

Seljavogur í Höfnum

Svæði B bætist við og A og B mótuð sem ein heild

Beiðni um upphaf skipulagsvinnu | september 2026

Beiðnin

Viðbót við skipulagsvinnuna og sameiginleg útfærsla svæða A og B

Fyrir hönd verkkaupa óskar JeES arkitektar eftir jákvæðri afstöðu Skipulagsráðs Reykjaneshæjar til að bæta **svæði B** við skipulagsvinnuna við Seljavog í Höfnum og hefja nauðsynlega breytingu á Aðalskipulagi Reykjaneshæjar 2020-2035.

Jafnframt er óskað eftir að **svæði A og B verði deiliskipulögð saman í sama anda**, með samræmdu byggðarmynstri, húsagerðum, aðkomu og grænum útirýmum. Svæði A er því hluti af sameiginlegri tillögugerð, þótt viðbóttin við fyrra skipulagsverkefni sé svæði B.

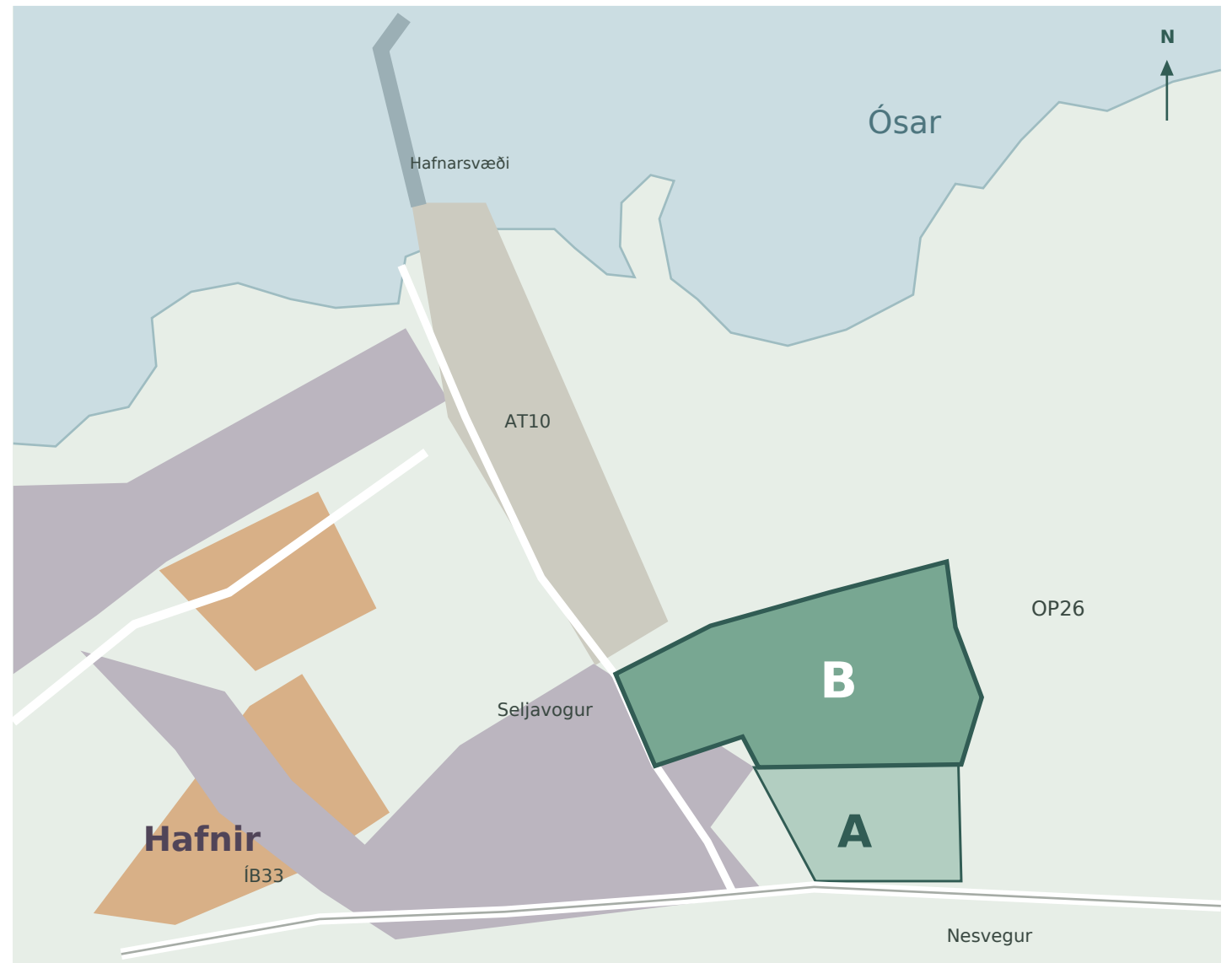
Ein heild í samhengi við Hafnir

Markmiðið er lágreist og hlýleg íbúðarbyggð sem tengist þorpinu og tekur mið af landslagi, sögu og mælikvarða Hafna. Litlar húsapýrpingar, græn bil og göngutengingar geti skapað fjölbreytt búsetuumhverfi og styrkt íbúagrunn þorpsins.

