

Umhverfis- og skipulagsráð Vestmannaeyja
b.t. Dagnýjar Hauksdóttur, skipulagsfulltrúa
Ráðhúsinu
900 Vestmannaeyjar

Vestmannaeyjum 13. nóvember 2025

Efni: Athugasemdir hagsmunaaðila við breytt deiliskipulag á skipulagssvæði H-1 og M-1 norðan Strandvegur vegna lóðarinnar við Strandveg 44.

Inngangur

Steini og Olli byggingaverktakar ehf., kt. 550294-2499, Tangagötu 10, Vestmannaeyjum, lagði fram athugasemdir sínar þann 28. maí 2025 við tillögu að breyttu deiliskipulagi á skipulagssvæði H-1 og M-1 norðan Strandvegur vegna lóðarinnar við Strandveg 44. Í kjölfar afgreiðslu umhverfis- og skipulagsráðs þann 7. júlí 2025 að lokinni auglýsingu var skipulagsfulltrúa falið að vinna með lóðarhafa Strandvegur 44 að uppfærslu á deiliskipulagsgögnum á grunni viðbragða ráðsins m.a. vegna umræddra athugasemda Steina og Olla ehf.

Í framhaldinu áttu fulltrúar Steina og Olla fund með starfsmönnum umhverfis- og framkvæmdasviðs. Á þeim fundi var m.a. staðfest að mögulegar breytingar lóðarhafa Strandvegur 44 yrðu kynntar fyrir lóðarhafa Tangagötu 10 áður en þær breytingar yrðu lagðar fyrir umhverfis- og skipulagsráðs.

Á fundi ráðsins þann 13. október 2025 var lögð fram uppfærð tillaga frá lóðarhafa að breyttu deiliskipulagi hafnarsvæðis H-1 og miðsvæðis M-1 norðan Strandvegur vegna fyrirhugaðra byggingaáforma við Strandveg 44. Lóðarhafa að Tangagötu 10 hafði þá ekki verið kynntar þær breytingar né hver viðbrögð ráðsins voru frá fundi ráðsins 7. júlí 2025, sem lóðarhafa að Strandvegi 44 var gert að breyta/bregðast við.

Í bókun ráðsins á fundinum 13. október 2025 segir hins vegar eftirfarandi:

„Ráðið telur að komið hafi verið til móts við athugasemdum sem bárust á auglýsingatíma fyrri útgáfu skipulagsins, á tímabilinu 16. apríl - 28. maí 2025 og teknar voru fyrir í ráðinu þann 7. júlí 2025, með fullnægjandi hætti.

Þar sem grundvallarbreytingar hafa orðið á skipulagsáformum samþykkir ráðið fyrir sitt leyti að auglýsa skipulagsáform við Strandveg 44 á nýjan leik í samræmi við 4. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.“

Þessi bókun ráðsins var því tilefni fyrirspurnar sem er hér meðfylgjandi og beint var til skipulagsfulltrúa Vestmannaeyjabæjar þann 20. október 2025. Svör/viðbrögð við þeirri fyrirpurn bárust loks þann 5. nóvember 2025 þrátt fyrir ítrekanir á tímabilinu.

Breytt deiliskipulagstillaga / viðbrögð skipulagsfulltrúa

Hér eru fyrirspurnir Steina og Olla ehf. lóðarhafa Tangagötu 10, viðbrögð frá skipulagsfulltrúa og svo frekari ítrekun frá Steina og Olla ehf. um skýrari svör/upplýsingar þar sem það á við:

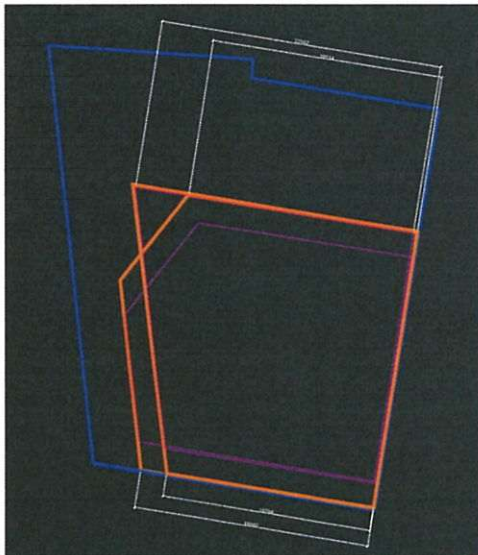
1. „Ráðið telur að komið hafi verið til móts við athugasemdum sem bárust á auglýsingatíma fyrri útgáfu skipulagsins, á tímabilinu 16. apríl - 28. maí 2025 og teknar voru fyrir í ráðinu þann 7. júlí 2025, með fullnægjandi hætti.“ **Til hvaða athugasemda er verið að vísa til og í hverju felast þessar breytingar?**

Svar skipulagsfulltrúa: Það er verið að vísa til athugasemda sem komu fram við fyrri auglýsingu skipulagsbreytingarinnar og greinargerð með viðbrögðum ráðsins varðandi breytingar við þeim.

Ítrekun Steina og Olla: Óskað er eftir að tilgreindar séu annars vegar nákvæmlega hvaða athugasemdir er verið að vísa til og hins vegar í hverju þessar breytingar felast. Það er ekki hægt að átta sig á því til hvers er verið að vísa og svo ber að upplýsa hagsmunaaðila málsins um skýrari upplýsingar þegar eftir því er leitað.

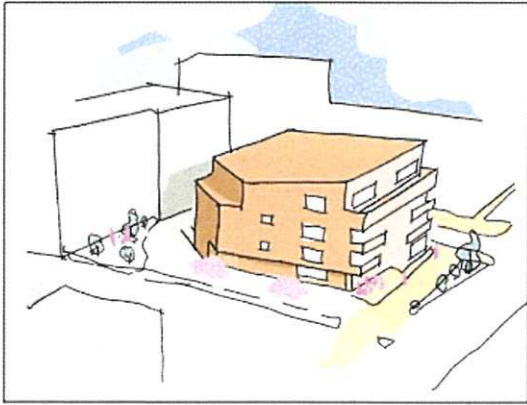
2. „Þar sem grundvallarbreytingar hafa orðið á skipulagsáformum samþykkir ráðið fyrir sitt leyti að auglýsa skipulagsáform við Strandveg 44 á nýjan leik í samræmi við 4. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.“ **Um hvaða grundvallarbreytingar er að ræða?**

Svar skipulagsfulltrúa: Stærstu breytingarnar eru að það er búið að breyta formi byggingarreitsins þannig að norður hlið byggingarreist styttest um 4 metra, en byggingarreiturinn stækkar um 2 m til vestur á suður hluta. 4 hæð er dregin inn um 3 metra á norður hlið og um 2 metra á norð-vestur hlið. Innkeyrsla í bílakjallara hefur auk þess verið færð inn í byggingarreit.



*Á þessari mynd er byggingarreitur 4 hæðar aðeins dregin inn um 2 metra en hann er dreginn inn um 3 metra í gögnum sem sett eru fram til auglýsingar.

Ítrekun Steina og Olla: Tekið er fram að 4. hæð er inndregin en það kemur ekkert fram um hvort að 2. hæð sé útdregin út fyrir byggingareit eins og 3D myndir sýna, bæði skissumynd á uppdrætti og útlitsmynd. Ef svo er þarf sú málsetning að fylgja með, þar sem hver metri til vesturs hefur áhrif á skuggavarpið.



SKÝRINGARMYND - Skissa sem lýsir mögulegri ásýnd úr vestri



3. „Lóðarhöfum er falið að uppfæra skipulagsgögn í samræmi við samantekt ráðsins og athugasemdir við greinargerð áður en málið er tekið fyrir í bæjarstjórn.“

a. **Hver er samantekt ráðsins?**

Svar skipulagsfulltrúa: Um er að ræða skilmála varðandi lýsingu, mögulega lyftustökk og um að gólfkóti 1. hæðar skuli skilgreindur.

b. **Hverjar eru athugasemdir ráðsins við greinargerð?**

Svar skipulagsfulltrúa: Um er að ræða ábendingar og athugasemdir við greinargerðina sjálfa sem skulu leiðréttar.

c. **Hvenær er dagsettur næsti fundur bæjarstjórnar?**

Svar skipulagsfulltrúa: 26. nóvember 2025.

d. **Hver er ástæðan að uppfærð gögn eru ekki tekin fyrir að nýju hjá ráðinu áður en bæjarstjórn fjallar um afgreiðslu ráðsins?**

Svar skipulagsfulltrúa: Það er heimilt að gera breytingar á gögnum milli funda ef það er bókað um það í ráðinu. Umræddar breytingar eru afmarkaðar og skýrar svo það var talið að ráðið þyrfti ekki að taka þær aftur til umræðu ef að brugðist hafi verið við þeim á fullnægjandi hátt.

Ítrekun Steina og Olla: Það getur ekki verið skv. viðurkenndri stjórnsýslu að leggja fram gögn fyrir bæjarstjórn sem hafa ekki fengið formlega yfirferð hjá umræddu ráði. Sá uppdráttur sem bæjarstjórn á að fá inn til sín er fullgerður uppdráttur tekin fyrir á fundi umhverfis- og skipulagsráðs, sem fer eftir það í lögbundna auglýsingu á breyttu deiliskipulagi.

4. Fyrir liggur skuggavarp frá lóðarhafa, og er búið að sannreyna það skuggavarp? **Ef svo er hvaða aðili hefur sannreynt áreiðanleika skuggavarpsins?**

Svar skipulagsfulltrúa: Skuggavarpíð er unnið í Sketchup, með hnattrænni staðsetningu fyrir Vestmannaeyjar og miðar við teikningar af Tangagötu 10 og hvernig það hús liggur. Það er ekki landhalli með í módelinu, enda hefur hann takmörkuð áhrif á skuggavarp á stakri lóð að því gefnu að hæðarpunktur séu réttir og vegna þess hvernig byggingin við Strandveg 44 er staðsett á lóðinni.

Ítrekun Steina og Olla: Hér er ekki svarað spurningunni um hver það er sem hefur sannreynt áreiðanleika skuggavarpsins. Það er eðlileg krafa að það sé óvilhallur aðili sem sannreyni að það skuggavarp sem lagt er til grundvallar í málinu sé að túlka þann raunveruleika sem fyrirhuguð bygging hefur mögulega á umhverfi sitt. Miðað við mikilvægi skuggavarpsins er eðlileg krafa að tilgreindur sé hönnuður skuggavarpsins, eins og er t.d. í hönnun skuggavarps í Miðgerði.

5. Á fundi sem forsvaraðilar áttu með skipulagsfulltrúa og framkvæmdastjóra umhverfis- og framkvæmdasviðs var upplýst að Vestmannaeyjabær væri að skoða það að fá 3ja aðila til að aðstoða sig við vinnslu málsins. **Var það gert og ef svo er hvaða aðili var fenginn til verksins?**

Svar skipulagsfulltrúa: Já skipulagsfulltrúi ráðlagði sig við Guðna Valberg arkitekt hjá Trípólí við úrvinnslu ráðsins.

Ítrekun Steina og Olla: Er umræddur ráðgjafi samþykkur að öllu leyti þeim breytingum sem felast í afgreiðslu málsins?

6. Á þessum sama fundi var upplýst að forsvaraðilar Steina og Olla byggingaverktaka ehf yrðu upplýstir um framgang málsins áður en ráðið myndi fjalla að nýju um þær breytingar sem lóðarhafi Strandvegur 44 leggur fram. **Hvað veldur að það var ekki uppfyllt?**

Svar skipulagsfulltrúa: Steini og Olli byggingarverktakar voru upplýstir um að málið hafi verið tekið fyrir í Umhverfis- og skipulagsráði.

Það er mikilvægt að gæti hlutleysi og að lóðarhafar hafi tækifæri til að leggja fram gögn til skipulagsráðs án afskipta.

Steini og Olli byggingarverktakar og aðrir hafa tækifæri til að leggja fram athugasemdir við uppfærða deiliskipulagstillögu á auglýsingartíma.

Ítrekun Steina og Olla: Svar skipulagsfulltrúa er ófullnægjandi þar sem á umræddum fundi var rætt um að upplýsa Steina og Olla ehf. um framgang málsins. Steini og Olli ehf. vita vel hvaða ferli þarf að uppfylla í svona málum.

7. Í auglýstri tillögu að deiliskipulagi sem var lögð fram voru ýmsar athugasemdir færðar fram af lóðarhafa Tangagötu 10. Í þeirri greinargerð sem fylgdi við umfjöllun ráðsins eru enn rangfærslur í umræddri greinargerð, sbr. texti um skuggavarp. **Hefur umrædd greinargerð því ekki verið yfirfarin?**

Svar skipulagsfulltrúa: Gerð var athugasemd við umfjöllun um skuggavarp í kafla um umhverfisáhrif deiliskipulagstillögunnar.

Skuggavarp breyttrar tillögu.

Steini og Olli ehf hafa fengið sinn 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.

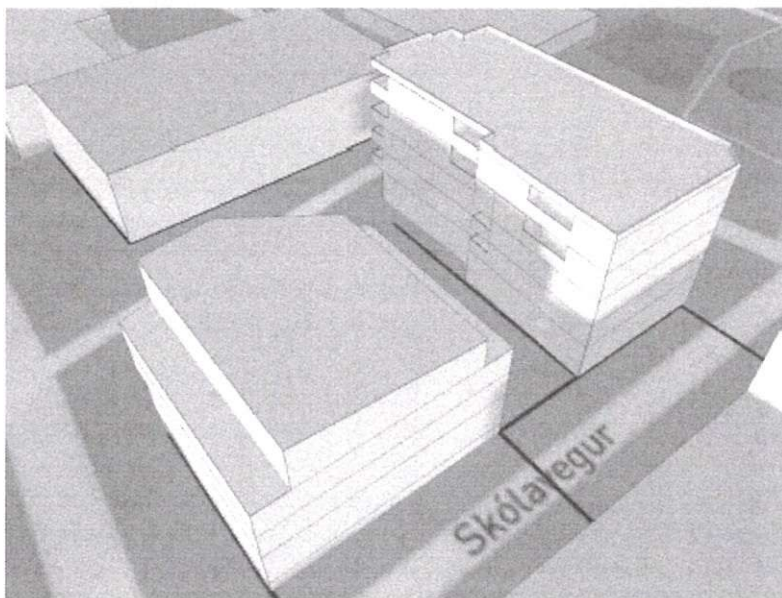
Er víst að sá aðili sem vann skuggavarpið fyrir lóðarhafa Strandvegur 44 hafi reiknað með 130 cm hæðarmun á milli þessara tveggja lóða?

Er sá aðili sem vann skuggavarpið á vegum umsækjanda, lóðarhafa Strandvegar 44, eða á vegum Vestmannaeyjabæjar? Er ekki eðlilegur frágangur hönnunargagna að það komi fram hvaða ráðgjafi hafi unnið skuggavarpið sem lóðarhafi Strandvegar 44 lagði fram?

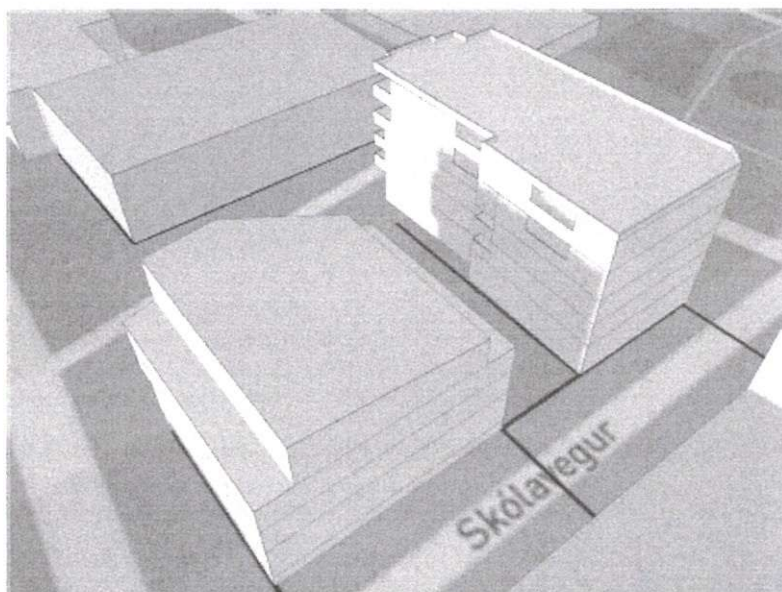
Eru breytingar á vesturhlið fyrirhugaðrar byggingar að koma rétt inn í skuggavarpið?

Það er sérkennilegt að þegar sneitt var af NV-horni hússins í breytingartillögunni og þakhæðin dregin aðeins inn, þá hafi þeir fermetrar verið bættir upp 1:1 með því að breikka húsið til vesturs, svo byggðir fermetrar verða þeir sömu í báðum útfærslum. Þar sem um mjög hátt byggingarmagn er að ræða miðað við gildandi deiliskipulag hefði maður talið að lóðarhafi þyrfti að draga meira í land frá upphaflegum byggingaráformum til að koma til móts við athugasemdir.

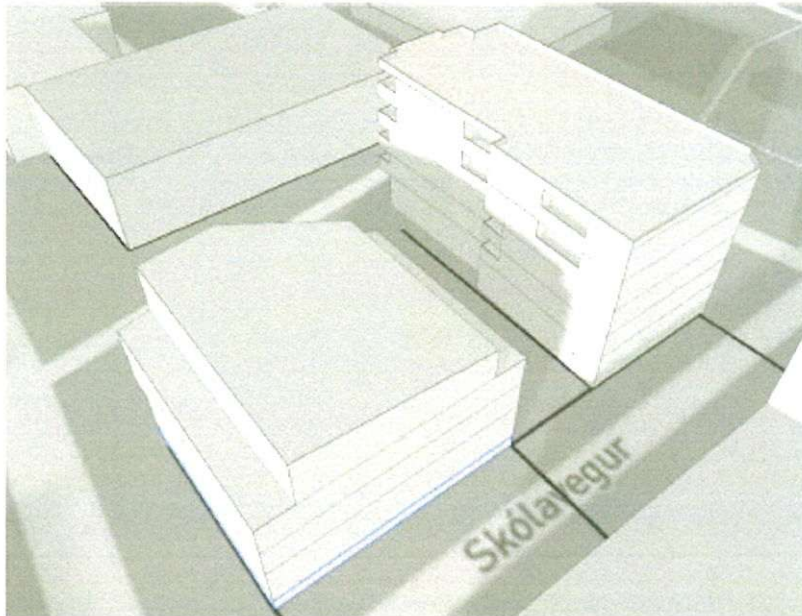
Þessum spurningum/athugasemdum þarf að svara með óbyggjandi hætti, og með aðkomu óháðs aðila. Steini og Olli ehf. leggja fram uppfært skuggavarp frá sínum ráðgjafa Teiknistofu PZ ehf. út frá síðustu sjáanlegu breytingum. Það uppfærða skuggavarp er meðfylgjandi þessu erindi.



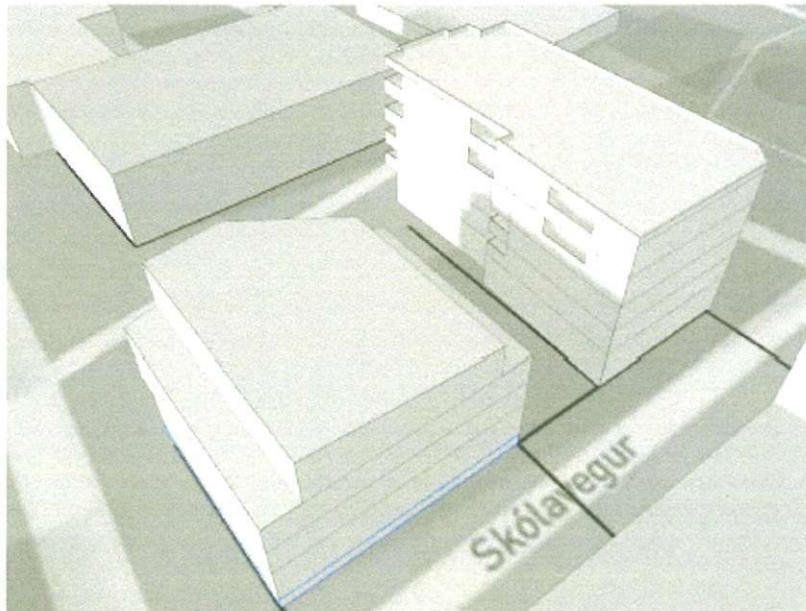
21. janúar kl. 12.00 – Skuggavarp á allar hæðir utan efstu hæðar



21. janúar kl. 14.00 – Skuggavarp á allar hæðir utan efstu hæðar



21. október kl. 12.00 – Skuggavarp á alla 2. og 3. hæð



21. október kl. 14.00 – Skuggavarp á megnið af 2. og 3. hæð

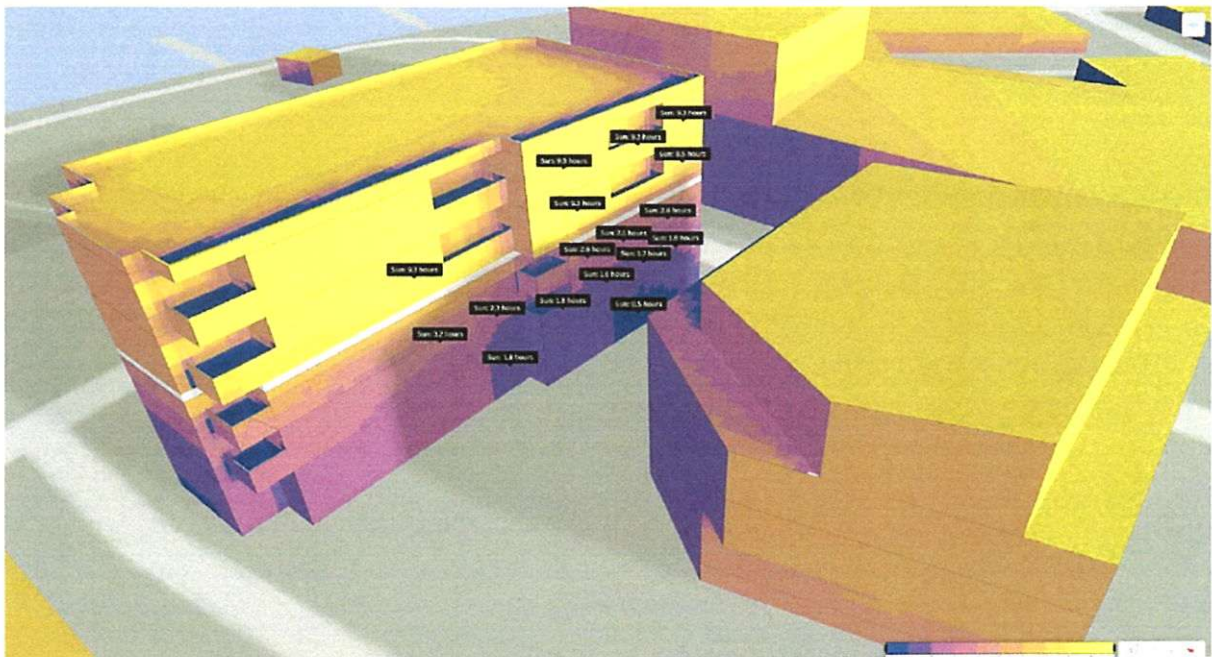
Myndirnar hér að ofan úr skuggavarpinu eru nokkur dæmi úr heildarskuggavarpinu sem fylgir þessu erindi. Niðurstaðan sýnir að skuggavarp í janúar, nóvember og desember er sambærilegt sem gerir það að verkum að skuggavarp er á stórum hluta 2., 3. og 4. hæðar frá kl. 12.00-16.00. Í febrúar og október er 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.

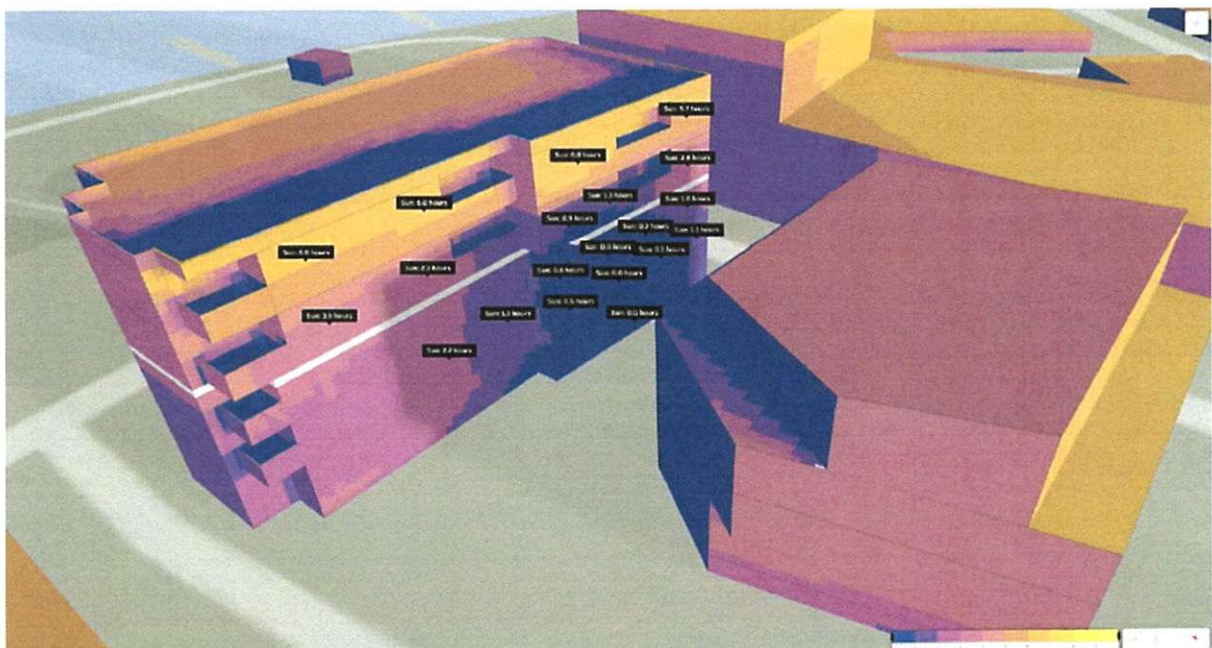
Sólskinsstundir

Steini og Olli ehf hafa fengið sinn 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 t árið vegna fyrirhugaðrar nýbyggingar við Strandveg 44.



Sólskinsstundir 21. febrúar eftir framlagðar breytingar



Sólskinsstundir 21. nóvember eftir framlagðar breytingar

Lágmarksfjarlægð milli tveggja bygginga

Til að ákvarða lágmarksfjarlægð milli tveggja bygginga vegna brunaálags 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.

Hlutfall glugga á suðurhlið Tangagötu 10 er 33% og og þarfnast því sérstakrar brunahönnunar. Út frá þeim útreikningum sem við höfum látið vinna, þarf millibil milli Tangagötu 10 og Strandvegar 44 að vera að lágmarki 15 metrar til að uppfylla ákvæði 9.7.5. byggingareglugerðar.

9.7.5. gr. Bil á milli bygginga

 Sjá leiðbeiningar

Meginreglur: Bil milli bygginga skal vera nægjanlega mikið til að ekki sé hætt á að eldur nái að breiðast út á milli þeirra.

Viðmiðunarreglur: Eftirfarandi viðmiðunarreglur gilda um bil á milli bygginga:

1. Sé ekki sýnt fram á að annað sé nægjanlegt til að uppfylla 1. mgr. skulu fjarlægðir í töflu 9.09 notaðar fyrir byggingar með brunaálagi undir 780 MJ/m^2 gólfs og með utanhússklæðningu í flokki 1. Séu klæðningar í flokki 2 og enginn eldvarnarveggur á milli bygginga skulu fjarlægðir auknar um 1 m fyrir hvora byggingu með klæðningu í flokki 2. Sé flatarmál glugga í EI 30 og EI 60 veggjum yfir 25% af veggfleti skal lágmarksfjarlægð sýnd með útreikningum.

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

Vind – og birtugreining

Í skipulagshönnun hefur orðið meiri áhersla á að tryggja birtu í íbúðum sem og að koma í veg fyrir mögulega vindstrengi. Í athugasemdum Steina og Olla ehf. dags. 28. maí 2025 var sérstaklega getið þessa sbr. eftirfarandi:

„Taka ber einnig fram að eftir er að meta áhrif birtu á Tangagötu 10 og möguleg áhrif vindstrengja á milli mögulegra bygginga. Þau áhrif þarf sérstaklega að meta en dæmi um neikvæð áhrif varðandi birtu og vindstrengi eru m.a. raunveruleg á höfuðborgarsvæðinu.“

Í svörum umhverfis- og skipulagsráðs er lögð voru fram 7. júlí við athugasemdum Steina og Olla ehf., tók ráðið afdráttarlaust undir mikilvægi þess að huga að vindstrengjum.

Í afgreiðslu umhverfis- og skipulagsráðs á 2. máli fundar ráðsins þann 3. nóvember 2025, er snýr að deiliskipulagi malarvallar og Langalág, er sérstaklega getið þess að þar sé verið að horfa til umræddra þátta við skipulagningu hins nýja hverfis:

„Hönnun aðaluppdráttar fyrir fjölbýlishúsareiti innan deiliskipulagssvæðis íbúðarbyggðar í löngulág er komin vel á veg.“

*Guðni Valberg flytur kynningu fyrir hönd Trípólí um drög að fyrirkomulagi hönnunar á fjölbýlum og raðhúsum á svæðinu, **þ.m.t. vind og birtugreiningu.**“*

Steini og Olli ehf. vænta þess að umhverfis- og skipulagsráð horfi einnig til sambærilegrar greiningar fyrir lóðirnar að Tangagötu 10 og Strandvegi 44.

Að endingu ber að ítreka það atriði sem kemur fram í bréfi Steina og Olla ehf. dags. 28. maí 2025. Verði tekin ákvörðun um það af hálfu Vestmannaeyjabæjar að staðfesta framlagða breytta 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 skerðast 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 nýbyggingar að Tangagötu 10. Þá mun byggingin skv. framlagðri tillögu hafa veruleg neikvæð áhrif á fasteignina við Tangagötu 10. 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 til að taka til þessara skerðingar á verðmæti fasteigna. Það er ljóst að félagið mun láta reyna á þetta ákvæði verði fyrirbyggjandi breyting á deiliskipulagi samþykkt óbreytt.

Með von um skýr svör.

f.h. Steini og Olli byggingaverktakar ehf.



Magnús Sigurðsson

Meðfylgjandi:

Fylgiskjal A - Skuggavarp uppfært nóv. 2025, unnið af Teiknistofu PZ ehf.

Fylgiskjal B – Sólskinsstundir 21. jan., 21. feb., 21. mars, 21. okt., 21. nóv. og 21. des., unnið af Teiknistofu PZ ehf.