



Hafnarfjörður

Hafnarfjörður, 31. ágúst 2026
2607231 BGU

Umsögn skipulags

Vegna: Blýhella 7-9 fyrirspurn

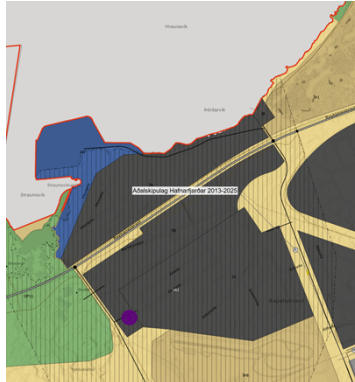
Snorri Steinn Þórðarson f.h. lóðarhafa sækir 21.07.2026 um breytingu á deiliskipulagi iðnaðarsvæðis í Kapelluhrauni.

Staðsetning:

Af kortavefnum



Hluti aðalskipulags



Úr gildandi deiliskipulagi



Skipulagsleg staða: Í staðfestu aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013 – 2025 er svæðið skilgreint sem iðnaðarsvæði, í gildi er deiliskipulag iðnaðarsvæðis í Kapelluhrauni frá 12. mars 2025.

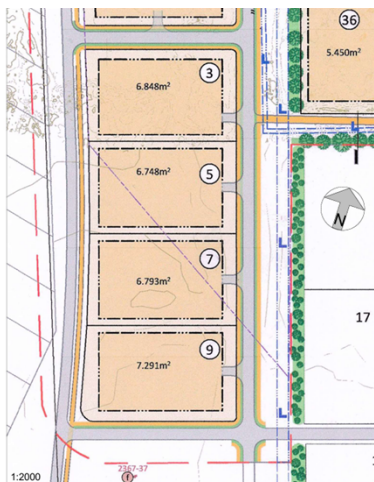
Umsögn:

Sótt er um að sameina lóðir nr. 7 og 9 við Blýhella ásamt því að stækka lóðina, sameina og stækka byggingarreit til austurs.

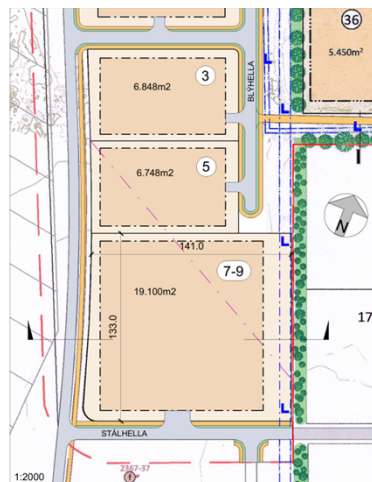
Þessar 2 lóðir eru í dag 14.084 fm en við sameiningu verður hún 19.100 fm.

Gegnumakstur frá Blýhella að Stálhella verður lagður niður. Innkeyrslu breytt og gerir tillagan ráð fyrir að hún verði frá Stálhella. Óskað er eftir að hæð byggingar verði 14 metra í stað þeirra 8.5 metra sem núgildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir.

Nýtingarhlutfall verði 0,77 í stað 0.60 og að hámarksbyggingarmagn fari úr 8451 í 14.700 fm.



Núverandi deiliskipulag samþ. 2.11.2023 af skipulags- og byggingaráði
Hafnarfjarðar og bæjarstjórn Hafnarfjarðar þann 8.11.2023



Tillegja að breyttu deiliskipulagi

Breytt deiliskipulag

Lóðir Blýhella 7 og Blýhella 9 verða sameinaðar í eina lóð og lóðarmörk til austurs stækkuð út að grænu svæði samkv. núverandi skipulagi.

Byggingareltur er sameinaður og stækkaður til austurs í hlutfalli við lóðina.

Lóðin verður samtals 19.100m².

Hluti vegarins Blýhella verður lagður niður samkv. uppdætti.

Innkeyrslur á lóð 7 og 9 verða lagðar niður og ný innkeyrsla á sameinaða lóð verður frá Stálhella.

Gert er ráð fyrir útsvæði austan við húsið, kvæð um lagir heldur sér í núverandi mynd.

Helldar byggingarmagn lóðar verður 14.700m² sem skiptist eftirfarandi:

Grunnflötur byggingar 12.000m²

Millifloft skrifstofur 1.100m²

Millifloft vöruhúss 1.600m²

Nýtingarhlutfall lóðar verður 0.77 (sjá skilmálatöflu)

Hæð byggingar innan byggingareits verður allt að 14m

Að öðru leyti gilda fyrir skipulagsskilmálar fyrir svæðið.

SKILMÁLATAFLA - TILGAGAÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI									
Götuheiti (stetuhell)	númer	notkun	flakkur	hæð	lóðarstærð m ²	hámarks nýtingarhlutfall	hámarks byggingarmagn m ²	altugassendir	
Blýhella	1	Íbúðar- og atvinnu	B2	2h	13.611	1	8.167	Hámarks hæð byggingar	Hæð
	3	Íbúðar- og atvinnu	B2	2h	6.848	0.60	4.109	Hámarks hæð byggingar	Hæð
	5	Íbúðar- og atvinnu	B2	2h	6.748	0.60	4.049	Hámarks hæð byggingar	Hæð
	7-9	Íbúðar- og atvinnu	B2	2h	19.100	0.77	14.700	Hámarks hæð byggingar	14m

Það kemur fram í greinargerð skipulagsins að mögulegt sé að sameina lóðir innan deiliskipulagssvæðisins svo lengi sem þær eru samliggjandi og að sameining hafi ekki áhrif á aðrar lóðir.

Það kemur einnig fram í skilmálum að sértækir byggingarhlutar megi vera hærri eins og loftræstibúnaður og skorsteinar. Einnig kemur fram að ef fyrirhuguð starfsemi á lóða kalli á aukna hæð bygginga s.s. síló skal færa rök fyrir því.

Í þessari fyrirspurn eru nokkur frávik frá núgildandi skipulagi en ef horft er á aðliggjandi deiliskipulag fyrir Kapelluhraun 2 eru þar rýmri heimildir fyrir hæðum húsa sem gerir ráð fyrir allt að 15 metrum. Skorsteinar og síló geta farið upp í 33 metra frá gólfkóta og eru dæmi um sameiningu lóða.





Hafnarfjörður

F.h. skipulagsfulltrúa

Berglind Guðmundsdóttir

Verkefnastjóri umhverfis- og skipulagssviðs