

Deiliskipulag Skansins og Skanshöfða

22. október 2024

Tillaga til kynningar á vinnslustigi
sbr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010



ATA

Deiliskipulag þetta, sem fengið hefur meðferð skv. 41. grein skipulagslaga nr. 123/2010,
var samþykkt í bæjarstjórn Vestmannaeyjabæjar þann _____ 20____.

Tillaga að deiliskipulagi var auglýst frá _____ til _____.

f.h.Vestmannaeyjabæjar

Efnisyfirlit

1 Inngangur	4	4.17 Rafmagns- og orkunotkun	18
1.1 Aðdragandi og meginmarkmið	4	4.18 Borholur	19
1.2 Skipulagssvæðið	6	4.19 Sorp	19
1.3 Aðilar að gerð deiliskipulagsins	6	4.20 Skilti og merkingar	19
2 Forsendur	7	4.21 Lýsing	19
2.1 Staðhættir	7	4.22 Minjar	19
2.1.1 Skansinn	8	5 Samantekt umhverfisáhrifa	20
2.1.2 Veðurfar	9		
2.2 Hótel og baðlón við Skansinn	10		
2.3 Tengsl við aðrar áætlanir	12		
2.3.1 Landsskipulagsstefna 2024-2038	12	<i>Deiliskipulag þetta er unnið af ALTA fyrir Lava Spring ehf. og Vestmannaeyjabæ.</i>	
2.3.2 Aðalskipulag Vestmannaeyja 2015-2035	13	<i>T.ark eru hönnuðir mannvirkja og Verkís veitti ráðgjöf vegna tæknilegra útfærslna.</i>	
3 Málsmeðferð	14		
4 Skilmálar	15	<i>A1651-027-U03</i>	
4.1 Almenn lýsing á tillögu	15		
4.2 Hönnunaráherslur	16		
4.3 Byggingaráform	16		
4.4 Baðlón	16		
4.5 Þjónustubygging við baðlón	16		
4.6 Hótel	17		
4.7 Aðkoma	17		
4.8 Byggingarreitir	17		
4.9 Frágangur og landmótun	17		
4.10 Jarðmyndanir	17		
4.11 Bað- eða sjósundsaðstaða	17		
4.12 Bílastæði	18		
4.13 Stígar	18		
4.14 Útsýnisstaður	18		
4.15 Neysluvatn	18		
4.16 Fráveita	18		



1 Inngangur

1.1 Aðdragandi og meginmarkmið

Deiliskipulag þetta nær um Skansinn í Vestmannaeyjum og svæði austan við Skansinn, Skanshöfða. Skansinn er fjölsótt útivistarsvæði og hluti af safnasvæði Sagnaheima, en á Skanshöfða er fyrirhugað að reisa hótél og baðlón. Vestmannaeyjabær og Lavaspring Vestmannaeyjar ehf. skrifuðu undir viljayfirlýsingu þess efnis, þann 16. desember 2020, þar sem fram kemur áhugi beggja aðila um samvinnu við uppbyggingu hótels og baðlóns á höfðanum.

Skansinn liggur að Hringskersgarði, en hraunið í gosinu 1973 stöðvaðist við Hringskersgarðinn og myndar einstaka landslagsumgjörð um hann við innsiglinguna í Vestmannaeyjum. Þarna er húsið Landlyst, eitt elsta hús í Eyjum ásamt stafkirkju sem norska þjóðin gaf Íslendingum í tilefni 1000 ára afmæli kristni á Íslandi.

Meginmarkmið deiliskipulagsins er að stuðla að varðveislu núverandi menningar- og náttúruminja, samhliða uppbyggingu aðlaðandi svæðis fyrir útivist og afþreyingu á Skansinum og höfðanum, sem verði aðdráttarafl fyrir gesti og gangandi.

Ný mannvirki, hótél og baðlón á höfðanum, verða áberandi við innsiglinguna. Því er lögð rík áhersla á metnaðarfulla og vandaða hönnun þeirra mannvirkja, þannig að þau falli sem best að landslaginu, með skilmálum þessa deiliskipulags. Samhliða er hugað að góðu aðgengi fyrir gangandi og hjólandi á milli Skansins, hótelsins, baðlónsins og aðliggjandi svæða.



Mynd 1.1: Mörk deiliskipulagssvæðisins og gróflega afmörkuð staðsetning hótels og baðlóns.



Mynd 1.2: Horft í norður yfir Skansinn, Hringskersgarðinn og Skanshöfðann. Nýrst sést glitta í Skansfjöru, sem nýtt hefur verið sem efnistökusvæði fyrir sand.



Í forgrunni er Skansinn og Hringskersgarður. Baðlón og hótél verða á Skanshöfða, milli Skansins og Skansfjöru.

1.2 Skipulagssvæðið

Deiliskipulagssvæðið er um 7,8 ha að stærð og er innan þéttbýlismarka skv. aðalskipulagi. Samhliða gerð deiliskipulags er gerð breyting á aðalskipulagi.

Á deiliskipulagssvæðinu eru eftirfarandi byggingar og lóðir:

Lóð	Lýsing	Byggingarár	Stærð	Annað
Skansvegur 1	Salernishús	2000	15,1	
Skansvegur 2	Menningarhús	1848 / 2000	56,7	Friðlýst v. aldurs.
Skansvegur 3	Inntakshús	2000	53,2	
Skansvegur 4	Stafakirkja	2000	71,9	
Skansvegur 5	Geymsla	1977	84	
Skansvegur 7	Dæluhús	1952	96,8	

1.3 Aðilar að gerð deiliskipulagsins

Deiliskipulagið er unnið undir fyrir Vestmannaeyjabæ í samstarfi við Lavaspring Vestmannaeyjar ehf. sem hyggst reisa hótél og baðlón á Skanshöfða. Ráðgjafafyrirtækið Alta sá um skipulagshönnun. T.ark arkitektar unnu frumdrög að hönnun baðlóns og hótels. Verkís sá um tækniráðgjöf vegna hönnunar hótels og baðlóns.