JeES annast mótun aðalskipulagsbreytingar og deiliskipulags í samráði við skipulagsfulltrúa. Endanleg afmörkun, íbúðafjöldi, byggingarheimildir og áfangaskipting verða ákveðin í skipulagsvinnunni.

Óskað eftir afstöðu ráðsins

Óskað er eftir heimild til að hefja undirbúning tillagna á þessum grundvelli og samræma við bæinn afmörkun, verkefnislýsingu og áframhaldandi skipulagsferli.



- A Fyrra svæði - deiliskipulagt í sama anda
- B Viðbót við skipulagsvinnuna

Nýr skýringaruppdráttur JeES eftir framlögðum gögnum. Afmörkun er áætluð og ekki mælikvarðabundin. A sýnir fyrra tillögusvæði; kortið staðfestir ekki gildandi byggingarheimildir.

Landið og forsendurnar



Staðir 1-5 samkvæmt upplýsingum landeiganda. Strikalína sýnir áætlað svæði sem hann vill halda eftir. Hvít landamerki eru úr grunngagni; merkingarnar koma ekki í stað mælinga eða minjaskráningar.

Landið er að mestu opið gras- og mólendi, með eldra raski og mannvirkjaleifum. Seljavogur 2a er tilgreindur sem L129943, um 3,3 ha, í gögnum frá 2024; fyrra tillögusvæði A var um 0,8 ha. Stærð B og sameiginleg afmörkun verða staðfest við upphaf vinnunnar. [1]

1 Land sem haldið er eftir

Landeigandi vill halda þessum hluta í eigin eigu. Nýting er enn opin, m.a. eitt hús eða grænt dvalarsvæði.

2 Gömul efnistaka

Eldra rask sem þarf að mæla og meta vegna jarðlaga, frágangs og mögulegrar nýtingar.

3 Steyptur sökkull og hleðsla

Aldur um 1900 er óstaðfestur. Skrá þarf leifarnar og meta verndargildi þeirra.

4 Skógrækt og forræktun

Ræktun plantna sem ætlað er að dreifa um svæðið. Skoðað verði hvernig hún nýtist í grænni umgjörð.

5 Mögulegar minjar

Hleðsla sem þarf að skrá og aldursgreina. Verndarstaða liggur ekki fyrir.

Lagt til grundvallar við tillögugerð

Staðfesta þarf gildandi skipulagsstöðu og samræma landnotkun OP26 og ÍB33 ásamt hverfisvernd HV16. Minjaskráning og náttúrufarsathugun nái til heildarsvæðisins; eldri umsagnir gilda ekki sjálfkrafa um stækkunina. [1-3]

Aðkoma verði skoðuð frá Seljavogi. Geta veitna, fráveita, ofanvatn, göngutengingar og kvaðir verði staðfest. Umhverfismat taki til ásýndar, minja, náttúrufars, útivistar og innviða; þörf á nánara mati á náttúruvá og hljóðvist verði könnuð. [4]

Byggðin

Lágrest hús, græn tengsl og hlýleg útirými á svæðum A og B



Hugmynd að yfirbragði felld inn á ljósmynd af staðnum. Sýnir tengsl við núverandi byggð og opið land.

Sameiginleg hönnunaráhersla

Skoðaðar verði litlar húsapýrpingar, að jafnaði einnar til tveggja hæða, með mænisþökum og uppbrotnum byggingarmassa. Hlýleg, endingargóð klæðning og skjólgóð útirými styðji yfirbragðið. Byggingar og gönguleiðir lagi sig að landslagi og niðurstöðu minjaskráningar.

Rendermyndirnar eru hugmyndamyndir. Þær sýna mögulegan karakter A og B, en ákveða ekki staðsetningar, hæðir eða fjölda húsa.



Hugmynd að gönguumhverfi og húsapýrpingum. Nýtt sjónarhorn til að sýna karakter byggðarinnar.

Áframhald

Að fenginni jákvæðri afstöðu ráðsins verði verkefnislýsing og afmörkun samræmd við bæinn. Aðalskipulagsbreyting og deiliskipulag A og B verði unnin samhliða, með nauðsynlegu samráði, kynningu og lögbundinni afgreiðslu. [5]

- [1] Seljavogur 2a: Lýsing og umsagnir 2024; birt aðalskipulagstillaga.
- [2] Aðalskipulag Reykjanesbæjar 2020-2035, með síðari breytingum.
- [3] Lög 80/2012 um menningarminjar; lög 60/2013 um náttúruvernd.
- [4] Lög 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana.
- [5] Skipulagslög 123/2010 og skipulagsreglugerð 90/2013.