

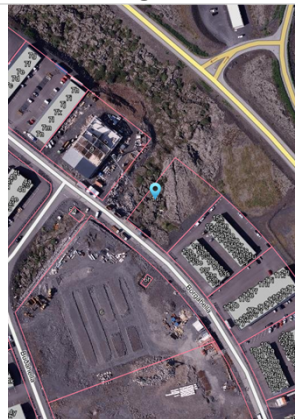


Umsögn skipulags

Vegna: Borgahella 11, fyrirspurn um lóðarstækkun

Fyrirspurn: Unnur Ólafsdóttir leggur þann 21.07.2026 fram fyrirspurn um hvort heimild væri til frekari stækkunar á lóð Borgahellu nr. 11, jafnvel þannig að hún nái yfir allt svæðið milli nr. 9 og nr. 11. Eigandi lóðarinnar við Borgahellu 11 hefur áður fengið samþykki skipulagsyfirvalda fyrir stækkun lóðarinnar um 4 m í átt að lóð nr. 9.

Staðsetning:



Af kortavefnum



Hluti aðalskipulags



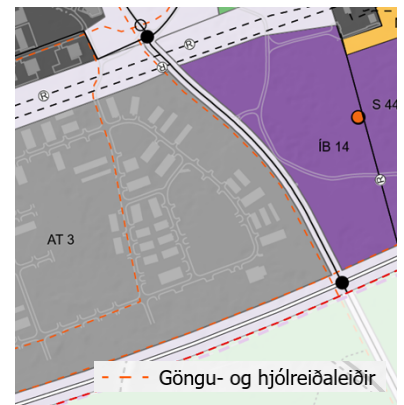
Úr gildandi deiliskipulagi



Lóðarstækkun sem sótt er um

Skipulagsleg staða: Í gildi er deiliskipulag Hellnahraun 3. áfangi, endurskoðun, staðfest 01.02.2022. Svæðið sem sótt er um er skilgreint sem óhreyft hraun. Í skipulaginu er lögð áhersla á að varðveita fallegar hraunmyndanir á svæðinu. Kvöð um girðingu liggur á lóðarmörkum sem liggur að opna svæðinu. Á uppdrætti er möguleiki á biðstöð almenningsvagna.

Í vinnslu er nýtt Aðalskipulags fyrir Hafnarfjarðarbær. Tillagan gerir ráð fyrir stofnstíg (göngu- og hjólréiðaleið) við Dofrahellu og Krýsuvíkurveg. Ný íbúðabyggð fyrir 1.300 íbúðir, Hamranes II (ÍB14), er áætluð austan við Hellnahraun 3. Áfangi.



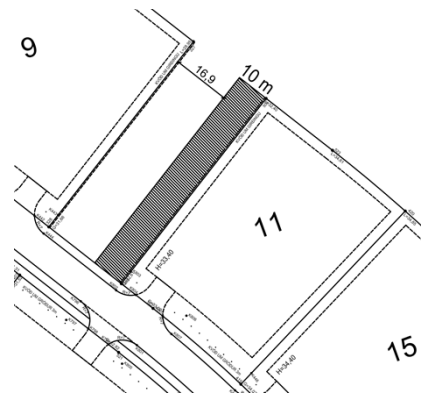
Forsaga málsins: Borgahella 11 hefur fengið jákvæð umsögn skipulags og samþykki bæjarráðs fyrir stækkun lóðarinnar um 4 m í átt að lóð nr. 9 á fundi þann 20. október 2022. Lóðarhafa var bent á að sækja þurfi um breytingu á deiliskipulagi og að hafa samráð við Strætó um staðsetningu biðstöðvar. Ekki hefur orðið úr frekari vinnu vegna þess.

Umsögn: Fyrirspurn lýtur að því hvort heimilt sé að stækka lóðina við Borgahellu 11 enn frekar inn á hraunsvæðið á landi Hafnarfjarðarbæjar, jafnvel þannig að hún nái yfir allt svæðið milli Borgahellu 9 og 11.

Í upphaflegu heildardeiliskipulagi svæðisins var töluvert um að haldið væri í óhreyft hraun inn á milli í byggðinni og voru þá ekki lóðir á því landi. Síðan þá hefur nokkuð verið um að deiliskipulagi hafi verið breytt og þessi svæði felld út eða minnkuð. Umrætt hraunsvæði var og er enn að hluta til sprungið helluhraun með mosapembu, lyngi og kjarri. Töluvert og óafturkræft rask er frá götunni og við lóð nr. 9 á gróðri og hrauni eins og sést á loftmynd hér að framan.

Markmið í nýja Aðalskipulagi er að búa til öflugt stofnstígakerfið sem er vel tengt strætóleiðum.

Með vaxandi uppbyggingu athafnasvæðisins og fyrirhugaðrar íbúðarbyggðar Hamranes II eykst þörf á frekari hjóla-/gönguleiðum inn í Hellnahraun 3. áfanga. Ljóst er að þetta svæði gæti orðið mikilvægt fyrir þvertengingu milli göngu-/hjólaledið inn og út úr hverfinu, tengt stoppistöð Strætó. Mikilvægt er að tryggja nægilegt rými fyrir bíðsvæði Strætó, góðar leiðir fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur og vandað og aðlaðandi umhverfi meðfram þessum leiðum. Ekki er því talið æskilegt að loka svæðinu fyrir mögulegri framtíðar stígtengingu. Lagt er til að heimila stækkun lóðarinnar um 10 m í samræmi við teikningu hér.



Niðurstaða: Mælt er með að heimila stækkun lóðarinnar um allt að 10 m til norðvesturs, samtals um 695 m².

Stækkun lóðar krefst samþykkis bæjarráðs og sækja þarf um deilsikipulagsbreytingu.

Bent er á að breyting á deiliskipulagi er gerð á kostnað lóðarhafa. Breytinguna þarf að vinna í samráði við verkefnisstjóra hjá skipulagsfulltrúa og sækja formlega um hana í gegnum „Mínar síður“ á vef bæjarins. Ef til kemur færsla á götugögnum og lögnum vegna breytingarinnar þá fellur sá kostnaður á lóðarhafa.

F.h. skipulagsfulltrúa

Anne Steinbrenner

Verkefnastjóri umhverfis- og skipulagssviðs