

Athafnasvæði við Ofanleitisveg

Tillaga að deiliskipulagi

Kynning á vinnslustigi sbr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

Janúar 2025

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

f.h. Vestmannaeyjabæjar

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

Efnisyfirlit

Viðauki - Þrívíddarmyndir, til skýringar

12

1 Greinargerð	2
1.1 Tilgangur og markmið	3
1.2 Skipulagssvæðið	3
1.3 Tengsl við aðrar áætlanir	4
1.3.1 Aðalskipulag Vestmannaeyja 2015-2035	4
1.3.2 Deiliskipulag frístundabyggðar	5
1.3.3 Deiliskipulag flugvallarins	6
1.4 Áhrif á umhverfið	6
1.4.1 Ásýnd svæðisins	6
2 Málsmæðferð, kynning og samráð	7
3 Skipulagsskilmálar	8
3.1 Almenn lýsing á tillögu	8
3.2 Almennir skilmálar	8
3.2.1 Starfsemi	8
3.2.2 Húsagerð og þakform	8
3.2.3 Byggingarreitir	8
3.2.4 Hindranafletir flugvallar	8
3.2.5 Lóðafrágangur og umgengni	9
3.2.6 Girðingar og veggir	9
3.2.7 Skilti og merkingar	9
3.2.8 Geymslusvæði	9
3.2.9 Sorpgeymslur og sorpgerði	9
3.2.10 Lýsing	9
3.2.11 Bílastæði og aðgengi	10
3.2.12 Kvöð um aðkomu	10
3.2.13 Minjar	10
3.2.14 Jarðvegsmanir	10
3.2.15 Veitur og lagnir	10
3.3 Skilmálatafla	10
Uppdráttur	11

A1663-008-U01
www.alta.is
alta@alta.is

1 Greinargerð

1.1 Tilgangur og markmið

Vestmannaeyjabær leggur hér fram tillögu að deiliskipulagi fyrir athafnasvæði við Ofanleitisveg. Svæðið er nú þegar byggt að nokkru leiti og eftirspurn eftir húsnæði á svæðinu hefur aukist á síðustu árum. Ekkert deiliskipulag er í gildi á athafnasvæðinu.

Helsta markmið með gerð nýs deiliskipulags er að skilgreina lóðir og byggingarmagn og festa í sessi atvinnustarfsemi á svæðinu. Þannig verður skapaður góður rammi fyrir áframhaldandi starfsemi á athafnasvæðinu.

1.2 Skipulagssvæðið

Deiliskipulagssvæðið er staðsett á miðri Heimaey, sunnan við bæinn og nálægt flugbrautum flugvallar Vestmannaeyja. Svæðið liggur nokkuð hátt í landinu, 88-91 metra hæð yfir sjávarmáli og sést vel frá Höfðavegi. Í nágrenni þess er frístundabyggð til austurs og tjaldsvæði með ýmis konar afþreyingu vestan við svæðið.

Svæðið er um 1,3 ha að stærð og afmarkast af mörkum athafnasvæðis AT-4 í tillögu að breytingu á aðalskipulagi sem lögð er fram samhliða deiliskipulagstillögu þessari. AT-4 er nú þegar skilgreint sem athafnasvæði í aðalskipulagi en breytingartillagan felur í sér stækkun á reitnum.



Mynd 1 : Staðsetning deiliskipulagssvæðisins, sýnt með rauðum línun.

1.3 Tengsl við aðrar áætlanir

1.3.1 Aðalskipulag Vestmannaeyja 2015-2035

Í nágildandi aðalskipulagi Vestmannaeyja 2015-2035 liggur meirihluti svæðisins innan athafnasvæðis AT-4, en hlutar deiliskipulagssvæðisins eru einnig skilgreindir sem landbúnaðarsvæði L-4 og frístundabyggð F-1. Með tillögðu að breyttu aðalskipulagi mun svæðið hinsvegar allt tilheyra athafnasvæði AT-4, sem stækkar þá úr 0,7 ha í 1,3 ha. Svæðið liggur upp að fyrrgreindum svæðum til vesturs og norðausturs en til suðurs liggur það upp við Flugvallasvæði FV-1. Allt svæðið fellur innan vaxtamarka þéttbýlis í aðalskipulaginu.

