



Strandvegur 89-97

Skipulagslýsing og tillaga um breytingu á Aðalskipulagi Vestmannaeyja 2015-2035

Kynnt skv. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

6. september 2024



Efnisyfirlit

1 Inngangur	3
2 Forsendur	3
2.1 Staðhættir	3
2.2 Deiliskipulagsáætlanir	4
3 Breyting á aðalskipulagi	5
4 Umhverfismat	5
5 Málsmeðferð	5

Unnið af ráðgjafarfyrirtækinu Alta www.alta.is

A1690-002-U02

1 Inngangur

Vestmannaeyjabær hyggst gera breytingu á Aðalskipulagi Vestmannaeyja sem felst í því að heimila íbúðir á efri hæðum atvinnuhúsnæðis við Strandveg 89-97. Svæðið sem um ræðir er á landnotkunarreit fyrir athafnasvæði með auðkenni AT-1. Götureiturinn er ódeiliskipulagður en til stendur að vinna deiliskipulag á seinni stigum.

Hér er lögð fram í einu lagi lýsing á skipulagsverkefninu og tillaga sem kynnt er á vinnslustigi, skv.

30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

2 Forsendur

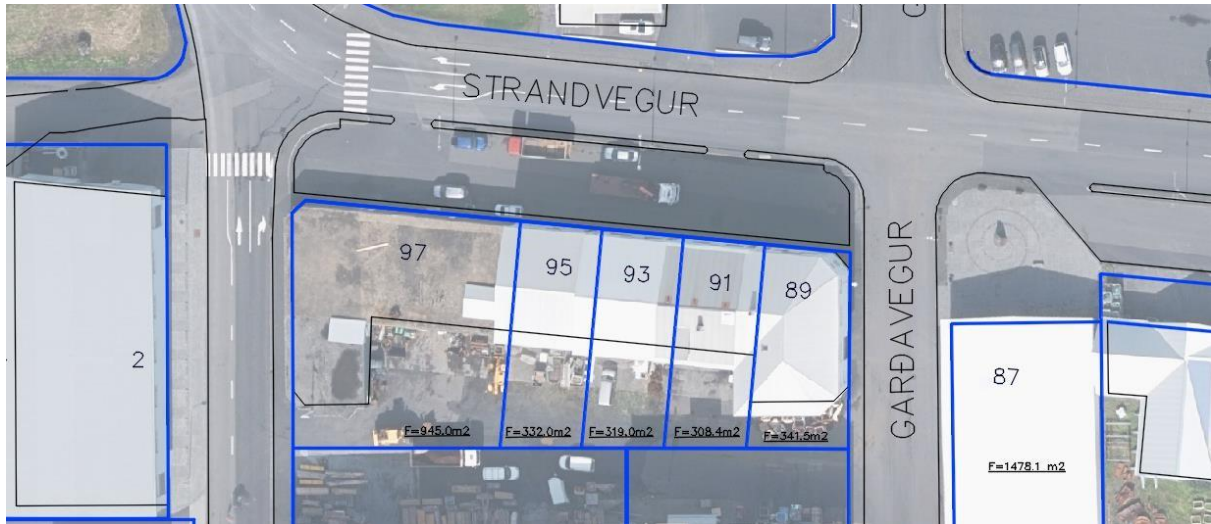
2.1 Staðhættir

Húsin við Strandveg 89-97 eru byggð á árunum 1958-1990. Húsin eru steinsteypt, á 1-3 hæðum og með mænispaki. Áhugi er á að byggja við húsnæðið þannig að allar byggingar verði á þremur hæðum og að á efri hæðum verði íbúðir.

Ríkjandi landnotkun á AT-1 er blönduð atvinnustarfsemi s.s. fyrir léttan iðnað, hreinleg verkstæði, umboðs- og heildverslanir, skrifstofur, vörugeymslur, rannsóknarhús, veitustarfsemi og aðra starfsemi þar sem lítil hætta er á mengun. Fordæmi eru fyrir íbúðarhúsnæði innan landnotkunarreita fyrir athafnastarfsemi. Innan AT-1 eru íbúðarhús við Flatir 14 og 16 og innan landnotkunarreits AT-5 er heimild fyrir íbúðarhúsnæði í Skvísusundi, við Strandveg.



Mynd 1: Strandvegur 89-97 (Ljósmynd af Ja.is)



Mynd 2: Loftmynd sem sýnir lóðamörk (bláar línur) og útlínur bygginga.

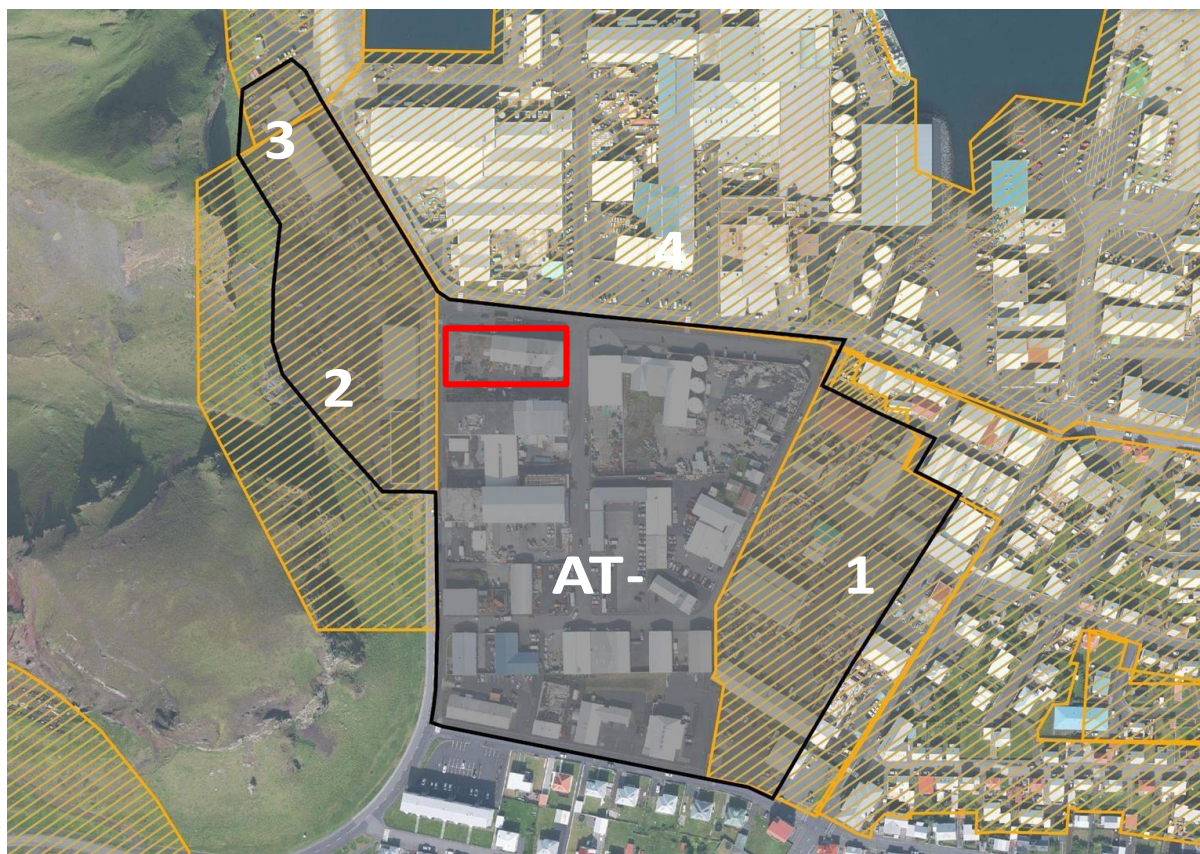
2.2 Deiliskipulagsáætlanir

Þrjár deiliskipulagsáætlanir ná yfir hluta landnotkunarreits AT-1, sjá mynd 3 hér fyrir neðan. Austan við götuna Flatir er í gildi deiliskipulag fyrir athafnasvæði við Heiðarveg, dags. 17.9.2020 (nr. 1 á mynd), vestan Hlíðarvegar er í gildi deiliskipulag fyrir Sprönguna, dags. 6.4.2017 (nr. 2 á mynd) og norðan við Strandveg 107 er í gildi deiliskipulag fyrir Hafnarsvæði við Eiði, vesturhluti dags.

21.3.2013 (nr. 3 á mynd). Norðan við AT-1 er í gildi deiliskipulag fyrir Hafnarsvæði H-1, dags.

23.7.2015 (nr. 4 á mynd).

Tillaga að breytingu á aðalskipulagi hefur ekki áhrif á gildandi deiliskipulagsáætlanir. Stefnt er að því að vinna deiliskipulag fyrir AT-1 á seinni stigum.



Mynd 3: Mörk landnotkunarreits AT-1 (grár) og mörk gildandi deiliskipuagsáætlana (gulir reitir). Strandvegur 8997 er innan rauða rammans.

3 Breyting á aðalskipulagi

Engin breyting er gerð á uppdráttum aðalskipulagsins og nær breyting eingöngu til skilmála fyrir landnotkunarreit AT-1. Breyting á skilmálum felst í að heimila íbúðir á efri hæðum við Strandveg 89-97. Þá er bætt við sambærilegum skilmálum og eru í gildi fyrir athafnasvæði við Skvísusund (AT5) en þar eru íbúðir heimilaðar á efri hæðum.

Í gildandi skilmálum segir að við Strandveg og Norðursund séu heimildir fyrir íbúðum á efri hæðum sem staðfest hefur verið í deiliskipulagi. Byggingar við Norðursund eru innan landnotkunarreits AT-5 og er setningu því breytt. Setning um að stefnt sé að uppbyggingu varmadælustöðvar er tekin út þar sem framkvæmd er lokið. Breytingar á skilmálum eru auðkenndar með rauðu letri.

Skilmálar fyrir breytingu:

AT-1: Athafnasvæði við höfnina (9,3 ha)

Skipulagsákvæði: Athafnasvæði fyrir blandaða atvinnustarfsemi: léttan iðnað, hreinleg verkstæði, umboðs- og heildverslanir, skrifstofur, vörugeymslur, rannsóknarhús, veitustarfsemi og aðra starfsemi þar sem lítil hættu er á mengun. Stuðlað skal að aðlaðandi ásynd svæðisins og áhersla lögð á að umhverfisfrágangur verði vandaður með tilliti til hreinlætis, frágangs og hávaða, í samræmi við blandaða landnotkun og nálægð við íbúðarsvæði og miðbæ.

Við Strandveg og Norðursund eru heimildir fyrir íbúðum á efri hæðum sem staðfest hefur verið í deiliskipulagi.

Almennt skal atvinnustarfsemi vera ríkjandi landnotkun þar sem rík þörf er fyrir atvinnuhúsnæði.

Stefnt er að uppbyggingu varmadælustöðvar á svæðinu með tilheyrandi borholum og lögnum.

Ekki er heimilt að breyta eldra atvinnuhúsnæði í íbúðir.

Tillaga að breytingu á skilmálum:

AT-1: Athafnasvæði við höfnina (9,3 ha)

Skipulagsákvæði: Athafnasvæði fyrir blandaða atvinnustarfsemi: léttan iðnað, hreinleg verkstæði, umboðs- og heildverslanir, skrifstofur, vörugeymslur, rannsóknarhús, veitustarfsemi og aðra starfsemi þar sem lítil hættu er á mengun. Stuðlað skal að aðlaðandi ásynd svæðisins og áhersla lögð á að umhverfisfrágangur verði vandaður með tilliti til hreinlætis, frágangs og hávaða, í samræmi við blandaða landnotkun og nálægð við íbúðarsvæði og miðbæ.

~~Við Strandveg og Norðursund eru heimildir fyrir íbúðum á efri hæðum sem staðfest hefur verið í deiliskipulagi.~~

~~Við Strandveg 89-97 eru heimildir fyrir íbúðum á efri hæðum.~~

Almennt skal atvinnustarfsemi vera ríkjandi landnotkun þar sem rík þörf er fyrir atvinnuhúsnæði.

~~Stefnt er að uppbyggingu varmadælustöðvar á svæðinu með tilheyrandi borholum og lögnum.~~

Ekki er heimilt að breyta eldra atvinnuhúsnæði á jarðhæðum í íbúðir.

Núverandi íbúum, væntanlegum íbúum og öðrum hagsmunaaðilum skal vera ljóst að starfsemi á og við svæðið fylgja umsvif s.s. vegna umferðar, hávaða og lyktar, sem eðlilegt er að fylgi slíkri starfsemi innan þeirra marka sem starfsleyfi geta um.

4 Umhverfismat

Tillaga að breytingu á aðalskipulagi er ekki tali líkleg til að hafa umfangsmikil áhrif á umhverfið. Nú þegar eru íbúðir innan landnotkunarreits AT-1 og við Strandveg er nú þegar heimild fyrir íbúðum á landnotkunarreit AT-5 í aðalskipulagi.

Í Aðalskipulagi Vestmannaeyja 2015-2035 er lögð áhersla á að tryggja framboð á fjölbreyttu húsnæði sem hentar öllum aldurshópum. Mikilvægt er að þetta byggð eins og kostur er innan núverandi byggðar t.d. til að stutt sé í þjónustu. Settir eru skilmálar í breytingu á aðalskipulagi um að verðandi íbúum sé ljóst að starfsemi á og við svæðið fylgja umsvif s.s. vegna umferðar, hávaða og lyktar, sem eðlilegt er að fylgi slíkri starfsemi. Í deiliskipulagi verða settir sambærilegir skilmálar.

5 Málsmeðferð

Lýsing þessi og tillaga á vinnslustigi er sett fram í einu lagi og kynnt almenningi og öðrum hagsmunaaðilum í samræmi við 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Þar með er þessum aðilum gefinn kostur á því að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið við gerð skipulagsins.

Skipulagslýsing þessi og tillaga á vinnslustigi verður auglýst í skipulagsgátt Skipulagsstofnunar, dagblöðum og vefmiðlum bæjarmiðla í Vestmannaeyjum. Hún verður einnig til sýnis í Ráðhúsi Vestmannaeyja, Kirkjuvegi 50.

Ábendingum skal komið til skila í gegnum [skipulagsgátt](mailto:skipulagsgatt@vestmannaeyjar.is) Skipulagsstofnunar eða í netfangið skipulag@vestmannaeyjar.is

Fullunnin tillaga að breytingu á aðalskipulagi verður send til athugunar hjá Skipulagsstofnun og síðan auglýst í samræmi við 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Tillagan verður send umsagnaraðilum og auglýst á áberandi hátt.

Umsagnaraðilar eru:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands