

Baðlón og hótél á Skanshöfða

Tillaga að breytingu á Aðalskipulagi Vestmannaeyja 2015-2035

Kynning á vinnslustigi sbr. 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

22. október 2024



ATA

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010
var samþykkt í bæjarstjórn Vestmannaeyja þann

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun skv. 3. mgr. 32. gr. skipulagslaga nr.
123/2010 þann _____ 2024.



Efnisyfirlit

1 Inngangur	3
1.1 Aðdragandi	3
1.2 Staðhættir	4
1.3 Saga Skansins	5
1.4 Fyrirhuguð uppbygging	6
2 Breyting á skipulagsgögnum	7
2.1 Breytingar á þéttbýlisupprætti	7
2.2 Breytingar á greinargerð aðalskipulags	9
2.3 Samantekt umhverfisáhrifa	9
3 Málsmeðferð	11

A1539-020-U03

1 Inngangur

1.1 Aðdragandi

Aðalskipulag Vestmannaeyja 2015 – 2035 var staðfest þann 10. september 2018. Hér er kynnt tillaga að breytingu á aðalskipulaginu á vinnslustigi, ásamt sérstakri umhverfismatsskýrslu, sem felur í sér breytta stefnu um landnotkun á Skanshöfða úr óbyggðu svæði í verslun- og þjónustu. Gróf afmörkun þessa svæðis sést á mynd 1.1. Fyrirhugað er að reisa hótél og baðlón á Skanshöfðanum. Vestmannaeyjabær og Lavaspring ehf. skrifuðu undir viljayfirlýsingu þann 16. desember 2020, þar sem fram kemur áhugi beggja aðila á samvinnu um uppbyggingu hótels og baðlóns á Skanshöfðanum. Meginmarkmið framkvæmdarinnar er að byggja upp aðlaðandi áfangastað á Heimaey með einstakri snertingu við náttúruperlur.

Sameiginleg skipulagslýsing fyrir aðalskipulagsbreytingu þessa og nýtt deiliskipulag fyrir Skansinn og Skanshöfðann var auglýst 16. 07. 2021. Tillaga að nýju deiliskipulagi er kynnt á vinnslustigi samhliða þessari aðalskipulagsbreytingu, ásamt sameiginlegri umhverfismatsskýrslu. Aðalskipulagsbreytingin snýst um landnotkunarbreytingu á Skanshöfða, en deiliskipulagið nær yfir Skanshöfða og Skansinn, sbr. myndir 1.1 og 2.1.



Mynd 1.1: Hér sjást gróf mörk aðalskipulagsbreytingarinnar fyrir baðlón og hótél, með hvítri brotalínu, ásamt mörkum deiliskipulagssvæðisins, sem merkt eru með rauðri brotalínu.

1.2 Staðhættir

Skanshöfðinn, þar sem fyrirhugað er að reisa hótél og baðlón, er á hraunjaðri sem myndaðist í Heimaeyjargosinu árið 1973. Á mynd 1.2 er ljósmynd af skipulagssvæðinu þar sem helstu kennileiti hafa verið merkt inn.



Mynd 1.2: Horft í norður yfir Skansinn, Hringsskersgarðinn og Skanshöfðann. Nyrst sést glitta í Skansfjöru, sem nýtt hefur verið sem efnistökusvæði fyrir sand, en er á hafnarsvæði reit H-4 skv. aðalskipulagi.

Nýja hraunið við Skansinn er orðið nokkuð gróið en fellur undir 61. gr. náttúruverndarlaga um sérstaka vernd tiltekinna vistkerfa og jarðminja. Þar hefur alaskalúpína breiðst hratt út seinustu ár og er áberandi á hæðarkollinum þar sem fyrirhugað er að reisa hótél og baðlón, sbr. mynd 1.3. Í hlíðum höfðans er mosi og lyng, sem er á hröðu undanhaldi vegna ágangs lúpínunnar. Verndargildi vistgerða samkvæmt vistgerðaflokkun Náttúrufræðistofnunar er ekki metið hátt.

Á Skanshöfðanum er áningarstaður enda glæsilegt útsýni þaðan yfir innsiglinguna, að Heimakletti og sjókví mjaldra sem þar eru og áfram til norðausturs í átt að Landeyjahöfn. Frá Skanshöfða sést á björtum dögum yfir að Eyjafjallajökli.

