

Strandvegur 44

Tillaga að deiliskipulagsbreytingu



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

GREINARGERÐ - uppdráttur er í meðfylgjandi skjali

6. október 2026

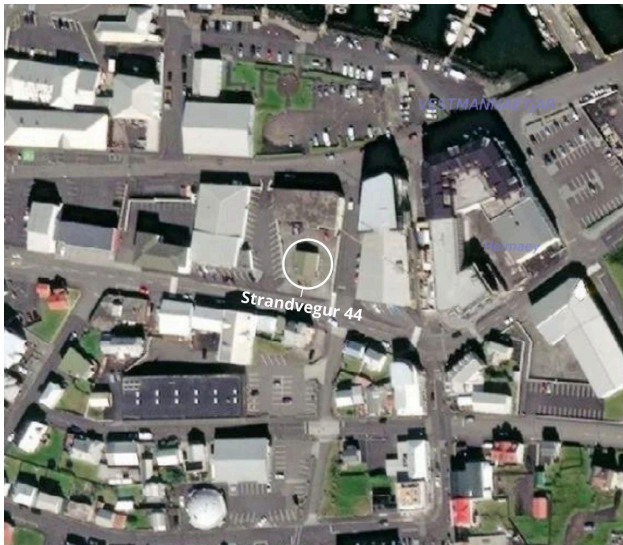
Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð skv. 41. grein skipulagslaga
nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn Vestmannaeyja
þann _____ 20__

f.h. Vestmannaeyjabæjar

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

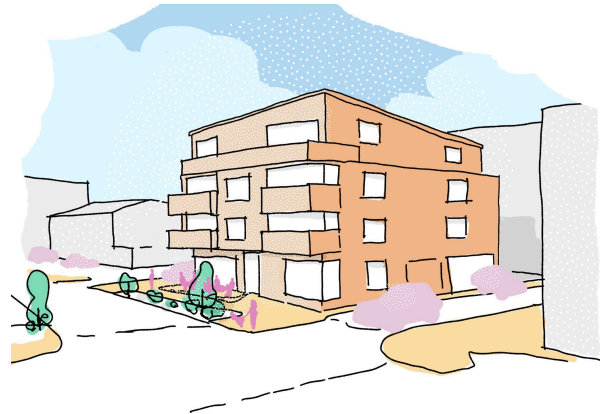
Inngangur

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 *Hafnarsvæði 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.



Strandvegur 44 á loftmynd.

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 8-12. Gert er ráð fyrir bílastæðum í bílakjallara og á lóð auk samnýtingu almennra bílastæða á miðsvæði.



Hér má sjá grófa hugmynd að mögulegri götumynd Strandvegar eftir breytingu.

Lagt er til að stærð byggingarreitar verði 466 m², að 3 hæðir bætist við byggingarheimildir og að heildarbyggingarmagn fari úr 166 m² í 1548 m² sbr. skilmálatöflu. Með breytingunni verður hugað að betri aðkomu og frágangi fyrir gangandi vegfarendur við Strandveg. Auk þess eru settir skilmálar hvað varðar útlit, hljóðvist og birtu.

Samræmi við aðalskipulag

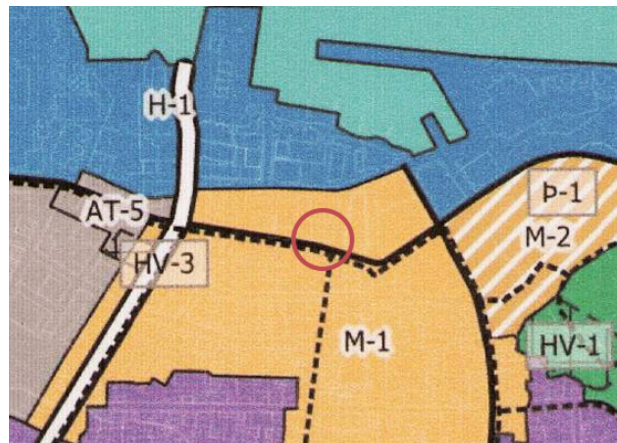
Svæðið sem breytingin nær til, er innan miðsvæðis (reitur með auðkenni M1) í Aðalskipulagi Vestmannaeyja 2015-2035. Á miðsvæði skal huga sérstaklega að jarðhæðum bygginga með virkum framhliðum sem stuðla að lifandi göturými. Á efri hæðum séu m.a. íbúðir. Þetta á sérstaklega við um götur sem litaðar eru 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 gilda eftirfarandi skilmálar:

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 götumynd. Æskilegt er að byggja í þær eyður sem eru í byggðinni og fjölga íbúðum, sérstaklega á efri hæðum.



