

Deiliskipulag Skansins og Skanshöfða Skipulagsgreinargerð

Tillaga til auglýsingar skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

12. maí 2025



ATA

Deiliskipulag þetta, sem fengið hefur meðferð skv. 41. grein skipulagslaga nr. 123/2010,
var samþykkt í bæjarstjórn Vestmannaeyjabæjar þann _____ 2025.

Auglýsing um samþykkt deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda
þann _____ 20__.

f.h.Vestmannaeyjabæjar

Efnisyfirlit

1 Inngangur	4		
1.1 Aðdragandi og meginmarkmið	4	4.14.1 Göngustígur - hluti stígakerfis bæjarins	20
1.2 Skipulagssvæðið	6	4.14.2 Göngustígar um Skanshöfðann	20
1.3 Aðilar að gerð deiliskipulagsins	6	4.15 Útsýnisstaður	20
2 Forsendur	7	4.16 Veitur	20
2.1 Staðhættir	7	4.16.1 Kalt og heitt vatn	20
2.1.1 Skansinn, þróun hans og minjasagan	8	4.16.2 Fráveita fyrir skólp	20
2.1.2 Veðurfar	9	4.16.3 Fráveita fyrir affallsvökva úr lóninu	20
2.2 Uppbygging á Skanshöfða - Baðlón og hótél	10	4.16.4 Fráveita fyrir ofanvatn - Blágrænar ofanvatnslausnir	21
2.3 Tengsl við aðrar áætlanir	12	4.16.5 Dreifkerfi rafmagns og spennistöð	21
2.3.1 Landsskipulagsstefna 2024-2038	12	4.16.6 Háspennustrengur Landsnets	21
2.3.2 Aðalskipulag Vestmannaeyja 2015-2035	13	4.17 Blágrænt ofanvatnsskipulag	22
2.4 Blágrænt ofanvatnsskipulag á Skanshöfða	14	4.17.1 Landslagsrammi - meðferð ofanvatns eftir úrkomustyrk	22
2.4.1 Staðbundnar forsendur	14	4.17.2 Almennar hönnunarforsendur	23
3 Málsmeðferð	15	4.17.3 Meðferð ofanvatns innan lóðarinnar	23
4 Skilmálar	16	4.18 Borholur eftir jarðsjó	24
4.1 Almenn lýsing á tillögu	16	4.19 Úrgangur	24
4.2 Leiðarljós við hönnun og uppbyggingu	17	4.20 Skilti og merkingar	24
4.3 Byggingaráform	17	4.21 Lýsing	24
4.4 Baðlónið	17	4.22 Minjar	24
4.5 Þjónustubygging við baðlón	18	4.23 Lóðablöð og lóðaruppdráttur	25
4.6 Hótél	18	5 Samantekt umhverfisáhrifa	26
4.7 Aðkoma að lóð	18		
4.8 Byggingarreitir	18	Deiliskipulagið er unnið af ráðgjafarfyrirtækinu Alta, www.alta.is fyrir	
4.9 Frágangur og landmótun	18	Lavaspring ehf. og í samstarfi við Vestmannaeyjabæ.	
4.10 Jarðmyndanir og viðhald þeirra	19		
4.11 Gróðurfar og meðferð gróðurs	19		
4.12 Hljóðvist	19		
4.13 Bílastæði	19		
4.14 Göngustígar	19		

A1651-035-U04



1 Inngangur

1.1 Aðdragandi og meginmarkmið

Deiliskipulag þetta nær um Skansinn og Skanshöfða í Vestmannaeyjum. 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 á samvinnu við uppbyggingu hótels og baðlóns á Skanshöfðanum.

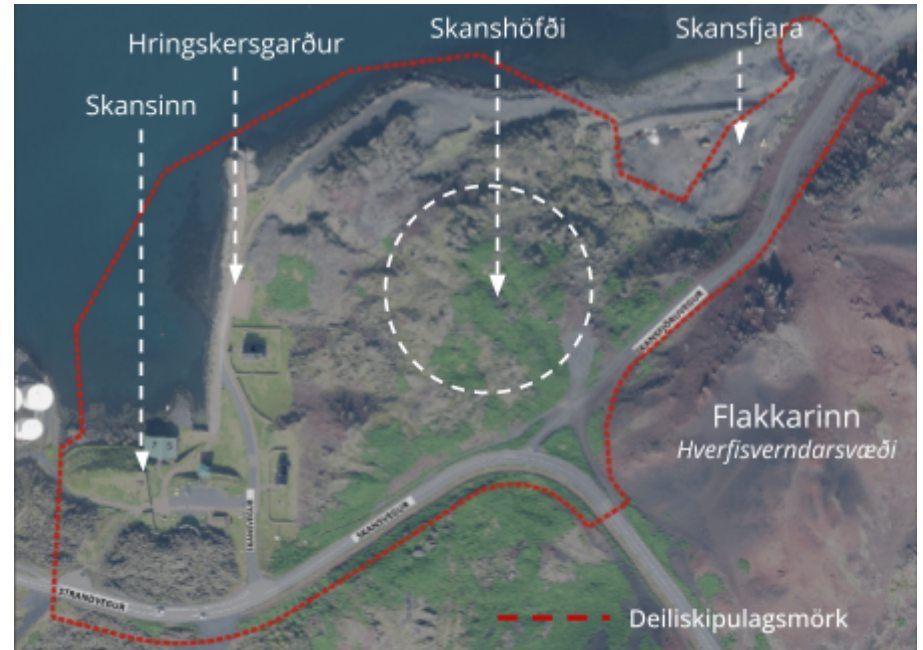
Skansinn liggur að Hringskersgarði, en hraunið í gosinu 1973 stöðvaðist við Hringskersgarðinn og myndar einstaka landslagsumgjörð um hann við innsiglinguna í Vestmannaeyjum. Þarna er húsið Landlyst, eitt elsta hús í Eyjum, ásamt stafkirkju sem norska þjóðin gaf Íslendingum í tilefni 1000 ára afmæli kristni á Íslandi. Landlyst stóð upphaflega í miðbænum en var endurbyggt á Skansinum árið 2000. Þar var fyrsta fæðingarheimili á landinu, en húsið hýsir nú lækningaminjasafn.

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

Ný mannvirki, hótél og baðlón á Skanshöfðanum, verða áberandi við innsiglinguna. Því er með skilmálum þessa deiliskipulags lögð rík áhersla á metnaðarfulla og vandaða hönnun mannvirkjanna svo 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.

Deiliskipulag þetta samanstendur af:

- ▶ Deiliskipulagsgreinargerð þessari.
- ▶ Deiliskipulagsupprætti, dags. 12.5.2025.
- ▶ Umhverfismatsskýrslu fyrir deiliskipulagið og aðalskipulagsbreytingu sem unnin er samhliða, dags. 23.4.2025.



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



Mynd 1.2: Horft í norður yfir Skansinn, Hringskersgarðinni og Skanshöfðann.



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

1.2 Skipulagssvæðið

Deiliskipulagssvæðið er um 7,9 ha að stærð og er innan vaxtarmarka þéttbýlisins skv. Aðalskipulagi Vestmannaeyja 2015-2035. Samhliða gerð deiliskipulags er gerð breyting á aðalskipulaginu.

Á deiliskipulagssvæðinu eru eftirfarandi byggingar: Lóðir hafa verið afmarkaðar í þessu deiliskipulagi fyrir neðangreindar byggingar á Skansinum, ekki er gert ráð fyrir nýju byggingarmagni á þeim, utan lóðar sem afmörkuð hefur verið fyrir Skansveg 5 og 7, en þar er gert ráð fyrir nýrri dælustöð:

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	

Auk þessara lóða hefur verið skilgreind lóð nr. 1 við Skansfjöruveg. Sjá nánar á skipulagsupprætti og í skilmálum.