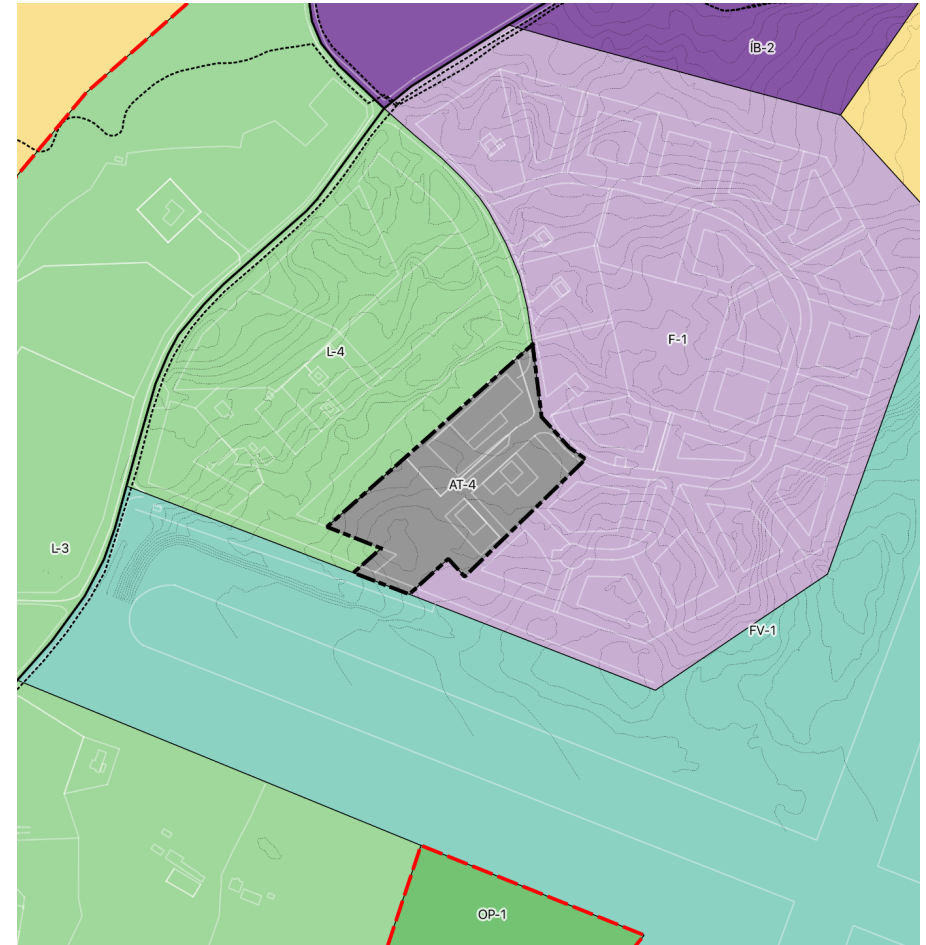
Í tillögu að aðalskipulagsbreytingu er athafnasvæði AT-4 skilgreint á eftirfarandi hátt:

Auðkenni	Skipulagsákvæði
AT-4	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.
Ofanleiti	
(1,3 ha)	Við uppbyggingu þarf að tryggja að mannvirki nái ekki upp fyrir hindranafleti flugvallarins.

Deiliskipulag tekur m.a. mið af eftirfarandi markmiðum í aðalskipulagi:

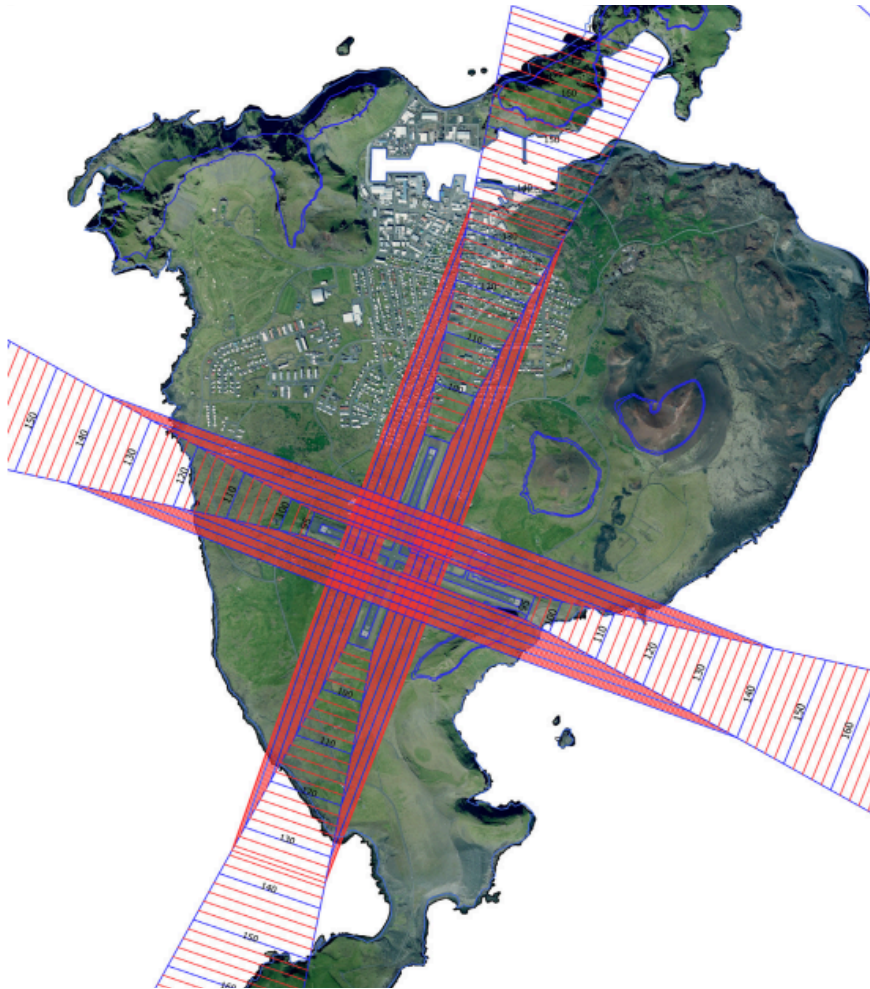
- ▶ Boðið er upp á athafnasvæði til áframhaldandi atvinnuuppbyggingar.
- ▶ Á athafna- og iðnaðarsvæðum skal vera góð umgengni og umhverfisfrágangur.

Í tillögu að deiliskipulagi eru settir skilmálar sem snúa að ásýnd svæðisins, frágang og umgengni sem styðja við markmið aðalskipulagsins.



Mynd 2: Mörk deiliskipulagsins á uppdætti breytingartillögu Aðalskipulags Vestmannaeyja 2015-2035 fyrir AT-4.

Þar sem deiliskipulagssvæðið liggur þétt upp að flugvelli Vestmannaeyja verða hæðir bygginga og mannvirkja á svæðinu að taka mið af hindrunarflötum í nágrenni við flugvallarsvæðið, sjá mynd 3.

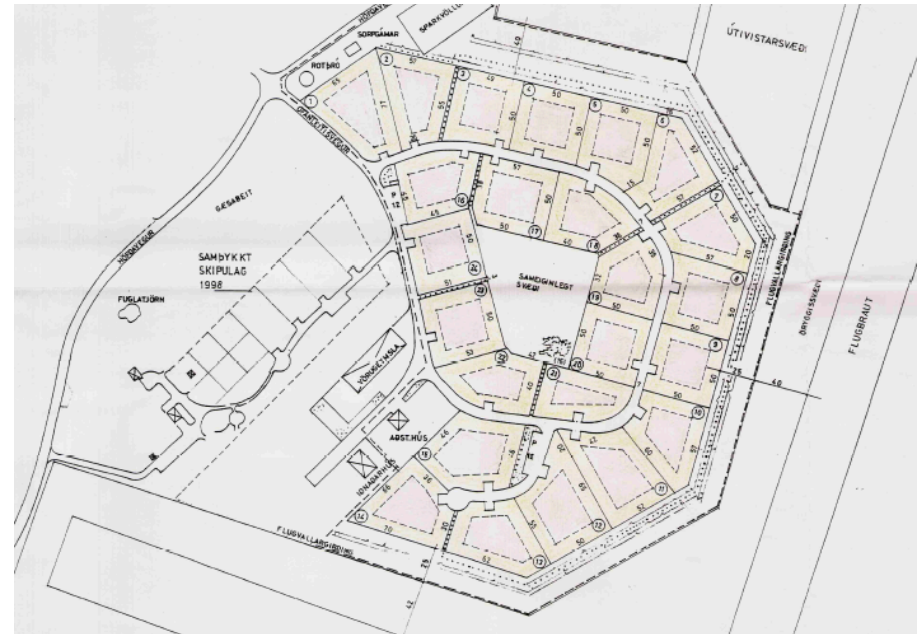


Mynd 3. Kort úr Aðalskipulagi Vestmannaeyja 2015-2035 sem sýnir hindranafleti Vestmannaeyjaflugvallar.

