



Skipulagsbreytingar við Ofanleitisveg



Tillaga að breytingu á Aðalskipulagi Vestmannaeyja
2015–2035 til kynningar á vinnslustigi skv. 2. mgr. 30. gr.
skipulagslaga nr. 123/2010

Janúar 2025

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

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



Efnisyfirlit

1 Aðdragandi og tilgangur	3
2 Staðhættir og starfsemi	4
3 Tengsl við aðrar áætlanir og aðra hagsmuni	7
3.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026	7
3.2 Deiliskipulagsáætlanir á svæðinu	7
3 Aðalskipulag Vestmannaeyja 2015-2035	9
3.1 Skipulagsgögn	9
3.2 Markmið og samræmi við stefnu aðalskipulags	10
3.3 Breytingar á aðalskipulagi	10
3.3.1 Breytingar á uppdrætti	10
3.3.2 Breytingar á greinargerð	11
Reitur F-1, Ofanleiti	11
Reitur AT-4, Ofanleiti	12
Reitur L-4, Ofanleiti	12
6 Umhverfismat	13
7 Málsmeðferð	14

A1663-004-U04

Unnið fyrir Vestmannaeyjabæ af ráðgjafarfyrirtækinu Alta www.alta.is



1 Aðdragandi og tilgangur

Hér er sett fram breyting á Aðalskipulagi Vestmannaeyja 2015–2035, vegna breytingar á mörkum landnotkunarreita frístundabyggðar (F-1), athafnasvæðis (AT-4) og landbúnaðarsvæðis (L-4).

Lóðarhafar Ofanleitisvegur 26, sem staðsett er í frístundabyggð F-1 norðan við flugbrautir Vestmannaeyjaflugvallar, óskuðu eftir að breyta aðalskipulagi þannig að lóð þeirra yrði skilgreind sem hluti af athafnasvæði AT-4 í stað frístundabyggðarinnar F-1, sjá staðsetningu afmarkaða gróflega með rauðum hring á mynd 1.1. Auk þess var óskað eftir því að breyta deiliskipulagi fyrir lóðina þannig að hún falli utan deiliskipulags fyrir frístundabyggðina og verði hluti af nýju deiliskipulagi fyrir athafnasvæðið. Á lóðinni er stefnt að því að byggja sirka 20 geymslubíl í fjórum mismunandi húsum til viðbótar við núverandi húsnæði. Ekki er gert ráð fyrir iðnaði á lóðinni. Gert er ráð fyrir að hækka og laga mön á lóðarmörkum norðan og austan við fyrirhugað hús til að draga úr sjónrænum áhrifum af þeim.

Rætt var við aðra lóðarhafa á athafnasvæðinu um óskir um breytingar á sínum lóðum og hafa fyrirspurnir borist um aukið byggingarmagn á lóðum nr. 25 og 27-33.

Einnig er lögð fram tillaga að breytingu á mörkum athafnasvæðis AT-4 og landbúnaðarsvæðis L-4 til suðurs þannig að ný lóð bætist við sunnan við lóð nr. 28 og athafnasvæðið nái að hluta til ná að flugvallarsvæði FV-1. Sjá staðsetningu sem er sýnd gróflega með bláum hring á mynd 1.1. Afmörkun athafnasvæðisins AT-4 nær ekki fyllilega yfir lóðir sem tilheyra athafnasvæðinu og verða skipulagsmörk leiðrétt þannig að lóðirnar verði innan marka athafnasvæðisins. Landbúnaðarsvæðið minnkar sem því nemur.



Mynd 1.1. Staðsetning fyrirhugaðra aðalskipulagsbreytinga. Rauði hringurinn snýst um færslu úr frístundabyggð í athafnasvæði en sá blái um færslu á mörkum athafnasvæðis og landbúnaðarsvæðis.



