



Athafnasvæði við Heiðarveg

Tillaga að deiliskipulagi

Auglýst tillaga skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

20. apríl 2020

ATA

Deiliskipulag þetta, sem fengið hefur meðferð skv. 41. grein skipulagslaga

nr. 123/2010, var samþykkt í bæjarstjórn Vestmannaeyja þann

_____20__

f.h. Vestmannaeyjabæjar

Deiliskipulagið tók gildi með birtingu auglýsingar nr. _____ / _____

þann _____20__ í B-deild Stjórnartíðinda.

A1386-022-U02

Unnið af ALTA fyrir Vestmannaeyjabæ

Alta

Ármúla 32

108 Reykjavík

www.alta.is

alta@alta.is

EFNISYFIRLIT

1 FORSENDUR

- 1.1 Aðdragandi og tilgangur
- 1.2 Skipulagssvæðið
- 1.3 Húsakönnun
- 1.4. Aðalskipulag Vestmannaeyja 2015-2035
- 1.5 Aðliggjandi deiliskipulag
- 1.6 Málsmeðferð

2 TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI

- 2.1 Almennir skilmálar
 - 2.1.1 Aðaluppdrættir
 - 2.1.2 Mæli og hæðarblöð
 - 2.1.3 Húsagerð
 - 2.1.4 Byggingareitir, byggingalínur og hámarkshæðir
 - 2.1.5 Lóðafrágangur, sorpgeymslur og ásynd svæðis
 - 2.1.6 Mengunarvarnir
 - 2.1.7 Starfsemi
 - 2.1.8 Bílastæði
 - 2.1.9 Fornminjar
 - 2.1.10 Kvaðir
 - 2.1.11 Breytingar á þegar byggðum húsum
- 2.2 Sérskilmálar
 - 2.2.1 Faxastígur 36
 - 2.2.2 Flatir 7

3	2.2.3 Flatir 19	13
3	2.2.4 Græðisbraut 1	14
3	2.2.5 Heiðarvegur 6	15
4	2.2.6 Heiðarvegur 14	16
5	2.2.7 Vesturvegur 40	18
7	2.2.8 Vesturvegur 42	19
7	VIÐAUKI - Uppdráttur	20
8	VIÐAUKI - Þrívíddarmyndir til skýringar	21

1 FORSENDUR

1.1 Aðdragandi og tilgangur

Milli Strandvegur, Heiðarvegur, Faxastígs og Flata er athafnasvæði með fjölbreytta starfsemi. Í aðalskipulagi er svæðið skilgreint sem athafnasvæði (AT-1) og miðsvæði (M-1). Svæðið er að mestu fullbyggt en lóðarhafar hafa sumir hverjir hug á byggja við núverandi byggingar. Til stendur að bæta aðstöðu fyrir slökkvistöð bæjarins við Heiðarveg 14 og voru byggingaráform fyrir lóðina grenndarkynnt og samþykkt haustið 2019.

Megintilgangur með gerð deiliskipulagsins er að styrkja atvinnustarfsemi í bænum með því að skilgreina nýja byggingarreiti fyrir nýbyggingar og/eða viðbyggingar fyrir aukna athafnastarfsemi á svæðinu.

1.2 Skipulagssvæðið

Deiliskipulagssvæðið afmarkast af Heiðarvegi til austurs, Norðursundi og aðliggjandi deiliskipulagsmörkum til norðurs, Flötum og lóðamörkum Heiðarvegur 14 og Faxastígs 36 til vesturs og Faxastíg til suðurs. Deiliskipulagssvæðið er um 2,7 ha.

Innan svæðisins er fjölbreytt starfsemi s.s. söluskáli, tónlistarskóli, bakarí, verslun, náttúrugripasafn, timbursala, steypustöð, áhaldahús sveitarfélagsins og ýmis önnur starfsemi. Byggingar eru flestar á einni eða tveimur hæðum og húsagerð er fjölbreytt.



Skýringarmynd: Mörk deiliskipulags.

1.3 Húsakönnun

Byggingar innan deiliskipulagssvæðisins eru byggðar á árunum 1930-2012. Engin þeirra er friðuð eða umsagnarskyld vegna aldurs, sbr. lög nr. 80/2012 um menningarminjar. Húsagerð er fjölbreytt og ásýnd svæðisins hvorki heildstæð né einsleit.

Hér fyrir neðan er yfirlit yfir þær byggingar sem eru núna innan svæðisins.

	Byggingarár	Tegund	Klæðning	Þakform	Grunnflötur m ²	Brúttó m ²	Hæð í m	Hæðir	Núverandi starfsemi
Flatir 7	1954	Steypt	Ál	Mænir	708,8	1331,6	9,7	2	Geymsluhúsnæði/steypustöð
Flatir 9	1974	Steypt/timbur	Múrhúð	Einhallandi	77,7	77,7	3	1	Spennistöð
Flatir 19	1947	Steypt	Múrhúð	Mænir	1660	2494,4	14,8	2	Iðnaðarhús
Græðisbraut 1	1958	Steypt	Múrhúð	Mænir	304,7	304,7	4	1	Bensín afgreiðsla
Græðisbraut 2	2012	Steypt	Ál / tré	Mænir	1142,5	1142,5	4,8	1	Byggingavöruverslun
Faxastígur 36	1988	Steypt	Múrhúð	Mænir	437,8	437,8	5,7	1	Bensínstöð/bakarí
Vesturvegur 38	1960	Steypt	Múrhúð	Einhallandi	372,4	751,5	11	3	Listaskóli
Vesturvegur 40	1953	Steypt	Múrhúð	Mænir	309,6	349,5	6,5	2	Iðnaðarhús/geymsla
Vesturvegur 42	1953/1978	Steypt	Múrhúð	Mænir	619,8	794	5	2	Iðnaðarhús
Vesturvegur 46	1955	Steypt	Múrhúð	Mænir	162	215,7	5,5	2	Vöruheymsla
Norðursund 13	1930	Steypt	Múrhúð	Mænir	162,5	372,3	5,4	2	Vöruheymsla
Heiðarvegur 6	1985	Steypt	Múrhúð	Mænir	457,5	857,5	8,2	2	Verslun/hárstofa
Heiðarvegur 10	1943/1964	Steypt	Múrhúð	Hallandi	119,7	201,5	7,1	2	Íbúðir
Heiðarvegur 12	1946	Steypt	Múrhúð	Mænir	375	867,3	9,1	2	Slökkvistöð
Heiðarvegur 14	1974	Timbur	Ál	Mænir	1474,1	1474,1	6,3	2	Iðnaður/áhaldaútsala

1.4. Aðalskipulag Vestmannaeyja 2015-2035

Tillaga að deiliskipulagi fyrir athafnasvæði við Heiðarveg er í samræmi við aðalskipulag Vestmannaeyja 2015-2035. Innan deiliskipulagssvæðisins eru tveir landnotkunarreitir, athafnasvæði AT-1 og miðsvæði M-1. Við norðurmörk deiliskipulagssvæðisins er hverfisverndarsvæðið HV-3 sem á við um yfirborð, útlit og form húsa í Norðursundi, en hverfisverndaða svæðið er utan þessa deiliskipulags.

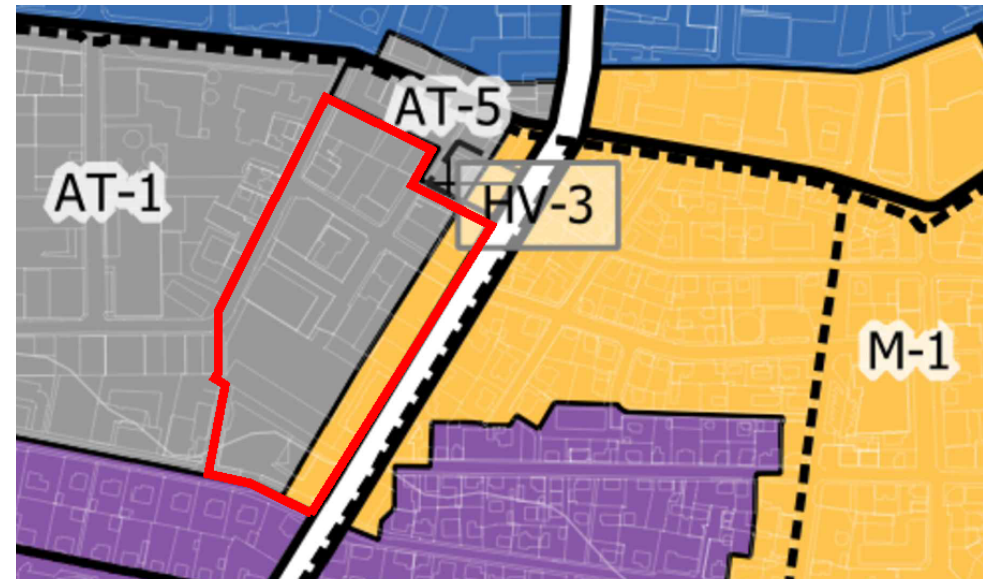
Í tillögu að deiliskipulagi er tekið mið af markmiðum og verkefnum sem skilgreind eru í aðalskipulagi og unnið með þau í skilmálum deiliskipulagsins.

Athafnasvæði AT-1 er fyrir blandaða atvinnustarfsemi: léttan iðnað, hreinleg verkstæði, umboðs- og heildverslanir, skrifstofur, vörugeymslur, rannsóknarhús, veitustarfsemi og aðra starfsemi þar sem lítil hættu er á mengun. Stuðlað skal að aðlaðandi ásýnd svæðisins og áhersla lögð á að umhverfisfrágangur verði vandaður með tilliti til hreinlætis, frágangs og hávaða, í samræmi við blandaða landnotkun og nálægð við íbúðarsvæði og miðbæ. Almenn skal atvinnustarfsemi vera ríkjandi landnotkun þar sem rík þörf er fyrir atvinnuhúsnæði. Ekki er heimilt að breyta eldra atvinnuhúsnæði í íbúðir.

