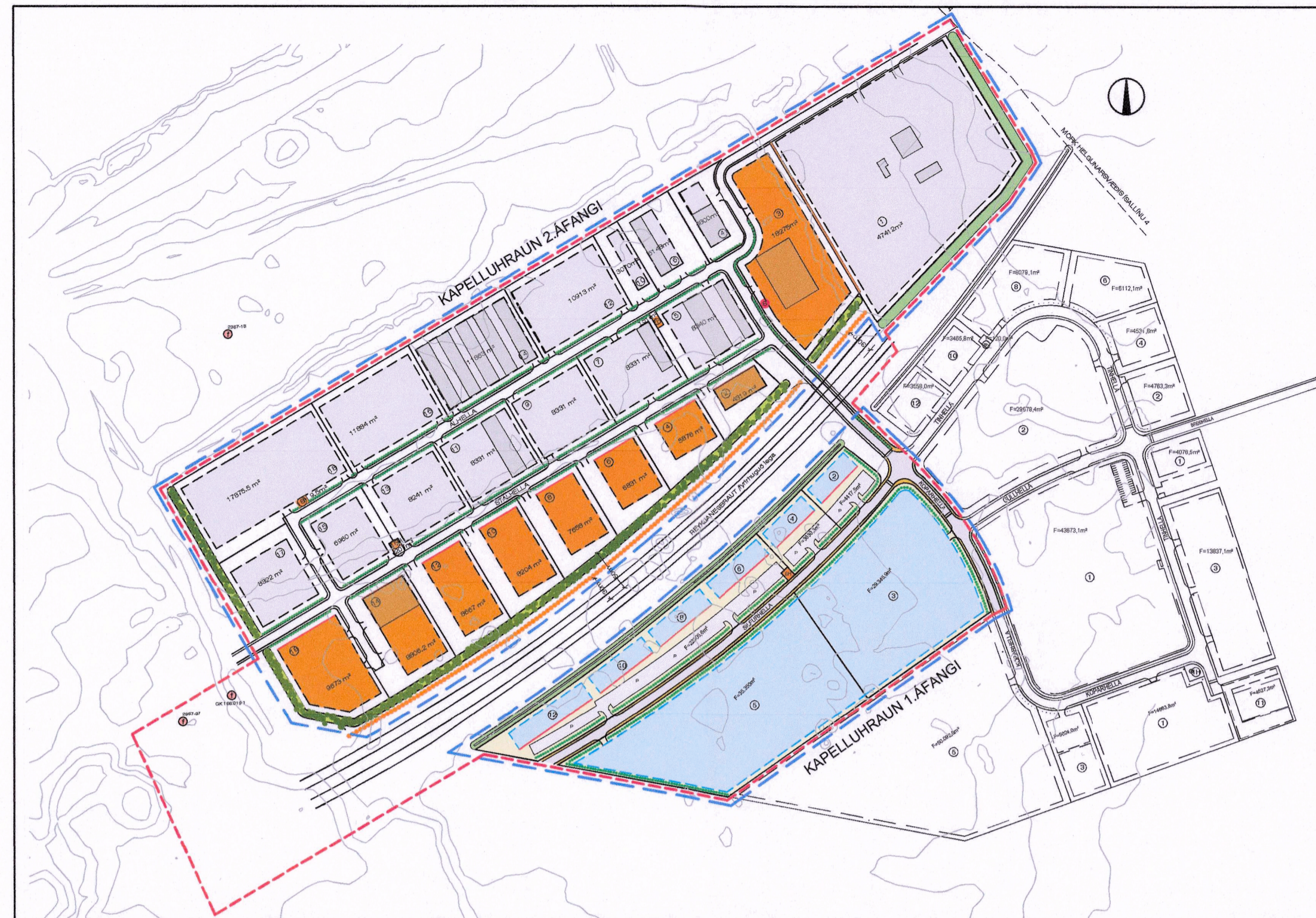


KAPELLUHRAUN 2.ÁFANGI - BREYTING Á DEILISKIPULAGI



Fyrir breytingu, Kapelluhraun 1.áfangi, staðfest 26.06.2007 og Kapelluhraun 2.áfangi, staðfest 09.07.2009, með síðari breytingum. mkv. 1:5000

