

Greinargerð vegna athugasemda – Tillaga að breyttu deiliskipulagi Hafnarsvæðis H-1 Strandvegur 44

Inngangur

Bæjarstjórn Vestmannaeyja samþykkti þann 25. nóvember 2025 að auglýsa tillögu að breyttu deiliskipulagi Hafnarsvæðis H-1 og Miðsvæðis M-1 norðan Strandvegur vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar við Strandveg 44. Tillaga að breyttu deiliskipulagi er auglýst skv. 41. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010. Um er að ræða tillögu sem er auglýst í annað sinn.

Við fyrri auglýsingu tillögunnar komu fram athugasemdir, m.a. varðandi skuggavarp. Við afgreiðslu sveitastjórnar var lóðarhafa við Strandveg 44 falið að uppfæra tillöguna og m.a. útfæra þannig að dregið væri úr skuggavarpi. Voru breytingar á fyrri tillögu með þeim hætti að ný tillaga var auglýst skv. 1. mgr. 43. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010. Tillagan var auglýst á tímabilinu 15. desember 2025 – 4. febrúar 2026.

Athugasemdir bárust frá þrem aðilum: Heilbrigðiseftirliti Suðurlands, Slökkviliði Vestmannaeyja og Steina og Olla byggingarverktökum.

Tillaga að breyttu deiliskipulagi var lögð fyrir að lokinni seinni auglýsingu á 437 fundi umhverfis- og skipulagsráðs þann 16. mars 2026. Niðurstaða ráðsins var að norðuhlið byggingarinnar yrði færð fjær byggingu við Tangagötu 10, auk þess sem lagðir voru fram tillögur að uppfærðum skilmálum og óskað eftir frekari upplýsingum um fyrirkomulag byggingarinnar.

Lóðarhafa hefur verið gert kunnugt um tillögur að uppfærðum skilmálum og hefur lagt fram drög að fyrirkomulagi byggingar við Strandveg 44 og bílakjallara.

Í maí 2026 voru kynntar nýjar leiðbeiningar HMS m.a. fyrir viðmið um ljósvist í skipulagsgerð og ný ákvæði byggingarreglugerðar. Tillaga að breyttu deiliskipulagi og athugasemdir sem bárust á auglýsingartíma hafa verið metin út frá nýjum leiðbeiningum HMS.

Lögð eru fram viðbrögð ráðsins við athugasemdum sem bárust á auglýsingartíma.

Hér á eftir eru athugasemdir birtar í svörtum texta og viðbröð við athugasemdum með bláum texta.

Heilbrigðiseftirlit Suðurlands

Heilbrigðiseftirlit Suðurlands gerir eftirfarandi athugasemdir:

Athugasemd:

Á lóðinni sem skipulagsbreytingin nær yfir hefur bensínstöð verið starfrækt. Embættið bendir á að við skipulagsgerð þar sem verið er að breyta landnotkun á iðnaðar- og athafnasvæðum þar sem stunduð hefur verið mengandi starfsemi er nauðsynlegt að ganga úr skugga um hvort mengunarstig jarðvegs vegna þungamálmá, lífrænna efnasambanda og sjúkdómsvalda sé undir þeim viðmiðunarmörkum sem gilda fyrir landnotkun íbúðarsvæðis skv. viðauka um reglugerð nr. 1400/2020 um mengaðan jarðveg. Jafnframt skulu sveitarfélög við gerð skipulags taka mið af skrá yfir svæði þar sem er mengaður jarðvegur eða þar sem grunur er um mengun sbr. 11. og 13. gr. nefndrar reglugerðar.

Viðbrögð ráðsins:

Lóð við Strandveg 44 tilheyrir Miðsvæði skv. aðalskipulagi, ekki er gert ráð fyrir breyttri landnotkun. Rekin hefur verið bensínstöð á lóðinni og við uppbyggingu íbúðarhúsnæðis væri eðlilegt að ganga úr skugga um að ekki sé mengaður jarðvegur á lóðinni. Gert er ráð fyrir að megnið af jarðvegi lóðarinnar verði fjarlægður þar sem áætlað er að hafa bílakjallara undir byggingunni. Áður en jarðvegi verður komið fyrir á nýjum stað þarf að ganga úr skugga um að ekki sé um mengaðan jarðveg að ræða og honum fargað á viðeigandi hátt.

Athugasemd:

Þar sem um íbúðarbyggð er að ræða þarf að gæta að því að sú atvinnustarfsemi sem heimilt er að stunda innan svæðisins geti samrýmt fastri búasetu og valdi ekki óæskilegum og/eða skaðlegum áhrifum á heilsufar almennings, röskun lífríkis og/eða óhreinkun lofta, láðs eða laðar vegna mengunar af völdum örvera og/eða efna, hávaða, lyktar, titrings o.fl., sbr. 6. Mgr. 3. Gr. laga nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir. Æskilegt væri að skilgreina hvernig starfsemi megi vera á jarðhæðum fjölbýlishúsa og jafnvel takmarka hana við rekstur og þjónustu sem veldur litlu ónæði og er með starfsemi á dagvinnutíma til að draga úr líkum á ónæði og árekstrum.

Viðbrögð ráðsins:

Lóð við Strandveg 44 tilheyrir Miðsvæði þar sem gert er ráð fyrir blandaðri byggð verslunar og þjónustu, og íbúðabyggðar. Ekki er gert ráð fyrir mengandi starfsemi á svæðinu og gert er ráð fyrir að við uppbyggingu á lóð við Strandveg 44 muni afgreiðsla eldsneytis á lóðinni hætta. Gert er ráð fyrir að á jarðhæð verði verslunar og þjónustustarfsemi sem geti falið í sér tilheyrandi umsvif vegna ferða og íveru fólks. Starfsemin getur verið yfirdagvinnutíma og fram á kvöld líkt og sú starfsemi

sem er þar í dag. Þjónustu- og verslunarstarfsemi sem myndi krefjast aukinna umsvifa þyrfti að meta sérstaklega.

Athugasemd:

Einnig er bent á að skv. 5. gr. rg. nr. 724/2008 um hávaða skal við skipulagsgerð miðað við að hljóðstig verði undir mörkum sem tilgreind eru í töflum I og III í viðauka reglugerðarinnar. Að rekstraraðilar atvinnustarfsemi skuli miða rekstur sinn við að hljóðstig í byggð sem verður fyrir áhrifum af starfseminni. Því er nauðsynlegt að setja í skipulagstillöguna viðeigandi skilmála sem tryggja að hljóðstig fari ekki yfir tilgreind mörk skv. ofangreindri reglugerð um hávaða.

Viðbrögð ráðsins:

Skilmálum um hljóðstig frá atvinnustarfsemi í byggð verður bætt við skipulagið.

Þar sem gert er ráð fyrir atvinnustarfsemi á jarðhæð og íbúðum á efri hæðum skal þess sérstaklega gætt við hönnun og útfærslu byggingarinnar að hljóðvist í íbúðum sé tryggð. Gerð er krafa um að tryggt verði með viðeigandi ráðstöfunum að hljóðstig innan íbúða fari ekki yfir tilgreind mörk 5. gr. reglugerðar nr. 724/2008 um hávaða.

