

	<b>Aðalskipulagsbreyting Höfnum - Hvammur og Selvogur breyting á aðalskipulagi</b>	<b>Tillaga</b>	
	<b>Umsagnaraðili</b>	<b>Ábendingar</b>	
	<b>Landsnet</b>	Landsnet gerir ekki athugasemd um málið.	engin viðbrögð
	<b>Umhverfisstofnun</b>	gerir ekki athugasemd	engin viðbrögð
	<b>Náttúrufræðistofnun Íslands</b>	gerir ekki athugasemd	engin viðbrögð
	<b>Helgi Eyjólfsson</b>	finnst málið óskýrt	Ekki er tekið undir að gögn séu óskýr. Viðtal við landeigenda er ekki hluti skipulagsgagna
	<b>Eigendur Hafnagötu 33b</b>	sjá fylgiskjal	nefnd atriði þarf að leysa í deiliskipulagi og í samráði við landeigendur aðliggjandi lenda



4

5

6

Mál nr. 141/2024

Aðalskipulagsbreyting Höfnum - Hvammur og Selvogur



Í VINNSLU



Kynningartími

13.11.2024 - 31.12.2024

## TEGUND MÁLS

Breyting á aðalskipulagi ?

## STAÐA MÁLS

Auglýsing tillögu ?

## STAÐSETNING

Reykjanesbær

## TENGLIÐUR OG DAGS BIRT

Gunnar Kristinn Þór Ottósson, í umboði fyrir Reykjanesbæ

8.02.2024

REYKJANESBÆR

BREYTING Á AÐALSKIPULAGI

FRÍSTUNDAÞYGGÐ

ÍBÚÐARÞYGGÐ

Vakta mál



OPIN SVÆÐI

SAMFÉLAGSSTOFNANIR

# Aðalskipulagsbreyting Höfnum - Hvammur og Selvogur

## Upplýsingar um málið

Hvammur, verður með skilgreinda landnotkun sem frístundabyggð í stað opins svæðis og svæðis ætlað fyrir samfélagsþjónustu. Við breytinguna minnkar það land sem er ætlað sem opið svæði um 0,34 ha og undir samfélagsþjónustu um 0,06 ha sbr. gildandi landnotkunarupprátt aðalskipulagsins.

Seljavogi 2a L129943, um 0,8 ha af 3.3 ha verður með skilgreinda landnotkun sem íbúðarbyggð ásamt

hverfisvernd að hluta í stað opins svæðis og hverfisvernd að hluta sbr. gildandi þéðbýlisuppráð aðalskipulagsins.

## Skipulagstillaga í auglýsingu

13.11.2024 - 31.12.2024

Birt: 13.11.2024

PDF	bæjarstjórn nr 682.pdf	↓
PDF	HAFNIR. AÐALSKIPULAGSBREYTING. GREINARGERÐ. OKTÓBER 2024_.pdf	↓
PDF	HAFNIR. AÐALSKIPULAGSBREYTING. SÉRBLAÐ A3. OKTÓBER 2024.pdf	↓
PDF	lögbirtingur.pdf	↓
PDF	umhverfis- og skipulagsráð nr 345.pdf	↓
DOC	Vf 43. tbl. 45.12.2024.JPG	↓

## Gögn

Hægt er að hlaða niður einstaka skrár eða hlaða niður öllum ofangreindum gögnum í samþjappaðri möppu. Athuga skal að ofangreind gögn varða einungis hlutaðeigandi fasa málsins.

Sækja gögn ↓

## Umsagnir (9)

Landsnet gerir ekki athugasemd um málið.

# 4

## Umhverfisstofnun

Axel Benediktsson

UMSÖGN BIRT 10.12.2024

PDF

Umsögn\_Hvammur.pdf



# 5

þetta er að fara í umhverfi skilgreina um og þann er og þar skilja þetta í skilgreina um þetta þetta í iðnaðar lóð.

læt fylgja með viðtal við þann sem stendur fyrir þessu í Víkurfréttum fyrir skömmu.

