



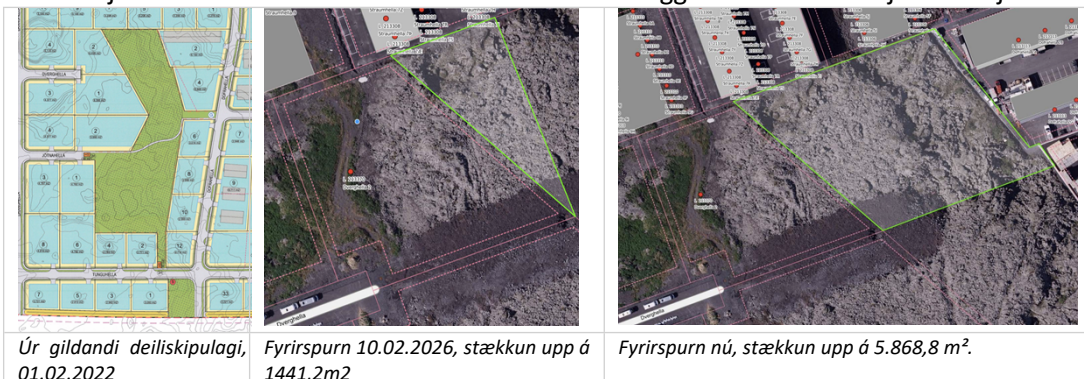
Umsögn skipulags

Vegna: Dverghella 2, lóðarstækkun

Fyrirspurn: Páll Poulsen, fyrir hönd Þelamörk ehf. og Aðallagnir ehf., leggur þann 08.05.2026 fram fyrirspurn varðandi stækkun lóðar sem nær yfir allt hraunsvæðið á milli Dverghellu 2 og Dofrahellu 2. Stærð svæðisins er 5.868,8 m². Jafnframt er sótt um stækkun byggingarreits í samræmi við lóðarstækkun.

Sambærileg fyrirspurn barst frá Páli Poulsen þann 10.02.2026, þar sem spurt var um minni lóðarstækkun, eða um 1.441,2 m² til viðbótar við núverandi lóð. Tekið var jákvætt í lóðarstækkunina og mælt með henni, sbr. umsögn skipulagsfulltrúa dags. 04.05.2026. Málið hefur ekki verið tekið fyrir í bæjarráði.

Staðsetning: Dverghella 2 er athafnalóð sem liggur á athafnasvæði AT3 samkvæmt Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025. Stækkunin sem er sótt um liggur í landi Hafnarfjarðarbæjar.



Skipulagsleg staða: Það svæði sem um ræðir er innan athafnasvæðis AT3 í Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025. Í gildi er Deiliskipulag Hellnahraun 3. áfangi, staðfest 01.02.2022. Svæðið sem sótt er um er skilgreint sem óhreyft hraun. Kvöð um girðingu liggur á lóðarmörkum sem liggur að opna svæðinu. Í skipulaginu er lögð áhersla á að varðveita fallegar hraunmyndanir á svæðinu. Umrætt hraunsvæði er sprungið helluhraun með mosapembu, lyngi og kjarri.

Umsögn: Á Dverghellu 2 er fyrirhugað að reisa húsnæði fyrir raf- og pípulagnafyrirtæki sem verður að hluta til undir eigin rekstur og að hluta til fyrir aðra aðila. Óskað er nú eftir stækkun lóðarinnar um 5.868,8 m², en áður var mælt með stækkun um 1.441,2 m² og stækkun byggingarreits í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 04.05.2026. Á hraunsvæðinu milli Dverghellu 2 og Dofrahellu 2 er umtalsverður hæðarmunur og myndar svæðið áberandi stall í landslaginu.

Bent er á að samkvæmt lóðarleigusamningnum er óheimilt að nota annað svæði en hina úthlutuðu lóð undir uppgröft, byggingarefnið og annað. Óheimilt er að raska landi utan eigin lóðarmarka.



Niðurstaða: Mælt er með lóðarstækkun um 5.868,8 m² ásamt stækkun byggingarreits í samræmi við fyrirspurn. Gera skal ráð fyrir sömu fjarlægð byggingarreits frá lóðarmörkum Dverghellu 2. Mikilvægt er að lóðarhönnun, landmótun og fyrirkomulag mannvirkja taki mið af þeim umtalsverða hæðarmun sem einkennir hraunsvæðið milli Dverghellu 2 og Dofrahellu 2.

Stækkun á lóð og byggingarreit er ekki í samræmi við deiliskipulag. Verði tekið jákvætt í stækkun lóðar í bæjarráði, þarf að gera breytingu á deiliskipulagi.

Bent er á að breyting á deiliskipulagi er gerð á kostnað umsækjanda. 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