

Miðlæg íbúðarbyggð á malarvelli og útivistarsvæði í Löngulág

Tillaga að breytingu á Aðalskipulagi Vestmannaeyja 2015–2035

Kynnt á vinnslustigi í samræmi við 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

18. apríl 2024



ATA

A1680-001-U03

Áritun

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn þann _____ 2024

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun skv. 3. mgr. 32. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 þann _____ 2024.

Efnisyfirlit

Áritun	2
1 Inngangur	4
1.1 Aðdragandi og markmið	4
1.2 Forsendur	5
1.2.1 Íbúafjöldi og húsnæðisþörf	5
1.2.2 Innviðir veitna	6
1.2.3 Jarðvegsaðstæður og landhalli	6
1.2.4 Deiliskipulagsáætlanir	7
2 Tillaga að breytingu á aðalskipulagi	8
2.1 Breytingar á uppdrætti	8
2.2 Breytingar á greinargerð aðalskipulags	9
2.2.1 Íbúðarsvæði ÍB-5: Langalág	9
2.2.2 Samfélagsþjónusta S-2: Kirkjuvegur	9
2.2.3 Veitur og helgunarsvæði VH-2: Kirkjuvegur 99	10
2.2.4 Verslun og þjónusta VP-1: Langalág	10
2.2.5 Nýr landnotkunarreitur – Opið svæði OP-5: Langalág	11
3 Umhverfismatsskýrsla	12
3.1 Stefna og áætlanir	12
3.1.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026	12
3.1.2 Aðgerðaáætlun í loftslagsmálum	12
3.1.3 Samræmi við aðalskipulag	12
3.2 Mat á áhrifum	13
3.2.1 Ásýnd svæðis	14
3.2.2 Samfélag	14
3.2.3 Náttúrufar	14
3.2.4 Minjar og vernd	15
3.2.5 Loftslag	15
3.3 Samantekt	15
4 Málsmeðferð og tímaáætlun	17

1 Inngangur

1.1 Aðdragandi og markmið

Malarvöllurinn í Vestmannaeyjum er í miðri íbúðarbyggð Heimaeyjar nálægt samfélagslegum þjónustuinnviðum svo sem grunnskóla og framhaldsskóla. Langalág er útivistarsvæði ofan við Malarvöllinn og hefur svæðið einnig verið nýtt til gróðuræktunar. Malarvöllur og Langalág sjást á mynd 1. Samkvæmt Aðalskipulagi Vestmannaeyja 2015-2035 er svæðið sem malarvöllurinn stendur á skilgreint sem íbúðarbyggð.



Mynd 1: Yfirlitsmynd yfir svæðið sem skipulagsbreytingin nær til, malarvöllur fyrir miðju og grænt svæði í Löngulág í neðra vinstra horni.

Framkvæmdir við gerð malarvallarins hófust árið 1954. Þar voru um áraraðir stundaðar íþróttir, aðallega fótbolti og frjálsar íþróttir. Til síðari ára hafa helstu not af malarvöllinum þó verið þrettándagleði, sem er nokkuð fjölmennur og íburðarmikill viðburður í Vestmannaeyjum. Þessum viðburði verður fundinn annar staður þegar uppbygging hefst.

Haustið 2022 var auglýst eftir aðilum til að móta hugmyndir að forhönnun svæðisins og voru alls fimm umsækjendur ráðnir til verkefnisins. Hönnun arkitektastofunnar Trípólí þótti fanga markmið skipulagsins best og þótti hún auk þess skapa aðlaðandi hverfisanda og innifela tegund íbúðarhúsnæðis sem ekki er til staðar í Vestmannaeyjum í dag. Hér er kynnt breyting á aðalskipulagi sem byggir á forsendum sem gefnar voru fyrir hönnun svæðisins og í hönnunartillögu Trípólí.

Markmiðið er að skapa íbúðarbyggð með fjölbreyttum húsagerðum og blandaðri byggð og með góðum tengingum við þjónustu og aðliggjandi íbúðarbyggð. Gert er ráð fyrir 6-10 deilda leikskóla á svæðinu. Langalág verður áfram útivistarsvæði og verður skipulagi svæðisins breytt svo það nýtist betur. Markmið Vestmannaeyjabæjar er að byggð á umræddu svæði myndi samfelld og

eðlilegt framhald af aðlægum reitum og bjóði upp á eftirsóttu búsetukosti og umhverfisgæði fyrir íbúa.

Vegna þessara áforma þarf að gera breytingu á Aðalskipulagi Vestmannaeyja 2015-2035 sem nær til landnotkunarreita ÍB-5, S-2, VH-2 og VP-1 þar sem afmarkanir færast til og skilmálar breytast í einhverjum tilvikum. Þá er búinn til nýr landnotkunarreit, OP-5: Langalág.

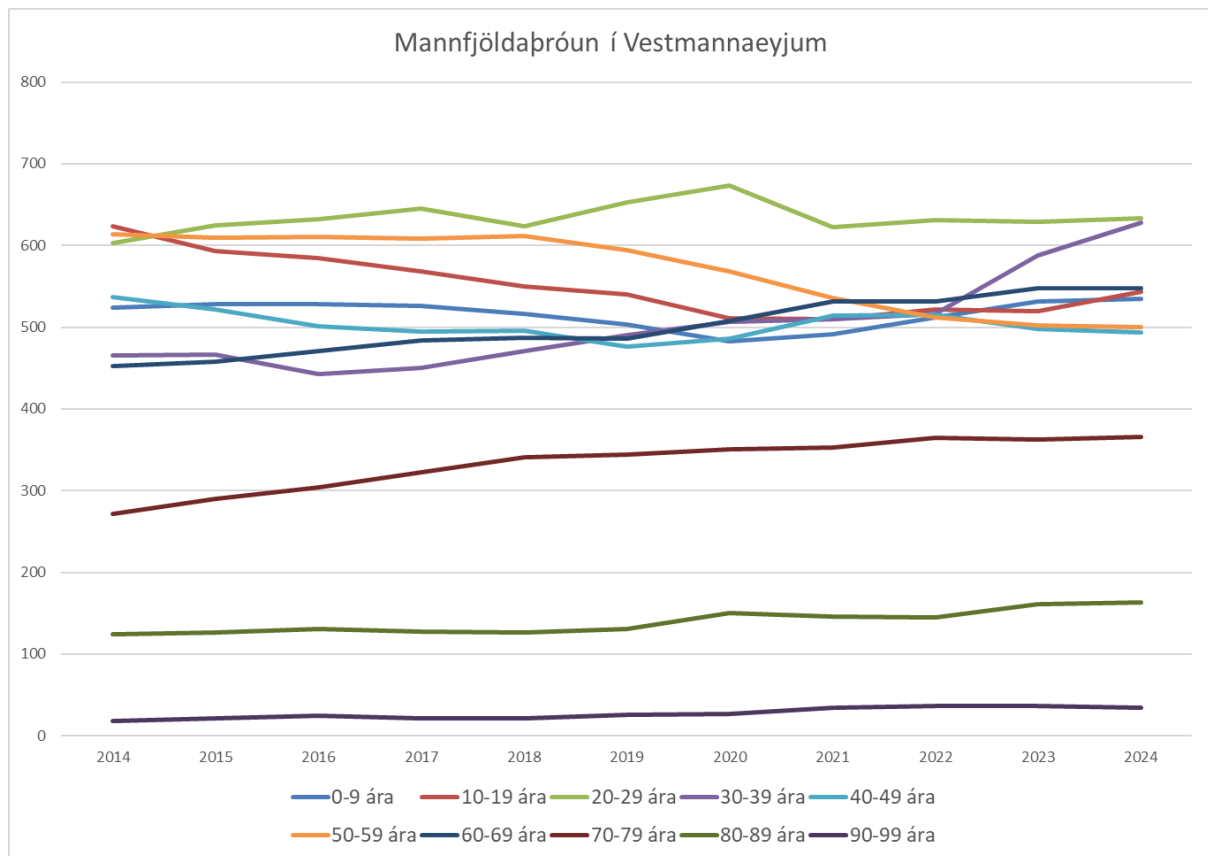
1.2 Forsendur

1.2.1 Íbúafjöldi og húsnæðisþörf

Á síðustu 10 árum hefur töluvert verið byggt af íbúðarhúsnæði í Vestmannaeyjum. Íbúafjöldi hefur aukist lítillega, en með færri íbúum á hverju heimili og breyttum kröfum um húsnæðisrými hefur húsnæðisþörf aukist. Einnig hefur tilkoma Landeyjahafnar aukið eftirspurn eftir orlofshúsnæði í Vestmannaeyjum. Í apríl 2024 voru fáar lóðir fyrir einbýlishús í boði og engar lausar lóðir fyrir fjölbýli og raðhús.

Með uppbyggingu fiskeldis í Vestmannaeyjum og auknum umsvifum ferðamannaiðnaðar er talið að íbúafjöldi og eftirspurn eftir húsnæði munu aukast enn frekar. Samkvæmt Aðalskipulagi Vestmannaeyja 2015-2035 er spáð að íbúafjöldi Vestmannaeyja geti verið um 5.100 íbúar árið 2035 en í ársbyrjun 2024 voru íbúar 4.444 talsins.

Aðalskipulagsbreyting þessi tekur mið af líklegri fjölgun íbúa í Vestmannaeyjum og einnig af lýðfræðilegri þróun og breyttum þörfum íbúa. Þar má sem dæmi nefna breytta aldursdreifingu íbúa og aukinn fjölda fólks sem er eitt í heimili og sambýlisfólks án barna. Yfirlit yfir mannfjöldaþróun síðustu ára má sjá á mynd 2. Þar má sjá að fjöldi íbúa á aldrinum 10-19 ára hefur dregist lítillega saman en fjöldi barna á aldrinum 0-9 ára hefur haldist nokkuð stöðugur. Þá hefur fjölgað nokkuð í aldurshópnum 30-39 ára og yfir 60 ára. Skipulagið gerir því sérstaklega ráð fyrir búsetukostum fyrir ungar fjölskyldur og fyrir fullorðna íbúa sem huga að því að minnka við sig eða vilja búa á einni hæð.



Mynd 2: Mannfjöldaþróun í Vestmannaeyjum (gögn frá Hagstofu Íslands).

1.2.2 Innviðir veitna

Framtíðarþörf orku- og vatnsveitu fyrir Vestmannaeyjar var lykilforsenda í frumhönnun skipulags fyrir svæðið. Á svæði VH-2 er kyndistöð og innviðir sem eru krítískir í starfsemi rafmagns- og hitaveitu bæjarins. Mikilvægt er að takmarka ekki frekari þróun þessara innviða. Tekið hefur verið frá svæði fyrir þá framtíðar innviði sem HS-veitur telja nauðsynlega, þ.m.t. er haldið eftir svæði umhverfis kyndistöðina á VH-2. Samkvæmt upplýsingum frá HS-Veiturum þarf að gera ráð fyrir öðrum katli til viðbótar við þann sem fyrir er og myndi hann rúmast við austurenda núverandi húss með stækkun á VH-2 til austur samkvæmt fyrirhugaðri breytingu.

Vatnstankur HS-veitna er undir samkomuhúsi á VP-1 en hann er 5000 m³ að stærð. Þörf er á að reisa 15.000 m³ vatnstank til viðbótar við þann tank sem fyrir er. Fulltrúar HS-Veitna hafa óskað eftir svæði fyrir nýjan vatnstank í hlíð milli Framhaldsskóla Vestmannaeyja og samkomuhúss. Gert er ráð fyrir slíkum tanki í skilmálum nýs svæðis OP-5. Gert er ráð fyrir því að tankurinn verði grafinn inn í hlíðina og taki þannig minna pláss og skagi síður upp úr landslaginu.

1.2.3 Jarðvegsaðstæður og landhalli

Jarðefni eru takmörkuð auðlind í Vestmannaeyjum og því þarf að huga að því að nýting jarðefna sé í samræmi við og ekki umfram það magn sem þörf er á hverju sinni. Yfirborði jarðvegs þar sem malarvöllurinn stendur hefur þegar verið raskað og enginn gróður er á vellinum. Horft er til bílakjallara við fjölbýli á ÍB-5. Líklega er klöpp undir svæðinu en vegna fjarlægðar frá nálægu íbúðarhúsnæði ætti að vera mögulegt að vinna stórtæka jarðvinnu.

Þegar malarvöllurinn var myndaður var jarðvegur færður til þess að búa til flatan völinn. Við jaðra malarvallarins taka við brattar brekkur. Nú þarf að færa landhallann í áttina að fyrra horfi og búa til aflíðandi halla sem hentar íbúðarbyggð. Á norðanverðu svæðinu, við Kirkjuveg, verður landið lækkað þannig að landhalli verði aflíðandi frá götuhæð Kirkjuveg og upp að Löngulág. Við Kirkjuveg er vatnslögn sem þarf að færa vegna landhæðarbreytinganna. Þá þarf að hækka land á hluta malarvallarins til að aðlaga það að nærliggjandi umhverfi. Á því svæði þarf því ekki að grafa nema fyrir bílakjöllurum. Ekki er búið að reikna efnisþörfina út en gert er ráð fyrir því að til landhækkunarinnar verði að miklu leyti hægt að nýta það efnismagn sem fellur til þar sem land er lækkað, auk þess efnis sem grafið er upp fyrir bílakjöllurum. Líklega verður einnig þörf á efni annars staðar frá fyrir landhækkunina. Þetta verður nánar útfært í deiliskipulagi.

1.2.4 Deiliskipulagsáætlanir

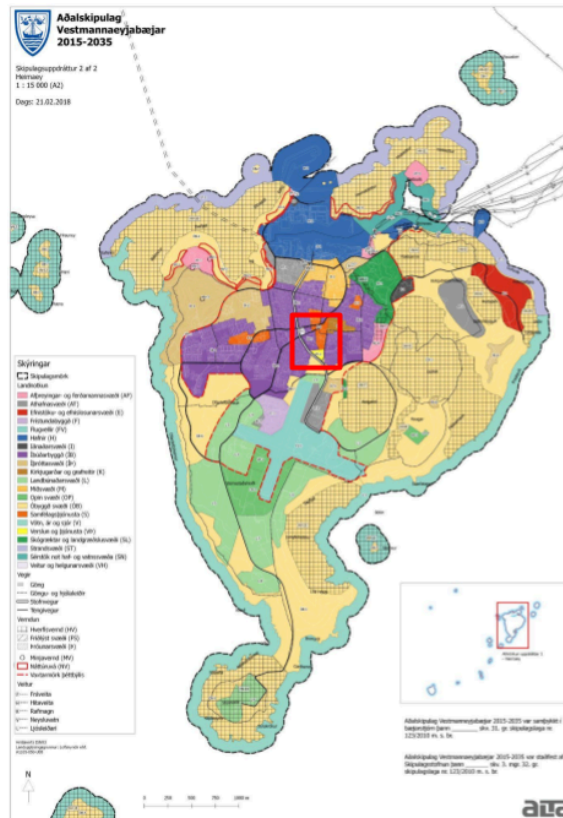
Samhliða breyttu aðalskipulagi er unnið að deiliskipulagi fyrir svæðið. Deiliskipulagið er unnið á grunni vinningstillögu hugmyndasamkeppninnar sem kynnt var í kafla 1.1 og eru eftirfarandi markmið og áherslur höfð að leiðarljósi.

- Landsvæðið sé vel nýtt fyrir húsnaði og dvalarsvæði.
- Blöndun húsnaðisgerða, þ.e. einbýla, raðhúsa og fjölbýla, og áhersla lögð á fjölbreytta stærð og herbergjafjölda íbúða og framboð af litlum íbúðum.
- Mannvænt umhverfi; aðlaðandi form, efnis- og litaval bygginga, skjólsæld innan hverfisins og við innganga bygginga, öruggar gönguleiðir, takmörkuð umferð, ljósgæði, gróður, áningarstaðir og leiksvæði.
- Hugað sé að spennandi, grænum og skjólgóðum almenningsrýmum sem og persónulegum dvalarrýmum utanhúss, s.s. skjólgóðum gördum og svölum.
- Gert er ráð fyrir 6-10 deilda leikskóla á svæðinu. Sérstaklega skal hugað að skjóli á lóð og góðri aðkomu að leikskólanum.
- Langalág verður áfram sameiginlegt dvalarsvæði en áform eru um að bæta skipulag svæðisins og nýta það betur.
- Rekstur samkomuhúss á svæðinu mun haldast óbreyttur. Ekki eru fyrirhuguð íbúðarhús í nálægð við samkomuhúsið.
- Áhersla er lögð á góðar göngu- og aksturstengingar bæði innan svæðis og við nálæg svæði og þjónustu. Tillit verður tekið til aðliggjandi íbúðarbyggðar hvað varðar umferðarflæði, göngu- og hjólastíga.
- Hugað verður að umferðaröryggi við deiliskipulagsgerðina og ráðstöfunum til að draga úr umferðarhraða.
- Vistvænum og hagkvæmum samgöngumátum verður gert hátt undir höfði og horft verður til lausna fyrir stæði og geymslur fyrir hjól og barnavagna.
- Samkvæmt gildandi aðalskipulagi er gert ráð fyrir vegtengingu í gegnum hverfið. Við deiliskipulagsgerð verður hugað að því að vegur í gegnum hverfið henti aðeins vegfarendum sem eiga erindi innan svæðisins og bjóði ekki upp á gegnumakstur.