2 Staðhættir og starfsemi

Svæðið sem um ræðir er í norðvestur krika milli flugbrautanna tveggja á Vestmannaeyjaflugvelli, sbr. mynd 1.1. Landið hallar lítillega með lautum inn á milli. Útsýni er gott í flestar átti, sérstaklega til norðurs í átt að bænum, Heimakletti, Dalbjalli og Blátindi sem umkringja Herjólfsdal (sjá myndir 2.2.-2.4). Í austri er útsýni í átt að Helgafelli, Eldfelli og jöklum í fjarska. Til vesturs er útsýni í átt að sjó þar sem sést til smáeyja. Aðkoma að svæðinu er um Höfðaveg og Hraunveg, sem tengjast Ofanleitisvegi.

Á frístundareit (F-1) er skipulögð frístundabyggð fyrir 24 sumarhús á stórum lóðum en á öllum lóðunum nema einni eru fullbyggð hús eða hús í byggingu. Lóð nr. 26, sjá mynd 2.1, var upphaflega hugsuð fyrir aðstöðuhús fyrir frístundabyggðina og smáhýsi til skammtímaleigu en undanfarið hefur aðstöðuhúsið verið nýtt sem samkomusalur og smáhýsin ekki enn verið reist. Lóðin deilir aðkomu með þremur húsum sem tilheyra athafnasvæðinu (AT-4), Ofanleitisvegi 25, 27-33 og 28.

Hús á lóð nr. 28 á athafnasvæðinu liggur nálægt lóðarmörkum við lóð nr. 26 og lóð þess ber merki um athafnastarfsemi en þar er rekin hellugerð. Mön liggur meðfram lóðarmörkum nr. 26 að frístundabyggðinni, sem dregur úr sjónrænum og hljóðvistaráhrifum á frístundabyggðina. Á Ofanleitisvegi 25 er rekin heildsala og á nr. 27-33 eru iðnaðarbil fyrir verktaka með léttu iðnaðarstarfsemi.



Mynd 2.1. Loftmynd með lóðarmörkum merktum með gulum línun og fasteignum á svæðinu sem breytingin á svæði 1, nær til. Lóð nr. 26 við Ofanleitisveg er á miðri mynd.



Mynd 2.2. Útsýni frá Ofanleitisvegi 13 milli Ofanleitisveggar 26 og 28. Eyjar og sker fyrir miðri mynd og Blátindur til hægri.



Mynd 2.3. Útsýni frá Ofanleitisvegi 15 í átt að Herjólfssdal. Sjá má mön á lóð nr. 26 vinstra megin á myndinni.



Mynd 2.4. Útsýni í norður frá Ofanleitisvegi 15 í átt að Heimakletti. Sjá má mön á lóð nr. 26 vinstra megin á myndinni.

2.1 Ásýnd

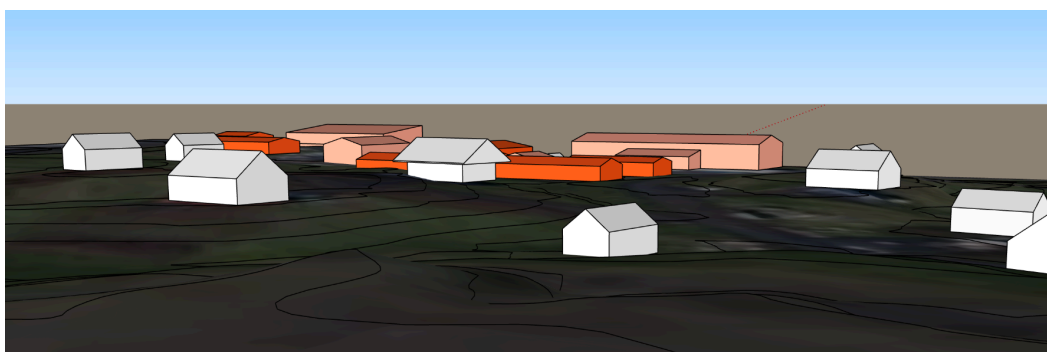
Hér á eftir má sjá ásýndarmyndir miðað við fyrirliggjandi byggingarreiti vinnslu tillögu deiliskipulags fyrir svæðið.



Mynd 2.5. Horft yfir svæðið frá vestri, bleikar byggingar eru núverandi hús á athafnasvæði og rauðar eru hús sem bætast við samkvæmt tillögu. Hús utan svæðis eru hvít.



Mynd 2.6. Horft upp að svæðinu frá Höfðavegi í átt til suðurs, bleikar byggingar eru núverandi hús á athafnasvæði og rauð eru hús sem bætast við samkvæmt tillögu. Hús utan svæðis eru hvít.



Mynd 2.7. Horft niður að svæðinu frá frístundabyggð í átt til norðurs, bleikar byggingar eru núverandi hús á athafnasvæði og rauðar eru hús sem bætast við samkvæmt tillögu. Hús utan svæðis eru hvít.



3 Tengsl við aðrar áætlanir og aðra hagsmuni

3.1 Landsskipulagsstefna 2024–2038

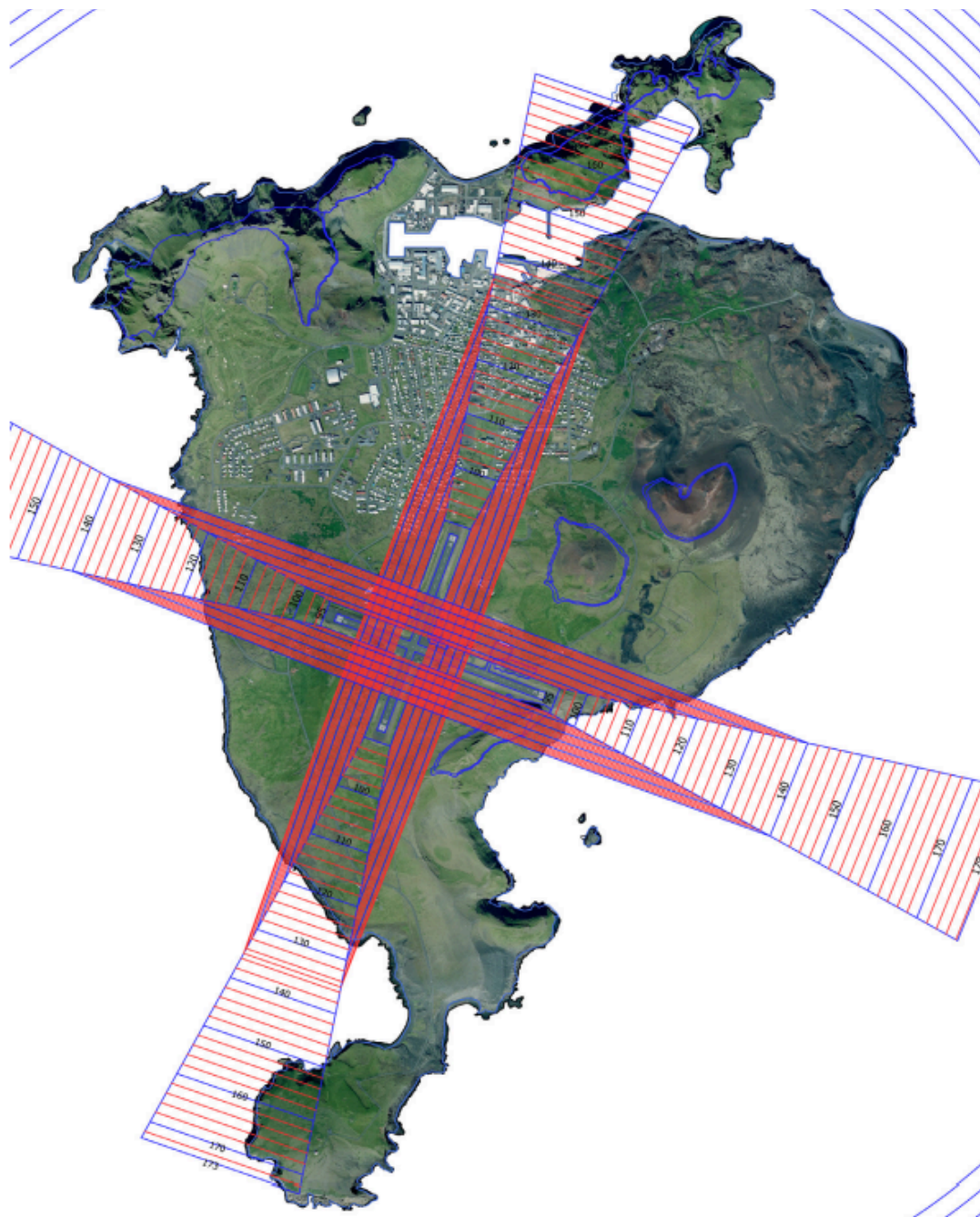
Í Landsskipulagsstefnu 2024–2038 er lögð áhersla á að byggð falli að landslagi. Skipulagsákvæðanir um staðsetningu og hönnun nýrra mannvirkja taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðháttum þar sem m.a. er hugað að kennileitum, sjónlínunum og útsýni. Sérstaklega verði vandað til hönnunar bygginga og annarra mannvirkja sem mynda ný kennileiti.