Aðkoma að baðlóni og hóteli verður frá Skansfjörugvi sem liggur frá gatnamótum við Skansveg niður í Skansfjöru, sbr. mynd 1.2. Skansfjörugvegur er í dag einbreiður malarvegur sem er nær eingöngu nýttur í tengslum við efnisvinnslu í Skansfjöru. Gert er ráð fyrir að efnisvinnslu í fjörunni ljúki á næstu árum, enda sandur sem þar er tiltækur að verða upp urinn þar sem hægt hefur á endurnýjun hans til muna. Nauðsynlegt verður að breikka Skansfjörugveg og byggja hann upp og ganga frá aðkomu frá honum að nýju verslunar- og þjónustusvæði. Breytingar á Skansfjörugvi og gatnamótum við Skansveg verða unnar í samráði við Vegagerðina. Frá Skansinum eru göngustígar meðfram strandlengjunni að Skansfjöru og upp hæðina meðfram Skansvegi.

Á Skansinum eru skráðar minjar sem gerð er grein fyrir á uppdrætti ásamt helgunarsvæði þeirra. Engar minjar eru á svæðinu sem aðalskipulagsbreytingin nær til, þ.e. á fyrirhuguðu uppbyggingarsvæði hótelsins og baðlóns, enda lóð á nýju hrauni.

1.3 Saga Skansins

Skansinn er söguminjasvæði við austurenda hafnarsvæðisins. Virkið, varnargarður á Skansinum, var reist árið 1586 að ósk Danakonungs til þess að verja konungsverslunina ágangi Englendinga. Eftir Tyrkjaránið 1627 var varnargarðurinn á Skansinum endurbyggður til að verjast frekari innrásum. Á Skansinum er fallbyssa frá 1586 sem meðal annars var notuð á æfingum herfylkingar Vestmannaeyja, sem stofnuð var eftir Tyrkjaránið.

Á Skansinum má einnig finna Stafkirkjuna, eftirmynd fyrstu kirkjunnar í Vestmannaeyjum, sem byggð var við kristnitöku Íslendinga árið 1000. Leifar þeirrar kirkju hafa þó aldrei fundist en þær hafa eflaust orðið hafinu að bráð. Kirkjan sem nú stendur er gjöf frá Norðmönnum. Hún var reist í tilefni 1000 ára kristnitökuafmælis Íslendinga árið 2000. Landlyst, fyrsta fæðingarheimili á Íslandi, stóð upphaflega í miðbænum, en var endurbyggt á Skansinum árið 2000. Húsið hýsir nú lækningaminjasafn.

Ásýnd Skansins breyttist allverulega með Heimaeyjargosinu 1973. Þá bættust rúmir tveir ferkílómetrar af hrauni við Heimaey. Mynd 1.3 sýnir loftmyndir yfir Hringskersgarðinn og Skansinn, fyrir og eftir eldgosið 1973. Myndin vinstra megin sýnir strandlengju Heimaeyjar í kringum Hringskersgarðinn fyrir gos og byggðina þar í kring. Myndin til hægri sýnir hvernig nýja hraunið hefur lagst yfir byggðina sem fyrir var, en gamla strandlínan er sýnd með stríkalínu. Hringskersgarðurinn var úti í miðjum sjó fyrir gos en liggur nú við nýja hraunjaðarinn. Með hraunkælingu var komið í veg fyrir að hraunið færi yfir garðinn. Við það myndaðist svæðið sem nú kallast Skansinn ásamt Skanshöfðanum.



Mynd 1.3: Loftmyndir sem sýna strandlengju hafnarinnar, Hringskersgarðinn og Skansinn, fyrir og eftir eldgosið 1973. Á myndinni til hægri er gamla strandlínan sýnd með stríkalínu.

Á Skansinum er vatns- og rafvæðingu Vestmannaeyja gerð góð skil, sem og sögu sjóveitunnar. Sjóveitutankur frá árinu 1931 stendur þarna til að mynda hálfur út úr hrauninu eftir gosið 1973.