Mynd 1.3: Loftmyndir sem sýna deiliskipulagssvæðið og skýringarmynd sem sýnir fyrirhugaða uppbyggingu skv. frumdrögum T.ark.

2 Forsendur

2.1 Staðhættir

Höfðinn við Skansinn, þar sem fyrirhugað er að reisa hótél og baðlón, er á hraunjaðri sem myndaðist í eldgosinu árið 1973. Mynd 2.1 sýnir loftmyndir yfir Hringskersgarðinn og Skansinn, fyrir og eftir eldgosið 1973. Á neðri myndinni sést hvernig nýja hraunið hefur lagst yfir byggðina sem fyrir var. Gamla strandlínan er sýnd með punktalínu.

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

Frá höfðanum er glæsilegt útsýni yfir innsiglinguna, að Heimakletti og sjókví mjaldranna, og áfram til norðausturs í átt að Landeyjahöfn. Á björtum dögum sést yfir að Eyjafjallajökli.

Aðkoma að baðlóni og hóteli verður frá Skansfjöruvegi, sem liggur frá Skansvegi niður í Skansfjör. Skansvegur er nær eingöngu nýttur í tengslum við efnisvinnslu í Skansfjör, en gert er ráð fyrir að efnisvinnslu í fjörunni ljúki á næstu árum, enda sandur sem þar er og eftir er að slægjast að verða upp urinn. Frá Skansinum eru göngustígar meðfram strandlengjunni að Skansfjör og upp hæðina meðfram Skansvegi.

Á Skansinum eru skráðar minjar sem gert er grein fyrir á uppdrætti ásamt helgunarsvæði þeirra. Engar minjar eru á fyrirhuguðu uppbyggingarsvæði hótelsins og baðlóns, enda lóð á nýju hrauni.



Mynd 2.1: Loftmyndir sem sýna strandlengju hafnarinnar, Hringskersgarðinn og Skansinn, fyrir og eftir eldgosið 1973. Á neðri myndinni er gamla strandlínan sýnd með punktalínu.

Innan deiliskipulagssvæðisins liggja háspennustrengir á landi og í sjó sem taka þarf mið af við framkvæmdir og hönnun. Gerð er grein fyrir þeim á deiliskipulagsupprætti og í skilmálum.

2.1.1 Skansinn

Skansinn, er söguminjasvæði við austurenda hafnar svæðisins. 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 fallbyss 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 læknaminjasafn.

Ásýnd Skansins breyttist allverulega með Heimaeyjargosinu 1973. Þá bættust rúmir tveir ferkílómetrar af hrauni við Heimaey, og því er Skansinn ekki sami útsýnisstaður og áður. Hringskersgarðurinn var úti í miðjum sjó fyrir gos en er nú staðsettur inni í innsiglingunni. Með hraunkælingu var komið í veg fyrir að hraunið færi yfir garðinn. Við það myndaðist núverandi hraunjaðar við garðinn og myndaði það svæði sem nú kallast Skansinn.

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



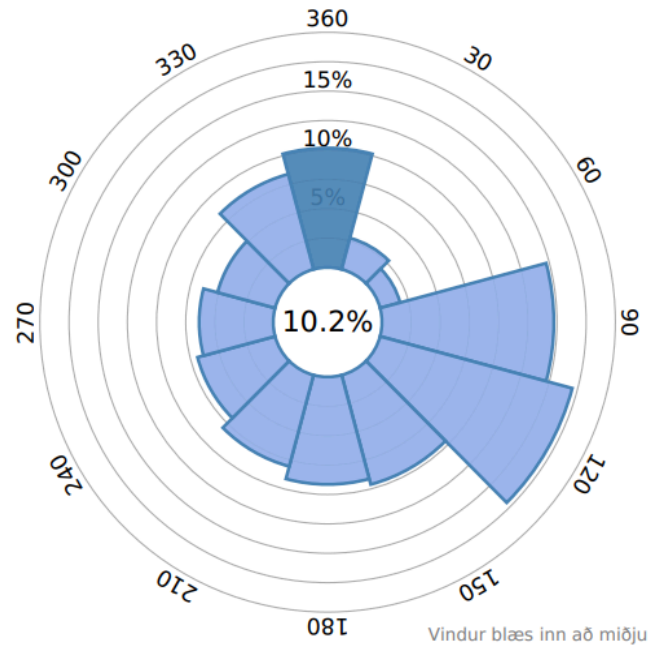
Mynd 2.2 er tekin yfir Hringskersgarð og Skansinn og aðliggjandi hraunjaðar.



Mynd 2.3: Landlyst, fyrsta fæðingarheimili á Íslandi hýsir nú læknaminjasafn.

2.1.2 Veðurfar

Þar sem það lónið stendur hátt og á berangri er æskilegt að mannvirki séu hönnuð með skjólmyndun í huga. Samkvæmt vindatlas Veðurstofu Íslands eru austlægar og suðaustlægar áttir einna algengastar en að öðru leyti fremur jöfn dreifing á tíðni vindátta.



2.2 Hótel og baðlón við Skansinn

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 fyrir allt að 125 gesti í einu. 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 innsiglinguna inn í bæinn og munu skapa áhugavert samspil við hafnarmannvirki, hafnarstarfsemina og Skansinn. Áhersla verður á sterka upplifun gesta með tengsl við umhverfið og einstaka náttúruna sem umlykur mannvirkin.

Hótelið verður staðsett á austanverðum höfðanum og baðlónið á honum vestanverðum. Útsýnið verður mikilfenglegt þegar horft verður úr lóninu yfir Vestmannaeyjabæ, á umlykjandi eyjar og út á hafið með Eyjafjallajökul í fjarska. Til að tryggja að hótelið skyggi ekki á útsýni baðgesta, þá verður inngangurinn á hótelinu á 3. eða 4. hæð byggingarinnar.

