

Strandvegur 44

Tillaga að deiliskipulagsbreytingu



Auglýst skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

GREINARGERÐ - uppdráttur er í meðfylgjandi skjali

30. september 2025

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

f.h. Vestmannaeyjabæjar

Deiliskipulagið tók gildi með birtingu auglýsingar nr. _____ / _____ þann
_____ 20__ í B-deild Stjórnartíðinda.

Inngangur

Hér er lögð fram tillaga að breyttu deiliskipulagi, auglýst skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Um er að ræða breytingu á deiliskipulaginu *Hafnarnarsvæði H-1 og Miðsvæði M-1 norðan Strandvegar* sem samþykkt var í bæjarstjórn Vestmannaeyjabæjar þann 23.07.2015. Breytingin snýr að lóð við Strandveg 44 þar sem gert verður ráð fyrir að núverandi bygging á lóðinni verði rifin og þess í stað byggð nýbygging á fjórum hæðum ásamt bílakjallara.

Hlutverk jarðhæðar mun vera þjónustutengdur atvinnurekstur en núverandi bensínstöð er víkjandi. Á annarri til fjórðu hæð verða íbúðir og mun bílakjallari þjóna íbúðum með innkeyrslu frá Skólavegi. Stigahús mun tengja allar hæðir og geta íbúar gengið inni í íbúðir bæði frá götuhæð og bílakjallara. Áætlaður fjöldi íbúða er 12-14. Gert er ráð fyrir bílastæðum í bílakjallara og á lóð auk samnýtingu almennra bílastæða á miðsvæði.

Lagt er til að stærð byggingarreitar verði 466 m², að 3 hæðir bætist við byggingu og að heildarbyggingarmagn fari úr 166 m² í 1690 m² sbr. skilmálatöflu. Með breytingunni verður einnig hugað að betri aðkomu og frágangi fyrir gangandi vegfarendur sunnan byggingarinnar við Strandveg.



Hér má sjá grófa hugmynd að mögulega götummynd Strandvegar eftir breytingu

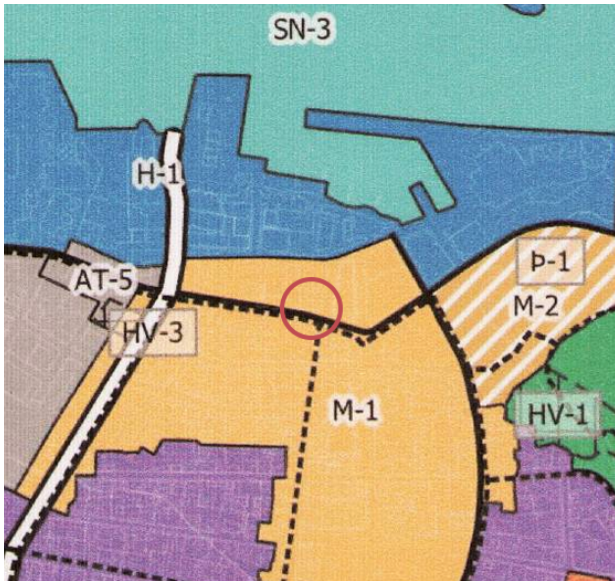
Samræmi við aðalskipulag

Svæðið sem breytingin nær til, er innan Miðsvæðis (M1) í Aðalskipulagi Vestmannaeyja 2015-2035. Á miðbæjarsvæði skal huga sérstaklega að jarðhæðum bygginga með virkum framhliðum sem stuðla að lifandi göturými. Á efri hæðum séu m.a. íbúðir. Þetta á sérstaklega við um götur sem litaðar eru rauðar á myndinni hér að neðan, en Strandgata 44 fellur þar undir. Þar sé rík áhersla á góðan umhverfisfrágang með vönduðum yfirborðsefnum, gróðri og lýsingu.



Mynd úr aðalskipulagi sem sýnir götur í miðbæ þar sem ekki er heimilt að breyta atvinnuhúsnæði á jarðhæð í íbúðir, íbúðargistingu/gistingu.

Um M1 segir jafnframt: Svæðið gegnir mikilvægu hlutverki sem tenging miðbæjar við höfnina. Viðhalda skal því byggðarmynstri sem er innan svæðis með því að virða byggingarstíl eldri húsa og tryggja að nýbyggingar og breytingar á eldri húsum falli vel að umhverfinu og stuðli að bættri götummynd. Æskilegt er að byggja í þær eyður sem eru í byggðinni og fjölga íbúðum, sérstaklega á efri hæðum.



Staðsetning Strandvegs 44 á aðalskipulagsupprætti Vestmannaeyjabæjar.

Reiturinn liggur einnig að tveimur skilgreindum göngu- og hjólaleiðum í aðalskipulagi, annars vegar við Skólaveg sem tengist upp bæinn til suðurs og hinsvegar meðfram Strandvegi, sem einnig er tengibraut og ein aðalgata bæjarins. Reiturinn er á mjög áberandi stað í miðbænum og skiptir góð ásynd hans því miklu máli.

Deiliskipulagsbreytingin uppfyllir þannig ákvæði aðalskipulags varðandi að fylla í eyður og fjölga íbúðum á efri hæðum, auk þess að bæta ásynd og gönguvænleika miðbæjarsvæðisins. Byggt verður í einskönar eyðu í byggðinni með byggingu sem samræmist betur húsunum í kring. Nýja byggingin er með virka framhlið sem mun bæta götumyndina og og stuðla að lifandi göturými.

Tillagan er einnig í góðu samræmi við almennar áherslur í gildandi deiliskipulagi, en þar segir m.a. að fjölga eigi íbúðum innan deiliskipulagsmarka.

Áhrif breytingar á umhverfi sitt

Með því að fjölga íbúðum á skipulagssvæðinu eru landsvæði og innviðir betur nýttir til hagsbóta fyrir umhverfi og samfélag. Byggingin sem er víkjandi er ekki friðuð með neinum hætti og framkvæmdin ekki talin hafa áhrif á minjar eða friðuð svæði.

Í aðalskipulagi og deiliskipulagi er einnig áhersla á að fylla upp í skörð sem eru í byggðinni og ná þannig fram heilsteypari byggð. Suðurhlið Strandvegar 44 snýr að Strandvegi sem er ein megin samgönguæð í Vestmannaeyjum. Breyting þessi mun hafa jákvæð áhrif á heildarásýnd svæðisins þar sem útlit á Strandvegi 44 mun eftir breytinguna vera í betra samræmi við nálægar byggingar, s.s. að Strandvegi 30, Strandvegi 48, Strandvegi 47, Strandvegi 50, Tangagötu 10 og fyrirhuguðum breytingum á Strandvegi 51.

Skuggavarp mun aukast eitthvað, en skugginn fellur að mestu á bílastæði og götur og mjög takmarkað á nálæg dvalarsvæði en þó að einhverju leyti á nálægar byggingar yfir vetrarmánuði. Til að koma til móts við skuggavarp á Tangagötu 10 er 4. hæð byggingarinnar inndregin að norðanverðu. Grænt dvalarrými er skilgreint á norðvesturhorni lóðarinnar. Þar sem um er að ræða miðbæjarsvæði ættu nágrannar ekki að finna fyrir auknu áreiti vegna umferðar auk þess sem stuðlað er að góðri ásynd nærumhverfis með bílakjallara.

Með nýrri byggingu við Strandveg 44 má einnig koma til framkvæmda áherslur úr núgildandi deiliskipulagi sem fjalla um öryggi gangandi vegfarandur og fegrun umhverfis við Strandveg. Gangstétt sunnan megin Strandvegs skal vera 4 metrar samkvæmt deiliskipulagi og götugróður áberandi. Staðsetning lóðarinnar við góðar göngutengingar á fjölförnum krossgötum í bænum og í nálægð við fjölbreytta þjónustu skapar góð skilyrði fyrir íbúa til að fara ferða sinna með virkum ferðamáta. Með breytingunni má þannig stuðla enn betur að ýmsum fyrirbyggjandi markmiðum núverandi skipulagsáætlanna og breytingin telst því jákvæð fyrir umhverfið.

Tillaga að breyttum skilmálum

Hér er sett fram tillaga að breytingum á skilmálum deiliskipulags, þar sem texti sem lagt er til að taka út er yfirstrikaður og nýr texti er rauður. Aðeins eru teknir fram þeir skilmálakaflar sem breyting verður á. Að öðru leyti gilda almennir skilmálar upphaflegs deiliskipulags. Breytingar á uppdrætti má sjá í sér skjali sem fylgir tillögunni.

C-9 Strandvegur 44

Við Strandveg 44 er ~~bensinstöð og sjoppa~~ gert ráð fyrir að núverandi þjónustuhús fyrir bensinstöð og sjoppu sé víkjandi og þess í stað komi íbúðarhús með verslun og þjónustu á jarðhæð. Þangað til er þó bensinstöðin leyfileg á reitnum. Heimilt er að byggja við Strandveg 44 til norðurs 4 hæða hús með bílakjallara eins og sjá má á deiliskipulagsuppdrætti.

Byggingin er lítt áberandi í falli vel að umhverfi sínu og sé með virka jarðhæð fyrir þjónustu- og eða atvinnustarfsemi. Hugað skal sérstaklega að jaðri lóðar sunnanmegin þar sem njóta má sólar og skjóls samhliða góðri gangstétt. Leitast skal við að skapa skjól við götuhlið með uppbroti í byggingu. Einnig skal huga vel að samspili byggingar við nærliggjandi byggingu til norðurs m.a. með inndreginni 4. hæð og grænu dvalarrými í norðvesturhorni lóðarinnar. ~~mun viðbygging engu þar breyta um. Mikilvægt er þó að viðbyggingin falli vel að útliti núverandi byggingar hvað varða lögun, þakform, liti, gluggasetningar og aðra efnisnotkun. Aðkoma að íbúðum verði frá suðurhlið auk aðkomu frá bílastæðum á norðurhlið. Innkeyrsla í bílakjallara fari í gegnum byggingu og er frá Skólavegi. Í bílakjallara geta einnig verið geymslurými s.s. hjólageymsla. Hægt verði að keyra umhverfis bygginguna að bakatil, inn frá Skólavegi og út að Strandvegi. Leiðbeinandi lega bílastæða norðan við bygginguna kemur fram á uppdrætti deiliskipulagsins en nánara fyrirkomulag á lóð komi fram á aðaluppdráttum.~~

C-9	
Hámarksflatarmál brúttó m ² (ofanjarðar)	166-1690 á 3 hæðum með inndreginni 4. hæð samkvæmt uppdrætti
Grunnflötur byggingareits	466
Nýtingarhlutfall (ofanjarðar)	1,92
Fjöldi íbúða	12-14
Hámarksflatarmál viðbyggingar m ²	56
Fjöldi bílastæða (til viðmiðunar)	3-14 í bílakjallara auk 4 bílastæða á lóð að lágmarki
Stærð lóðar m ²	885
Hámarksflatarmál bílakjallara m ²	680
Notkun	Lóðin er á miðsvæði. Heimilt er að starfrækja þar bensinstöð og greiðasölu Kvöð um þjónustu og/eða atvinnustarfsemi á jarðhæð sem er opin almenningi. Íbúðir á efri hæðum.
Hæð	Viðbygging skal hafa sömu hæðar og núverandi bygging Heimilt er að byggja fjórar hæðir með hámarks þakhæð 14 m. Norðurhlið skal vera að hámarki 12,5 m. Heimilt er að lyftuhús, tækjabúnaður o.þ.h. fari allt að 1,5 m upp fyrir hámarkshæð húss. Slíkar þakbyggingar skulu vera í að lágmarki 2 m fjarlægð frá útvegg byggingarreits 4. hæðar og skulu vera að hámarki 10% þakflatar.
Þakform	Viðbyggingin skal hafa sama þakform og núverandi bygging. Einhalla þak.
Byggingarlínur	Þindandi byggingarlínur eru í framhaldi af núverandi hliðum. Heimilt er að draga inn byggingarlínur að hluta.
Bílastæði	Öll bílastæði eru innan lóðar
Lýsing	Ljósgefjar utanhúss, jafnt innan lóða sem utan, skulu vera glýjufrír og skermaðir af þannig að ljósdreifing frá

	þeim beinist niður á við. Gera skal grein fyrir lýsingarhönnun á aðaluppdráttum.
Svalir	Svalir megji koma allt að 1,6 m út fyrir byggingarreit og mega gjarnan einnig vera inndregnar. Svalir eru óheimilar á norðurhlið.
Gólfkóti	Hámarks gólfkóti 1. hæðar er 5 m.y.s.
Aðrar kvaðir	Leitast skal við að takmarka glugga á norðurhlið sem bjóða upp á sýnileika milli bygginga.