1.4 Fyrirhuguð uppbygging

Fyrirhugað er að reisa á Skanshöfðanum annars vegar 4 hæða hótél með allt að 90 herbergjum og hins vegar baðlón, allt að 1.500 m² að stærð. Hótelið verður staðsett á höfðanum norðaustanverðum og baðlónið á honum suðvestanverðum. Við baðlónið verða heitir pottar, gufuböð og hraunhellir, auk þjónustubyggingar fyrir gesti baðlónsins og veitingasölu. Aðkoma að hóteli og baðlóni, verður frá Skansfjöruvegi og um göngu- og hjólaleið frá Skansinum. Hótelið og

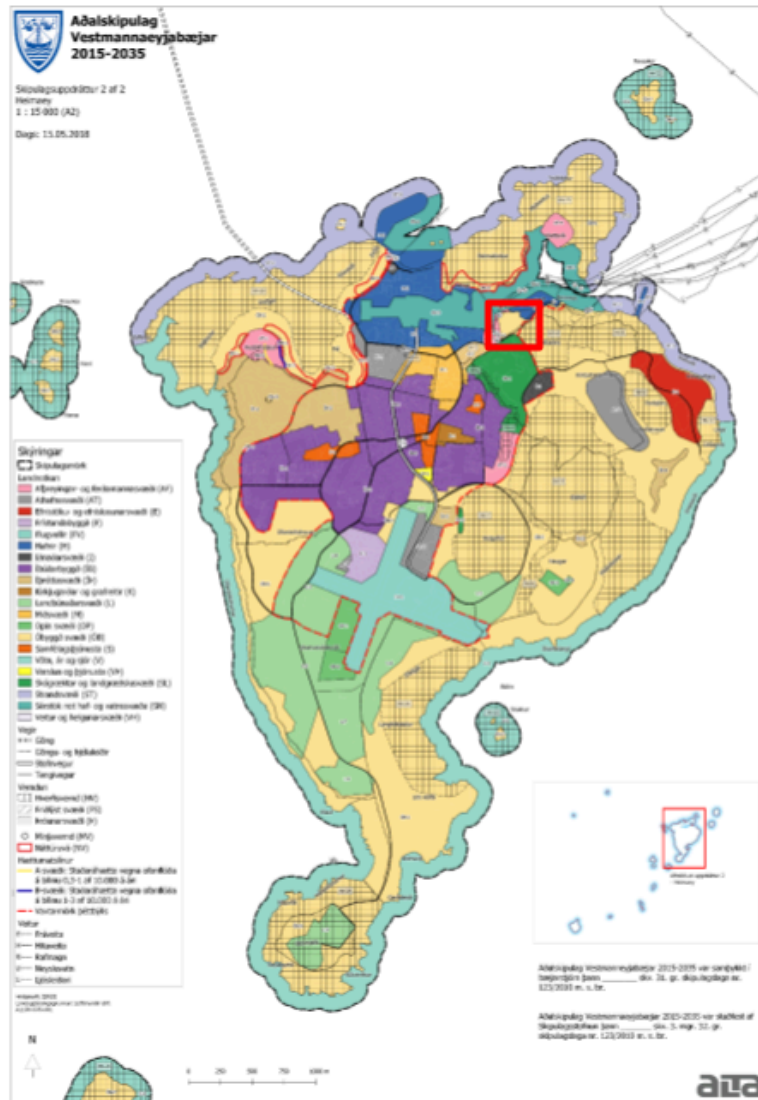


baðlónið verða sýnileg við innsiglingu Vestmannaeyjahafnar og munu skapa áhugavert samspil við hafnarmannvirki, hafnarstarfsemina og Skansinn.

Meginmarkmið nýs deiliskipulags um Skansinn og Skanshöfðann er að stuðla að varðveislu núverandi menningar- og náttúruminja, samhliða uppbyggingu aðlaðandi svæðis fyrir útivist og afþreyingu, sem verði aðdráttarafl fyrir gesti og gangandi. Ný mannvirki, hótél og baðlón á Skanshöfðanum, verða áberandi við innsiglinguna. Því er lögð rík áhersla á metnaðarfulla og vandaða hönnun þessara mannvirkja, þannig að þau falli sem best að landslaginu. Samhliða er hugað að góðu aðgengi fyrir gangandi og hjólandi á milli Skansins, hótelsins, baðlónsins og aðliggjandi svæða. Áhersla er einnig lögð á upplifun gesta og tengsl við umhverfið og þá einstöku náttúru sem mun umlykja mannvirkin. Útsýnið verður mikilfenglegt þegar horft verður úr lóninu yfir Vestmannaeyjabæ, á eyjarnar í kringum Heimaey og út á hafið með Eyjafjallajökul í fjarska. Til að tryggja að hótelið skyggi ekki á útsýni baðgesta verður inngangurinn á hótelinu á 3. eða 4. hæð byggingarinnar. Við deiliskipulagsgerð og hönnun hótels og baðlóns er lögð áhersla á að öll mannvirki falli vel að náttúrulegu landslagi og staðháttum, m.a. til að lágmarka sjónræn áhrif og rask á yfirborði.