Leiðarljós við skipulag og hönnun hótels og baðlóns eru að:

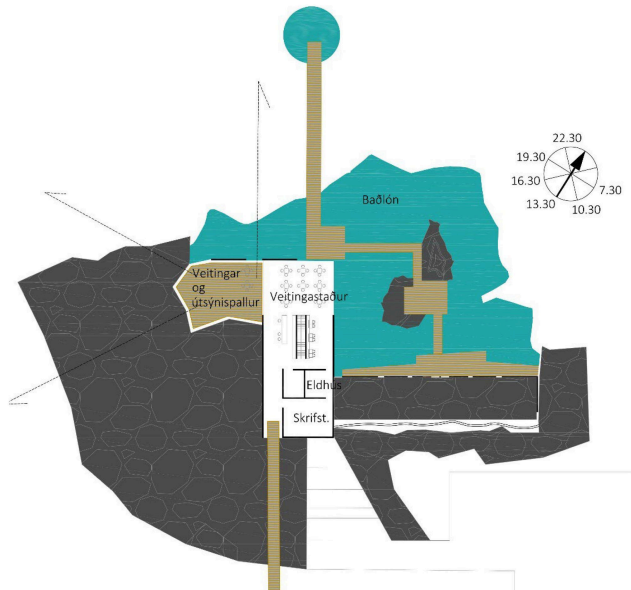
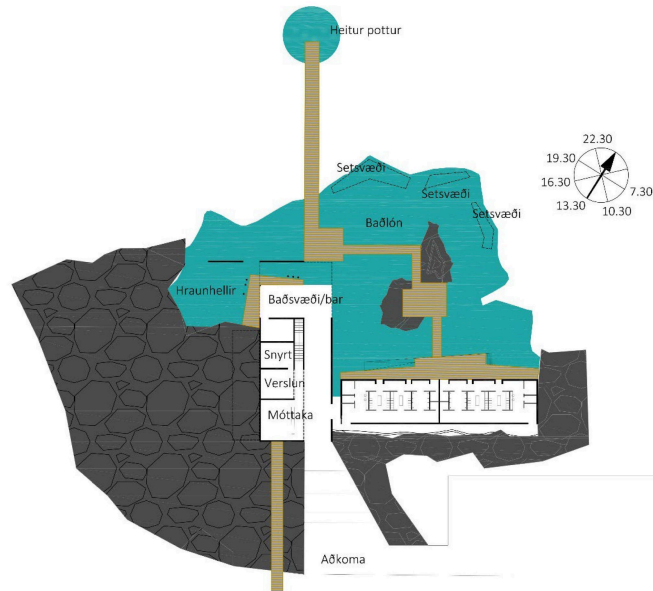
- ▶ Byggingar og önnur mannvirki falli vel að landinu til að lágmarka sjónræn áhrif og rask á yfirborði.
- ▶ Útsýni verði óhindrað frá hóteli og baðlóni.
- ▶ Tryggja að mannvirki skapi áhugavert samspil við umhverfið í kring.
- ▶ Mannvirki falli vel að náttúrulegu landslagi, staðháttum og umhverfi í formi, efnis- og litavali.
- ▶ Hugað sé að ríkjandi vindáttum og skapa skjólrík svæði fyrir gesti baðlóns og hótels.



Mynd 2.4: Frumdrög T.ark af hóteli og baðlóni á Skanshöfðanum.



Mynd 2.5: Frumdrög T.ark af hóteli og baðlóni á Skanshöfðanum.



Mynd 2.6: Grunnmynd 1. og 2. hæðar þjónustubyggingar skv. frumdrögum frá T.ark.



Myndir 2.7: Frumdrög T.ark af hóteli og baðlóni á Skanshöfðanum.



Mynd 2.8: Frumdrög T.ark af hóteli og baðlóni á Skanshöfðanum.

2.3 Tengsl við aðrar áætlanir

2.3.1 Landsskipulagsstefna 2024-2038

Áform um uppbyggingu baðlóns og hótels falla vel að eftirfarandi framtíðarsýn landsskipulagsstefnu:

- ▶ Skipulag stuðli að sjálfbærri þróun og lífsgæðum fólks, styðji samkeppnishæfni og sé sveigjanlegt og stuðli að viðnámsþrótti gagnvart samfélags- og umhverfisbreytingum.

Áformin falla einnig vel að eftirfarandi áherslum í landsskipulagsstefnu.

Vernd umhverfis og náttúru.

- ▶ A.2: Skipulag feli í sér stefnu og skipulagsákvæði um innviði fyrir loftslagsvænar samgöngur, með áherslu á vistvænan ferðamáta og orkuskipti í samgöngum.
 - Í skipulagi í þéttbýli verði hugað að innviðum fyrir loftslagsvænar samgöngur, með áherslu á virkan ferðamáta og almenningssamgöngur.
- ▶ A.5: Skipulag miði að því að varðveita fjölbreytt og verðmætt landslag, svo sem óbyggð víðerni og landslagsheildir.
 - Við skipulagsgerð verði vandað til staðarvals og hönnunar mannvirkja í þéttbýli með tilliti til staðbundinna gæða sem felast í landslagi. Hönnun byggðar og mannvirkja taki mið af landslagi, kennileitum, sjónlínunum, útsýni og þeirri byggð sem fyrir er.

Velsæld samfélags.

- ▶ B.7: Skipulag feli í sér stefnu um yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja, skapi aðlaðandi og öruggt umhverfi og veiti möguleika til hreyfingar, endurnæringar og samskipta í nærumhverfi.
- ▶ B.10: Skipulag geri viðeigandi ráðstafanir varðandi heilnæmi umhverfis.
 - Við skipulagsgerð verði heilnæmt umhverfi í þéttbýli tryggt með viðeigandi ráðstöfunum varðandi vatnsvernd og fráveitu.

Samkeppnishæft atvinnulíf.