Staðsetning skipulagssvæðisins er við athafnasvæði milli tveggja flugbrauta Vestmannaeyjaflugvallar, sem gerir það að verkum að svæðið er raskað og þar gætir hljóðmengunar frá flugumferð. Það hentar því vel fyrir uppbyggingu hvort sem er fyrir athafnastarfsemi eða frístundabyggð. Huga þarf að útsýni, sjónlínunum og ásýnd bygginga við hönnun mannvirkja á svæðinu.

Könnuð verður staða fornminjaskráningar á svæðinu og tryggt að deiliskipulagið verði í samræmi við 16. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

3.2 Deiliskipulagsáætlanir á svæðinu

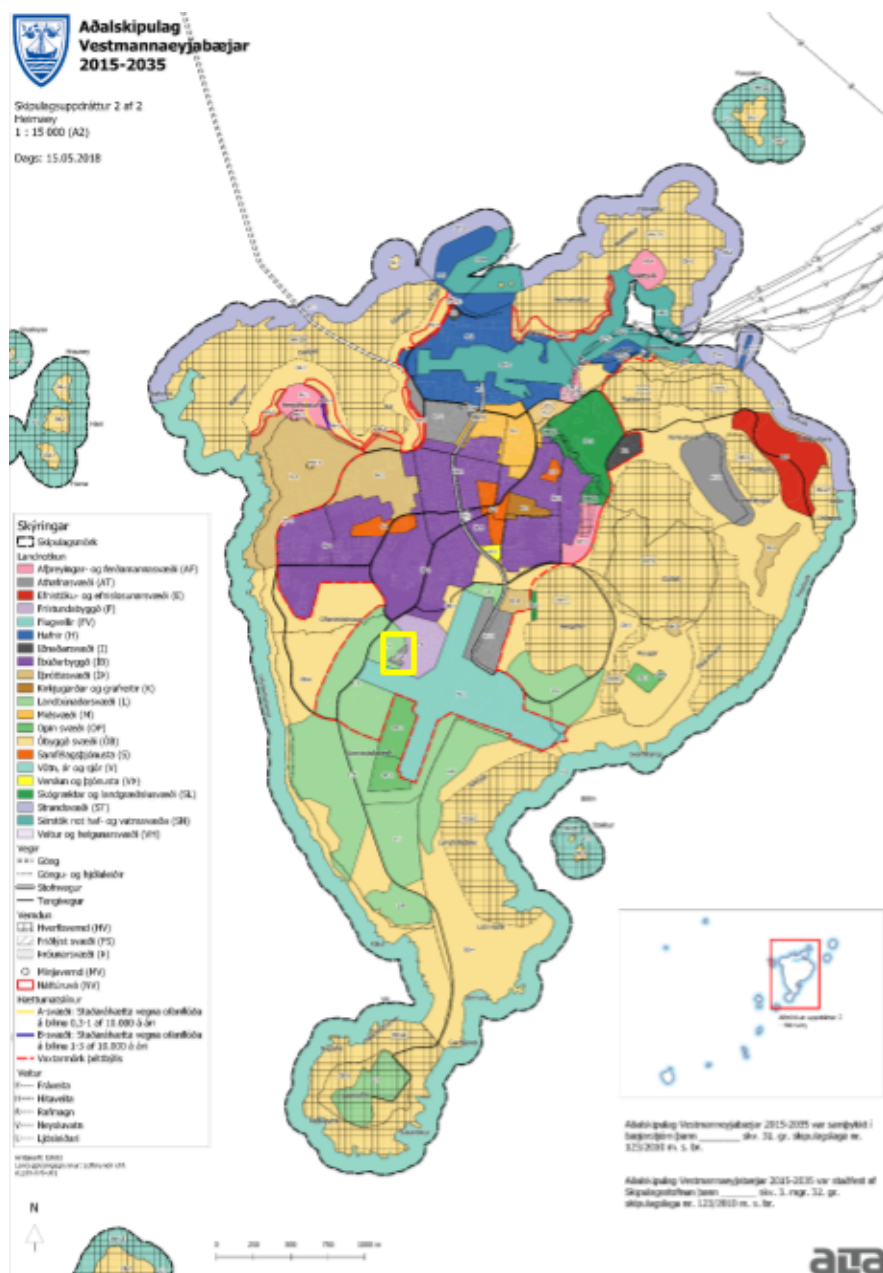
Samhliða þessari aðalskipulagsbreytingu er kynnt breyting á afmörkun deiliskipulags frístundasvæðis Ofanleitis (F-1) og nýtt deiliskipulag fyrir athafnasvæðið Ofanleiti. Við uppbyggingu nærri flugvellið þarf að tryggja að mannvirki nái ekki upp fyrir hindranafleti flugvallarins (sjá mynd 3.1).