2 Breyting á skipulagsgögnum

Til þess að marka stefnu um landnotkun sem endurspeglar fyrrgreind áform eru gerðar breytingar á þéttbýlisupprætti og greinargerð Aðalskipulags Vestmannaeyjabæjar 2015-2035. Þéttbýlisupprætti er breytt á svæði sem afmarkað er með rauðum ramma á mynd 2.1.

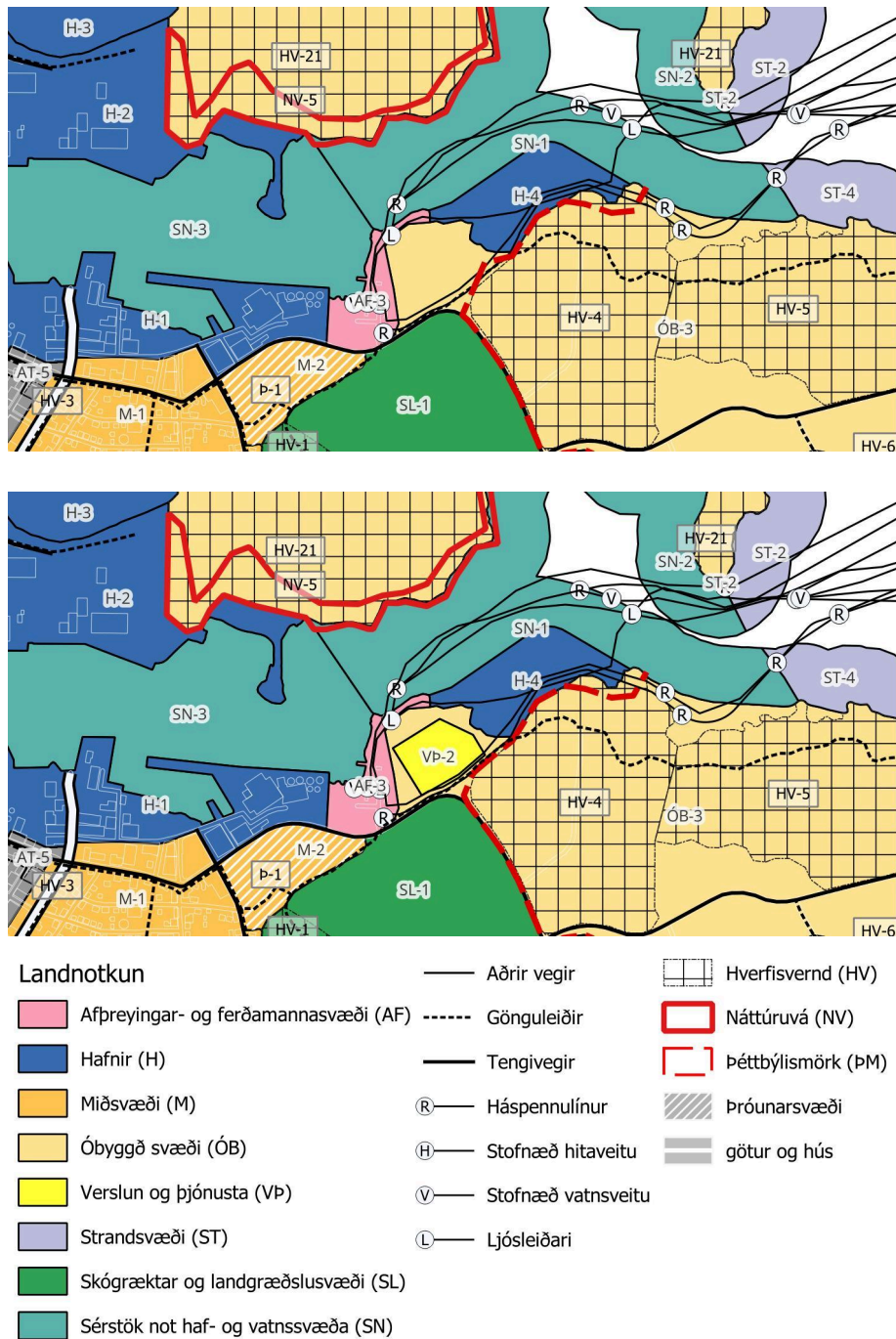


Mynd 2.1: Þéttbýlisupprætti Vestmannaeyjabæjar 2015-2035 sem er á myndinni verður breytt á svæði sem er afmarkað með rauðum ramma.