FLOKKUN ATVINNUSVÆÐA OG LÝSING LÓÐA

- Um er að ræða 32 misstórar atvinnulóðir ætlaðar iðnaði í flokki B2 og B3, auk 4 lóða fyrir veitustofnanir. Stærð lóða er á bilinu 3000m² til 47000m²
- 2.áfangi deiliskipulags í Kapelluhrauni gerir ráð fyrir atvinnustarfsemi í flokkum B2 og B3, en 1.áfangi gerir einungis ráð fyrir atvinnustarfsemi í flokki B3.
- Gert er ráð fyrir 2 lóðum fyrir veitustofnanir á Kapelluhrauni 2.áfangi og 2 lóðum á Kapelluhrauni 1.áfangi, en önnur þeirra er á svæði sem mun við breytinguna sameinast Kapelluhrauni áfangi 2.

AFMÖRKUN OG AÐKOMA

- Aðkoma að Kapelluhrauni áfangi 2 hefur verið frá iðnaðarsvæði Kapelluhrauns áfangi 1, og til skamms tíma um T-gatnamót á Reykjanesbraut, en fyrirhuguð var að tengja svæðið við tengibrautum austan og vestan megin með fyrirhuguðum mislægum gatnamótum við Reykjanesbraut eftir lífferslu brautarinnar.
- Aðaláðkoma að Kapelluhrauni áfangi 1 frá framlingu Breiðhelli í iðnaðarsvæði Hellnahrauns 2.áfangi, en síðar tengi við fyrirhugaða tengibraut austan megin og með fyrirhuguðum mislægum gatnamótum við fyrirhugaða legu Reykjanesbrautar

HÚSAGERÐIR OG SKILMÁLAR FYRIR LÓÐIR

- Húsagerðir í flokki B2: Hámarks vegghæð 8m frá gefnum GK á hæðarblaði, þakhalli 0-14°.
- Húsagerðir í flokki B3: Hámarks hæð útveggja/paks er 15m frá aðalgólfi, en siló mega þó ná í 33m hæð frá gefnum GK á hæðarblaði. Heimilt er að sækja um frávik á hæð byggingar séu um sérstaka starfsemi í flokki B3 að ræða þar sem óhjákvæmilegt er að lofthæð eða hámarks hæð á þaki sé meiri.
- Þar sem bindandi byggingarlína er á hluta byggingarreitir skal bygging snerta a.m.k helming hennar.
- Nýtingarhlutfall lóða í Kapelluhrauni 2.áfangi er ýmist 0.4 eða 0.5, en í 1.áfangi er nýtingarhlutfall 0.4.

GRÓÐUR

- Gróður og trjábelti innan lóða skal vera minnst 2.0m breitt (áfangi 1) og 1.5m breitt (áfangi 2) og liggja að lóðarmörkum meðfram götu/gangstétt. Gróðursetning við lóðarmörk skal vera markviss hvað varðar tegundaval á gróðri, limgerði og trjám.
- Svæðið skemmið sjónrænt gagnvart umhverfinu að hluta til með 2m háum, gróðursettum mönum og verði til framtíðar hluta af grænu belti sem umlykur svæðið og tengist ósnertu hrauni

