

Kapelluhraun

Deiliskipulag 2.áfangi

greinargerð og skipulagsskilmálar



Útgáfa 0,2
9.09.2025

EFNISYFIRLIT

0 Breytingar	3
0.0 Almennt	3
1 Almennar upplýsingar	5
1.0 Almennt.....	5
1.1 Skipulagsforsendur.....	5
1.2 Fyrirhuguð starfsemi	6
1.3 Afmörkun og aðkoma.....	7
1.4 Landslag, gróður og veðurfar	7
1.5 Helstu markmið deiliskipulagsins	8
1.6 Flokkun atvinnusvæða.....	8
1.7 Háspennulínur og aðrar raflínur	8
1.8 Fornminjar	8
1.9 Gatnakerfi og bílastæði	9
1.10 Gönguleiðir og almenningssamgöngur	9
1.11 Lagnir	9
1.12 Lóðir	10
2 Almennir skilmálar	11
2.0 Almennt.....	11
2.1 Hönnun og uppdrættir	11
2.2 Mæliblöð og hæðarblöð	11
2.3 Byggingareitir - byggingalínur.....	12
2.4 Húsagerðir	12
2.5 Nýtingarhlutfall	13
2.6 Bílastæði og bílageymslur	13
2.7 Frágangur lóða.....	13
2.8 Frágangur göturýma á vegum Hafnarfjarðarbæjar	13
2.9 Sorpgeymslur	13
3 Sérstakir skilmálar	14
3.0 Almennt.....	14
3.2 Lóðir undir veitustofnanir	14
3.3 Lóðafrágangur og umhverfisákvæði	14
4 Deiliskipulagsuppdráttur.....	16
5 Breyting á skilmálum fyrir einstaka lóðir	18

0 Breytingar

0.0 Almennt

Frávik frá deiliskipulagi og skilmálum þessum skal sækja um til skipulags- og byggingarráðs Hafnarfjarðar.

Umsóknir um frávik og breytingar verða kynntar með grenndarkynningu eða auglýsingu formlegrar breytingar á deiliskipulaginu eftir því sem lög kveða á um.

Gerð verður grein fyrir breytingum í þessum kafla, í þeirri röð sem þær verða afgreiddar í skipulags- og byggingarráði.

Breytingarnar verða dagsettar og skilmálarnir fá nýtt útgáfunúmer. Fyrsta útgáfa var ónúmeruð, þessi útgáfa er merkt 0,1, næsta útgáfa er merkt 0,2 ásamt dagsetningu breytinga og svo framvegis.

0.1 Breyting

Dags: 10.júni 2025

Breyting þessi er umfangsmikil, bæði í greinagerð og á uppdrætti og breytingar í texta verða ekki merktar sérstaklega.

Breytingin felst í eftirfarandi:

- stækkun deiliskipulagssvæðis og ný afmörkun
- nýjar atvinnulóðir og breytingar á núverandi lóðum
- lóðarstærðir á núverandi lóðum lagfærðar til samræmis við mæliblöð
- stærri byggingarreitir á núverandi lóðum
- breyting á flokkun atvinnustarfsemi í B3 fyrir alla lóðir
- hámarks hæð útveggja/paks er 15m frá aðalgólfi á öllum lóðum
- breytt og að hluta til nýtt gatnakerfi
- breyttar bílastæðakröfur
- Stálhella 18 verður Stálhella 16, og stækkar. Lóðir nr. 2, 4, 6, 8, 10, 12 og 14 við Stálhelli breytast. (Sjá lóðatöflu eftir breytingu)
- Eftirfarandi lóðir í Kapelluhrauni 1. Áfanga falla út: Koparhella 3, Silfurhella 2,4,5,6,8,10 og 12. (Sjá lóðatöflu fyrir breytingu.)

Eftirfarandi breytingar á deiliskipulagi Kapelluhraun 1.og 2. áfanga hafa verið færðar inn á skipulagsuppdrátt (Gerð er nánari grein fyrir breytingum í kafla 5.):

Álhella 18 - samþykkt 21.11.2018, dags B. deildar auglýst 11.12.2018

Koparhella 5 / Silfurhella 5 - samþykkt 21.5.2019, dags B. deildar auglýst 27.06.2019

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 6 og 8 - samþykkt 4.10.2023, dags B. deildar auglýst 7.12.2023

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 5 - samþykkt 20.10.2022, dags B. deildar auglýst 08.12.2025

Verður þá farið með breytinguna sem verulega deiliskipulagsbreytingu og hún auglýst samkvæmt 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Samtímis verður auglýst breyting á deiliskipulagsmörkum Kapelluhraun 1. Áfanga.

0.2 Breyting

Dags: 9.september 2025

Breyting á húsnúmerum á fjórum lóðum og þrjár þessara lóða breyta einnig um götunafn. Álhella 36 verður Álhella 17, Álhella 38-42 verður Stálhella 18, Álhella 44 verður Stálhella 24 og Álhella 44D verður Stálhella 24D. Hluti götunnar Álhella breytist í Stálhelli. Skilmálar haldast óbreyttir. Breytingin er í greinargerð deiliskipulagsins í kafla 1.12 í skilmálatöflu um lóðir í Kapelluhrauni og á uppdrætti.

1 Almennar upplýsingar

1.0 Almennt

Skipulagsskilmálar þessir ásamt deiliskipulagsuppdraetti dags. 10.júni 2025 eru hlutar af breyttu deiliskipulagi fyrir 2. áfanga iðnaðarsvæðis í Kapelluhrauni. Veruleg breyting verður á deiliskipulagi til að heimila stækkun iðnaðarsvæðisins Kapelluhrauns 2. áfanga og búa til svæði fyrir 62 atvinnulóða með stórum byggingarreitum. Stærð lóða er á bilinu 2.000 m² til 47.000 m².

Í breytingunni felst stækkun deiliskipulagssvæðis yfir svæði sem var ætlað fyrir fyrirhugaða legu Reykjanesbrautar milli áfanga 1 og 2 í Kapelluhrauni. Innan deiliskipulagssvæðisins verða nýjar iðnaðarlóðir og í suðurhluta þess verður til nýtt gatnakerfi. Breyting verður m.a. varðandi flokkun atvinnustarfsemi og á bílastæðaskilmálum. Nauðsynlegt er að breyta skipulagsafmörkun Kapelluhrauns 1. Áfanga og auglýsa breytinguna samtímis.