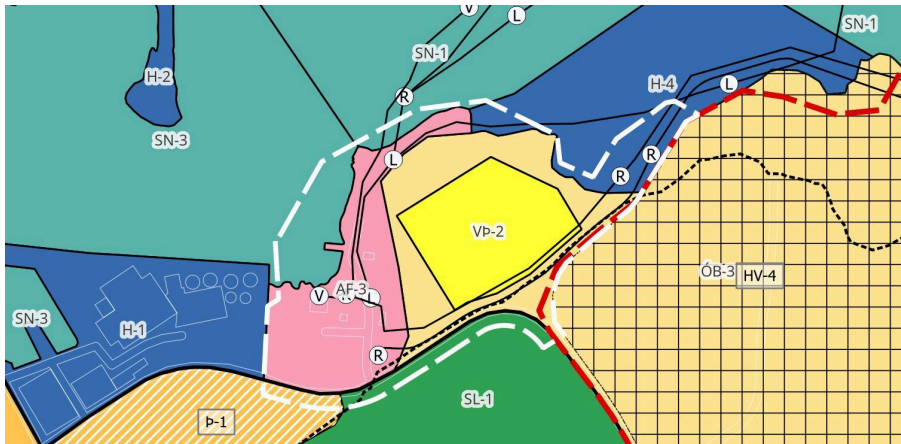
- ▶ C.4: Skipulag stuðli að sjálfbærri nýtingu vatns.
 - ▷ Skipulag vatnstöku þéttbýlisstaða taki mið af sjálfbærri nýtingu auðlindarinnar.
 - ▷ Við skipulag byggðar verði leitast við að lágmarka álag á vatnshlot með sjálfbærum ofanvatnslausnum með það að markmiði að viðhalda náttúrulegri hringrás vatns.
 - ▷ Skipulag í þéttbýli taki mið af gildandi vatnaáætlun og þekkingu á stöðu vatnshlota.
- ▶ C.6: Skipulag stuðli að uppbyggingu atvinnulífs til framtíðar með áherslu á eftirsóknarvert umhverfi og sjálfbæra nýtingu lands.
 - ▷ Við skipulagsgerð verði hugað að leiðum til að auka fjölbreytni atvinnulífs með tilliti til styrkleika svæða, sjálfbærrar nýtingar lands og þols gagnvart samfélags- og umhverfisbreytingum.
- ▶ C.7: Skipulag um uppbyggingu ferðaþjónustu gæti að varðveislu þeirra gæða sem hún byggist á.
 - ▷ Uppbygging ferðaþjónustu miði að því að nýttast jafnt íbúum á svæðinu og ferðamönnum.
 - ▷ Við skipulagsgerð í þéttbýli verði leitast við að greina sérstöðu, styrkleika og staðaranda svæða með tilliti til tækifæra í ferðaþjónustu.
 - ▷ Í skipulagi verði hugað að landslagi og yfirbragði og gæðum byggðar sem aðdráttarafls fyrir ferðamenn.

2.3.2 Aðalskipulag Vestmannaeyja 2015-2035

Samhliða gerð deiliskipulagsins er gerð breyting á Aðalskipulagi Vestmannaeyja 2015-2035 sem felst í því að hluta landnotkunarreits fyrir óbyggð svæði (ÓB-3) er breytt í verslun og þjónustu (VP-2). Önnur svæði eru óbreytt og fyrirhugaðar framkvæmdir hafa ekki áhrif á landnotkun innan annara svæða.

Eftir að aðalskipulagsbreytingin tekur gildi verða eftirfarandi landnotkunarreitir innan marka deiliskipulagsins (sjá mynd 2.9):

- ▶ ÓB-3: Óbyggð svæði
- ▶ VP-2: Verslun og þjónusta
- ▶ AF-3: Afþreyingar- og ferðamannasvæði
- ▶ H-1: Hafnir
- ▶ H-4: Hafnir
- ▶ SL-1: Skógrækt
- ▶ M-2 / Þ-1: Miðsvæði og þróunarsvæði
- ▶ SN-3 og SN-1: Sérstök not haf- og strandsvæða



Mynd 2.9: Aðalskipulag Vestmannaeyja 2015-2035 eftir breytingu sem unnin er samhliða tillögu að deiliskipulagi, ásamt mörkum deiliskipulags fyrir Skansinn. Þéttbýlismörk eru sýnd með rauðri brotalínu línu.

Í rammahluta um ferðaþjónustu í aðalskipulagi er fjallað um þau tækifæri sem felast í fjölgun ferðamanna.

Horft er til markmiða í kafla 3 í aðalskipulagi Vestmannaeyja um kraftmikið atvinnulíf:

- ▶ *Verslun, þjónusta, athafnastarfsemi og ferðaþjónusta styðja við fjölbreytt atvinnulíf.*
- ▶ *Vestmannaeyingar eru góðir gestgjafar.*

Í Vestmannaeyjum eru skilgreind fjögur afþreyingar- og ferðamannasvæði og er Skansinn eitt af þeim. Við mótun deiliskipulagsins er horft sérstaklega til eftirfarandi markmiða og verkefna sem sett eru fram í kafla 3.6 um góða gestgjafa:

- ▶ *Vestmannaeyjar taka vel á móti ferðamönnum og leggja áherslu á að vera góðir gestgjafar.*
- ▶ *Lögð er áhersla á uppbyggingu sem styrkir innviði samfélagsins í sátt við íbúa, náttúru og aðrar atvinnugreinar.*
- ▶ *Fjöldi gesta taki mið af sérstöðu svæðisins, þolmörkum og getu samfélags og náttúru til að taka á móti gestum á sjálfbærar hátt.*
- ▶ *Gott aðgengi skal vera að helstu ferðamannastöðum frá miðbænum hvort heldur sem fólk er gangandi, hjólandi eða akandi.*

Í kafla 4 um náttúru, landslag og minjar eru eftirfarandi markmið meðal meginmarkmiða:

- ▶ *Sérkenni landslags verði ekki skert með framkvæmdum.*
- ▶ *Stuðla að hagkvæmri nýtingu auðlinda og varðveislu náttúru- og menningarminja, þar á meðal gosminja.*
- ▶ *Varðveita sérkenni náttúrufars, landslags og lífríkis á Heimaey.*

Við gerð Aðalskipulags Vestmannaeyja 2015-2035 var farið yfir öll svæði á nýja hrauninu og hverfisvernd sett á þær jarðmyndanir sem taldar voru sérstæðastar og hafa haldið sér best. Þeir hlutar hraunsins sem hefur verið raskað eða hafa ekki ríka sérstöðu eru utan þessara hverfisvernduðu svæða. Í aðalskipulaginu var ekki talin ástæða til þess að setja hverfisvernd á hraunið upp af Skansinum, á því svæði sem gert er ráð fyrir að baðlónið og hótelið rísi.