Mannvirkin skulu að lágmarki uppfylla kröfur til hljóðvistarflokks C samkvæmt staðlinum ÍST 45, sbr. grein 11.1.2. í byggingarreglugerð nr. 112/2012. Með umsókn um byggingarleyfi skal fylgja sérstök greinargerð hönnuðar um hljóðvist þar sem rökstutt er með hvaða hætti þessum kröfum verður mætt og sýnt fram á fullnægjandi hljóðeinangrun milli atvinnurýmis og íbúða.

Athugasemd:

Að lokum er bent á að niðurrif mannvirkja er skráningarskyld starfsemi sbr. reglugerð nr. 830/2022 um skráningarskyldan atvinnurekstur samkvæmt lögum um hollustuhætti og mengunarvarnir.

Viðbrögð ráðsins:

Farið verður eftir viðeigandi lögum og reglugerðum varðandi skráningarskylda starfsemi.

Slökkvilið Vestmannaeyja

Slökkvilið Vestmannaeyja leggur fram eftirfarandi athugasemd:

Að gefnu tilefni vill undirritaður fyrir hönd Slökkviliðs Vestmannaeyja áréttta það að gert sé ráð fyrir því í hönnun og byggingu að þakplata bílakjallara þoli umferð og

staðsetningu stórra og þungra ökutækja s.s. slökkviliðsbíla(körfubíls) og að þeir eigi greiðan aðgang að húsinu norðan megin.

Viðbrögð ráðsins:

Skilmálar um að burðarþol bílaplans yfir bílakjallara sé nægilegt fyrir slökkvibíla.

Steini og Olli byggingarverktakar ehf.

Inngangur

Steini og Olli byggingaverktakar ehf., kt. 550294-2499, Tangagötu 10, Vestmannaeyjum, hér eftir nefnt „félagið“ vill koma á framfæri athugasemdum við Vestmannaeyjabæ vegna breytinga á deiliskipulagi sem undirritaður telur, þ.e. verði hún samþykkt óbreytt, að muni brjóta gegn eignaréttindum félagsins, uppfylli ekki ákvæði byggingareglugerðar um brunaálag/lágmarksfjarlægð milli bygginga, uppfylli ekki ákvæði byggingareglugerðar um birtuskilyrði og hafa veruleg neikvæð áhrif á gæði og virði fasteignar félagsins við Tangagötu 10. Af þeim sökum leggst félagið alfarið gegn því að tillagan verði samþykkt sbr. athugasemdir sem eru listaðar upp hér í kjölfarið, sem og þær athugasemdir sem félagið sendi inn 13. nóvember 2025 og var frestað að taka afstöðu til á fundi umhverfis- og skipulagsráðs dags. 19.11.2026.

Félagið hefur leitað sér ráðgjafar hjá aðilum sem hafa mikla reynslu af skipulagsmálum m.a. á höfuðborgarsvæðinu. Einn af þeim er Sigurður Einarsson arkitekt hjá Batteríinu Arkitektum sem hefur áratuga reynslu á þessu sviði. Með þessu erindi liggur fyrir minnisblað frá honum dags. 23.01.2026 sem er fjallað frekar um hér í framhaldinu á bls. 4.

Einnig hefur félagið fengið ráðgjafa til að vinna nýtt/uppfært skuggavarp fyrir nýbyggingu að Strandvegi 44 sem uppfyllir 15 m fjarlægð milli umræddra bygginga og er þrjár hæðir í stað fjögurra. Það er gert m.a. til þess að þeir aðilar sem fjalla um málið hafi sem bestar upplýsingar við úrvinnslu tillögunnar sem og að sýna fram á, á hvaða forsendum nýbygging að Strandvegi 44 getur orðið að veruleika.

Deiliskipulagstillögur, auglýstar – samþykktar af bæjarstjórn 9. apríl og 25. nóvember 2025

Þann 9. apríl sl. var samþykkt á fundi bæjarstjórnar Vestmannaeyja að auglýsa tillögu að breyttu deiliskipulagi Hafnarsvæðis H-1 og Miðsvæðis M-1 norðan Strandvegar, vegna ætlaðrar uppbyggingar á lóðinni við Strandveg 44, Vestmannaeyjum.

Samkvæmt auglýsingu sem birt var þá í Lögbirtingablaðinu, á heimasíðu Vestmannaeyjabæjar og vefmiðlum í Vestmannaeyjum fól deiliskipulagstillagan í sér að núverandi bygging á lóðinni við Strandveg 44 yrði rifin og þess í stað reist

nýbygging á fjórum hæðum, ásamt bílakjallara. Áætlaður fjöldi íbúða í hinu nýja húsi var samkvæmt auglýsingunni 10-12 íbúðir. Þá var gert ráð fyrir bílastæðum í bílakjallara og á lóð, auk samnýtingar almennra bílastæða á miðsvæði. Í tillögunni var gert ráð fyrir því að byggingarreitur lóðarinnar stækki úr 56 fermetrum í 450 fermetra, auk þess sem heildarbyggingarmagn ofanjarðar yrði alls 1700 fermetrar í stað þeirra 166 fermetra sem eru á lóðinni í dag. Ekki kom stærð bílakjallara fram í auglýsingunni með skýrum hætti en miðað við framlagðar teikningar og tilgreiningu í skilmálabreytingum mátti gera ráð fyrir því að stærð hans yrði 885 fermetrar. Í samræmi við það virtist gert ráð fyrir því, þ.e. samkvæmt auglýstri deiliskipulagstillögu og fylgigögnum, að heildarstærð nýbyggingar á lóðinni við Strandveg 44 yrði alls 2585 fermetrar, að meðtöldum bílakjallara.

Þann 25. nóvember 2025 var svo samþykkt á fundi bæjarstjórnar Vestmannaeyja að auglýsa aðra tillögu að breyttu deiliskipulagi Hafnarsvæðis H-1 og Miðsvæðis M-1 norðan Strandvegar, vegna ætlaðrar uppbyggingar á lóðinni við Strandveg 44, Vestmannaeyjum.

Samkvæmt auglýsingu sem birt hefur verið í Lögbirtingablaðinu, á heimasíðu Vestmannaeyjabæjar og vefmiðlum í Vestmannaeyjum felur deiliskipulagstillagan í sér að núverandi bygging á lóðinni við Strandveg 44 verður rifin og þess í stað verði reist nýbygging á fjórum hæðum, ásamt bílakjallara.