1.3 Aðilar að gerð deiliskipulagsins

Deiliskipulagið er unnið af ráðgjafarfyrirtækinu Alta fyrir Vestmannaeyjabæ í samstarfi við Lavaspring ehf. sem hyggst reisa hótél og baðlón á Skanshöfða. Alta sá um verkstjórn, skipulagshönnun og umhverfismat. T.ark Arkitektar unnu frumdrög að hönnun baðlóns og hótels. Verkís sá um tækniráðgjöf vegna hönnunar og uppbyggingar 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

Skanshöfðinn er hluti af hraunjaðri sem myndaðist í eldgosinu árið 1973. Mynd 2.1 sýnir loftmyndir yfir Hringskersgarðinn og Skansinn, fyrir og eftir eldgosið. 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, jarðminja o.fl. Alaskalúpína hefur breiðst hratt þar út seinustu ár og er áberandi á hæðarkolli Skanshöfðans þar sem fyrirhugað er að reisa hótél og baðlón. Í hlíðum Skanshöfðans er mosi og lyng, sem er á hröðu undanhaldi vegna útbreiðslu lúpínunnar. Verndargildi vistgerða samkvæmt vistgerðaflokkun Náttúrufræðistofnunar er ekki metið hátt.

Undir Heimaey, þar með talið Skanshöfðanum er mjög lekt jarðlag með jarðsjó. Reynslan hefur sýnt að hægt er að dæla miklu magni jarðsjávar upp úr sjótökuholum án þess að vatnsborð þeirra lækki¹.

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

Engar breytingar verða á núverandi umhverfi við Skansinn og engin breyting verður á byggingum sem þar eru. Útbúnar hafa verið lóðir um núverandi byggingar á deiliskipulagsupprætti.

Aðkoma að baðlóni og hóteli verður frá Skansfjöruvegi, sem liggur frá Skansvegi niður í Skansfjöru. Skansfjöruvegur er nær eingöngu nýttur í tengslum við efnisvinnslu í Skansfjöru, en gert er ráð fyrir að efnisvinnslu í fjörunni ljúki á næstu árum, enda sandur sem þar er að verða upp urinn og endurnýjun sandsins mun minni en áður var. Skansfjaran er hafnarsvæði skv. aðalskipulagi. Frá Skansinum eru göngustígar meðfram

strandlengjunni að Skansfjöru og upp hæðina meðfram Skansvegi.

Innan deiliskipulagssvæðisins liggja háspennustrengir á landi og í sjó sem taka þarf mið af við framkvæmdir og hönnun. Auk þess kemur nemur neysluvatnsleiðsla fyrir Heimaey, land við Skansinn. Gerð er grein fyrir veitum á deiliskipulagsupprætti og í skilmálum.



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.

¹ Baðlón í Eyjum - Sjótaka, minnisblað Verkís, dags. 21.3.2025.

2.1.1 Skansinn, þróun hans og minjasagan

Skansinn, er söguminjasvæði. 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 lá áður út í innsiglinguna en er núna samgróinn hraunjaðrinum. Með hraunkælingu var komið í veg fyrir að hraunið færi yfir garðinn. Við það myndaðist núverandi hraunjaðar við garðinn og svæðið sem nú kallast Skansinn.

Virkið er friðlýst fornleif á Skansinum, varnargarður, sem var reistur árið 1586 að ósk Danakonungs til þess að verja konungsverslunina ágangi Englendinga. Eftir Tyrkjaránið 1627 var varnargarðurinn endurbyggður til að verjast frekari innrásum. Gerð er grein fyrir virkinu á deiliskipulagsupphætti ásamt helgunarsvæði þess. Engar minjar eru á fyrirhuguðu uppbyggingarsvæði hótelsins og baðlóns, enda lóð á nýju hrauni.

Á Skansinum er fallbyss frá 1586, sem meðal annars var notuð á æfingum herfylkingar Vestmannaeyja, sem stofnuð var eftir Tyrkjaránið.

Á Skansinum stendur eitt elsta hús í Vestmannaeyjum, Landlyst. Húsið sem er friðlýst stóð upphaflega í miðbænum, en var endurreist á Skansinum árið 2000. Í Landlyst var fyrsta fæðingarheimili á Íslandi en húsið hýsir nú heilbrigðisminjasafn.

Á Skansinum má einnig finna Stafkirkju, 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.

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 er friðlýst hús. Þar var fyrsta fæðingarheimili á Íslandi en húsið hýsir nú læknaminasafn.

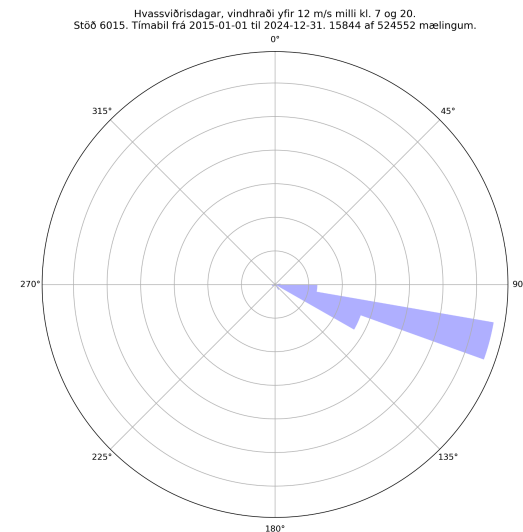
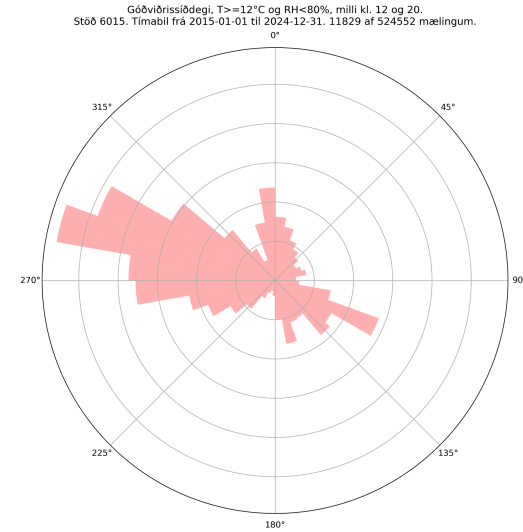
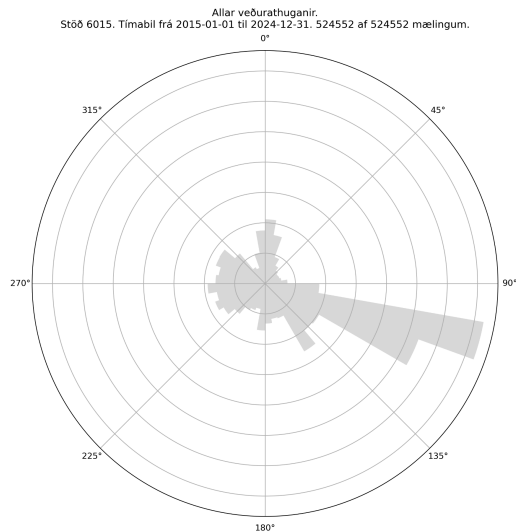
2.1.2 Veðurfar

Þar sem baðlónið stendur hátt og á berangri er æskilegt að mannvirki séu hönnuð með skjólmyndun í huga. Það gildir sérstaklega um tvenns konar aðstæður; þegar veður er gott og eftirsóknarvert að gera það enn betra og hins vegar þegar veður er mjög slæmt og verjast þarf vindálagi.

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

Með greiningu á 10 ára veðurgögnum frá veðurstöð sem staðsett er við malarvöllinn á Heimaey, fást vindrósinar þrjár hér til hliðar. Sú fyrsta sýnir allar mælingar (grá), næsta (rauð) sýnir góðviðri og sú þriðja (blá) sýnir illviðrin.

Vindrósinar sýna tíðni vindátta en ekki vindstyrk. Í góðviðri blæs vindur oftast úr vestri en í illviðri úr austri. Hafa þarf í huga að fjöll kringum bæinn móta vindinn að nokkru leyti og niðurstöðu yrðu að einhverju leyti aðrar ef mælt væri þar sem baðlónið verður.



2.2 Uppbygging á Skanshöfða - Baðlón og hótél

Fyrirhugað er að reisa á Skanshöfðanum annars vegar hótél, allt að 4.500 m² að stærð, á fjórum hæðum og með allt að 90 herbergjum. Hins vegar á að reisa baðlón, allt að 1.500 m² að stærð fyrir í kringum 125 gesti og þjónustubyggingu sem getur verið allt að 2.300 m² að stærð á 1-2 hæðum, sbr. skilmála 4.5 og 4.6. Við baðlónið verða heitir pottar, gufuböð og hraunhellir, auk þjónustubyggingar fyrir gesti baðlónsins og veitingasölu.

