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

Vestmannaeyjum 4. febrúar 2026

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

Inngangur

Steini og Olli byggingaverktakar ehf., kt. 550294-2499, Tangagötu 10, Vestmannaeyjum, hér eftir nefnt „félagið" vill koma á framfæri athugasemdum við Vestmannaeyjabæ vegna breytingar 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 Batteríið/Arkitektar 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 5 metrar á dýpt og bakksvæði 7 metrar eða samtals 12 metrar, en þá vantar að gera ráð fyrir gangstéttum fyrir gangandi vegfarendur.

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.

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.

Niðurstaðan sýnir að skuggavarp í janúar, nóvember og desember er sambærilegt sem gerir það að verkum að skuggvarp 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.

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 hálft árið vegna fyrirhugaðrar nýbyggingar við Strandveg 44.

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

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 nái ekki að breiðast út á milli þeirra.

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

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

Hér í framhaldinu er vísað til minnisblaðs frá skipulagsráðgjafa með áratuga reynslu, þar sem kemur skýrt fram að núverandi framlögð tillaga að breyttu deiliskipulagi er ekki að uppfylla þau skilyrði sem byggingarreglugerð kveður á um.

Steini og Olli ehf. vænta þess að umhverfis- og skipulagsráð fari fram á við lóðarhafa Strandvegar 44, að skilað sé inn útreikningum sem uppfylla ákvæði byggingarreglugerðar fyrir nýbyggingar að Tangagötu 10 og Strandvegi 44.

Minnisblað Sigurðar Einarssonar arkitekts

Félagið leitaði til Sigurðar Einarssonar arkitekts hjá Batteríi/Arkitektar. 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.
- Viðmið um sumarsólstöðu í Vestmannaeyjum miðist við 40° en ekki 45° eins og í þessu tilfelli.
- Fjarlægð milli húsa í fyrirliggjandi tillögu er einungis 10 metrar, sem hann telur vanhugsaða og ófullnægjandi.
- 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.
- 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 að höfundar tillögunnar sýni fram á lágmarksgæði dagsbirtu og útfæri birtuútreikninga fyrir íbúðir að Tangagötu 10, tillögu sinni til stuðnings.

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 fáist 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.

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 Strandvegar 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 suðurhlið 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.

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 bygginga

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 fyrirliggjandi 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.**

f.h. Steina og Olla byggingaverktakar ehf.

Magnús Sigurðsson.

Magnús Sigurðsson

Meðfylgjandi:
Fylgiskjal nr. 1 - Bréf til umhverfis- og skipulagsráðs dags. 13. nóvember 2025, alls 9 bls.
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.
Fylgiskjal nr. 2 - Minnisblað Sigurðar Einarsson arkiteks dags. 23. janúar 2026, alls 3 bls.
Fylgiskjal C - Nýtt skuggavarp febrúar 2026 – samanburður við fyrra skuggavarp frá nóv. 2025, unnið af Teiknistofu PZ ehf., breyttar forsendur.