- Áætlaður fjöldi íbúða í hinu nýja húsi hefur verið aukinn og er samkvæmt auglýsingunni 12-14 íbúðir.
- Í tillögunni er gert ráð fyrir því að byggingarreitur lóðarinnar stækki úr 56 fermetrum í 466 fermetra, auk þess sem heildarbyggingarmagn ofanjarðar verði alls 1690 fermetrar í stað þeirra 166 fermetra sem gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir.
- Frá fyrri tillögu hefur vesturhlið 4. hæðar verið breytt en þess í stað er hið nýja hús stækkað til vesturs. Þess vegna minnkar heildarbyggingarmagn ekki nema um 10 m².
- Frá fyrri tillögu hefur bílastæðum norðan Strandvegar 44 verið breytt með skástæðum. Vandséð er hvernig hægt verður að koma þeim bílastæðum við þar sem tillagan gerir ráð fyrir 10 metra fjarlægð á milli nýbygginga. Hönnunarforsendur bílastæða eru að bílastæði þurfi að vera að lágmarki 5 metrar á dýpt og bakksvæði 6-7 metrar eða samtals 11-12 metrar, en þá vantar að gera ráð fyrir gangstéttum fyrir gangandi vegfarendur.

gert sé ráð fyrir því í hönnun og byggingu að þakplata bílakjallara þoli umferð og staðsetningu stórra og þungra ökutækja s.s. slökkviliðsbíla(körfubíls) og að þeir eigi greiðan aðgang að húsinu norðan megin.

Viðbrögð ráðsins:

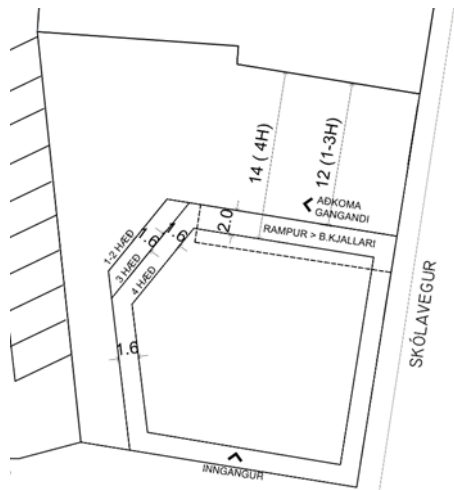
Lagt er til að fjöldi íbúða sem heimilar verði á lóðinni verði fækkað úr 12-14 í 8-12 íbúðir.

Byggingarreitur lóðarinnar er í dag 166 m² og er flatarmál grunnflatar 466 m² í auglýstri tillögu. Í uppgefnu flatarmáli er venjan að gefa upp flatarmál ofanjarðar.

Norðvestur hlið hússins var breytt þannig að dregið var úr byggingarmagni við norðuhlið en þess í stað var suðurhluti hússins dreginn 2 metra lengra til vesturs. Til viðbótar við þetta var norðurhlið 4. hæðar dregin inn um 3 metra. Með þessari breytingu var dregið verulega úr skuggavarpi á suðurhlið Tangagötu 10 og útsýni íbúða aukið. Þetta má sjá á birtugreiningu sem lóðarhafi við Tangagötu 10 hefur lagt fram við auglýstar tillögu. Þó að lítið hafi verið dregið úr byggingarmagni hafa grenndaráhrif fyrir íbúðir við Tangagötu 10 batnað til muna.

Lengdir sem umsagnaraðili (félagið) leggur fram fyrir lámarks lengdir á bílastæðum eiga við um hornrétt stæði, en gert er ráð fyrir að 10 metrar sé næg fjarlægð fyrir skástæði.

Ráðið leggur til að byggingarreit við Strandveg 44 verði breytt með eftirfarandi hætti. Fjarlægð byggingarreits við Strandveg 44 frá Tangagötu 10 verði aukin í 12 metra. Norðurhlið 4 hæðar verði inndregin um 2 metra og að þar verði ekki heimilt að hafa svalir. Fjórða hæð austur-, suður- og vesturhliða verði inndregnar um 1,6 metra sem þykir samræmast vel öðrum byggingum við Strandveg. Norðvesturhlið verði dregin inn um 1,6 metra á 3 hæð og aftur 1,6 metra á 4 hæð.



Mynd 1: Fyrirkomulag byggingarreits eftir auglýsingu.

Tillagan er talin skapa gott rými á milli bygginganna og tryggir nægt pláss fyrir bíla og gangandi um norðurhlið. Auk þess er dregið úr umfangi byggingarinnar og tilfinningu af þrengslum eða sundi milli bygginganna. Komið er til móts við gæði íbúða við Tangagötu 10 varðandi dagsbirtu og útsýni.

Lóðarhafa við Strandveg 44 er falið að uppfæra skipulagsuppdrátt og greinargerð í samræmi við ofangreindar breytingar og leggja fram uppfært skuggavarp.

Athugasemdir félagsins

Fyrir liggur mat félagsins að þegar auglýstar deiliskipulagstillögur um breytingu á gildandi deiliskipulagi fyrir Strandveg 44 muni hafa veruleg áhrif á hagsmuni félagsins, þ.e. bæði varðandi virði og gæði íbúða í fasteign félagsins við Tangagötu 10.

Af þessum sökum er vísað til þeirra athugasemda sem félagið hefur sett fram á fyrri stigum og í þeim athugasemdum sem sendar voru inn til ráðsins fyrst í maí 2025 og að nýju í nóvember 2025.

Í grein 5.3.2.1 í skipulagsreglugerð nr. 90 frá 16. janúar 2013 er kveðið á um að við gerð deiliskipulags skuli taka sérstakt tillit til sólarhæðar, skuggavarps og útsýnis þegar byggingarreitir eru staðsettir og settir skilmálar um stærð bygginga og hæðarfjölda ofan jarðar og neðan, um þakform, mænishæð, mænisstefnu, ofl. eftir atvikum. Þetta ákvæði er í fullu samræmi við gildandi deiliskipulag fyrir svæðið.

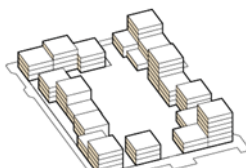
Viðbrögð ráðsins:

Nýjar leiðbeiningar fyrir ljósvist í skipulagsgerð voru gefnar út í maí 2026 (https://hms-web.cdn.prismic.io/hms-web/ahhRkrK9tuLqEOhy_HMS_Lj%C3%B3svist_leidbeiningar_mai_2026_PRINT.pdf)

Samkvæmt leiðbeiningunum skal í skipulagsgerð sýna fram á að framhliðar húsa, þ.e. sú hlið þar sem gert er ráð fyrir að svalir íbúða verði, tryggi þrjá tíma dags á allri hliðinni 21. mars eða á jafndægri.

Byggðamynstur og byggingar

Sýna þarf fram á að framhliðar húsa, sú hlið þar sem gert er ráð fyrir að svalir íbúða verði, tryggi sól þrjá tíma dags á allri hliðinni 21. mars eða á jafndægri milli kl. 7:00 og 20:00. Þannig er ákvörðun um fjarlægð milli einstakra byggingar- reita byggð á sólarhæðar og skuggavarps.

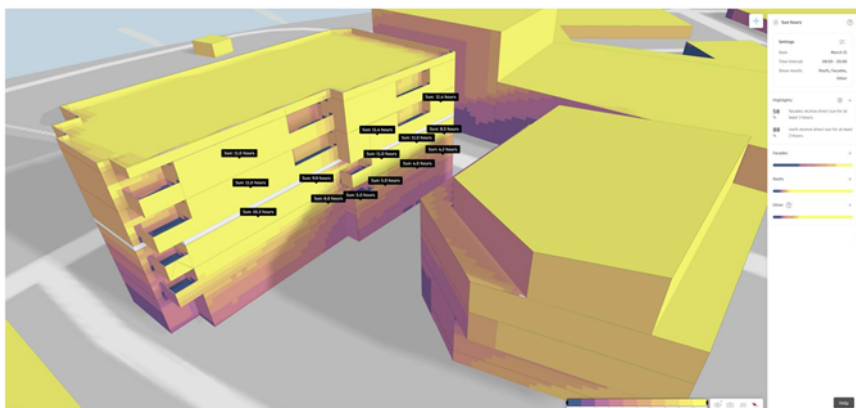


☀ 3 klst. sólskinstímar
🕒 7:00–20:00
📅 21. mars/21. september

Mynd 2: Viðmið um sólskinsstundir við framhliðar húsa í skipulagsgerð.

Gert er ráð fyrir að suðurhlið Tangagötu 10 sé framhlið íbúða sem snúa til suðurs. Fyrir íbúðarhæðir þar sem eru gluggar (þ.e. hæð 2-5), þá uppfyllir auglýst tillaga þessar leiðbeiningar samkvæmt birtugreiningu sem umsagnaraðili leggur fram, sjá mynd 3. Þar eru fæstar birtustundir um 4 klukkustundir á jafndægri, en fæstar birtustundir þar sem má áætla að það sé íverurými sem hefur glugga einungis til suðurs, um 5 klukkustundir. Með auknu bili milli húsanna og frekari inndregnum hliðum má áætla að þessum birtustundum fjölgi.

Sólskinsstundir 21. mars eftir breytingar



Mynd 3: Birtugreining fyrir 21. mars, unnin an umsagnaraðila.

Lóðarhafi við Strandveg 44 skal leggja fram birtugreiningu fyrir breyttan byggingarreit.

Breyting á byggingarreglugerð nr. 112/2012 tók gildi þann 1. maí 2026 og felur m.a. í sér ný ákvæði um kröfur til dagslýsingar í vistarverum og útsýni í vistaverum. Við greiningu á ljósvist í skipulagi er mikilvægt að leggja mat á áhrif skipulags á ljósvist innan svæðis, með það að markmiði að ná fram ljósgæðum á dvalarsvæðum og stuðla að því að ákvæði byggingarreglugerðar um ljósvist í byggingum séu sem auðveldlegast uppfyllt við hönnun og framkvæmdir.

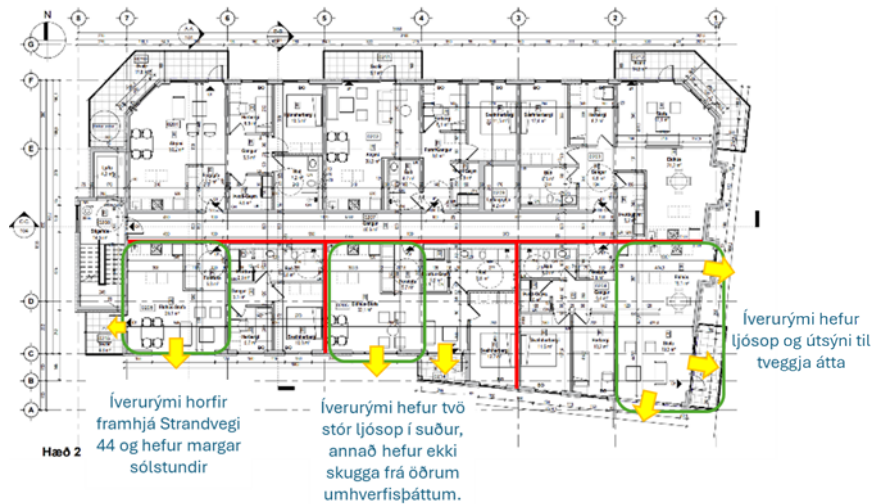
Í gr. 10.4.4 í byggingarreglugerð eru tvær viðurkenndar leiðir til að sýna fram á að viðmiðunarreglu um nægilegt dagsljós í vistarverum sé mætt. Þessar tvær aðferðir, byggjast á uppfærðri 10% reglu og nýrri 300 lux reglu. Sé viðmiðunarregla uppfyllt með öðrum aðferðum þarf að sýna fram á sambærilegar niðurstöður fyrir dagsbirtu í rýmum.

Viðmið fyrri byggingarreglugerðar gerði ráð fyrir að stærð gluggar í íverurými væri a.m.k. 10% af flatarmáli rýmisins, þó aldrei minna en 1 m². Breytingar á reglugerð gera ráð fyrir að 10% viðmið sé leiðrétt m.t.t. umhverfispáttá, svo sem átt rýmisins (suður, austur, norður, vestur), skuggar frá svölum og veggjum, þykkt veggja, litar í rúðum, skuggar frá öðrum byggingum. Gefnar hafa verið út leiðbeiningar til útreiknings á 10% reglunni m.t.t. umhverfispáttá ([Leiðbeiningar fyrir 10% regluna með leiðréttingum vegna umhverfispáttá – Ítarefni við 10.4.4. gr. | Byggingarreglugerð](#)).

Ný 300 lux viðmiðunarregla tilgreinir að dagslýsing skuli nema að lágmarki 300 lux fyrir helming dagsbirtutíma á að minnsta kosti 40% af viðeigandi gólfleti fyrir

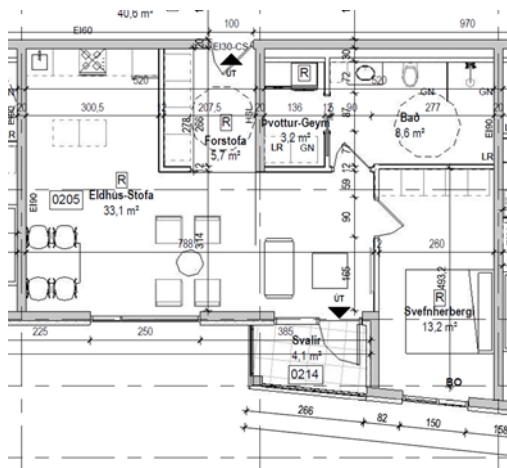
Íverurými í íbúðarhúsnæði eða vinnurými í atvinnuhúsnæði. Sértekur hugbúnaður er notaður til að reikna út hvort að rými uppfylli þetta viðmið.

Eftirfarandi myndir sýna fyrirkomulag íbúða á suðurhlíð 2. og 3. hæðar Tangagötu 10 og gera grein fyrir ljósopum íbúðanna.



Mynd 4: Fyrirkomulag íbúða á 2. og 3. hæð við Tangagötu 10. Rauðar línur eru mörk íbúða og græn afmörkun sýnir íverurými.

Þar sem íverurými íbúða á austur og vestur horni fá birtu úr fleiri en einni átt er talið ólíklegt að rýmin uppfylli ekki kröfur um dagsbirtu þrátt fyrir tilkomu fyrirhugaðrar byggingar við Strandveg 44. Íbúðin fyrir miðju hefur aðeins ljósop í átt til suðurs þar sem gæti nokkurs skugga frá fyrirhugaðri byggingu. Eftirfarandi mynd sýnir fyrirkomulag íbúðarinnar fyrir miðju og ljósop.



Íverurými 33,1 m². Stærð ljósopa um 9 m². Um 27,2% hlutfall ljósop/flatarmál. Annað ljósopið hefur lítinn skugga frá nærumhverfinu en hitt hefur svalir að ofan og vegg til hliðar.



Mynd 5: Fyrirkomulag miðu íbúðar 2. og 3. hæðar við Tangagötu 10.

Myndin sýnir að íbúðin hefur ríflegt hlutfall ljósops miðað við stærð íverurýmis auk þess sem ljósop snúa til suðurs og hafa litla fyrirstöðu frá umhverfinu.

Í nýjum leiðbeiningum um ljósvist í skipulagsgerð er tilgreint að við greiningu á ljósvist sé mikilvægt að leggja mat á áhrif skipulags á ljósvist innan svæðisins m.a. með það að markmiði að stuðla að því að ákvæði byggingarreglugerðar um ljósvist í byggingum séu sem auðveldlegast uppfyllt við hönnun og framkvæmdir.

Raunhæft þykir að við hönnun nýbyggingar við Strandveg 44 verði mögulegt að uppfylla meginreglu byggingarreglugerðar ákvæði byggingarreglugerðar séu verði uppfyllt við hönnun nýbyggingar við Strandveg 44 og að mögulegt verði að uppfylla viðmiðin með hönnun byggingarinnar.

Talið er að ný ákvæði byggingarreglugerðar um dagsbirtu verði uppfyllt fyrir íbúðir við Tangagötu 10 þrátt fyrir fyrirhugaða uppbyggingu við Strandveg 44.

Í greinargerð skal bæta við skilmála varðandi að þegar sótt verði um byggingarleyfi fyrir Strandveg 44 skuli sýna fram á að íverurými í suðuríbúðum 2. hæðar Tangagötu 10 uppfylli meginreglu 10.4.4. gr. byggingarreglugerðar nr. 112/2012 um fullnægjandi dagsljós, þegar tekið er tillit til skugga frá Strandvegi 44. Einnig skuli sýna fram á að íverurými í rýmum við Strandveg 44 uppfylli sömu meginreglu um fullnægjandi dagsljós. Í greinargerð hönnuðar skal rökstutt hvernig þessu marki er náð, hvort sem fylgt er viðmiðunarreglum greinarinnar eða dagsbirta sýnd með öðrum útreikningum.

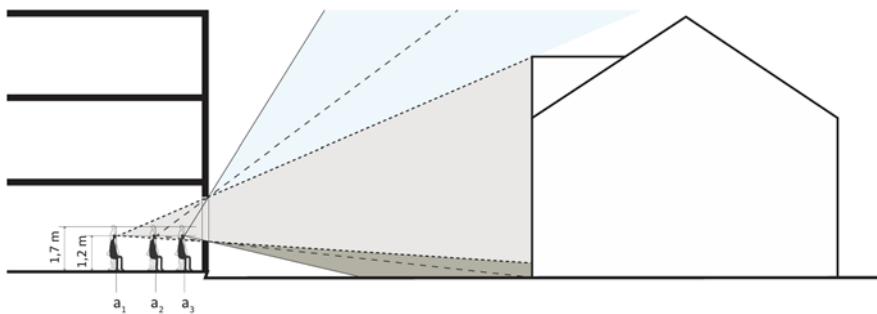
Í kafla um umhverfisáhrif skal lögð fram umræða um áhrif breytingannar á viðmið um sólskinsstundir og á dagsljós í vistarverum í íbúðum suðurhliðar Tangagötu 10, sbr. gr. 10.4.4 í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

Í breytingum á byggingarreglugerð 112/2012 sem tóku gildi 1. maí 2026 er fjallað um útsýni í kafla 10.4.6. Í leiðbeiningum um kaflann segir: „Útsýni til umhverfisins er

mikilvægur þáttur í upplifun rýma í byggingum. Vistarverur skulu vera búnar gluggum sem staðsettir eru þannig að fólk í rýminu geti horft út á umhverfið. Við mat á útsýni eru mismunandi þættir metnir; aðgengi að útsýni, innihald og skýrleiki útsýnis. Aðgengi að útsýni fer eftir gluggastaðsetningu og gluggastærð ásamt staðsetningu áhorfanda í rýminu. Innihald útsýnis getur m.a. verið náttúra eða borgarumhverfi.“

Samkvæmt grein 10.4.6 í byggingarreglugerð er megin reglan að staðsetning glugga í vistarverum mannvirkja, útfærsla þeirra og afskermun skal tryggja útsýni í fullnægjandi hluta rýmis. Við mat á útsýni skuli notast við aðferð samkvæmt ÍST EN 17037.

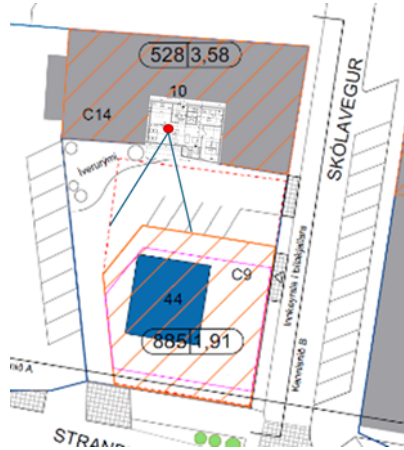
ÍST EN 17037 metur útsýni meðal annars með því að skipta útsýni upp í þrjú lög: Himinlag, Landslag/borg og jarðlag. Markmiðið með aðferðinni er meðal annars að meta hversu miklar upplýsingar og tengingu útsýnið gefur um nærumhverfið, svo sem tíma dags, staðsetningu, veður, náttúru og mannlíf.



Mynd 6: Skýringarmynd úr leiðbeiningum um ljósvist fyrir skipulagsgerð 2026.

Við mat á útsýni samkvæmt aðferð í ÍST EN 17037 skal velja vistarveru með besta útsýninu í hverri íbúða- eða vinnurýmategund á hverri hæð fyrir sig. Meta skal fjölda útsýnislaga út frá fjarlægð áhorfanda frá glugga. Nota má sjónlínur á sniðmynd til að meta fjölda sýnilegra laga frá punkti í hæðinni 1,2m í rýminu.

Eins og sjá má á mynd 4 hafa austur og vestur íbúð suðurhliðar 2. og 3. hæðar Tangagötu 10, útsýni til fleiri átta og fram hjá Strandveg 44. Íbúðir við miðju neðri hæða suðurhliðar hafa að hluta sýnileika framhjá vesturhlið Strandvegs 44, sjá mynd. Íbúðirnar verða að einhverju leiti fyrir takmörkun á útsýni vegna byggingaráforma við Strandveg 44.



Mynd 7: Sýnidæmi um mögulegt útsýni frá íverurými íbúða við Tangagötu 10 miðað við auglýsta tillögu.

Í kafla um umhverfisáhrif skal lögð fram umræða um áhrif breytingarinnar á sýnileg útsýnislög frá vistarverum í íbúðum á suðurhlíð Tangagötu 10, sbr. gr. 10.4.6 í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

Skuggavarp, með erindi dags. 13. nóvember 2025: Steini og Olli ehf hafa fengið ráðgjafa til að uppfæra skuggavarp miðað við þær upplýsingar sem er hægt að lesa út varðandi framlagðar breytingar á fyrirhugaðri byggingu. Það skuggavarp er hér meðfylgjandi þessu erindi, og það er enn svo að skuggavarp ráðgjafa Steina og Olla ehf. sýnir meiri áhrif á Tangagötu 10 út frá fyrirhugaðri byggingu en í fyrri tillögu.

Niðurstaðan sýnir að skuggavarp í janúar, nóvember og desember er sambærilegt sem gerir það að verkum að skuggavarp er á stórum hluta 2., 3. og 4. hæðar frá kl. 12.00-16.00. Í febrúar og október er skuggavarp yfir sama tíma á stórum hluta 2. og 3. hæðar, og í mars og september á stórum hluta 2. hæðar.

Þessar niðurstöður eru þess eðlis að taka ber þær alvarlega varðandi þá tillögu að breytingu á deiliskipulagi sem liggur fyrir.

Annars vísast til fylgiskjal A fyrir skuggavarp er lagt var fyrir umhverfis- og skipulagsráð í nóvember 2025.

Viðbrögð ráðsins:

Viðmið sem sett eru fyrir sólskinstíma gilda fyrir jafndægur 21. mars. Með skuggavarpsgreiningu eru áhrif nýrrar byggðar á nærliggjandi byggð metin til að gefa heildstæðari mynd. Samkvæmt leiðbeiningum sem gefnar voru út í maí 2026 skal meta skuggavarp á tímum hér að neðan, ekki eru kröfur eða viðmið um skuggavarp á þessum tímum.

Tími dags	Vetur (21. janúar)	Jafndægur (21. mars)	Sumarsólstöður (21. júní)
07:00			
10:00			
13:00			
16:00			
19:00			
22:00			

Mynd 8: Tímar þar sem sýna skal skuggavarp.

Umhverfis- og skipulagsráð er ekki sammála athugasemdum um að verulegt misræmi sé á milli skuggavarpamynda þegar þær eru rýndar vel. Smávægilegur munur kann að vera á milli myndanna en frekar er talið að mismunandi útlit og sjónarhorn láti líta út fyrir að munur sé á myndunum. Fyrirliggjandi skuggavarpsgögn eru talin veita heildstæða mynd af skuggavarpi.

Í auglýstu deiliskipulagi hafa verið settir skilmálar um m.a. gólfkóta. Skuggavarp er í samræmi við uppgefin gólfkóta og hæðir. Auk þess hefur verið tekið tillit til leyfilegs byggingarmagns við Strandveg 46.

Lóðarhafa er falið að uppfæra skuggavarp miðað við breytingar á byggingarreit sem fela í sér aukið rými milli bygginga og inndregnar húshliðar.

Sólskinsstundir, með erindi dags. 13. nóvember 2025: Steini og Olli ehf hafa fengið ráðgjafa til að vinna úttekt á áætluðum sólskinsstundum miðað við þær upplýsingar sem er hægt að lesa út varðandi framlagðar breytingar á fyrirhugaðri byggingu.

Í úttektinni er miðað við dagsetningar 21. janúar, 21. febrúar, 21. mars, 21. október, 21. nóvember og 21. desember. Niðurstöðurnar tala sínu máli, þ.e. að stór hluti suðurhliðar Tangagötu 10 fær litla eða jafnvel enga sól hálf árið vegna fyrirhugaðrar nýbyggingar við Strandveg 44.

Annars vísast til fylgiskjal B fyrir sólskinsstundir er lagt var fyrir umhverfis- og skipulagsráð í nóvember 2025.

Viðbrögð ráðsins:

Eins og fram kemur að ofan eru viðmið um sólskinsstundir miðuð við 21. mars eða á jafndægur.

Með auknu rými milli bygginganna og frekari inndregnum hæðum er komið til móts við athugasemd umsagnaraðila um sólskinsstundir.

Lágmarksfjarlægð milli tveggja bygginga, í erindi dags. 13. nóvember 2025:

Steini og Olli minna umhverfis- og skipulagsráð á að taka beri tillit til ákvæða í byggingarreglugerð til að ákvarða lágmarksfjarlægð milli tveggja bygginga. Þar þarf að taka tillit til ýmissa þátta eins og brunaálags, brunasvæðis, hlutfalls gluggaflatarmáls og hæðar byggingar. Byggingareglugerð tekur á þessum ákvæðum s.k.v. gr. 9.7.5, sem vísað er til hér í framhaldinu.

Það er skýrt að lóðarhafi Strandvegar 44 þarf að skila inn slíkum útreikningum, og ber skipulagsyfirvöldum í Vestmannaeyjum að gangast eftir því. Það þarf að vera hafið yfir allan vafa að fjarlægð milli bygginga uppfylli það skilyrði að eldur náí ekki að breiðast út á milli þeirra.

Að öðru leyti vísast til texta í erindi dags. 13. nóvember 2025 er lagt var fyrir umhverfis- og skipulagsráð í nóvember 2025.

Viðbrögð ráðsins:

Fjarlægð byggingarreits við Strandveg 44 frá Tangagötu 10 verður aukin í 12 metra.

Í greinargerð verður bætt við skilmála um að þegar sótt verði um byggingarleyfi fyrir Strandveg 44 skuli sýna fram á fullnægjandi brunahönnun, sbr. 9. hluta byggingarreglugerðar nr. 112/2012, með tilliti til fjarlægðar milli bygginga við Strandveg 44 og Tangagötu 10. Greiningin skal unnin af hönnuði með sérfræðipækkingu á sviði brunahönnunar og sýna með útreikningum fram á að vörnum gegn útbreiðslu elds á milli bygginga sé fullnægt, sbr. grein 9.7.5.

Vind – og birtugreining, í erindi dags. 13. nóvember 2025: Steini og Olli minna umhverfis- og skipulagsráð á að í skipulagshönnun hefur orðið ríkari áhersla á að tryggja birtu í **íbúðum** sem og að koma í veg fyrir mögulega vindstrengi umhverfis byggingar.

Viðbrögð ráðsins:

Við gerð deiliskipulags skal meta líkleg áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum á aðliggjandi svæði og einstaka þætti t.d. veðurfar, eftir því sem efni skipulagsins gefur tilefni til. Umfang fyrirhugaðrar byggingar þykir ekki gefa tilefni til að meta sérstaklega áhrif á vind í nærumhverfi byggingarinnar og er ekki talin valda vindstrengjum umfram aðrar nálægar byggingar.

Hér í framhaldinu er vísað til minnisblaðs frá skipulagsráðgjafa með áratuga reynslu, þar sem bent er á að stór vafi leiki á að núverandi framlögð tillaga að breyttu deiliskipulagi uppfylli þau skilyrði sem byggingarreglugerð kveður á um.

Steini og Olli ehf. vænta þess að umhverfis- og skipulagsráð fari fram á við lóðarhafa Strandveg 44, að skilað verði inn útreikningum sem sýni að íbúðir uppfylli ákvæði byggingarreglugerðar fyrir nýbyggingar að Tangagötu 10 og Strandvegi 44.

Minnisblað Sigurðar Einarssonar arkitekts

Félagið leitaði til Sigurðar Einarssonar arkitekts hjá Batteríinu Arkitektum. Hann yfirfór þær breytingatillögur sem hafa verið lagðar fram af Vestmannaeyjabæ sem og þær athugasemdir sem félagið hefur sent inn í maí og nóvember 2025. Taka ber fram að Sigurður Einarsson er einn af reyndari fagaðilum sem vinna á sviði skipulagsmála hér á landi og vel virtur sem slíkur.

Hann vann minnisblað sem fylgir þessu erindi og helstu atriði sem hann tiltekur þar eru eftirfarandi:

- Viðmið um lágmarkskröfu, að sólar njóti í góðan tíma við húsvegg jarðhæðar á suðurhlið á sumrin.
- Skipulagslega ófullnægjandi að ekki njóti meiri sólar í tillögunni við útvegg suðurhliðar Tangagötu 10.
- Fjarlægð milli húsa í fyrirliggjandi tillögu er einungis 10 metrar, sem hann telur vanhugsaða og ófullnægjandi miðað við hæð og nálægð Strandveg 44 við Tangagötu 10 í tillögunni.
- Ákvæði um birtuskilyrði skv. byggingarreglugerð verður að uppfylla fyrir bæði Tangagötu 10 og Strandveg 44.
- „Aðrar kvaðir“ í fyrirliggjandi tillögu eru á skjön við kröfur byggingareglugerðar um ljósop miðað við forsendur tillögunnar um íbúðir í svo djúpu húsi.
- Ákvæði um dagslýsingu skv. byggingarreglugerð í byggingu að Strandvegi 44 er erfitt að uppfylla út frá dýpt húss og takmörkun á gluggum á norðurhlið.
- Ákvæði um dagslýsingu skv. byggingarreglugerð gæti gert það að verkum að íbúðir að Tangagötu 10 gætu lent undir lágmarksskröfum í þessum ákvæðum byggingarreglugerðar. **Það er alvarlegt mál.**
- Eðlileg krafa af hendi sveitarfélagsins er að höfundar tillögunnar sýni fram á lágmarksgæði dagsbirtu og útfæri birtuútreikninga fyrir íbúðir að Tangagötu 10, tillögu sinni til stuðnings.

Viðbrögð ráðsins:

Eins og fram kemur að ofan miða viðmið um sólarstundir við 3 klukkustundir á jafndægri, 21. mars. Auglýst tillaga að breyttu deiliskipulagi fyrir Strandveg 44 uppfyllir uppgefið viðmið og með aukinni fjarlægð milli húsanna sem og frekari inndregnum hæðum mun sólskinsstundum einnig fjölga.

Commented [DH1]: Það þarf ekki að sýna að íbúðir uppfylli ákvæði heldur að fjalla um það í deiliskipulagi.

Lóðarhafi við Strandveg 44 hefur lagt fram drög að fyrirkomulagi hússins. Miðað við fyrirkomulagið eru íbúðir hússins grunnar þar sem stigagangur er í miðju húsinu. Hver íbúð ætti því að vera innan marka um dýpt íbúða og íverurýma.

Þegar sótt verður um byggingarleyfi fyrir Strandveg 44 verður lóðarhafa einnig skylt að sýna fram á að íverurými í suðuríbúðum 2. hæðar Tangagötu 10 uppfylli meginreglu 10.4.4. gr. byggingarreglugerðar nr. 112/2012 um fullnægjandi dagsljós, þegar tekið er tillit til skugga frá Strandvegi 44. Einnig skuli sýna fram á að íverurými í rýmum við Strandveg 44 uppfylli sömu meginreglu um fullnægjandi dagsljós. Í greinargerð hönnuðar skal rökstutt hvernig þessu marki er náð, hvort sem fylgt er viðmiðunarreglum greinarinnar eða dagsbirta sýnd með öðrum útreikningum.

Byggingarreglugerð – breyting, ljósvist í vistarverum

Nýlega hefur verið gerð breyting á byggingarreglugerð þar sem ljósvist í vistarverum hefur verið skilgreind, **þ.e. að þar skal vera fullnægjandi dagsljós.**

Í byggingum skal ljósvistin stuðla að öryggi, heilsu og þægindum. Tryggja skal að byggingar og aðkoma þeirra hafi fullnægjandi lýsingu, sem felur í sér bæði nægilegt dagsljós og viðeigandi raflýsingu. Einnig þarf að tryggja nægjanlegt útsýni frá byggingum.

Kröfur til dagslýsingar koma fram í gr. 10.4.4 og til útsýnis í gr. 10.4.6 og í leiðbeiningum 10.4.4 og ítarefni sem HMS hefur gefið út. Þar eru leiðbeiningar um hvernig hægt er að leiðrétta fyrir skyggjandi aðstæður við ákvörðun um nauðsynleg ljósop í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar um dagsljós.

Vafi leikur á því að nægjanlegt ljósop fáiast í norðurhlið Strandvegar 44, þar sem brunaálag mun takmarka mjög hugsanlega stækkun glugga á norðurvegg, vegna fjarlægðar frá Tangagötu 10 og húsdýptar Strandvegar 44. Það verður hiklaust að gera þá kröfu að fyrir liggi útreikningar sem taki mið af þessum nýju ákvæðum í gildandi byggingarreglugerð.

Viðbrögð ráðsins:

Til að koma í veg fyrir innsýni milli húsa og tryggja ásættanlegt brunaálag er ekki gert ráð fyrir stórum gluggaopum á norðurhlið Strandvegs 44. Frekar er gert ráð fyrir að stærri gluggaop á öðrum húshliðum tryggi birtu m.t.t. til umhverfisþátta. Þar sem rými byggingarinnar hafa enn ekki verið hönnuð er enn kostur á að tryggja gæði dagslýsingar t.d. með stærð gluggaopa, þykkt veggja og staðsetningu svala.

Í greinargerð verður bætt við skilmála varðandi að þegar sótt verði um byggingarleyfi fyrir Strandveg 44 skuli sýna fram á að íverurými í íbúðum við Strandveg 44 uppfylli meginreglu 10.4.4. gr. byggingarreglugerðar nr. 112/2012 um fullnægjandi dagsljós.

Skuggavarp frá Strandvegi 44 á Tangagötu 10 – samanburður, miðast við 3 hæða fjölbýli og 15 metrar á milli bygginga

Félagið fékk ráðgjafa til að vinna nýtt skuggavarp frá nýbyggingu á lóð Strandveggar 44, út frá þeim forsendum að það eru 15 metrar á milli bygginga og þriggja hæða nýbygging. Engar aðrar breytingar eru gerðar á módelinu. Gerður er samanburður á þeirri tillögu sem liggur fyrir (4 hæðir og 10 metrar á milli bygginga) og breyttu módeli (3 hæðir og 15 metrar á milli bygginga) á dagsetningum 21. janúar, 21. febrúar, 21. mars, 21. september, 21. október, 21. nóvember og 21. desember. Niðurstöðurnar skila eftirfarandi niðurstöðum:

- Skuggavarp á suðurhlíð Tangagötu 10 tekur talsverðum breytingum til hins betra.
- Skuggavarp varpast einni hæð neðar á Tangagötu 10, 21. jan. og 21. feb., 21. nóv. og 21. des.
- Skuggavarp varpast tæplega tveimur hæðum neðar á Tangagötu 10, 21. mars og 21. sept og 21. okt.

Það er því alveg ljóst að breyting sem þessi á hæð nýbyggingar að Strandvegi 44 og fjarlægð sem uppfyllir lágmarksfjarlægð 15 metrar á milli bygginga, mun leiða til talsvert minni áhrifa á nýbyggingu að Tangagötu 10. Félagið telur því mikilvægt að horft verði til þessara niðurstaðna við yfirferð á núverandi tillögu að breyttu deiliskipulagi.

Viðbrögð ráðsins:

Umsagnaraðila er þakkað fyrir ábendinguna. Það er ljóst að tillaga umsagnaraðila er ekki í samræmi við uppbyggingaráform lóðarhafa við Strandveg 44. Gögn málsins sýna að tillaga að breyttu deiliskipulagi uppfyllir viðmið um birtu við jafndægur og að skuggavarp er með góðu móti yfir sumarmánuði.

Bent er á að fjarlægð Tangagötu 10 við Strandveg 30, sem bæði eru 5 hæða byggingar er um 14,5 metrar og því mætti segja að ekki væri jafnræði að krefjast 15 metra fjarlægðar til móts við Strandveg 44 sem ætti að vera 3 hæða bygging. Segja má að með tilfærslu á byggingarreit við Strandveg 44 í 12 metra fjarlægð frá Tangagötu 10, auk inndreginna hæða sé sambærilegt hlutfall milli hæða og fjarlægða milli húsa og er í nærumhverfinu.

Dagsbirta í íbúðum 2. og 3. hæðar við Tangagötu 10 er metin ásættanleg sökum stærðar glugga, stefnu til suðurs og grunnrar dýptar íbúða. Settir verða skilmálar í deiliskipulag um að áður en að byggingarleyfi verður gefið út fyrir uppbyggingu við Strandveg 44 verði sýnt fram á fullnægjandi dagsbirtu í íbúðum.

Með aukinni fjarlægð milli bygginganna er tryggt að nægt rými sé milli bygginganna og er hæð fyrirhugaðrar byggingar í samræmi við aðrar byggingar við Strandveg.

Samantekt

Með vísan til atriða sem koma fram í þessu bréfi sem og í því bréfi er lagt var fyrir í nóvember 2025 liggur fyrir skv. mati ráðgjafa sem félagið hefur leitað til, að núverandi tillaga að breytingu á deiliskipulagi uppfyllir ekki ákvæði byggingarreglugerðar sbr. eftirfarandi:

- lágmarksfjarlægð milli bygginga út frá brunaálagi
- ljósvist í vistarverum íbúðarbygginga

Sveitarfélagið þarf að gera þá skýlausu kröfu að lóðarhafi Strandvegar 44 leggi fram útreikninga fyrir ofangreindum atriðum sem uppfylla ákvæði byggingarreglugerðar.

Verði tekin ákvörðun um það af hálfu Vestmannaeyjabæjar að staðfesta framlagða deiliskipulagstillögu ber að hafa í huga að sveitarfélagið ber hlutlæga ábyrgð á öllu fjártjóni sem verður leitt af breytingu á deiliskipulagi þar sem verðmæti fasteigna skerðist verulega, sbr. 1. mgr. 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Það er enginn vafi í þessu tilviki að deiliskipulagstillagan, verði hún staðfest óbreytt, mun leiða af sér verulega virðisrýrnun margra íbúða á 2., 3. og 4. hæð Tangagötu 10. Þá mun byggingin hafa veruleg neikvæð áhrif á fasteignina við Tangagötu 10 í heild. Á þessu ber sveitarfélagið alla ábyrgð komi til þess að deiliskipulagstillagan verði samþykkt óbreytt.

Við mat á mögulegu fjártjóni byggir verðmæti fasteigna á virði þeirra á hverjum tíma. Það hefur mikil áhrif á verðmæti eignanna hvar þær eru staðsettar, hvert sé nánasta umhverfi þeirra, nýtingarmöguleikar, birtuskilyrði, skuggavarp, ofl.

Ákvæði 1. mgr. 51. gr. skipulagslaga er ætlað að taka til allra þessara skerðingar á verðmæti fasteigna. Það er ljóst að félagið mun láta reyna á þessa reglu verði fyrirbyggjandi deiliskipulag samþykkt óbreytt.

Með vísan til þess sem að framan greinir áskilur félagið sér allan rétt til að vinna gegn því að umrædd tillaga nái fram að ganga óbreytt. Að sama skapi eru félagið boðið og búið til að ræða breytingar á deiliskipulagi við bæjaryfirvöld, með það markmið að finna lausnir sem eru ásættanlegar fyrir alla aðila. **Í þessu erindi hefur félagið bent á lausn sem hægt er að vinna með sem er mun líklegri til að uppfylla þau ákvæði byggingarreglugerðar, sem núverandi tillaga gerir ekki.**

Viðbrögð ráðsins:

Í Aðalskipulag Vestmannaeyja 2015-2035 kemur fram að fyrir landnotkunarreit Miðsvæðis 1 megi vænta þess að byggingarmagn verði aukið á lóðum: „Æskilegt er að byggja í þær eyður sem eru í byggðinni og fjölga íbúðum, sérstaklega á efri hæðum“.

Sveitarfélaginu ber skylda að sjá til þess að ákvæði skipulagslaga og byggingarreglugerðar séu uppfyllt og grenndaráhrif metin ásættanleg.

Tillaga að breyttu deiliskipulagi uppfyllir leiðbeiningar um sólarljós við jafndægur. Hugað hefur verið að ljósvist í skipulagi og lagt mat á áhrif skipulagsins um að mögulegt verði að uppfylla markmið ákvæða byggingarreglugerðar um ljósvist í byggingum við hönnun og framkvæmdir.

Í tilfelli fyrir Strandveg 44 er hæð og umfang fyrirhugaðrar byggingar í samræmi við önnur núverandi fjölbýlishús og byggingarheimildir við götuna. Bil hefur verið aukið á milli bygginga og dregið úr umfangi byggingarinnar til norðurs. Viðmið um sólarstundir við jafndægur hafa verið uppfyllt og raunhæft þykir að ákvæði byggingarreglugerðar verði uppfyllt við hönnun byggingarinnar innan þess ramma sem deiliskipulagið setur.

Til að árétta að kröfur byggingarreglugerðar séu uppfylltar verða sett ákvæði í deiliskipulag um að gerð sé birtugreining fyrir íbúðir Strandveg 44 og Tangagötu 10 og að húsið sé hannað með tilliti til brunahönnunar af hönnuði sem hefur sértæka þekkingu í brunahönnun. Einnig skal gera grein fyrir áhrifum á dagsbirtu og útsýni í kafla deiliskipulagsins um áhrif á umhverfi.