Staðsetning Strandvegars 44 á aðalskipulagsupprætti.

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 ásýnd hans því miklu máli.

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

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 nær til. 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 bensínstöð og sjoppa gert ráð fyrir að núverandi þjónustuhús fyrir bensínstöð og sjoppu sé víkjandi og þess í stað komi íbúðarhús með verslun og þjónustu á jarðhæð. Þangað til er þó bensínstöðin leyfileg á reitnum. Heimilt er að byggja við Strandveg 44 til norðurs 4 hæða hús auk 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 byggingunni. Einnig skal huga vel að samspili byggingarinnar 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 er frá Skólavegi. Í bílakjallara geta einnig verið geymslurými s.s. hjólageymsla og skal bílaplan yfir bílakjallara geta borið slökkvibíl. Leiðbeinandi lega fyrir aðkomu gangandi, vöruaðkoma, lyftu og annað innanhúss kemur fram á uppdrætti.

Aksturleið verði bak við bygginguna, 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 (ofanjarðar)	166-1548 m ² á 4 hæðum með inndreginni 3. og 4. hæð samkvæmt uppdrætti
Grunnflötur byggingareits	427 m ²
Nýtingarhlutfall (ofanjarðar)	1,75
Fjöldi íbúða	8-12
Hámarksflatarmál viðbyggingar m ²	56
Fjöldi bílastæða (til viðmiðunar)	3-14 í bílakjallara auk 4 bílastæða á lóð að lágmarki
Stærð lóðar	885 m ²
Hámarksflatarmál bílakjallara	796 m ²
Notkun	Lóðin er á miðsvæði. Heimilt er að starfrækja þar bensínstöð 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 viðbætur skulu vera í að lágmarki 2 m fjarlægð frá mörkum 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	Ljósgrjafar utanhúss, jafnt innan lóða sem utan, skulu vera glýjufrír og skermaðir af þannig að ljósdreifing frá þeim beinist niður á við. Dauf afskermuð lýsing sé við norðurhlið byggingar. Gera skal grein fyrir lýsingarhönnun á aðaluppdráttum.
Hljóðvist	Þar sem gert er ráð fyrir atvinnustarfsemi á jarðhæð og íbúðum á efri hæðum skal huga sérstaklega að hljóðvist og 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.
Litir	Klæðning skal vera ljós á litinn og skal liturinn tilgreindur á aðaluppdrætti þegar sótt er um byggingarleyfi. Fyrsta og/eða fjórða hæð byggingar skal aðgreind í öðrum lit.
Dagsljós í vistarverum	Þegar byggingarleyfi er sótt skal sýna fram á að íverurými í suður íbúðum 2. hæðar Tangagötu 10 uppfylli viðmiðunarreglu um birtu í vistaverum. Einnig skal sýna fram á að íverurými í rýmum við Strandveg 44 uppfylli viðmiðunarreglu sbr. gr. 10.4.4 í byggingarreglugerð

	nr. 112/2012 um dagsljós í vistarverum.
Svalir	Svalir megi 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 5,0 m.y.s.
Brunahönnun	Þegar byggingarleyfi er sótt skal sýna fram á fullnægjandi brunahönnun með tilliti til fjarlægðar milli bygginga við Strandveg 44 og Tangagötu 10. Greining skal unnin af sérfræðingi í brunahönnun.
Aðrar kvaðir	Leitast skal við að takmarka glugga á norðurhlið sem bjóða upp á innsýni milli íbúðabygginga.

Umhverfisáhrif

Með því að fjölga íbúðum á skipulagssvæðinu er stuðlað að góðri nýting lands og innviða.

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 áhersla á að fylla upp í skörð sem eru í byggðinni og ná þannig fram heilsteyptari byggð. Suðurhlið Strandvegar 44 snýr að Strandvegi, sem er ein helsta samgönguæð í Vestmannaeyjum. Breyting þessi mun hafa jákvæð áhrif á heildarásýnd og götumynd Strandvegs þar sem bygging við 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 við Strandvegi 51.

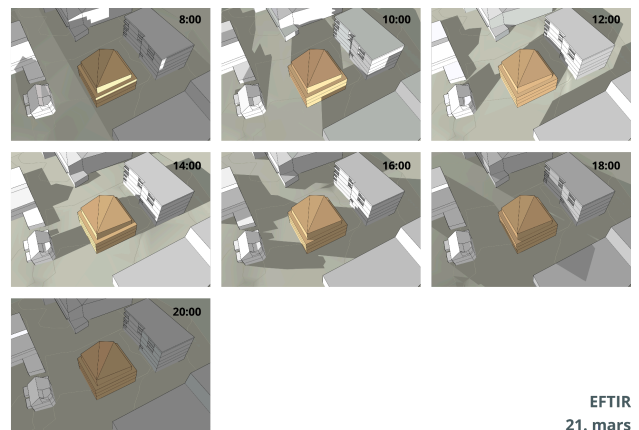
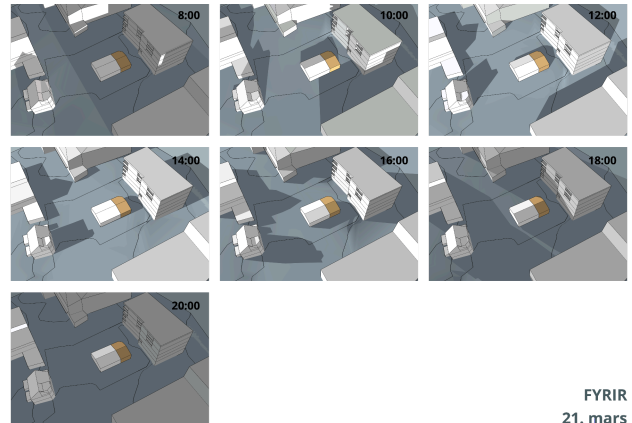
Nýbyggingin við Strandveg verður punkthús þannig að íbúðir hafa kost á að hafa glugga í fleiri en eina átt og njóta þannig góðrar ljósvistar.

Skuggavarpi á nálægar byggingar mun aukast með stærri byggingu, skugginn fellur að einhverju leyti á nálægar byggingar, þó aðallega á vetrarmánuðum. Mest mun breytingin skerða ljósvist og útsýni á suðurhluta byggingar við Tangagötu 10. Þar eru íbúðir á annarri hæð, í lóðarmörkum, sem snúa út að lóðinni við Strandveg 44 með stóra glugga í suður. Til að tryggja að kröfur um ljósvist séu uppfylltar skal, við umsókn um byggingarleyfi, leggja fram gögn sem sýna fram á að íverurými á 2. hæð Tangagötu 10 uppfylli viðmið um dagsbirtu í vistarverum samkvæmt gr. 10.4.4. í byggingarreglugerð. Með því er tryggt með fullnægjandi hætti að áhrif framkvæmdarinnar á ljósvist nærliggjandi eigna séu innan ásættanlegra marka.

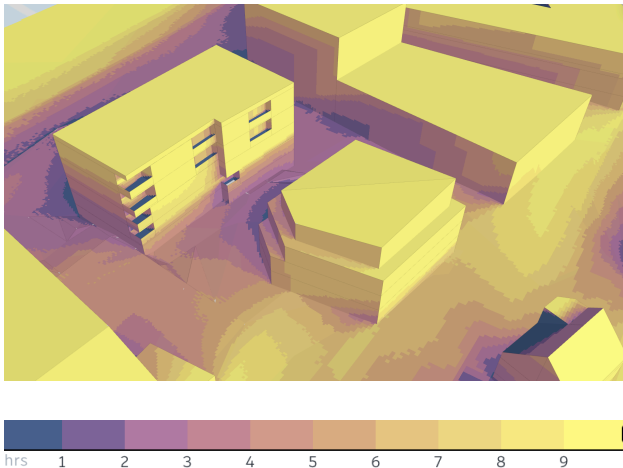
Byggingareitur í núgildandi deiliskipulagi er 8,3 metra frá lóðarmörkum en verður 12 metra frá samfara fyrirhugaðri hækkun byggingar. Til að koma til móts við skuggavarpi á Tangagötu 10 er 4. hæð byggingarinnar inndregin um 2 m að norðan

og norðvestur hlið dregin inn á 3. og 4. hæð.

Skuggavarpi er auðvitað mjög mismunandi eftir árstíma, meira yfir vetrarmánuði en minna á sumrin. Hér til hliðar má sjá samanburð á skuggavarpi á jafndægri (21. mars) fyrir og eftir breytingu. Nánari greiningu á skuggavarpi og ljósvist má sjá í fylgigagni við deiliskipulagsbreytingu.

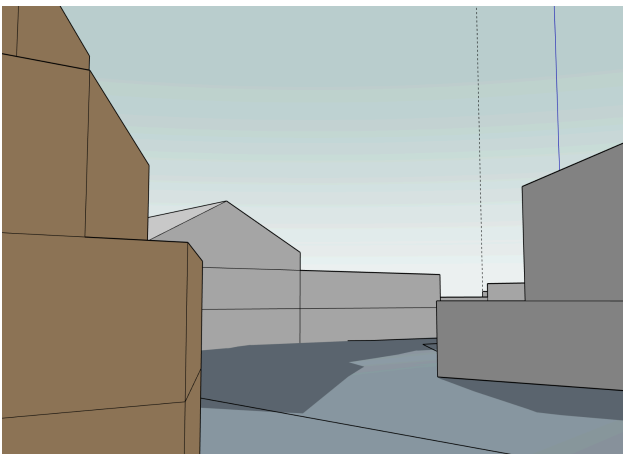


Lítið sem ekkert skuggavarpi er frá Strandvegi 44 á 3. hæð eða ofar á Tangagötu 10 á jafndægri. Önnur hæð á sömu byggingu verður fyrir einhverju skuggavarpi á jafndægri en uppfyllir viðmið í leiðbeiningum HMS um ljósvist, sem miða við a.m.k. 3 tíma sólskinsstundir á jafndægnum, sjá mynd hér að neðan.



Einnig mun breytingin hafa áhrif á útsýni úr íbúðum við Tangagötu 10. Í leiðbeiningum ÍST EN 17037 er útsýni skipt í þrjú mismunnadi "útsýnislög": himinlag, landslag/borg og jarðlag. Fyrir breytingu er meira útsýni yfir himinlag og jarðlag en eftir breytinguna mun draga úr sýnileika útsýnislags í íbúðum og meira útsýni vera yfir landslag/borg, þ.e. næstu byggingu. Til að huga vel að samspili bygginganna tveggja skal leitast skal við að takmarka glugga á norðurhlið sem bjóða upp á innsýni milli íbúða.

Þar sem um stakstæða byggingu er að ræða er svo meira útsýni yfir himinlag og jarðlag sitt hvorum megin við bygginguna við Strandveg 44. Sjá dæmi um útsýni af svölum á Tangagötu 10 í suðvestur hér á næstu blaðsíðu.



Grænt dvalarrými er skilgreint á norðvesturhorni lóðarinnar sem nýtur vel sólar. Þar sem um er að ræða miðbæjarsvæði ættu nágrannar ekki að

finna fyrir verulega auknu ónæði vegna umferðar. Einnig er stuðlað að góðri ásýnd nærumhverfis með bílajakjallara.

Með nýrri byggingu við Strandveg 44 má einnig koma til framkvæmda áherslum úr núgildandi deiliskipulagi sem fjalla um öryggi gangandi vegfarenda og fegrun umhverfis við Strandveg. Gangstétt sunnan megin Strandvegs skal vera 4 metra breið samkvæmt deiliskipulagi og götugróður áberandi. Staðsetning lóðarinnar við góðar göngutengingar á fjölförnum krossgötum í bænum og nálægt fjölbreyttri þjónustu skapar góð skilyrði fyrir íbúa til að fara ferða sinna gangandi eða með öðrum virkum ferðamáta.

Með breytingunni má þannig ná betur fram ýmsum markmiðum núverandi skipulagsáætlanna. Þó að skuggavarp aukist með hærri byggingu er stærð hennar í góðu samræmi við nálæg hús og nýbyggingin mun ekki varpa meiri skugga en gengur og gerist í þessum hluta bæjarins. Mælt er fyrir um mótvægisáðgerðir eins og t.d. að draga inn 4. hæð til að minnka skuggavarp.

Breytingin mun bæta við íbúðum í gönguvænum hluta bæjarins og efla þjónustu sem hægt er að sækja fótgangandi. Bætt umhverfi fyrir vistvæna ferðamáta auk betri götumyndar á einum af aðalgötum miðbæjarins hefur jákvæð áhrif fyrir mannlíf í miðbænum. Þegar á heildina er litið er breytingin því metin að mestu jákvæð fyrir umhverfið.