

Athafnasvæði við Dalaveg

Tillaga að deiliskipulagi

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

29. mars 2021



Deiliskipulag þetta, sem fengið hefur meðferð skv. 41. grein skipulagslaga nr. 123/2010,
var samþykkt í bæjarstjórn Vestmannaeyja þann _____ 20__.

f.h. Vestmannaeyjabæjar

Auglýsing um samþykkt deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda
þann _____ 20__.

Efnisyfirlit

1 Greinargerð

- 1.1 Tilgangur og markmið
- 1.2 Skipulagssvæðið
- 1.3 Tengsl við aðrar áætlanir
 - 1.3.1 Aðalskipulag Vestmannaeyja 2015-2035
 - 1.3.2 Deiliskipulag flugvallarins
- 1.4 Áhrif á umhverfið
 - 1.4.1 Ásýnd svæðis

2 Málsmæðferð, kynning og samráð

3 Skipulagsskilmálar

- 3.1 Almenn lýsing á tillögu
- 3.2 Almennir skilmálar
 - 3.2.1 Starfsemi
 - 3.2.2 Húsagerð og þakform
 - 3.2.3 Byggingarreitir og hæðir húsa
 - 3.2.4 Hindranafletir flugvallar
 - 3.2.5 Bundin byggingarlína
 - 3.2.6 Lóðafrágangur og umgengni
 - 3.2.7 Stoðveggir
 - 3.2.8 Girðingar
 - 3.2.9 Skilti og merkingar
 - 3.2.10 Geymslusvæði
 - 3.2.11 Sorpgeymslur og sorpgerði
 - 3.2.12 Mengunarvarnir

- 3.2.13 Lýsing
- 3.2.14 Bílastæði og aðgengi
- 3.2.15 Kvöð um aðkomu
- 3.2.16 Vegir og veghelgunarsvæði
- 3.2.17 Minjar
- 3.2.18 Jarðvegsmanir
- 3.2.19 Veitur og lagnir
- 3.3 Skilmálatafla

Viðauki - Uppdráttur

Viðauki - Þrívíddarmyndir, til skýringar

A1390-014-U04

www.alta.is
alta@alta.is

1 Greinargerð

1.1 Tilgangur og markmið

Mikil eftirspurn er eftir lóðum fyrir atvinnustarfsemi í Vestmannaeyjum en lítið framboð þar sem helsta athafnasvæði Vestmannaeyja við höfnina er svo gott sem fullbyggt. Í Aðalskipulagi Vestmannaeyja 2015-2035 er óbyggt athafnasvæði við flugvöllinn, reitur AT-3. Vestmannaeyjabær leggur hér fram tillögu að deiliskipulagi fyrir hluta athafnasvæðisins. Ákveðið hefur verið að áfangaskipta deiliskipulagsgerð fyrir AT-3 og nú í fyrsta áfanga er svæðið vestan Dalavegar tekið fyrir.

Helsta markmið með gerð nýs deiliskipulags er að fjölga lóðum fyrir blandaða atvinnustarfsemi í Vestmannaeyjum. Lóðir og byggingarreitir á svæðinu eru af ýmsum stærðum með það að markmiði að skapa aðstæður fyrir fjölbreytta starfsemi fyrir fyrirtæki og rekstraraðila með ólíkar þarfir. Lögð verður áhersla á góða nýtingu svæðisins þar sem land í Vestmannaeyjum er takmörkuð auðlind.

1.2 Skipulagssvæðið

Deiliskipulagssvæðið afmarkast af aðliggjandi deiliskipulagsmörkum flugvallarins, vegsvæði Dalavegar og mörkum athafnasvæðis AT-3 í aðalskipulagi. Deiliskipulagssvæðið er um 3,2 ha að stærð.

Deiliskipulagssvæðið er í geil á milli flugbrautar og Dalavegar og hefur því svæðinu verið raskað í gegnum árin m.a. vegna vegagerðar og framkvæmda við flugvöllinn. Svæðið allt er grasi vaxið og hefur verið nýtt sem beutiland gegnum árin. Hefðbundinn graslendisgróður er á svæðinu og engar þekktar minjar en Minjavörður suðurlands tók svæðið út samhliða mótun deiliskipulagsins.

Deiliskipulagssvæðið er í u.þ.b. 86-92 metra hæð yfir sjávarmáli (m.y.s.) en gert er ráð fyrir að jafna svæðið í u.þ.b. 87 m.y.s. með landmótun og tilfærslu á efni innan svæðisins. Er það gert vegna nálægðar við flugvöllinn og þeirra takmarkana sem hindranaflötur flugvallarins hefur á hæðir bygginga.

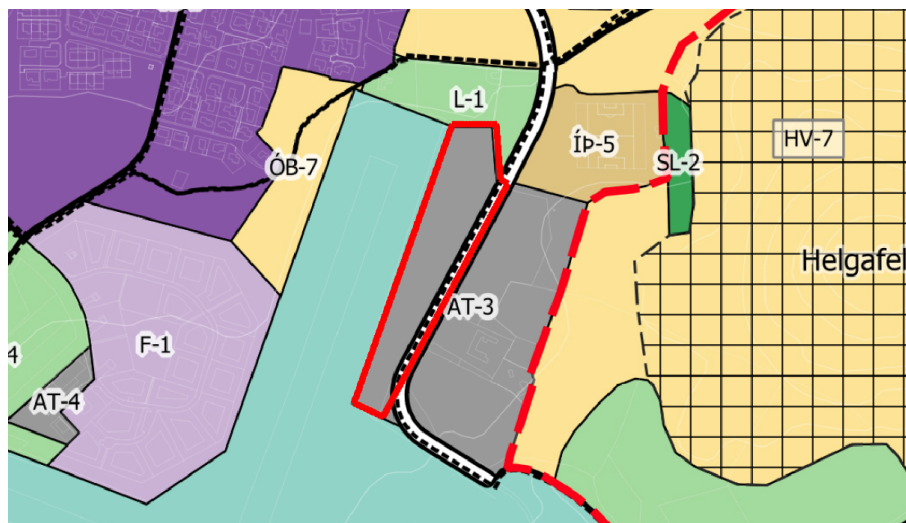


Skýringarmynd: Mörk athafnasvæðis AT-3 (svört lína) og mörk deiliskipulagsins (hvítt skástrikað).

1.3 Tengsl við aðrar áætlanir

1.3.1 Aðalskipulag Vestmannaeyja 2015-2035

Í aðalskipulagi er gert ráð fyrir blandaðri atvinnustarfsemi á deiliskipulagssvæðinu, þ.e. léttum iðnaði, hreinlegum verkstæðum, umboðs- og heildverslunum, skrifstofum, vörugeymslum, rannsóknarhúsum, veitustarfsemi eða annarri starfsemi þar sem lítil hætta er á mengun.



Skýringarmynd: Hluti Aðalskipulags Vestmannaeyja 2015-2035 og mörk deiliskipulags athafnasvæðisins innan svæðis AT-3.

Auðkenni Skipulagsákvæði

AT-3 Nýtt 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. Hesthúsabyggð á svæðinu er víkjandi.

Á norðausturhluta svæðisins, við aðkomu að íþróttavellinum er

steinsteyptur vatnstankur, sem áfram verður nýttur sem slíkur.

Tillaga að deiliskipulagi tekur m.a. mið af eftirfarandi markmiðum í aðalskipulagi:

- ▶ Boðið er upp á athafnasvæði til áframhaldandi atvinnuuppbyggingar.
- ▶ Á athafna- og iðnaðarsvæðum skal vera góð umgengni og umhverfisfrágangur.

Í tillögu að deiliskipulagi eru settir skilmálar sem snúa að ásýnd svæðisins, frágang og umgengni sem styðja við markmið aðalskipulagsins.

1.3.2 Deiliskipulag flugvallarins

Vesturmörk deiliskipulagssvæðisins liggja meðfram deiliskipulagsmörkum flugvallarins í Vestmannaeyjum. Skilgreindir havar verið hindranafletir fyrir flugvöllinn sem fela í sér hæðartakmarkanir á hvers konar mannvirkjum eða gróðri innan og í nágrenni við flugvallarsvæðið. Í deiliskipulagi er tekið mið af þeim. Í gildi er deiliskipulag fyrir flugvöllinn dags. 22.3.2006 en ákvæði þess hafa ekki áhrif á nýtt deiliskipulag fyrir athafnasvæðið eða öfugt. Önnur svæði í næsta nágrenni hins nýja athafnasvæðis eru ódeiliskipulögð.

1.4 Áhrif á umhverfið

Í samræmi við 12 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og gr. 5.4. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 er gerð grein fyrir áhrifum skipulagstillögunnar á umhverfið

Nýtt athafnasvæði við Dalaveg mun breyta ásýnd svæðisins þegar mannvirki og götur koma í stað beitolands. Yfirborði hefur þegar verið raskað í tengslum við uppbyggingu flugbrautar og vegar og vegna landmótunar og uppgræðslu. Vegna nálægðar við flugvöllinn verður deiliskipulagssvæðið lækkað niður fyrir vegstæði Dalavegar og verða byggingar að hluta niðurgrafnar til austurs. Gert er ráð fyrir gangstéttum/gönguleið meðfram Dalavegi sem verður hluti af göngutengingu milli þéttbýlisins, flugstöðvar og tenging við nálægar gönguleiðir.

1.4.1 Ásýnd svæðis

Í tillögu að deiliskipulagi er lögð rík áhersla á að ásýnd svæðisins verði snyrtileg og ráðstafanir gerðar til að draga sem mest úr sjónrænum áhrifum. Á deiliskipulagssvæðinu eru byggingarreitir staðsettir á austurhluta lóða, meðfram Dalavegi og skerma þannig sýn inn á athafnasvæði lóðanna. Settir eru ítarlegir skilmálar til að stuðla að snyrtilegri ásýnd svæðisins t.a.m. um frágang lóða, umgengni um svæðið, litaval, hæðir og ásýnd girðinga, afmörkun geymslusvæða og lýsingu. Meðfram Dalavegi og nyrst á svæðinu er gerð ráð fyrir gróðurmonum eða landmótun til að skerma sýn inn á svæðið og mynda skjól.

Tillaga að deiliskipulagi var kynnt á vinnslustigi í byrjun árs 2020. Gerðar voru breytingar á tillögunni eftir kynningu til að draga enn frekar úr sjónrænum áhrifum byggðarinnar, bæta ásýnd svæðisins og til að stuðla að góðri umgengni. Breytingarnar fólust í því að fækka byggingarreitum nyrst á svæðinu og lækka byggingar á norðurhluta svæðisins úr 9 m niður í 5 m. Grænum svæðum er bætt við milli bygginga meðfram Dalavegi til að brjóta upp húsallengjur. Þá hefur verið hnykktt enn frekar á skilmálum um ásýnd svæðisins.



Tillaga á vinnslustigi, dags. 13. janúar 2020

Auglýst tillaga, dags. 29. mars 2021

2 Málsmeðferð, kynning og samráð

Lýsing deiliskipulagsins var kynnt umsagnaraðilum, hagsmunaaðilum, og almenningi í apríl 2019 í samræmi við 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Umsagnir bárust frá Skipulagsstofnun, Vegagerðinni, Minjastofnun, Umhverfisstofnun og Veðurstofunni sem gerðu ekki athugasemdir við lýsinguna.

Tillaga að deiliskipulagi var kynnt á vinnslustigi frá 30.1.2020 - 21.2.2020 í samræmi við 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Umsagnir bárust frá Heilbrigðiseftirliti Suðurlands, Samgöngustofu og Veðurstofu Íslands sem gerðu ekki athugasemdir við tillöguna.

Athugasemd barst frá íbúa aðliggjandi lóðar, á bænum Lukku vegna hugsanlegrar sjónmengunar af athafnastarfsemi. Til að bregðast við þessari athugasemd og til að draga úr sjónrænum áhrifum nýju byggðarinnar var byggingarreitum nyrst á svæðinu fækkað og byggingarreitir á norðaustur hluta svæðisins lækkaðir um 4 m.

Í umsögn Vegagerðarinnar var bent á að vegtengingar við Dalaveg væru of margar en í tillögu á vinnslustigi var gert ráð fyrir tveimur tengingum inn á svæðið. Tillögu var breytt þannig að nú er ein tenging inn á svæðið og gert er ráð fyrir að tengingum við Dalabúið, sem er til móts við deiliskipulagssvæðið, verði fækkað í eina. Veghelgunarsvæði Dalavegar er 30 frá miðlínu til beggja átta. Vestmannaeyjabær leggur áherslu á góða nýtingu landsvæðis og var því haft samráð við Vegagerðina um að byggingar yrðu innan veghelgunarsvæðis. Í tillögu er því gert ráð fyrir að byggingar verði í 10 m fjarlægð frá vegkanti og þess gætt að landhali frá vegi að húsvegg samræmist hönnunarleiðbeiningum Vegagerðarinnar.

Í umsögn Isavia var bent á að vegna nálægðar við flugvöllinn þyrfti hugsanlega að skoða áhrif nýrrar byggðar á vind. Einnig var bent á að skilmálar um hæðir bygginga, ökutækja og tækjabúnaðar á framkvæmdatíma skuli taka mið af hindranafleti flugvallarins. Komið var til móts við ábendingar Isavia með því að hnykkja enn frekar á skilmálum um hindranaflet flugvallarins. Haft var samráð við Isavia og Samgöngustofu vegna mats á vindáhrifum. Verkfræðistofan Efla vann drög að skýrslu um hugsanleg vindáhrif og þar kemur fram að ný byggð

komi ekki til með að hafa áhrif á vindafar við flugvöllinn. Skýrslan verður fullkláruð áður en deiliskipulag verður staðfest.

Tillaga að deiliskipulagi er nú auglýst í samræmi við 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Frestur til að gera athugasemdir við auglýsta tillögu verður að lágmarki sex vikur. Athugasemdum og ábendingum sem kunna að berast við auglýsta tillögu verður svarað og gerð verður grein fyrir viðbrögðum við þeim og mögulegum breytingum á auglýstri tillögu sem þær kunna að gefa tilefni til.

Að lokinni umfjöllun í sveitarstjórn tekur nýtt deiliskipulag gildi með birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda.

Umsagnaraðilar eru:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Veðurstofan
- Vegagerðin
- Samgöngustofa
- Minjastofnun
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Flugmálastjórn Íslands
- Náttúrustofa Suðurlands
- Isavia

3 Skipulagsskilmálar

3.1 Almenn lýsing á tillögu

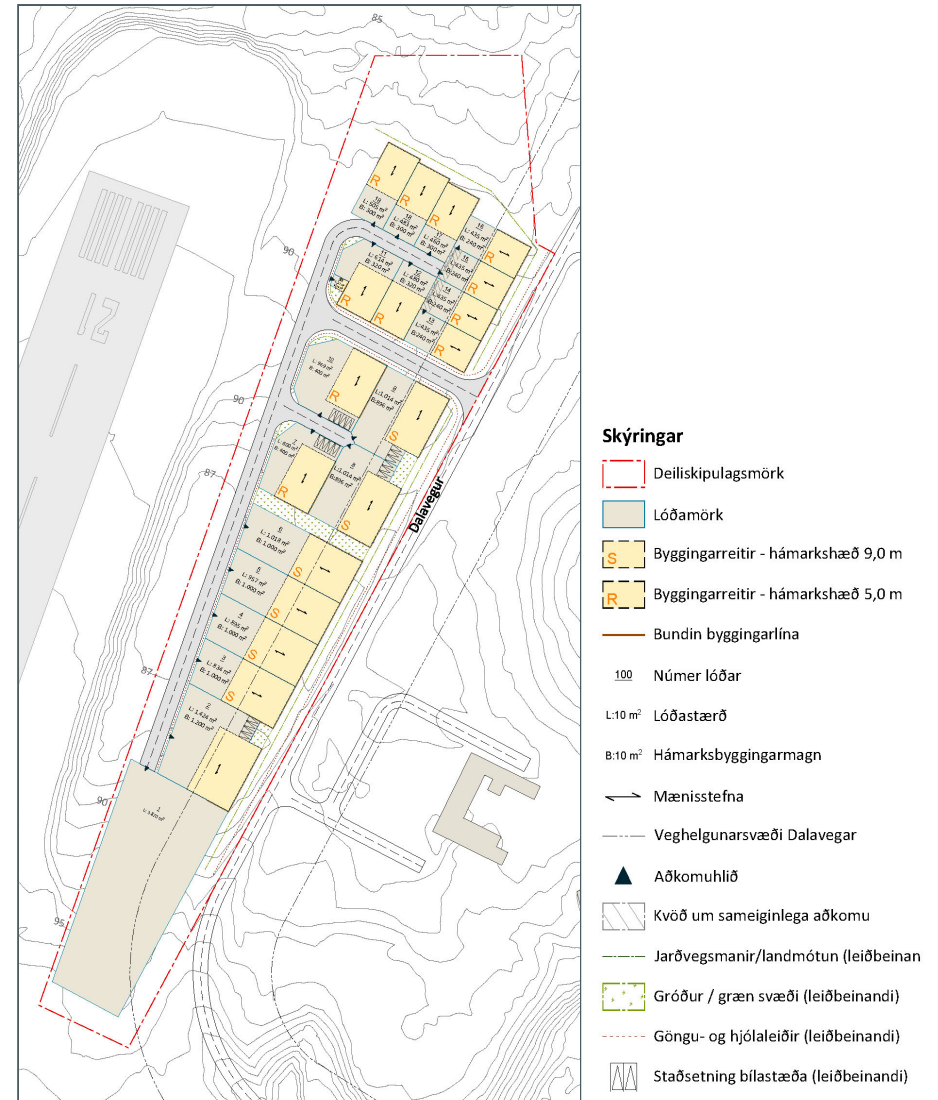
Innan deiliskipulagssvæðisins eru 19 lóðir, þar af eru 17 lóðir fyrir blandaða atvinnu- og athafnastarfsemi, 1 lóð fyrir spennistöð og syðst á svæðinu er lóð án byggingarheimilda sem gert er ráð fyrir að sveitarfélagið nýti á framkvæmdatíma. Lögð er áhersla á fjölbreytt framboð lóða og byggingarreita á svæðinu. Lóðir eru frá 435 - 1400 m² að stærð og byggingarmagn á lóð frá 240 - 1200 m².

Aðkoma inn á athafnasvæðið er um nýja vegtengingu frá Dalavegi. Gert er ráð fyrir göngu- og hjólaleiðum innan svæðis og meðfram Dalavegi og er leiðbeinandi lega þeirra sýnd á uppdrætti.

Gert er ráð fyrir að byggingar á svæðinu liggi lægra í landi en Dalavegur og verða því að hluta niðurgrafnar til austurs. Við Dalaveg og meðfram aðkomuvegi er gerð ráð fyrir stoðveggjum og/eða landmótun sem verður útfærð nánar á hönnunar- og framkvæmdastigi.

Fyrirhugað athafnasvæði liggur þétt upp að flugvelli Vestmannaeyja og taka hæðir bygginga og mannvirkja á svæðinu mið af hindrunarfleti flugvallarins.

Athafnasvæðið liggur við aðalaðkomuna inn í bæinn frá flugvellingum og er því lögð áhersla á snyrtilega ásýnd svæðisins og góða umgengni. Settir eru skilmálar um umgengni og frágang innan lóða, á lóðamörkum og á bæjarlandi.



Skýringarmynd: Hluti deiliskipulagsuppdráttar

3.2 Almennir skilmálar

Almennir skilmálar gilda um allar lóðir, reiti og almenningsrými innan deiliskipulagssvæðisins. Til almenningsrýma teljast m.a. götur, gangstéttir og göngustígar sem og annað land í umsjón bæjarins.

Gefin verða út mæli- og hæðarblöð í samræmi við deiliskipulag þetta sem sýna hnitsett lóðamörk, lóðastærðir, byggingarreiti, innkeyrslur og kvaðir eftir því sem við á. Við gerð mæliblaða geta orðið minniháttar breytingar frá deiliskipulagsgögnum, t.d. hvað varðar lóðastærðir, byggingarreiti, lóðamörk, vegi og kvaðir.

3.2.1 Starfsemi

Innan deiliskipulagssvæðisins er heimil atvinnustarfsemi þar sem lítil hætta er á mengun s.s. léttum iðnaði, hreinlegum verkstæðum, umboðs- og heildverslunum, skrifstofum, vörugeymslum, rannsóknarhúsum, veitustarfsemi eða annarri starfsemi þar sem lítil hætta er á mengun, í samræmi við skilgreinda landnotkun í aðalskipulagi og ákvæði þess.

3.2.2 Húsagerð og þakform

Húsagerð er frjálst að öðru leyti en því sem skilmálar þessir kveða á um. Þök skulu vera með mæni og fylgja mænisstefnu sem sýnd er á deiliskipulagsuppdrætti.

Samræma skal útlit samtengdra bygginga t.a.m. hvað varðar þakform, hæð bygginga, efnisval, litaval, girðingar, merkingar og lóðafrágang. Gera skal grein fyrir þessum þáttum á uppdráttum til byggingarfulltrúa.

Vanda skal allan frágang á ytra byrði húsa og mannvirkja á svæðinu.

Lita- og efnisval á ytra byrði bygginga skal vera í jarðartónum, t.a.m. grá-, græn- og/eða brúntóna og skulu falla vel að nærumhverfinu..

3.2.3 Byggingarreitir og hæðir húsa

Byggingarreitir eru afmarkaðir á deiliskipulagsuppdrætti og skulu allir meginhlutar bygginga vera innan byggingarreits. Stakir byggingarhlutar, s.s. tækniúnaður, loftnet, þakskegg, tröppur eða lofttúður geta farið að einhverju leyti upp eða út fyrir byggingarreit og skal þá gera grein fyrir þeim á aðaluppdráttum. Hámarkshæð mannvirkja skipulagssvæðinu er

takmörkuð vegna hindranaflata flugumferðar. Engir hlutar bygginga eða mannvirkja skulu fara upp fyrir hindranafli flugvallarins.

Byggingarreitir eru tvenns konar og eru auðkenndir með **R** og **S** á uppdrætti:

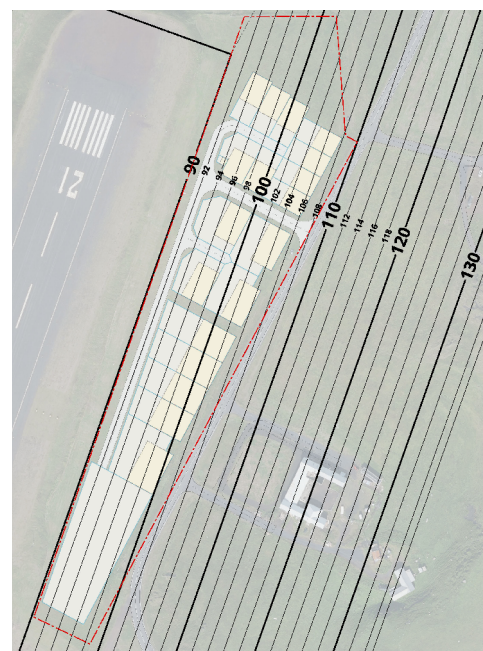
S: Hámarkshæð 9,0 m (mælt frá gólfkóta* jarðhæðar).

R: Hámarkshæð 5,0 m (mælt frá gólfkóta* jarðhæðar).

*Miðað er við að aðkomukóti jarðhæða á svæðinu sé 87,0 m y.s.

3.2.4 Hindranaflietir flugvallar

Óheimilt er að reisa hvers konar mannvirki, tímabundið eða varanlega, upp fyrir hindranafliet flugvallarins, nema að fengnu samþykki rekstraraðila flugvallarins. Hæð byggingakrana og annars lyftibúnaðar í tengslum við starfsemi á svæðinu og á framkvæmdatíma skulu taka mið af hindranaflötum í samráði við Isavia.



Skýringarmynd sem sýnir hindranaflöt flugvallarins og deiliskipulagssvæðið. Tölur tákna hámarkshæð bygginga (m.y.s.)

3.2.5 Bundin byggingarlína

Á deiliskipulagsupprætti er sýnd bundin byggingarlína og skulu byggingar liggja að henni.

3.2.6 Lóðafrágangur og umgengni

Á lóðaupprætti skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum s.s. yfirborðsfrágang og hæðarsetningu lands, stoðveggi, lýsingu, aðgengi, innkeyrslur, bílastæði, sorpgeymslur, girðingar, merkingar, kvaðir og annað það sem kann að skipta máli fyrir fyrirkomulag og ásýnd lóða sem og svæðisins í heild. Gera skal grein fyrir aðkomu sjúkrabíla, sorpbíla og slökkvibíla þar sem þess er þörf og krafist er í byggingarreglugerð.

Gera skal grein fyrir efnisvali og útliti girðinga, skjól- og stoðveggja innan lóðar og á lóðamörkum. Þar sem hæðarmunur er á lóðamörkum skal gengið frá stoðveggjum og girðingum þannig að ekki stafi hætta af hæðarmun.

Lóðarhafar skulu ganga snyrtilega frá tækjum, gámum eða öðru því sem tengist starfsemi þeirra innan lóða. Krafa er gerð um snyrtilegan frágang og góða umgengni um svæðið allt, jafnt innan lóða sem utan. Sækja skal um stöðuleyfi fyrir alla lausafjarmuni s.s. gáma, báta og hús í smíðum í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar.

Lóðarhafa er skylt að ganga frá lóð í samræmi við samþykktar byggingarnefndarteikningar.

3.2.7 Stoðveggir

Þar sem gera þarf ráð fyrir lóðar- og stoðveggjum skulu þeir staðsettir og hannaðir með byggingunni og þess gætt að þeir falli vel að byggingu og lóð. Lóðar- og stoðveggir skulu byggðir um leið og atvinnuhúsnæðið og koma fram á aðal- og séruppráttum. Stoðveggir skulu ýmist vera steinsteyptir eða byggðir upp með náttúrugrjóti, timbri eða forsteyptum einingum. Ef hæðarmunur er tekinn með stoðvegg, skal veggurinn þola þrýsting frá aðliggjandi götu, gangstétt, göngustíg, lóð eða bílastæði.

3.2.8 Girðingar

Heimilt er að girða lóðir af í samræmi við ákvæði gildandi byggingarreglugerðar og skipulagsskilmála þessa. Efni girðinga skal vera

steypa eða timbur, þar af getur steypur veggur sem er hluti girðingar verið að hámarki 1 m á hæð. Þar sem gera þarf ráð fyrir steinsteyptum lóðar- og stoðveggjum skulu þeir staðsettir og hannaðir með byggingunni og þess gætt að þeir falli vel að byggingu og lóð. Vanda skal allan frágang á girðingum og veggjum jafnt innan lóða sem utan. Framkvæmdaraðili skal gera grein fyrir hönnun girðinga samhliða byggingarleyfisumsókn og skal fylgja þeirri hönnun ef girðingar eru settar upp.

Á lóðamörkum skulu lóðarhafar hafa samráð um frágang og leita skal samþykkis aðliggjandi lóðarhafa vegna skjólveggja og/eða girðinga á lóðamörkum, óháð hæð þeirra. Niðurstaða þessa samráðs skal vera skrifleg, árituð af hagsmunaaðilum og liggja fyrir við umsókn um byggingarleyfi. Sá lóðarhafi eða þeir lóðarhafar sem stofna til framkvæmda eða breytinga sem hafa áhrif á frágang á lóðamörkum, skal/skulu greiða kostnað vegna frágangs á aðliggjandi lóðum. Verði ágreiningur þar um, skal hlíta úrskurði byggingarnefndar og/eða skipulags- eða byggingarfulltrúa.

3.2.9 Skilti og merkingar

Á húshliðum er heimilt að koma fyrir skiltum eða merkingum sem tengjast starfsemi á svæðinu. Stærð skilta og merkinga skal vera hófleg og skulu ekki fara upp fyrir mænishæð bygginga. Ekki er heimilt að nota ljósa- eða neonskilti. Heimilt er að lýsa skilti upp með óbeinni lýsingu og skal lýsing skermuð af og beint niður á við til að forðast ljósmengun. Framkvæmdaraðili skal gera grein fyrir stærð og gerð merkinga og skilta á uppráttum til byggingarfulltrúa. Breytingar á merkingum og skiltum skal bera undir byggingarfulltrúa og skal skrifleg umsókn byggingarfulltrúa liggja fyrir áður en breytingar koma til framkvæmda.

3.2.10 Geymslusvæði

Á þeim lóðum þar sem þörf er á að geyma tæki, efni eða hluti sem tengjast starfsemi á lóð til lengri og skemmri tíma skal skilgreina sérstakt geymslusvæði á lóð. Stærð geymslusvæða getur að hámarki numið 50% af flatarmáli lóða að frádregnum grunnfleti byggingarreits. Geymslusvæði skulu staðsett vestan megin við byggingar þar sem því verður við komið. Geymslusvæði skulu girt af með steypum vegg og/eða

timburgirðingu sem skal vera að lágmarki 1,5 m á hæð og að hámarki 2 m á hæð. Steyptur veggur má að hámarki vera 1 m á hæð. Gera skal grein fyrir geymslusvæðum á aðaluppdráttum. Óheimilt er að geyma tæki, efni eða hluti sem tengjast starfsemi á lóð utan geymslusvæða.

3.2.11 Sorpgeymslur og sorpgerði

Á aðaluppdráttum skal sýna staðsetningu sorpgáma og/eða sorpgeymsla. Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við þá starfsemi sem fram fer á viðkomandi lóð og fylgja ákvæðum gildandi byggingarreglugerðar og þeirra laga og reglugerða sem við eiga. Sorpgeymslur skulu taka mið af rýmisþörf vegna flokkunar sorps. Ganga skal á snyrtilegan hátt frá sorpgeymslum og sorpgerðum. Ekki er heimilt að úrgangi eða efni sé safnað saman í óvarðar hrúgur innan lóða og koma skal í veg fyrir fok af lóðum.

3.2.12 Mengunarvarnir

Þar sem við á skal gera ráð fyrir fullkomnum mengunarvörnum s.s. olú-, sand- og fituskiljum, loftræstingu og öðrum vörnum í samræmi við starfsemi sem fyrirhuguð er eða vænta má að verði á lóð. Mengunarvarnir skulu vera í samræmi við starfsleyfi, gildandi byggingarreglugerð og önnur lög og reglugerðir sem taka á mengunarvörnum og hollustuháttum tengdum atvinnustarfsemi.

3.2.13 Lýsing

Vegna nálægðar við flugvöllinn og til að forðast ljósmengun skal lágmarka alla lýsingu innan svæðis. Ljósgrjafar utanhúss, jafnt innan lóða sem utan, skulu vera glýjufrír og skermaðir af þannig að ljósdreifing frá þeim beinist niður, til að forðast ljósmengun frá svæðinu. Leyfilegt er að hafa flóðlýsingu sem vinnulýsingu, en tryggja skal að ekki verði kveikt á vinnulýsingu að óþörfu, hún skal að jafnaði vera slökkt að kvöldi og nóttu til og gengið úr skugga um að hún valdi ekki truflun á flugumferð.

Ljósgrjafar skulu ekki fara upp fyrir hindranafleti flugvallarins.

3.2.14 Bílastæði og aðgengi

Bílastæði fyrir starfsfólk og viðskiptavinum skulu vera innan lóða og gera skal grein fyrir þeim á aðaluppdráttum. Fjöldi bílastæða skal vera í samræmi við starfsemi innan lóðar. Á lóðum þar sem búast má við

gestum eða viðskiptavinum skal gera ráð fyrir nægilegum fjölda bílastæða innan lóðar. Óheimilt að leggja bifreiðum eða vinnutækjum utan lóða til skemmri eða lengri tíma. Bílastæði fyrir hreyfihamlaða skulu vera sem næst aðalinngangi og í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar. Tryggja skal gönguleiðir án hindrana að aðalinngöngum.

Á deiliskipulagsuppdrætti er aðkomuhlið lóðar auðkennd. Á aðaluppdráttum skal gera grein fyrir innkeyrslu/aðkomu inn á lóð og skal hún vera á auðkenndri aðkomuhlið.

3.2.15 Kvöð um aðkomu

Á deiliskipulagsuppdrætti eru sýndar kvaðir um sameiginlega aðkomu. Ekki er heimilt að hamla för akandi, gangandi eða hjólandi vegfarenda t.a.m. með faratækjum, vinnutækjum, gámum eða öðru sambærilegu. Ekki er heimilt að reisa stoðveggi, girðingar eða skilti innan aðkomusvæðis sem hamlar för vegfarenda.

3.2.16 Vegir og veghelgunarsvæði

Veghelgunarsvæði Dalavegar er 30 m frá miðlínu til beggja átta. Gert er ráð fyrir að byggingar séu innan veghelgunarsvæðis en þær skulu vera að lágmarki í 10 m fjarlægð frá vegkanti. Ganga skal frá landhalla milli Dalavegar að byggingarreitum í samræmi við hönnunarleiðbeiningar Vegagerðarinnar.

3.2.17 Minjar

Minjavörður hefur gert úttekt á svæðinu og engar þekktar fornminjar eru innan deiliskipulagssvæðisins. Finnist minjar eða merki um minjar á framkvæmdatíma skal stöðva framkvæmdir samstundis og tilkynna Minjastofnun um fundinn sbr. lög um menningarminjar nr. 80/2010.

3.2.18 Jarðvegsmanir

Á uppdrætti eru sýnd leiðbeinandi staðsetning jarðvegsmana og/eða landmótunar sem ætlað er að mynda skjól, skerma sýn inn á athafnasvæði og mynda skil milli athafnasvæðis og aðliggjandi íbúðalóða.

3.2.19 Veitur og lagnir

Fráveita á svæðinu verður tengd við fráveitukerfi bæjarins.

Gera skal ráð fyrir hleðslu fyrir rafmagnsbíla á svæðinu.

Á norðurhluta svæðisins er gert ráð fyrir lóð fyrir dreifistöð.

3.3 Skilmálatafla

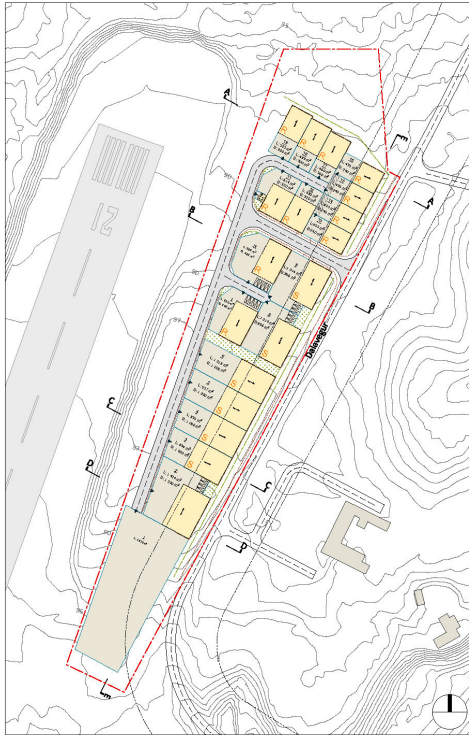
Lóð nr.	Stærð lóðar m ²	Byggingarmagn m ²	Hámarkshæð*
1	3.870	-	
2	1.484	1.200	Hámarkshæð 9,0 m (byggingarreitur S)
3	834	1.000	Hámarkshæð 9,0 m (byggingarreitur S)
4	895	1.000	Hámarkshæð 9,0 m (byggingarreitur S)
5	957	1.000	Hámarkshæð 9,0 m (byggingarreitur S)
6	1.018	1.000	Hámarkshæð 9,0 m (byggingarreitur S)
7	800	400	Hámarkshæð 5,0 m (byggingarreitur R)
8	1.014	896	Hámarkshæð 9,0 m (byggingarreitur S)
9	1.014	896	Hámarkshæð 9,0 m (byggingarreitur S)
10	969	400	Hámarkshæð 5,0 m (byggingarreitur R)
11	614	320	Hámarkshæð 5,0 m (byggingarreitur R)
12	480	320	Hámarkshæð 5,0 m (byggingarreitur R)
13	435	240	Hámarkshæð 5,0 m (byggingarreitur R)
14	435	240	Hámarkshæð 5,0 m (byggingarreitur R)
15	435	240	Hámarkshæð 5,0 m (byggingarreitur R)
16	435	240	Hámarkshæð 5,0 m (byggingarreitur R)
17	460	300	Hámarkshæð 5,0 m (byggingarreitur R)
18	483	300	Hámarkshæð 5,0 m (byggingarreitur R)
19	505	300	Hámarkshæð 5,0 m (byggingarreitur R)
20	33	20	Hámarkshæð 3,5 m

* Miðað við að gólfkóti jarðhæða sé 87,0 m y.s. og að engir hlutar byggingar fari upp fyrir hindanaflöt flugvallar.

Viðauki - Uppdráttur

Athafnasvæði við Dalaveg

Tillaga að deiliskipulagi



Tillaga að deiliskipulagi:

Athafnasvæði við Dalaveg í mvk. 1:2000

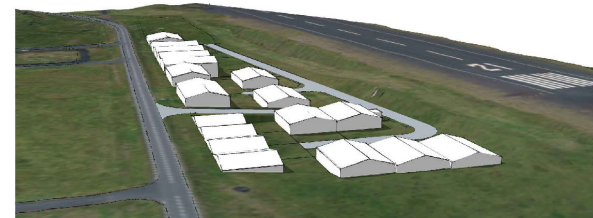


Skýringarmynd:

Tillaga að deiliskipulagi á loftmynd í mvk. 1:2000



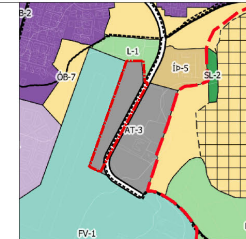
Skýringarmynd: Priváðarmynd sem sýnir mögulega áýnd svæðis.



Skýringarmynd: Priváðarmynd sem sýnir mögulega áýnd svæðis.



Skýringarmynd: Priváðarmynd sem sýnir mögulega áýnd svæðis.



Skýringarmynd: Flúð aðaliskipulagi Vestmannaeyja 2015-2035

Skýringar

- Deiliskipulagsmörk
- Lóðamörk
- Byggingarretir - hámarkshæð 9,0 m
- Byggingarretir - hámarkshæð 5,0 m
- Búndin byggingarfina
- Númer lóðar
- Lóðstærð
- Hámarksbyggingarmagn
- Mænisstefna
- Veghelgungarsvæði Dalavegar
- Aðkomuhlið
- Kvöld um sameiginlega aðkoma
- Jarðvegsmarj/landmötun (leiðbeinandi)
- Gróður / græn svæði (leiðbeinandi)
- Göngu- og hjólaleiðir (leiðbeinandi)
- Staðsetning bílastæða (leiðbeinandi)

Deiliskipulagbata hefur fengið meðferð í samráði við ákveðið AL g. skipulagsgæta nr. 123/2000 m. sl. og var samþykkt þegar þóm Vestmannaeyjabæjar þann _____

Auðgýsing um gildistísku deiliskipulagins var birt í B-deild Spórnaðarínda þann _____

f. h. Vestmannaeyjabæjar

Uppdráttur þessi er hluti af deiliskipulagsgættu fyrir Athafnasvæði við Dalaveg. Hæð uppdretti fylgir greinargerð og skipulagsskiðmálar dags. 29. mars 2021.



Athafnasvæði við Dalaveg

Tillaga að deiliskipulagi

Dags:	Málkvarði:	Útgáfunn.:
29. mars 2021	1:2000 @ A2	AL390-015-U11
Tekin/Writun:	Tekin.nr.:	
IK/MB	1/1	

alta@alta.is / www.alta.is



Viðauki - Þrívíddarmyndir, til skýringar