Markmið og verkefni fyrir athafna- og iðnaðarstarfsemi í aðalskipulagi eru m.a. eftirfarandi:

- ▶ Boðið er upp á athafnasvæði til áframhaldandi atvinnuuppbyggingar.
- ▶ Á athafna- og iðnaðarsvæðum skal vera góð umgengni og umhverfisfrágangur.
- ▶ Dregið verði úr myndun úrgangs og stuðlað að endurvinnslu og endurnýtingu.

Í tillögu að deiliskipulagi eru settir skilmálar um góða umgengni og snyrtilegan frágang innan deiliskipulagssvæðisins í samræmi við markmið aðalskipulagsins.



Skýringarmynd: Hluti af aðalskipulagsupphætti fyrir Vestmannaeyjar 2015-2035. Mörk deiliskipulagsins eru rauð og innan þess er athafnasvæði (grátt AT-1) og miðsvæði (appelsínugult M-1).

Miðsvæði M-1 gegnir mikilvægu hlutverki sem tenging miðbæjarins við höfnina. Viðhalda skal því byggðamynstri sem er innan svæðisins með því að virða byggingarstíl eldri húsa og tryggja að nýbyggingar og breytingar á eldri húsum falli vel að umhverfinu og stuðli að bættri götumynd. Æskilegt er að byggja í þær eyður sem eru í byggðinni og fjölga íbúðum, sérstaklega á efri hæðum. Í deiliskipulagi eru sett skilyrði, þegar við á, um að á jarðhæðum verði lifandi starfsemi opin fyrir almenning. Náttúrugripasafnið Sæheimar er á miðsvæði og til stendur að stækka safnið til muna.

Á miðsvæði Vestmannaeyjabæjar er gert ráð fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnýslyu sem þjónar bæjarfélaginu, svo sem verslunum, skrifstofum, þjónustustofnunum, hótelum, veitinga- og gistihúsum, menningarstofnunum og annarri hreinlegri atvinnustarfsemi sem talin er samræmast yfirbragði og eðli starfsemi miðsvæðis.

Markmið og verkefni fyrir miðbæinn í aðalskipulagi eru m.a. eftirfarandi og er unnið með þau í deiliskipulaginu:

- ▶ Gera skal ráð fyrir miðbæjarstarfsemi á jarðhæðum bygginga. Aðalinngangar skulu snúa að götum og stefnt að því að framhliðar séu virkar til að stuðla að lifandi og áhugaverðu göturými. Íbúðir eða miðbæjarstarfsemi er heimil á efri hæðum.
- ▶ Á afmörkuðu svæði í miðbænum, þar sem atvinnuhúsnæði er á jarðhæðum í dag, er ekki heimilt að breyta notkun á jarðhæð í íbúðir eða gistingu/ íbúðargistingu. Þessi svæði eru sýnd á meðfylgjandi mynd.
- ▶ Miðbæjarsvæðið tengi hafnarsvæði, miðbæ og íbúðarhverfi.
- ▶ Núverandi íbúum, væntanlegum íbúum og öðrum hagsmunaaðilum skal vera ljóst að starfsemi á nálægu athafnasvæði og hafnarsvæði fylgja umsvif s.s. vegna umferðar, hávaða og lyktar, sem eðlilegt er að fylgi slíkri starfsemi innan þeirra marka sem starfsleyfi geta um.



Skýringarmynd: Í aðalskipulagi er kort sem sýnir götur í miðbæ þar sem ekki er heimilt að breyta atvinnuhúsnæði á jarðhæð í íbúðir, íbúðargistingu/gistingu.

1.5 Aðliggjandi deiliskipulag

„Deiliskipulag miðbæjar Vestmannaeyja, 2. áfangi“ tók gildi í apríl 2015. Nýtt deiliskipulag er vestan við deiliskipulag miðbæjar.

Eins og mörk deiliskipulags miðbæjar 2. áfanga eru í dag, þá er hluti af lóðinni Flatir 7 innan þess en hluti fyrir utan. Til að lagfæra þetta er samhlíða gerð nýs deiliskipulags fyrir athafnasvæðið gerð breyting á deiliskipulagi miðbæjar, 2. áfanga þannig öll lóðin að Flötum 7 verði innan nýja deiliskipulagsins.



Skýringarmynd: Deiliskipulag miðbæjar Vestmannaeyja, 2. áfangi

1.6 Málsmeðferð

Tillaga að deiliskipulagi fyrir svæðið var áður auglýst sumarið 2019. Nokkrar athugasemdir bárust við skipulagið og vegna breyttra forsendna samþykkti umhverfis- og skipulagsráð í nóvember sama ár að vinna nýja og breytta tillögu að deiliskipulagi svæðisins.

Haustið 2019 var sent bréf á alla lóðarhafa innan deiliskipulagssvæðisins og þeim tilkynnt að unnið væri að breyttri tillögu og lóðarhöfum gefinn kostur á að koma á framfæri óskum um breytingar á sínum lóðum. Að auki voru haldnir samráðsfundir með lóðarhöfum sem óskuðu eftir því.

Tillaga að deiliskipulagi er nú auglýst í samræmi við 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Tillagan er auglýst í svæðisbundnum fjölmiðli og á vef Vestmannaeyjabæjar. Tillagan er send umsagnaraðilum. Frestur til að gera athugasemdir við auglýsta tillögu er sex vikur. Athugasemdum og ábendingum sem kunna að berast við auglýsta tillögu verður svarað og gerð verður grein fyrir viðbrögðum við þeim og mögulegum breytingum sem þær kunna að leiða til á auglýstri tillögu.

Að lokinni umfjöllun í sveitarstjórn tekur nýtt deiliskipulag gildi með birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda.

Umsagnaraðilar eru:













- ▶ Skipulagsstofnun
- ▶ Umhverfisstofnun
- ▶ Veðurstofan
- ▶ Vegagerðin
- ▶ Samgöngustofa
- ▶ Minjastofnun
- ▶ Heilbrigðiseftirlit Suðurlands

2 TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI

Í tillögu að deiliskipulagi eru settir skilmálar um umhverfisfrágang innan deiliskipulagssvæðisins, jafnt innan lóða sem utan.

Settir eru fram almennir skilmálar sem gilda um svæðið allt og sérskilmálar um nýja byggingarreiti. Skilgreindir eru níu byggingarreitir fyrir viðbyggingar og/eða nýbyggingar.

Skýringar

-  Mörk skipulags
-  Mörk aðliggjandi skipulags
-  Byggingarreitir
-  Lóðamörk
-  Núverandi byggingar
-  F=100 m² Lóðastærðir
-  1-2H 100 m² Fjöldi hæða og hámarksbyggingarmagn
-  Mörk miðsvæðis (M-1)
-  Kvöð
-  Bílastæði (til skýringar)
-  Innkeyrsla inn á lóð (til skýringar)
-  Inn- og útkeyrsluhurðir (til skýringar)



Skýringarmynd: Deiliskipulagsuppráttur

2.1 Almennir skilmálar

Almennir skilmálar gilda um allar lóðir, reiti og almenningsrými innan deiliskipulagssvæðisins. Til almenningsrýma teljast m.a. götur, gangstéttir, göngustígar sem og annað land í umsjón bæjarins.

Í þeim tilvikum sem sérskilmálar víkja frá almennum skilmálum þá gilda sérskilmálar.

2.1.1 Aðaluppdrættir

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum. Gera skal grein fyrir landmótun og frágangi á lóðamörkum þar sem við á og fyrirkomulagi bílastæða. Sýna skal skilti, merkingar og önnur mannvirki sem kunna að skipta máli fyrir fyrirkomulag og ásýnd lóða sem og svæðisins í heild. Byggingar skulu vera í samræmi við skipulagsskilmála þessa, gildandi byggingarreglugerð, útgefin mæli- og hæðarblöð og aðrar reglugerðir og staðla sem kunna að gilda hverju sinni.

2.1.2 Mæli og hæðarblöð

Gefin verða út mæli- og hæðarblöð í samræmi við deiliskipulag þetta sem sýna lóðamörk, lóðastærðir, byggingarreiti, innkeyrslur, fjölda bílastæða og kvaðir eftir því sem við á. Lóðir eru hnitsettar á mæliblöðum. Við gerð mæliblaða geta orðið minniháttar breytingar frá deiliskipulagsgögnum, t.d. hvað varðar lóðastærðir, lóðamörk og kvaðir. Endanleg hæðarsetning bygginga, lóða og gatna kemur fram á hæðarblöðum.

Á deiliskipulagsuppdrætti koma fram stærðir lóða, byggingarreitir og byggingarmagn og leyfilegur fjöldi hæða. Deiliskipulagsuppdrátt skal ekki nota sem viðmið við útmælingu lóða eða staðsetningu bygginga heldur skal miða við samþykkt mæli- og/eða hæðarblöð.

2.1.3 Húsagerð

Húsagerð og húsform er frjálst að öðru leyti en því sem skilmálar þessir kveða á um.

2.1.4 Byggingareitir, byggingalínur og hámarkshæðir

Allir hlutar bygginga skulu vera innan byggingarreits. Einstaka

byggingarhlutar, s.s. lyftuhús, tæknibúnaður, þakskegg, reykháfar, lofttúður o.þ.h. geta farið að einhverju leyti upp eða út fyrir byggingarreit og skal gera grein fyrir þeim á aðaluppdráttum.

Hámarkshæðir húsa, og í sumum tilvikum hámarksvegghæð, eru tilgreindar í sérskilmálum. Innan lóðar er heimilt að staðsetja búnað tengdan starfsemi á lóð sem getur náð upp fyrir leyfilega hámarkshæð. Gera skal grein fyrir þeim á aðaluppdráttum.

2.1.5 Lóðafrágangur, sorpgeymslur og ásýnd svæðis

Lögð er áhersla á snyrtilegan frágang innan lóða og á svæðinu öllu.

Á lóðamörkum skulu lóðarhafar hafa samráð um frágang og leita skal samþykkis aðliggjandi lóðarhafa vegna skjólveggja eða girðinga á lóðamörkum, óháð hæð þeirra. Sá lóðarhafi eða þeir lóðarhafar sem stofna til framkvæmda eða breytinga, skal/skulu greiða kostnað vegna frágangs á aðliggjandi lóðum. Verði ágreiningur þar um, skal hlíta úrskurði byggingarnefndar og/eða skipulags- og byggingarfulltrúa.

Lóðarhafar skulu eftir fremsta megni ganga snyrtilega frá lóðum og þeim tækjum, gámum eða öðru því sem tengist starfsemi þeirra.

Á aðaluppdráttum skal sýna staðsetningu sorpgáma og/eða sorpgeymsla. Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við þá starfsemi sem fram fer á viðkomandi lóð og fylgja ákvæðum gildandi byggingarreglugerðar og annara laga og reglugerða sem við eiga. Ganga skal á snyrtilegan hátt frá varanlegum sorpgeymslum. Ekki er heimilt að úrgangur, afgangar eða annað rusl sem tengist starfsemi sé safnað saman í óvarðar hrúgur.

Sækja skal um stöðuleyfi fyrir lausafjarmuni s.s. gáma, báta og frístundahús í smíðum í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar.

Sýna skal landmótun á lóðauppdrætti sem lagður er inn til byggingarfulltrúa.

2.1.6 Mengunarvarnir

Innan lóða skal, ef við á, gera ráð fyrir fullkomnum mengunarvörnum s.s. olíu-, sand- og fituskiljum, loftræstingu og öðrum vörnum í samræmi við starfsemi sem fyrirhuguð er eða vænta má að verði á lóð. Mengunarvarnir

skulu vera í samræmi við starfsleyfi, gildandi byggingarreglugerð og önnur lög og reglugerðir sem taka á mengunarvörnum og hollustuháttum tengdum atvinnustarfsemi.

2.1.7 Starfsemi

Starfsemi innan deiliskipulagssvæðisins skal vera í samræmi við skilgreinda landnotkun í aðalskipulagi og ákvæði þess.

Ríkjandi starfsemi innan deiliskipulagssvæðisins er atvinnustarfsemi þar sem lítil hættu er á mengun s.s. léttur iðnaður, vörugeymslur, hreinleg verkstæði og verslanir. Verslunareigendum, íbúum og öðrum hagsmunaaðilum á nærliggjandi svæði ætti því að vera ljóst að starfseminni fylgja eðlilega umsvif s.s. vegna hávaða, umferðar, og lyktar.

Heimildir fyrir íbúðir á svæðinu fara eftir ákvæðum í aðalskipulagi og eru eingöngu heimilar á miðsvæði (M-1). Heimilt að hafa íbúðir við Heiðarveg 10 og 12 og á efri hæðum húsanna við Heiðarveg 6 og Vesturveg 38. Aðalskipulagið heimilar einnig íbúðir á lóðum Heiðarvegar 14 og Faxastígs 36 ef byggingar standa upp við Heiðarveg. Deiliskipulagið gerir ekki ráð fyrir að íbúðir verði á lóðinni við Heiðarveg 14 en á byggingarreit á lóðinni við Faxastíg 36, næst Heiðarvegi er mögulegt að byggja íbúðir.

2.1.8 Bílastæði

Á aðaluppdráttum skal gera grein fyrir bílastæðum á lóð. Á þeim lóðum þar sem gefnar eru heimildir fyrir auknu byggingarmagni skal gera ráð fyrir að lágmarki 1 bílastæði, fyrir hverja 250 m² af atvinnuhúsnæði. Í sérskilmálum kemur fram hversu mörg bílastæði skulu vera innan hvernar lóðar, miðað við að byggingarheimildir séu fullnýttar.

Fjöldi bílastæða fyrir hreyfihamlaða skal vera í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar og skulu vera sem næst aðalinngangi byggingar.

2.1.9 Fornminjar

Innan deiliskipulagssvæðisins eru engar þekktar fornminjar og hefur svæðinu öllu þegar verið raskað. Finnist minjar eða merki um minjar á framkvæmdatíma skal stöðva framkvæmdir samstundis og tilkynna

Minjastofnun um fundinn sbr. lög um menningarminjar nr. 80/2010.

2.1.10 Kvaðir

Í sundi milli Græðisbrautar og Heiðarvegar er kvöð um sameiginlega aðkomu allra vegfarenda. Ekki er heimilt að hamla för akandi, gangandi eða hjólandi vegfarenda um svæðið t.a.m. með faratækjum, vinnutækjum, gámum eða öðru sambærilegu. Ekki er heimilt að reisa stoðveggi, girðingar eða skilti í sundinu sem hamla för vegfarenda.

2.1.11 Breytingar á þegar byggðum húsum

Eftirfarandi ákvæði gilda fyrir öll hús innan deiliskipulagsmarka. Heimilt er að byggja við og/eða gera minniháttar breytingar á öllum þegar byggðum húsum án þess að breyta þurfi deiliskipulagi. Í deiliskipulagstillögu eru ekki settir skilmálar um leyfilegar breytingar einstakra húsa, annara en þeim sem koma fram í sérskilmálum. Senda skal fyrirspurn með ósk um breytingar til skipulags- og byggingarfulltrúa þar sem gerð er ítarlega grein fyrir fyrirhuguðum breytingum og skila skal uppfærðum aðaluppdráttum.

Í þeim tilvikum sem umfang breytinga telst verulegt skal fara eftir ákvæðum skipulagslaga og skipulagsreglugerðar um breytingar á deiliskipulagi. Við mat á því hvort breyting telst veruleg eða óveruleg skal m.a. hafa eftirfarandi viðmið í huga:

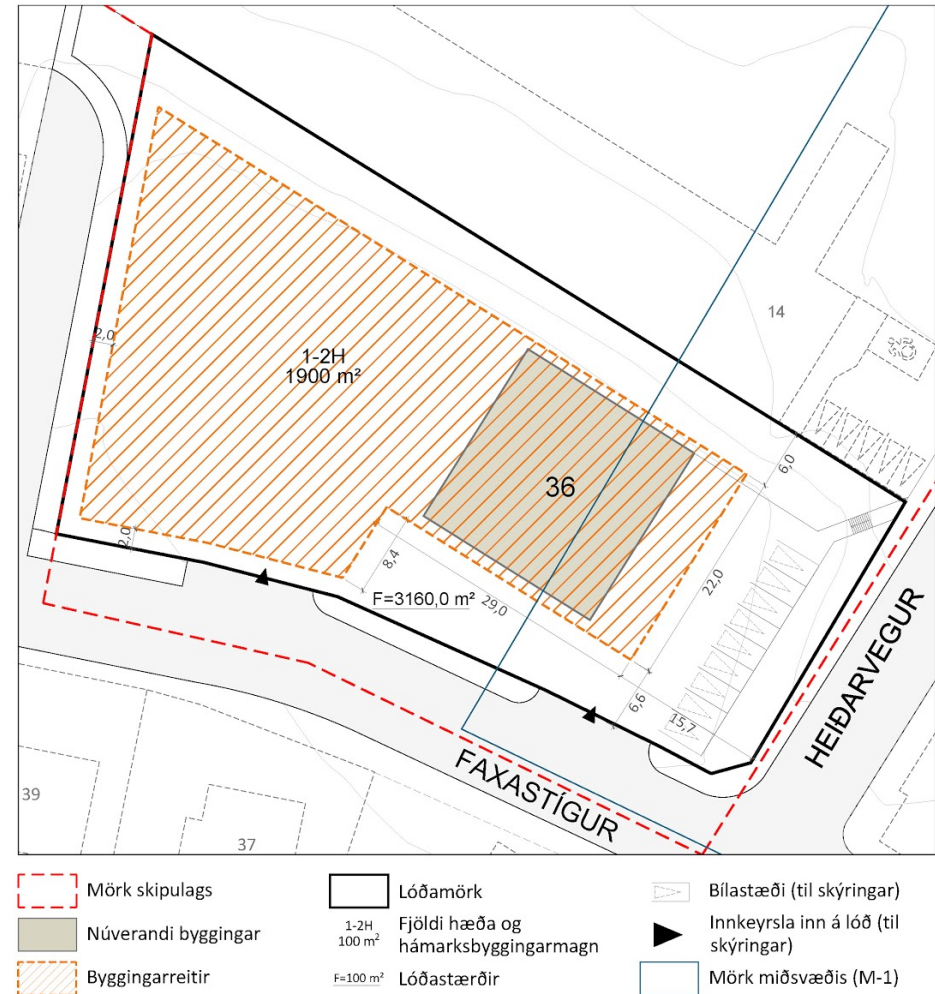
- ▶ Viðbyggingar eða aðrar breytingar skulu ekki bera grunngerð eða útliti þegar byggðra húsa ofurliði, t.a.m. hvað varðar stærð, hlutföll, efnisval eða ásýnd.
- ▶ Viðbygging og aðrar breytingar á þegar byggðu húsi skulu falla vel að byggingarstíl og efnisvali.
- ▶ Viðbyggingin og aðrar breytingar á þegar byggðu húsi skal ekki vera íþyngjandi fyrir nálægar lóðir.
- ▶ Flatarmálsaukning skal að jafnaði ekki vera meiri en 10% af heildarbyggingarmagni byggingar nema sérstakar aðstæður gefi tilefni til annars.

2.2 Sérskilmálar

2.2.1 Faxastígur 36

Við Faxastíg 36 stendur 374,0 m² bygging á tveimur hæðum. Heimilt er að byggja við núverandi byggingu og/eða bæta hæð ofan á. Heimilt er að hafa eina eða tvær byggingar á lóðinni og heimilt er að rífa núverandi byggingu.