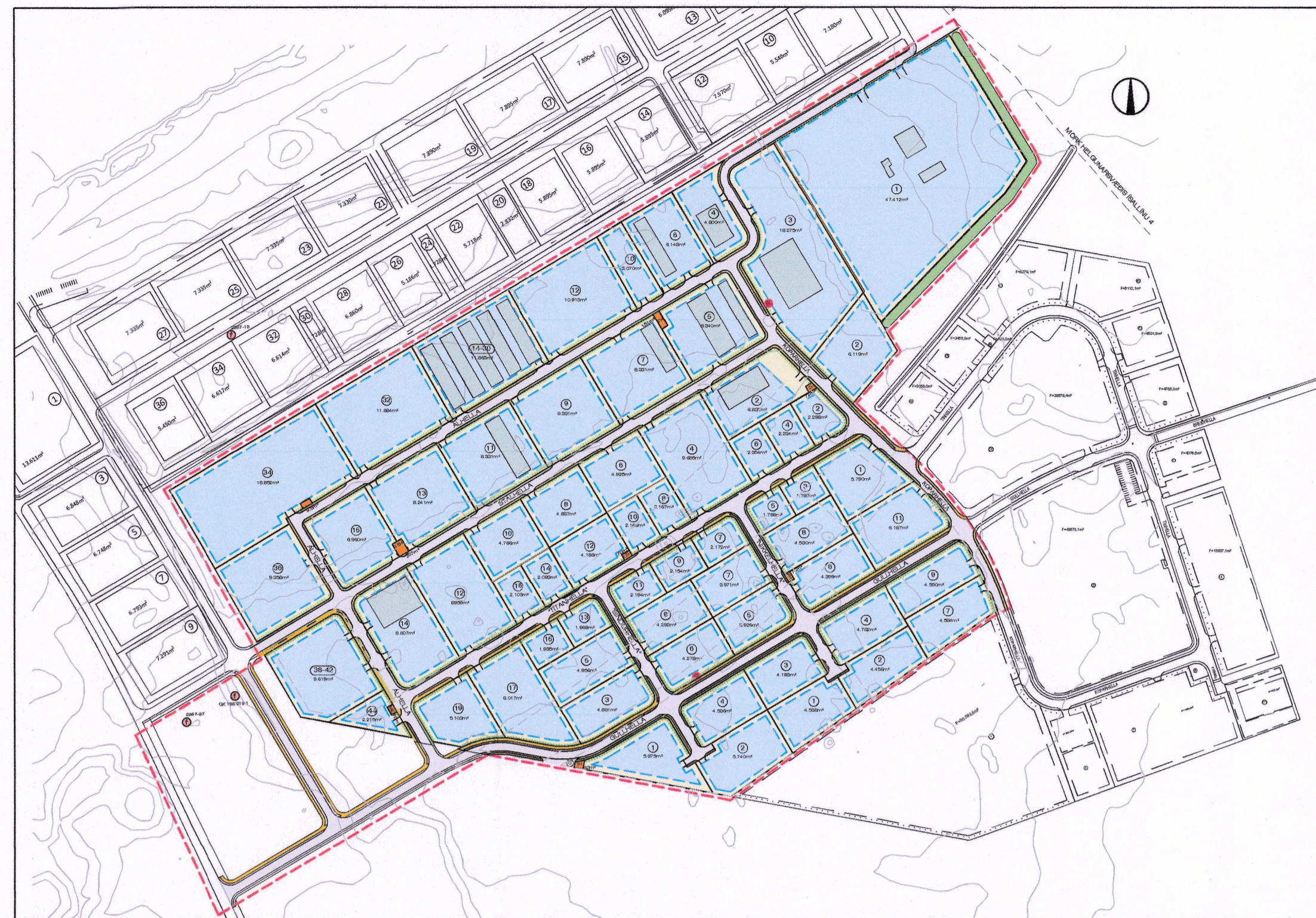
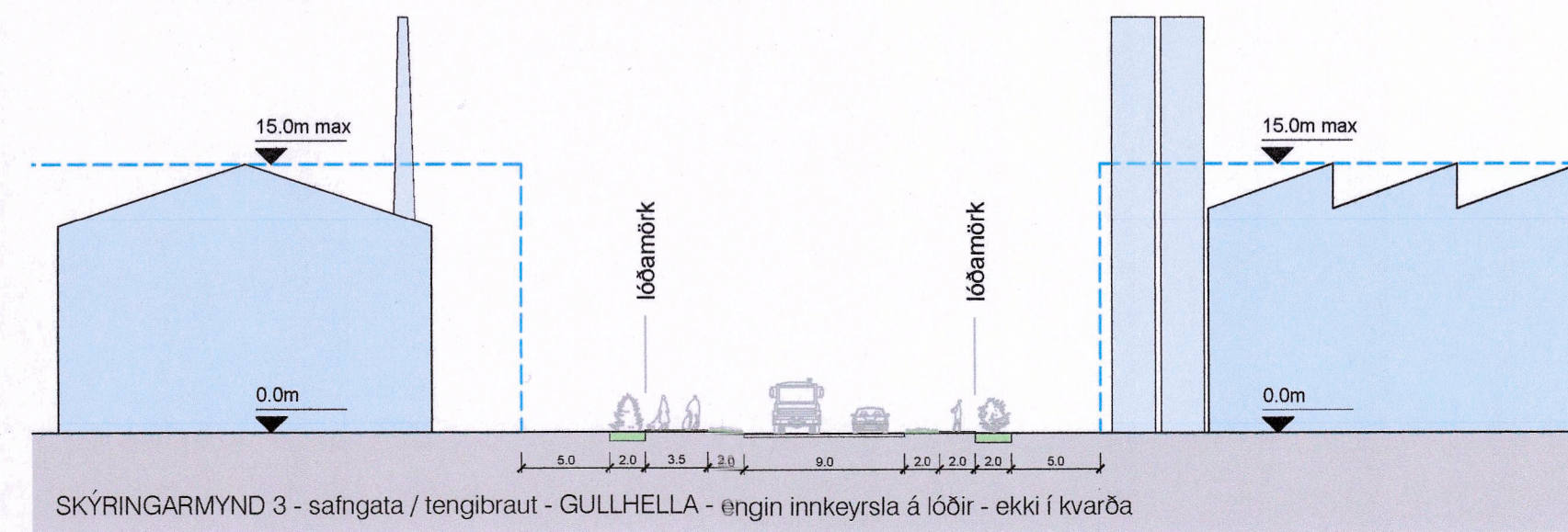
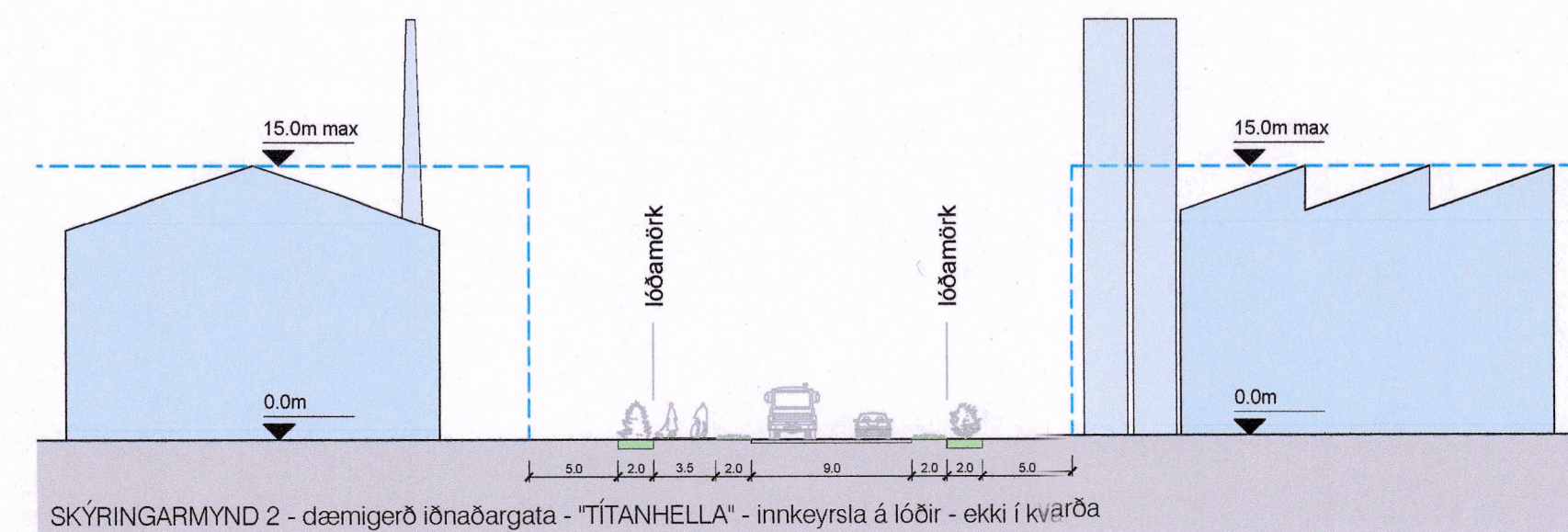
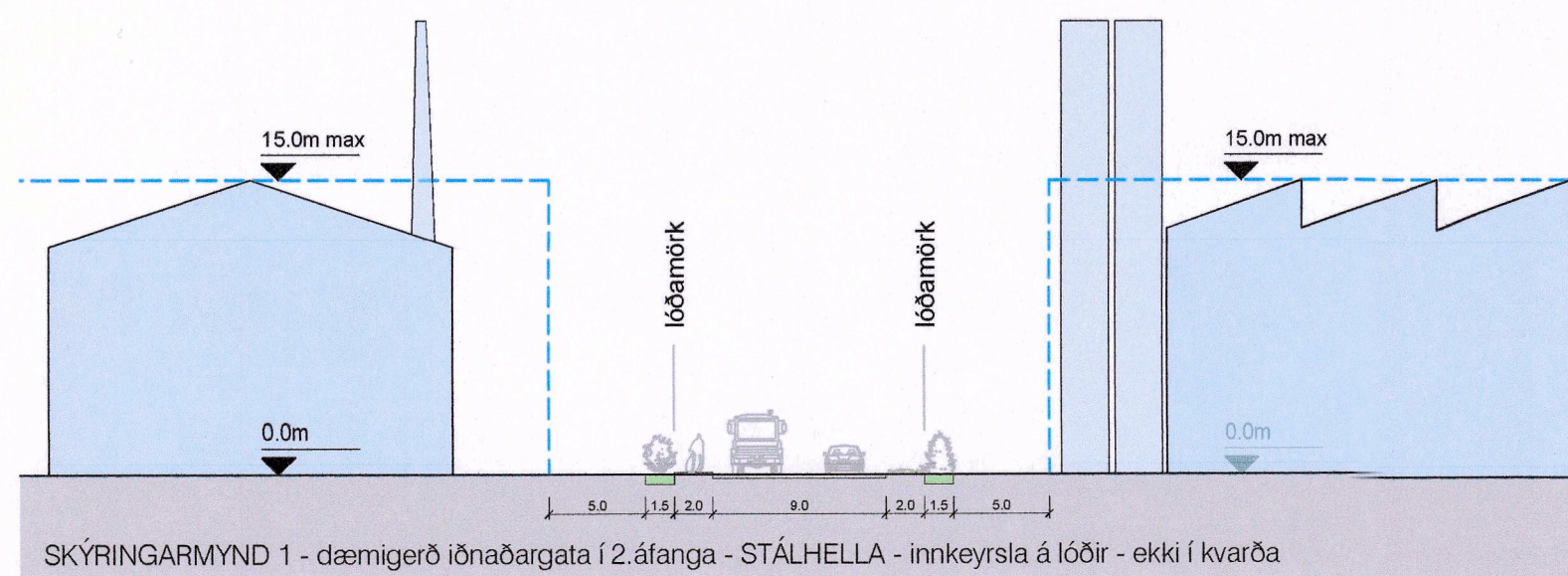
BILASTÆÐI

