



ÁSHAMAR 75 og 77

Deiliskipulagsbreyting DRÖG

26. febrúar 2023

ATA

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð skv. 41. grein skipulagslaga
nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn Vestmannaeyja
þann _____ 201__

f.h. Vestmannaeyjabæjar

Deiliskipulagið tók gildi með birtingu auglýsingar nr. _____ / _____ þann _____ 201__ í B-deild Stjórnartíðinda.

Vestmannaeyjabær 2025
Skipulagsráðgjafar: Alta ehf.
Verknr. A1705-001-U01

Inngangur

Hér er lögð fram tillaga að breytingu á Deiliskipulagi Áshmars 1-75 sem samþykkt var í bæjarstjórn Vestmannaeyjabæjar þann 28.02.2019. Breytingin snýr að lóðum við Áshmar 75-77. Við gerð núgildandi deiliskipulags voru lóðir við Áshmar 75 og 77 sameinaðar og gert ráð fyrir vegslóða inn á lóðinni milli blokkanna.

Eftir að lóð við Áshmar 77 var úthlutað komu fram annmarkar á núverandi fyrirkomulagi lóðar og vegslóða, þar sem gildandi lóð við Áshmar 75 var ekki breytt við gerð gildandi deiliskipulag og nær allt að 3,6 m að byggingarreit Áshmars 77, þ.m.t. yfir svæði þar sem gert er ráð fyrir vegslóða. Þar sem það er nauðsynlegt að tryggja aðgengi fyrir neyðaraðkomu að vesturhlið Hamarskóla og að ingangi fjölbýlishúsanna mun Vestmannaeyjabær leysa til sín um 10 m af norðurmörkum lóðar við Áshmar 75 og leggja þar vegslóða á milli blokkanna og að vestur hlið Hamarskóla.

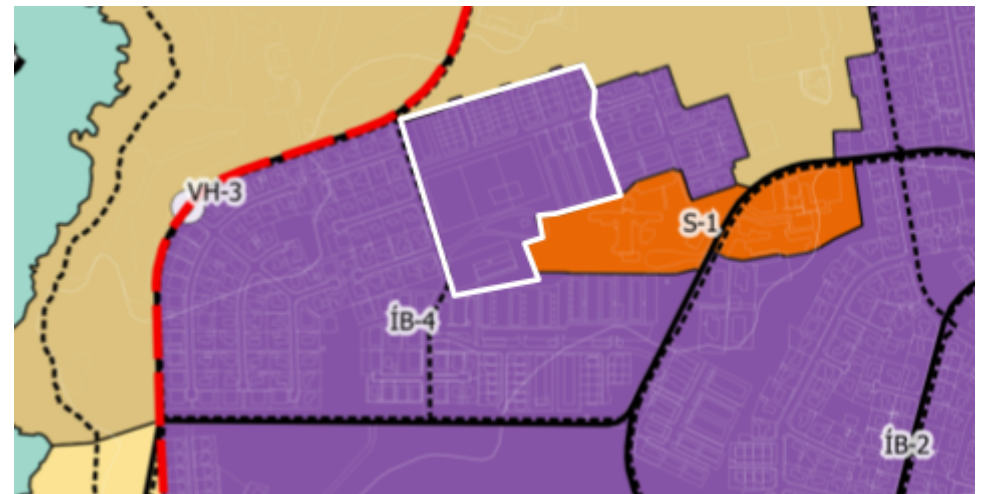
Einnig hafa komið fram óskir um smávægilegar breytingar á byggingarreit við Áshmar 77 þar sem gert er ráð fyrir þremur útskotum til að skapa uppbot og rými fyrir lyftu og stigahús. Þá er einnig gert ráð fyrri bílakjallara undir byggingunni og lagt til að fjölga íbúðum úr 18 í 27.

Samræmi við aðalskipulag

Tillaga að breyttu deiliskipulagi Áshmars 75-77 er í samræmi við Aðalskipulag Vestmannaeyja 2015-2035. Í aðalskipulagi er svæðið skilgreint sem íbúðarsvæði, reitur ÍB-4, en breytingin felur ekki í sér neina stefnubreytingu og fellur því ennþá að sömu markmiðum um íbúðabygð.