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 fjar ska. Til að tryggja að hótelið skyggi ekki á útsýni baðgesta verður inngangurinn á hótelinu á 3. eða 4. hæð byggingarinnar.

Aðkoma að hóteli og baðlóni verður frá Skansfjöruvegi og um göngustíg, annars vegar meðfram Skansvegi og Skansfjöruvegi og hins vegar nýjum göngustíg sem lagður verður frá Skansinum upp á Skanshöfðann, upp í gegnum hraunið. Notaður verður jarðsjór að hluta í lónið og fyrir varmadælur og borað eftir honum innan lóðar hótels og baðlóns.

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.

Leiðarljós við skipulag og hönnun hótels og baðlóns eru að:

- ▶ Byggingar og önnur mannvirki falli vel að landslaginu til að lágmarka sjónræn áhrif og rask á yfirborði.
- ▶ Útsýni verði óhindrað frá hóteli og baðlóni.
- ▶ Tryggja að mannvirki skapi áhugavert samspil við umhverfið.
- ▶ Mannvirki falli vel að náttúrulegu landslagi, staðháttum og umhverfi í formi, efnis- og litavali.

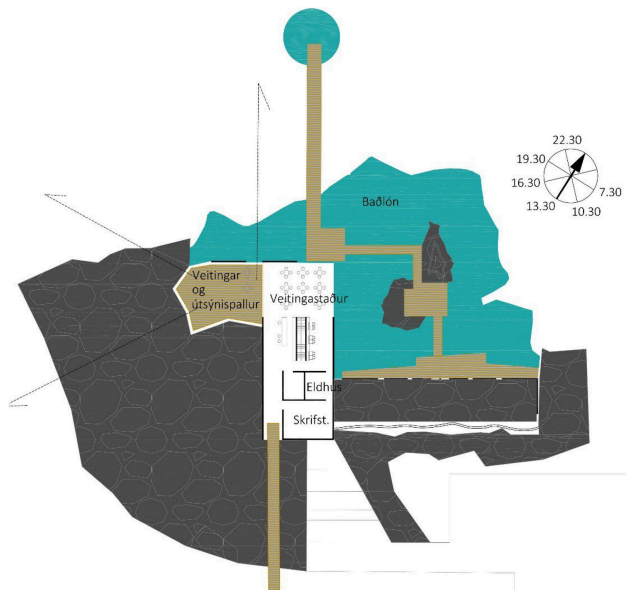
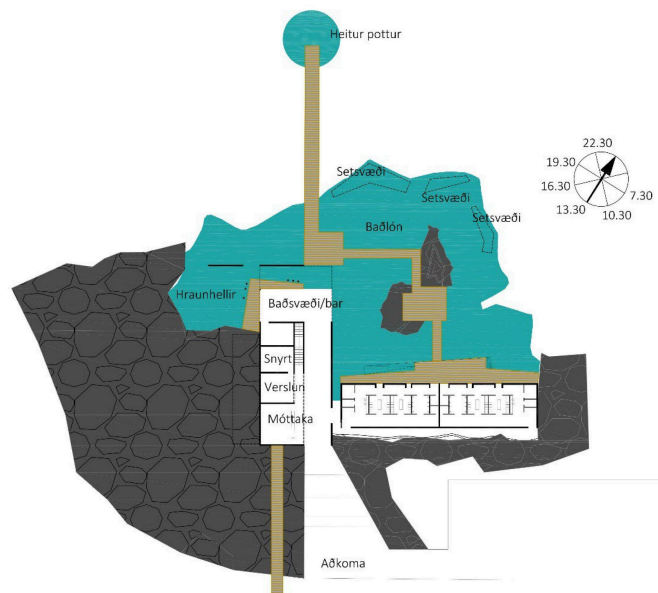
- ▶ Innleiddar verði blágrænar ofanvatnslausnir.
- ▶ Hugað sé að ríkjandi vindáttum og sköpun skjólríkra svæða.



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.

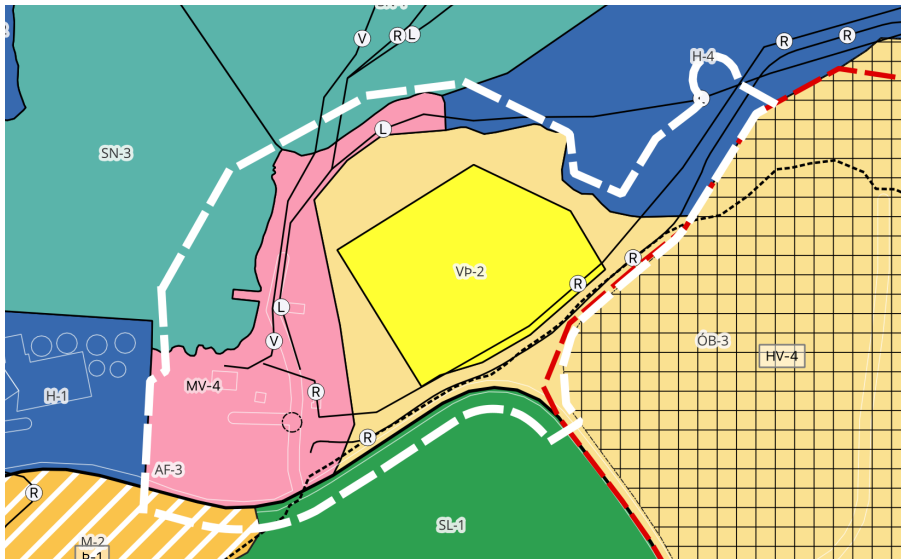
- ▶ C.4: Skipulag stuðli að sjálfbærri nýtingu vatns.
 - ▷ Skipulag vatnstöku þéttbýlisstaða taki mið af sjálfbærri nýtingu auðlindarinnar.
 - ▷ Við skipulag byggðar verði leitast við að lágmarka álag á vatnshlot með sjálfbærum ofanvatnslausnum með það að markmiði að viðhalda náttúrulegri hringrás vatns.
 - ▷ 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 nýtast 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-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.

Í rammahluta um ferðapjónustu 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 ferðapjónusta 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.*
- ▶ *Lögd 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 sjálfbæran 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.

2.4 Blágrænt ofanvatnsskipulag á Skanshöfða

Blágrænar ofanvatnslausnir verða nýttar fyrir hótelið og baðlónið á lóð 1. Ofanvatnsskipulag hefur því verið útbúið fyrir lóðina á Skanshöfðanum, sbr. skilmálakafla. Það segir til um hvernig blágrænum ofanvatnslausnum er beitt til að meðhöndla ofanvatn á lóðinni. Það á að tryggja skilvirka og örugga fráveitu ofanvatns, með virkri hreinsun sem virkar vel undir álagi. Ofanvatnsskipulagið segir til um:

- Hvernig ofanvatn er meðhöndlað og látið renna, byggt á þremur stigum úrkomuákefðar.
- Hönnun og útfærslu ofanvatnslausna innan lóðarinnar og utan, byggt á þessum þremur úrkomustigum.
- Hvernig tengingu blágrænna ofanvatnslausna fyrir hvert úrkomustig skuli háttað.

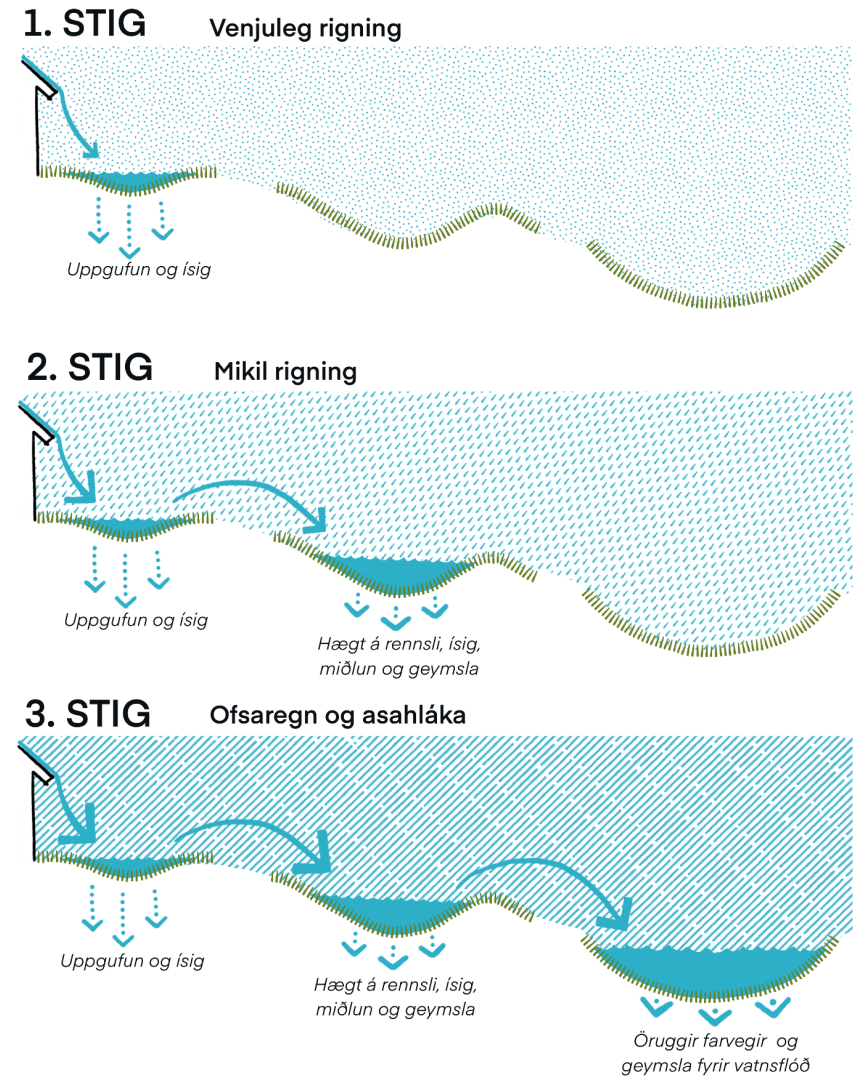
Þrjú stig úrkomuákefðar eru eftirfarandi, sbr. einnig mynd 2.10:

- ▶ **1. stig: Venjuleg úrkoma** - fyrstu 10 mm af úrkomu.
- ▶ **2. stig: Mjög mikil úrkoma** - þ.e. atburðir sem geta orðið á 5 ára fresti, með álagsstuðli 1,4 vegna loftslagsbreytinga².
- ▶ **3. stig: Aftakaveður** - Ofsaregn og asahláka - þ.e. aftakaveður af því tagi sem getur gerst á 100 ára fresti eða sjaldnar, með álagsstuðli 1,4 vegna loftslagsbreytinga.

2.4.1 Staðbundnar forsendur

Þar sem Skanshöfðinn er nýtt hraun, með hraunkarga yst og vikurþekju, má gera ráð fyrir að það sé gegndræpt og lekt þar sé talsvert mikil. Þess vegna verður almennt lítið ofanvatn sjáanlegt á yfirborði á svæðinu. Auk þessa eru rennislíðir vatns að láglendi og sjó mjög stuttar. Því er lögð til einföld útgáfa að ofanvatnsskipulagi fyrir lóðina og Skanshöfðann í heild sbr. skilmálakafla 4.17.

² Loftslagsstuðull (no. klimafaktor): Sérstakur stuðull ákvarðaður með tilliti til sviðsmynda og viðráðanlegrar áhættu fyrir útreikning vegna framkvæmda, t.d. stærðarákvörðun mannvirkja vegna flóðahættu.



Mynd 2.10. sýnir þrískiptingu meðferðar á ofanvatni, byggt á úrkomuákefð.

3 Málsmeðferð

Málsmeðferð fyrir nýtt deiliskipulag, 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 til að koma með athugasemdir og ábendingar.

Sameiginleg lýsing fyrir deiliskipulagið og breytingu á aðalskipulagi var kynnt almenningi og umsagnaraðilum í samræmi við 30. og 40. gr. skipulagslaga 23.9.2021 til 21.10.2021. Lýsingin var auglýst í blöðum og og á vef Vestmannaeyjabæjar og var til sýnis í afgreiðslu Umhverfis- og framkvæmdasviðs 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.

Drög að deiliskipulagstillögu voru kynnt á vinnslustigi fyrir almenningi og umsagnaraðilum í samræmi við 40. gr. skipulagslaga frá 27.11.2024 til 19.12.2024. Samhliða var kynnt tillaga að breytingu á Aðalskipulagi Vestmannaeyja 2015-2035. Skipulagstillögurnar voru aðgengilegar á vef Vestmannaeyjabæjar, auglýstar í bæjarmiðlum og lágu frammi í Ráðhúsi Vestmannaeyja. Þá voru tillögurnar einnig sendar til umsagnaraðila. Umsagnir og athugasemdir sem bárust við vinnslutillöguna voru hafðar til hliðsjónar við endanlega útfærslu deiliskipulagstillögunnar.

Fullmótuð tillaga að deiliskipulagi er nú auglýst í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Athugasemdarfrestur kemur fram á skipulagsgátt Skipulagsstofnunar.

Skipulagstillagan er aðgengileg á vef Vestmannaeyjabæjar, <https://www.vestmannaeyjar.is/thjonusta/skipulag/skipulag-i-kynningu/skipulagsmal-i-kynningarferli> og Skipulagsgátt Skipulagsstofnunar, sjá hér: <https://skipulagsgatt.is/issues/2024/1429> þars sem hægt er að skila inn athugasemdum. Hún er einnig auglýst í bæjarmiðlum og liggur í afgreiðslu í Ráðhúsi Vestmannaeyja. Þá er tillagan einnig send til umsagnaraðila.

Að athugasemdafresti liðnum verður tillagan afgreidd í sveitarstjórn,

með breytingum sem umsagnir og athugasemdir kunna að gefa tilefni til og hún síðan send Skipulagsstofnun til yfirferðar.

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

Tillaga að breytingu á aðalskipulagi Vestmannaeyja vegna baðlóns og hótels á Skanshöfða verður auglýst samhliða þessu deiliskipulagi, auk umhverfismatsskýrslu sem er sameiginleg fyrir deiliskipulagið og aðalskipulagið.

Umsagnaraðilar eru:

- ▶ Hafrannsóknarstofnun
- ▶ Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- ▶ HS Veitur
- ▶ Landsnet
- ▶ Minjastofnun Íslands
- ▶ Míla
- ▶ Náttúrustofa Suðausturlands
- ▶ Náttúrufræðistofnun Íslands
- ▶ Náttúruverndarstofnun
- ▶ Samgöngustofa
- ▶ Skipulagsstofnun
- ▶ Umhverfis- og orkustofnun
- ▶ Veðurstofan
- ▶ Vegagerðin
- ▶ Vestmannaeyjahöfn

4 Skilmálar

4.1 Almenn lýsing á tillögu

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

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

Innan deiliskipulagssvæðisins er gert ráð fyrir viðhaldi núverandi minjasvæðis á Skansinum, án breytinga þar á. Settar hafa verið lóðir um núverandi byggingar á Skansinum.

Lóð 1 er með tveimur byggingarreitum. Reitur A fyrir baðlón og þjónustubyggingu og reitur B fyrir hótél. Samhliða uppbyggingu á Skanshöfða verður Skansfjöruvegur lagfærður og gatnamótum við Skansveg breytt og þau gerð öruggari.

Göngustígur liggur nú þegar meðfram Skansfjöruvegi upp á Skanshöfðann. Hann verður lagður áfram til norðurs meðfram Skansfjöruvegi að baðlóninu og hótelinu og áfram niður í Skansfjör.

Einnig verður lagður göngustígur frá Skansinum upp á Skanshöfðann og honum haganlega komið fyrir upp í gegnum hraunið. Þessi stígur verður einnig nýttur sem lagnaleið sbr. kafla 4.14 um göngustíga. Loks verður lagður stígur frá Skansfjör upp á Skanshöfðann, sbr. kafla 4.14.

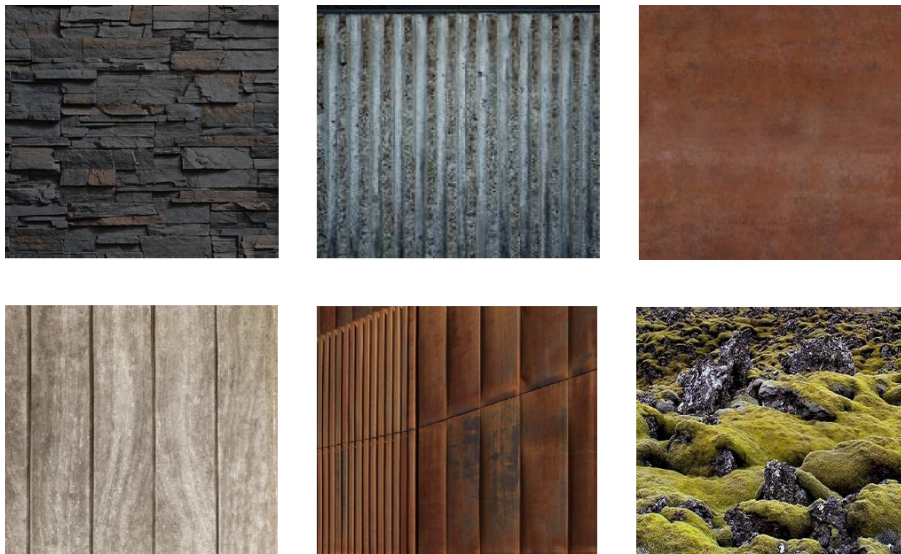


Mynd 4.1: Deiliskipulagsuppráttur

4.2 Leiðarljós við hönnun og uppbyggingu

Eftirfarandi leiðarljósum verði fylgt við hönnun bygginga, framkvæmdir og rekstur svæðisins:

- Byggingar og önnur mannvirki falli vel að landslaginu, hraunmyndunum verði hlíft eins og kostur er og þær gerðar sýnilegar.
- Tryggt verði að mannvirki skapi áhugavert samspil við umhverfið í kring, falli vel að náttúrulegu landslagi, staðhátum, byggingarhefðum og umhverfi í formi, efnis- og litavali.
- Náttúrulegum gróðri verði viðhaldið og framandi tegundum útrýmt af skipulagssvæðinu
- Útsýni verði óhindrað frá hóteli og baðlóni.
- Sköpuð verði skjólrík svæði fyrir gesti baðlóns og hótels, sbr. kafla 2.1.2 um veðurfar.
- Skjól verði fyrir ríkjandi vindáttum til að draga úr orkunotkun, því að vindkæling er aðal orsök varmataps frá lóninu.



Mynd 4.2: Dæmi um efnisval sem þykir falla 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, ásýnd bygginga, lóð og öðrum mannvirkjum á deiliskipulagssvæðinu. Gera skal grein fyrir hæðarsetningu lóðar og mannvirkja, efnis- og litanotkun, aðkomu að lóð, inngöngum, frágangi lóðar, fyrirkomulagi blágrænna ofanvatnslausna og öðru því sem hefur áhrif á útlit og not lóðar, bygginga og aðliggjandi svæði.

4.4 Baðlónið

- Baðlónið 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.
- Gert er ráð fyrir að hægt verði að skipta lóninu upp í svæði eða hólfi, þannig að hægt verði að minnka það um allt að 50% þegar fárra gesta er að vænta.
- 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.
- Vindkæling er aðal orsök varmataps frá lóninu og því skal leitast við að spara orku með því að skapa skjól fyrir ríkjandi vindáttum, sbr. kafla 2.1.2 um veðurfar.
- Leitast skal við að mynda skjól í kringum setsvæði og hraunhella í lóninu.
- Gert er ráð fyrir að nota jarðsjó í baðlón og heita potta að hluta til. Vatnið í baðlóninu verður rekið í hringrás og hreinsað reglulega sbr. reglur þar um í starfsleyfi.
- 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 ásýnd svæðisins. Göngustígar geta ýmist verið fljótandi yfir landi (á staurum eða undirstöðum) eða felldir inn í landslag.

- ▶ Fella skal jaðra baðlónsins, heita potta, göngustíga og önnur mannvirki að náttúrulegu landslagi eins og kostur er.

4.5 Þjónustubygging við baðlón

- ▶ Í þjónustubyggingu verður búningaðstaða 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.
- ▶ Gólfplötur 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.
- ▶ Gólfplötur hvernar hæðar getur að hámarki verið 1.200 m².
- ▶ Heimilt er að vera með allt að 90 herbergi.
- ▶ Gert er ráð fyrir veitingasölu eða veitingaaðstöðu fyrir gesti.
- ▶ Hámarkshæð hótels skal vera að lágmarki 2 m neðar en yfirborð baðlóns. Engir hlutar hótelsbyggingar, s.s. loftræsikerfi eða lyftubúnaður mega vera hærri en yfirborð baðlóns þannig að þeir skerði útsýni úr lóninu.

4.7 Aðkoma að lóð

Baðlón og hótél standa við Skansfjörug sem liggur niður í Skansfjöru frá Skansvegi. Tryggja þarf örugga aðkomu að lóðinni frá Skansfjörug. Aðkoma sýnd á uppdrætti er leiðbeinandi og verður ákveðin nánar við

hönnun.

Skansvegur, sem Skansfjörug tengist, er tengivegur og veghaldari er Vegagerðin. Breytingar á Skansfjörug og tengingar við Skansveg skulu unnar í samráði við Vegagerðina.

Háspennustrengur Landsnets, VM3, liggur meðfram Skansfjörug og Skansvegi að aðveitustöð við Skansinn. Tryggja skal að ekki verði hróflað við háspennustrengnum við breytingar og uppbyggingu á Skansfjörug. Hafa skal samráð við Landsnet vegna hönnunar og framkvæmda, sbr. nánari kvaðir í kafla 4.16.6 um háspennustreng Landsnets.

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 skerðist.

Spennistöð HS Veitna, tæknirými fyrir baðlón og borholur eftir jarðsjó geta verið hluti þjónustubyggingar eða staðið sér, innan byggingarreits. Heimilt er að koma borholum fyrir utan byggingarreits.

4.9 Frágangur og landmótun

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

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum s.s. yfirborðsfrágang og hæðarsetningu lands, ofanvatnsskipulag og

meginhönnun blágrænna ofanvatnslausna, stoðveggi, lýsingu, aðgengi, innkeyrslur, bílastæði, sorpgeymslur, girðingar, merkingar, kvaðir, og annað það sem kann að skipta máli fyrir fyrirkomulag og ásýnd lóðar sem og svæðisins í heild.

Frágangur á öllum lögnum, öðrum en blágrænum ofanvatnslögnum, 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 og viðhald þeirra

Jarðmyndanir á deiliskipulagssvæðinu eru verndaðar skv. 61. gr. náttúruverndarlaga nr. 60/2013. Við hönnun bygginga og annarra mannvirkja, svo og allar framkvæmdir, skal forðast rask jarðmyndana eftir fremsta megni og leggja áherslu á að þær séu sem sýnilegastar. Sjá nánar kafla 4.2 um hönnunaráherslur.

4.11 Gróðurfar og meðferð gróðurs

Við hönnun og uppbyggingu verði lögð áhersla á viðhald náttúrulegs gróðurfars á svæðinu. Lúpína og aðrar framandi tegundir sem eru nú þegar á Skanshöfðanum, verði hreinsaðar og þeim útrýmt með öllu innan deiliskipulagssvæðisins með sérstöku átaki. Í framhaldi verði tryggð árleg vöktun á gróðurfari með það að markmiði að tryggja árangur og viðhald hreinsunarinnar. Sett verði upp sameiginleg áætlun Vestmannaeyjabæjar og rekstraraðila hótels og baðlóns, með það að markmiði að lúpína og aðrar ágengar tegundir nái ekki fótfestu á deiliskipulagssvæðinu.

4.12 Hljóðvist

Baðlónið og hótelið eru í nánd við hafnarsvæði Vestmannaeyja. Því getur fylgt hávær starfsemi, sem hefur áhrif á hljóðvist. Tryggja þarf við hönnun baðlónsins og hótelsins að ákvæði í lögum og reglugerðum sem við eiga sé fylgt eftir. Taka þarf m.a. mið af gr. 5.3.2.6 um hljóðvist í

skipulagsreglugerð nr. 90/2013, kröfum í byggingarreglugerð nr. 112/2012 og reglugerð um hávaða nr. 724/2008 eftir atvikum.

4.13 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 verði komið fyrir bíla- og rútustæðum auk snúningshrings fyrir langferðabíla.

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 reiðhjól 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.

4.14 Göngustígar

Tryggja skal óhindrað aðgengi fyrir almenning að göngustígum um Skansinn og Skanshöfðann.

- ▶ Göngustígar skulu hannaðir þannig að þeir leggist sem best í landið, verði sem náttúrulegastir ásýndar og gegndræpir.
- ▶ Göngustígarnir skulu hannaðir af landslagsarkitekt.
- ▶ Við hönnun göngustíga þarf að taka tillit til meginofanvatnsrása sbr. skilmálakafla 4.17.
- ▶ Göngustígar sem jafnframt eru lagnaleiðir skulu hannaðir í samstarfi við HS Veitur og tryggt að þeir henti vel sem lagnaleið.
- ▶ Sjá nánar um legu stíga í skilmála 4.23.

4.14.1 Göngustígur - hluti stígakerfis bæjarins

- ▶ Meðfram Skansvegi og Skansfjöruvegi við lónið og hótelið skal vera göngstígur sem tengist stígakerfi bæjarins. Breidd stígsins skal vera a.m.k. 2 m.
- ▶ Hafa þarf samráð við Vegagerðina vegna mótunar stígsins þar sem hann er innan veghelgunarsvæðis.
- ▶ Hafa þarf samráð við Landsnet við hönnun stígsins sbr. kafla 4.16.6 um háspennustreng Landsnets VM3.

4.14.2 Göngustígar um Skanshöfðann

Lagður verði göngustígur upp hraunkantinn frá Skansinum að baðlóni og hóteli, sem heimilt er að nýta sem lagnaleið fyrir veitur s.s. háspennustreng og kalt og heitt vatn að baðlóni og hóteli.

- ▶ Stígurinn þarf að vera 2 m breiður sem lagnaleið. Sjá leiðbeinandi staðsetningu á deiliskipulagsupprætti.
- ▶ Við hönnun stígsins verði gert ráð fyrir áningarstöðum og/eða útskotum með reglulegu millibili þar sem hægt er að stíga til hliðar og njóta útsýnis.
- ▶ Hafa skal samráð við HS Veitur við hönnun stígsins, til að tryggja að hann nýtist sem lagnaleið er þurfa þykir.

Lagður verði göngustígur upp Skanshöfðann að útsýnisstað sem þar er, sbr. leiðbeinandi legu á deiliskipulagsupprætti. Nánar er fjallað um útsýnisstaðinn í skilmála 4.15.

4.15 Útsýnisstaður

Lagður verði göngustígur upp vestanverðan Skanshöfðann að útsýnisstað sem komið verði upp fyrir almenning í hlíð höfðans, sbr. leiðbeinandi staðsetningu á deiliskipulagsupprætti. Sjá einnig skilmálakafla 4.14.2.

4.16 Veitur

4.16.1 Kalt og heitt vatn

Kalt neysluvatn fyrir hótél, baðlón og þjónustubyggingu verður frá kaldavatnsveitukerfi HS Orku. Búast má við að um 2 - 5 l/s þurfi af köldu neysluvatni.

Heitt vatn í baðlóninu mun verða upphitaður jarðsjór með blöndu af köldu vatni. Borað verður eftir jarðsjó á lóð baðlónsins og hótelsins, sbr. kafla 4.18 um borholur eftir jarðsjó. Baðlónið mun einnig hita neysluvatn sitt.

Heitt vatn hótelsins mun koma frá veitukerfi HS Veitna.

Lagðar verða lagnir fyrir heitt og kalt vatn frá dreifistöð HS Veitna á Skansinum upp á Skanshöfðann. Þær verða lagðar í göngustíg frá Skansinum upp að baðlóni og hóteli, sbr. kafla 4.14 um göngustíga.

4.16.2 Fráveita fyrir skólþ

Fráveita fyrir skólþ frá hótelinu og baðlóninu verður um fráveitulagnir Vestmannaeyjabæjar, sem lagðar verða frá Skanshöfðanum eftir eða undir Skansveg að Ægisgötu og þar inn á fráveitukerfi bæjarins.

Áætlað mesta samtímarennslí skólþs frá sturtuklefum lónsins er 4 l/s og 2 l/s frá öðrum tækjum.

4.16.3 Fráveita fyrir affallsvökva úr lóninu

Affallsvökvi úr baðlóninu er áætlaður um 80 l/s við tæmingu. Venjulegt rennslí, vegna endurnýjunar, er áætlað um 15 l/s.

Vökva úr lóni og pottum vegna vatnsendurnýjunar eða tæmingar verður blandað saman við kældan jarðsjó frá varmadælum. Vökvinn sem verður leiddur í sjó við Skansfjörð verður um 4 til 10°C. Hitastig á vökvannum í fráveitunni gæti mest farið í um 30 til 35°C í stuttan tíma í undantekningartilfellum þegar lón væri tæmt eða við bilun eða útslátt á varmadælum. Þetta væri í undantekningartilfellum.

Gert er ráð fyrir því að fráveitu affallsvökva frá lóninu verði veitt í

varmaskipta til að endurnýta varma eins og kostur er. Þeim vökva sem endurnýja þarf er beint í sérstaka lögn fyrir fráveitu affallsvökva úr lóninu. Lögnin verður lögð í röskuðu landi meðfram Skansfjöruvegi niður í Skansfjör. Langmest af þessum vökva eða um 300 - 400 l/s yrði kældur jarðsjór. Lega nýrrar lagnar er sýnd gróflega á deiliskipulagsupprætti en getur breyst við fullnaðarhönnun.

Affallsvökvinn verður hreinsaður áður en hann verður tæmdur í fráveituna, skv. kröfum þar um, sem settar verða í starfsleyfi.

4.16.4 Fráveita fyrir ofanvatn - Blágrænar ofanvatnslausnir

Allt ofanvatn á lóð 1 fyrir baðlónið og hótelið skal meðhöndlað með blágrænum ofanvatnslausnum, sjá nánar kafla 4.17.

- ▶ Óheimilt er að setja ofanvatn í fráveitulagnir fyrir skólp.
- ▶ Fylgja þarf blágrænu ofanvatnsskipulagi sem útbúið hefur verið fyrir lóðina við innleiðingu þeirra, hönnun, uppbyggingu og viðhald, sbr. kafla 4.17 um blágrænt ofanvatnsskipulag lóðar 1.
- ▶ Gera skal grein fyrir leiðum við meðhöndlun ofanvatns, útfærslum og hönnun sbr. framangreint í byggingarleyfisumsókn og á aðaluppdráttum vegna byggingarleyfis.

Um hreinsun ofanvatns fer skv. lögum og reglugerð um mengunarvarnir, starfsleyfi, byggingarreglugerð, svo og önnur lög og reglugerðir sem taka á mengunarvörnum og hollustuháttum tengdum atvinnustarfsemi.

4.16.5 Dreifkerfi rafmagns og spennistöð

Miðað við 1.500 m² baðlón er áætluð varmaorkunotkun 21 GWh_{th} á ári, miðað við nýtingartíma hámarksafls 4.200 tíma á ári og COP = 3,5. Áætluð raforkunotkun er því 6 GWh_e á ári. Toppálag fyrir lónið er 2.100 kW_e og hámarksafl varmadællunnar um 7.400 kW_{th}. Vindkæling er aðal orsök varmataps frá lóninu og því er hægt að spara orku með því að skapa skjól fyrir ríkjandi vindáttum.

Upphitun neysluvatns fyrir baðlónið þarf um 400 kW_{th}.

Allt rafmagn fyrir baðlónið og hótelið verður frá dreifikerfi HS Veitna.

Lagður verður háspennustrengur frá aðveitustöð / dreifistöð HS Veitna DRE 90014 á Skansinum að spennistöð sem komið verður fyrir innan annars byggingarreitsins á lóð 1. Lagnaleið háspennustrengsins verður um nýjan göngustíg sem lagður verður upp á Skanshöfðann sbr. skilmála 4.14.2.

Spennistöðinni verði fundinn staður í samstarfi við HS Veitur og tekið mið af þörfum HS Veitna. Spennistöðin og mannvirki verði hönnuð samhliða, þannig að þau myndi sjónræna heild við baðlón og hótél og fylgi leiðarljósum við hönnun sbr. kafla 4.2.

4.16.6 Háspennustrengur Landsnets

Meðfram Skansfjöruvegi liggur 33 kV háspennustrengur Landsnets, VM3 niður að aðveitustöð HS Veitna við Skansinn. Lega háspennustrengsins er sýnd á deiliskipulagsupprætti. Lega strengsins er ekki hnitsett. Helgunarsvæði jarðstrengsins er 10 m breitt, þ.e. 5 m til beggja átta frá miðlínu strengsins. 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.

4.17 Blágrænt ofanvatnsskipulag

4.17.1 Landslagsrammi - meðferð ofanvatns eftir úrkomustyrk

Gert er ráð fyrir tvískiptingu í meðferð ofanvatns, annars vegar fyrir 1. stig úrkomu og hins vegar saman fyrir 2. stigs og 3. stig úrkomu sbr. kafla 2.4. um forsendur blágrænna ofanvatnslausna. Þetta er gert þar sem ekki er þörf á að tefja rennsli ofanvatns á yfirborði vegna mikillar lektar undirlagsins og nálægðar við sjóinn.

Ofanvatn á svæðinu verður meðhöndlað með eftirfarandi hætti eftir úrkomuákefð:

- ▶ **1. stig: Venjuleg úrkoma, þ.e. fyrstu 10 mm af úrkomu**
 - ▷ á að geta sigið niður í jarðveg innan lóðar. Hún á að geta sigið niður í jarðveg og undirlag um gegndræpt yfirborð innan lóðar, án þess að renna yfir á aðlæg svæði. Mengun hreinsast í jarðvegi.
- ▶ **2. og 3. stig: Mikil úrkoma og úrkoma í aftakaveðri.**
 - ▷ á að geta runnið eftir yfirborði að ofanvatnsrásum innan lóðar og þaðan eftir svokölluðum meginofanvatnsrásum niður Skanshöfðann.

Meginofanvatnsrásir eru meginrennslisleiðir fyrir ofanvatn, sem þurfa að geta tekið við úrkomu í aftakaveðri af allir lóðinni og veit því yfir í almenningsrými, í þessu tilfalli Skanshöfðann.

Skilgreina þarf þessar meginofanvatnsrásir niður Skanshöfðann, í hvaða átt þær renna og hvernig þær tengjast, við mótun landslags á lóð 1. Á mynd 4.3 má sjá grunn fyrir gerð landslagsramma sem sýnir mögulegar rennslisleiðir ofanvatns frá lóð 1 niður Skanshöfðann sem nýta má við hönnun landslagsramma fyrir lóðina.



Mynd 4.3: Grunnur fyrir gerð landslagsramma sem sýnir mögulegar rennslisleiðir ofanvatns frá lóð 1 fyrir baðlón og hótél niður á láglendið neðan Skanshöfðans. Skilgreina þarf meginofanvatnsrásir niður hlíðina, við landslagshönnun lóðar 1 sem koma þarf fram m.a. á lóðarblöðum.

4.17.2 Almennar hönnunarforsendur

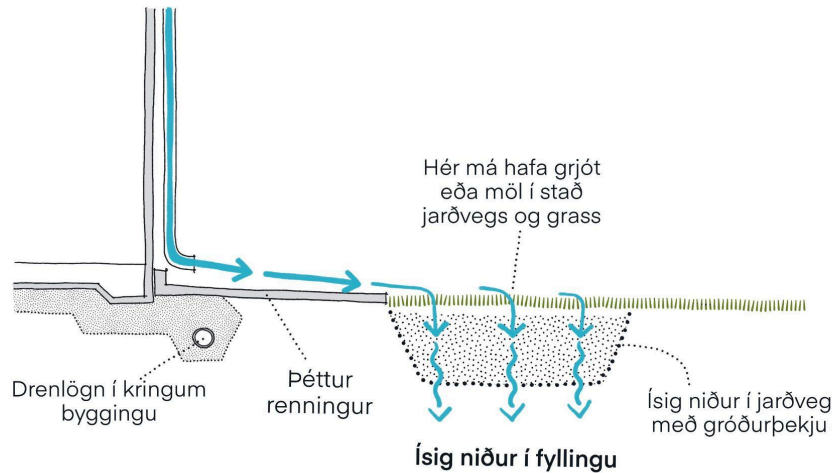
Almennar forsendur við hönnun blágrænna ofanvatnslausna:

- ▶ Grundvallar forsenda við hönnun blágrænna ofanvatnslausna er skilningur og kortlagning á landslagi og hæðarlegu lands og því hvernig hægt er að koma fyrir blágrænum ofanvatnslausnum.
- ▶ Tryggja þarf að blágrænar ofanvatnslausnir séu rétt staðsettar með tilliti til landhalla og landslags og að vatn geti runnið óhindrað á milli blágrænna ofanvatnslausna eftir þörfum.
- ▶ Leitast skal við að leiða vatn í jörðu sem næst þeim stað þar sem það fellur og öll yfirborð skulu vera eins gegndræp og kostur er.
- ▶ Blágrænar ofanvatnslausnir ætti að staðsetja sem næst ógegndræpum yfirborðum eins og þökum, bílastæðum, götum og stígum.
- ▶ Við hönnun þarf að tryggja réttan halla á ógegndræpu yfirborði til þess að tryggja að ofanvatnið renni óhindrað af þeim yfir í blágrænar ofanvatnslausnir.
- ▶ Tryggja þarf óhindrað flæði ofanvatns um meginofanvatnsrásir allan ársins hring. Huga þarf sérstaklega vel að virkni þeirra yfir vetrartímann, þar sem gegndræpi jarðvegs getur minnkað í miklu frosti. Yfir vetrartímann þarf að tryggja að snjór, ruðningar eða klaki stífla ekki meginfarvegi.
- ▶ Tryggja þarf að nýframkvæmdir og breytingar á lóð eða almenningssými hindri ekki flæði ofanvatns.
- ▶ Tryggja skal að framkvæmdir valdi ekki óendurkræfu raski á blágrænum ofanvatnslausnum.
- ▶ Þar sem yfirföll eða rör eru nýtt í ofanvatnsrásum skal ganga reglulega úr skugga um að þau stíflist ekki.
- ▶ Útbúa skal viðhaldsáætlun fyrir blágrænu ofanvatnslausnirnar á lóðinni. Í viðhaldsáætlun verði t.a.m leiðbeiningar um:
 - ▶ Hvernig og hve oft eigi að fylgjast með ofanvatnsrásum og hreinsa til að forðast stíflur eða ruslasöfnun.

- ▶ Hvernig og hversu oft skuli rýna rásir m.t.t. viðhalds.
- ▶ Hvernig tryggt verði að snjór eða klaki stífla ekki megin rennislíleiðir.
- ▶ Hvernig snjómokstri skuli háttað, hvar sé heimilt að safna snjó saman og hvernig upplýsingum verði komið á framfæri við aðila sem sér um snjómokstur.

4.17.3 Meðferð ofanvatns innan lóðarinnar

- ▶ Við landslagsmótun lóðar 1, þarf að útbúa landslagsramma fyrir lóðina sem sýnir hvernig ofanvatni af ofanvatnsrásum innan lóðar og flæði af ógegndræpum flötum, er beint í ofanvatnsrásir utan við lóðina sem liggja áfram niður Skanshöfðann. Þessar ofanvatnsrásir verða þá svokallaðar meginofanvatnsrásir niður Skanshöfðann.
- ▶ Innan lóðar sé leitast við að hafa öll yfirborð eins gegndræp og kostur er.
- ▶ Þakvatni skal annað hvort beint úr þakrennu í undirlag á lóðinni, mögulega grjótpúkk með heldur grófara grjóti þar sem renna nemur við jörð eða í rás meðfram húsi sbr. mynd 4.4.
- ▶ Vatni af þéttum flötum sé beint niður í undirlag undir lóðinni eða í ofanvatnsrásir. Við jaðar lóðar verði ofanvatnsrásir sem leiða rennsli af lóð áfram í meginofanvatnsrásir sem liggja niður Skanshöfðann eða meðfram Skansveginum og Skansföruvegi til sjávar.
- ▶ Tengja þarf rennsli frá ofanvatnsrásum innan lóðarinnar við rennislíleiðir utan lóðarinnar, sbr. landslagsrammann fyrir Skanshöfðann á mynd 4.3 sem tengja þarf landslagsramma sem útbúa þarf fyrir lóðina.
- ▶ Lega meginofanvatnsrásanna kann að falla að legu göngustíga upp Skanshöfðann. Í því tilfelli þarf að tryggja pláss og rennislíleið fyrir ofanvatnsrásina meðfram og um göngustíginn sbr. skilmálakafla 4.14.



Mynd 4.4: Möguleg tilhögun rásar meðfram húsi til að taka við regnvatni af þaki.

4.18 Borholur eftir jarðsjó

Borholur eftir jarðsjó skulu vera innan lóðar en heimilt er bora eftir jarðsjó utan byggingarreita ef þörf verður talin á. Erfitt er talið að hafa borholurnar nálægt eða við hús, þar sem þá yrði erfitt að fara með bor á holur síðar ef þörf er talin á. Fjöldi borhola fer eftir stærð þeirra og gæfni.

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 Úrgangur

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. Ljósgráfar utanhúss, jafnt innan lóða sem utan, skulu vera glýjufrír og skermaðir af þannig að ljósdreifing frá þeim beinist niður á við. Gera skal grein fyrir lýsingarhönnun á aðaluppdráttum.

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 vel utan lóðar og framkvæmdasvæðis á Skanshöfða 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.

4.23 Lóðablöð og lóðaruppdráttur

Fyrirvari er gerður um nákvæmni á deiliskipulagsuppdrætti t.d. um lóðastærðir, staðsetningu byggingarreita, legu gatna og annarra innviða, sem geta breyst lítillega við endanlega hönnun eða breytingar orðið á í tímans rás. Einnig er gerður fyrirvari um nákvæmni á staðsetningu blágrænna innviða á ofanvatnsskipulagi. Deiliskipulagsuppdrátt skal því ekki nota sem viðmið við framkvæmdir, útmælingu lóða eða staðsetningu bygginga heldur skal miða við útgefin lóðablöð, mæli- og hæðarblöð.

Lóðablöð, þ.e. mæliblöð og hæðarblöð, eru hönnunargögn sem vinna þarf í kjölfar deiliskipulagsins. Þar er lýst með nákvæmum hætti stærðum lóða, hæðarkótum lands og bygginga, staðsetningu lagna, kvaðir og annað sem þurfa þykir. Lóðablöð sýna m.a. hnitsett lóðamörk og byggingareiti, stærðir lóða, bundnar byggingarlínur, innkeyrslu inn á lóðir og kvaðir. Kvaðir um meðhöndlun ofanvatns komi einnig fram á lóðablöðum, svo og inntök veitustofnana. Kvaðir sem kunna að vera á einstökum lóðum komi einnig fram.

Gera skal grein fyrir lóðarfrágangi á sérstökum lóðaruppdrætti vegna byggingarleyfis, þar sem fram komi hvernig meðhöndlun ofanvatns verður háttað á lóð og hún tengd aðliggjandi svæðum.

Stígar og stígakerfi á uppdrætti skipulagsins eru leiðbeinandi og getur lega þeirra tekið breytingum enda þarf frekari hönnun og framkvæmd þeirra að taka mið af aðstæðum í landi.

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.

Áhrifaþættir stefnumörkunar skv. deiliskipulagi og aðalskipulagsbreytingu sem taldir eru hafa í för með sér umhverfisáhrif eru:

- ▶ Framkvæmdaþættir: uppbygging mannvirkja og lagning vega og annarra innviða.
- ▶ Auðlindanotkun starfseminnar: orku- og vatnsnotkun, losun úrgangs og fráveita.
- ▶ Starfsemi: fjölgun starfa, styrking nærsamfélags, umferð, áhrif á nærliggjandi landnotkun, áhrif á útivist og ferðaþjónustu.

Umhverfisáhrif eru metin ýmist jákvæð, neikvæð, hvorki jákvæð né neikvæð eða óviss. Þá er metið hvort áhrifin séu veruleg, óveruleg eða engin. Hvort áhrif eru metin veruleg eða óveruleg fer eftir því hvort þau eru staðbundin eða óstaðbundin, afturkræf eða óafturkræf, tímabundin eða varanleg.

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 jarðsjávarnotkun

Notkun baðlónsins á jarðsjó telst mjög mikil. Þar sem jarðsjór er ekki talinn takmörkuð auðlind í Heimaey, né talið að samlegðaráhrif séu af notkun jarðsjávar vegna varmadæla HS Orku við Eiðið, eða sjóeldisins í Viðlagafjöru, þá er notkun baðlónsins af jarðsjó ekki talin hafa neikvæð áhrif á auðlindina. Núllkosturinn hefur engin áhrif á auðlindina, Kostirnir koma því eins út úr matinu.

Áhrif á neysluvatnsnotkun

Varðandi notkun á neysluvatni þá er hún um 3,3 til 8,3% af flutningsgetu vatnsveitu til Vestmannaeyja. Þessi notkun ætti ekki að hafa teljandi áhrif á vatnsveituna. Hámarksálag á vatnsveitu er þegar loðnufrysting er í gangi í Eyjum. Kostirnir koma því eins út úr matinu.

Áhrif á orkuauðlindir

Raforkunotkun baðlónsins telst mjög mikil. Áætluð notkun baðlónsins jafngildir um 6% af heildarnotkun Vestmannaeyjabæjar og hækkun á afltoppi um 8,6%. Nú þegar er næg orka á Heimaey fyrir baðlónið og með tvöföldun flutningsgetu raforku til Eyja, mun hlutfall baðlónsins lækka. Núllkosturinn, þ.e. óbreytt landnotkun hefur engin áhrif á auðlindina og kemur því betur út úr matinu.

Áhrif á útivist og ásjón Skanshöfðans

Að skilmálum uppfylltum er talið að stefna sem fram kemur í skipulagsáætlununum geti haft jákvæð eða óveruleg áhrif á útivist og hvorki jákvæð né neikvæð áhrif á ásjón. Núllkosturinn, þ.e. óbreytt stefna um landnotkun, hefur engin áhrif á ásjón svæðisins og tækifæri til útivistar. Valkostur 1, hótel og baðlón, kemur því betur út úr matinu.

Áhrif á samfélag

Skipulagsáætlanirnar eru taldar styðja við markmið í Aðalskipulagi Vestmannaeyja 2015-2035 um heilsusamlegt umhverfi og heilsuefandi samfélag, auk þess sem þær eru taldar 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, hótél og baðlón, kemur því betur út úr matinu.

Áhrif á vatnshlot

Það er niðurstaða matsins að baðlónið sé ekki líklegt til að hafa neikvæð áhrif á líffræðilega, efna- og eðlisefnafræðilega, né vatnsformsfræðilega gæðabætti strandsjávahlotsins. Vatnshlotið muni 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 og sé ekki líklegt til að hafa áhrif á það hvort umhverfismarkmið vatnshlotsins náist. Núllkosturinn, þ.e. óbreytt stefna um landnotkun, hefur engin áhrif á vatn og lífríki sjávar.

Niðurstaðan er að sú að starfsemi sem nýtt deiliskipulag felur í sér er talin hafa óveruleg og hvorki jákvæð né neikvæð áhrif á vatn og lífríki sjávar en núllkosturinn engin áhrif. Valkostirnir koma því eins út úr matinu.

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 og henni útrýmt með átaki og síðan árlegri

vöktun. Það mun hafa jákvæð áhrif á umhverfið. Hins vegar mætti hreinsa svæðið af lúpínu, án fyrirhugaðrar uppbyggingar á Skanshöfðanum. Núllkosturinn, þ.e. óbreytt stefna um landnotkun, hefur engin áhrif á vistkerfi á landi. Núllkosturinn án baðlóns kemur betur út úr matinu.

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 eyðingu á lúpínu, sem ógnar verndargildi hraunsins, á öllu deiliskipulagssvæðinu. Jafnframt verði komið upp árlegri vöktun og eftirfylgni með árangri. 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 stefna skipulagstillagnanna hafi neikvæð og veruleg áhrif á jarðmyndanir. Núllkosturinn, þ.e. óbreytt stefna um landnotkun, hefur engin áhrif á jarðmyndanir. Núllkosturinn kemur því betur út.

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 kemur því betur út úr matinu en núllkostur, óbreytt landnotkun.