- Eitt bilastæði á hverja 50m² húsnæðis á iðnaðarlóðum, en eitt bilastæði á hverja 35m² í skrifstofuhúsnæði. Á lóðum fyrir vörugymslur er nóg að gera ráð fyrir einu bilastæði á hverja 100m², enda sé lóðarfyrirkomulag þannig að auka megi bilastæðakröfur til samræmis við reglugerð verði vörugymslum breytt í aðra starfsemi.

BREYTINGAR

Eftirfarandi breytingar á deiliskipulagi Kapelluhraun 1. og 2. áfangi hafa verið færðar inn á skipulagsupprátt.

- Koparhella 5 / Silfurhella 5 - samþykkt 21.5.2019, dags B. deildar auglýst 27.06.2019
- Álhella 18 - samþykkt 21.11.2018, dags B. deildar auglýst 11.12.2018
- Kapelluhraun 2. áfangi, nýtingarhlutfall - samþykkt 02.07.2019, dags B. deildar auglýst 12.08.2019
- Álhella 1 - samþykkt 23.02.2021, dags B. Deildar auglýst 07.05.2021
- Álhella 5 - samþykkt 20.10.2022, dags B. deildar auglýst 08.12.2022
- Stálhella 14 og 16 - samþykkt 22.11.2023, dags B. deildar auglýst 14.12.2023
- Álhella 1 - samþykkt 08.03.2024, dags B. deildar auglýst 17.05.2024
- Álhella 7 - samþykkt 24.04.2024, dags B. deildar auglýst 15.05.2024
- Álhella 6 og 8 - samþykkt 4.10.2023, dags B. deildar auglýst 7.12.2023



Eftir breytingu mkv. 1:5000

Eftir breytingu

Í deiliskipulagsbreytingunni felst eftirfarandi:

BREYTINGAR

- Breytingin nær yfir Kapelluhraun 2.áfangi, og hluta af Kapelluhrauni 1.áfangi. Deiliskipulagssvæðið stækkar, og nær nú yfir svæði sem var ætlað fyrir fyrirhugaða legu Reykjanesbrautar milli áfangi 1 og 2 í Kapelluhrauni. Í dag eru á deiliskipulagssvæðinu 26 iðnaðarlóðir, auk 7 lóða fyrir veitustofnanir, en eftir breytingu verða iðnaðarlóðir 62 og lóðir fyrir veitustofnanir og dælustöð 8. Breytt deiliskipulag gerir ráð fyrir að allar lóðir á svæðinu verði fyrir atvinnustarfsemi í flokkum B3. Ný aðkoma að svæðinu verður um tengibraut vestan við svæðið, sem liggur að mislægum gatnamótum við Reykjanesbraut. Gullhella liggur þvert í gegnum svæðið og tengir það við gatnakerti austan og vestan svæðis.
- Stálhella 18 verður Stálhella 16, og stækkar. Lóðir nr. 2, 4, 6, 8, 10, 12 og 14 við Stálhella breytast. Sjá lóðatöflu eftir breytingu
- Eftirfarandi lóðir í Kapelluhrauni 1. Áfangi falla út: Silfurhella 2,3,4,5,6,8,10 og 12. Sjá lóðatöflu fyrir breytingu á upprætti 102.
- Lóðarstærðir á núverandi lóðum eru lagfærðar til samræmis við mæliblöd.

FLOKKUN ATVINNUSVÆÐA OG LÝSING LÓÐA

- Um er að ræða 62 misstórar atvinnulóðir ætlaðar iðnaði í flokki B3, auk 8 lóða fyrir veitustofnanir og dælustöð. Stærð lóða er á bilinu 2000m² til 47000m².
- Möguleg staðsetning grenndarstöðvar fyrir flokkun sorps er merkt inn á skipulagsupprátt.
- Alls eru sjö lóðir fyrir veitustofnanir og ein fyrir dælustöð á breyttu deiliskipulagi.