Markmið aðalskipulags sem íbúðarsvæðið fellur að eru m.a.:

- ▶ Íbúðarhverfi séu aðlaðandi með góðu aðgengi að grænum svæðum, leiksvæðum og þjónustu.
- ▶ Uppbygging nýrra íbúða miði að því að staðsetning þeirra sé í göngufjarlægð frá grunnþjónustu á borð við leik- og grunnskóla og leiksvæði
- ▶ Þetta miðbæ og eldri hverfi með því að byggja á lausum lóðum til að fylla upp í.



Hluti Aðalskipulags Vestmannaeyja 2015-20135. Deiliskipulagssvæðið er auðkennt með hvíttri línu, en breytingin á við lóðir á suðurenda þess.

Tillaga að breyttum skilmálum

Hér eru sett fram tillaga að breyttum skilmálum þar sem texti sem lagt er til að taka út er yfirstrikaður og nýr texti er rauður. Aðeins eru teknir fram þeir skilmálakaflar sem breyting verður á.

6.3 GÖTUR, GÖNGULEIÐIR

Engar breytingar eru gerðar á aðkomu þeirra húsa sem þegar eru byggð á svæðinu. Ný vegtenging verður aðkoma að nýju svæði fyrir raðhús og fjölbýli.

Nýr vegur verður lagður að Hamarsskóla.

Nýtt ~~18 íbúða~~ fjölbýli verður með ~~sömu aðkomu og~~ **aðkomu frá nýjum vegi og það sama á við um** þegar byggt fjölbýlishús við Áshamar 75.

Gert er ráð fyrir gangstéttum við götur og þær tengdar með gönguleiðum við nálæg íþróttasvæði, skólann og græn svæði.

6.4 ALMENN LÝSING Á TILLÖGU

Innan deiliskipulagssvæðisins eru þegar byggðar 124 íbúðir í raðhúsum og fjölbýlum. Í tillögu að deiliskipulagi er gert ráð fyrir ~~54~~ **63** nýjum íbúðum og verður heildarfjöldi íbúða innan svæðis því ~~178~~ **187**.

Raðhúsin sem eru til staðar á svæðinu teljast fullbyggð og er ekki gert ráð fyrir breytingum á þeim. Eina breytingin innan raðhúsasvæðisins er að göngustígur milli Áshamars 27-35 og 41-47 er felldur út og aðliggjandi lóðir stækka sem því nemur.

Við fjölbýlishúsin við Áshamar 57-63, 65-71 og 75 hafa verið byggðir bílskúrar í samræmi við samþykktar byggingarnefndarteikningar. Í deiliskipulagi er byggingarreitur fyrir bílskúra bætt við á fjölbýlishúsalóðum. ~~Lóð Áshamars 75 stækkar og verður sameiginleg með nýju fjölbýlishúsi.~~

Í sérskilmálum er byggðinni skipt upp í 5 reiti eins og þeir eru tilgreindir á

meðfylgjandi teikningu. Engir sérskilmálar eru um reit 1 enda fullbyggður.

Núverandi byggð

	Tegund húsnæðis	Fjöldi íbúða
Reitur 1 - Áshamar 1-55	Raðhús	34
Reitur 4 - Áshamar 75	Fjölbýli	18
Reitur 5 - Áshamar 57-63	Fjölbýli	36
Reitur 5 - Áshamar 65-71	Fjölbýli	36
		124 íbúðir

Nýbyggingar skv. tillögu

Reitur 2	Raðhús	20
Reitur 3	Fjörbýli	16
Reitur 4	Fjölbýli	18 27
		54 63 íbúðir

6.6.3 Reitur 4 - Fjölbýli

Á reit fjögur er ein lóð fyrir tvö fjölbýli, **verða tvær fjölbýlishúsalóðir sem telur 2 fjölbýlishús**, bílskúra, bílastæði og dvalarsvæði. Annað fjölbýlanna, Áshamar 75, er þegar byggt ásamt einum bílskúr, merktur 4.9. á uppdrætti. Húsin eru þrjár hæðir auk kjallara.

