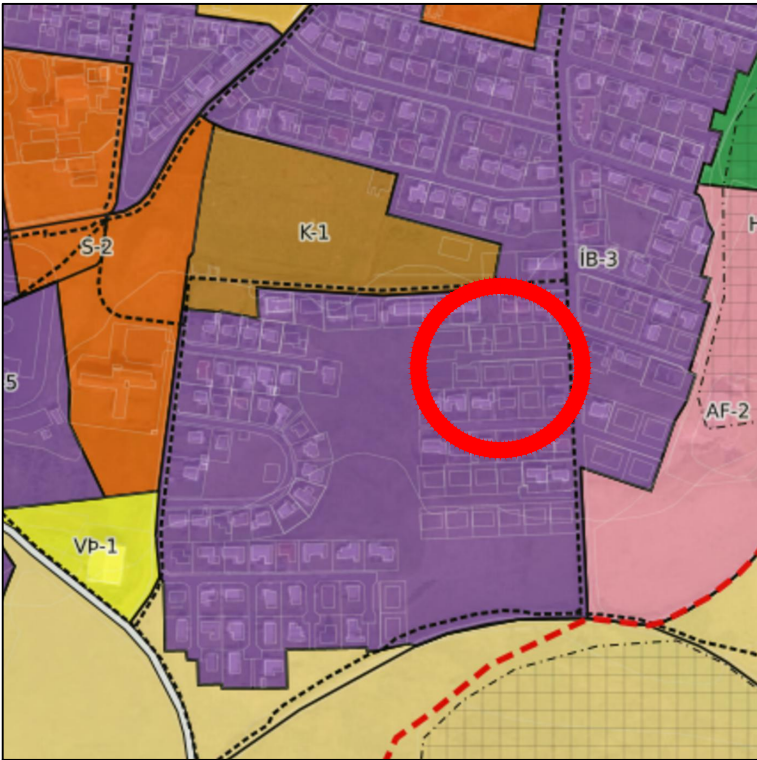
Áhrif á umhverfið

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætлана nr. 111/2021. Hér er gerð grein fyrir áhrifum tillögunnar á umhverfið í samræmi við 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Breytingar eru gerðar frá samþykktu deiliskipulagi, dags. í október 2005. Í breytingunni felst breyting á legu götunnar Miðgerði og lóðir færast að sama skapi vestar til þess að vernda fortleifar sem Minjastofnun Ísland telur hafa hátt varðveislugildi. Íbúðum fjólgar úr 11 í 13.

Breytingin hefur hvað mest áhrif á núverandi íbúðir við Litlagerði og Stóragærði þar sem byggingarreitir við Miðgerði færast vestar þar sem áður var reiknað með grænu svæði og leikvelli. Til þess að draga úr þeim áhrifum hefur umfang byggingarreitila við Miðgerði verið minnkað, reitirnir færðir fjær húsum við Litlagerði og settir eru hámarks þakktótar til að tryggja áætlanalega hæð. Byggingarmagn var minnkað úr 220 m² niður í 170 m² á lóðum 22, 24, 26 við Helgafellsbraut og þær minnkaður um eina hæð til þess að draga úr áhrifum á aðliggjandi byggingar. Leiksvæðið hefur minnkað en á móti kemur grænt svæði þar sem nú er fortleifar. Ítarlegri skilmálar voru settir um framkvæmd, byggingar, rými og umhverfismótun til þess að tryggja gæði og fallega ásynd.

Skilmálatafla					
Lóð	Stærð lóðar (m²)	Fjöldi íbúða	Hámarks byggingarmagn (m²)	Lágmarks byggingarmagn (m²)	Hámarks þakktóti
Helgafellsbraut 22	609	1	170	140	52,5
Helgafellsbraut 24	441	1	170	140	53,5
Helgafellsbraut 26	579	1	170	140	55,0
Miðgerði 1	496	1	180	110	54,8
Miðgerði 2	720	1	280	150	51,3
Miðgerði 3	405	1	180	110	54,8
Miðgerði 4	718	1	280	150	50,8
Miðgerði 5	401	1	180	110	54,3
Miðgerði 6	717	1	280	150	51,3
Miðgerði 7	398	1	180	110	54,3
Miðgerði 8	678	1	280	150	51,8
Miðgerði 9	681	1	280	160	54,8
Miðgerði 11	725	1	280	160	55,3



Skýringarmynd:

Hluti aðalskipulags Vestmannaeyja 2015-2035.

Skýringar

- Deiliskipulagsmörk
- Lóðamörk
- Ný lóðamörk
- Byggingarreitir
- Bundin byggingarlína
Heimilt er að 60% byggingarreis til frá byggingarlínu
- Númer lóðar
Númer lóðar
Númer lóðar
Númer lóðar
- Gangstétt
- Göngustígur
- Bílastæði
Leiðbeinandi stoðsetning
- Hæðarlínur, 1 m.
- Fornleifar
- Sníðarlínur

Málsmeðferð

Vinnslutillagan var auglst skv. 40 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 frá 13. nóvember til 4. desember 2024.

Tillagan var til sýnis á vef sveitarfélagsins, auglst í dagblaði Tígis sem er borið í öll hús í Vestmannaeyjum, á vefmiðli Eyjafretta og lá í afgreiðslu í Ráðhúsi Vestmannaeyja. Tillagan var einnig send eftirfarandi umsagnaraðilum: Vegagerðin - Suðursvæði, Heilbrigðisettirni Suðurlands, HS Veitur, Minjastofnun Íslands.

Athugasemdir og ábendingar bárust á auglýsingartíma frá aðliggjandi lóðarhofum og eftirfarandi breytingar voru gerðar á tillögunni eftir auglýsingu m.t.t. athugasemda:

- Byggingareitir á lóðum 2,4,7, og 8 við Miðgerði voru færðir nær götunni Miðgerði og fjær íbúðarhúsum í Litlagerði um 1,5 metra til þess að draga úr áhrifum nýbygginga á núverandi byggingar fyrir neðan.
- Byggingarmagn var minnkað úr 220 m² niður í 170 m² á lóðum 22,24,26 við Helgafellsbraut og þær minnkaður um eina hæð til þess að draga úr áhrifum á aðliggjandi byggingar.
- Ítarlegri skilmálar voru settir um framkvæmd, byggingar, rými og umhverfismótun til þess að tryggja gæði og fallega ásynd.

Deiliskipulag þetta hefur fengið meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.þr. og var samþykkt í bæjarstjórn Vestmannaeyja þann _____.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____.

f.h. Vestmannaeyja



Deiliskipulag Austurbæjar

Tillaga að breyttu deiliskipulagi

Dags.: 5. júní 2025	Mælikvarði: 1:1000 @ A1	Ungfurnr.: A1691-002-U07
Uppdr. skilmálar/yfirlit/áhrif: PK,DÁ,DH,HÁ / DH	Tekin nr.: 1/2	