2 Tillaga að breytingu á aðalskipulagi

2.1 Breytingar á uppdrætti

Staðsetning breytingarinnar á skipulagsuppdrætti 2, Heimaey er sýnd með rauðum ramma á mynd 3 til vinstri. Á mynd 4 má sjá táknskýringar fyrir skipulagsuppdrættina. Á mynd 5 sést sá hluti uppdráttarins sem breytingin nær til í upphaflegum skala (1:15.000), fyrst fyrir breytingu en síðan eftir breytingu.

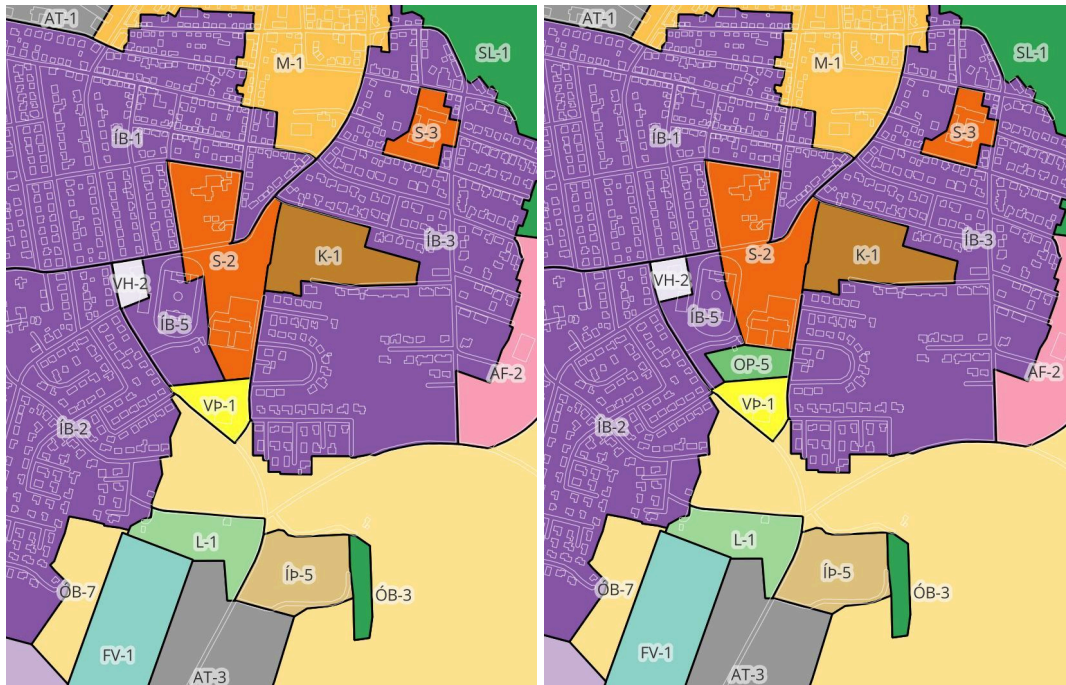


Mynd 3: Skipulagsuppdráttur 2, Heimaey í heild með staðsetningu breytingarinnar afmarkaða með rauðum ramma fyrir miðri mynd.

Táknskýringar

- Afþreyingar- og ferðamannasvæði (AF)
- Athafnasvæði (AT)
- Frístundabyggð (F)
- Flugvelli (FV)
- Íbúðarbyggð (ÍB)
- Íþróttasvæði (ÍÞ)
- Kirkjugarðar og grafreitir (K)
- Landbúnaðarsvæði (L)
- Miðsvæði (M)
- Opin svæði (OP)
- Óbyggð svæði (ÓB)
- Samfélagsþjónusta (S)
- Verslun og þjónusta (VP)
- Aðrir vegir
- == Stofnvegir
- Tengivegir
- götur

Mynd 4. Táknskýringar fyrir aðalskipulagsupprætti



Mynd 4: Skipulagsupprættur 2, Heimaey í skala 1:15000 fyrir breytingu (til vinstri) og eftir breytingu (til hægri).

2.2 Breytingar á greinargerð aðalskipulags

Þær breytingar sem gerðar verða á skipulagsákvæðum aðalskipulagsins eru sýndar hér í töflum.

2.2.1 Íbúðarsvæði ÍB-5: Langalág

Breytingar á töflu yfir íbúðarbyggð í kafla 2.1 Fjölbreytt íbúðarbyggð, bls 20 í Aðalskipulagi Vestmannaeyja 2015-2035:

Fyrir breytingu	Eftir breytingu
Stærð: 3,2 ha	Stærð: 2,3 ha
Skilmálar: Nýtt íbúðarsvæði þar sem malarvöllur er tekin undir íbúðarbyggð. Á svæðinu er heimild fyrir lágreistri íbúðarbyggð, einbýli, raðhúsum og/eða litlum fjölbýlishúsum á tveimur hæðum. Gert er ráð fyrir a.m.k. 40 íbúðum. Leggja skal áherslu á minni íbúðir með góðu aðgengi. Á suðurhluta svæðisins hefur verið gróðursett í hlíðina. Áfram skal gera ráð fyrir grænu svæði þar með trjágróðri. Svæðið skal nýta til að skerma íbúðarbyggðina frá nærliggjandi svæði fyrir verslun og þjónustu, eins og þörf er, miðað við þá starfsemi sem þar er.	Skilmálar: Íbúðarbyggð, einbýli, raðhús og lítil fjölbýlishús á allt að 2 hæðum. Stærri fjölbýlishús með lyftu á allt að 5 hæðum þar sem fimmta hæðin er upphækkað ris. Leyfilegt byggingarmagn fjölbýlishúsa sem eru 3-5 hæðir er 6.000 m². Heildarbyggingarmagn ofanjarðar er 16.000 m². Huga ber sérstaklega vel að því við deiliskipulagsgerð að hús sem eru 3-5 hæðir falli vel að landslaginu og að aðliggjandi svæðum. Gert er ráð fyrir allt að 110 íbúðum. Í deiliskipulagi skal leggja áherslu á fjölbreyttar íbúðir með góðu aðgengi og hagkvæma húsnæðiskosti. Gert er ráð fyrir bílakjöllurum fyrir raðhús og fjölbýlishús. Gera skal ráð fyrir hleðsluinnviðum í deiliskipulagi. Við deiliskipulag og hönnun bygginga skal huga að skjólgóðum og sólríkum dvalarsvæðum á sameiginlegum svæðum og fyrir hverja íbúð. Einnig skal huga að ásýnd, lýsingu, gróðri og uppbroti bygginga. Í deiliskipulagi skal setja skilmála sem stuðla að myrkurgæðum innan hverfisins og aðliggjandi hverfa. Gera skal ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum og útfæra sérstaklega í deiliskipulagi. Við deiliskipulagsgerð skal huga að aðstöðu til virkra ferðamáta sem og að takmarka umferðarhraða og tryggja öryggi á gatnamótum í og við hverfið.

2.2.2 Samfélagsþjónusta S-2: Kirkjuvegur

Breytingar á töflu yfir samfélagsþjónustu í kafla 2.2 Traust samfélagsþjónusta og öflug menningarstarfsemi, bls 23 í Aðalskipulagi Vestmannaeyja 2015-2035:

Fyrir breytingu	Eftir breytingu
Stærð: 5,4 ha	Stærð: 5,3 ha
Skilmálar: Á svæðinu er grunnskóli, kirkja og framhaldsskólinn í Vestmannaeyjum. Á svæðinu eru möguleikar til uppbyggingar samfélagsþjónustu á nýjum lóðum. Áfram er gert ráð fyrir bílastæðum fyrir kirkjugesti fyrir sunnan Kirkjuveg eins og er í dag, með möguleika á stækkun.	Skilmálar: Á reitnum er grunnskóli, kirkja og framhaldsskólinn í Vestmannaeyjum. Gert er ráð fyrir 6-10 deilda leikskóla sunnan við Kirkjuveg og að bílastæði við leikskólann verði samnýtt fyrir kirkjugesti.

2.2.3 Veitur og helgunarsvæði VH-2: Kirkjuvegur 99

Breytingar á töflu yfir veitur og helgunarsvæði í kafla 5.2 Veitur og fjarskipti, bls 86 í Aðalskipulagi Vestmannaeyja 2015-2035:

Fyrir breytingu	Eftir breytingu
Stærð: 0,5 ha	Stærð: 0,6 ha
Skilmálar: Svæði með lóð fyrir dælu- og kyndistöð sem er í umsjón HS veitna. Gert er ráð fyrir þeim möguleika að stækka lóðina til suðurs, ef þörf verður á fyrir frekari byggingar.	Skilmálar: Reitur fyrir dælu- og kyndistöð sem er í umsjón HS veitna. Gert er ráð fyrir möguleika á stækkun lóðar til suðurs og/eða austurs, vegna mögulegrar stækkunar núverandi stöðvar.

2.2.4 Verslun og þjónusta VP-1: Langalág

Breytingar á töflu yfir verslun og þjónustu í kafla 3.5 Verslun og þjónusta, bls 42 í Aðalskipulagi Vestmannaeyja 2015-2035:

Fyrir breytingu	Eftir breytingu
Stærð: 1,2 ha	Stærð: 1,2 ha
Skilmálar: Svæði þar sem gert er ráð fyrir verslun og þjónustu, þ.m.t. Möguleika á hóteli, gistiheimili og veitingahúsi. Á svæðinu er í dag samkomuhús/salur þar sem heimilt er að hafa samkomur og	Skilmálar: Óbreyttir

veitingasölu skv. flokki III sem er skv. Reglugerð nr. 1277/2016. Undir þann flokk falla umfangsmiklir áfengisveitingastaðir, þar sem mögulegt er að leika háværa ítonlist og starfsemi kallar á meira eftirlit og/eða löggæslu. Frekari uppbygging er heimil á reitnum, t.d. Hótel. Á reitnum er kaldavatnstankur.	
--	--

2.2.5 Nýr landnotkunarreitur – Opið svæði OP-5: Langalág

Við töflu yfir opin svæði í kafla 2.3, á blaðsíðu 27 í Aðalskipulagi Vestmannaeyja 2015-2035 bætist nýr reitur OP-5: Langalág með eftirfarandi skipulagsákvæðum.

Eftir breytingu
Stærð: 1,0 ha
Skilmálar: Gert er ráð fyrir gróðursælu útivistarsvæði með dvalarstöðum, gróðurreitum, afþreyingu og göngustígum. Áfram verður stuðlað að gróðursetningu á svæðinu. Trjágróður á reitnum skal nýta til að skerma íbúðarbyggðina frá nærliggjandi svæði fyrir verslun og þjónustu. Á austasta hluta reitsins, við Dalaveg, er gert ráð fyrir að hægt sé að koma fyrir allt að 15.000 m³ geymslutanki fyrir neysluvatn. Tankurinn verði niðurgrafinn og falli vel að landslagi.

3 Umhverfismatsskýrsla

3.1 Stefna og áætlanir

3.1.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Í landsskipulagsstefnu 2015-2026 er lögð megináhersla á að þróun þéttbýlis og fyrirkomulag byggðar stuðli að sjálfbærni með áherslu á gæði í hinu byggða umhverfi og markvissu og samræmdu skipulagi byggðar og samgangna (www.landsskipulag.is).

Markmið 3.2, um sjálfbært skipulag þéttbýlis, hljóðar svo:

Skipulag byggðar stuðli að sjálfbærri þróun þéttbýlisstaða með þéttri, samfelldri byggð, endurskipulagningu vannýttra svæða og eflingu nærsamfélags. Uppbygging íbúðar- og atvinnuhúsnæðis verði í samræmi við þarfir samfélagsins á hverjum tíma og til framtíðar.

Nánar tiltekið segir svo um hagkvæma uppbyggingu í grein 3.2.2:

Í skipulagsáætlunum sveitarfélaga verði mörkuð stefna um uppbyggingu íbúðar- og atvinnuhúsnæðis sem taki mið af fyrirsjáanlegum þörfum samfélagsins og lýðfræðilegum breytingum til framtíðar. Stuðlað verði að fjölbreyttum húsnæðiskostum, svo sem hvað varðar húsagerðir og stærðir. Tryggt verði fjölbreytt og sveigjanlegt húsnæði sem stuðli að félagslegri fjölbreytni og í því samhengi verði hugað sérstaklega að framboði á húsnæði fyrir alla tekjuhópa.

Ennfremur í grein 3.3.1:

Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði sérstaklega hugað að gæðum hins byggða umhverfis og sett fram stefna og ákvæði um mælikvarða byggðar, byggðamynstur og samspil byggðar, bæjarryma og ferðamáta. Einnig verði sérstaklega hugað að almenningsrýmum og útivistarsvæðum með það að markmiði að hvetja til útiveru og hreyfingar, matjurtaræktunar og náttúruupplifunar og varðveita verðmæt náttúrusvæði. Jafnframt verði tekið tillit til sögulegs samhengis í þróun byggðar og menningararfurinn nýttur til að styrkja sérkenni og staðaranda.

3.1.2 Aðgerðaáætlun í loftslagsmálum

Samkvæmt aðgerðaáætlun Íslands í loftslagsmálum er gert ráð fyrir miklum samdrætti í losun frá vegasamgöngum m.a. vegna aukinnar hlutdeildar virkra ferðamáta sem samgöngukosts og vegna aukins hlutfalls ökutækja sem nýta endurnýjanlega orku. Tilgreint er að flestir rafbílaeigendur hlaði bílinn heima.

3.1.3 Samræmi við aðalskipulag

Við mat á umhverfisáhrifum er horft til samræmis við gildandi aðalskipulag, s.s. til eftirfarandi markmiða:

- Áhersla á hagkvæma nýtingu lands í Heimaey með þéttri byggð sem fellur vel að landslagi.
- Heilsusamlegt umhverfi viðhaldist og aðlaðandi bæjarmynd styrkist.
- Íbúðarhverfi séu aðlaðandi með góðu aðgengi að grænum svæðum, leiksvæðum og

þjónustu.

- Fjölga íbúðum sem henta eldra fólki og ungu fjölskyldufólki, einkum miðsvæðis.
- Uppbygging nýrra íbúða miði að því að staðsetning þeirra sé í göngufjarlægð frá grunnþjónustu á borð við leik- og grunnskóla og leiksvæði.
- Fjölbreytt tækifæri séu til íþróttar- og tómstundaiðkunar, útivistar og almennrar hreyfingar í göngufæri við íbúðarsvæði.

3.2 Mat á áhrifum

Fyrirhuguð breyting á aðalskipulagi fellur ekki undir 1. viðauka laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Hér á eftir er gerð grein fyrir áhrifum á umhverfið í samræmi við 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Uppbygging skv. tillögunni er borin saman við þann kost að byggja svæðið upp í samræmi við gildandi aðalskipulag (núllkost). Tillagan verður ekki borin saman við aðra kosti vegna þess að umrætt svæði er eina óuppbyggða svæðið af þessari stærð innan núverandi byggðar. Því kemur aðeins til greina að brjóta nýtt land undir íbúðarsvæði sem hefur augljóslega í för með sér meiri og neikvæðari umhverfisáhrif auk þess sem landsvæði er af skornum skammti í Heimaey og mikilvægt að nýta vel land innan núverandi byggðar.

Þær breytingar sem kunna að hafa í för með sér umhverfisáhrif m.v. núllkost eru:

- Byggð á ÍB-5 verður töluvert þéttari en skv. fyrri áformum.
- Heimild verður fyrir húsum á allt að fjórum hæðum en áður var heimild fyrir allt að tveimur hæðum.
- Gert er ráð fyrir bílakjöllurum á ÍB-5.
- Gert er ráð fyrir leikskóla á S-2.

Aðrar breytingar eru minniháttar tilfærslur á afmörkunum svæða og hafa því ekki í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif. Sú breyting að búa til nýtt svæði, OP-5 Langalág, þar sem áður var íbúðarsvæði ÍB-5 kann að virðast veruleg breyting á landnotkun. Hins vegar er svæðið nú þegar nýtt sem opið svæði til útivistar skv. skilmálum gildandi aðalskipulags. Með breytingunni er aðeins verið að skilgreina svæðið í takt við núverandi notkun.

Gera má ráð fyrir að uppbygging samkvæmt breytingu á aðalskipulagi hafi einkum áhrif á eftirfarandi;

- Ásýnd svæðisins
- Samfélag
 - Ónæði eða hætta vegna umferðar
 - Byggð og efnisleg verðmæti
- Náttúrufar
 - Jarðvegur og jarðmyndanir
 - Gróður
 - Yfirborðsvatn
- Loftslag
- Minjar og vernd

3.2.1 Ásýnd svæðis

Ásýnd svæðisins mun breytast þannig að byggð verður þéttari en breytingarnar munu eiga sér stað innan núverandi byggðar og því hafa þær ekki áhrif á náttúrulegt landslag. Ný byggð mun að hluta til bera svipmót eldri íbúðahverfa hvað snertir skala og yfirbragð. Byggðin verður þó þéttari en eldri byggð og gert er ráð fyrir allt að fjögurra hæða fjölbýlishúsum. Til mótvægis mögulegum neikvæðum áhrifum á ásýnd byggðar eru settir skilmálar um við deiliskipulagsgerð beri að huga sérstaklega vel að því að húsnaði sem er 3-4 hæðir falli vel að landslaginu og að aðliggjandi svæðum. Byggðin kemur í stað núverandi malarvallar sem hefur staðið lítið sem ekkert notaður og því í raun um að ræða gríðarstórt gróðurlaust manngert svæði án teljandi tilgangs fyrir bæjarbúa.

Stefna um þéttingu byggðar er jákvæð sbr. markmið 3.2 í landsskipulagsstefnu um sjálfbært skipulag þéttbýlis og í samræmi við markmið aðalskipulags og telst því breytingin hafa jákvæð áhrif á ásýnd byggðarinnar. Til mótvægis við möguleg neikvæð áhrif hafa verið settir skilmálar með því markmiði að stuðla að fallegri ásýnd hverfisins, m.a. með gróðursetningu trjáa við íbúðarhús og skilmálar varðandi ljósmengun til að tryggja myrkurgæði innan hverfisins og að ekki dragi úr myrkurgæðum nálægra hverfa.

3.2.2 Samfélag

Það er samfélaginu í Vestmannaeyjum mikilvægt að geta útvegað heppilegar byggingarlóðir fyrir fjölbreytta byggð á góðum stað í bænum. Landsvæði er af skörum skammti og mikilvægt er að nýta það vel og því er nýting reits ÍB-5, í góðri tengingu við eldri byggð, rökrétt og hagkvæm ráðstöfun. Stefna um þéttingu byggðar er í samræmi við markmið í landsskipulagsstefnu sem eru tilgreind að ofan um sjálfbært skipulag þéttbýlis og hagkvæma uppbyggingu og telst því hafa jákvæð áhrif á samfélag.

Með aukinni byggð á ÍB-5 má búast við aukinni umferð á nærliggjandi svæðum með tilheyrandi ónæði og hættu á umferðarslysum. Ekkert bendir til þess að sú aukning sé umfram burðargetu umferðarkerfisins. Til að draga úr hættu á umferðarslysum hafa verið settir skilmálar um að við deiliskipulagsgerð skuli huga sérstaklega að virkum ferðamáta innan hverfisins sem og að umferðarhraða og helstu gatnamótum í nálægð hverfisins til að tryggja umferðaröryggi vegfarenda milli hverfisins og nálægrar samfélagsþjónustu.

Þar sem til stendur að byggja miðsvæðis á þegar byggðu svæði eru innviðir á borð við götur og lagnir þegar til staðar í nánasta umhverfi og því verður uppbyggingin hagkvæmari en ef til staði að brjóta nýtt land í jaðri bæjarins. Með því að byggja miðsvæðis er auk þess tryggt að íbúar séu í betra göngufæri við alla helstu verslun, þjónustu og skólastarf (sérstaklega við fjölmenna vinnustaði, grunnskóla og Framhaldsskóla Vestmannaeyja), sem minnkar þar með bílnotkun íbúanna.

3.2.3 Náttúrufar

Þar sem verið er að þetta byggð miðsvæðis á þegar byggðu svæði og nýta núverandi innviði eru áhrif á náttúrufar óveruleg. Nær allt svæðið sem verður tekið undir byggð er gróðurlaust (malarvöllurinn). Langalág er einn gróðursælasti trjáreitir í Vestmannaeyjum. Þar má gera ráð fyrir að nokkuð sé um spörfugla. Ekki er fyrirhugað að raska svæðinu nema t.d. með lagningu göngustíga. Engar merkilegar jarðmyndanir er að finna á svæðinu. Í tillögunni eru settir skilmálar

um að áfram verði stuðlað að gróðursetningu á svæðinu með gróðurrækt í Löngulág og á mörkum íbúðarbyggðarinnar.

Sem stendur er gegndræpt yfirborð á öllu svæðinu. Til að ekki verði þörf á umfangsmiklum breytingum á frárennsliskerfi bæjarins með tilkomu hverfisins þarf að huga sérstaklega að gegndræpum yfirborðum og blágrænum ofanvatnslausnum. Því hafa verið settir slíkir skilmálar þess efnis fyrir ÍB-5.

Breytingin er í samræmi við markmið í landsskipulagsstefnu um að huga að almenningssýnum og útivistarsvæðum og varðveita verðmæt náttúrusvæði. Breytingin telst hafa jákvæð áhrif á náttúrufar.

Til stendur að jafna út landhalla á reit ÍB-5 og að mestu leyti verður hægt að nýta til landhækkunar það efni sem fellur til þar sem land er lækkað. Hugsanlega þarf að flytja að efni annars staðar frá. Ekki liggur fyrir hvaðan efnið verður fengið en jarðefni eru af skorum skammti í Vestmannaeyjum og hugsanlegt er að hluti af því efni sem þarf í framkvæmdina þurfi að koma úr öðrum sveitarfélögum. Sú efnistaka kann að hafa neikvæð áhrif á náttúrufar í öðrum sveitarfélögum auk þess sem flutningar á efni valda umtalsverðum umhverfisáhrifum af völdum útblásturs gróðurhúsalofttegunda.

3.2.4 Minjar og vernd

Árið 2011 var gerð fornleifaskráning vegna nýs deiliskipulags í Löngulág¹. Niðurstöður hennar voru að á fyrirhuguðu deiliskipulagssvæði væru ekki þekktar fornleifar sem væru í hættu vegna uppbyggingar. Þó ber að fara eftir lögum nr. 90/2012 um menningarminjar við allar framkvæmdir á svæðinu. Engin náttúruverndarákvæði eiga við um umrætt svæði. Aðalskipulagsbreytingin telst því ekki hafa áhrif á minjar og vernd.

3.2.5 Loftslag

Í skilmálum fyrir ÍB-5 er lögð rík áhersla á virkan ferðamáta. Til að tryggja aðgang að hleðsluáðstöðu fyrir rafmagnsbíla eru í tillögunni settir skilmálar um að hugað sé að þeim í deiliskipulagi.

3.3 Samantekt

Áhrif af þéttingu byggðar á reit ÍB-5 verða veruleg og jákvæð á ásýnd og samfélag. Settir hafa verið skilmálar um blágrænar ofanvatnslausnir og gróðursetningu til að koma í veg fyrir neikvæð áhrif á náttúrufar. Hugsanleg efnistaka í öðrum sveitarfélögum og flutningur efnis til Vestmannaeyja kann að hafa neikvæð áhrif á náttúrufar og loftslag. Skilmálar hafa einnig verið settir til að auka umferðaröryggi og til að stuðla að fallettri ásýnd hverfisins og draga úr áhrifum á myrkurgæði í nærliggjandi hverfum. Breytingin er ekki talin hafa áhrif á minjar og vernd. Með hliðsjón af samfélagslegu mikilvægi telst breytingin hafa verulega jákvæð heildaráhrif.

Sú stefnumörkun sem felst í framangreindum skipulagsbreytingum er í góðu samræmi við áherslur í landsskipulagsstefnu, aðgerðaáætlun í loftslagsmálum og aðalskipulagi.

¹ Katrín Gunnarsdóttir, júní 2011. [Fornleifaskráning í Vestmannaeyjum vegna nýs deiliskipulags í Löngulá.](#)

4 Málsmeðferð og tímaáætlun

Málsmeðferð er í samræmi við ákvæði skipulagslaga nr. 123/2010.

Skipulagslýsing var í október 2023 kynnt almenningi og umsagnaraðilum í samræmi við 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Hún var send umsagnaraðilum, auglýst á vef Vestmannaeyjabæjar www.vestmannaeyjar.is, á bæjarmiðlum í Vestmannaeyjum og í skipulagsgátt Skipulagsstofnunar, höfð til sýnis í Ráðhúsi Vestmannaeyjabæjar og send Skipulagsstofnun til umsagnar.

Aðrir umsagnaraðilar eru:

- Minjastofnun Íslands
- Umhverfisstofnun
- Veðurstofan
- Náttúrufræðistofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- HS-Veitur
- Slökkvilið Vestmannaeyja
- Vegagerðin

Umsagnir um lýsinguna bárust frá Skipulagsstofnun, Umhverfisstofnun, Náttúrufræðistofnun Íslands, Heilbrigðiseftirliti Suðurlands, HS Veitum, og Vegagerðinni og voru umsagnirnar hafðar til hliðsjónar við gerð tillögu þessarar að breyttu aðalskipulagi en var ekki svarað með formlegum hætti.

Tillaga að breytingu á aðalskipulagi er nú kynnt á vinnslustigi, skv. 2. mgr. 30. gr skipulagslaga nr. 123/2010. Tillagan verður send umsagnaraðilum, auglýst á vef Vestmannaeyjabæjar www.vestmannaeyjar.is, á bæjarmiðlum í Vestmannaeyjum og auglýst í skipulagsgátt Skipulagsstofnunar. Þá verður hún einnig höfð til sýnis í Ráðhúsi Vestmannaeyjabæjar og send Skipulagsstofnun til umsagnar.

Gefinn verður fjögurra vikna frestur til að koma á framfæri skriflegum athugasemdum. Umsagnir og athugasemdir sem kunna að berast við vinnslutillögu verða hafðar til hliðsjónar við endanlega útfærslu á tillögunni en þeim verður ekki svarað formlega. Að því loknu verður fullmótuð tillaga auglýst í samræmi við 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Þá gefst aftur tækifæri til að senda inn athugasemdir við tillöguna auk þess sem hún verður aftur send umsagnaraðilum. Bæjarstjórn mun fjalla um þær athugasemdir sem kunna að berast og svara þeim og gera breytingar á tillögunni ef tilefni er til. Að því loknu verður tillagan samþykkt í bæjarstjórn og send Skipulagsstofnun til staðfestingar. Staðfest aðalskipulagsbreyting tekur að lokum gildi með birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda.

Umsagnir og ábendingar berist skriflega á netfangið dagny@vestmannaeyjar.is eða í Ráðhúsið að Kirkjuvegi 50. Einnig er tekið við athugasemdum og ábendingum á rafrænan hátt gegnum [Skipulagsgátt](#).