~~Á lóð er byggingarreitur fyrir 14 nýja bílskúra, 7 fyrir hvort fjölbýli, Á lóð Áshamars 75 er byggingarreitur fyrir 7 bílskúra~~ merktir sem 4.1-4.7 og 4.10-4.16. Hámarkshæð bílskúra er 3 m frá aðkomukóta. Engir gluggar skulu vera á veggjum bílskúra en heimilt er að koma fyrir þakglugga. Fyrir framan hvern bílskúr er bílastæði sem tilheyrir bílskúr, ~~samtals 15 stæði en samtals eru 33 stæði á lóð. Á lóð Áshamars 77 eru 15 bílastæði.~~

Lóð

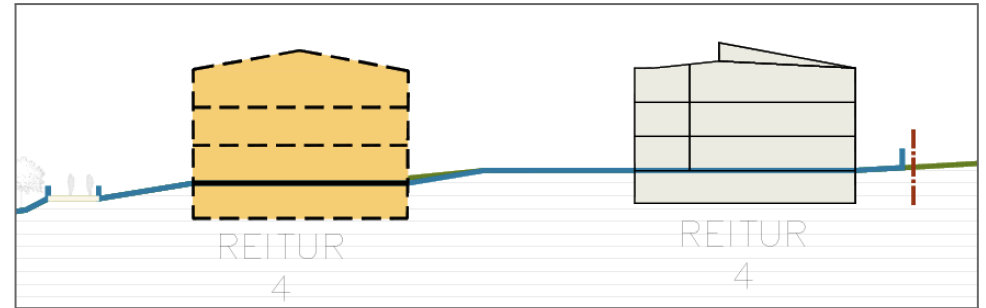
Stærð lóðar	5746,0 m ²
-------------	-----------------------

Áshamar 75

Lóð	2.768 m ²
Grunnflötur byggingar	675,6 m ²
Skráðir m ²	2702,4 m ²
Hæð	12,28 m
Fjöldi íbúða	18
Fjöldi nýrra bílskúra	7 (4.10-4.16)

Nýbygging - Áshamar 77

Lóð	2.227 m ²
Grunnflötur byggingar	715 810 m ²
Hámarksbyggingarmagn ofanjarðar	2860 2430 m ²
Hámarksbyggingarmagn neðanjarðar	940 m ²
Fjöldi íbúða	18 27
Þakgerð	Hallandi þak, mænisstefna er sýnd á deiliskipulagsupprætti
Hámarkshæð	10,5 m frá aðkomukóta jarðhæðar
Hámarksvegghæð	9 m frá aðkomukóta jarðhæðar
Svalir	Svalir meiga ná 2 m út fyrir byggingareit
Fjöldi bílskúra	8 (4.1-4.7)
Bílakjallari	27 stæði



Reitur 4: Þversnið til skýringar



Reitur 4

Áhrif á umhverfið

Tillaga að breyttu deiliskipulagi fyrir Áshamar 75 og 77 hefur einhver áhrif á ásýnd hverfisins, þar sem bygging nr 77 er stækkuð, en á móti kemur að bílskúrar detta út svo að breyting á heildar byggingarmagni er mjög lítil. Með tilkomu bílakjallara taka svo bílar á yfirborði minna pláss sem hefur góða áhrif á ásýnd. Uppbrott nýrrar byggingar skapar betra skjól við inngang og betri ásýnd.

Breytt vegtenging gæti aukið umferð meðfram lóðunum tveimur en það ætti að vera bara lítillega þar sem leiðin að skólanum er einkum ætluð fyrir neyðartilvik. Með auknu byggingarmagni og fleiri íbúðum er boðið upp á fjölbreyttari íbúðakosti í hverfinu og innviðir nýttir betur. Almennt ætti breytingin að hafa jákvæð áhrif á umhverfið.