2.1 Breytingar á þéttbýlisupprætti

Breytingar verða gerðar á eftirfarandi landnotkunarreitum, sbr. mynd 2.2.

- VP-2 Skanshöfði: nýr reitur, 1,7 ha að stærð.
- ÓB-3 Eldfellshraun, Eldfell og Helgafell: minnkar um 1,7 ha, úr 311,0 ha í 309,3 ha vegna nýs reits VP-2.
- Þéttbýlismörk eru færð lítilliga til þannig að þau liggi framhjá nýjum reit VP-2 í stað þess að liggja í gegnum reitinn.



Mynd 2.2: Hluti af þéttbýlisuppdrætti Aðalskipulags Vestmannaeyja 2015-2035 fyrir breytingu og eftir breytingu. Skali 1:15.000. Nýr reitur fyrir verslun og þjónustu, VP-2 (gulur), er útbúinn þar sem áður var óbyggt svæði, ÓB-3, sem minnkar að sama skapi. Þéttbýlismörk færast örlítið til þannig að þau liggja framhjá VP-2 en ekki í gegnum reitinn.



2.2 Breytingar á greinargerð aðalskipulags

Eftirfarandi upplýsingar bætast við töflu yfir verslun og þjónustu, kafla 3.5, blaðsíðu 42:

Auðkenni	Heiti svæðis	Stærð í ha	Skipulagsákvæði
Vp-2	Skanshöfði	1,7	Gert er ráð fyrir verslun og þjónustu, þ.m.t. möguleika á hóteli, baðlóni og veitingahúsi. Hámarksbyggingarmagn er 7.000 m ² og hámarksstærð baðlóns 1.500 m ² . Áhersla er lögð á metnaðarfulla og vandaða hönnun mannvirkja, góð tengsl við umhverfið og að þau falli sem best að náttúrulegu landslagi í kring.

Óbyggt svæði (ÓB-3): Eldfellshraun, Eldfell og Helgafell.

Skipulagsákvæði haldast óbreytt fyrir ÓB-3 en stærð reitsins breytist úr 311,0 ha í 309,5.

2.3 Samantekt umhverfisáhrifa

Umhverfismatsskýrsla var unnin fyrir aðalskipulagsbreytinguna skv. lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Umhverfismatsskýrslan er fylgiskjal við tillögu þessa að breytingu á Aðalskipulagi Vestmannaeyja 2015 - 2035 á Skanshöfða, vegna fyrirhugaðs hótels og baðlóns og nýs deiliskipulags Skansins og Skanshöfðans.

Umfjöllun í umhverfismatsskýrslunni á við báðar tillögur. Hér er samantekt umhverfisáhrifa úr skýrslunni, sem birt er bæði í þessari tillögu á vinnslustigi að breytingu á aðalskipulaginu og tillögu að deiliskipulagi Skansins og Skanshöfðans á vinnslustigi.

Í umhverfismatinu eru greind umhverfisáhrif tveggja valkosta og þau borin saman:

- Núllkostur: Óbreytt landnotkun.
- Valkostur 1: Hótél og baðlón á Skanshöfða.

Áhrif á efnahag og atvinnulíf

Skipulagsáætlanirnar eru taldar hafa veruleg og jákvæð áhrif á efnahag og atvinnulíf. Núllkosturinn, þ.e. óbreytt stefna um landnotkun, hefur engin áhrif á efnahag og atvinnulíf.

Valkostur 1, uppbygging hótels og baðlóns, kemur því betur út úr mati á áhrifum á efnahag og atvinnulíf.