Lóðarstærð	3.140 m ²
Byggingarmagn	Heildarbyggingarmagn á lóð má vera allt að 1900 m ² í 1-2 byggingum. Samanlagður grunnflötur bygginga má vera allt að 900 m ² . Byggingar mega vera á 1-2 hæðum. Staðsetning viðbygginga og/eða nýrra bygginga innan byggingarreits er frjáls.
Hámarkshæð	Hámarksænishæð er 5,7 m og hámarksveghæð er 3,7 m, mælt frá aðkomuhæð.
Þakgerð	Byggingar á lóð skulu hafa mænispak.
Kvaðir	Kvöð er um að göngustígur (tröppur) á norðaustur horni verði áfram á sama eða svipuðum stað.
Annað	Vegna staðsetningar lóðarinnar á áberandi horni á miðsvæði bæjarins eru gerðar ríkar kröfur um snyrtilegan frágang innan lóðar. Ganga skal frá tækjum, skúrum og sorpílátum innan lóðar á snyrtilegan og samræmdan hátt. Ásýnd bygginga skal vera vönduð og yfirbragð bygginga snyrtilegt. Ekki er heimilt að skilti og merkingar á lóð fari upp fyrir byggingarreit.
Lágmarksfjöldi bílastæða	8
Annað	Íbúðir eru heimilaðar á þeim hluta lóðar sem er innan miðsvæðis (M-1).



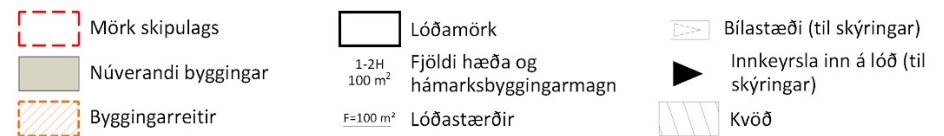
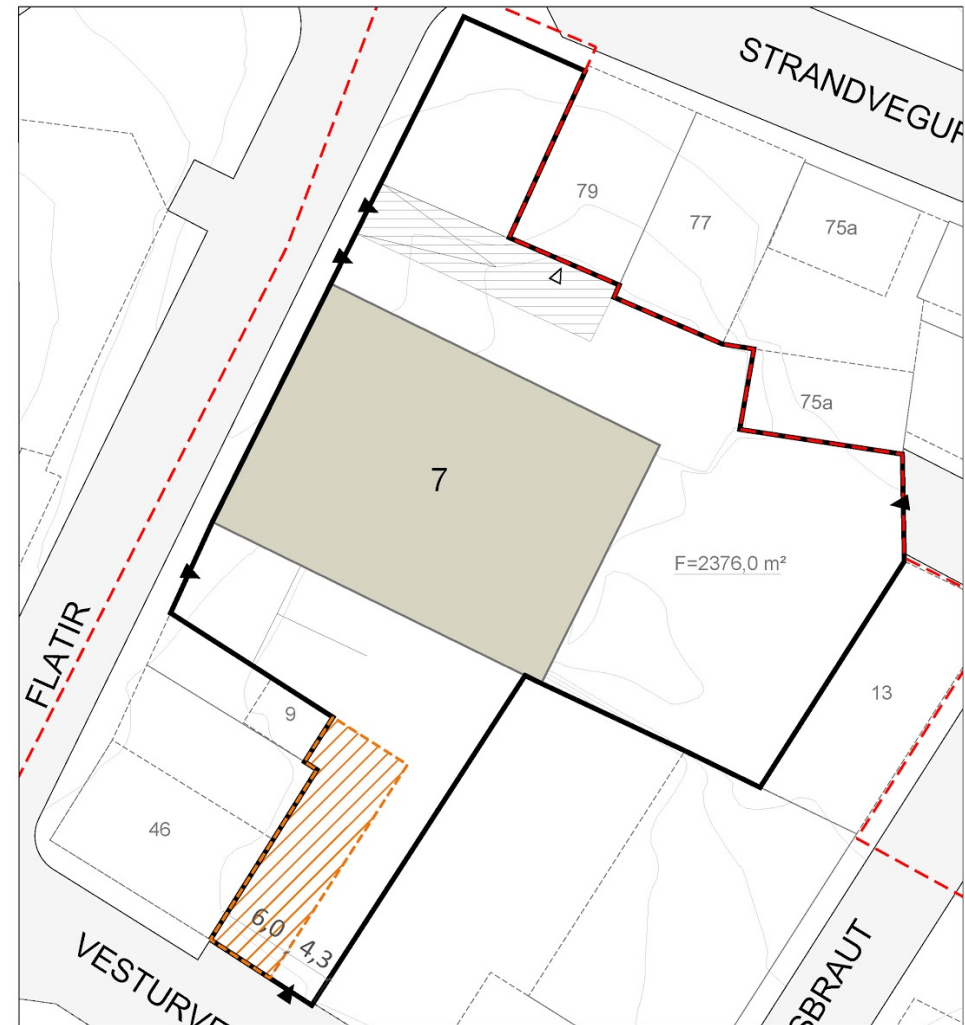
Skýringarmynd: Faxastígur 36

2.2.2 Flatir 7

Á lóðinni er starfrækt steypustöð. Við Vesturveg er nýr byggingarreitur þar sem heimilt er að staðsetja færanlega steypustöð ásamt sílóum.

Heimilt er að reisa portveggi á lóðamörkum við Strandveg og Flatir. Portveggur getur verið allt að 2,5 - 3 m á hæð. Veggur skal vera vandaður og ásýnd hans snyrtileg.

Lóðarstærð	2.376 m ²
Hámarkshæð steypusílóa	10 m
Kvaðir	Kvöð er um aðkomu að innkeyrsluhurð á bakhlið Strandvegar 79 frá Flötum.

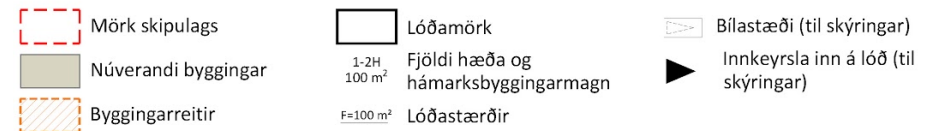
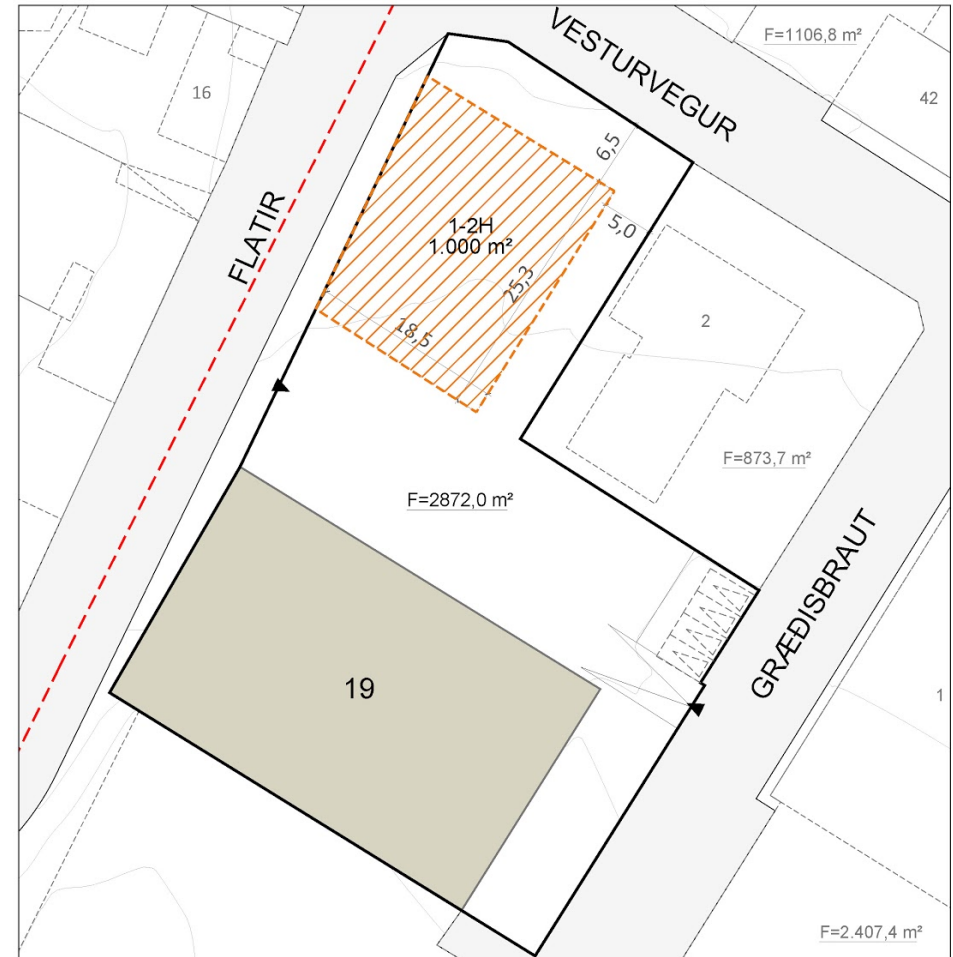


Skýringarmynd: Flatir 7

2.2.3 Flatir 19

Syðst á lóðinni er iðnaðarhúsnæði á 1-2 hæðum.

Lóðarstærð	2.872 m ²
Byggingarmagn	Á lóð eru nú þegar 2.495 m ² . Heimilt er að byggja 1.000 m ² stakstæða byggingu á 1-2 hæðum á norðurhluta lóðarinnar.
Hámarkshæð	Nýbygging má mest vera 9,0 m á hæð, mælt frá götukóta Vesturvegar.
Lágmarks fjöldi bílastæða	14

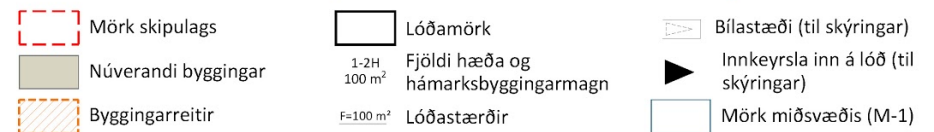
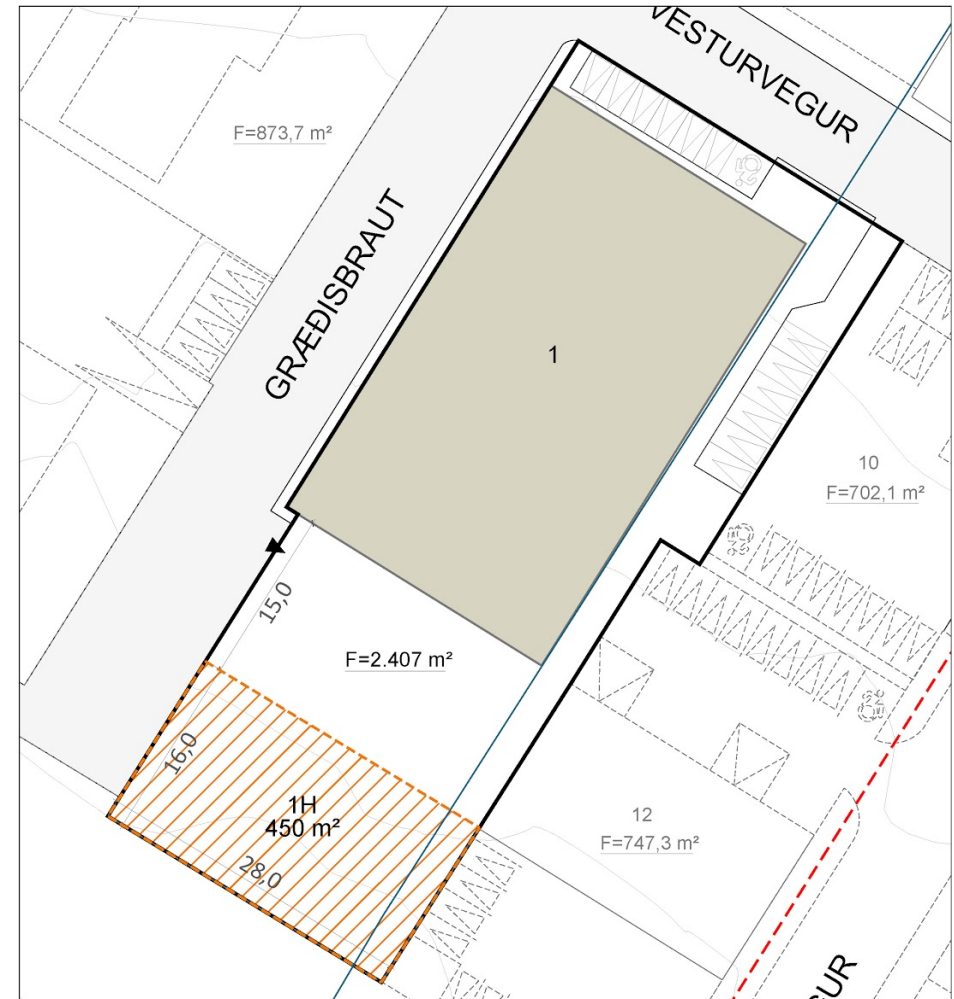


Skýringarmynd: Flatir 19

2.2.4 Græðisbraut 1

Á lóðinni er byggingavöruverslun og á baklóð geymsluport. Aðalinngangur í verslun er frá Heiðarvegi.

Lóðarstærð	2.407 m ²
Byggingarmagn	Á lóð eru nú þegar 1.143 m ² Heimilt er að byggja 450 m ² geymsluskýli á einni hæð á baklóð.
Hámarkshæð	Geymsluskýli skal ekki vera hærra en portveggir sem umkringja baklóð.
Lágmarksfjöldi bílastæða	7

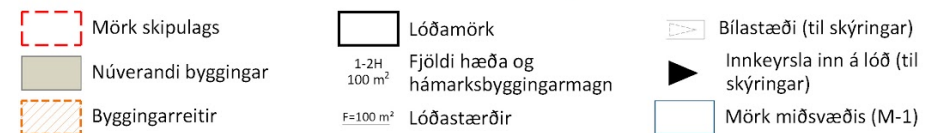
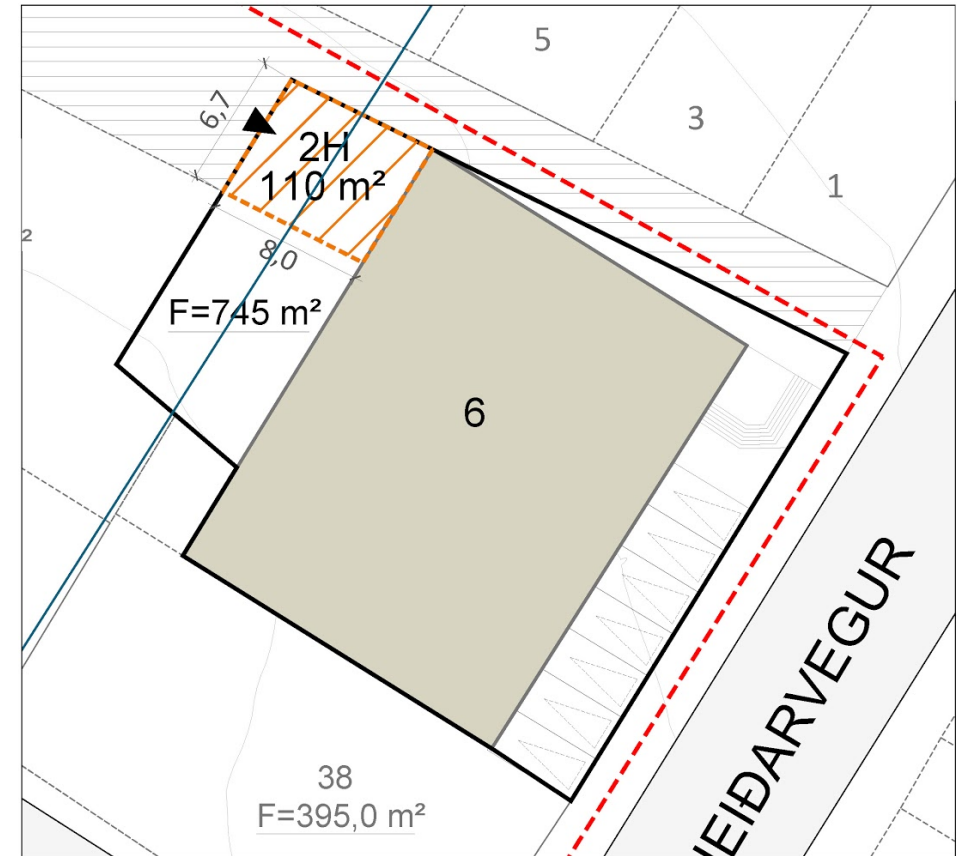


Skýringarmynd: Græðisbraut 1

2.2.5 Heiðarvegur 6

Við Heiðarveg 6 stendur stept hús á tveimur hæðum. Á jarðhæð eru verslanir og á efri hæð er skrifstofurými og verkstæði.

Lóðarstærð	768 m ²
Byggingarmagn	Á lóð eru nú þegar 857,5 m ² . Heimilt er að byggja 110 m ² viðbyggingu á 1-2 hæðum á norðurhluta baklóðar.
Hámarkshæð og þakgerð	Viðbyggingin á baklóð skal ekki vera hærrí en útveggir núverandi byggingar eða 8,0 m mælt frá aðkomuhæð.
Aðkoma	Aðalinngangur í byggingu er frá Heiðarvegi. Aðkoma að baklóð/viðbyggingu er á norðvesturhlið baklóðar, um sameiginlegt sund milli aðliggjandi lóða.
Lágmarksfjöldi bílastæða	5
Annað	Heimilt er að hafa íbúðir á efri hæðum. Ekki er heimilt að breyta notkun á jarðhæð í íbúðir eða gistingu/ íbúðargistingu.



Skýringarmynd: Heiðarvegur 6

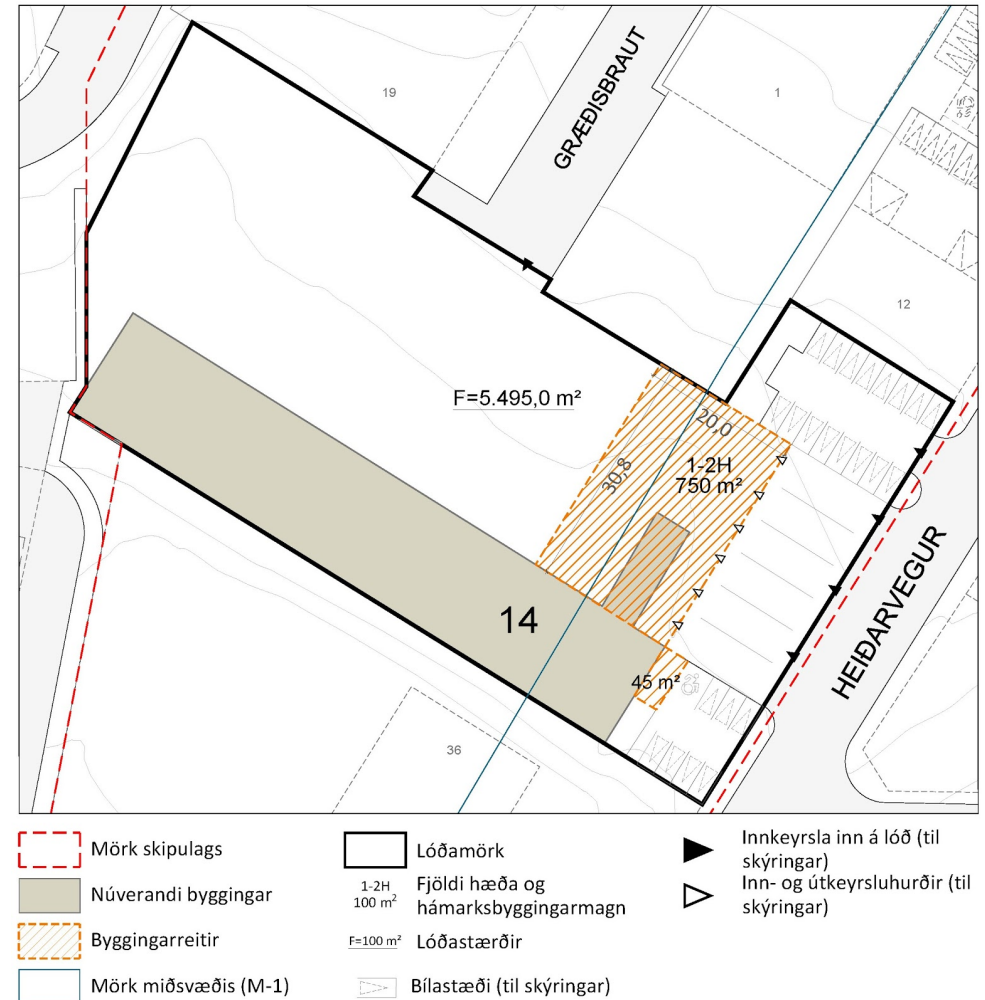
2.2.6 Heiðarvegur 14

Á lóðinni er áhaldahús sveitarfélagsins.

Á norðurhlið byggingar er byggingarreitur fyrir nýja slökkvistöð og á austurhlið er byggingarreitur fyrir stigahús og nýjan inngang. Lóðin stækkar til austurs yfir land sveitarfélagsins sem nýtt hefur verið fyrir bílastæði. Lóðin stækkar um úr 4.533 m² í 5.495 m². Útkeyrsluhurðir fyrir sjúkra- og slökkvibifreiðar verða á austurhlið nýbyggingar.

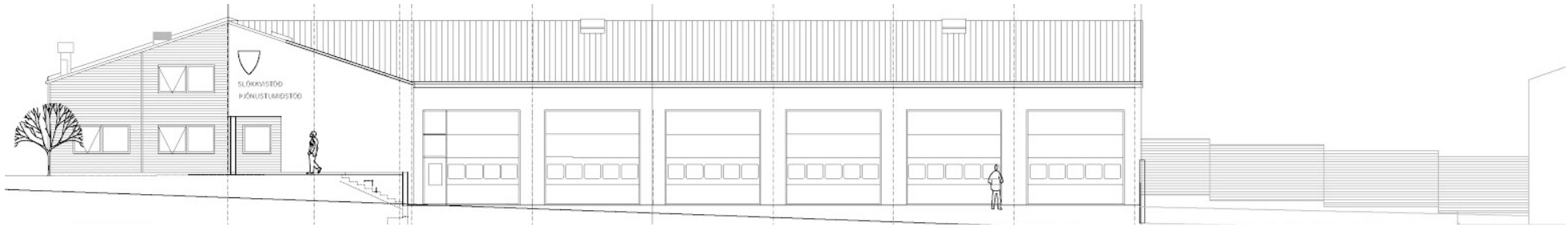
Haustið 2019 voru byggingaráform á lóðinni grenndarkynnt og samþykkt og eru sérskilmálar þessir í samræmi við grenndarkynnt gögn.

<i>Lóðarstærð</i>	5.495 m ²
<i>Byggingarmagn</i>	Á lóð eru nú þegar 1.475 m ² . Viðbygging má vera allt að 750 m ² á 1-2 hæðum. Stigahús má vera allt að 45 m ² .
<i>Hámarkshæð og þakgerð.</i>	Hámarksænishæð viðbyggingar má vera 7,7 m mælt frá aðkomuhæð viðbyggingar. Þak skal vera mænisþak og mænir skal ekki vera hærri en mænir núverandi byggingar. Hámarksænishæð stigahúss má vera 7,2 m og hámarksveggshæð 5,4 m mælt frá aðkomukóta viðbyggingar. Þak stigahúss skal fylgja þakformi núverandi byggingar, sbr. grenndarkynnt gögn.
<i>Kvaðir</i>	Tryggja þarf örugga aðkomu sjúkra- og slökkvibifreiða inn og út af bílastæðum við slökkvistöð. Setja skal upp merkingar á gangstétt til að vara gangandi vegfarendur við akstri sjúkra- og slökkvibifreiða.
<i>Lágmarksfjöldi bílastæða</i>	9

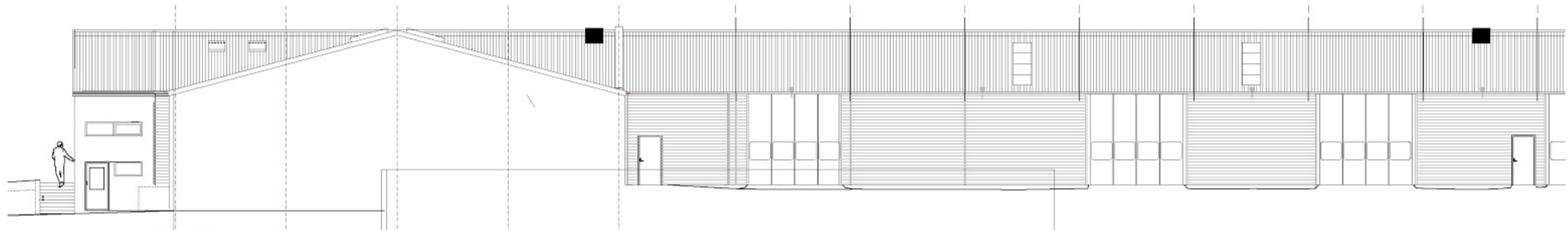


Skýringarmynd: Heiðarvegur 14

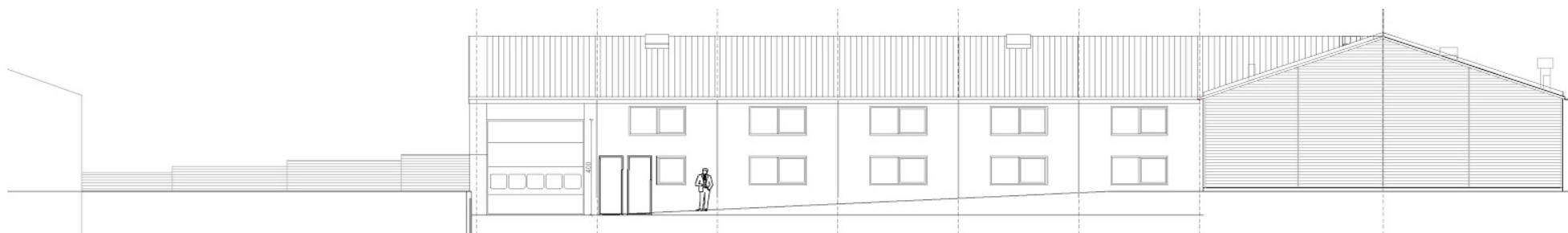
Heiðarvegur 14, skýringarmyndir: Ásýnd viðbyggingar og stigahúss, grenndarkynnt gögn (TPZ teiknistofa).



Ásýnd austurhliðar (í átt að Heiðarvegi)



Ásýnd norðurhliðar



Ásýnd vesturhliðar

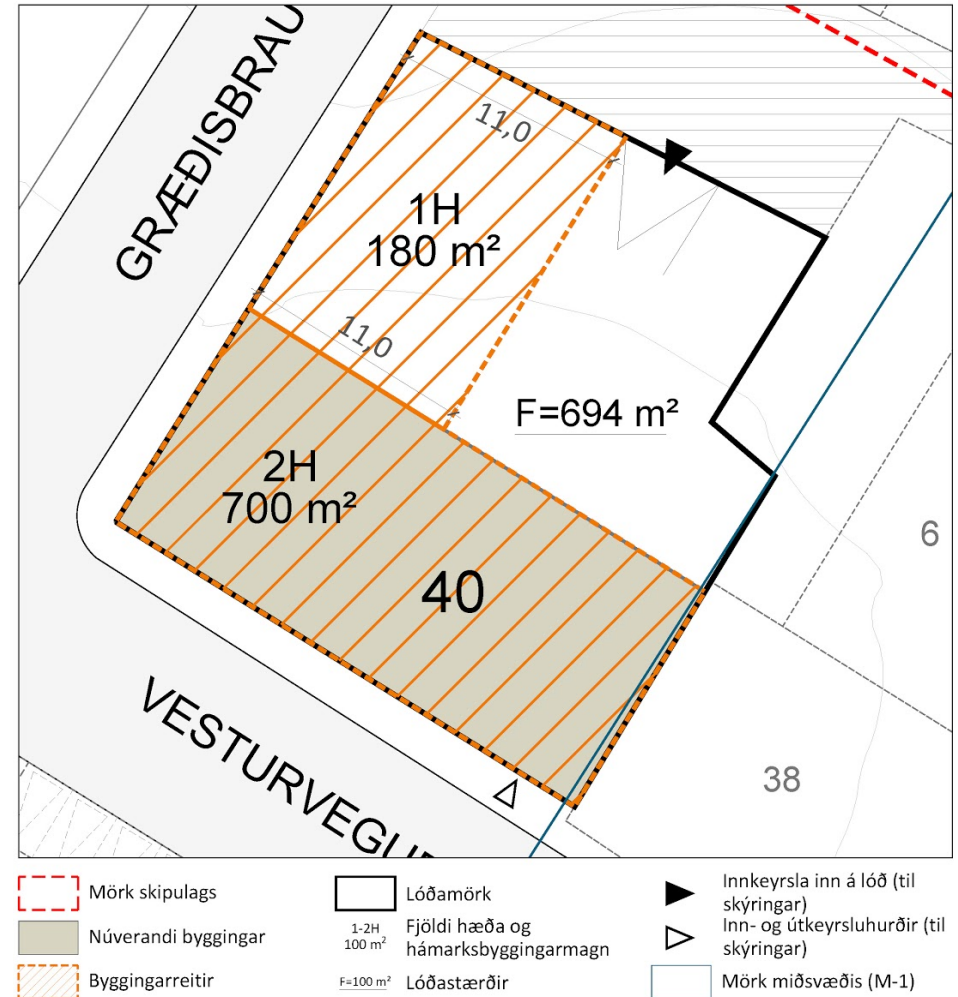
2.2.7 Vesturvegur 40

Við Vesturveg 40 stendur steipt hús sem er ein hæð og ris.

