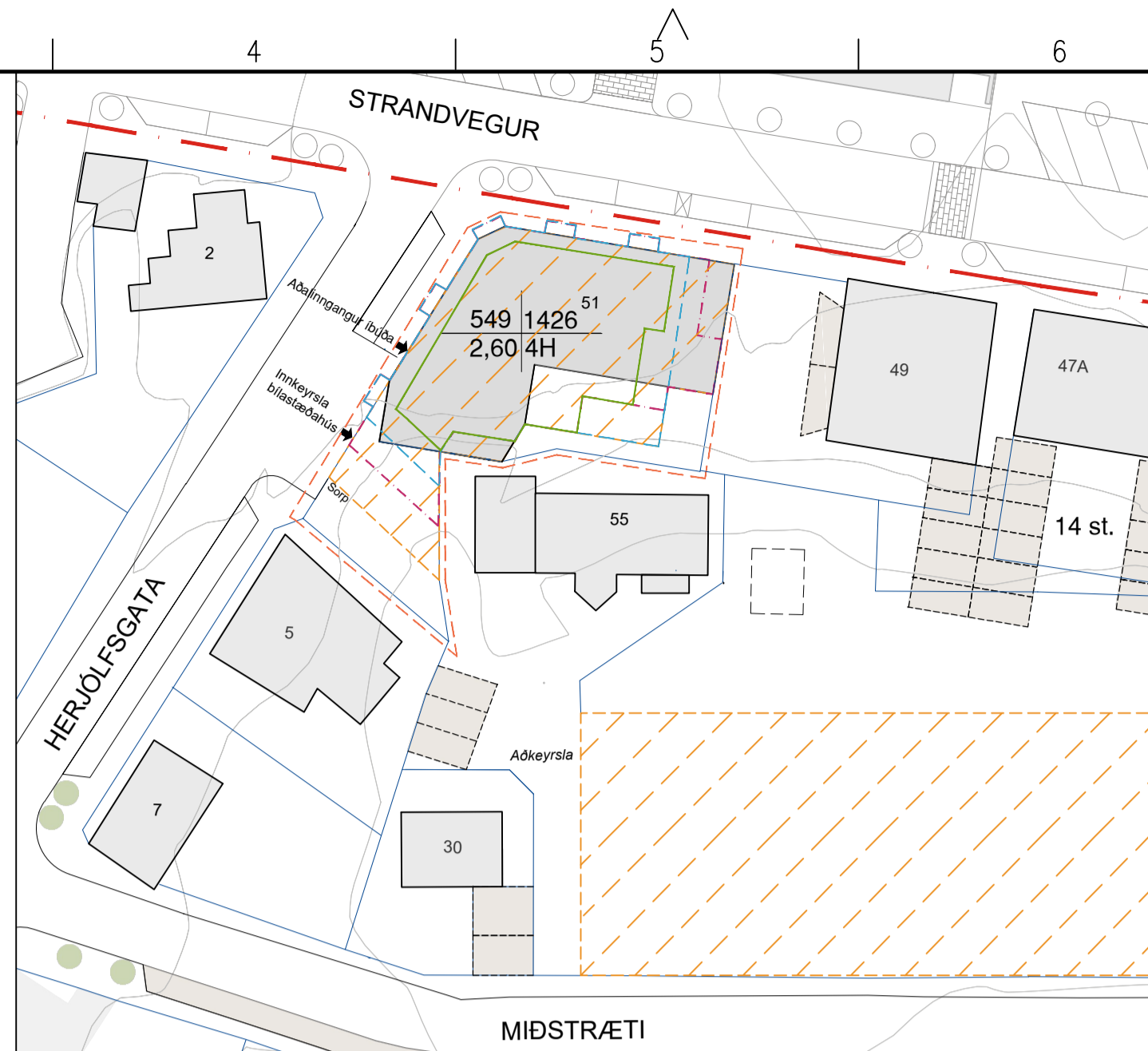


Deiliskipulag í gildi: Deiliskipulag miðbæjar Vestmannaeyja 2. áfangi Mkv 1:500



Tillaga að breyttu deiliskipulagi: Deiliskipulag miðbæjar Vestmannaeyja 2. áfangi Mkv 1:500



Núverandi útlit húss. Norðvesturhorn



Mögulegt útlit húss eftir breytingar (2024) Vesturhlíð



Mögulegt útlit húss eftir breytingar (2024) Norðvesturhorn



Mögulegt útlit húss eftir breytingar (2024) Norðvesturhorn

GILDANDI DEILISKIPULAG
Miðbær 2. áfangi - Strandvegur 51
 Á Strandvegi 51 var gert ráð fyrir tveggja hæða byggingu, með möguleika á þriðju hæð að hluta, í samræmi við skipulagsupprátt.

Heildarflatarmál m: 849,2

Heildarflatarmál viðbyggingar m: Efri hæð: 334,6 Þriðja hæð: 114,5 Geymsla 65,5 Alls 514,6

Aðkoma: Aðkoma að lóð frá Strandvegi. Bilastæði í húsagarði sunnan húss.

Húsagerð: Tvær hæðir.

Byggingarreitur: Byggingarreitur er leiðbeinandi. Hámarksgrunnflötur efri hæðar 344,6; þakhæðar 90, geymslu 65,5 og bilgeymslu 76 m². Allir hlutar byggingar skulu vera innan byggingarreits með undantekningum í samræmi við kafla 3.4.2.4

Húshæð og þak: Hámarkshæð 9 m að þakhæð undanskilinni. Hámarkshæð þakhæðar 14,5 m. Hallandi þak, allt að 45°. Mænisstefna í samræmi við aðliggjandi byggingar.

Annað: Kvöð um atvinnustarfsemi á jarðhæð. Óheimilt er að nota speglagler eða filmur til að byrgja glugga á jarðhæð. Á efri hæðum er heimilt að hafa atvinnustarfsemi og íbúðir.

TILLAGA AÐ BREYTINGU
Miðbær 2. áfangi - Strandvegur 51
 Á Strandvegi 51 er gert ráð fyrir fjögurra hæða byggingu með íbúðum á annari til fjórðu hæð.

Heildarflatarmál m²: 1426

Byggingarmagn viðbyggingar m²: Fyrsta hæð: 121,4 Önnur hæð: 350 Þriðja hæð: 320 Fjórða hæð: 300. Alls 1091,4

Aðkoma: Aðkoma að lóð frá Strandvegi fyrir atvinnustarfsemi en frá Herjólfsgötu fyrir bilageymslu og að íbúðum á efri hæðum

Húsagerð: Fjórar hæðir

Byggingarreitur: Hámarksgrunnflötur fyrstu hæðar er 456 m². Byggingarreitur annarrar hæðar er 350 m², þriðju hæðar 320 m² og fjórðu hæðar 300 m². Allir hlutar byggingar skulu vera innan byggingarreits með undantekningum á hallandi gluggum á annari og þriðju hæð.

Húshæð og þak: Hámarks veggshæð þriðju hæðar 9,5 m. Hámarkshæð byggingar 14 m. Hallandi eða flatt þak, allt að 10°.

Annað: Kvöð um atvinnustarfsemi á jarðhæð við Strandveg. Óheimilt er að nota speglagler eða filmur til að byrgja glugga á jarðhæð. Á efri hæðum er heimilt að hafa skrifstofuhúsnæði og íbúðir.

Greinargerð
 Gerð er tillaga að breytingu á Deiliskipulagi Miðbæjarsvæðis, 2. áfangi dags. 27.04.2015, m.s.br. Breytingin nær til lóðar við Strandveg 51 og skipulagsmörk breytast lítillega.

Í breytingu á deiliskipulagi felst:

- Húsið verður 4 hæðir í stað 3 hæða.
- Heildarflatarmál eykst úr 849,2 m² í 1426 m² og byggingarreitur stækkar. Lóðin stækkar úr 447 m² í 549 m²
- Hámarksfjöldi íbúða verður 8.
- Á uppdrætti er gert grein fyrir áður samþykktum og þinglýstum breytingum á lóðarmörkum Strandvegjar 55 og Miðstrætis 30.
- Skipulagsmörk Deiliskipulags miðbæjar Vestmannaeyja 2. áfangi færast um 2 m til norðurs frá Strandvegi 43a til Strandvegs 63.

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi er auglýst í samræmi við 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Á lóðinni stendur 334,6 m² steinsteyppt bygging á einni hæð. Byggt í áföngum fyrst austurhluti 1950 og vesturhluti 1982. Að öðru leiti en kemur fram í tillögu og greinargerð gilda skilmálar gildandi deiliskipulags.

Form og útlit
 Húsið skal brotið upp með inndregnum pöllum og svölum á 2. og 3. hæð á suðurhlíð og austurhlíð hússins. Hliðar 4. hæðar skulu inndregnar að lágmarki um 1,2 m á norður- og vestur hlíð.

Útskot með hallandi gluggum verða á norður- og vesturhlíð hússins á 2. og 3. hæð sem ná að hámarki 1,30 m út fyrir byggingarreit. Svalir 4. hæðar ná yfir útskot 3. hæðar.

Viðbygging er byggð úr steinsteypu og timbri. Húsið verður klætt að utan með áli, flisum og/öða timbri.

Aðkoma og bilastæði
 Aðkoma að húsinu verður frá Strandvegi og Herjólfsgötu. Atvinnustarfsemi verður á jarðhæð með aðkoma frá Strandvegi en aðkoma að efri hæðum, sorpstæði og bilageymslu verður frá Herjólfsgötu. Fjögur bilastæði verða í bilageymslu við Herjólfsgötu. Stærð bilageymslu verður allt að 120 m².

Bilastæðapörf verður mælt að hluta með samnýtingu stæða utan lóðar og stæðum utan marka skipulagsbreytingarinnar. Gert hefur verið þinglýst samkomulag um afnot af 4 bilastæðum á lóð við Strandveg 50 utan dagvinnutíma frá kl. 17:00 síðdegis til kl. 9:00 að morgni sem gildir til ársins 2035. Auk almennra bilastæða við Strandveg 51 eru í nálægð 20 almenn bilastæði vestan við Strandveg 54.

Samræmi við aðalskipulag - Miðbæjarsvæði M-1
 Í skipulagsskilmálum landnotkunarreits Miðbæjarsvæðis M-1 kemur fram: "Æskilegt er að byggja í þær eyður sem eru í byggðinni og fjölfala íbúðum, sérstaklega á efri hæðum. Í deiliskipulagi eru sett skilyrði, þegar við á, um að á jarðhæðum verði lifandi starfsemi opin fyrir almenning".

Á mynd 10 bls. 40 í aðalskipulaginu eru sýndar þær götur í miðbæ þar sem ekki er heimilt að breyta atvinnuhúsnæði á jarðhæð í íbúðir eða íbúðargistingu. Með því að halda ákvæði um starfsemi við á jarðhæð við Strandveg 51 er stuðlað að samræmi við aðalskipulag og markmiðs um öflugan miðbæ.

Með stækkun byggingarreits fyrir íbúðir á efri hæðum er deiliskipulagstillagan einnig í samræmi við markmið aðalskipulags um að fjölfala íbúðum á efri hæðum og þéttingu byggðar. Hugað er að því að byggingin falli að nærumhverfi sínu og lágmarka skuggavarp með því að draga inn efri hæðir.

Áhrif á umhverfið
 Þétting byggðar felur í sér jákvæð áhrif á umhverfið með samnýtingu innviða.