1.1 Skipulagsforsendur

Skipulagið er í samræmi við Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2013 – 2025 með breytingum. Þar eru atvinnusvæðin í Selhrauni, Hellnahrauni og Kapelluhrauni skilgreind eftir umhverfisáhrifum þeirrar starfsemi sem þar er ætluð staðsetning, til að koma í veg fyrir neikvæð umhverfisáhrif á milli atvinnusvæða með tilliti til notkunar þeirra.

Í deiliskipulaginu er lögð áhersla á að skapa svæði fyrir atvinnustarfsemi með bestu mögulegu mengunarvörnum. Rík áhersla verður lögð á snyrtilegan frágang mannvirkja og lóða.

Í samræmi við aðalskipulagsbreytingu er gert ráð fyrir að allar lóðir á skipulagssvæði Kapelluhraun 2.áfanga, verði í landnýtingarflokki I4. Skipulagssvæðið við Kapelluhraun 2.áfanga er innan varúðarsvæðis VA1 frá álverinu í Straumsvík og eru þar takmarkanir á notkun bygginga. Í takmörkunum felst að viðkvæm starfsemi, búseta eða tímabundin gisting er ekki heimiluð á svæðinu.

Til frekari upplýsingar er vísað í aðalskipulagsbreytingu fyrir Straumsvík og Kapelluhraun sem tók gildi 23.08.2022, þar sem þynningarsvæði álversins er felld niður.

skilmálar fyrir deiliskipulag 2. áfanga Kapelluhrauns



Skýringarmynd 1. Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2013-2025 í Aðalskipulagsvefsjá Skipulagsstofnunar, hluti þéttbýlisuppráttar, auglýst breyting. Afmörkun deiliskipulagsbreytingar Kapelluhraun 2 sýnd með hvítum útlínun.

1.2 Fyrirhuguð starfsemi

Í dag eru á deiliskipulagssvæðinu iðnaðarlóðir fyrir starfsemi í flokkum B2 og B3, auk lóða fyrir veitustofnanir. Breytt deiliskipulag gerir ráð fyrir 62 mistórar iðnaðarlóða, og í samræmi við aðalskipulag Hafnarfjarðar 2013-2025 verða allar lóðir á svæðinu fyrir atvinnustarfsemi í flokki B3. Auk þess verða 8 lóða fyrir veitustofnanir.

1.3 Afmörkun og aðkoma

Breyting deiliskipulagssvæðis nær yfir Kapelluhraun 2. áfanga, og hluta af Kapelluhrauni 1. áfanga. Deiliskipulagssvæðið stækkar, og nær nú yfir svæði sem var ætlað fyrir fyrirhugaða legu Reykjanesbrautar milli áfanga 1 og 2 í Kapelluhrauni. Deiliskipulag Kapelluhrauns 2. áfanga afmarkast af iðnaðarsvæði á landi sunnan Reykjanesbrautar í Kapelluhrauni í norðri og vestri, en í suðri liggur það að aksturs- og skotæfingasvæði í Kapelluhrauni. Suð-vestur af skipulagssvæðinu er sá hluti 1. áfanga iðnaðarsvæðis í Kapelluhrauni sem er ekki breytt með þessu skipulagi. Svæðið er í um 5 km fjarlægð frá miðbæ Hafnarfjarðar.



Skýringarmynd 2. Loftmynd. Afmörkun deiliskipulagssvæðis sýnd með rauðum útlínunum

Aðkoma að svæðinu verður um Gullhelli í austri og vestri og Stálhelli í vestri, en báðar göturnar munu tengjast fyrirhugaðri tengibraut vestan svæðisins. Stálhella verður einnig framlengd og mun liggja að þessari sömu tengibraut vestan svæðisins.

1.4 Landslag, gróður og veðurfar

Skipulagssvæðið er flatlendi í lítilli hæð yfir sjávarmáli. Náttúrufar einkennist af nútímahraunum sem njóta sérstakrar verndar samkvæmt náttúruverndarlögum (nr. 60/2013), en yfirborð þeirra er í dag að mestu leiti raskað. Á mörgum lóðum er geymsluhúsnaði, ýmis verkstæði og gámar.

Skipulagssvæðið er sólríkt en opið fyrir veðrum og vindum. Ríkjandi vindáttir eru suðaustan- og austanátt, sem jafnframt eru megin úrkomuáttir. Norðaustanátt er ríkjandi á björtum dögum.

1.5 Helstu markmið deiliskipulagsins

Helstu markmið deiliskipulagsins eru þessi:

- Að mynda heilsteipt atvinnusvæði úr lóðum af mismunandi stærðum undir iðnað sem uppfyllir stöngustu kröfur um mengunarvarnir í snyrtilegu umhverfi.
- Að deiliskipulagið verður sveigjanleg og svari eftirspurn, t.d. með stórum byggingarreitum
- Að skapa snyrtilegt og skjólgott umhverfi og milda ásynd svæðisins gagnvart væntanlegu skipulagi í nágrenninu og fyrirhugaðri nýrri legu Reykjanesbrautar.
- Að gatnakerfi skipulagssvæðisins verði einfalt og öruggt og framtíðartenging þess verði í eðlilegum tengslum við aðliggjandi iðnaðarsvæði og gatnakerfi

1.6 Flokkun atvinnusvæða

Deiliskipulag Kapelluhrauns 2. áfanga er hluti af heildarskipulagi nýrra atvinnusvæða sem ná suður fyrir Straumsvík og að athafnarsvæðum á Selhrauni. Öll starfsemi fellur undir flokkun á atvinnusvæðum. Þessi flokkun byggir meðal annars á því að flokka saman skylda starfsemi, þannig að hvert fyrirtæki geti valið sér það umhverfi sem því hentar best, og komið sé í veg fyrir neikvæð umhverfisáhrif á milli fyrirtækja.

Deiliskipulagið fyrir Kapelluhraun verður í flokki B3. Starfsemi í flokki B3 gerir ráð fyrir atvinnustarfsemi sem þarf að gæta ströngustu kröfum um mengunarvarnir til að hafa sem minnst áhrif á umhverðið sitt. Sbr. Lög um hollustuhætti og mengunarvarnir 7/1998. Til starfsemi í flokki B3 má nefna malbikunarstöðvar, steypistöðvar, verkstæði og þungaiðnað.

1.7 Háspennulínur og aðrar raflínur

Þar sem helgunarsvæðið Ísallínu 4 liggur þétt upp að hinu deiliskipulagða svæði leggur Landsnet áherslu á að þegar kemur til hönnunar og/eða framkvæmda á svæðinu verði áfram haft samráð við fyrirtækið varðandi framkvæmdir nærri helgunarsvæðum háspennulína, þannig að tryggja megi örugga afhendingu rafmagns, sem og persónuöryggi. Nauðsynlegt er einnig að tryggja greiðan aðgang að mannvirkjum vegna eftirlits, viðhalds og viðgerða.

1.8 Fornminjar

Vestan megin á deiliskipulagssvæðinu þar sem Stálhella endar nú er að finna skráðar minjar annars vegar heimild um leið (auðkenni GK-166:019 1) og dagmálavarða (2367-37) eyktarmark frá Þorbjarnarstöðum. Ef raska þarf minjunum þarf leyfi Minjastofnunar Íslands. Enn vestar rétt utan við jaðar svæðisins eru tvær aðrar vörður (2367-38 og 2367-40) auk garðlags (2367-41). Þær ættu ekki að vera í hættu en hafa þarf þær í huga vegna framkvæmda vestast á svæðinu.

1.9 Gatnakerfi og bílastæði

Aðkoma að svæðinu verður um Gullhelli sem tengist Breiðhelli í austri, en gatan liggur nú þvert í gegnum iðnaðarhverfið og að fyrirhugaðri tengibraut í vestri sem mun liggja að mislægum gatnamótum við Reykjanesbraut. Stálhella verður einnig framlengd og mun liggja að þessari sömu tengibraut vestan svæðisins.

Innan svæðisins liggja safngötur, og innkeyrslur að lóðum verða frá þeim. Bílastæði á svæðinu verða innan lóðamarka hverrar lóðar. Engin almenn bílastæði verða við götur.



Skýringarmynd 3. Vegtengingar við skipulagssvæðið

1.10 Gönguleiðir og almenningssamgöngur

Gönguleiðir á skipulagssvæðinu utan lóða verða aðallega á gangstéttum öðru- eða báðum megin safngötu. Hverfið verður síðar tengt með göngustígum við megingöngustígakerfi Hafnarfjarðar. Almenningsvagnar ganga ekki um hverfið fyrst um sinn. Gert er ráð fyrir að þeir aki um hverfið á síðara stigi uppbyggingar þess.

1.11 Lagnir

Breytingar á lóðarmörkum og byggingarreitum leiða til þess að lagnir Veitna munu lenda undir byggingarreitum og innan nýrra lóðamarka. Verði óskað eftir færslu lagna sem lenda innan byggingarreita, mun kostnaður við þá framkvæmd lenda á lóðarhafa. Sérstaklega skal gæta þess að sótt sé timanlega um lagnafærslur til Veitna. Kvöð um lagnaleiðir sem lenda innan lóða verða sýndar á lóðarblöðum/mæliblöðum.

1.12 Lóðir

Í dag eru á deiliskipulagssvæðinu 26 iðnaðarlóðir fyrir starfsemi í flokkum B2 og B3, auk 7 lóða fyrir veitustofnanir. Eftir breytingu verða iðnaðarlóðir 62 og lóðir fyrir veitustofnanir 8. Breytt deiliskipulag gerir ráð fyrir að allar lóðir á svæðinu verði fyrir atvinnustarfsemi í flokki B3. Lóðir eru misstórar, á bilinu 2.000m² til 47.000m². Samanlögð stærð skipulags svæðis er um 52.5ha.

Götuheiti	nr.	stærð m2	nhl.1h	nhl.2h
Álhella	1	47.412,0	0,4	0,4
Álhella	3	18.275,0	0,4	0,4
Álhella	4	4.800,0	0,4	0,4
Álhella	5	8.339,8	0,5	0,5
Álhella	6	6.148,0	0,4	0,4
Álhella	7H	151,0	HS	
Álhella	7	8.331,0	0,4	0,4
Álhella	9	8.331,0	0,4	0,4
Álhella	10	3.070,0	0,4	0,4
Álhella	11	8.331,0	0,5	0,5
Álhella	12	10.913,0	0,5	0,5
Álhella	13	8.241,0	0,5	0,5
Álhella	14-30	11.863,0	0,5	0,5
Álhella	15	6.960,0	0,5	0,5
Álhella	15H	207,0	HS	
Álhella	17	9.358,0	0,5	0,5
Álhella	32	11.884,0	0,5	0,5
Álhella	34	18.852,0	0,4	0,4
Álhella	34H	9,5	HS	

Koparhella	2	6.118,7	0,5	0,6
Koparhella	7	4.583,8	0,5	0,6
Koparhella	9	4.550,0	0,5	0,6
Koparhella	11	6.187,4	0,5	0,6

Stálhella	2	6.832,3	0,5	0,6
Stálhella	2H	72,0	HV	
Stálhella	4	9.684,6	0,5	0,6
Stálhella	6	4.924,9	0,5	0,6
Stálhella	8	4.837,3	0,5	0,6
Stálhella	10	4.766,3	0,5	0,6
Stálhella	12	8.958,9	0,5	0,6
Stálhella	14	8.805,7	0,5	0,6
Stálhella	18	9.618,7	0,5	0,5
Stálhella	24	2.215,3	0,5	0,6
Stálhella	24D	70,0	DS	

"Nikkelhella"	1	4.538,4	0,5	0,6
"Nikkelhella"	2	4.457,8	0,5	0,6
"Nikkelhella"	3	4.193,0	0,5	0,6
"Nikkelhella"	4	4.782,0	0,5	0,6
"Nikkelhella"	5	3.925,6	0,5	0,6
"Nikkelhella"	6	4.399,2	0,5	0,6
"Nikkelhella"	6H	70,0	HS	
"Nikkelhella"	7	3.971,5	0,5	0,6
"Nikkelhella"	8	4.529,7	0,5	0,6

"Sindurhella"	1	5.874,7	0,5	0,6
"Sindurhella"	1H	83,0	HS	
"Sindurhella"	2	5.740,0	0,5	0,6
"Sindurhella"	3	4.860,3	0,5	0,6
"Sindurhella"	4	4.535,7	0,5	0,6
"Sindurhella"	5	4.956,0	0,5	0,6
"Sindurhella"	6	4.278,0	0,5	0,6
"Sindurhella"	8	4.293,8	0,5	0,6

"Titanhella"	1	5.790,2	0,5	0,6
"Titanhella"	2	2.298,1	0,5	0,6
"Titanhella"	3	1.787,5	0,5	0,6
"Titanhella"	4	2.233,8	0,5	0,6
"Titanhella"	5	1.797,6	0,5	0,6
"Titanhella"	6	2.354,3	0,5	0,6
"Titanhella"	7	2.171,6	0,5	0,6
"Titanhella"	8	2.166,9	0,5	0,6
"Titanhella"	9	2.153,8	0,5	0,6
"Titanhella"	10	2.168,2	0,5	0,6
"Titanhella"	11	2.193,6	0,5	0,6
"Titanhella"	12	4.188,2	0,5	0,6
"Titanhella"	12H	70,0	HS	
"Titanhella"	13	1.968,9	0,5	0,6
"Titanhella"	14	2.092,7	0,5	0,6
"Titanhella"	15	1.934,7	0,5	0,6
"Titanhella"	16	2.103,5	0,5	0,6
"Titanhella"	17	8.017,1	0,5	0,6
"Titanhella"	19	5.102,6	0,5	0,6

2 Almennir skilmálar

2.0 Almennt

Skilmálar þessir gilda fyrir allar lóðir á svæðinu. Starfsemi á svæðinu mun tilheyra flokki B3. Sjá nánar kafla 1.6.

Áskilinn er réttur til minniháttar breytinga á deiliskipulaginu í tengslum við gerð mæli- og hæðarblaða.

2.1 Hönnun og uppdrættir

Byggingar skulu vera í samræmi við skipulagsskilmála þessa, gildandi byggingarreglugerð, mæli- og hæðarblöð og aðrar reglugerðir og staðla sem um þetta kann að gilda. Að öðru leyti er húsagerð frjáls.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, fyrirkomulag gróðurs sbr. frágang lóða í kafla 3.4. og gr. 22 í byggingarreglugerð. Þar skal sýna hæðartölur á landi við hús og við lóðamörk, skilti, skjólveggi og önnur mannvirki sem máli skiptir fyrir fyrirkomulag og útlit lóðanna. Kynna skal hugmyndir að uppbyggingu lóða í tveimur áföngum.

1. Fyrst skal leggja inn til byggingafulltrúa fyrirspurnarteikningar í mkv 1:200 eða 1:100. Þar komi fram hvaða starfsemi um er að ræða, meginatriði í fyrirkomulagi lóðar, uppbyggingu og útliti bygginga ásamt helstu hæðartölum á húsi og lóð. Gera skal grein fyrir efnisvali bygginga.
2. Að fengnu jákvæðu svari byggingarfulltrúa er heimilt að skila inn endanlegum aðalteikningum sbr. 18 gr. í byggingareglugerð nr. 441/1998.

Byggingar sem eru á sömu lóð skulu hannaðar af sama hönnuði og lagðar fyrir byggingarnefnd sem ein heild.

2.2 Mæliblöð og hæðarblöð

Mæliblöð sýna lóðamörk, stærðir lóða, byggingareiti, innkeyrslur inn á lóðir og kvaðir ef einhverjar eru. Lóðastærðir geta breyst lítillga á mæliblaði. Byggingareitur er með óbundinni byggingalínu (brotin lína). Óbundin byggingarlína sýnir lágmarksfjarlægð byggingar frá lóðarmörkum.

Hæðarblöð sýna götu- og gangstéttarhæðir við lóðamörk þeim megin sem aðkoma að lóðum er (G). Lóðarhæðir á lóðarmörkum skulu samsvara þessum tölum. Hæð á landi á baklóðarmörkum er sýnd við lóðarmörk fjær aðalaðkomu (L) og skal lóðarhæð á lóðarmörkum samsvara þessum tölum. L – tölur eru núverandi landhæð, ef kemur til breytinga á þeim við hönnun þarf að sækja um það formlega. Hæð á aðalgólfi byggingar er sýnd á hæðarblöðum (H).

Á hæðarblöðum er sýnd staðsetning og hæðir á frárennslis- og vatnslögnum og kvaðir um inntök veitustofnana.

2.3 Byggingareitir - byggingalínur

Byggingareitir húsa eru sýndir á mæliblöðum og skulu byggingar vera innan þeirra. Svalir og léttbyggingar úr gleri mega ná allt að 1,8m út fyrir byggingarreit og vera allt að 5m að breidd.

2.4 Húsagerðir

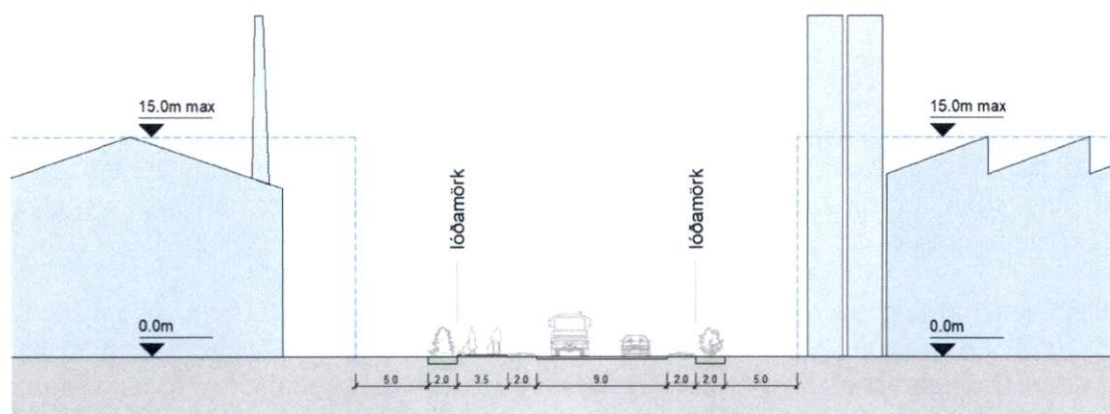
Almennt eru ekki gerðar sérstakar kröfur um form húsa en gert ráð fyrir að byggingar falli eðlilega að lóð og nánasta umhverfi sínu.