**DOC** IMG\_7199.jpeg



**DOC** IMG\_7126.jpeg



**DOC** IMG\_7128.jpeg



**DOC** IMG\_7127.jpeg



# 8

J Jón Þór Þorgrímsson

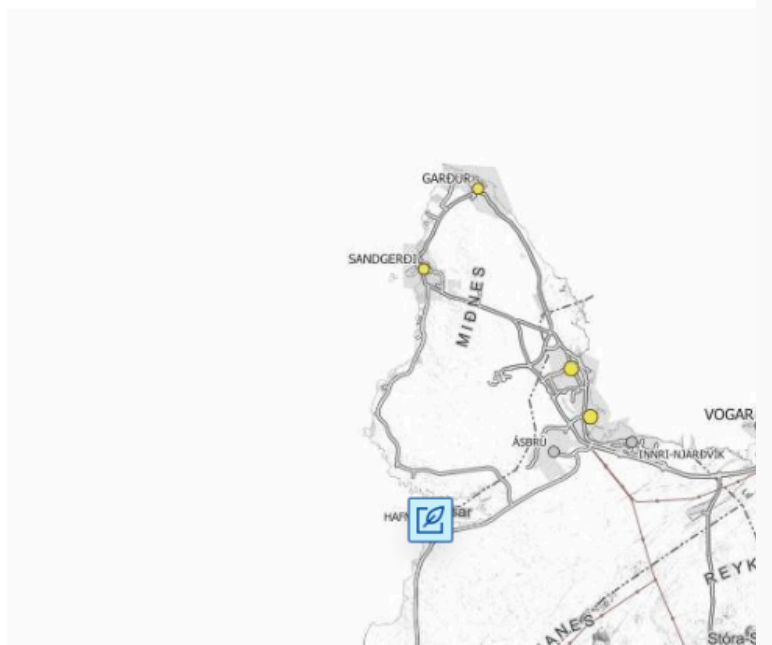
UMSÖGN BIRT 30.12.2024

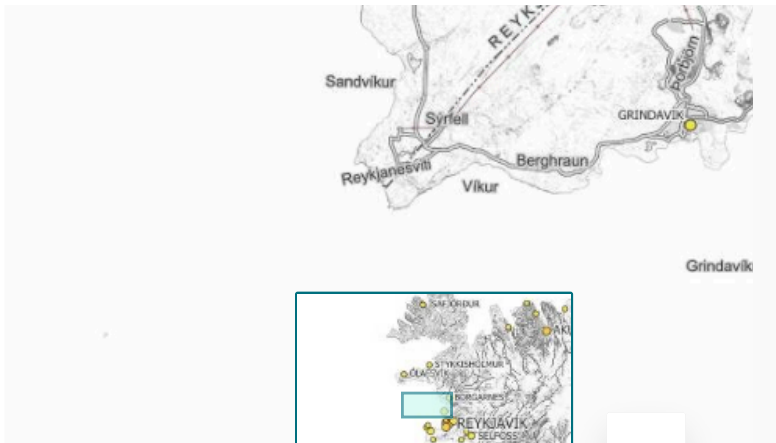
Eigendur Hafnagötu 33b, Ragnheiðarstaða, L129944 gera hér með eftirfarandi athugasemdir við aðalskipulagsbreytingu í Höfnum, mál nr. 141/2024 sbr. meðfylgjandi viðhengi: Aðalskipulagsbreyting Höfnum\_Hvammur og Selvogur.pdf