AFMÖRKUN OG AÐKOMA

- Deiliskipulagssvæðið liggur að iðnaðarsvæði á landi Ísal í Kapelluhrauni í norðri og vestri, en í suðri liggur það að aksturs- og skotæfingarsvæði í Kapelluhrauni. Suð-vestur af skipulagssvæðinu er sá hluti 1.áfangi iðnaðarsvæðis í Kapelluhrauni sem er ekki breytt með þessu skipulagi.
- Aðkoma að svæðinu verður um Gullhella sem tengist Breiðhelli í austri, en gatan liggur nú í þvert í gegnum iðnaðarhverfið og mun tengjast fyrirhugaðri tengibraut í vestri sem liggur að mislægum gatnamótum við Reykjanesbraut. Stálhella verður einnig framlengd og mun liggja að þessari sömu tengibraut.
- Gullhella, sem tengist Breiðhelli í austri, heldur áfram í gegnum breytt skipulagssvæðið og þrjár nýjar götur verða til við breytinguna. „Titanhella“, en við þá götu eru 18 nýjar lóðir, auk lóðar fyrir dælustöð. Við „Nikkelhella“ eru 8 nýjar lóðir, auk einnar fyrir veitustofnun. Við „Sindurhella“ eru 7 nýjar lóðir auk einnar fyrir veitustofnun. Sjá lóðatöflu eftir breytingu.

HÚSAGERÐIR OG SKILMÁLAR FYRIR LÓÐIR

- Húsagerðir í flokki B3: Hámarks hæð útveggja/paks er 15m frá aðalgólfi, en siló mega þó ná í 33m hæð frá gefnum GK á hæðarblaði.
- Heimilt er að nýta byggingarreitinn innan þess ramma sem reiturinn gefur og ákvæði um hámarks nýtingu skv. lóðatöflu. Heimilt er að hafa fleiri en eina byggingu innan hvers byggingarreitir ef byggingarmagn er innan hámarks nýtingar lóðar. Byggingarreitir sýnir lágmarksfarlegu byggingar frá lóðarmörkum.
- Nýtingarhlutfall eldri lóða við Álhelli er óbreytt, en við Stálhella, Koparhella, „Nikkelhella“, „Sindurhella“ og „Titanhella“ verður nýtingarhlutfall 0.5 fyrir hús á einni hæð og allt að 0.6 fyrir hús á tveimur hæðum (sjá lóðatöflu eftir breytingu í greinargerð og á upprætti 102).

GRÓÐUR

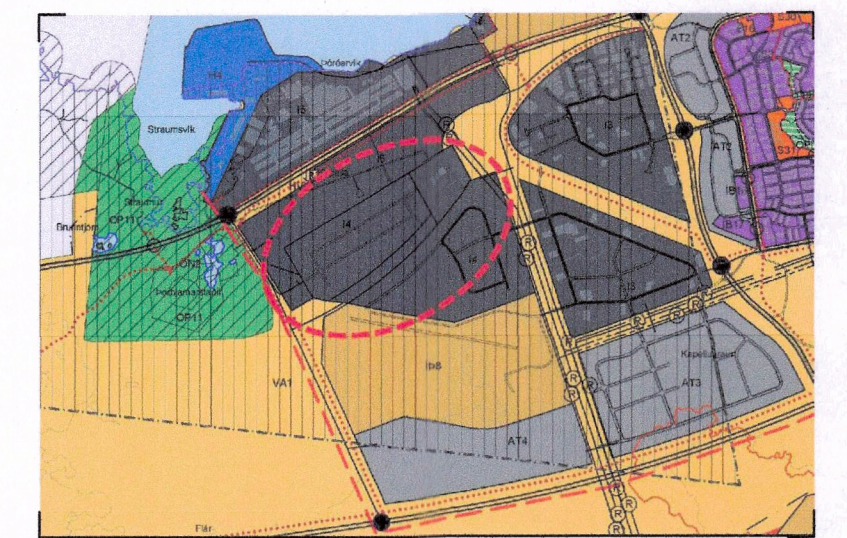
- Meðfram lóðarmörkum eða götu skal vera gróðurbelti. Gróður- og trjábelti í þeim hluta sem er þegar byggður í áfangi 2 helst óbreytt og skal vera minnst 1.5m breitt og liggja að lóðarmörkum við götu. Á nýjum lóðum við Álhelli, Koparhella, „Nikkelhella“, „Sindurhella“, „Titanhella“, og þeim sem falla að eldri lóðum í áfangi 1 skal gróður- og trjábelti vera minnst 2m breitt. Afmörkun þess er sýnd í meginatriðum á mæliblödum. Gróðursetning við lóðarmörk skal vera markviss hvað varðar tegundaval á gróðri, limgerði og trjám. Tilgangur gróðurbeltisins er að mynda skjól, græna götumynd og aðlaðandi aðkomu að fyrirtækjum