Áhrif á vatnsauðlindir

Notkun baðlónsins á jarðsjó telst mjög mikil. Notkun á neysluvatni telst vera nokkur. Ef baðlónið notar eingöngu jarðsjó hafa áætlanirnar hvorki jákvæð né neikvæð áhrif á auðlindina. Notkun baðlónsins á neysluvatni hefur einhver neikvæð áhrif á auðlindina en mun rúmast innan afkastagetu vatnsveitunnar. **Núllkosturinn hefur engin áhrif heldur á auðlindir og kemur því betur út úr mati á áhrifum á vatnsauðlindina.**

Áhrif á orkuauðlindir

Orkunotkun baðlónsins telst mjög mikil. **Núllkosturinn, þ.e. óbreytt landnotkun hefur engin áhrif á auðlindina og kemur því betur út úr mati á áhrifum á raforkuframboð.**

Áhrif á útivist og ásynd Skanshöfðans



Að skilmálum uppfylltum er talið að stefna sem fram kemur í skipulagsáætlunum geti haft jákvæð en óveruleg áhrif á útivist og hvorki jákvæð né neikvæð áhrif á ásjón svæðisins. Núllkosturinn, þ.e. óbreytt stefna um landnotkun, hefur engin áhrif á ásjón svæðisins og tækifæri til útivistar. **Valkostur 1, uppbygging hótels og baðlóns, kemur því betur út úr mati á áhrifum á útivist og ásjón.**

Áhrif á samfélag

Breyting á landnotkun er talin styðja við markmið í Aðalskipulagi Vestmannaeyja 2015-2035 um heilsusamlegt umhverfi og heilsueflandi samfélag, auk þess sem hún er talin hafa jákvæð áhrif á grunnkerfi með því að bæta aðgengi fólks að svæðinu með nýjum vegum og göngustígum. Breytingarnar eru því taldar geta haft jákvæð en óveruleg áhrif á samfélag. Núllkosturinn, þ.e. óbreytt stefna um landnotkun, hefur engin áhrif á íbúa. **Valkostur 1, uppbygging hótels og baðlóns, kemur því betur út úr mati á áhrifum á samfélag.**

Áhrif á vatnshlot

Það er niðurstaða matsins að vatnshlotið muni því verða í jafn góðu ástandi eftir sem áður sbr. 12. gr. laga nr. 36/2011. Áhrif á vatn og lífríki sjávar eru metin óveruleg og hvorki jákvæð né neikvæð en fyrir umhverfismat framkvæmdarinnar og framkvæmdaleyfi þarf að rannsaka lífríki sjávar nánar. Núllkosturinn, þ.e. óbreytt stefna um landnotkun, hefur engin áhrif á vatn og lífríki sjávar. **Valkostirnir koma því eins út úr mati á áhrifum á vatn og lífríki sjávar.**

Áhrif á vistkerfi

Að uppfylltum skilyrðum sem sett eru í skilmálum er talið að áhrif framkvæmdarinnar á vistkerfi á landi verði staðbundin og óveruleg utan þess. Því er talið að áhrifin verði neikvæð en óveruleg. Settir eru skilmálar í deiliskipulaginu um að lúpína verði hreinsuð af deiliskipulagssvæðinu. Það mun hafa jákvæð áhrif á umhverfið. Hins vegar má til sanns vegar færa að hægt sé að hreinsa svæðið af lúpínu, án fyrirhugaðrar uppbyggingar á Skanshöfðanum. **Núllkosturinn, þ.e. óbreytt stefna um landnotkun, hefur engin áhrif á vistkerfi á landi og kemur því betur út úr mati á áhrifum á vistkerfi á landi.**

Áhrif á jarðmyndanir

Framkvæmdinni mun fylgja óafturkræft rask á nýju hrauni, sem nýtur sérstakrar verndar skv. náttúruverndarlögum. Að uppfylltum skilyrðum sem sett eru í skilmálum er talið að neikvæð áhrif framkvæmdarinnar á jarðmyndanir verði staðbundin og óveruleg utan framkvæmdasvæðisins. Settir eru skilmálar í deiliskipulaginu um grisjun á lúpínu, sem ógnar verndargildi hraunsins, á öllu deiliskipulagssvæðinu. Það mun hafa jákvæð áhrif á umhverfið með því að auka sýnileika og vernd hraunmyndana. Hins vegar er hægt hreinsa svæðið af lúpínu án fyrirhugaðrar uppbyggingar á Skanshöfðanum. Því er talið að áhrif stefnu skipulagstillagnanna jafi neikvæð og veruleg áhrif á jarðmyndanir. **Núllkosturinn, þ.e. óbreytt stefna um landnotkun, hefur engin áhrif á jarðmyndanir og kemur því betur út úr mati á áhrifum á jarðmyndanir.**