Mynd 3.1. Kort úr Aðalskipulagi Vestmannaeyja 2015-2035 sem sýnir hindranaflæti Vestmannaeyjaflugvallar.

4.1 Staðsetning breytingar

- Frístundabyggð, F-1: Ofanleiti.
- Athafnasvæði, AT-4: Ofanleiti.
- Landbúnaðarsvæði, L-4: Ofanleiti.



Mynd 3.1. Staðsetning breytingarinnar á þéttbýlisuppdraetti Aðalskipulags Vestmannaeyja 2015-2035, afmörkuð með ljósgulur ramma.



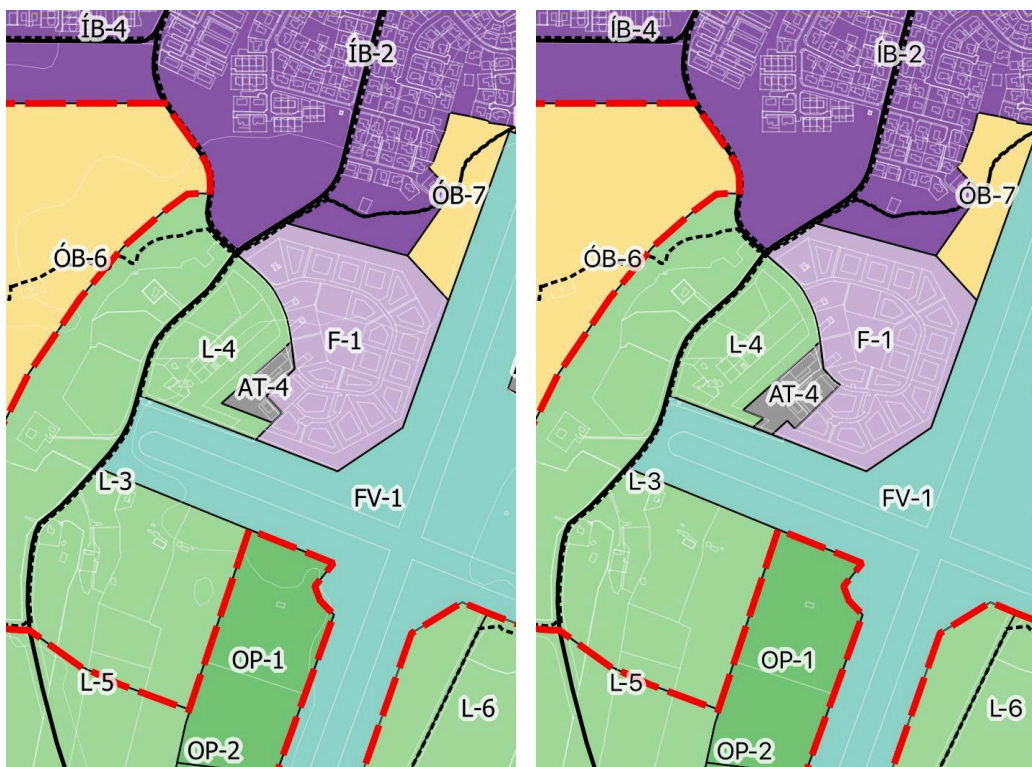
4.2 Breytingar á uppdrætti

Á þéttbýlisuppdrætti Aðalskipulags Vestmannaeyja 2015-2035 er afmörkun breytt á eftirfarandi hátt:

- Reitur fyrir frístundabyggð, Ofanleiti með auðkenni F-1, minnkar sem nemur lóð Ofanleitisveg 26, en reitur athafnasvæðis, Ofanleiti með auðkenni AT-4, stækkar sem því nemur.
- Reitur athafnasvæðis, Ofanleiti með auðkenni AT-4, stækkar inn á reit landbúnaðarsvæðis, Ofanleiti með auðkenni L-4, að flugvallarsvæði FV-1, en reitur L-4 minnkar sem því nemur.

Engar aðrar breytingar eru gerðar á uppdrætti.

Á mynd 3.2 má sjá þéttbýlisuppdráttinn í upphaflegum skala (1:15.000), fyrir breytingu og eftir breytingu.



Mynd 3.2. Hluti af þéttbýlisuppdrætti (1:15.000), sýndur fyrir breytingu vinstra megin og eftir breytingu hægra megin. Meginbreytingin er á lögun reits AT-4 og aðlægir reitir breytast samsvarandi.



4.3 Breytingar á greinargerð

Hér eru tilgreind sértæk skipulagsákvæði fyrir reiti sem koma við sögu í breytingunni, en að auki gilda almennir skilmálar fyrir hvern landnotkunarflokk.

Reitur F-1, Ofanleiti

Núgildandi skipulagsákvæði í Aðalskipulagi Vestmannaeyja 2015-2035:

Svæði fyrir frístundabyggð. Á svæðinu er gert ráð fyrir a.m.k. 26 lóðum undir frístundahús og tengda starfsemi. Byggt hefur verið á 7 lóðum. Ekki er heimilt að hafa lögheimili á svæðinu.

Eftir breytingu hljóða skipulagsákvæði svo:

Á svæðinu er gert ráð fyrir a.m.k. 24 lóðum undir frístundahús og tengda starfsemi. Ekki er heimilt að hafa lögheimili á svæðinu.

Tilgreind stærð reitsins breytist úr 10,1 í 9,8 ha.

Reitur AT-4, Ofanleiti

Núgildandi skipulagsákvæði í Aðalskipulagi Vestmannaeyja 2015-2035:

Athafnasvæði þar sem í dag eru þrjár lóðir, en tvær eru byggðar. Stuðlað skal að aðlaðandi ásýnd svæðisins og áhersla lögð á að umhverfisfrágangur verði vandaður með tilliti til hreinlætis, frágangs og hávaða, í samræmi við blandaða landnotkun og nálægð við frístundabyggð. Sérstaklega skal gæta að hljóðvist.

Eftir breytingu hljóða skipulagsákvæði svo:

Athafnasvæði þar sem áhersla skal lögð á vandaðan umhverfisfrágang, hreinlæti, góða hljóðvist og ásýnd vegna nálægðar við frístundabyggð. Mön verði næst mörkum aðlægs frístundabyggðarsvæðis, til þess að draga úr hávaða- og ljósmengun.

Við uppbyggingu þarf að tryggja að mannvirki nái ekki upp fyrir hindranafleti flugvallarins.

Tilgreind stærð reitsins stækkar úr 0,7 í 1,3 ha.

Reitur L-4, Ofanleiti

Skipulagsákvæði breytast ekki fyrir svæðið.

Tilgreind stærð reitsins minnkar úr 4,8 í 4,5 ha.



5 Umhverfismat

Aðalskipulagsbreytingin er háð lögum nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlaða, sem gilda um skipulagsáætlanir og breytingar á þeim skv. 2. gr.