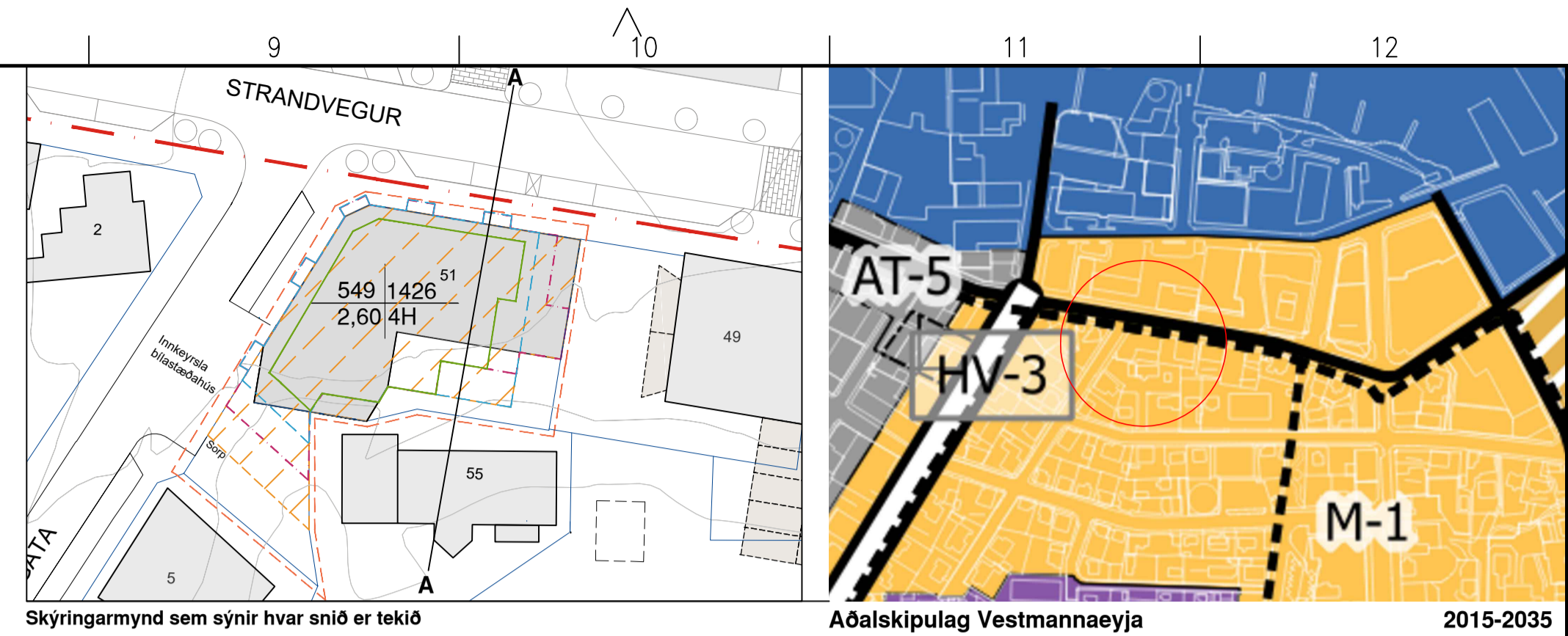
Áhrif á nærumhverfi felast í auknu skuggavarp, aukinni nálægð milli íbúa og auknum ferðum fólks og okutækja um svæðið. Skuggavarp er metið takmarkað á önnur íbúðarhúsnæði eða garða og fellur að mestu yfir götu norðan við lóðina. Aukinn fjöldi íbúða er talinn geta stuðlað að lifandi bæjarlífi og styrkt verslun og þjónustu á svæðinu.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. var samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði Vestmannaeyja 2024 og í bæjarstjórn Vestmannaeyja 2024.

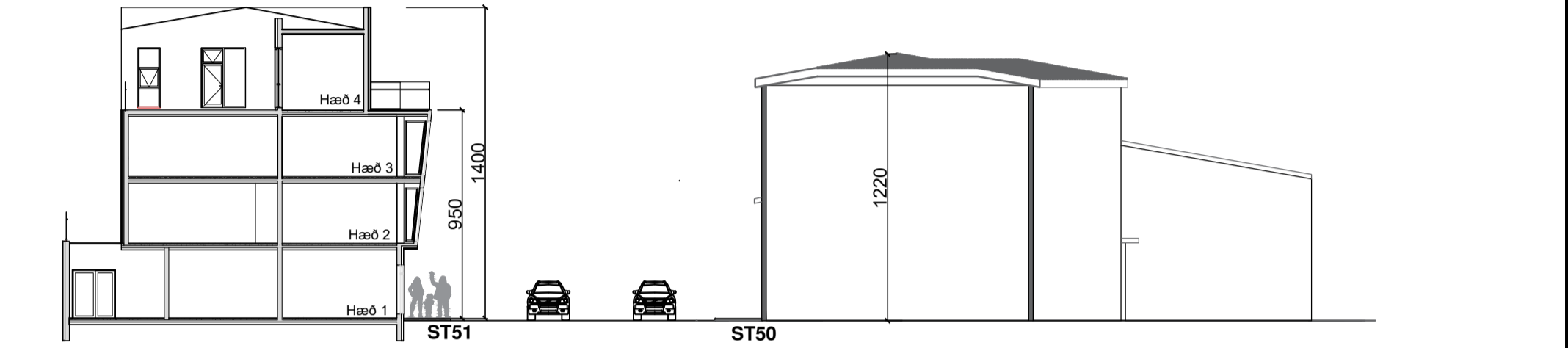
Tillagan var auglýst frá 2024 með athugasemdafresti til 2024.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda Vestmannaeyja 2024.

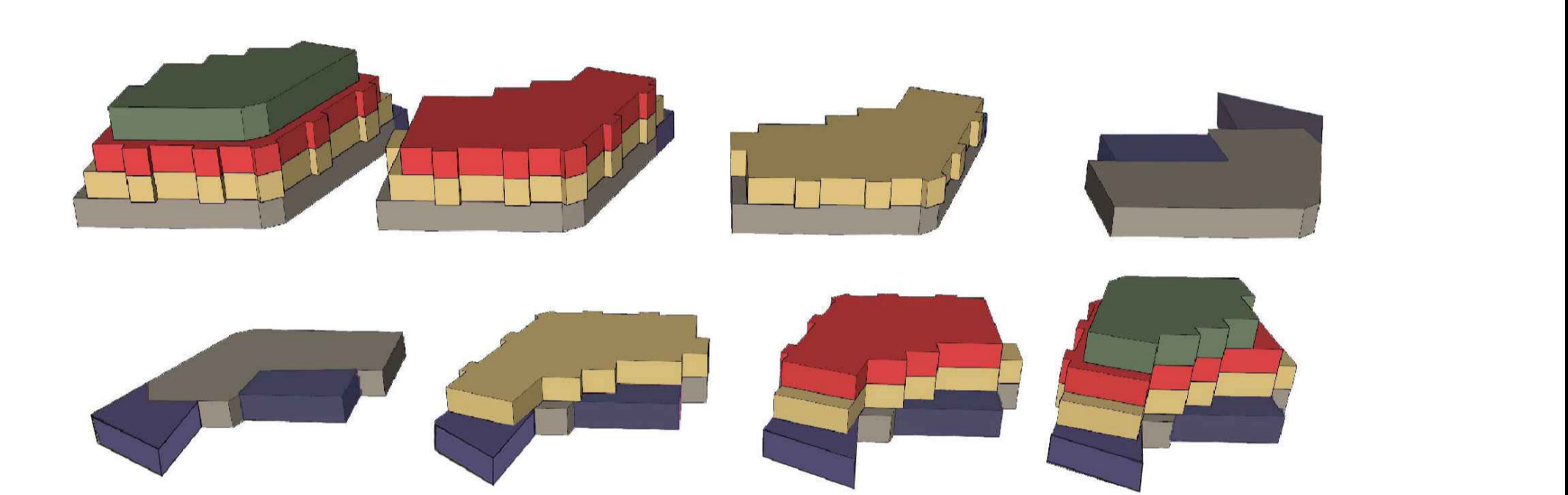
Íris Róbertsdóttir, bæjarstjóri



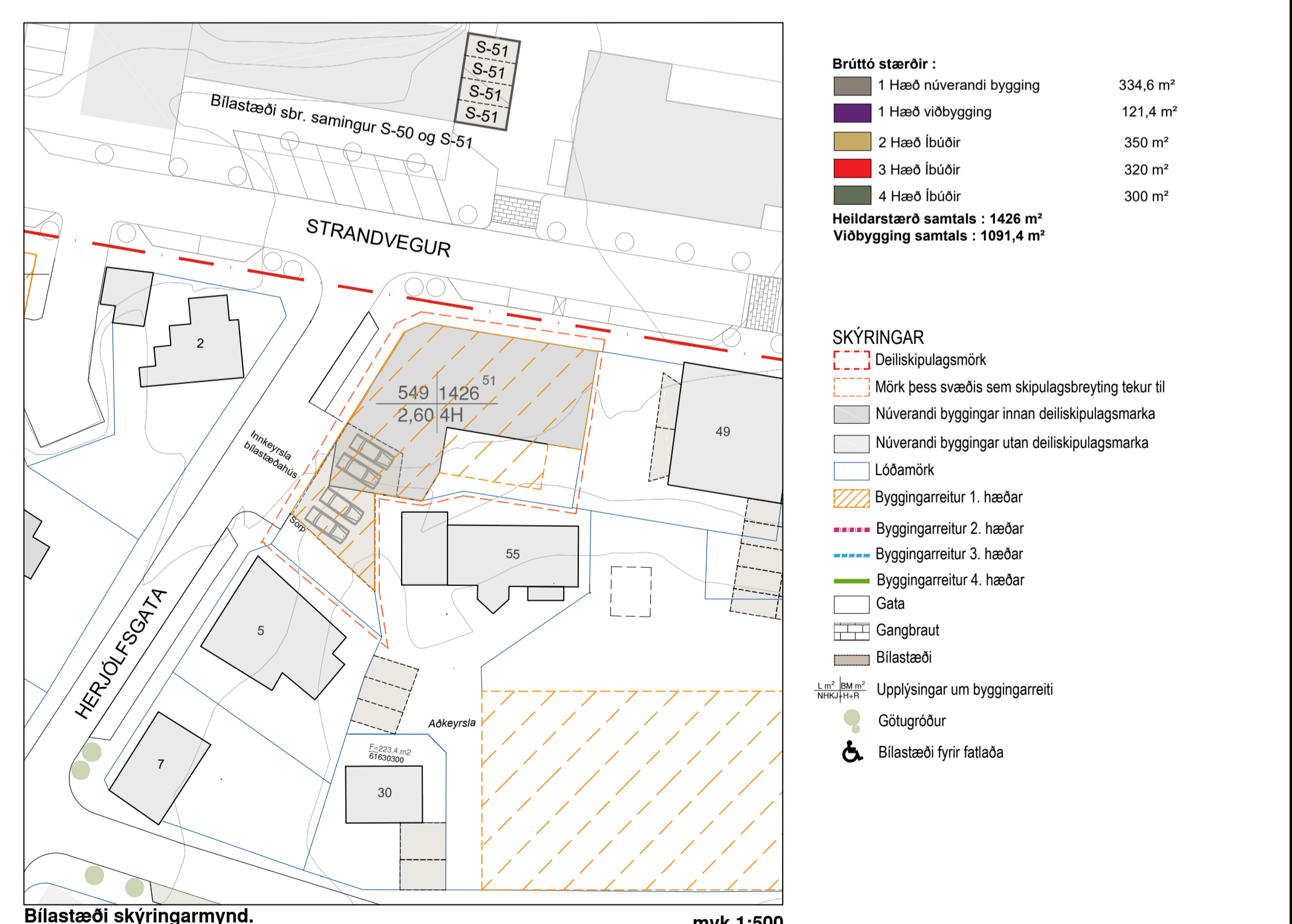
Skýringarmynd sem sýnir hvar snið er tekið Aðalskipulag Vestmannaeyja 2015-2035



Skýringarmynd: Kennisnið A í mkv. 1:250.



Skýringarmynd: Lykiltölur



Bilastæði skýringarmynd. mkv 1:500

Vestmannaeyjabær : Deiliskipulag miðbæjar Vestmannaeyja 2. áfangi - Strandvegur 51

Tillaga að deiliskipulagsbreytingu

Verk 0035-2 Dags: 02.07.2024
 Mkv: 1:500, 1:250 Breytt:
 Teikn: RS B.stærð: A1 Skjal nr. 100
 Samþykkt: Þýðing og teikning 27.06.2024

Kirkjuvegi 23 900 Vestmannaeyjum Sími 481-2711 tpz@teiknistofa.is www.teiknistofa.is

©Öfi afnot og afritun teikninga, að hluta eða í heild er háð skriflegu leyfi höfundar