Áhrif á menningarminjar

Deiliskipulagið er talið hafa hafa jákvæð en óveruleg áhrif á menningarminjar, þar sem sett er fram skýr sýn um þróun svæðisins í deiliskipulaginu og vernd menningarminja áréttuð. Núllkosturinn, þ.e. óbreytt stefna um landnotkun, hefur engin áhrif á menningarminjar. **Stefna sem deiliskipulagstillagan felur í sér, valkostur 1, kemur því betur út úr mati á áhrifum á menningarminjar.**



3 Málsmeðferð

Málsmeðferð er í samræmi við ákvæði skipulagslaga nr. 123/2010 og laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

Sameiginleg skipulagslýsing fyrir breytingu á aðalskipulagi og nýtt deiliskipulag var kynnt almenningi og umsagnaraðilum í júlí 2021. Lýsingin var aðgengileg á vef sveitarfélagsins og send eftirfarandi umsagnaraðilum:

- Hafrannsóknastofnun.
- Heilbrigðiseftirliti Suðurlands.
- HS Veitum.
- Minjastofnun Íslands.
- Náttúrufræðistofnun Íslands, verður Náttúrufræðistofnun frá 1. janúar 2025..
- Skipulagsstofnun.
- Umhverfisstofnun, verður Umhverfis- og orkustofnun frá 1. janúar 2025.
- Veðurstofunni.

Umsagnir sem bárust um lýsinguna voru hafðar til hliðsjónar við mótun deiliskipulagstillögunnar og tillögu að aðalskipulagsbreytingu. Umsagnir bárust frá öllum framangreindum umsagnaraðilum. Vegna háspennulagna og ljósleiðara sem liggja að skipulagssvæðinu þá hefur eftirfarandi umsagnaraðilum verið bætt við:

- Landsneti.
- Mílu.

Tekið hefur verið tillit til umsagnanna við mótun tillögu þessarar að aðalskipulagsbreytingu. Í samræmi við 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 er nú kynnt vinnslutillaga að breytingu á Aðalskipulagi Vestmannaeyja 2015-2035. Samhliða er kynnt tillaga að nýju deiliskipulagi á vinnslustigi skv. 4. mgr. 40. gr.

Tillagan og umhverfismatsskýrslan verður kynnt almenningi, umsagnaraðilum og öðrum hagsmunaaðilum og send Skipulagsstofnun til umsagnar. Þar með er gefinn kostur á því að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið við áframhaldandi mótun tillögu um skipulagsbreytinguna. Frestur til að koma á framfæri ábendingum mun koma fram í auglýsingum. Skjölin verða aðgengileg í skipulagsgátt Skipulagsstofnunar, vefmiðlun bæjarmiðla í Vestmannaeyjum og á vef Vestmannaeyjabæjar www.vestmannaeyjar.is. Þau verða einnig til sýnis í afgreiðslu Ráðhúss Vestmannaeyja. Hægt er að skila ábendingum í skipulagsgáttinni, www.skipulagsgatt.is og á netfangið skipulag@vestmannaeyjar.is.

Að lokinni kynningu á vinnslustigi verður tillaga að breytingu á aðalskipulagi fullunnin og lögð fyrir umhverfis- og skipulagsráð og síðan bæjarstjórn sem tekur ákvörðun um auglýsingu hennar. Þá verður hún send Skipulagsstofnun til athugunar og í kjölfarið verður tillagan auglýst í skipulagsgátt Skipulagsstofnunar, bæjarmiðlum, Lögbirtingarblaðinu og á vef sveitarfélagsins. Einnig mun hún liggja frammi á bæjarskrifstofum Vestmannaeyja. Gefinn verður sex vikna frestur til að koma á framfæri skriflegum athugasemdum. Athugasemdum sem berast á auglýsingatíma verður svarað með formlegum hætti.

Að auglýsingartíma liðnum verður tillagan afgreidd í umhverfis- og skipulagsráði og bæjarstjórn, með breytingum sem athugasemdir kunna að gefa tilefni til og send Skipulagsstofnun til yfirferðar og staðfestingar. Staðfest aðalskipulagsbreyting tekur að lokum gildi með birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda.