

# Austurbær, norðurhluti

Tillaga að deiliskipulagi

skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

9. nóvember 2020



Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð skv. 41. grein skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn Vestmannaeyja þann \_\_\_\_\_ 202\_\_.

---

f.h. Vestmannaeyjabæjar

Deiliskipulagið tók gildi með birtingu auglýsingar nr. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 202\_\_ í B-deild Stjórnartíðinda.

Unnið af ALTA ehf fyrir Vestmannaeyjabæ  
[www.alta.is](http://www.alta.is), [alta@alta.is](mailto:alta@alta.is)

A1176-032-U02

# Efnisyfirlit

<b>1 Greinargerð</b>	<b>3</b>
1.1 Inngangur	3
1.2 Skipulagssvæðið	3
1.3 Málsmeðferð	5
1.4 Tengsl við aðrar áætlanir	6
1.4.1 Aðalskipulag Vestmannaeyja 2015-2035	6
1.4.2 Deiliskipulag Blátinds	7
1.5 Áhrif á umhverfið	7
<b>2 Skipulagsskilmálar</b>	<b>8</b>
2.1 Almennir skilmálar	8
2.1.1 Uppdrættir, mæli- og hæðarblöð	8
2.1.2 Byggingareitir	8
2.1.3 Gönguleiðir og aðgengi	8
2.1.4 Bílastæði og innkeyrslur	8
2.1.5 Lóðafrágangur	8
2.1.6 Jarðhæðir á miðsvæði	9
2.1.7 Svalir og útbyggingar	9
2.1.8 Sorpgeymslur	9
2.1.9 Minjavernd	9
2.1.10 Lýsing	9
2.1.11 Breytingar á þegar byggðum húsum	9
2.2 Sérskilmálar	11
2.2.1 Sóhlíð 4	11
2.2.2 Kirkjuvegur 27	13
2.2.3 Kirkjuvegur 29	13
2.2.4 Vestmannabraut 13b	13
<b>Viðauki - deiliskipulagsuppráttur</b>	<b>14</b>
<b>Skýringarmyndir - skuggavarp</b>	<b>15</b>



# 1 Greinargerð

## 1.1 Inngangur

Vestmannaeyjabær hefur um nokkurt skeið unnið að gerð deiliskipulags fyrir norðurhluta austurbæjar. Tillögu að deiliskipulagi er ætlað að marka framtíðarsýn fyrir rótgróið íbúðahverfi nærri miðbæ Vestmannaeyja. Viðfangsefni deiliskipulagstillögunnar er annars vegar að setja fram almenna skilmála um þegar byggð hús og hins vegar skilmála um nýbyggingar.

Meginmarkmið deiliskipulagsins er að skapa skýra umgjörð um rótgróið íbúðahverfi í nálægð við miðbæinn og hlúa að sögulegum byggingum og sérkennum þeirra með því að leggja áherslu á:

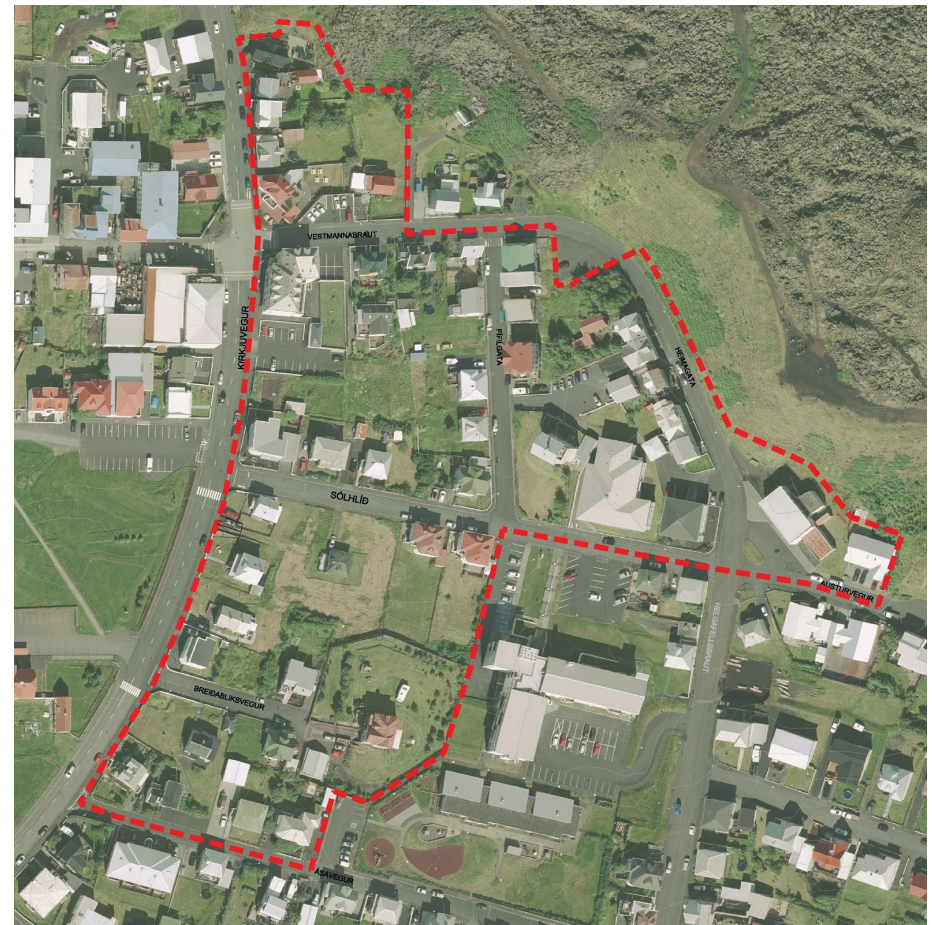
- ▶ Aðlaðandi íbúðabyggð með fallega götumynd.
- ▶ Fylla upp í göt í götumyndinni og þétta byggð við miðbæinn.
- ▶ Stuðla að áframhaldandi þróun byggðarinnar samhliða því að halda í sérkenni hennar.

Við skipulagsgerðina var eftirfarandi haft að leiðarljósi:

- ▶ Til verði skýr sýn og skýrar áherslur fyrir mótun byggðarmynsturs og bæjarmyndar.
- ▶ Deiliskipulagstillaga verði grunnur að aðlaðandi íbúðabyggð og hvetjandi til uppbyggingar og viðhalds á svæðinu.
- ▶ Nýjar byggingar og viðbyggingar falli vel að umhverfi sínu og núverandi byggð.