**PDF** Aðalskipulagsbreyting Höfnum\_Hvammur og Selvogur.pdf



# 9

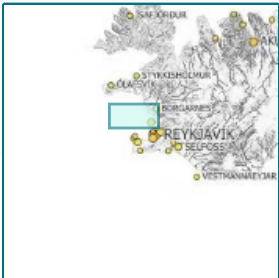




Grindavík

 GRÁSKALAKORT ^

100 km



+  
-



**Skipulagsgátt** Skipulagsgátt • Borgartún  
7b, 105  
Reykjavík

• [skipulagsgatt@skipulag.is](mailto:skipulagsgatt@skipulag.is) •

595  
4100

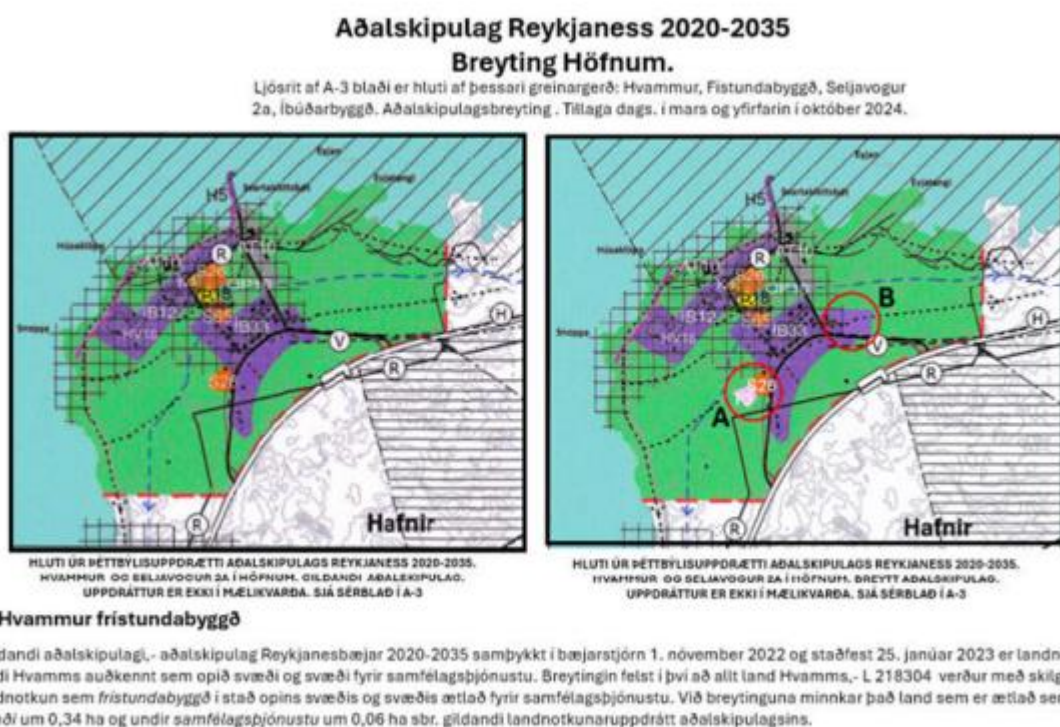
• ©2025

**Persónuverndarskilmálar**  
Vafraökur

Reykjanesbær  
Gunnar Kristinn Þór Ottósson, í umboði fyrir Reykjanesbær  
Tjarnargötu 12  
230 Reykjanesbær

Umsögn vegna aðalskipulagsbreytinga fyrir Hvamm og Selvog í Höfnum Reykjanesbæ. Mál nr. 141/2024

Mynd að neðan ásamt textalýsingu er tekin úr gögnum Skipulagsgáttar.



Eigendur Hafnagötu 33b, Ragnheiðarstaða, L129944 gera hér með eftirfarandi athugasemdir við aðalskipulagsbreytingu í Höfnum, mál nr. 141/2024

Athugasemd 1:

Hringmerkt svæði A á mynd. Í textaskýringu við mynd er sagt:

„Breyting felst í að allt land Hvamms – L228304 verður með skilgreinda landnotkun sem frístundabyggð....“

Gerð er athugasemd við ónákvæmt orðalag í auglýsingu þar sem land Hvamms L228304 er í raun þrjár aðskildar landspildur með sama nr. þ.e. L228304 og með mismunandi skilgreinda landnotkun skv. gildandi aðalskipulagi. Ein af þessum landspildum Hvamms, L228304, er við m.a. Hafnagötu 31B og Hafnagötu 33b en aðkoman er frá Hafnagötu 31B sem tilheyrir jafnframt eiganda L228304. Inn á þá landspildu, L228304, hafa verið settar niður á varanlegan hátt þrjár gámaeiningar sem er mannvirki stærra en 15 m<sup>2</sup> með steypu gólfi og rafmagni án formlegra leyfa frá Reykjanesbæ. Með því að tala um í auglýsingu „allt land Hvamms L218304“ skapast hætta á mistúlkun. Þessi hætta er nú þegar til staðar með áður nefndar gámaeiningar á

landi L228304, sem gerðar hafa verið ítrekaðar athugasemdir við til Reykjanesbæjar af hálfu eigenda Hafnagötu 33b. Þeim athugasemdum hefur ekki verið svarað.

Farið er fram á skýrara orðalag í auglýsingum eða að land L228304, sem er innan svæðis A, skv. mynd, fái nýtt landeignarnúmer.

#### Athugasemd 2:

Gerðar eru athugasemdir við að uppgefin hnit sem tilgreind eru á lóðarblöðum útgefið af Reykjanesbæ, fara ekki saman við landamerki eins og gamlar hleðslur, girðingar ofl. Það virðist vera einhver hliðrunarskekkja í gangi sem hefur áhrif á fjölmörg landamerki í Höfnum. Landeignir L228304 og L129944 liggja saman við Hafnagötu 31b og Hafnagötu 33b og þar er hliðrunarskekkja sem nemur u.þ.b. 2 m. Á kortasjá Reykjanesbæjar má sjá að landeignarmörk og t.d. hleðslur fara ekki saman. Þessar athugasemdir hafa verið sendar til Reykjanesbæjar sem hefur ekki svarað erindum eigenda Hafnagötu 33b, L129944. Milli L129944 og L228304, þ.e. þess hluta L228304 sem fellur inn svæðis A er L129977. Allar líkur eru á að samsvarandi hliðrunarskekkja komi frá milli L129977 og L228304 og sannreynt er á milli L129977 og L129944.

Gerð er athugasemd við að landeignarmörk L228304, eins og fram koma á kortasjá Reykjanesbæjar, séu ekki rétt miðað við landamerki eins og hleðslu, girðingar, og ber að leiðrétta ásamt fleiri nærliggjandi landeignarmörkum áður en aðalskipulagsbreyting verður samþykkt.

#### Athugasemd 3:

Í textalýsingu á bls. 11 er tilgreint að aðkoma að fyrirhugaðri frístundabyggð innan svæðis A verði frá Nesvegi. Ef skoðuð er kortasjá Reykjanesbæjar má sjá að þrjú landeignarmörk liggja að og umlykja land fyrirhugaðar frístundabyggðar, þ.e. L129977 að vestanverðu, L129969 að norðanverðu að hluta og L129968 að norðanverðu, austanverðu og sunnanverðu. Vakin er athygli að milli Nesvegjar og landspildu L228304 innan svæðis A er land L129968. Ekki er sýnilegt í gögnum með auglýsingu staðfesting eða umsögn landeiganda L129968 sem heimilla að hluti þess lands verði notað undir aðkomuveg og göngustíg ofl. til að tryggja aðkomu inn á landspildu L228304 innan svæðis A auk mögulegra kvaða sem Reykjanesbær og/eða veitufyrirtæki þurfi að setja á landeiganda um lagnaleiðir innan og gegnum land L129968 til að tengja fyrirhugaða frístundabyggð við veitukerfi Hafna.

Óskað er eftir að samþykki landeiganda L129968 um ofangreind atriði liggi fyrir og verði hluti af gögnum áður en aðalskipulagsbreyting verður samþykkt. Ennfremur er óskað eftir að umsögn og samþykki landeiganda L129977 og L129969 sem eiga hagsmuna að gæta með sameiginlegum landamerkjum við L228304, þ.e. land fyrirhugaðrar frístundabyggðar innan svæðis A.

#### Athugasemd 4:

Breyting á landnotkun á hluta af landi L129968 undir aðkomuveg, göngustíg o.fl. hefur ekki verið kynnt að hálfu skipulagsfirvalda í Reykjanesbæ.

Gerð er athugasemd um að víðtækari breyting þurfi á aðalskipulagi áður en framkvæmdir við frístundabyggð geti hafist á landspildu L228304 innan svæðis A.



#### Athugasemd 5:

Í textalýsingu á bls. 11 er tilgreint að áætluð hæð húsa verði um 3,5 m frá aðkomuhæð. Aðkomuhæð er væntanlega endanleg yfirborðshæð lóðar við hús eftir lóðarfrágang. Í auglýsingu er ekkert gefið til kynna um mögulega hæð húsa miðað við núverandi hæð lands. Tilgreint er í textalýsingu á bls. 12 að hús skuli tengd fráveitukerfum Hafna. Ljóst er að landspilda L228304 innan svæðis merkt A, liggur í hvilft í landi. Erfitt getur verið að tengjast núverandi fráveitukerfi Hafna nema með því að hækka hús miðað við núverandi hæð á landi þ.e. að aðkomuhæð verði hærri en núverandi hæð á landi. Dæling frá þessari frístundabyggð er e.t.v. eina lausnin til að tengjast fráveitukerfi Hafna ef skapa á eðlilega ásýnd frístundabyggðar.

Farið er fram á að aðkomuhæð verði skilgreind nánar í auglýsingu sem hæð sem er eðlileg miðað við núverandi land og kalli ekki á óeðlilegt jarðrask eða ásýnd að frístundabyggð fyrir nærliggjandi íbúa eða umferð m.a. um Nesveg.

#### Athugasemd 6:

Samkvæmt 2. gr. laga um frístundabyggð nr. 75/2008 er hugtakið frístundahús skilgreint sem „hús utan þéttbýlis“. Það skýtur því skökku við að byggja upp frístundahúsabyggð við miðkjarna þéttbýlis sem Hafnir óneitanlega flokkast undir.

Fram kemur í lýsingu að hluti af landspildu L228304, innan svæðis merkt A, er ætlaður undir samfélagsþjónustu. Ætla má að svæði undir samfélagsþjónustu sé sett inn á aðalskipulag nálægt eða við miðkjarna svæðis. Skv. auglýstum breytingum á aðalskipulagi liggur fyrir mikil uppbygging íbúðabyggðar í Höfnum í landi Selvogs, svæði merkt B í auglýsingu. Stækkun byggðar og aukin búseta kallar á aukna þörf á svæði fyrir uppbyggingu samfélagsþjónustu sem er þegar mjög takmörkuð. Þess má geta að spilda í landi L228304, innan svæðis merkt A, var skv. fyrra skipulagi 2006-2021 skilgreint sem svæði fyrir samfélagsþjónustu. Hér er því verið að skerða uppbyggingarmöguleika svæðisins sem snerta alla íbúa vegna nálægðar við miðkjarna svæðis.

Gerðar eru athugasemdir við að landspilda L228304 innan svæðis merkt A verði notuð sem svæði undir frístundabyggð þar sem hætta er á að það muni hamla uppbyggingu samfélagsþjónustu miðsvæðis í Höfnum í komandi framtíð.

Virðingarfyllt,

Aldís Yngvadóttir og Jón Þór Þorgrímsson  
Eigendur Hafnagötu 33b, Ragnheiðarstaða, L129944