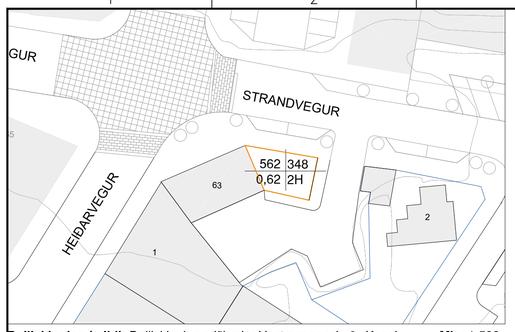
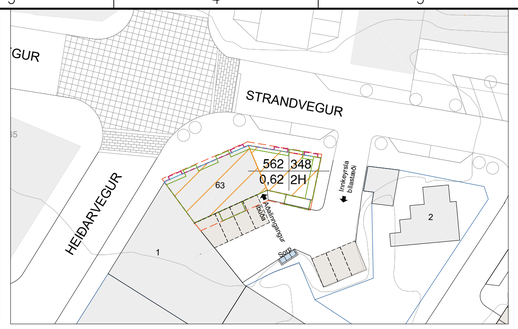
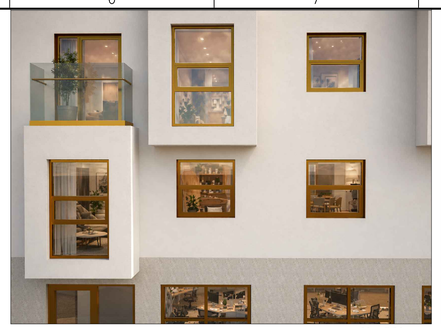


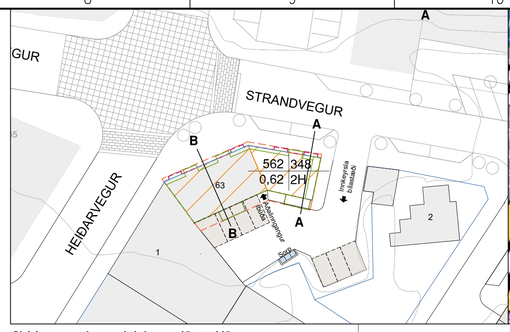
Deiliskipulag í gildi: Deiliskipulag miðbæjar Vestmannaeyja 2. áfangi **Mkv 1:500**



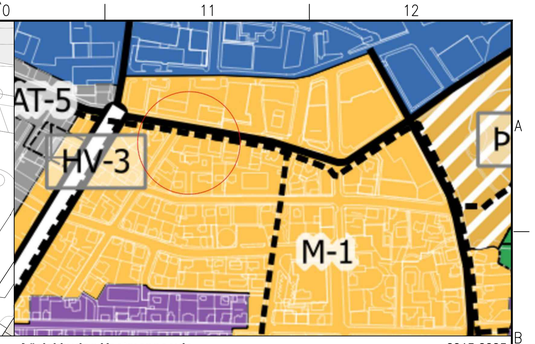
Tillaga að breyttu deiliskipulagi: Deiliskipulag miðbæjar Vestm. 2. áfangi **Mkv 1:500**



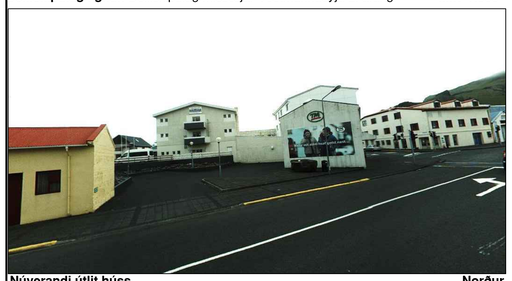
Mögulegt útlit húss, svalafrágangur (2026) **Norð/Vestur**



Skýringarmynd sem sýnir hvar snið er tekið

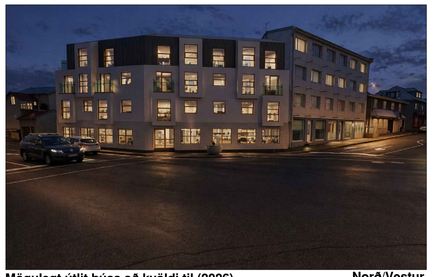


Aðalskipulag Vestmannaeyja **2015-2035**



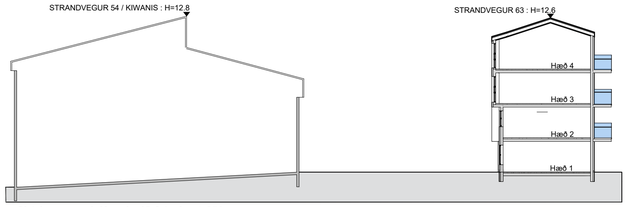
Núverandi útlit húss. **Norður**

Mögulegt útlit húss eftir breytingar (2026) **Norð/Vestur**



Mögulegt útlit húss að kvöldi til (2026) **Norð/Vestur**

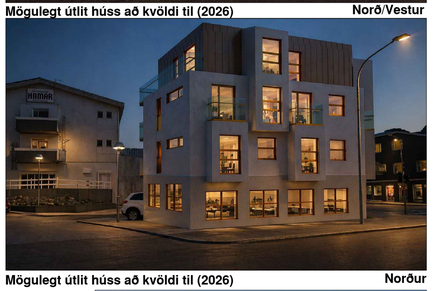
Bakhlið húss eftir breytingar (2026)



Skýringarmynd: Kennisnið A í mkv. 1:250.

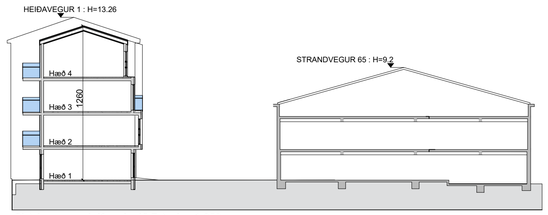
Skýringarmynd úr gildandi deiliskipulagi. Mögulegt útlit hús (2014) **Norður**

Mögulegt útlit húss eftir breytingar (2026) **Norður**



Mögulegt útlit húss að kvöldi til (2026) **Norður**

Bakhlið húss eftir breytingar að kvöld til (2026)



Skýringarmynd: Kennisnið B í mkv. 1:250.

GILDANDI DEILISKIPULAG
Miðbær 2. áfangi - Strandvegur 63
Á Strandvegi 63 var gert ráð fyrir tveggja hæða viðbyggingu, í samræmi við skipulagsuppdrátt
Heildarflatarmál m2 : 348

Heildarflatarmál
viðbyggingar m2: Fyrsta hæð: 67 : Önnur hæð 67 : Alls 134

Aðkoma: Aðkoma að lóð frá Strandvegi. Bílastæði í húsagarði sunnan húss.

Húsagerð: Tvær hæðir.

Byggingarreitur: Byggingarreitur er leiðbeinandi. Hámarksgrunnflötur viðbyggingar 134m2. Allir hlutar byggingar
skulu vera innan byggingarreits með undantekningum í samræmi við
kafla 3.4.2.4

Húshæð og þak: Hámarkshæð 7.6 m Hallandi þak í samræmi við núverandi hús.

Annað: Kvöð um atvinnustarfsemi á jarðhæð. Óheimilt er að nota speglagler eða filmur til að byrgja glugga á jarðhæð. Á efri hæðum er heimilt að hafa atvinnustarfsemi og íbúðir.

TILLAGA AÐ BREYTINGU
Miðbær 2. áfangi - Strandvegur 63
Á Strandvegi 51 er gert ráð fyrir fjögurra hæða byggingu með íbúðum á annari til fjórðu hæð.
Heildarflatarmál m² :691,6

Byggingarmagn viðbyggingar m²: Fyrsta hæð: 67
Önnur hæð: 73,6 Þriðja hæð: 178,6 Fjórða hæð: 159,2. Alls 479,8

Aðkoma: Aðkoma að lóð frá Strandvegi og Heiðarveg fyrir atvinnustarfsemi.
Bílastæði í húsagarði sunnan húss.

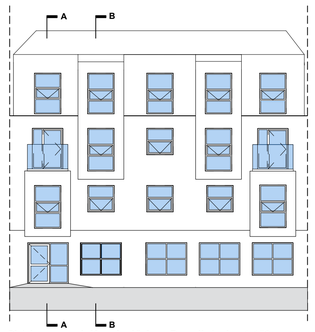
Húsagerð: Fjórar hæðir

Byggingarreitur:
Hámarksgrunnflötur fyrstu hæðar er 174 m². Byggingarreitur annarrar hæðar er 67 m², þriðju hæðar 179,3 m² og fjórðu hæðar 159,9 m². Allir hlutar byggingar skulu vera innan byggingarreits með undartekningum á útskotum og svala á annari,þriðju og fjórðu hæð.

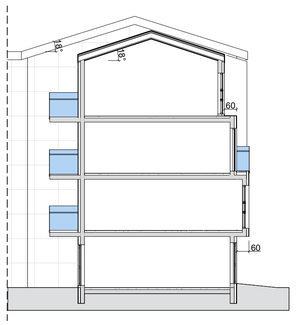
Húshæð og þak: Hámarks vegghæð fjórðu hæðar 11.40. Hámarkshæð byggingar 12.6 m.Þakhalli 18°.

Annað: Kvöð um atvinnustarfsemi á allri jarðhæð við Strandveg og heiðarveg. Óheimilt er að nota speglagler eða filmur til að byrgja glugga á jarðhæð. Á efri hæðum er heimilt að hafa skrifstofuhúsnæði og íbúðir.

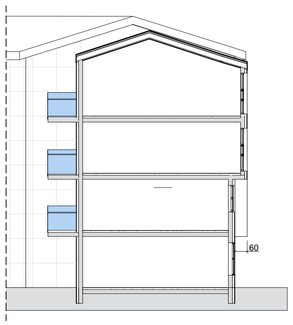
Mögulegt útlit húss eftir breytingar (2026) **Austur**



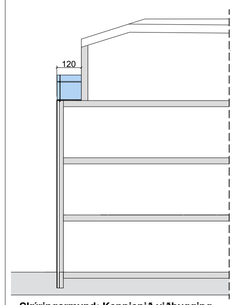
Skýringarmynd: Kennisnið A og B svalir í mkv. 1:150.



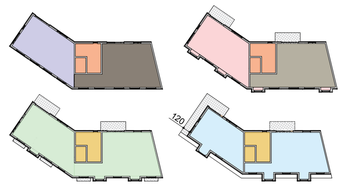
Kennisnið A svalir í mkv. 1:150.



Kennisnið B svalir í mkv. 1:150.



Skýringarmynd: Kennisnið viðbygging.
Inndregnar svalir 4 hæðar í mkv. 1:150.



Skýringarmynd

Brúttó stærðir :

	1 Hæð núverandi bygging	87 m²
	1 Hæð stigahús (núv.bygg)	20 m²
	1 Hæð viðbygging	67 m²
	2 Hæð núverandi bygging	87 m²
	2 Hæð stigahús (núv.bygg)	20 m²
	2 Hæð Íbúðir (viðb)	73.6 m²
	3 Hæð Íbúðir (viðb)	159.3 m²
	3 Hæð stigahús (viðb)	20 m²
	4 Hæð Íbúðir (viðb)	139.9 m²
	4 Hæð stigahús (viðb)	20 m²

Heildarstærð samtals : 693.8 m²
Viðbygging samtals : 479.8 m²

Skýringar
Deiliskipulagsmörk
Mörk þess svæðis sem skipulagsbreyting tekur til
Núverandi byggingar innan deiliskipulagsmarka
Núverandi byggingar utan deiliskipulagsmarka
Lóðamörk
Byggingarreitur 1. hæðar
Byggingarreitur 2. hæðar
Byggingarreitur 3. hæðar
Byggingarreitur 4. hæðar
Gata
Gangbraut
Svalir
Bílastæði
Upplýsingar um byggingarreiti
Götugróður
Bílastæði fyrir fatlaða

tpz teiknistofa

HEITI : STRANDVEGUR-63
STAÐSETNING : 900_VESTMANNAEYJAR
TEIKNING : TILLAGA AF DEILISKIPULAGSBREYTINGU
SKÝRING : DEILISKIPULAG MIÐBÆJAR VESTMANNAEYJA 2.ÁFANGI

VERK/ÚTG :	DAGS :	MKV :	TKN :
0000	22/04/2026	1:500/1:250-A1	RIKKI STEFÁNS

© TPZ |
ÖLL AFNOT OG AFRITUN TEIKNINGAR AÐ HLUTA EÐA Í HEILD ER HÁÐ SKRIFLEGU LEYFI HÖFUNDA

© Öll afnot og afritun teikningar, að hluta eða í heild er háð skriflegu leyfi höfunda

Greinargerð

Gerð er tillaga að breytingu á *Deiliskipulagi Miðbæjarsvæðis, 2. áfangi* dags. 27.04.2015, m.s.br. Breytingin nær til lóðar við Strandveg 63.Á lóðinni stendur steinsteypt bygging á 2 hæðum,byggt árið 1986 sem notuð hefur verið sem skrifstofuhúsnæði, samtals 214 m². Gert er ráð fyrir stækkun á byggingarreit með 2 hæða viðbyggingu til austurs.

Í breytingu á deiliskipulagi felst:

- Húsið verður 4 hæðir í stað 2 hæða.
- Viðbygging verður 4 hæðir í stað 2 hæða.
- Heildarflatarmál eykst úr 348 m² í 726,8 m²
- Hámarksfjöldi íbúða verður 6.
- Skipulagsmörk Deiliskipulags miðbæjar Vestmannaeyja 2. áfangi færast um 2 m til norðurs frá Strandvegi 43a til Strandvegs 63.

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi er auglýst í samræmi við 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Að öðru leiti en kemur fram í tillögu og greinagerð gilda skilmálar gildandi deiliskipulags.

Form og útlit byggingarinnar
Form og útlitsbreytingar á núverandi og viðbyggingu er ætlað að skapa sterka tengingu milli íbúa á Strandvegi 63 og umhverfis. Þetta er gert með því að hafa útskot með útsýnisgluggum og opnar svalir á norður og norðvesturhlið, en fallegt útsýni er til norðurs. Stærri opnar svalir verða á sólríkari suður og suðaustur hliðum, auk þess á inndreginni austurhlið 4 hæðar. Uppbygging og stærð svala suð -austan megin er stillt upp þannig að hægt er að vera með útiborð og stóla.

Ásýnd hússins verður byggð á ásýndarmyndum sem sýna mögulegt útlit hússins. Húsið verður í ljósum og jarðbundnum tónum en svalahandrið, gluggakarmar og svalahurðir verða í aðgreinandi litum, t.d. brons ral 1247 eða sambærilegt.

Það er gert til að gefa húsinu sterkan karakter sem og umhverfinu kringum húsið.

4 hæð verður í aðgreinandi lit frá 1 og 3 hæð. Upphrot er skapað með útdregnum hliðum á norður- og norðvesturhlið og með inndreginni 4 hæð; 120 cm við austur hlið og 60 cm við norður- og norðvesturhlið

Aðkoma og bílastæði
Atvinnustarfsemi verður á jarðhæð með aðkomu frá Strandvegi.

Núverandi bílastæði sunnan við bygginguna verða áfram nýtt fyrir húsið. Þar er gert ráð fyrir 7 bílastæðum.Einnig er gert ráð fyrri að íbúar og atvinnustarfsemi geti nýtt almenn staði á bílaplani norðan við húsið.

Aðkoma að íbúðum verður frá bílastæði sunnan við bygginguna og mögulega einnig frá Strandvegi.

Sorpstæði verður á bílastæði sunnan við húsið.

Samræmi við aðalskipulag - Miðbæjarsvæði M-1

Í skipulagsskilmálum landnotkunarreits Miðbæjarsvæðis M-1 kemur fram:

"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".

Á mynd 10 bls. 40 í aðalskipulaginu eru sýndar þær götur í miðbæ þar sem ekki er heimilt að breyta atvinnuhúsnæði á jarðhæð í íbúðir eða íbúðargistingu. Með því að halda ákvæði um starfsemi við á jarðhæð við Standveg 63 er stuðlað að samræmi við aðalskipulag og markmiðs um öflugan miðbæ.

Með auknu byggingarmagni fyrir íbúðir á efri hæðum er deiliskipulagstillagan einnig í samræmi við markmið aðalskipulags um að fjölga íbúðum á efri hæðum og þéttingu byggðar.

Hugað er að því að byggingin falli að nærumhverfi sínu.

Áhrif á umhverfið
Þétting byggðar felur í sér jákvæð áhrif á umhverfið með samnýtingu innviða.
Áhrif á nærumhverfi felast í auknu skuggavarpi, aukinni nálægð milli íbúa og auknum ferðum fólks og ökutækja um svæðið.
Skuggavarp fellur að mestu yfir götur við gatnamót Strandvegs, Heiðarvegar og Skildingavegar og er metið takmarkað fyrir dvalarsvæði og íbúðarhúsnæði.

Metnaður er lagður í uppbrot og hönnun byggingarinnar og er hún þannig talin geta haft jákvæð ásýndar áhrif fyrir ein fjöl förnustu gatnamót Vestmannaeyja.

Þar sem um miðsvæði er að ræða er talið að fjölgun íbúa muni ekki hafa teljandi áhrif á umferð á svæðinu. Aukinn fjöldi íbúða í nálægð við þjónustu er talinn geta stuðlað að virkum ferðamáta og þannig skapað lifandi bæjarrými sem styrkir verslun og þjónustu á svæðinu.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. var samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði _____ 2026 og í bæjarstjórn _____ __ 2026.
Tillagan var auglýst frá _____ 2026 með athugasemdafresti til _____ 2026.
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda _____ 2026.

_____
Íris Róbertsdóttir, bæjarstjóri