## 1.2 Skipulagssvæðið

Deiliskipulagssvæðið afmarkast af deiliskipulagsmörkum miðbæjar, miðlínu Ásavegar, mörkum aðliggjandi deiliskipulags fyrir þjónustustofnanir, mörkum deiliskipulags austurbæjar, jaðri Eldfellshrauns og deiliskipulagi gosminja Blátinds. Deiliskipulagssvæðið er um 4,1 ha að stærð.



Skýringarmynd: Mörk deiliskipulagssvæðisins



Byggð innan deiliskipulagssvæðisins er rótgróin og þar er að finna nokkuð gamlar byggingar í bland við nýbyggingar. Elsta húsið á svæðinu er Langi-Hvammur (Kirkjuvegur 41), sem var byggt árið 1901 og er með elstu íbúðarhúsum í Vestmannaeyjum.

Byggingarstíll er fjölbreyttur innan svæðisins og bera götummyndir skýr merki fjölbreytni. Sem dæmi er engin ákveðin regla í því hversu langt bil er milli húsa eða hver fjarlægð þeirra er frá götu. Göturýmið er víðast hvar nokkuð afmarkað, götur eru þröngar og hús alveg upp við götu, eins og víða er í eldri byggðum. Víða eru lóðir afmarkaðar með lágum steypuvegg eða girðingu. Byggðin er fremur lágreist og fíngerð og flest hús á svæðinu eru á einni til tveimur hæðum, með kjallara og risi. Eldri byggingar hafa yfirleitt valmapak eða hallandi þak með mæni, oft með kvistum. Þó að svæðið sé að mestum hluta íbúðabyggð er ýmis starfsemi inni á milli, sérstaklega á miðbæjarsvæðinu.

Byggðin er fremur lágreist og fíngerð og flest hús á svæðinu eru á einni til tveimur hæðum, með kjallara og risi. Eldri byggingar hafa yfirleitt valmapak eða hallandi þak með mæni, oft með kvistum. Þó að svæðið sé að mestum hluta íbúðabyggð er ýmis starfsemi einnig inni á milli, sérstaklega á miðbæjarsvæðinu.

Almenningsrými samanstanda af götum, gangstígum, almenningsgörðum, leiksvæðum og opnum grænum svæðum í opinberri eigu. Almenningsrými móta umgjörð um okkar daglega líf og hafa þannig áhrif á lífsgæði. Göturými geta við bestu aðstæður verið lífleg og aðlaðandi rými sem fólk sækir í. Til að svo megi verða er mikilvægt að líta á göturýmið sem almannaæign, samrýmanlegt byggðu og náttúrulegu umhverfi, sem endurspeglar jafnvægi í þörfum samfélagsins og samgöngukerfisins.

Saga svæðisins er nátengd eldgosinu í Heimaey 1973, sem lagði stóran

hluta austurbæjar undir hraun. Hraunjaðar nýja hraunsins, Eldfellshrauns, liggur upp að deiliskipulagssvæðinu og setur svip sinn á svæðið. Í gosinu fóru 417 byggingar undir hraun og ber deiliskipulagssvæðið þess merki að hafa áður verið hluti af stærri heild. Stór hluti Heimagötu fór sem dæmi undir hraun, en hún teygði sig áður lengra í norður. Á meðfylgjandi korti má sjá byggingar sem eru friðaðar ásamt þeim byggingum sem byggðar 1925 og fyrr sem hafa þarf samráð við Minjastofnun ef breytingar eru fyrirhugaðar en einnig fylgir húsakönnun fyrir svæðið deiliskipulaginu.



- Deiliskipulagsmörk
- Umsagnarskyld hús, byggð 1925 eða fyrr
- Friðuð hús, 100 ára og eldri
- Hús byggð 1926 eða seinna

### 1.3 Málsmeðferð

Skipulagsferlið hófst í maí 2016 með auglýsingu á skipulagslýsingu. Lýsingin var send á alla lóðarhafa innan deiliskipulagssvæðisins og þeim gefinn kostur á að koma ábendingum á framfæri. Einnig var leitað umsagnar Minjastofnunar Íslands og Skipulagsstofnunar. Engar umsagnir eða ábendingar bárust.

Í upphafi skipulagsvinnunnar var haldinn opinn fundur með helstu hagsmunaaðilum og íbúum hverfisins og þeim boðið að koma ábendingum á framfæri sem hafðar voru til hliðsjónar við mótun tillögunnar. Drög að deiliskipulagi voru fyrst kynnt 3.-28. apríl 2018. Athugasemdir og ábendingar bárust og gerðar voru breytingar á tillögu til að kynningu lokinni. Breytingar sem gerðar voru á tillögunni eru eftirfarandi:

- ▶ Byggingarreitur fyrir viðbyggingu við Kirkjuveg 23 er felldur út.
- ▶ Gert er ráð fyrir nýrri lóð, Kirkjuveg 27. Á lóðinni er gert ráð fyrir einbýlishúsi á einni hæð með kjallara og risi. Settir eru skilmálar um að nýbygging skuli vera í samræmi við nálæg hús t.a.m. hvað varðar hæð, efnisnotkun og byggingarstíl. Lóð Sóhlíðar 4 stækkar til vesturs og sameinast lóð Kirkjuveg 35 og hluta lóða Kirkjuveg 39A og 41 og Breiðabliksveg 3, sem minnka sem því nemur.
- ▶ Byggingarreitur Sóhlíðar 4 breytist þannig að í stað einnar byggingar með með 10 meðalstórum íbúðum er gert ráð fyrir tveimur byggingum með 18 til 20 minni íbúðum. Byggingarlína við Sóhlíð er færð fremst í lóð til samræmis við byggingarlínu aðliggjandi húsa við Sóhlíð. Bílastæði eru færð inn á baklóð og gert er ráð fyrir bílakjallara sem tengir bæði húsin.
- ▶ Í vinnslutillögu er gert ráð fyrir að íbúðarhús við Kirkjuveg 35

verði flutt á lóð Kirkjuveg 29 eða á nýja lóð Kirkjuveg 27, þar sem áður stóð einbýlishús á 2 hæðum með risi. Húsið við Kirkjuveg 35 var byggt árið 1906 og er því friðað. Sækja þarf um heimild Minjastofnunar fyrir flutningi hússins.

- ▶ Nýjir yggingarreitir fyrir Heimagötu 20 og Breiðabliksveg 1 detta út þar sem byggingaráform hafa þegar verið grenndarkynnt og bæði húsin byggð.
- ▶ Byggingarreitur fyrir viðbyggingu við Sóhlíð 17 er felldur út.
- ▶ Vegna ábendinga frá íbúum við Heimagötu um skort á bílastæðum í götu er gert ráð fyrir samnýtanlegum 8-10 bílastæðum á bæjarlandi við hlið Sóhlíðar 35.
- ▶ Lóðir Heimagötu 20 og Vestmannabrautar 5 stækka og fara fyrir vikið inn fyrir mörk deiliskipulags gosminja við Blátind frá 2005. Deiliskipulagsmörk tillögunnar breytast þannig að þau fylgja breyttum lóðamörkum.
- ▶ Deiliskipulagsmörk eru lagfærð að vestanverðu til samræmis við mörk deiliskipulags miðbæjarsvæðis.
- ▶ Í samræmi við umsögn Minjastofnunar var húsakönnun uppfærð og gerð ítarlegri.
- ▶ Í vinnslutillögu var í kafla 3.3.6. settir skilmálar um að hámarkshraði innan hverfis skyldi vera 30 km/klst. Með nýlegri lögreglusamþykkt verður hámarkshraði á Vestmannabraut (austurhluti), Heimagötu, Austurvegi, Fífilgötu og Sóhlíð 30 km/klst og er kafla 3.3.6 því tekinn út.

Þar sem langt var liðið frá því að drög að deiliskipulagi voru kynnt var ákveðið að kynna drögin að nýju, með fyrirnefndum breytingum. Drögin voru kynnt frá 12. - 23. október 2020 í samræmi við 40 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og frestur gefinn til að koma á framfæri ábendingum. Tvö bréf bárust fá íbúum sem höfð voru til hliðsjónar við gerð

deiliskipulagstillögunnar.

Tillaga að deiliskipulagi er nú auglýst skv. 1. mgr. 43. gr skipulagslaga nr. 123/2010. Frestur til athugasemda skal ekki vera skemmri en sex vikur. Tillagan er send umsagnaraðilum og aðgengileg almenningi. Tillagan er birt á vef sveitarfélagsins, auglýst í svæðisbundnum fjölmiðli og er til sýnis á bæjarskrifstofum. Ábendingum sem kunna að berast við auglýsta tillögu verður svarað skriflega og gert verður grein fyrir viðbrögðum við þeim og mögulegum breytingum sem þær kunna að leiða til. Umsagnaraðilar eru Skipulagsstofnun og Minjastofnun.

Að lokinni umfjöllun í sveitarstjórn og yfirferð Skipulagsstofnunar mun deiliskipulagið taka gildi með birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda.

## 1.4 Tengsl við aðrar áætlanir

### 1.4.1 Aðalskipulag Vestmannaeyja 2015-2035

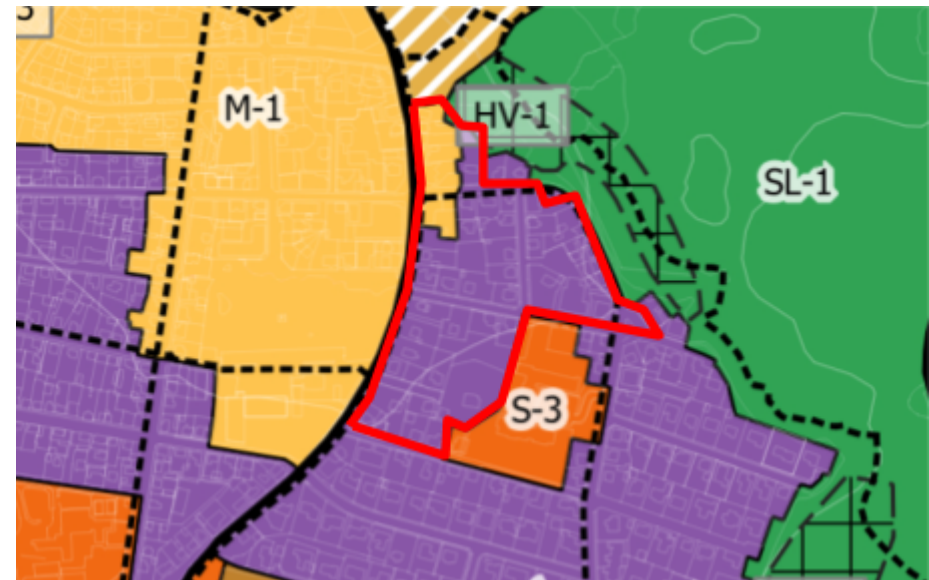
Nýtt deiliskipulag fyrir norðurhluta austurbæjar er í samræmi við aðalskipulag Vestmannaeyja 2015-2035. Innan deiliskipulagssvæðis eru tveir landnotkunarreitir, íbúðarsvæði ÍB-3 og miðsvæði M-1.

ÍB-3: Austurbær	<i>Hluti skipulagsákvæða:</i>
30,3 ha	Hverfið er nánast fullbyggt og eingöngu örfáar lóðir óbyggðar. Heimilt er að leyfa breytingar á núverandi húsnæði og nýbyggingar sem falla vel að einkennum og yfirbragði þeirrar byggðar sem fyrir er. Heimilt er að þetta byggð t.d. með því að byggja á óbyggðum lóðum, byggja við eða endurbyggja. Möguleikar eru á þéttingu byggðar við Sóhlíð og Kirkjuveg með grisjun og lóðarbreytingum.

Markmið aðalskipulagsins fyrir íbúðabyggð eru m.a.:

- ▶ Þetta miðbæ og eldri hverfi með því að byggja á lausum lóðum til að fylla upp í göt og nýta þá grunngerð sem fyrir er.
- ▶ Breytingar og uppbygging á einstökum lóðum í eldri hverfum skulu taka mið af þeirri byggð sem fyrir er m.t.t. samræmis við núverandi götumynd, hlutföll bygginga og byggingarlist.

M-1: Miðsvæði	<i>Hluti skipulagsákvæða:</i>
15,7 ha	Viðhalda skal því byggðamynstri sem er innan svæðisins með því að virða byggingarstíl eldri húsa og tryggja að nýbyggingar og breytingar á eldri húsum falli vel að umhverfinu og stuðli að bættri götumynd. Æskilegt er að byggja í þær eyður sem eru í byggðinni og fjölga íbúðum, sérstaklega á efri hæðum. Í deiliskipulagi eru sett skilyrði, þegar við á, um að á jarðhæðum verði lifandi starfsemi opin fyrir almenning.



Skýringarmynd: Hluti Aðalskipulags Vestmannaeyja 2015-2035 og mörk deiliskipulagstillögu fyrir austurbæ, norðurhluta (rauð lína).



#### 1.4.2 Deiliskipulag Blátinds

Norðan við deiliskipulagssvæði austurbæjarins er í gildi deiliskipulag gosminja Blátinds frá árinu 2005. Mörk deiliskipulagsins liggja eftir lóðamörkum Heimagötu 20 og Vestmannabrautar 5. Í tillögu að deiliskipulagi stækka báðar lóðirnar og inn fyrir mörk deiliskipulags gosminjanna. Samhliða gerð deiliskipulags fyrir norðurhluta austurbæjar verður gerð breyting á deiliskipulagsmörkum gosminjanna þannig að þau fylgi breyttum lóðamörkum. Deiliskipulagssvæði gosminjanna minnkar sem því nemur.



*Skýringarmynd: Hluti deiliskipulagsuppráttar fyrir deiliskipulag gosminja við Blátind. Svört punktalína sýnir núverandi deiliskipulagsmörk. Rauðar línur sýna hvar mörkin breytast.*

#### 1.5 Áhrif á umhverfið

Hér er gerð grein fyrir áhrifum skipulagstillögunnar á umhverfið í samræmi við 12 gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Deiliskipulagstillagan tekur til svæðis með gróinni íbúðabygging og hluta af miðbæ Vestmannaeyja, þar sem sum húsanna eru yfir 100 ára gömul. Heimilaðar eru minniháttar breytingar á núverandi húsum en settir skilmálar um að þær breytingar skuli falla vel að umhverfinu og viðkomandi byggingu. Almennir skilmálar um yfirbragð byggðar og göturýma miða að aðlaðandi götummynd og eru líklegir til að stuðla að því að framtíðarþróun hverfisins verði jákvæð.

Með hóflegri uppbyggingu innan hverfisins er byggðin þétt, sem er viðeigandi fyrir íbúðahverfi í nálægð við miðbæ og í samræmi við ákvæði aðalskipulags Vestmannaeyja. Búast má við að þéttingin hafi jákvæð umhverfisáhrif m.a. vegna þess að innviðir nýtast betur og hverfið styrkist með tilliti til vistvænna samgangna. Þéttingin, er jafnframt líkleg til að hafa jákvæð áhrif á umhverfið og bæjarlífið í miðbænum. Fjölgun íbúða í fjölbreyttum stærðum er jákvæð fyrir samfélagið. Áform um ný íbúðarhús við Sólhlíð 4 er í stærri skala en almennt á við um íbúðarhús í hverfinu en er þó áþekkt íbúðarhúsi við Sólhlíð 19 í skala. Nýbyggingar eru hins vegar á stórrí lóð sem dregur úr neikvæðum áhrifum.

## 2 Skipulagsskilmálar

### 2.1 Almennir skilmálar

Almennir skilmálar gilda um allar lóðir innan deiliskipulagssvæðisins. Ef sérskilmálar víkja frá almennum skilmálum þá gilda sérskilmálar. Öll uppgefin mál eru í metrum.

#### 2.1.1 Uppdrættir, mæli- og hæðarblöð

Á deiliskipulagsuppdrætti koma fram stærðir lóða, hámarksbyggingarmagn og leyfilegur fjöldi hæða nýbygginga og/eða viðbygginga. Deiliskipulagsuppdrátt skal ekki nota sem viðmið við útmælingu lóða eða staðsetningu bygginga heldur skal miða við samþykkt mæli- og/eða hæðarblöð.

Gefin verða út mæli- og hæðarblöð sem skulu byggja á deiliskipulagi þessu. Mæliblöð sýna málsettar og hnitsettar stærðir lóða, lóðamarka og byggingarreita, fjölda bílastæða og kvaðir á lóð ef einhverjar eru. Hæðarblöð sýna bindandi hæð aðkomuhæðar húss og hæðir á lóðarmörkum nær og fjær götu, að opnum svæðum og á milli lóða. Endanleg hæðarsetning bygginga, lóða og gatna kemur fram á hæðarblöðum. Stærðir lóða og byggingarreita sem gefnar eru upp á deiliskipulagsuppdrætti og í greinargerð geta breyst lítillega við útgáfu mæli- og hæðablaða.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og lóðamörk, landmótun og annað það sem máli skiptir fyrir fyrirkomulag og ásýnd lóðar og húss.

#### 2.1.2 Byggingareitir

Byggingareitir eru sýndir á deiliskipulagsuppdrætti og skulu allir meginhlutar bygginga standa innan þeirra. Komi annað ekki fram í sérskilmálum er staðsetning bygginga innan hvers byggingareits frjál,

innan þess svigrúms sem reiturinn gefur.

#### 2.1.3 Gönguleiðir og aðgengi

Ganga skal frá göngupverunum þannig að aðgengi sé tryggt fyrir alla vegfarendur. Við göngupveranir skulu ekki vera brúnir á gangstétt, þ.e. gata og gangstétt skulu mætast í sömu hæð. Göngupveranir skulu auðkenndar á skýran hátt, t.a.m. með breyttu yfirborðsefni. Þar sem innkeyrslur þvera gangstéttir skal leitast við að gata og gangstétt mætist í götuhæð í stað þess að hafa brúnir. Við verslanir og þjónustu skal tryggja aðgengi fyrir alla.

#### 2.1.4 Bílastæði og innkeyrslur

Bílastæði á þegar byggðum lóðum, þar sem ekki er gert ráð fyrir breytingum, eru ekki sýnd á deiliskipulagsuppdrætti. Í sérskilmálum lóða er fjöldi bílastæða tilgreindur. Útfærsla bílastæða á deiliskipulagsuppdrætti er leiðbeinandi og getur breyst við fullnaðarhönnun en skal vera í samræmi við skilmála greinargerðar og gildandi byggingarreglugerð. Sýna skal endanlega hönnun bílastæða á aðaluppdráttum.

Á bæjarlandi, við hlið Heimagötu 35, er gert ráð fyrir 8 til 10 samnýtanlegum bílastæðum. Útfærsla bílastæða á deiliskipulagsuppdrætti er leiðbeinandi og getur breyst við endanlega útfærslu.

Á lóð Kirkjuveggar 23 er kvöð um aðkomu að Vestmannabraut 13B og Kirkjuvegi 27.

#### 2.1.5 Lóðafrágangur

Lóðarhafi er ábyrgur fyrir frágangi innan eigin lóðar og skal fara að ákvæðum gildandi byggingarreglugerðar þar um. Á lóðarmörkum skulu lóðarhafar hafa samráð um frágang. Sá lóðarhafi eða lóðarhafar sem stofnar til framkvæmda eða breytinga, skal/skulu greiða kostnað vegna

frágangs á aðliggjandi lóðum. Verði ágreiningur þar um, skal hlíta úrskurði byggingarnefndar, skipulagsfulltrúa og/eða byggingarfulltrúa.

Þar sem gert er ráð fyrir veggjum á lóðamörkum eða stoðveggjum innan lóðar skal þess gætt að staðsetning þeirra og hönnun falli vel að byggingu og lóð. Gæta skal samræmis við núverandi byggð t.a.m. hvað varðar áferð, efnisval og form þeirra. Skjólveggir skulu ekki skyggja á dvalarsvæði aðliggjandi lóða. Sé gróðursett á lóðarmörkum skal þess gætt að gróður skyggi ekki á dvalarsvæði aðliggjandi lóðar. Gróður á lóðamörkum við götu skal ekki vera þannig að umfangi að hann hindri umferð eða sjónlínur vegfarenda.

#### **2.1.6 Jarðhæðir á miðsvæði**

Á þeim hluta deiliskipulagssvæðisins sem er innan miðsvæðis (M-1) skv. aðalskipulagi er ekki heimilt að breyta atvinnuhúsnæði á jarðhæðum í íbúðir. Þær lóðir sem eru innan miðsvæðis eru Kirkjuvegur 13, 15, 17, 19, 21 og 23.

#### **2.1.7 Svalir og útbyggingar**

Þar sem aðstæður leyfa er heimilt að svalir og útbyggingar nái allt að 1,6 m út fyrir byggingarreit. Fylgja skal ákvæðum byggingarreglugerðar um fjarlægðir útbygginga frá lóðamörkum og ákvæðum um fjarlægðir milli húsa. Heimilt er að þakskegg, skyggni yfir anddyri, tröppur og gluggafrágangur með minniháttar útrögun nái út fyrir byggingarreiti svo framarlega sem það rýrir ekki heildaryfirbragð byggðar eða séu íþyngjandi fyrir aðliggjandi lóðir.

#### **2.1.8 Sorpgeymslur**

Staðsetning sorpgeymsla og sorpskýla skal vera þannig að þær séu lítt áberandi. Gæta skal samræmis við fyrirliggjandi byggð t.a.m. hvað varðar áferð, efnisval og form. Sorpgeymslur/sorpskýli skulu vera innan lóðar og staðsetning þeirra sýnd á aðaluppdráttum. Sorpgeymslur/sorpskýli skulu

vera í samræmi við gildandi byggingarreglugerð.

#### **2.1.9 Minjavernd**

Innan deiliskipulagssvæðisins eru engar þekktar fornminjar og hefur svæðinu öllu verið raskað. Finnist minjar eða merki um minjar á framkvæmdatíma skal stöðva framkvæmdir samstundis og tilkynna Minjastofnun um fundinn sbr. lög um menningarminjar nr. 80/2010.

Öll hús og mannvirki sem eru 100 ára eða eldri eru friðuð skv. lögum nr. 80/2012 um menningarminjar. Óheimilt er að raska friðuðum húsum og mannvirkjum, spilla þeim eða breyta, rífa þau eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands. Eigendum húsa og mannvirkja sem ekki njóta friðunar en byggð voru fyrir 1925 er skylt að leita álits hjá Minjastofnun Íslands með minnst sex vikna fyrirvara ef þeir hyggjast breyta þeim, flytja þau eða rífa.

#### **2.1.10 Lýsing**

Öll grunnlýsing í almenningsrýmum skal vera með sama lit og birtustigi til að skapa heildrænt og þægilegt yfirbragð. Þar sem því verður viðkomið, svo sem þegar endurnýja þarf ljósastaura skal velja orkusparandi ljósgjafa og einfaldan og fagaðan ljósabúnað.

#### **2.1.11 Breytingar á þegar byggðum húsum**

Heimilt er að byggja við og/eða gera minniháttar breytingar á þegar byggðum húsum án þess að breyta þurfi deiliskipulagi. Í deiliskipulagstillögu eru ekki settir skilmálar um leyfilegar breytingar einstakra húsa og skal því senda fyrirspurn með ósk um breytingar til skipulags- og byggingarfulltrúa. Í fyrirspurn skal gera ítarlega grein fyrir fyrirhuguðum breytingum og skila skal uppfærðum aðaluppdráttum. Í þeim tilvikum sem umfang breytinga telst verulegt skal fara eftir ákvæðum skipulagslaga og skipulagsreglugerðar um breytingar á deiliskipulagi. Falli bygging sem breyting nær til undir lög um lög um



menningarminjar nr. 80/2010 vegna aldurs sk

Meta skal umfang breytinga í hverju tilfalli. Við mat á áhrifum fyrirhugaðra breytinga á byggð og byggðarmynstur skal hafa eftirfarandi í huga:

- ▶ Viðbyggingar eða aðrar breytingar skulu ekki bera grunngerð eða útliti þegar byggðra húsa ofurliði, t.a.m. hvað varðar stærð, hlutföll, efnisval eða ásýnd.
- ▶ Viðbygging og aðrar breytingar á þegar byggðu húsi skulu falla vel að byggingarstíl og efnisvali.
- ▶ Viðbyggingin og aðrar breytingar á þegar byggðu húsi skal ekki vera íþyngjandi fyrir nálægar lóðir.
- ▶ Flatarmálsaukning skal að jafnaði ekki vera meiri en 10% af heildarbyggingarmagni byggingar nema sérstakar aðstæður gefi tilefni til annars.

## 2.2 Sérskilmálar

### 2.2.1 Sóhlíð 4

Á lóðinni stendur íbúðarhús á einni hæð, byggt árið 1924, sem gert er ráð fyrir að víki fyrir nýjum íbúðarhúsum. Lóð Sóhlíðar 4 sameinast lóð Kirkjuveggar 35. Gert er ráð fyrir að íbúðarhús við Kirkjuveg 35 verði flutt á nýjan stað.

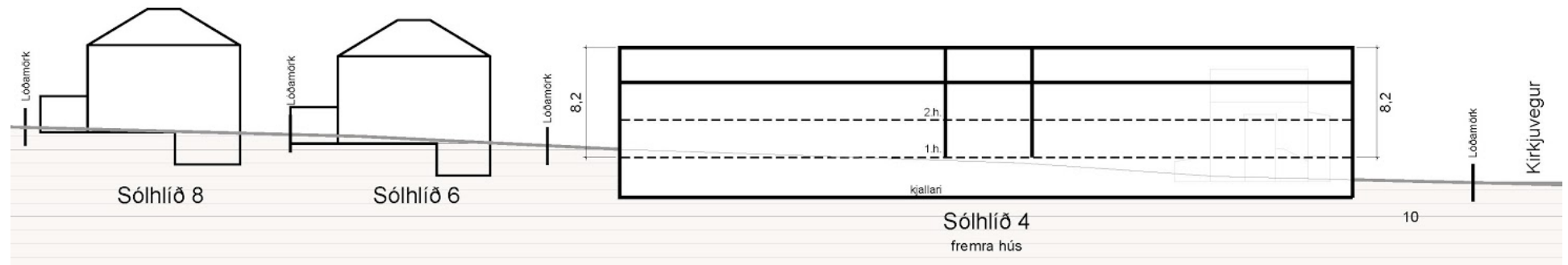
Tveir byggingarreitir fyrir fjölbýlishús eru á lóðinni ásamt sameiginlegum bílakjallara fyrir bæði húsin.

<i>Lóðarstærð</i>	2.869 m <sup>2</sup>
<i>Fjöldi íbúða</i>	18-22
<i>Byggingarmagn</i>	2.300 m <sup>2</sup> ofanjarðar. 3.800 m <sup>2</sup> að hámarki á lóðmeð kjallara og bílakjallara. Nýtingarhlutfall má að hámarki vera 1,4.
<i>Hámarkshæð</i>	Byggingar eru á 2 hæðum ásamt kjallara. Hámarkshæð, mælt frá aðkomukóta (jarðhæð), er 8,2 m.
<i>Þakgerð</i>	Þak skal vera mænispak.
<i>Bílastæði</i>	Gert er ráð fyrir 2 bílastæðum fyrir hverja íbúð.
<i>Annað</i>	Leita skal umsagnar Minjastofnunar vegna niðurrifs á núverandi íbúðarhúsi við Sóhlíð 4 sbr. lög um menningarminjar nr. 80/2010. Sækja þarf um heimild Minjastofnunar vegna flutnings á íbúðarhúsi við Kirkjuveg 35 sbr. lög um menningarminjar nr. 80/2010.

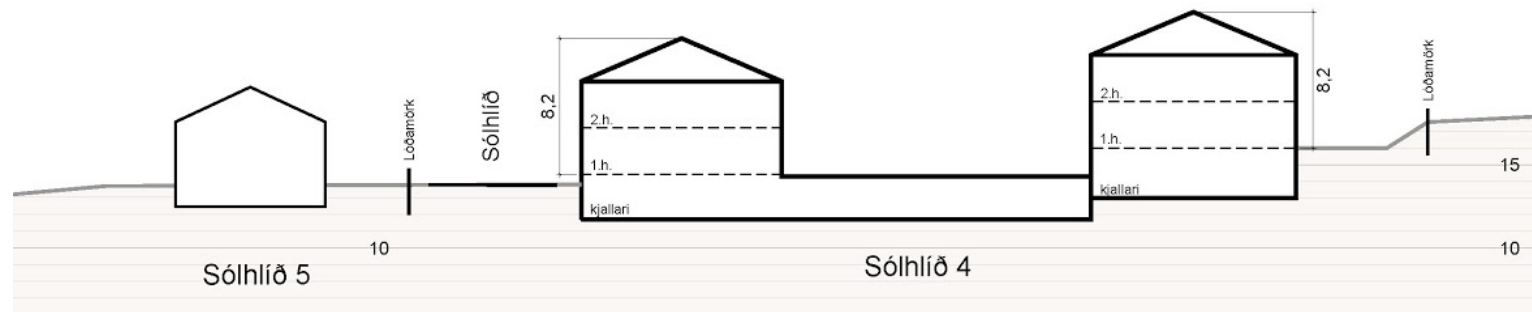
**Skýringarmyndir: Sóhlíð 4 - sneiðingar**

Sneiðingar sýna hámarkshæð bygginga á lóð Sóhlíðar 4.

Hæðarsetning getur breyst við fullnaðarhönnun.



Sóhlíð 4, langsníð



Sóhlíð 4, þversnið



**2.2.2 Kirkjuvegur 27**

Fyrir aftan Kirkjuveg 23 og 29 er ný lóð fyrir einbýlishús á einni hæð með kjallara og risi. Svæðið er í dag óbyggt. Heimilt er að reisa nýtt íbúðarhús á lóðinni eða staðsetja aðflutt hús úr bænum.

<i>Lóðarstærð</i>	738 m <sup>2</sup>
<i>Fjöldi íbúða</i>	1
<i>Byggingarmagn</i>	350 m <sup>2</sup> að hámarki.
<i>Hámarkshæð</i>	Heimilt er að byggja hús á 1 hæð með kjallara og risi. Hámarkshæð er 9 m mælt frá yfirborði jarðvegs.
<i>Pakgerð</i>	Þak skal vera mænispak. Kvistir eru leyfilegir og skal hæð þeirra ekki fara upp fyrir mæni þaks.
<i>Bílastæði</i>	Gert er ráð fyrir 2 bílastæðum á lóð ásamt innbyggðum bílskúr.

**2.2.3 Kirkjuvegur 29**

Við Kirkjuveg 29 stóð einbýlishús á einni hæð með kjallara og risi. Húsið brann fyrir nokkrum árum og hefur lóðin staðið auð síðan að undanskildum 30 m<sup>2</sup> bílskúr sem stendur við lóðamörk til suðurs. Heimilt er að reisa nýtt íbúðarhús á lóðinni eða staðsetja aðflutt hús úr bænum.

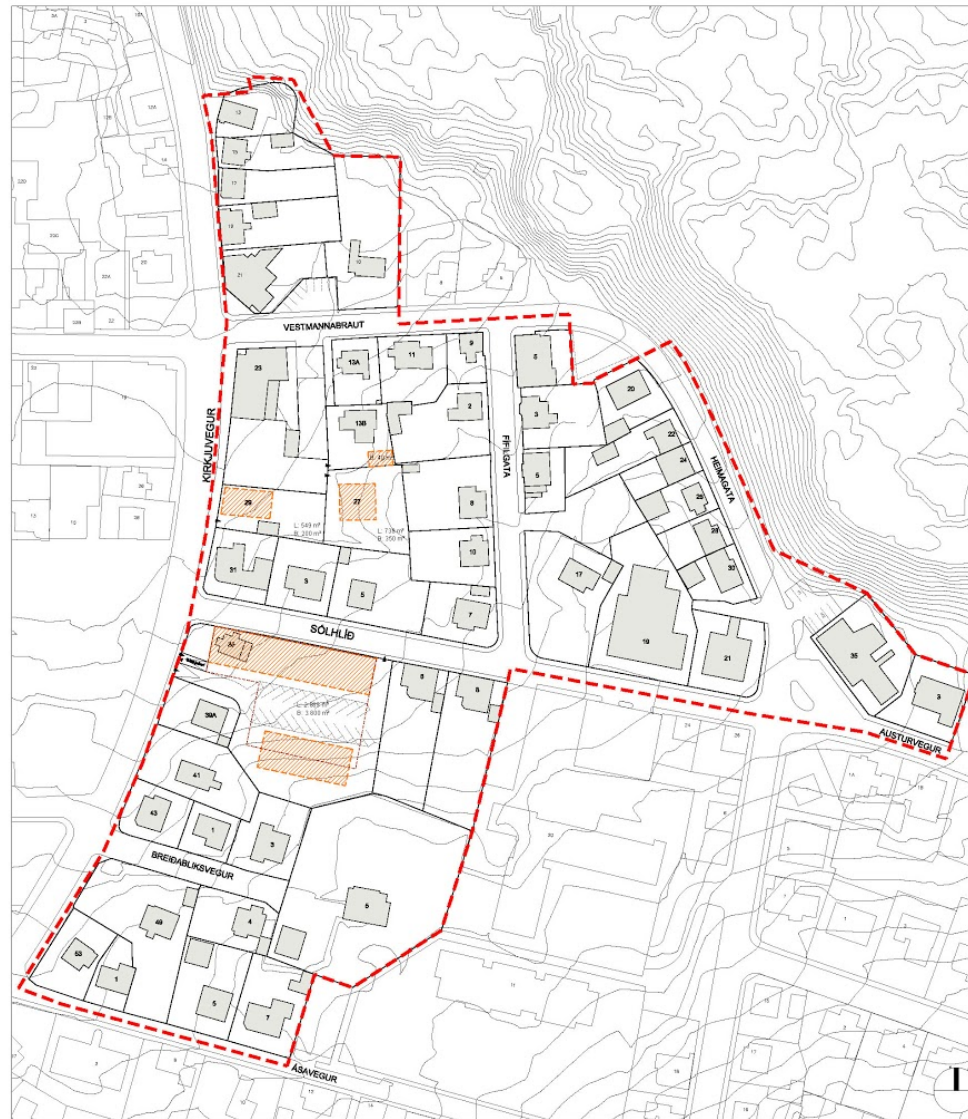
<i>Lóðarstærð</i>	550 m <sup>2</sup>
<i>Fjöldi íbúða</i>	1
<i>Byggingarmagn</i>	200 m <sup>2</sup> að hámarki, með bílskúr.
<i>Bílastæði</i>	Gert er ráð fyrir 1 bílastæði á lóð auk bílskúrs.

**2.2.4 Vestmannabraut 13b**

Á lóðinni er byggingarreitur fyrir stakstæðan bílskúr. Bílskúr má að hámarki vera 40 m<sup>2</sup> að stærð og 3 m á hæð.

# Viðauki - deiliskipulagsuppráttur

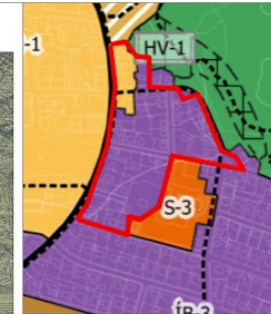
## Austurbær, norðurhluti. Tillaga að deiliskipulagi



Tillaga að deiliskipulagi: Austurbær, norðurhluti í mkv. 1:2000



Skýringarmynd: Tillaga að deiliskipulagi Austurbæjarr, norðurhluti á lofsmýnd í mkv. 1:2000



Skýringarmynd: Hluti Aðalskipulags Vestmannaeyja 2015-2035.

- Skýringar**
- Skipulagsmörk
  - Lóðamörk
  - Núverandi byggingar
  - Byggingarreitur
  - Byggingarreitur kjallara
  - L: 10 m<sup>2</sup> Lóðastærð
  - B: 10 m<sup>2</sup> Hámarksbyggingarmagn
  - Inn- og/eða útakstur á lóð (leiðbeinandi)
  - Bílastæði (leiðbeinandi)



Deiliskipulag þetta hefur fengið meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. og var samþykkt í bæjarstjórn Vestmannaeyja þann \_\_\_\_\_

Deiliskipulagið tók gildi með birtingu auglýsingar nr. \_\_\_\_\_ í B-deili Stjórnartíðna þann \_\_\_\_\_

f.h. Vestmannaeyja

Uppráttur þessi er hluti af deiliskipulagstillögu fyrir norðurhluta austurbæjar Vestmannaeyja. Með upprætti fylgir greinargerð og skilmálar dags. 9. nóvember 2020.



**Austurbær,  
norðurhluti**  
Tillaga að deiliskipulagi

Dagur: 9. nóvember 2020 | Málsvæði: 1:3000 @ A2 | Skýringar: A1176-031-L02

Tekni/Stíll: PK/AB | Tölur: 1/1

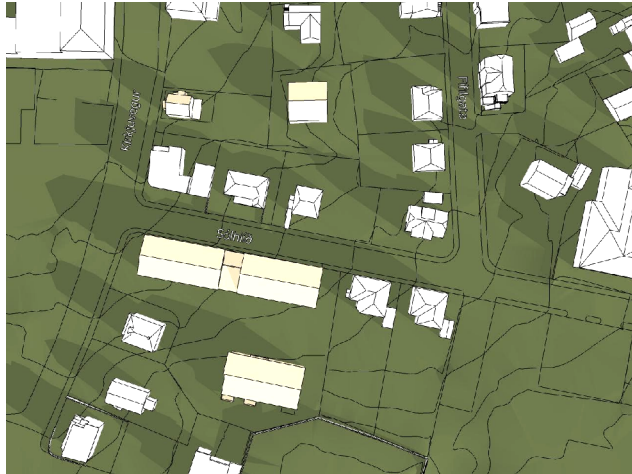
alta@alta.is | www.alta.is



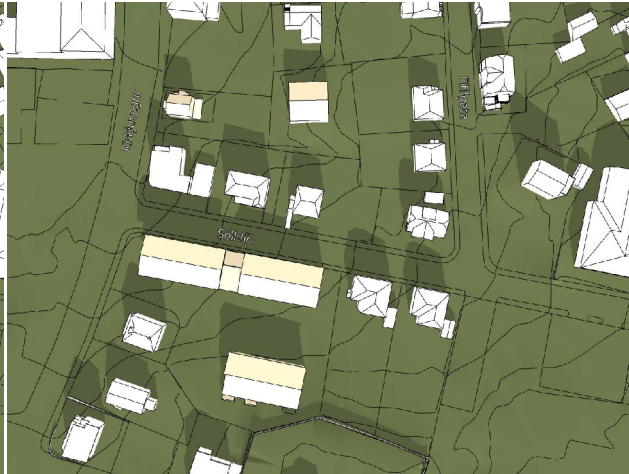
## Skýringarmyndir - skuggavarp

Skuggavarpssmyndir miðast við jafndægur að vori og sumri.

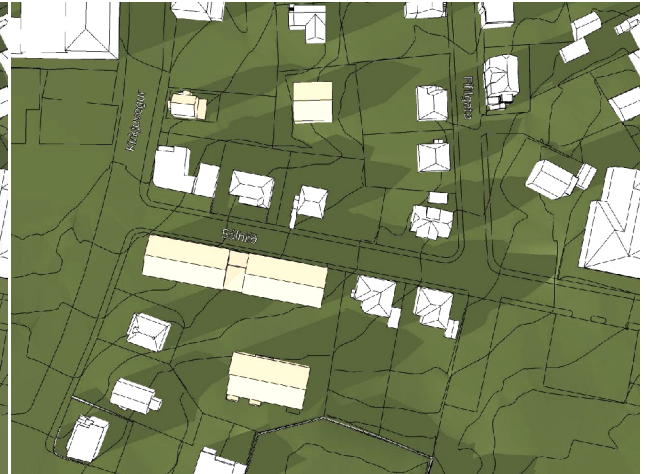
Á skuggavarpssmyndum er íbúðarhús sem standur við Kirkjuveg 35 fært á lóð Kirkjuveg 29, til skýringar.



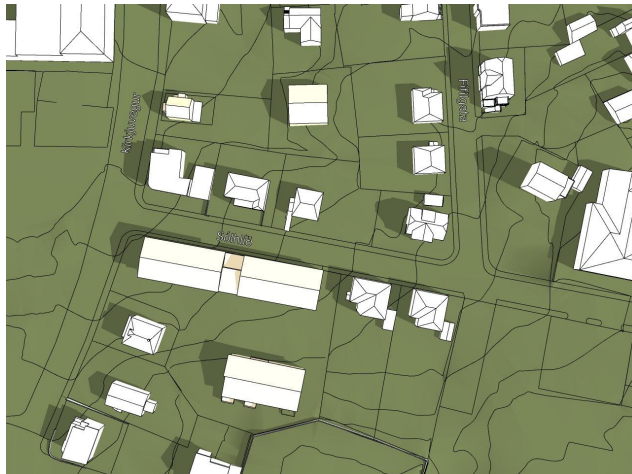
21. mars kl. 9:00



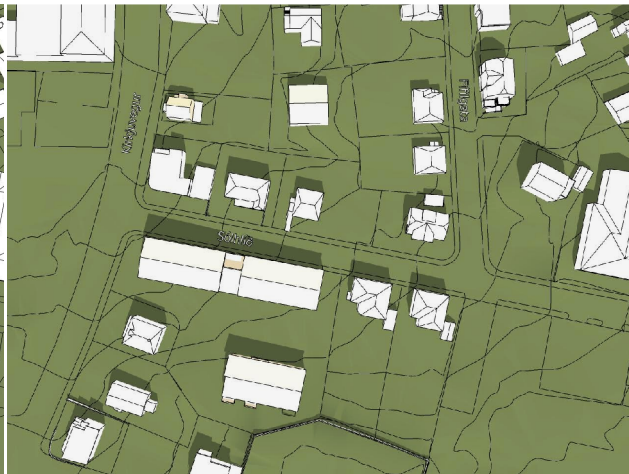
21. mars kl. 12:00



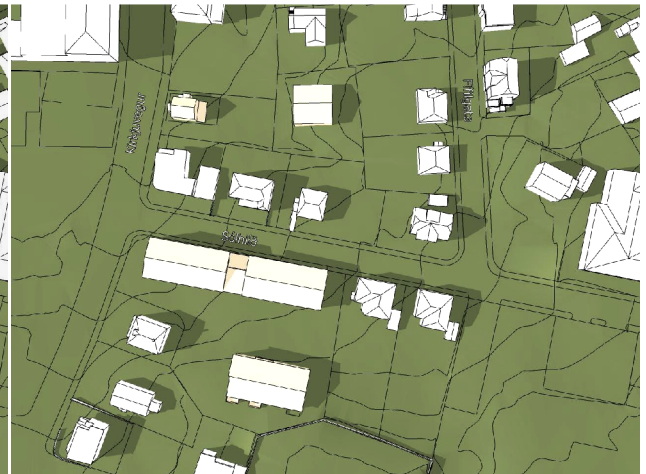
21. mars kl. 17:00



21. júní kl. 9:00



21. júní kl. 12:00



21. júní kl. 17:00