Á lóðinni eru skilgreindir tveir byggingarreitir, annars vegar fyrir viðbyggingu á baklóð og hins vegar fyrir hækkun á núverandi byggingu um tvær hæðir, en húsið er ein hæð í dag.

Landhalla skal leysa að öllu leyti innan lóðar og ganga snyrtilega frá stoðveggjum á lóðamörkum.

Lóðarstærð	694 m ²
Byggingarmagn	Á lóð eru nú þegar 350 m ² á einni hæð. Heildarbyggingarmagn á lóð má að hámarki vera 1.230 m ² . Viðbygging á baklóð má að hámarki vera 180 m ² . Hvor hæð ofan á núverandi byggingu má að hámarki vera 350 m ² eða samanlagt 700 m ² .
Hámarkshæð	Gólfkóti viðbyggingar skal vera sá sami og í núverandi byggingu. Mænishæð viðbyggingar á baklóð má mest vera 9,7 m og veggshæð 8,2 m, mælt frá gólfkóta. Núverandi bygging, með hækkun um tvær hæðir, má að hámarki vera 9,7 m á hæð, mælt frá núverandi gólfkóta.
Þakgerð	Þak viðbyggingar á bakhlið skal vera mænisþak.
Lágmarksfjöldi bílastæða	5
Annað	Gerð er krafa um að viðbygging á baklóð og hækkun á núverandi byggingu verði hönnuð sem ein heild.

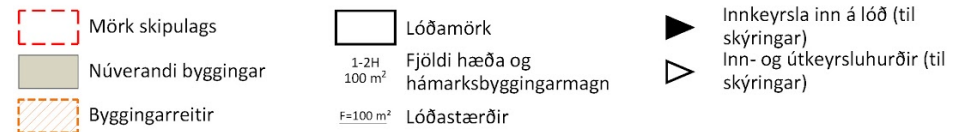
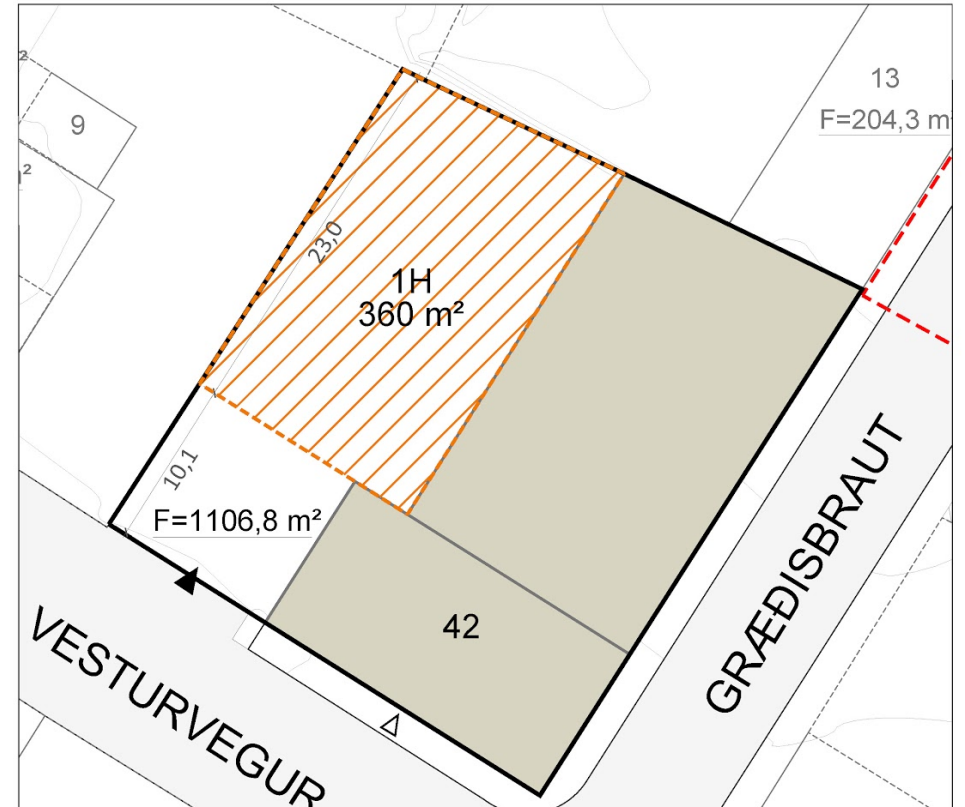


Skýringarmynd: Vesturvegur 40

2.2.8 Vesturvegur 42

Á lóðinni eru tvær samtengdar byggingar sem hýsa athafna og iðnaðarstarfsemi.

Lóðarstærð	1.107 m ²
Byggingarmagn	Á lóð eru nú þegar 794 m ² . Á baklóð er byggingarreitur fyrir 360 m ² viðbyggingu á einni hæð.
Hámarkshæð	Viðbygging skal ekki vera hærri en núverandi byggingar á lóð.
Lágmarksfjöldi bílastæða	5



Skýringarmynd: Vesturvegur 42

VIÐAUKI - Uppdráttur

Athafnasvæði við Heiðarveg Tillaga að deiliskipulagi

Uppdráttur þessi er hluti af deiliskipulagstíllögu fyrir athafnasvæði við Heiðarveg í Vestmannaeyjum. Með uppdrætti fylgja greinargerð og skilmálar dags. 20. apríl 2020.

Útdráttur úr greinargerð:

Máli Strandvegur, Heiðarvegur, Faxastígs og Flata er athafnasvæði með fjölbreytta starfsemi. Í aðalskipulagi er svæðið skilgreint sem athafnasvæði (AT-1) og miðsvæði (M-1). Svæðið er að mestu fullbúið en kóðarhafar hafa sumir hverjir hug á bygging við núverandi byggingar. Til stándur að bæta aðstöðu fyrir stöðkistuból bæjarins við Heiðarveg 14 og voru byggingarform fyrir löðna grændarkynnt og samþykkt haustið 2019.

Möguleikngar með að deiliskipulagsins er að styrkja atvinnustarfsemi í bænum með því að skilgreina nýja byggingareiti fyrir nýbyggingar og/eða viðbyggingar fyrir aukna athafnastarfsemi á svæðinu.

Deiliskipulagsvæðið afmarkast af Heiðarvegi til austurs, Norðursundi og aðliggjandi deiliskipulagsmörkum til norðurs, Flötum og löðnamörkum Heiðarvegur 14 og Faxastígs 36 til vesturs og Faxastíg til suðurs. Deiliskipulagsvæðið er um 2,7 ha.

Innan svæðisins er fjölbreytt starfsemi s.s. söluvæð, tónlistarskóli, bakarí, verslun, notáráspasal, tindursala, steypustöð, áhaldátúts svertoflálgans og ýmis önnur starfsemi. Byggingar eru flestar á einni eða tveimur hæðum og húsgærd er fjölbreytt.

Tillaga að deiliskipulagi fyrir athafnasvæði við Heiðarveg er í samræmi við aðalskipulag Vestmannaeyja 2015-2035. Innan deiliskipulagsvæðisins eru tveir landnotkunareitir, athafnasvæði AT-1 og miðsvæði M-1. Við norðurnúkk deiliskipulagsvæðisins er hvarfsvendarsvæðið HV-3 sem á við um yfirborð, útleik og form húsa í Norðursundi, en hvarfsvendarsvæðið er utan þessa deiliskipulags.

Í tillögu að deiliskipulagi er tekið mið af markmiðum og verkefnum sem skilgreind eru í aðalskipulagi og unnið með þau í skilmárum deiliskipulagsins.

Í tillögu að deiliskipulagi eru settir eru fram almennir skilmálar sem glíða um svæðið allt og sérskilmálar um nýja byggingareiti. Skilgreindir eru nýu byggingareitir fyrir viðbyggingar og/eða nýbyggingar. Almennir skilmálar glíða um allar löður, reiti og almenningsrími innan deiliskipulagsvæðisins. Til almenningsríma telast m.a. gítur, gangstíðlar, göngustígar sem og smátt land í umgír/bæjarins. Í þeim tilvikum sem sérskilmálar vika frá almennum skilmárum þá glíða sérskilmálar.



Skýringarmynd:
Hluti aðalskipulags Vestmannaeyja 2015-2035



Núverandi staða svæðis í mkv. 1:1000



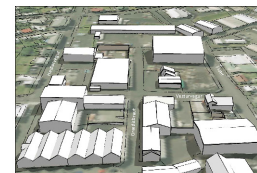
Tillaga að deiliskipulagi Athafnasvæði við Heiðarveg mkv. 1:1000



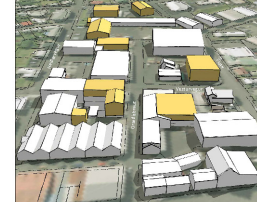
Skýringarmynd: Núverandi staða svæðis



Skýringarmynd: Nýir byggingareitir



Skýringarmynd: Núverandi staða svæðis



Skýringarmynd: Nýir byggingareitir

- Skýringar**
- Mörk skipulags
 - Mörk aðliggjandi skipulags
 - Byggingareitir
 - Löðnamörk
 - Núverandi byggingar
 - Löðastærðir
 - Fjöldi hæða og hámarksbyggingarmagn
 - Mörk miðsvæðis (M-1)
 - Kvæð
 - Búlastæði (til skýringar)
 - ▶ Innkeysla inn á löð (til skýringar)
 - ▶ Inn- og útteksluhurðir (til skýringar)

Deiliskipulag þetta hefur fengið meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagsdaga nr. 123/2010 m.s.br. og var samþykkt í bæjarstjórn Vestmannaeyja þann _____.

Deiliskipulagið tók glíði með 0 birtingu auglýsingar nr. _____ / _____ íB-deild Stjórnartíðinda þann _____.

f.h. Vestmannaeyjabæjar

Uppdráttur þessi er hluti af deiliskipulagstíllögu fyrir athafnasvæði við Heiðarveg í Vestmannaeyjum. Með uppdrætti fylgja greinargerð og skilmálar dags. 20. apríl 2020.