Húsagerðir flokkaðar undir B3 innan svæðisins, eru frjálssar hvað útlit og efnisval varðar að öðru leyti en því að hámarks vegg hæð bygginga er gefin. Mesta hæð útveggja/paks (VP) frá aðalgólf (H) er 15 metrar, sjá nánar skýringamynd 4. Sérstakir byggingarhlutar s.s. strompar og síló mega þó ná í 33m hæð frá gefnum GK á hæðablaði. 30 sm frá gefnum GK telst innan marka skipulags.

Varðandi húsagerðir á lóðum undir veitustofnanir, sjá kafla 3.2.

Heimilt er að sækja um frávik á hæð byggingar sé um sérstaka starfsemi í flokki B3, að ræða þar sem óhjákvæmilegt er að lofthæð eða hámarkshæð á þaki sé meiri. Skal þá gera sérstaka grein fyrir þeirri starfsemi sem um ræðir og sýna fram á í greinargerð og með teikningum að hærri bygging sé nauðsynleg. Verður þá farið með breytinguna sem minni háttar deiliskipulagsbreytingu.

Ef um fleiri en eina byggingu er að ræða innan lóðar skal samræma útlit og efnisval þeirra. Merkingar bygginga og skilta skulu vera í samræmi við gildandi reglugerðir og skal gerð grein fyrir hvar og hvernig því er háttað á viðkomandi byggingu og eða á lóð hennar. Sé um sjálfstæða skiltaturna eða merki á lóð að ræða skal sækja um byggingaleyfi sérstaklega vegna þeirra mannvirkja sbr. byggingareglugerð.



Skýringarmynd 4. Dæmi um byggingarhluta sem gætu náð upp fyrir viðmiðunarhæð.

2.5 Nýtingarhlutfall

Nýtingarhlutfall lóða við Álhelli er óbreytt, en við Koparhelli, "Nikkelhelli", "Sindurhelli", "Títanhelli" og flestum lóðum við Stálhelli verður nýtingarhlutfall 0,6 (sjá lóðatöflu á bls. 10 og á uppdraetti).

Sjá sérskilmála fyrir lóðir undir veitustofnanir.

2.6 Bílastæði og bílageymslur

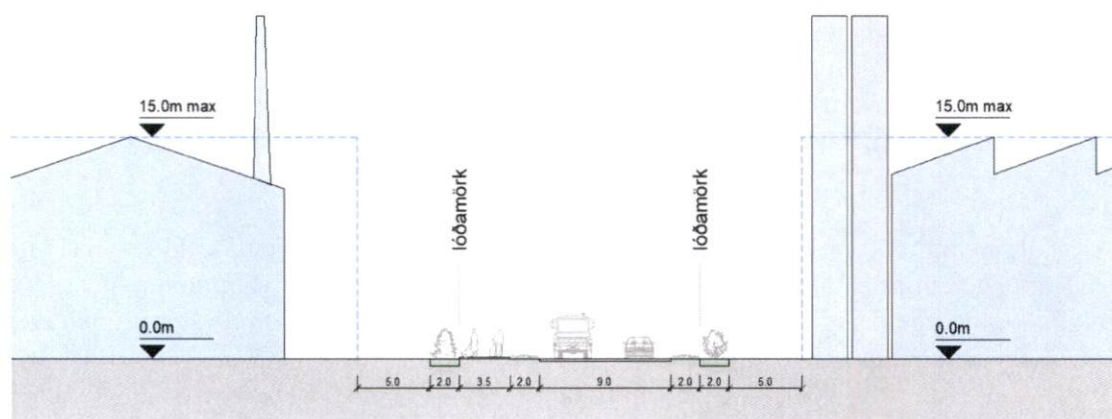
Öll bílastæði skulu vera innan viðkomandi lóðar. Bílageymslur með merktum bílastæðum eru taldar sem bílastæði. Miða skal við eitt bílastæði á hverja 50 m² af skrifstofuhúsnæði, eitt á hverja 100m² húsnæðis á iðnaðarlóðum. Á lóðum fyrir vörugeymslur og tæknirými er nóg að gera ráð fyrir einu bílastæði á hverja 200m², enda sé lóðarfyrirkomulag þannig að auka megi bílastæðakröfur til samræmis við reglugerð verði vörugeymslum breytt fyrir aðra starfsemi. Eitt sérmerkt bílastæði fyrir hreyfihamlaða skal að minnsta kosti fylgja hverri iðnaðarbyggingu, sem næst aðalinngangi. Ekki er heimilt að aka beint af bílastæði út á götu.

2.7 Frágangur lóða

Lögð er áhersla á snyrtilegan frágang innan lóða. Í úthlutunarskilmálum verður gefinn frestur á lóðarfrágangi. Verði ekki farið eftir ákvæðum í úthlutunarskilmálum hefur Hafnarfjarðarbær rétt á að leysa til sín lóðir eða beita dagsektum þar til ákvæði hafa verið uppfyllt. Sjá nánar kafla 3.3, lóðarfrágangur.

2.8 Frágangur göturýma á vegum Hafnarfjarðarbæjar

Hafnarfjarðarbær mun ganga frá gróðursetningu og gangstéttum meðfram götum utan lóða.



Skýringarmynd 5. Dæmigerður frágangur á göturými

2.9 Sorpgeymslur

Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við þá starfsemi sem fram fer á viðkomandi lóð, sjá nánar ákvæði byggingareglugerðar. Sýna skal sérstaklega staðsetningar sorpgáma á afstöðumynd. Staðsetning sorpgáma á lóðamörkum þarf samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóðar. Sjá nánar kafla 3.3, Lóðarfrágangur.

3 Sérstakir skilmálar

3.0 Almenn

Lýst er sérstökum skilmálum sem gilda fyrir byggingar og mannvirki á atvinnulóðum, sjá dæmigerða skýringamynd 4, sem sýna í meginatriðum afstöðu bygginga að götu og lóðarmörkum, hæðir og skýringar á gróðursetningu innan lóða, í götustæði og við gróðurbelti. Um lóðir undir veitustofnanir á svæðinu gilda aðrir skilmálar en gilda um atvinnulóðir.

3.2 Lóðir undir veitustofnanir

Lóðir fyrir veitustofnanir eru átta og eru fyrir spennistöðvar og aðra starfsemi veitustofnana. Kvaðir á þessum lóðum verða sýndar á mæli- og hæðarblöðum þeirra. Ekki er gert ráð fyrir bílastæðum á lóðum þessum. Nýtingarhlutfall lóðanna er háð þeim byggingum sem þar munu rísa og verður þegar lóðablöð liggja fyrir.

3.3 Lóðafrágangur og umhverfisákvæði

Lögð er áhersla á að lóðarfrágangur umhverfis byggingar verði til fyrirmyndar. Sá frágangur sem hér er lýst er í samræmi við stefnumörkun í eldra deiliskipulagi iðnaðarsvæðanna. Gróður og trjábelti innan lóða skal vera minnst 1,5 m breitt á núverandi lóðum, en 2,0 m breitt á nýjum lóðum, og liggi að lóðarmörkum meðfram götu/gangstétt. Afmörkun þess er sýnd í meginatriðum á mæliblöðum. 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.

Lóðarhafar aðliggjandi lóða skulu hafa samráð um lóðafrágang á sameiginlegum lóðarmörkum. Að öðru leyti gilda uppgæfnar lóðarhæðir á hæðarblaði.

Þar sem gangstéttir eru við götur eða þar sem göngustígar á landi bæjarins liggja að lóðum skal vera að minnsta kosti ein göngutenging af viðkomandi lóð út að viðkomandi gangstétt eða stíg.

Á aðaluppdráttum (bygginganefndarteikningum) skal sýna skipulag lóðar, hæðarlegu, staðsetningu bílastæða, aðkomur, athafnasvæði, gámasvæði í samræmi við gr. 22 í byggingarreglugerð og að vera að öðru leyti í samræmi við grein um lóðafrágang í lóðarleigusamningum, sem hljóðar svo:

Lóðarhafa er skylt að ganga að fullu frá lóð samkvæmt uppdraetti, sem byggingarnefnd samþykkir. Gera skal grein fyrir lóðarfrágangi í heild þ.m.t.

i) Gróðri og girðingum.

ii) Hugsanlegum hljóðvarnargörðum og frágangi þeirra.

iii) Vörnum gegn hugsanlegu foki efna frá framleiðslu og hráefni.

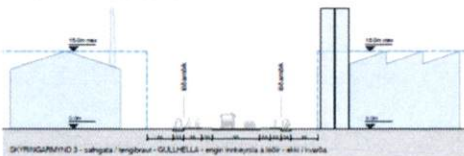
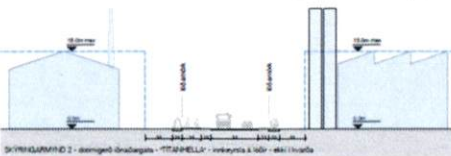
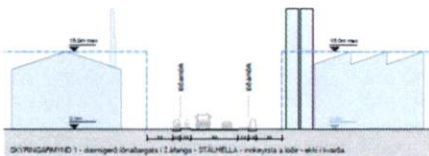
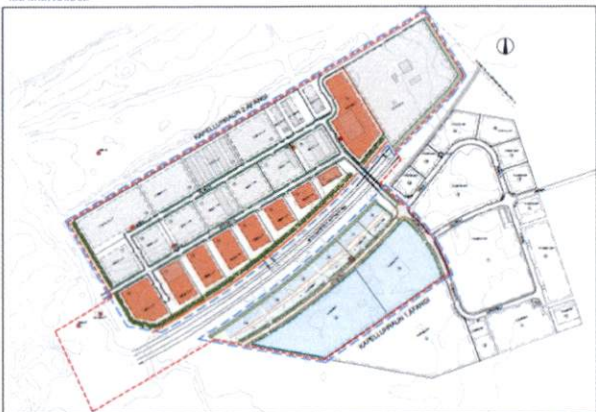
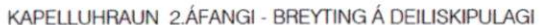
iv) Vinnusvæði fyrir ýmsa þætti starfseminnar og frágangi þeirra m.t.t. mengunar.

v) Ráðstöfun úrgangsefna og meðhöndlun þeirra innan lóðar.

Lóðarhafa er ljós sá vilji bæjaryfirvalda, að gróður sé notaður til umhverfisfegrunar, í sem mestum mæli. Við gróðursetningu trjáa ber að sjá til þess að útsýni við gatnamót gagnvart umferð skerðist ekki. Bundið slitlag skal setja á bílastæði, plön og gangstéttar og skal því lokið fyrir uppgefinn tímafrest. Sjá nánar úthlutunarskilmála. Ef þurfa þykir, að dómi bæjaryfirvalda, er leigutaki skyldugur að girða lóðina og þá í því formi, er byggingaryfirvöld bæjarins samþykkja.

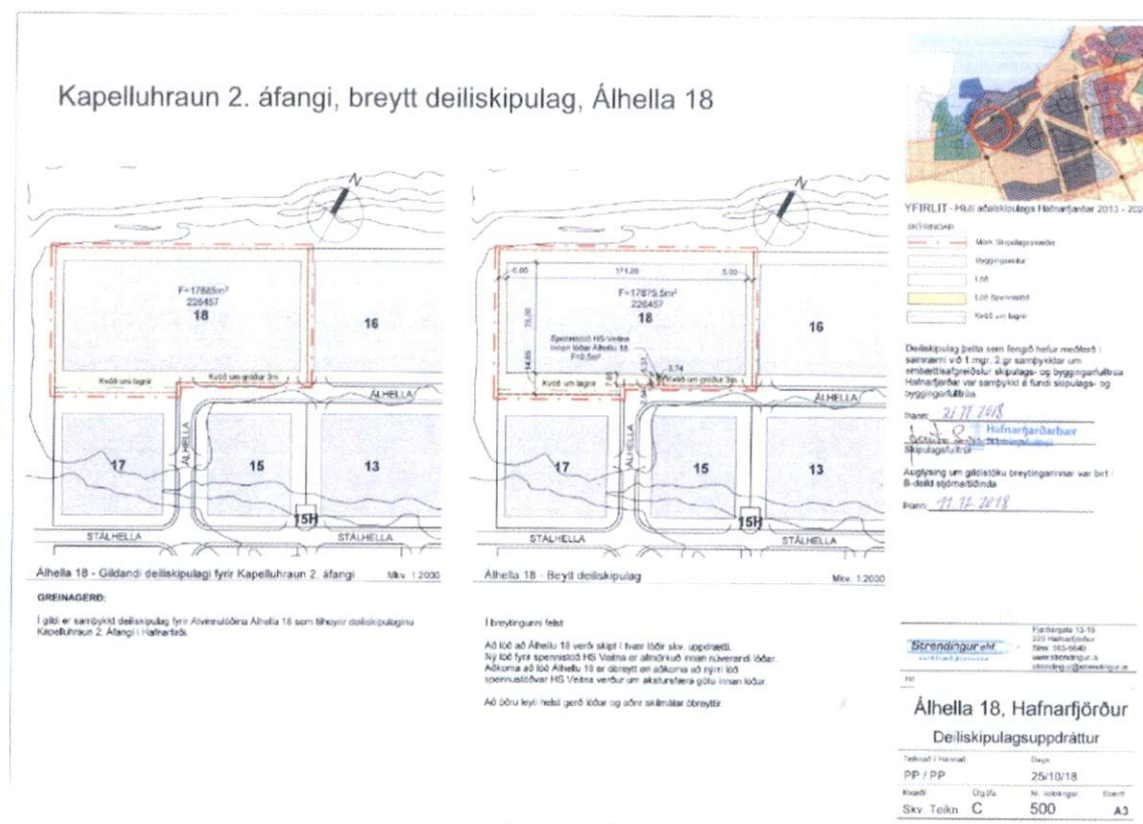
Sýna skal sorpgeymslur og annað sem máli skiptir vegna lóðarfrágangs. Þar skal sýna staðsetningu trjáa, runna og gróðurs. Sjá nánar skýringamynd.

Ganga skal snyrtilega frá sorpgeymslum og staðsetja þær þannig að sem minnst beri á þeim. Skerma skal sorpgeymslur/sorpgáma af á a.m.k þremur hliðum með vegg sem er jafn hár eða hærri en geymslurnar (gámar) sjálfar. Gera skal grein fyrir þessum frágangi á aðaluppdráttum



5 Breyting á skilmálum fyrir einstaka lóðir

Viðbætur við einstaka lóðir vegna breytinga á deiliskipulagi



Álhella 18 – breytt deiliskipulag

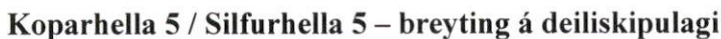
samþykkt 21.11.2018, dags B. deildar auglýst 11.12.2018

Breytingin felur í sér:

Álhelli 18 verði skipt í tvær lóðir.

Ný lóð fyrir spennistöð HS Veitna er afmörkuð innan núverandi lóðar.

Aðkoma að lóð Álhelli 18 er óbreytt en aðkoma að nýrri lóð spennustöðvar HS Veitna verður um akstursfæra götu innan lóðar.



samþykkt 21.5.2019, dags B. deildar auglýst 27.06.2019

Breytingin felur í sér:

Samkvæmt deiliskipulagsbreytingu er lóðunum Koparhelli 5 og Silfurhelli 5 sem áður voru ein lóð samtals 1114.787m², skipt upp í þrjár lóðir, Silfurhella 3 verður 29.345m², Silfurhella 5 verður 34.350m² og Koparhella 5 verður 50.092m². Eignarhaldshaldsmörk eru fjarlægð og byggingarreitir samkvæmt uppdrætti á hverri lóð.

skilmálar fyrir deiliskipulag 2. áfanga Kapelluhrauns



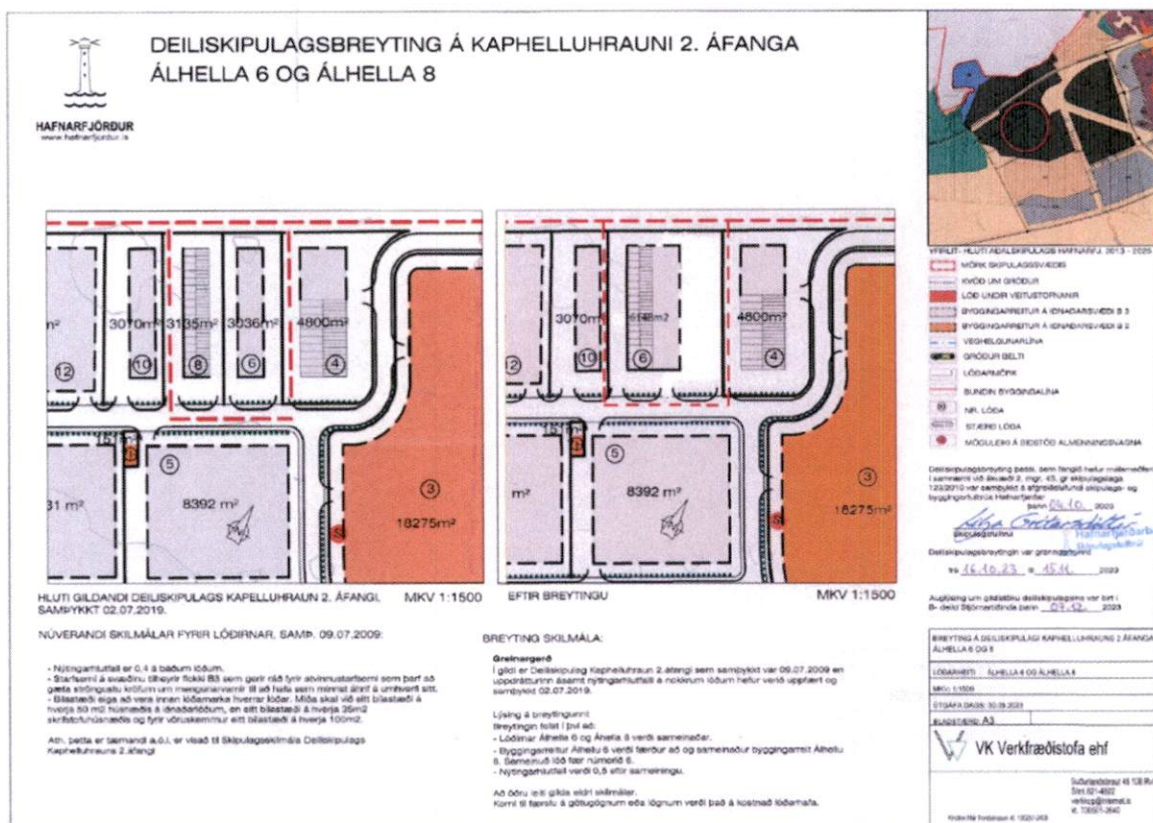
Álhella 5 – Breytt deiliskipulag

samþykkt 20.10.2022, dags B. deildar auglýst 08.12.2023

Breytingin felur í sér:

Breytt deiliskipulag felur í sér stækkun á hluta byggingarreits til suðurs og norðurs við vesturhluta lóðar sem nemur 2,5x3,5m, til þess að koma fyrir öryggisstigum, að nýtingarhlutfall hæki úr 0,4 í 0,5 auk þess sem staðsetningu innkeyrslna við lóð er breytt.

skilmálar fyrir deiliskipulag 2. áfanga Kapelluhrauns



Álhella 6 og 8 – Deiliskipulagsbreyting

samþykkt 4.10.2023, dags B. deildar auglýst 7.12.2023

Breytingin felur í sér:

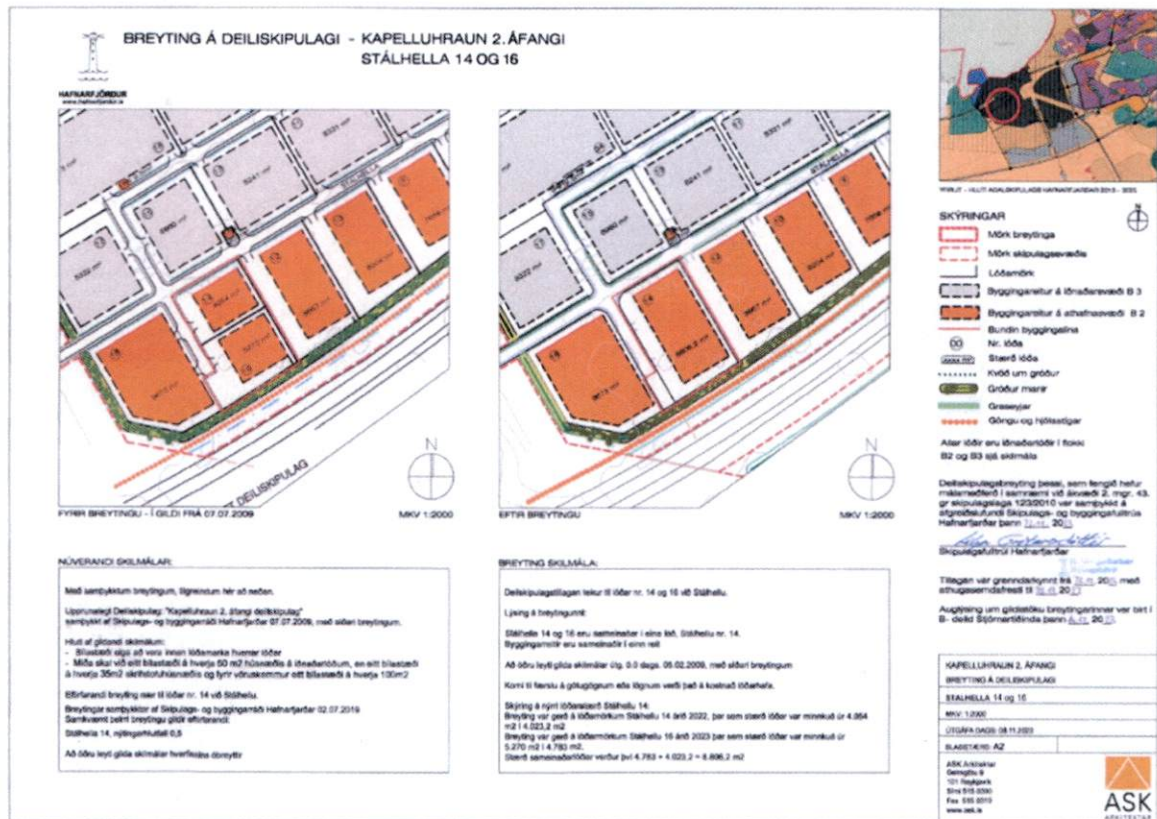
Lóðirnar Álhella 6 og 8 verða sameinaðar.

Byggingarreitir Álhellu 6 verði færðar að og sameinaðar byggingarreit Álhellu 8.

Sameinuð lóð fær númerið 6.

Nýtingarhlutfall verður 0,5 eftir sameiningu.

skilmálar fyrir deiliskipulag 2. áfanga Kapelluhrauns



Stálhella 14 og 16 – Breyting á deiliskipulagi

samþykkt 22.11.2023, dags B. deildar auglýst 14.12.2023

Breytingin felur í sér:

Stálhella 14 og 16 eru sameinaðar í eina lóð, Stálhella nr. 14.
Byggingarreitir eru sameinaðir í einn reit.
Stærð sameinaðrar lóðar verður $4.783 + 4.023,2 = 8.806,2\text{m}^2$

samþykkt 08.03.2024, dags B. deildar auglýst 17.05.2024

Lóðin stækkar frá því að vera 27.150m² í að vera 47.412m².

Ef mannvirki sem valda hávaða verða reist nær lóðamörkum Álhelli 3 en 20m skal reisa hljóðvegg sem staðsetja skal innan lóðamarka Álhelli 1, í samráði við aðliggjandi lóðarhafa, allt að 6m á hæð. Hljóðveggurinn skal þannig hannaður (þykkt, hæð og lengd) að hljóðstig við byggingarreit Álhelli 3 fari ekki yfir 70dB.

Nýtingarhlutfall á lóðinni verður 0,4.

skilmálar fyrir deiliskipulag 2. áfanga Kapelluhrauns



Álhella 7 – Breyting á deiliskipulagi

samþykkt 24.04.2024, dags B. deildar auglýst 15.05.2024

Breytingin felur í sér:

Innkeyrslur á lóðina frá Álhelli annarsvegar og Stálhelli hinsvegar færðar á miðja lóð til að mæta þörfum fyrirhugaðra bygginga á lóðinni.