3 Málsmeðferð

Málsmeðferð fyrir nýtt deiliskipulagi, sbr. skipulagslög nr. 123/2010 og lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021, skiptist í þrjú skref þar sem almenningi og umsagnaraðilum gefst tækifæri á að koma með athugasemdir og ábendingar. Skrefin eru eftirfarandi:

1. Lýsing þar sem kemur hvað fyrirhugað er að gera á deiliskipulagssvæðinu, helstu forsendur og efnistöð

Sameiginleg lýsing fyrir deiliskipulagið og breytingu á aðalskipulagi var kynnt almenningi og umsagnaraðilum í samræmi við 30. og 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 í júlí 2021. Lýsingin var auglýst í blöðum og og á vef [Vestmannaeyjabæjar](#) og var til sýnis í þjónustuveri Vestmannaeyjabæjar. Auk þess var hún send umsagnaraðilum. Umsagnir og ábendingar við lýsinguna voru hafðar til hliðsjónar við gerð tillögu að nýju deiliskipulagi og breyttu aðalskipulagi en þeim er ekki svarað með formlegum hætti.

2. Drög að deiliskipulagstillögu kynnt á vinnslustigi fyrir almenningi og umsagnaraðilum.

Tillaga að deiliskipulagi er nú kynnt á vinnslustigi í samræmi við 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Samhliða er kynnt tillaga að breytingu á Aðalskipulagi Vestmannaeyja 2015-2035.

Skipulagstillögurnar eru aðgengilegar á vef Vestmannaeyjabæjar, auglýstar í bæjarmiðlum og munu liggja frammi í Ráðhúsi Vestmannaeyja. Þá verða Tillögurnar einnig sendar til umsagnaraðila.

Athugasemdum og ábendingum skal skilað í gegnum [Skipulagsgátt](#) Skipulagsstofnunar eða í netfangið skipulag@vestmanneyjar.is.

Umsagnir og athugasemdir sem berast við vinnslutillöguna verða hafðar til hliðsjónar við endanlega útfærslu deiliskipulagstillögunnar. Að því loknu verður fullmótuð deiliskipulagstillaga auglýst

3. Auglýsing deiliskipulagstillögu, fullmótuð tillaga auglýst þar sem tekið hefur verið tillit til umsagna og ábendinga almennings og umsagnaraðila.

Þegar unnið hefur verið úr ábendingum og umsögnum vegna kynningar á vinnslustigi, verður gengið frá endanlegri tillögu að deiliskipulagi.

Endanleg tillaga verður auglýst í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Athugasemdafrestur skal ekki vera skemmri en 6 vikur. Að athugasemdafresti liðnum verður tillagan afgreidd í sveitarstjórn, með breytingum sem athugasemdir kunna að gefa tilefni til og hún síðan send Skipulagsstofnun til yfirferðar og staðfestingar.

Staðfest deiliskipulag tekur að lokum gildi með birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda.

Tillaga að breytingu á aðalskipulagi Vestmannaeyja verður auglýst samhliða deiliskipulaginu.

Umsagnaraðilar eru:

- ▶ Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- ▶ HS Veitur
- ▶ Landsnet
- ▶ Minjastofnun Íslands
- ▶ Míla
- ▶ Náttúrustofa Suðausturlands
- ▶ Náttúrufræðistofnun Íslands
- ▶ Rarik
- ▶ Samgöngustofa
- ▶ Skipulagsstofnun
- ▶ Umhverfisstofnun
- ▶ Veðurstofan
- ▶ Vegagerðin

4 Skilmálar

4.1 Almenn lýsing á tillögu

Deiliskipulagið er sett fram í greinargerð og á deiliskipulagsupphætti ásamt skýringarmyndum. Skilmálar þessir gilda um allt deiliskipulagssvæðið.

Á deiliskipulagsupphætti eru sýndar útlínur hótels, þjónustubyggingar og baðlóns samkvæmd frumdrögum T.ark arkitekta. Í greinargerð og á upphætti eru einnig þrívíddarmyndir sem sýna frumdrög að hönnun svæðisins. Frumdrög gefa til kynna hvernig mannvirki geta litið út en hönnun og ásýnd bygginga getur breyst við fullnaðarhönnun.

Innan deiliskipulagssvæðisins er gert ráð fyrir viðhaldi núverandi minjasvæðis á Skansinum, án breytinga þar á.

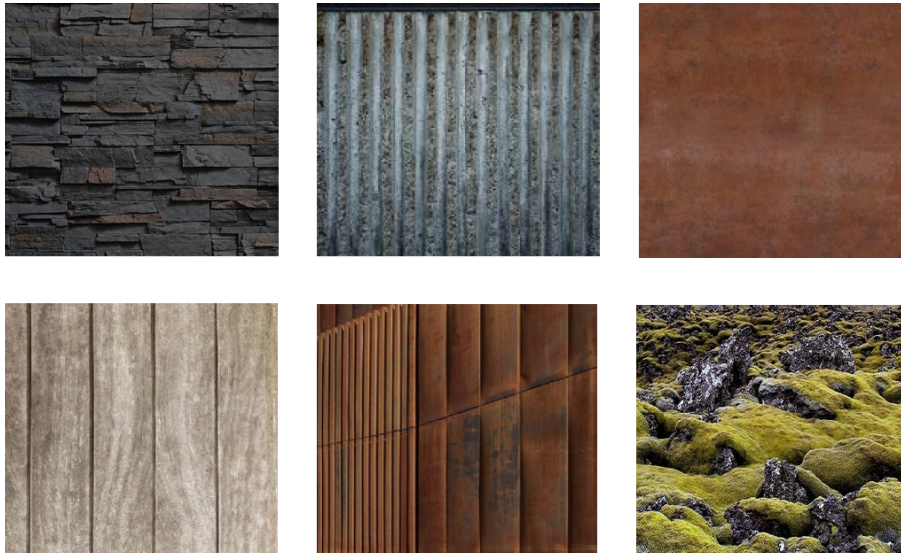
Á Skanshöfða er ný lóð (Lóð 1) með tveimur byggingarreitum. Reitur A fyrir hótél og reitur B fyrir baðlón og þjónustubyggingu. Samhliða uppbyggingu á Skanshöfða verður vegur niður í Skansfjör, Skansfjöruvegur, lagfærður og gatnamótum við Skansveg breytt og þau gerð öruggari. Gert er ráð fyrir nýum göngu- og hjólastíg meðfram Skansvegi að hóteli og baðlóni og heimilt verður að gera nýja gönguleið frá Skansinum upp Skanshöfðann.



Mynd 4.1: Deiliskipulagsupphætti

4.2 Hönnunaráherslur

- Byggingar og önnur mannvirki falli vel að landinu til að lágmarka sjónræn áhrif og rask á yfirborði.
- Útsýni verði óhindrað frá hóteli og baðlóni.
- Tryggja að mannvirki skapi áhugavert samspil við umhverfið í kring.
- Mannvirki falli vel að náttúrulegu landslagi, staðhátum, byggingarhefðum og umhverfi í formi, efnis- og litavali.
- Hugað sé að ríkjandi vindáttum og skapa skjólrík svæði fyrir gesti baðlóns og hótels.



Mynd 4.2: Dæmi um efnisval sem fellur vel að hrauninu og mosanum.

4.3 Byggingaráform

Byggingaráform skulu lögð fram til samþykktar fyrir umhverfis- og skipulagsráð áður en sótt er um byggingarleyfi og áður en hönnunargögn eru fullkláruð.

Í byggingaráformum skal gera grein fyrir hönnunaráherslum, ásynd

bygginga, lóðar og annarra mannvirkja á deiliskipulagssvæðinu. Gera skal grein fyrir hæðarsetningu lóðar og mannvirkja, efnis- og litanotkun, aðkomu að lóð, inngöngum, tengslum við almenningssými og öðru því sem hefur áhrif á útlit og not lóða og bygginga og aðliggjandi svæði.

4.4 Baðlón

- Baðlón getur verið allt að 1.500 m² að stærð. Dýpt baðlóns verður breytileg en að jafnaði um 1 m.
- Fjöldi gesta í baðlóni á sama tíma getur verið allt að 125 manns.
- Gert er ráð fyrir að hægt verði að skipta lóninu upp í svæði eða hólfa, eða minnka það um allt að 50% þegar gestafjöldi er minni.
- Auk baðlóns er gert ráð fyrir heitum pottum utandyra. Baðlón og heitir pottar skulu vera innan byggingarreits. Á uppdrætti er sýnd leiðbeinandi staðsetning baðlóns og heitra potta en nánari útfærsla verður ákveðin á hönnunarstigi.
- Vinna skal að skjólmyndun í kringum setsvæði og hraunhella í lóninu.
- Gert er ráð fyrir að nota jarðsjó í baðlón og heita potta. Vatnið í baðlóninu verður rekið í hringrás og hreinsað.
- Við baðlón, heita potta og þjónustubyggingu er gert ráð fyrir göngustígum eða pöllum úr timbri eða öðru efni sem fellur vel að landslagi og náttúrulegri ásynd svæðisins. Göngustígar geta ýmist verið fljótandi yfir landi (á staurum eða undirstöðum) eða felldir inn í landslag.
- Ganga skal frá jöðrum baðlóns, heitra pott og göngustíga á snyrtilegan máta þannig að þau falli eins vel að náttúrulegu landslag eins og kostur er.

4.5 Þjónustubygging við baðlón

- Í þjónustubyggingu verður búningaöstaða fyrir gesti baðlónsins, veitingasala fyrir allt að 50 gesti og önnur þjónusta fyrir gesti ásamt starfsmannaaðstöðu.
- Þjónustubygging við baðlónið getur verið allt að 2.300 m² að

stærð á 1-2 hæðum auk kjallara.

- ▶ Gólfhlötur 1. hæðar getur verið 1.000 m² að hámarki.
- ▶ Hámarkshæð byggingar er 10,5 m mælt frá gólfkóta aðkomuhæðar.

4.6 Hótel

- ▶ Hótel getur verið allt að 4.500 m² að stærð á allt að fjórum hæðum auk kjallara/tæknirýmis.
- ▶ Gólfhlötur hvernar hæðar getur að hámarki verið 1.200 m².
- ▶ Heimilt er að vera með allt að 90 herbergi eða allt að 180 gesti hverju sinni.
- ▶ Á hóteli er gert ráð fyrir veitingasölu eða veitingaaðstöðu fyrir gesti.
- ▶ Hámarkshæð hótels er skal vera að lágmarki 2 m neðar en yfirborð baðlóns. Engir hlutar hótelsbyggingar, s.s. lofræsikerfi eða lyftubúnaður, mega vera hærri en yfirborð baðlóns þannig að þeir skerði útsýni úr lóninu.

4.7 Aðkoma

Baðlón og hótél standa við Skansfjörugveg sem liggur niður í Skansfjöru frá Skansvegi. Skansfjörugvegur er einbreiður malarvegur og gera þarf breytingar á aðkomu frá Skansvegi ásamt því að breikka veginn og byggja hann upp. Skansvegur sem Skansfjörugvegur tengist er tengivegur og veghaldari er Vegagerðin. Breytingar á Skansfjörugvegi og tengingar við Skansveg skulu unnar í samráði við Vegagerðina.

Við breytingar á veginum skal tryggja að jarðstrengur VM3 raskist ekki og hafa skal samráð við Landsnet vegna breytinga á veginum.