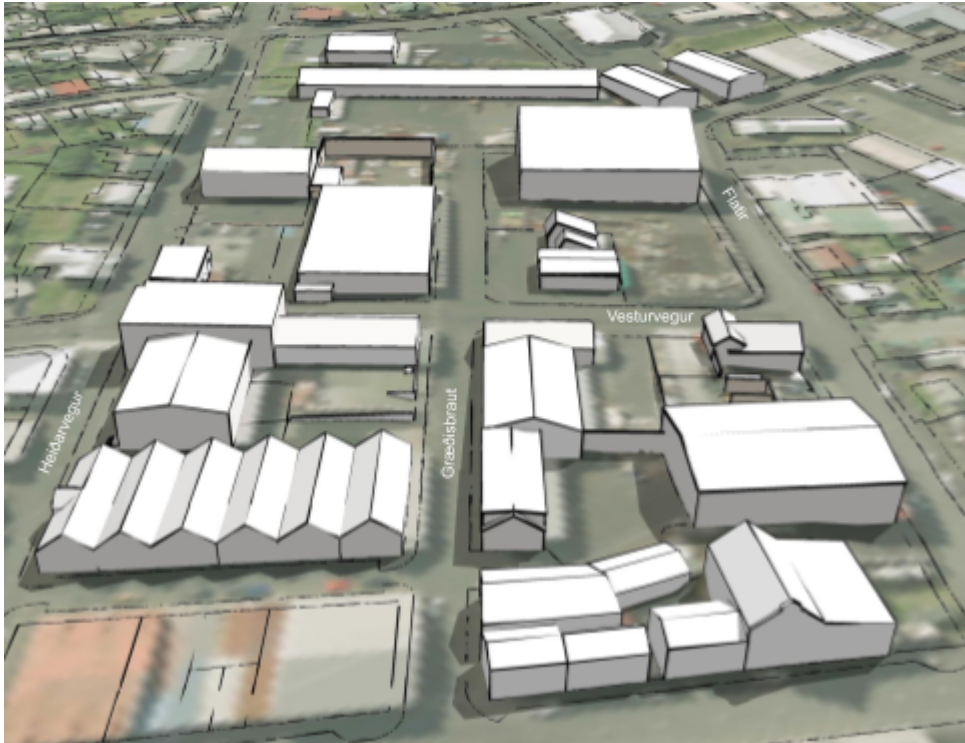


Tillaga að deiliskipulagi

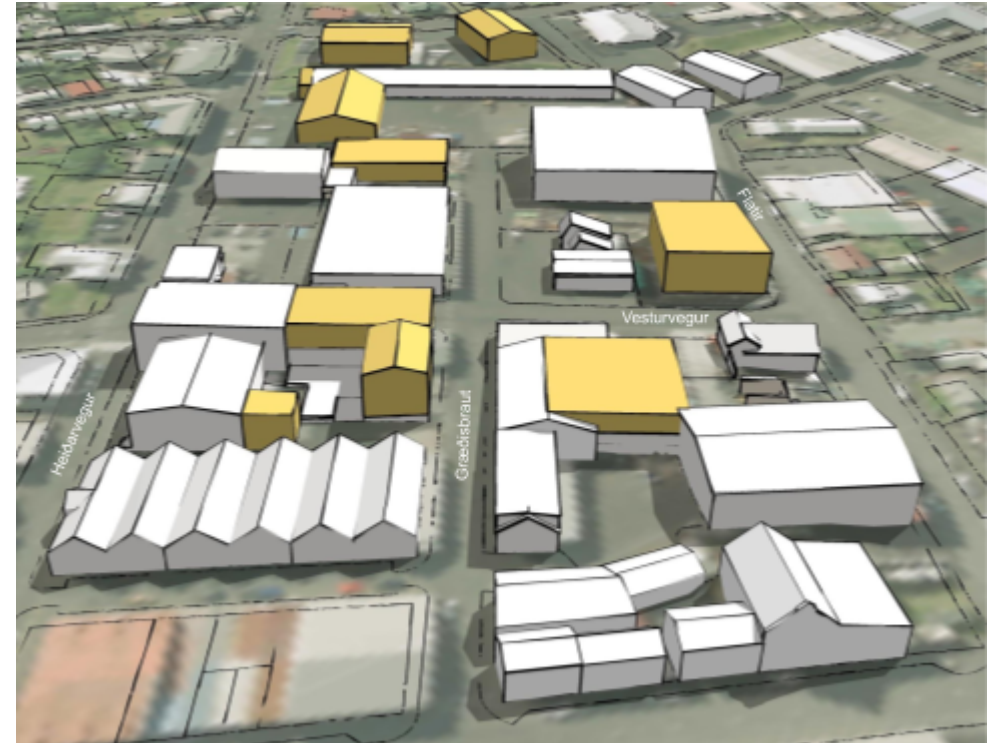
Dagur:	Málkvarði:	Lögfróu:
20. apríl 2020	1:1000 @ A2	AL386-020-L02
Tekniáritari:	Tekni nr.:	
BK/AB	1/1	

alta@alta.is / www.alta.is **alta**

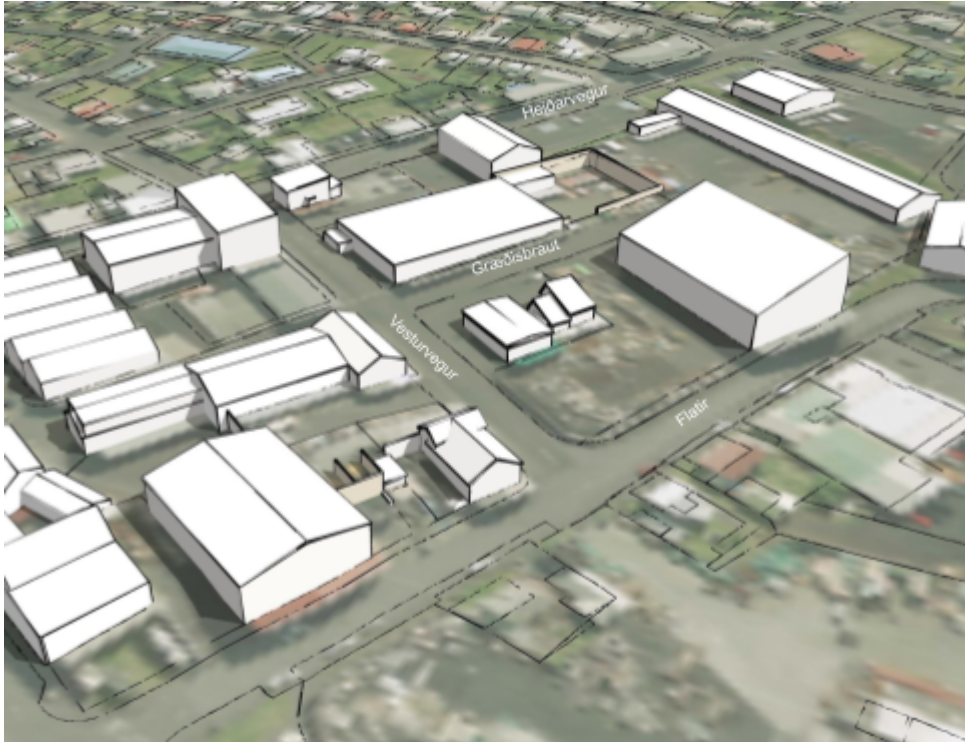
VIÐAUKI - *prívíddarmyndir til skýringar*



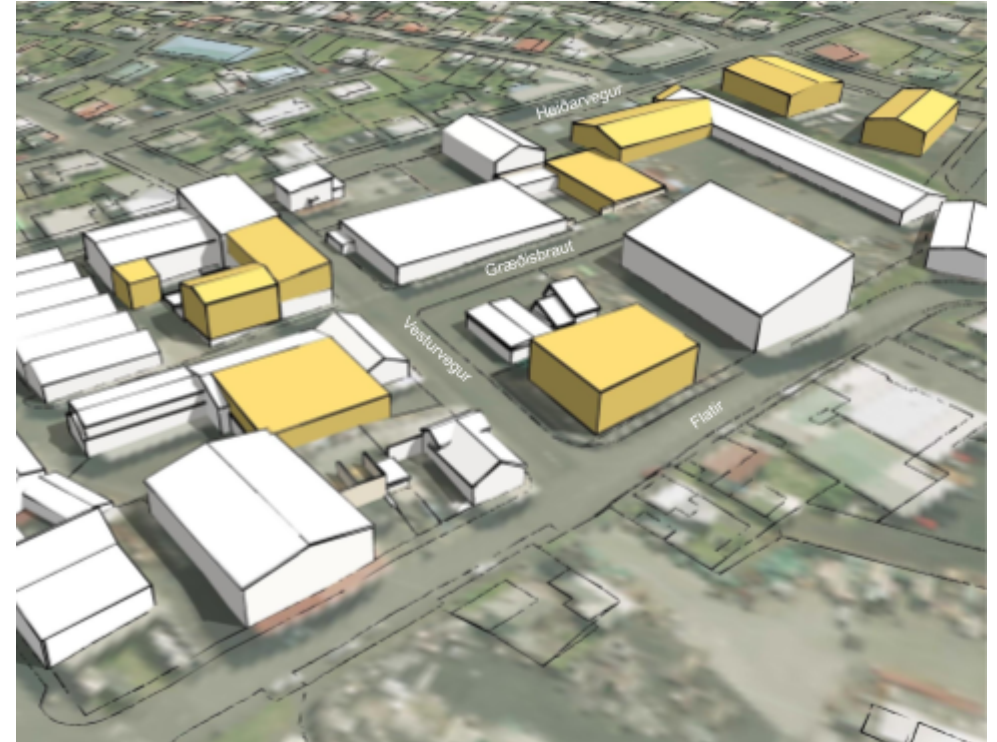
Skýringarmynd: Núverandi staða svæðis



Skýringarmynd: Nýir byggingarreitir



Skýringarmynd: Núverandi staða svæðis



Skýringarmynd: Nýir byggingarreitir