1.3.2 Deiliskipulag frístundabyggðar

Austan við deiliskipulagssvæðið er frístundabyggð þar sem gildandi er deiliskipulagið Ofanleiti í Vestmannaeyjum, svæði S-8.3, samþykkt í bæjarstjórn þann 8. maí 2000, sjá mynd 4. Í deiliskipulaginu eru skilgreindar 24 lóðir fyrir frístundahús á bilinu 2.400 til 3.200 m² með sameiginlegt svæði í miðjunni.

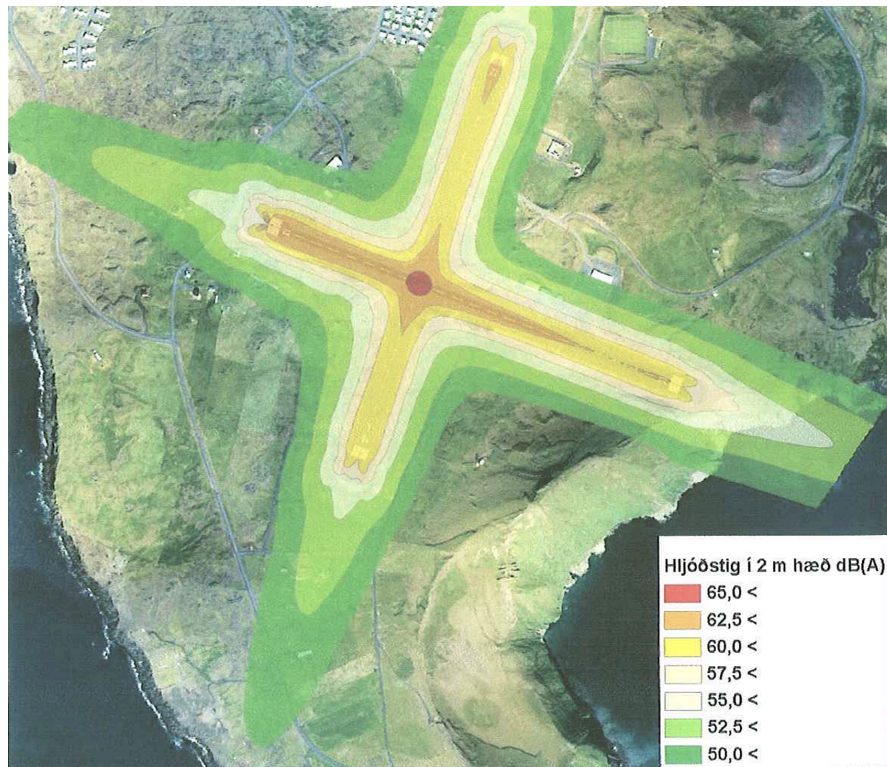
Á lóð við Ofanleitisveg 26 var upphaflega gert ráð fyrir aðstöðuhúsi skv. deiliskipulaginu, en því var breytt árið 2019 þannig að á lóðinni mætti reisa átta 11 m² smáhýsi auk 50 m² þjónustuhúss. Sú lóð fellur nú fyrir utan það deiliskipulag og verður hluti af deiliskipulagi þessu, Athafnasvæði við Ofanleitisveg og afmörkun deiliskipulags frístundabyggðar verður breytt til samræmis.



Mynd 4. Deiliskipulagsuppráttur frístundabyggðar við Ofanleiti frá árinu 1998.

1.3.3 Deiliskipulag flugvallarins

Suðurendi deiliskipulagssvæðisins liggur meðfram deiliskipulagsmörkum flugvallarins í Vestmannaeyjum. Í gildi er deiliskipulag fyrir flugvöllinn dags. 22. mars 2006, en ákvæði þess hafa ekki áhrif á nýtt deiliskipulag fyrir athafnasvæðið eða öfugt. Við vinnu deiliskipulagsins var mæld hljóðvist við flugvöllinn árið 2005 sem sjá má á mynd 5 og sýnir að meirihluti athafnasvæðis AT-4 er með hljóðstig yfir 50 dB(A). Þá er gert ráð fyrir að það svæði stækki enn meira með meiri notkun flugvallarins.



Mynd 5. Kortlagning á hávaðastigi Vestmannaeyjaflugvallar frá 2005

1.4 Áhrif á umhverfið

Í samræmi við 12 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og gr. 5.4. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 er gerð grein fyrir áhrifum skipulagstillögunnar á umhverfið

Athafnasvæði við Ofanleitisveg mun festa í sessi svæði sem nú þegar hefur verið skilgreint sem athafnasvæði. Það skilar sér í þéttingu byggðar og betri nýtingu á landi sem hefur að mestu leyti þegar verið raskað. Deiliskipulagið felur ekki í sér miklar breytingar á svæðinu frá því sem nú er, tvær nýjar lóðir bætast við þar sem gert er ráð fyrir þrífalegri athafnastarfsemi.