4.8 Byggingarreitir

Staðsetning bygginga og annarra mannvirkja innan byggingarreita A og B er frjálís. Útlínur bygginga og baðlóns á uppdrætti eru leiðbeinandi og miðast við frumdrög að hönnun.

Allir meginhlutar bygginga og mannvirkja skulu vera innan

byggingarreits. Stakir byggingarhlutar, s.s. tæknibúnaður, loftnet, þakskegg, tröppur eða lofttúður geta farið að einhverju leyti upp eða út fyrir byggingarreit og skal þá gera grein fyrir þeim á aðaluppdráttum. Á hótelsbyggingu er þó óhemilt að hlutar byggingar fari upp fyrir hámarkshæð þannig að útsýni úr baðlóni skerðis.

Tæknirými fyrir baðlón og sjóborholur getur verið hluti þjónustubyggingar.

4.9 Frágangur og landmótun

Allur frágangur s.s. við lóðamörk, húshliðar, jaðra bílastæða og gönguleiða skal falla vel að náttúrulegu hraunlandslagi og náttúrulegu gróðurfari svæðisins.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum s.s. yfirborðsfrágang og hæðarsetningu lands, stoðveggi, lýsingu, aðgengi, innkeyrslur, bílastæði, sorpgeymslur, girðingar, merkingar, kvaðir og annað það sem kann að skipta máli fyrir fyrirkomulag og ásjúnd lóðar sem og svæðisins í heild.

Frágangur á öllum lögnum skal vera þannig að þær verði ekki sýnilegar í landslaginu.

Ganga skal frá lóð í samræmi við samþykktu uppdrætti innan árs frá lokaúttekt.

4.10 Jarðmyndanir

Jarðmyndanir á deiliskipulagssvæðinu er verndaðar skv. 61. gr. náttúruverndarlaga nr. 60/2013. Við allar framkvæmdir skal forðast rask á hrauni eftir fremsta megni. Hanna skal allar byggingar og mannvirki með það að markmiði að þau falli vel að náttúrulegu landslagi og þannig að hraunmyndanir séu sýnilegar sem hluti af hönnun svæðisins.

4.11 Bað- eða sjósundaðstaða

Á Skansinum eða við strandlengjuna innan deiliskipulagssvæðisins er heimilt að gera ráð fyrir bað- eða sjósundaðstöðu. Heimilt er að koma fyrir aðstöðu s.s. tröppum niður í sjóinn, litlum bryggjum eða

áningarstöðum í tengslum við baðaðstöðu. Einnig er heimilt að koma fyrir minniháttar aðstöðu til fataskipta. Tryggja skal allar framkvæmdir og uppbygging hafi ekki neikvæð áhrif á minjaverndarsvæðið við Skansinn.

4.12 Bílastæði

Bílastæði á lóð eru sameiginleg fyrir baðlón og hótél. Gera skal ráð fyrir að lágmarki 65 bílastæðum innan lóðar. Sleppisvæði fyrir rútur geta verið utan lóðar en skulu vera innan deiliskipulagsmarka. Bílastæði fyrir fatlaða skulu vera sem næst aðalinngangi og í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar. Í Skansfjöru er möguleiki á fjölgun bílastæða seinna meir, ef þurfa þykir. Bílastæði á deiliskipulagsuppdrætti eru leiðbeinandi og geta breyst við fullnaðarhönnun. Á aðaluppdráttum skal gera grein fyrir fjölda bílastæða í samræmi við fjölda gesta í baðlóni og á hóteli ásamt rökstuðningi.

Gera skal ráð fyrir geymslu fyrir hjól og rafhlaupahjól fyrir gesti og starfsfólk.

Leitast skal við að brjóta upp bílastæðaplön t.a.m. með landmótun, gróðri eða hleðslum. Yfirborð bílastæða skal vera gegndræpt sem nemur að lágmarki 50% af heildaryfirborði.

4.13 Stígar

Frá Skansinum og frá strandlengju norðan við Skanshöfðann er heimilt að leggja göngustíg upp hraunkantinn að baðlóni og hóteli, að hámarki 1,2 m á breidd. Stígurinn skal vera lagður þannig að hann falli vel að náttúrulegu landslagi. Gera skal ráð fyrir einum eða fleiri áningarstöðum eða útskotum við stíginn þar sem hægt er að stíga til hliðar og njóta útsýnisins. Yfirborð stígsins skal vera náttúrulegt ásýndar.

Meðfram Skansvegi skal vera göngu- og hjólastígur sem tengist stígakerfi bæjarins. Landhalli meðfram Skansvegi og Skansfjöruvegi er talsverður og þarf því að tryggja að yfirborð stígsins sé slétt og að stígurinn sé nothæfur allan ársins hring.

4.14 Útsýnisstaður

Á eða við Skanshöfða skal gera ráð fyrir útsýnisstað fyrir almenning í tengslum við útivistarstíga. Tryggja skal óhindrað aðgengi fyrir almenning að göngu- og útivistarstígum um svæðið.

4.15 Neysluvatn

Neysluvatn fyrir hótél, baðlón og þjónustubyggingu kemur úr neysluvatnskerfi Vestmannaeyjabæjar. Gert er ráð fyrir að þörf á neysluvatni verði um 2 - 5 l/s.

4.16 Fráveita

Affall úr lóni er áætlað um 80 l/s við tæmingu. Venjulegt rennsli, vegna endurnýjunar, er áætlað um 15 l/s. Áætlað mesta samtímarennsli skólps frá sturtuklefum er 4 l/s og 2 l/s frá öðrum tækjum.

Vökvi úr lóni og pottum vegna vatnsendurnýjunar eða tæmingar verður blandað saman við kældan jarðsjó frá varmadælum og leiddur í sjó við Skansfjöru. Lögn fyrir fráveitu úr lóninu verður lögð í röskuðu landi meðfram Skansfjöruvegi. Langmest af þessum vökva eða um 300 - 400 l/s yrði kældur jarðsjór. Lega nýrrar lagnar er sýnd gróflega á deiliskipulagsuppdrætti en getur breyst við fullnaðarhönnun.

Gert er ráð fyrir því að fráveitu frá lóninu verði veitt í varmaskipta til að endurnýta varma eins og kostur er.

Skólp fer í frárennsliskerfi Vestmannaeyjabæjar um lagnaleið meðfram eða undir Skansveg.

4.17 Rafmagns- og orkunotkun

Mannvirki á svæðinu munu tengjast dreifikerfi RARIK.

Allt vatn fyrir hótél og baðlón verður hitað með varmadælum. Miðað við 1.500 m² baðlón er áætluð varmaorkunotkun 21 GWh á ári, miðað við nýtingartíma hámarksafls 4.200 tíma á ári og COP = 3,5. Áætluð raforkunotkun er því 6 GWhe á ári. Toppálag fyrir lónið er 2.100 kW e og hámarksafl varmadællunnar um 7.400 kWth. Vindkæling er aðal orsök

varmataps frá lóninu og því er hægt að spara orku með því að skapa skjól fyrir ríkjandi vindáttum.

Upphitun neysluvatns er um 400 kW.

Meðfram Skansfjöruvegi liggur 33 kW háspennustrengur (VM3). Lega háspennustrengs er sýnd á uppdrætti. Lega strengsins er ekki hnitsett. Helgunarsvæði jarðstrengsins er 10 m (5 m til beggja átta frá miðlínu strengs). Innan helgunarsvæðis eru takmarkanir á öllum framkvæmdum í samræmi við skilgreiningar Landsnets og byggingarbann gildir innan helgunarsvæðis. Við allar framkvæmdir þarf að tryggja að háspennustrengur raskist ekki og hafa skal fullt samráð við Landsnet vegna framkvæmda nálægt strengnum.

4.18 Borholur

Sjóborholur skulu vera innan lóðar. Fjöldi borhola fer eftir stærð þeirra og gæfni. Mjög lekt jarðlag er í gegnum Heimaey og reynslan hefur sýnt að hægt er að dæla miklu vatni upp úr holum án þess að vatnsborð þeirra lækki.

Allur frágangur á borholum, lögnum og öðru þeim tengdum skal vera vandaður og falla vel að landslagi og byggingum. Tryggja þarf greiðan aðgang að borholum vegna viðhalds. Gera skal grein fyrir staðsetningu borhola og lagnaleiðum og frágangi á þeim á aðaluppdráttum.

4.19 Sorp

Aðstaða fyrir sorpgáma og tunnur skal vera innan lóðar. Frágangur skal vera snyrtilegur og aðgengilegur fyrir sorphirðu. Á aðaluppdráttum skal sýna staðsetningu sorpgáma, sorpgerða og/eða sorpgeymslna. Sorpgeymslur skulu taka mið af rýmisþörf vegna flokkunar sorps í samræmi við reglur sveitarfélagsins hverju sinni.

Útlit sorpgeymsla / sorpgerða á lóð skal vera í samræmi við útlit bygginga t.a.m. hvað varðar efnisval og litanotkun.

4.20 Skilti og merkingar

Stærð skilta og merkinga skal vera hófleg. Ekki er heimilt að nota ljósa-

eða neonskilti. Heimilt er að lýsa skilti upp með óbeinni lýsingu og skal lýsing skermuð af og beint niður á við til að forðast ljósmengun. Skilti eða merkingar geta verið baklýst svo framarlega sem lýsing valdi ekki truflun eða óhóflegri ljósmengun.

Gera skal grein fyrir stærð og gerð merkinga og skilta á aðaluppdráttum. Ný skilti eða merkingar og/eða umfangsmiklar breytingar á merkingum og skiltum skal bera undir byggingarfulltrúa og skal skriflegt samþykki byggingarfulltrúa liggja fyrir áður en breytingar koma til framkvæmda.

4.21 Lýsing

Lágmarka skal alla lýsingu á svæðinu til þess að forðast ljósmengun. Gera skal grein fyrir lýsingarhönnun á aðaluppdráttum.

Ljósgröfjar utanhúss, jafnt innan lóða sem utan, skulu vera glýjufríir og skermaðir af þannig að ljósdreifing frá þeim beinist niður á við.

4.22 Minjar

Minjar eru merktar inn á deiliskipulagsuppdrátt með 15 m helgunarsvæði. Á Skansinum er ein bygging, Landlyst, friðlýst vegna aldurs og er hún auðkennd á uppdrætti. Tryggja skal áframhaldandi gott viðhald á byggingum og umhverfi á Skansinum.

Fornminjar á deiliskipulagssvæðinu eru allar á Skansinum og utan þess framkvæmdasvæðis fyrir baðlón og hótél.

Finnist minjar eða merki um minjar á framkvæmdatíma skal stöðva framkvæmdir samstundis og tilkynna Minjastofnun um fundinn sbr. lög um menningarminjar nr. 80/2012.

5 Samantekt umhverfisáhrifa

Umhverfismatsskýrsla var unnin fyrir deiliskipulagið skv. lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Umhverfismatsskýrslan er fylgiskjal við tillögu þessa að deiliskipulagi fyrir Skansinn í Vestmannaeyjum og breytingu á Aðalskipulagi Vestmannaeyja 2015 - 2035 vegna hótels og baðlóns ofan við Skansinn.

Umfjöllun í umhverfisskýrslunni á við báðar tillögur. Hér er samantekt umhverfisáhrifa úr skýrslunni sem birt er bæði í tillögu að breytingu á aðalskipulaginu og deiliskipulagstillögu þessari.

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

- ▶ Núllkostur: Óbreytt landnotkun.
- ▶ Valkostur 1: Hótel 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 ásýnd Skanshöfðans

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

Áhrif á samfélag

Breyting á landnotkun er talin styðja við markmið í Aðalskipulagi Vestmannaeyja 2015-2035 um heilsusamlegt umhverfi og heilsuefandi 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 áréttað. Núllkosturinn, þ.e. óbreytt stefna um landnotkun, hefur engin áhrif á menningarminjar. **Stefna sem deiliskipulagstillagan felur í sér kemur því betur út úr mati á áhrifum á menningarminjar.**