BILASTÆÐI

- Eitt bilastæði á hverja 50m² skrifstofuhúsnæðis, eitt á hverja 100m² húsnæðis á iðnaðarlóðum, en á lóðum fyrir vörugymslur og tæknifyrri er nóg að gera ráð fyrir einu bilastæði á hverja 200m², enda sé lóðarfyrirkomulag þannig að auka megi bilastæðakröfur til samræmis við reglugerð verði vörugymslum breytt í aðra starfsemi.

GÖNGULEIÐIR OG ALMENNINGSAMGÖNGUR

- Gönguleiðir á skipulagssvæðinu utan lóða verða aðallega á gangstéttum báðum megin safngötu og öðru megin húsgötu. Hverfið verður tengt með göngustigum við megingöngustigakerfi Hafnarfjarðar.
- Alls eru 2 fyrirhugaðar biðstöðvar almenningsvagna merktar inn á skipulagsupprátt, en staðsetning þeirra getur breyst.



ADALSKIPULAG HAFNARFJARÐAR 2013-2025

SKÝRINGAR:

- Mörk skipulagssvæðis
- Lóðir
- Byggingarreitir - hámark
- Búndin byggingarlína
- Byggingarreitir B3
- Byggingarreitir B2
- Nr. lóða
- Lóð undir veitustofnanir
- Götur
- Göngu- og hjólastígar við götu
- Graseyjar við götu
- Gróðurmanir
- Kvöð um 1.5m breitt gróðurbelti á lóð
- Kvöð um 2.0m breitt gróðurbelti á lóð
- Kvöð um hjóðveg við lóðarmörk
- Bilastæði
- Möguleiki á biðstöð almenningsvagna
- Möguleg staðsetning á grenndargámum
- Göngu- og hjólastígar skv. aðalskipulagi
- Gróður belti
- Formnirjar, númer skv. skýrslu

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur málsmeðferð í samræmi við ákvæði 1.mgr. 43.gr skipulagslaga 123/2010 var samþykkt í

Skipulags- og byggingarráði Hafnarfjarðar

þann 12.09.2025.

f.h. Skipulags- og byggingarráðs þann20.....

[Signature] Hafnarfjarðar Skipulagsfulltrúi

f.h. bæjarstjórnar Hafnarfjarðar þann 12.09.2025.

Tillagan var auglýst frá 17.04.2025 með

athugasemdafesti til 30.05.2025.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í

B-deild Stjórnartíðinda þann 30.07.2025.

KAPELLUHRAUN - 2.ÁFANGI - breyting

heimilisfang sveitarfélag verkhluti skýringartexti

verknúmer 18/10 landnúmer staðfanganúmer

teiknað KE yfirarið KE kvæði 1:5000 dags. 10-06-2025

teikning nr. A-101 útgáfa/breyting ACK ARKITEKTAR

arkitekt / hönnunarstjóri: Kári Eiríksson, arkitekt, kt. 070365-4059

AOK - Gunnarsund 5 - 220 Hafnarfjörður - kt. 480318-1610

sími: 899-0999 - email: aok@aok.is - www.aok.is

ATH! Öll mál eru í millimetrum. Öll vefstærðir skal bera undir hönnuð. Mælið ekkert af teikningum, öll mál afhugið á staðnum. Öll árit og áritun teikningar, að hluta eða í heild, er háð skriflegu keyfi notkunar.