Ekki er gert ráð fyrir mengandi starfsemi á svæðinu og hefur ekki truflandi áhrif á nálæga byggð fyrir utan aðeins breytta ásýnd svæðis.

1.4.1 Ásýnd svæðisins

Með deiliskipulaginu er aukin heimild til byggingarmagns á svæðinu sem mun gera svæðið meira áberandi í umhverfinu.

Í tillögu að deiliskipulagi er lögð rík áhersla á að ásýnd svæðisins verði snyrtileg og ráðstafanir gerðar til að draga sem mest úr sjónrænum áhrifum. Settir eru ítarlegir skilmálar til að stuðla að snyrtilegri ásýnd svæðisins t.a.m. um frágang lóða, umgengni um svæðið, litaval, hæðir og ásýnd girðinga, afmörkun geymslusvæða og lýsingu.



Mynd 6. Útsýni frá Ofanleitisvegi 13 milli Ofanleitisveggar 26 og 28. Eyjar og sker fyrir miðri mynd og Blátindur til hægri.

2 Málsmeðferð, kynning og samráð

Lýsing deiliskipulagsins var kynnt umsagnaraðilum, hagsmunaaðilum, og almenningi í 21. janúar - 7. febrúar 2024 í samræmi við 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Tillaga að deiliskipulagi verður kynnt á vinnslustigi í samræmi við 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 samhliða tillögu að aðalskipulagsbreytingu fyrir athafnasvæði AT-4 Ofanleitisvegur.

Í framhaldinu verður tillaga að deiliskipulagi auglýst í samræmi við 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og send til eftirfarandi umsagnaraðila:

- ▶ Skipulagsstofnun
- ▶ Umhverfisstofnun
- ▶ Veðurstofan
- ▶ Vegagerðin
- ▶ Samgöngustofa
- ▶ Minjastofnun
- ▶ Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- ▶ Flugmálastjórn Íslands
- ▶ Náttúrustofa Suðurlands
- ▶ Isavia

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

3 Skipulagsskilmálar

3.1 Almenn lýsing á tillögu

Innan deiliskipulagssvæðisins eru 5 lóðir fyrir blandaða atvinnu- og athafnastarfsemi. Lögð er áhersla á að svara þörfum núverandi eigenda og rekstraraðila á svæðinu. Lóð við Ofanleitisveg 26, sem áður tilheyrði frístundabyggð F-1, er tekin inn í deiliskipulag þetta og skilgreind sem hluti af athafnasvæði AT-1 í aðalskipulagsbreytingu, sem kynnt er samhliða deiliskipulagi þessu. Á lóðinni eru skilgreindir byggingarreitir fyrir geymslubíl sem skiptast í 4 hús. Auk þess er gert ráð fyrir tveimur nýjum byggingum, einni á lóð nr. 25 og annarri á nýrri lóð nr. 30.

3.2 Almennir skilmálar

Almennir skilmálar gilda um allar lóðir, reiti og almenningsrými innan deiliskipulagssvæðisins.

Gefin verða út mæli- og hæðarblöð í samræmi við deiliskipulag sem sýna hnitsett lóðamörk, lóðastærðir, byggingarreiti og kvaðir eftir því sem við á. Við gerð mæliblaða geta orðið minniháttar breytingar frá deiliskipulagsgögnum, t.d. hvað varðar lóðastærðir, byggingarreiti, lóðamörk, vegi og kvaðir.

3.2.1 Starfsemi

Innan deiliskipulagssvæðisins er heimil atvinnustarfsemi þar sem lítil hætta er á mengun s.s. léttum iðnaði, hreinlegum verkstæðum, umboðs- og heildverslunum, skrifstofum, vörugeymslum, rannsóknarhúsum eða veitustarfsemi, í samræmi við skilgreinda landnotkun í aðalskipulagi og ákvæði þess.

3.2.2 Húsagerð og þakform

Húsagerð er frjáls að öðru leyti en því sem skilmálar þessir kveða á um. Þök skulu vera með mæni en mænisstefna er frjáls.

Samræma skal útlit samtengdra bygginga t.a.m. hvað varðar þakform, hæð bygginga, efnisval, litaval, girðingar, merkingar og lóðarfrágang. Gera skal grein fyrir þessum þáttum á uppdráttum til byggingarfulltrúa.

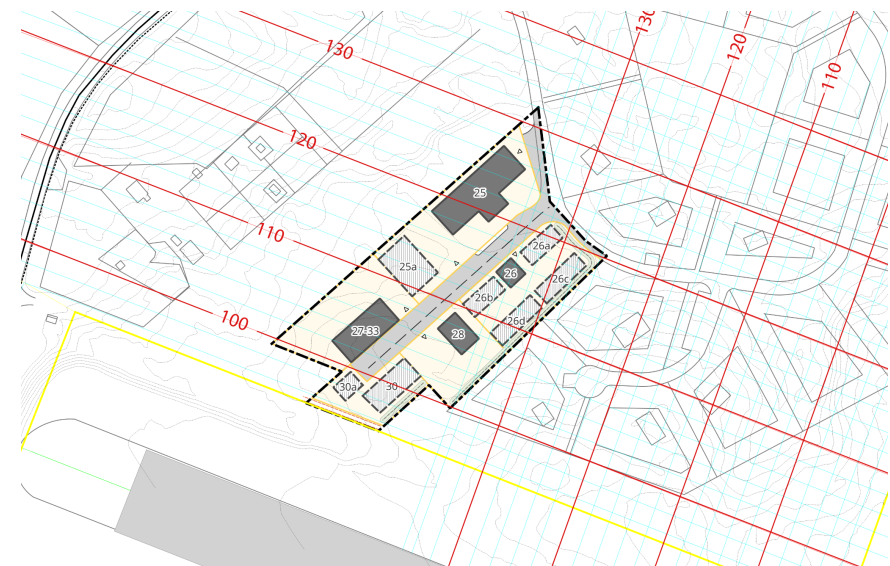
Vanda skal allan frágang á ytra byrði húsa og mannvirkja á svæðinu. Lita- og efnisval á ytra byrði bygginga skal vera matt og í jarðartónum, t.a.m. grá-, græn- og/eða brúntóna og skulu falla vel að nærumhverfinu.

3.2.3 Byggingarreitir

Byggingarreitir eru afmarkaðir á deiliskipulagsuppdrætti og skulu allir meginhlutar bygginga 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.

3.2.4 Hindranafletir flugvallar

Óheimilt er að reisa hvers konar mannvirki, tímabundið eða varanlega, upp fyrir hindranafleti flugvallarins, nema að fengnu samþykki rekstraraðila flugvallarins. Hæð byggingakrana og annars lyftibúnaðar í tengslum við starfsemi á svæðinu og á framkvæmdatíma skulu taka mið af hindranafletum í samráði við Isavia.



Mynd 7 Skýringarmynd sem sýnir hindranafleti flugvallarins og deiliskipulagssvæðið. Tölur tákna hámarkshæð bygginga (m.y.s.)

3.2.5 Lóðafrágangur og umgengni

Á lóðaruppdrætti 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 ásýnd lóða sem og svæðisins í heild. Gera skal grein fyrir aðkomu sjúkrabíla, sorpbíla og slökkvibíla þar sem þess er þörf og krafist er í byggingarreglugerð.

Gera skal grein fyrir efnisvali og útliti girðinga, skjól- og stoðveggja innan lóðar og á lóðamörkum. Þar sem hæðarmunur er á lóðamörkum skal gengið frá stoðveggjum og girðingum þannig að ekki stafi hætta af hæðarmun.

Lóðarhafar skulu ganga snyrtilega frá tækjum, gámum eða öðru því sem tengist starfsemi þeirra innan lóða. Krafa er gerð um snyrtilegan frágang og góða umgengni um svæðið allt, jafnt innan lóða sem utan.

3.2.6 Girðingar og veggir

Girðingar og veggir eru ekki heimiluð á lóðamörkum á útmörkum deiliskipulagsins og skal almennt haldið í lágmarki. Efni girðinga skal vera steypa eða timbur, þar af getur steypdur veggur sem er hluti girðingar verið að hámarki 1 m á hæð. Vanda skal allan frágang á girðingum og veggjum jafnt innan lóða sem utan. Framkvæmdaraðili skal gera grein fyrir hönnun girðinga samhliða byggingarleyfisumsókn og skal fylgja þeirri hönnun ef girðingar eru settar upp.

Á lóðamörkum skulu lóðarhafar hafa samráð um frágang og leita skal samþykkis aðliggjandi lóðarhafa vegna skjólveggja og/eða girðinga á lóðamörkum, óháð hæð þeirra.

3.2.7 Skilti og merkingar

Á húshliðum er heimilt að koma fyrir skiltum eða merkingum sem tengjast starfsemi á svæðinu. Stærð skilta og merkinga skal vera hófleg og skulu ekki fara upp fyrir mænishæð bygginga. 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.

Framkvæmdaraðili skal gera grein fyrir stærð og gerð merkinga og skilta á uppdráttum til byggingarfulltrúa. Breytingar á merkingum og skiltum skal bera undir byggingarfulltrúa og skal skrifleg umsókn byggingarfulltrúa liggja fyrir áður en breytingar koma til framkvæmda.

3.2.8 Geymslusvæði

Óheimilt er að hafa geymslu lausamuna á lóð nema sótt sé um geymslusvæði sérstaklega. Geymslusvæði séu samkvæmt samkomulagi og skulu eftir atvikum girt af svk. kröfum Vestmannaeyjabæjar.

Gera skal grein fyrir geymslusvæðum á aðaluppdráttum. Óheimilt er að geyma tæki, efni eða hluti sem tengjast starfsemi á lóð utan geymslusvæða.

3.2.9 Sorpgeymslur og sorpgerði

Á aðaluppdráttum skal sýna staðsetningu sorpgáma og/eða sorpgeymsla. Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við þá starfsemi sem fram fer á viðkomandi lóð og fylgja ákvæðum gildandi byggingarreglugerðar og þeirra laga og reglugerða sem við eiga.

Sorpgeymslur skulu taka mið af rýmisþörf vegna flokkunar sorps. Ganga skal á snyrtilegan hátt frá sorpgeymslum og sorpgerðum. Ekki er heimilt að úrgangi eða efni sé safnað saman í óvarðar hrúgur innan lóða og koma skal í veg fyrir fok af lóðum.

3.2.10 Lýsing

Vegna nálægðar við flugvöllinn og til að forðast ljósmengun skal lágmarka alla lýsingu innan svæðis. Ljósgjafar utanhúss, jafnt innan lóða sem utan, skulu vera glýjufrír og skermaðir af þannig að ljósdreifing frá þeim beinist niður. Leyfilegt er að hafa flóðlýsingu sem vinnulýsingu, en tryggja skal að ekki verði kveikt á vinnulýsingu að óþörfu, hún skal að jafnaði vera slökkt að kvöldi og nóttu til og gengið úr skugga um að hún valdi ekki truflun á flugumferð.

Ljósgjafar skulu ekki fara upp fyrir hindranafleti flugvallarins.

3.2.11 Bílastæði og aðgengi

Á lóðum þar sem búast má við gestum eða viðskiptavinum skal gera ráð fyrir nægilegum fjölda bílastæða innan lóðar. Óheimilt að leggja bifreiðum eða vinnutækjum utan lóða til skemmri eða lengri tíma.

Á deiliskipulagsupprætti er aðkomuhlið lóðar auðkennd. Á aðaluppdráttum skal gera grein fyrir innkeyrslu/aðkomu inn á lóð og skal hún vera á auðkenndri aðkomuhlið.

3.2.12 Kvöð um aðkomu

Á deiliskipulagsupprætti eru sýndar kvaðir um sameiginlega aðkomu. Ekki er heimilt að hamla för akandi, gangandi eða hjólandi vegfarenda t.a.m. með faratækjum, vinnutækjum, gámum eða öðru sambærilegu. Ekki er heimilt að reisa stoðveggi, girðingar eða skilti innan aðkomusvæðis sem hamlar för vegfarenda.

3.2.13 Minjar

Finnist minjar eða merki um minjar á framkvæmdatíma skal stöðva framkvæmdir samstundis og tilkynna Minjastofnun um fundinn sbr. lög um menningarminjar nr. 80/2010.

3.2.14 Jarðvegsmanir

Á upprætti eru sýnd staðsetning jarðvegsmana og/eða landmótunar sem ætlað er að mynda skjól, skerma sýn inn á athafnasvæði og mynda skil milli athafnasvæðis og aðliggjandi íbúðalóða.

3.2.15 Veitur og lagnir

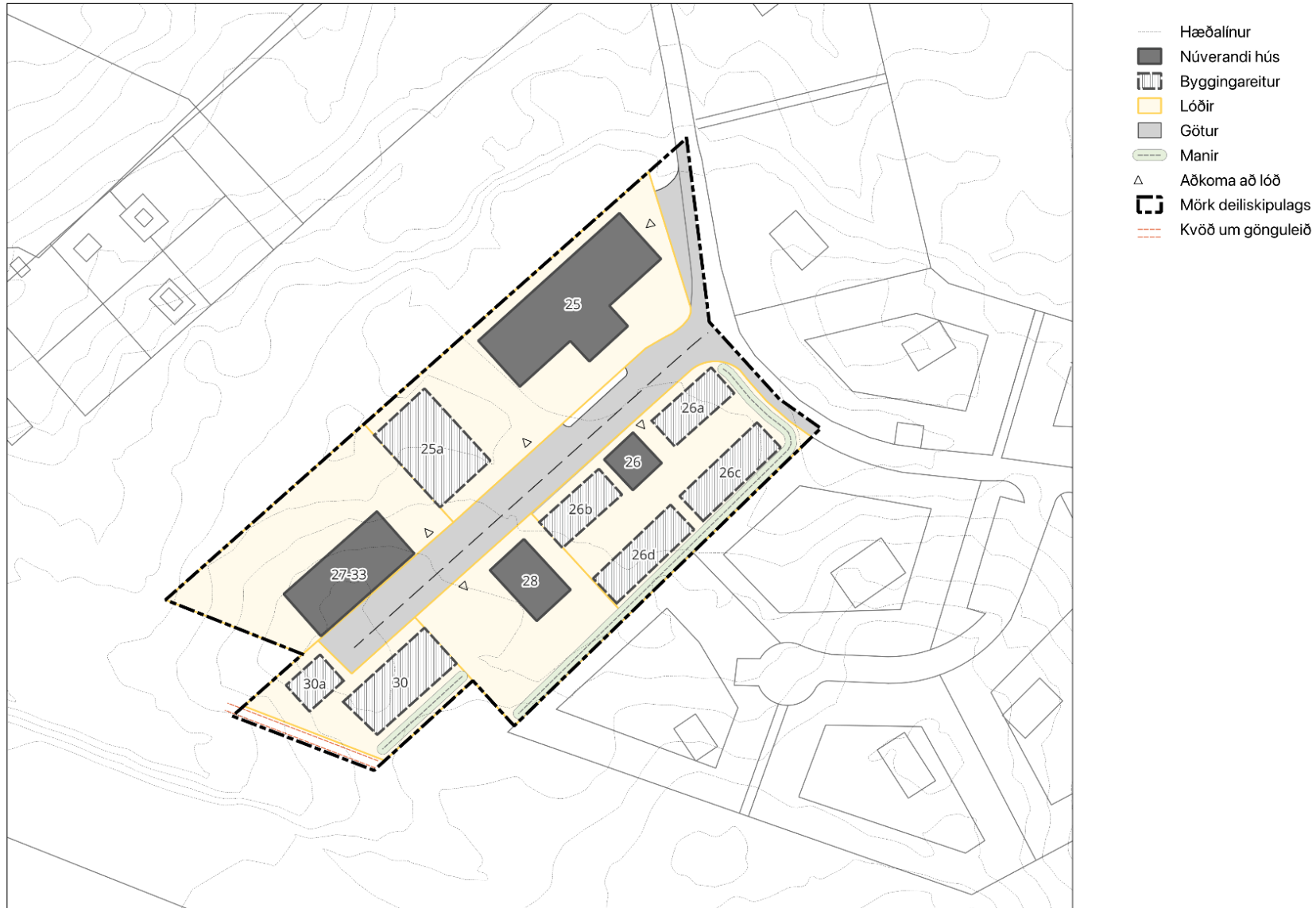
Fráveita á svæðinu verður tengd við fráveitukerfi bæjarins.

3.3 Skilmálatafla

Lóð nr.	Stærð lóðar m ²	Byggingareitur	Núverandi byggingarmagn m ²	Heildar byggingarmagn m ²	Hámarkshæð m*	Hámarksvegghæð m
25		25	915	915	7,8 m	6,6 m
		25a	0	464	5,0 m	4,0 m
26	2339	26	115	115	4,5 m	3,2 m
		26a	0	195	4,0 m	3,6 m
		26b	0	195	4,0 m	3,6 m
		26c	0	260	4,0 m	3,6 m
		26d	0	260	4,0 m	3,6 m
27-33	2127	27-33	485	485	8,2 m	5,2 m
28	1552	28	220	220	6,3 m	4,2 m
30	1129	30	0	357	4,0 m	3,2 m
		30a	0	111	4,0 m	3,2 m

* Miðað við að gólfkóti jarðhæða sé 88-92 m y.s. og að engir hlutar byggingar fari upp fyrir hindranaflöt flugvallar

Uppdráttur



Viðauki - Þrívíddarmyndir, til skýringar