Markmið með breytingunni er að breyta landnotkunarskilgreiningu á lóð Ofanleitisveg 26 úr frístundabyggð F-1 í athafnasvæði AT-4. Lóðin stendur við götu og hliðina á lóðum þar sem fram fer athafnastarfsemi. Húsnæðið hefur ekki þjónað sem aðstöðuhús fyrir frístundabyggðina eins og því var upphaflega ætlað, heldur verið leigt út sem samkomusalur. Lögð er áhersla á að dregið verði úr áhrifum af starfsemi á lóðinni á frístundabyggðina eins og fremst er kostur.

Afmörkun athafnasvæðisins er breytt við landbúnaðarsvæði L-4 svo að það nái fullilega yfir athafnalóðir á svæðinu, auk þess sem einni lóð er bætt við næst flugbrautinni.

Í Aðalskipulag Vestmannaeyja 2015-2035 er lögð áhersla á kraftmikið og fjölbreytt atvinnulíf s.s. verslun, þjónustu, athafnastarfsemi og ferðaþjónustu. Fyrirhuguð breyting er í samræmi við þessa stefnu.

Í töflunni má sjá yfirlit yfir helstu umhverfispætti og áhrif aðalskipulagsbreytingar, nýs deiliskipulags og fyrirhugaðra framkvæmda á þá.

Umhverfispættir	Áhrif skipulagsbreytingar og framkvæmda
Íbúar og heilbrigði manna	Óveruleg neikvæð áhrif vegna stækkunar athafnasvæðis og aukins ónæðis frá starfsemi sem því fylgir. Mön verður gerð á athafnalóð næst frístundabyggð til þess að draga úr mögulegri hljóð- og ljósmengun og bæta ásýnd.
Liffræðilega fjölbreytni, landslag og jarðvegur	Óveruleg neikvæð áhrif. Um er að ræða uppbyggt eða raskað svæði fyrir utan eina lóð sem bætist við athafnasvæðið næst flugvöllinum. Ásýnd og upplifun landslag breytist fyrir ákveðnar frístundalóðir og frá Höfðavegi.
Samgöngur	Óveruleg neikvæð áhrif. Umferð að athafnasvæði gæti aukist eitthvað þar sem verið er að bæta við nýjum lóðum og auknu byggingarmagni. Umferð ætti ekki að aukast verulega við breytingarnar.
Menningarminjar	Engar menningarminjar eru á svæðinu.
Atvinnulíf	Jákvæð áhrif á atvinnulíf í bænum þar sem verið er að bæta við atvinnulóð.



7 Málsmeðferð

Málsmeðferð er í samræmi við ákvæði skipulagslaga nr. 123/2010. Lýsing var kynnt almenningi og öðrum hagsmunaaðilum og send Skipulagsstofnun til umsagnar. Tillaga að breytingu á aðalskipulagi er nú kynnt á vinnslustigi og gefst kostur á að koma á framfæri ábendingum. Að lokinni kynningu á vinnslustigi verður tillaga að breytingu á aðalskipulagi fullunnin og lögð fyrir bæjarstjórn sem tekur ákvörðun um auglýsingu hennar. Tillaga að nýju deiliskipulagi fyrir athafnasvæði AT-4 verður auglýst samhliða aðalskipulagsbreytingu. Tillagan verður auglýst í skipulagsgátt Skipulagsstofnunar www.skipulagsgatt.is. Hún verður einnig auglýst í blöðum og til sýnis í þjónustuveri Vestmannaeyjabæjar að Bárustíg 15 og heimasíðunni www.vestmannaeyjar.is og óskað eftir ábendingum. Umsagnaraðilar eru:

- Skipulagsstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Umhverfisstofnun
- Slökkvilið Vestmannaeyja
- ISAVIA
- Veðurstofan
- Náttúrufræðistofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands

Að auglýsingatíma liðnum verða tillögurnar afgreiddar í sveitarstjórn, með breytingum sem athugasemdir kunna að gefa tilefni til og sendar Skipulagsstofnun til yfirferðar og staðfestingar. Staðfest aðalskipulagsbreyting tekur að lokum gildi með birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda.