

# Strandvegur 89-97



Tillaga um breytingu á  
Aðalskipulagi Vestmannaeyja 2015-2035

Auglýst skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

9. desember 2025

**ATA**

# Efnisyfirlit

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

Unnið af ráðgjafarfyrtækinu Alta  
[www.alta.is](http://www.alta.is)

A1690-002-U03

# 1 Inngangur

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

Hér er lögð fram í einu lagi lýsing á skipulagsverkefni og tillaga sem kynnt er á vinnslustigi, skv. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

## 2 Forsendur

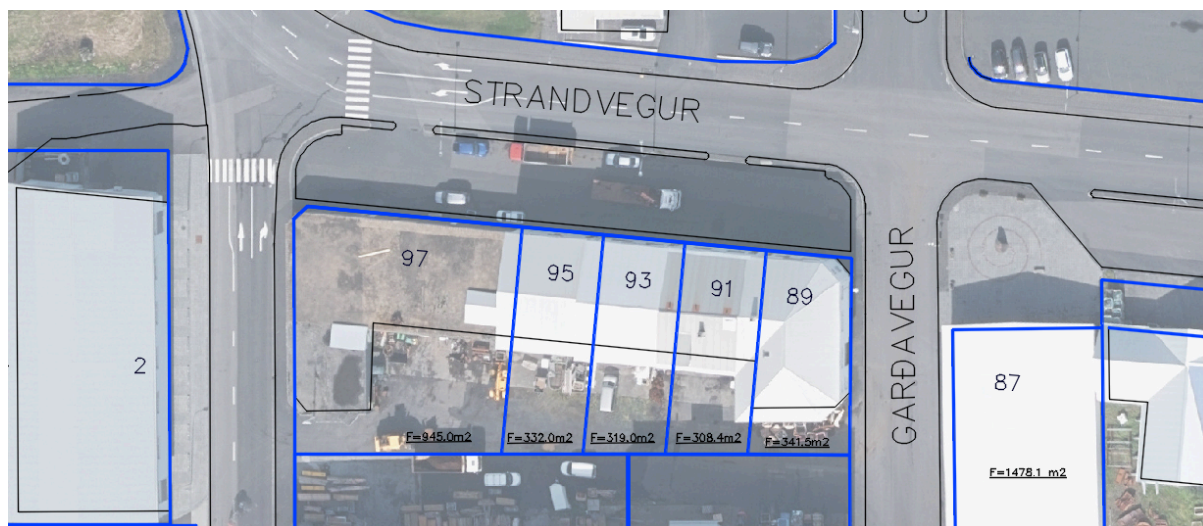
### 2.1 Staðhættir

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 húsnaðið 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 íbúðarhúsnaði innan landnotkunarreita fyrir athafnastarfsemi. Innan AT-1 eru íbúðarhús við Flatir 14 og 16 og innan landnotkunarreits AT-5 er heimild fyrir íbúðarhúsnaði 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 Hlíðarvegjar 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 deiliskipulagsáætlana (gulir reitir). Strandvegur 89-97 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 (AT-5) 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 hætta er á mengun. 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 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 hætta er á mengun. 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 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 allt að 30 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 þétta 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

Hér er sett fram auglýst tillaga að undangenginni kynningu lýsingar og tillögu á vinnslustigi. Umsagnir bárust frá Vegagerðinni, Slökkviliði Vestmannaeyja, Vestmannaeyjahöfn, Heilbrigðiseftirliti Suðurlands, Húsnæðis- og mannvirkjastofnun og Skipulagsstofnun. Þær voru allar án efnislegra athugasemda en Skipulagsstofnun óskaði eftir því að hámarksfjöldi íbúða á reitnum yrði tilgreindur og það hefur verið gert. [Sjá nánar í Skipulagsgátt.](#)

Í samræmi við 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 er tillagan auglýst í skipulagsgátt, dagblöðum og vefmiðlum bæjarmiðla í Vestmannaeyjum, að undangenginni athugun Skipulagsstofnunar. Hún verður einnig til sýnis í Ráðhúsi Vestmannaeyja, Kirkjuvegi 50.

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

Fullunnin tillaga að breytingu á aðalskipulagi verður send til athugunar hjá Skipulagsstofnun og síðan auglýst. Tillagan verður send áðurgreindum umsagnaraðilum og auglýst á áberandi hátt.