

# Kapelluhraun

Deiliskipulag 2.áfangi  
greinargerð og skipulagsskilmálar



Útgáfa 0,1  
10.06.2025

 Skipulagsstofnun

Mött.: 12 ágú. 2025  
Málnr.



## EFNISYFIRLIT

0 Breytingar .....	3
0.0 Almenn.....	3
<b>1 Almennar upplýsingar .....</b>	<b>5</b>
1.0 Almenn .....	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 almenningsgöngur .....	9
1.11 Lagnir.....	9
1.12 Lóðir.....	10
<b>2 Almennir skilmálar .....</b>	<b>12</b>
2.0 Almenn.....	12
2.1 Hönnun og uppdrættir .....	12
2.2 Mæliblöð og hæðarblöð .....	12
2.3 Byggingareitir - byggingalínur .....	13
2.4 Húsagerðir.....	13
2.5 Nýtingarhlutfall.....	14
2.6 Bílastæði og bílageymslur.....	14
2.7 Frágangur lóða .....	14
2.8 Frágangur göturýma á vegum Hafnarfjarðarbæjar .....	14
2.9 Sorpgeymslur .....	14
<b>3 Sérstakir skilmálar.....</b>	<b>15</b>
3.0 Almenn.....	15
3.2 Lóðir undir veitustofnanir .....	15
3.3 Lóðafrágangur og umhverfisákvæði .....	15
<b>4 Deiliskipulagsuppdráttur .....</b>	<b>17</b>
<b>5 Breyting á skilmálum fyrir einstaka lóðir .....</b>	<b>19</b>

## 0 Breytingar

### 0.0 Almenn

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/þaks 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. áfanga, 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

skilmálar fyrir deiliskipulag 2. áfanga Kapelluhrauns

Áhella 7 - samþykkt 24.04.2024, dags B. deildar auglýst 15.05.2024

Áhella 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.

## 1 Almennar upplýsingar

### 1.0 Almennt

Skipulagsskilmálar þessir ásamt deiliskipulagsupprætti 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 m<sup>2</sup> til 47.000 m<sup>2</sup>.

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 Skipulagsstofnunnar, 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 heilsteypt 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 ásýnd 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 umhverfið 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 hvernar lóðar. Engin almenn bílastæði verða við götur.



Skýringarmynd 3. Vegtengingar við skipulagssvæðið

### 1.10 Gönguleiðir og almenningsgöngur

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.

skilmálar fyrir deiliskipulag 2. áfanga Kapelluhrauns

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 2.000m<sup>2</sup> til 47.000m<sup>2</sup>. Samanlögð stærð skipulags svæðis er um 52.5ha.

LÓÐIR Í KAPELUHRAUNI 2.ÁFANGI

Götuheiti	nr.	stærð m2	nhl.1h	nhl.2h	Götuheiti	nr.	stærð m2	nhl.1h	nhl.2h
Álhella	1	47.412,0	0,4	0,4	"Nikkelhella"	1	4.538,4	0,5	0,6
Álhella	3	18.275,0	0,4	0,4	"Nikkelhella"	2	4.457,8	0,5	0,6
Álhella	4	4.800,0	0,4	0,4	"Nikkelhella"	3	4.193,0	0,5	0,6
Álhella	5	8.339,8	0,5	0,5	"Nikkelhella"	4	4.782,0	0,5	0,6
Álhella	6	6.148,0	0,4	0,4	"Nikkelhella"	5	3.925,6	0,5	0,6
Álhella	7H	151,0	HS		"Nikkelhella"	6	4.399,2	0,5	0,6
Álhella	7	8.331,0	0,4	0,4	"Nikkelhella"	6H	70,0	HS	
Álhella	9	8.331,0	0,4	0,4	"Nikkelhella"	7	3.971,5	0,5	0,6
Álhella	10	3.070,0	0,4	0,4	"Nikkelhella"	8	4.529,7	0,5	0,6
Álhella	11	8.331,0	0,5	0,5					
Álhella	12	10.913,0	0,5	0,5	"Sindurhella"	1	5.874,7	0,5	0,6
Álhella	13	8.241,0	0,5	0,5	"Sindurhella"	1H	83,0	HS	
Álhella	14-30	11.863,0	0,5	0,5	"Sindurhella"	2	5.740,0	0,5	0,6
Álhella	15	6.960,0	0,5	0,5	"Sindurhella"	3	4.860,3	0,5	0,6
Álhella	15H	207,0	HS		"Sindurhella"	4	4.535,7	0,5	0,6
Álhella	32	11.884,0	0,5	0,5	"Sindurhella"	5	4.956,0	0,5	0,6
Álhella	34	18.852,0	0,4	0,4	"Sindurhella"	6	4.278,0	0,5	0,6
Álhella	34H	9,5	HS		"Sindurhella"	8	4.293,8	0,5	0,6
Álhella	36	9.358,0	0,5	0,5					
Álhella	38-42	9.618,7	0,5	0,5	"Títanhella"	1	5.790,2	0,5	0,6
Álhella	44	2.215,3	0,5	0,6	"Títanhella"	2	2.298,1	0,5	0,6
Álhella	44D	70,0	DS		"Títanhella"	3	1.787,5	0,5	0,6
					"Títanhella"	4	2.233,8	0,5	0,6
Koparhella	2	6.118,7	0,5	0,6	"Títanhella"	5	1.797,6	0,5	0,6
Koparhella	7	4.583,8	0,5	0,6	"Títanhella"	6	2.354,3	0,5	0,6
Koparhella	9	4.550,0	0,5	0,6	"Títanhella"	7	2.171,6	0,5	0,6
Koparhella	11	6.187,4	0,5	0,6	"Títanhella"	8	2.166,9	0,5	0,6
					"Títanhella"	9	2.153,8	0,5	0,6
Stálhella	2	6.832,3	0,5	0,6	"Títanhella"	10	2.168,2	0,5	0,6
Stálhella	2H	72,0	HV		"Títanhella"	11	2.193,6	0,5	0,6
Stálhella	4	9.684,6	0,5	0,6	"Títanhella"	12	4.188,2	0,5	0,6
Stálhella	6	4.924,9	0,5	0,6	"Títanhella"	12H	70,0	HS	
Stálhella	8	4.837,3	0,5	0,6	"Títanhella"	13	1.968,9	0,5	0,6
Stálhella	10	4.766,3	0,5	0,6	"Títanhella"	14	2.092,7	0,5	0,6
Stálhella	12	8.958,9	0,5	0,6	"Títanhella"	15	1.934,7	0,5	0,6
Stálhella	14	8.805,7	0,5	0,6	"Títanhella"	16	2.103,5	0,5	0,6
					"Títanhella"	17	8.017,1	0,5	0,6
					"Títanhella"	19	5.102,6	0,5	0,6

## 2 Almennir skilmálar

### 2.0 Almenn

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 byggingafulltrúa er heimilt að skila inn endanlegum aðaltekningum 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 lítillega 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 aðaladkomu (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

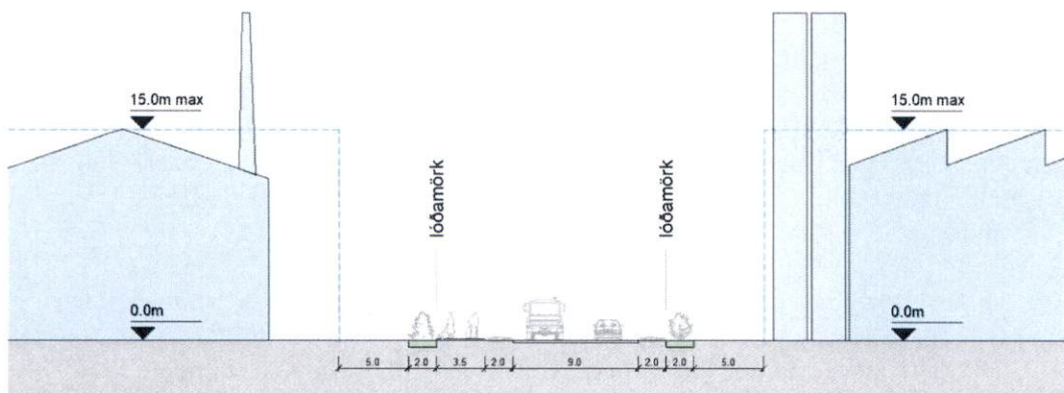
Almennt eru ekki gerðar sérstakar kröfur um form húsa en gert ráð fyrir að byggingar falli eðlilega að lóð og nánasta umhverfi sínu.

**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 (VÞ) frá aðalgólfi ( H ) er 15 metrar, sjá nánar skýringamynd 4. Sérstakir byggingarhlutar s.s. strompar og siló 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 frávík 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 uppdrætti).

Sjá sérskilmála fyrir lóðir undir veitustofnanir.

## 2.6 Bílastæði og bílageymslur

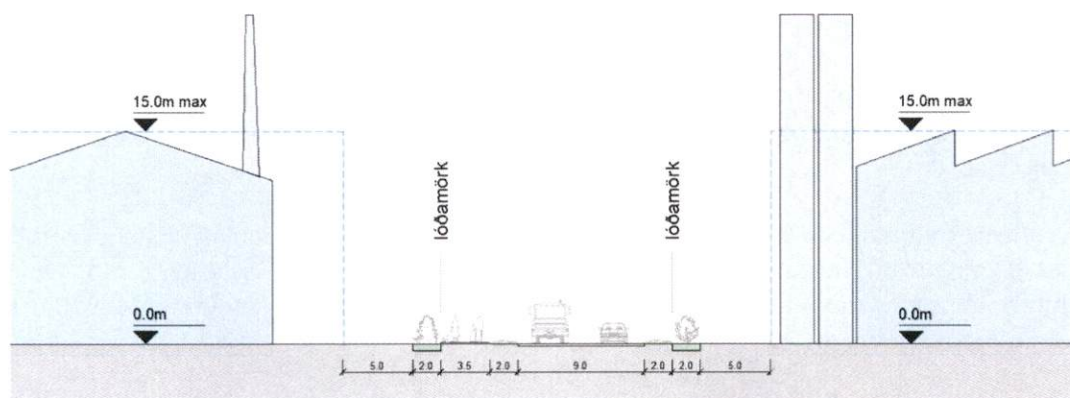
Öll bílastæði skulu vera innan viðkomandi lóðar. Bílageymslur með merktum bílastæðum eru taldar sem bílastæði. Miða skal við eitt bílastæði á hverja 50 m<sup>2</sup> af skrifstofuhúsnæði, eitt á hverja 100m<sup>2</sup> húsnæðis á iðnaðarlóðum. Á lóðum fyrir vörugeymslur og tæknirými er nóg að gera ráð fyrir einu bílastæði á hverja 200m<sup>2</sup>, 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 Almennt

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 uppgefnar 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 uppdrætti, 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



10.06.2025

17



# KAPELLUHRAUN 2.ÁFANGI - BREYTING Á DEILISKIPULAGI



ADALSKIPULAG HAFNARFJÖRÐAR 2013-2023

- SKÝRNINGAR:**
- Mörk skýpingsvæðis
  - Lóðir
  - Byggingarnúmer - númer
  - nr. lóða
  - Lóð umir velutstær
  - Götu
  - Göngu- og hjólastígar við götu
  - Grassýjar við götu
  - Groðurarnir
  - Kvóð um 1.5m breitt gróðurbeiti á lóð
  - Kvóð um 2.0m breitt gróðurbeiti á lóð
  - Kvóð um hjóðveg við lóðarmörk
  - Báskráði
  - Möguleiki á teiknið ámerkingavagna
  - Möguleik stöðuneyti á grunnargámum
  - Eftir lóðarmörk feld og gíð
  - Formnúmer, númer skv. skýrðu

Deiliskipulagsbreyting þess, sem lengi hefur málað með l. samræm við ákveðið 1 mgr. 43 gr skýpingslaga 123/2010 var samþykkt í Skýpings- og byggingaráði Hafnarfjarðar þann 20.....

f.h. Skýpings- og byggingaráðs þann 20.....

f.h. bæurskipunar Hafnarfjarðar þann 20.....

Tilgangur var auglýst frá 20..... með afhugasamdröfist til 20.....

Auglýsing um gildistöku breytinganna var þarft í B-eldi Stjórnarráðs þann 20.....

**LÓDATAFLA - FYRIR BREYTINGAR**

Ólúðarnúmer	nr.	stærð m <sup>2</sup>	hlst.	Ólúðarnúmer	nr.	stærð m <sup>2</sup>	hlst.
Alþreft	1	47.412,0	0,4	Sáðahlsta	2	4.319,0	0,3
Alþreft	3	16.270,0	0,4	Sáðahlsta	4	9.870,0	0,3
Alþreft	4	4.950,0	0,4	Sáðahlsta	6	6.011,0	0,3
Alþreft	5	9.239,0	0,3	Sáðahlsta	9	7.050,0	0,3
Alþreft	6	6.148,0	0,4	Sáðahlsta	10	6.044,0	0,3
Alþreft	7	6.331,0	0,4	Sáðahlsta	12	6.067,0	0,3
Alþreft	8	6.331,0	0,4	Sáðahlsta	16	6.067,0	0,3
Alþreft	9	6.331,0	0,4	Sáðahlsta	18	6.067,0	0,3
Alþreft	10	3.079,0	0,4	Sáðahlsta	2	4.410,0	0,4
Alþreft	11	6.331,0	0,3	Sáðahlsta	3	29.345,0	0,4
Alþreft	12	10.813,0	0,5	Sáðahlsta	4	4.084,0	0,4
Alþreft	13	9.241,0	0,3	Sáðahlsta	5	39.301,0	0,4
Alþreft	14	11.902,0	0,5	Sáðahlsta	6	39.301,0	0,4
Alþreft	15	6.060,0	0,3	Sáðahlsta	7	29.379,0	0,4
Alþreft	16	307,0	0,3	Sáðahlsta	8	170,0	0,3
Alþreft	17	11.044,0	0,5	Sáðahlsta	9	11.044,0	0,5
Alþreft	18	8.322,0	0,3	Sáðahlsta	10	8.322,0	0,3
Alþreft	19	17.070,0	0,5	Sáðahlsta	11	17.070,0	0,5
Alþreft	20	9,5	0,4	Sáðahlsta	12	9,5	0,4

**LÓDATAFLA - EFTIR BREYTINGAR**

Ólúðarnúmer	nr.	stærð m <sup>2</sup>	hlst.	Ólúðarnúmer	nr.	stærð m <sup>2</sup>	hlst.
Alþreft	1	47.412,0	0,4	Sáðahlsta	2	4.319,0	0,3
Alþreft	3	16.270,0	0,4	Sáðahlsta	4	9.870,0	0,3
Alþreft	4	4.950,0	0,4	Sáðahlsta	6	6.011,0	0,3
Alþreft	5	9.239,0	0,3	Sáðahlsta	9	7.050,0	0,3
Alþreft	6	6.148,0	0,4	Sáðahlsta	10	6.044,0	0,3
Alþreft	7	6.331,0	0,4	Sáðahlsta	12	6.067,0	0,3
Alþreft	8	6.331,0	0,4	Sáðahlsta	16	6.067,0	0,3
Alþreft	9	6.331,0	0,4	Sáðahlsta	18	6.067,0	0,3
Alþreft	10	3.079,0	0,4	Sáðahlsta	2	4.410,0	0,4
Alþreft	11	6.331,0	0,3	Sáðahlsta	3	29.345,0	0,4
Alþreft	12	10.813,0	0,5	Sáðahlsta	4	4.084,0	0,4
Alþreft	13	9.241,0	0,3	Sáðahlsta	5	39.301,0	0,4
Alþreft	14	11.902,0	0,5	Sáðahlsta	6	39.301,0	0,4
Alþreft	15	6.060,0	0,3	Sáðahlsta	7	29.379,0	0,4
Alþreft	16	307,0	0,3	Sáðahlsta	8	170,0	0,3
Alþreft	17	11.044,0	0,5	Sáðahlsta	9	11.044,0	0,5
Alþreft	18	8.322,0	0,3	Sáðahlsta	10	8.322,0	0,3
Alþreft	19	17.070,0	0,5	Sáðahlsta	11	17.070,0	0,5
Alþreft	20	9,5	0,4	Sáðahlsta	12	9,5	0,4

**LÓDATAFLA - EFTIR BREYTINGAR**

Ólúðarnúmer	nr.	stærð m <sup>2</sup>	hlst.	Ólúðarnúmer	nr.	stærð m <sup>2</sup>	hlst.
Alþreft	21	3.079,0	0,4	Sáðahlsta	13	1.044,0	0,3
Alþreft	22	10.813,0	0,5	Sáðahlsta	14	1.044,0	0,3
Alþreft	23	9.241,0	0,3	Sáðahlsta	15	1.044,0	0,3
Alþreft	24	11.902,0	0,5	Sáðahlsta	16	1.044,0	0,3
Alþreft	25	6.060,0	0,3	Sáðahlsta	17	1.044,0	0,3
Alþreft	26	307,0	0,3	Sáðahlsta	18	1.044,0	0,3
Alþreft	27	11.044,0	0,5	Sáðahlsta	19	1.044,0	0,3
Alþreft	28	8.322,0	0,3	Sáðahlsta	20	1.044,0	0,3
Alþreft	29	17.070,0	0,5	Sáðahlsta	21	1.044,0	0,3
Alþreft	30	9,5	0,4	Sáðahlsta	22	1.044,0	0,3

**LÓDATAFLA - EFTIR BREYTINGAR**

Ólúðarnúmer	nr.	stærð m <sup>2</sup>	hlst.	Ólúðarnúmer	nr.	stærð m <sup>2</sup>	hlst.
Alþreft	31	47.412,0	0,4	Sáðahlsta	23	4.319,0	0,3
Alþreft	33	16.270,0	0,4	Sáðahlsta	24	9.870,0	0,3
Alþreft	34	4.950,0	0,4	Sáðahlsta	26	6.011,0	0,3
Alþreft	35	9.239,0	0,3	Sáðahlsta	29	7.050,0	0,3
Alþreft	36	6.148,0	0,4	Sáðahlsta	30	6.044,0	0,3
Alþreft	37	6.331,0	0,4	Sáðahlsta	32	6.067,0	0,3
Alþreft	38	6.331,0	0,4	Sáðahlsta	36	6.067,0	0,3
Alþreft	39	6.331,0	0,4	Sáðahlsta	38	6.067,0	0,3
Alþreft	40	3.079,0	0,4	Sáðahlsta	4	4.410,0	0,4
Alþreft	41	6.331,0	0,3	Sáðahlsta	5	29.345,0	0,4
Alþreft	42	10.813,0	0,5	Sáðahlsta	6	4.084,0	0,4
Alþreft	43	9.241,0	0,3	Sáðahlsta	7	39.301,0	0,4
Alþreft	44	11.902,0	0,5	Sáðahlsta	8	39.301,0	0,4
Alþreft	45	6.060,0	0,3	Sáðahlsta	9	29.379,0	0,4
Alþreft	46	307,0	0,3	Sáðahlsta	10	170,0	0,3
Alþreft	47	11.044,0	0,5	Sáðahlsta	11	11.044,0	0,5
Alþreft	48	8.322,0	0,3	Sáðahlsta	12	8.322,0	0,3
Alþreft	49	17.070,0	0,5	Sáðahlsta	13	17.070,0	0,5
Alþreft	50	9,5	0,4	Sáðahlsta	14	9,5	0,4

**LÓDATAFLA - EFTIR BREYTINGAR**

Ólúðarnúmer	nr.	stærð m <sup>2</sup>	hlst.	Ólúðarnúmer	nr.	stærð m <sup>2</sup>	hlst.
Alþreft	51	47.412,0	0,4	Sáðahlsta	25	4.319,0	0,3
Alþreft	53	16.270,0	0,4	Sáðahlsta	26	9.870,0	0,3
Alþreft	54	4.950,0	0,4	Sáðahlsta	28	6.011,0	0,3
Alþreft	55	9.239,0	0,3	Sáðahlsta	31	7.050,0	0,3
Alþreft	56	6.148,0	0,4	Sáðahlsta	32	6.044,0	0,3
Alþreft	57	6.331,0	0,4	Sáðahlsta	34	6.067,0	0,3
Alþreft	58	6.331,0	0,4	Sáðahlsta	38	6.067,0	0,3
Alþreft	59	6.331,0	0,4	Sáðahlsta	40	6.067,0	0,3
Alþreft	60	3.079,0	0,4	Sáðahlsta	4	4.410,0	0,4
Alþreft	61	6.331,0	0,3	Sáðahlsta	5	29.345,0	0,4
Alþreft	62	10.813,0	0,5	Sáðahlsta	6	4.084,0	0,4
Alþreft	63	9.241,0	0,3	Sáðahlsta	7	39.301,0	0,4
Alþreft	64	11.902,0	0,5	Sáðahlsta	8	39.301,0	0,4
Alþreft	65	6.060,0	0,3	Sáðahlsta	9	29.379,0	0,4
Alþreft	66	307,0	0,3	Sáðahlsta	10	170,0	0,3
Alþreft	67	11.044,0	0,5	Sáðahlsta	11	11.044,0	0,5
Alþreft	68	8.322,0	0,3	Sáðahlsta	12	8.322,0	0,3
Alþreft	69	17.070,0	0,5	Sáðahlsta	13	17.070,0	0,5
Alþreft	70	9,5	0,4	Sáðahlsta	14	9,5	0,4

KAPELLUHRAUN - 2.ÁFANGI - breyting

18/10

10-06-2025

A-102

AKA

AKA - Guðmundur S. - 222 Hafnarfjarðar - tel: 48231816-10  
 email: sk@aka.is - vopn: 48231816

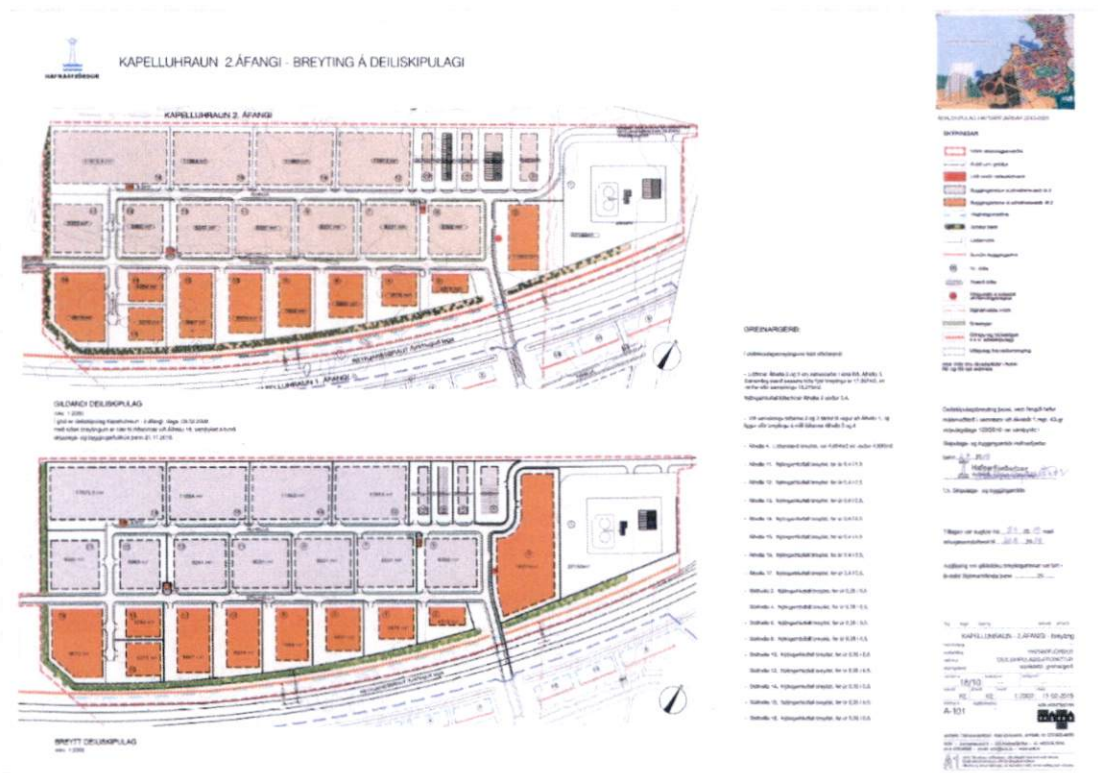
AKA - Guðmundur S. - 222 Hafnarfjarðar - tel: 48231816-10  
 email: sk@aka.is - vopn: 48231816

skilmálar fyrir deiliskipulag 2. áfanga Kapelluhrauns





skilmálar fyrir deiliskipulag 2. áfanga Kapelluhrauns



**Kapelluhraun 2. áfangi – Breytt deiliskipulag**

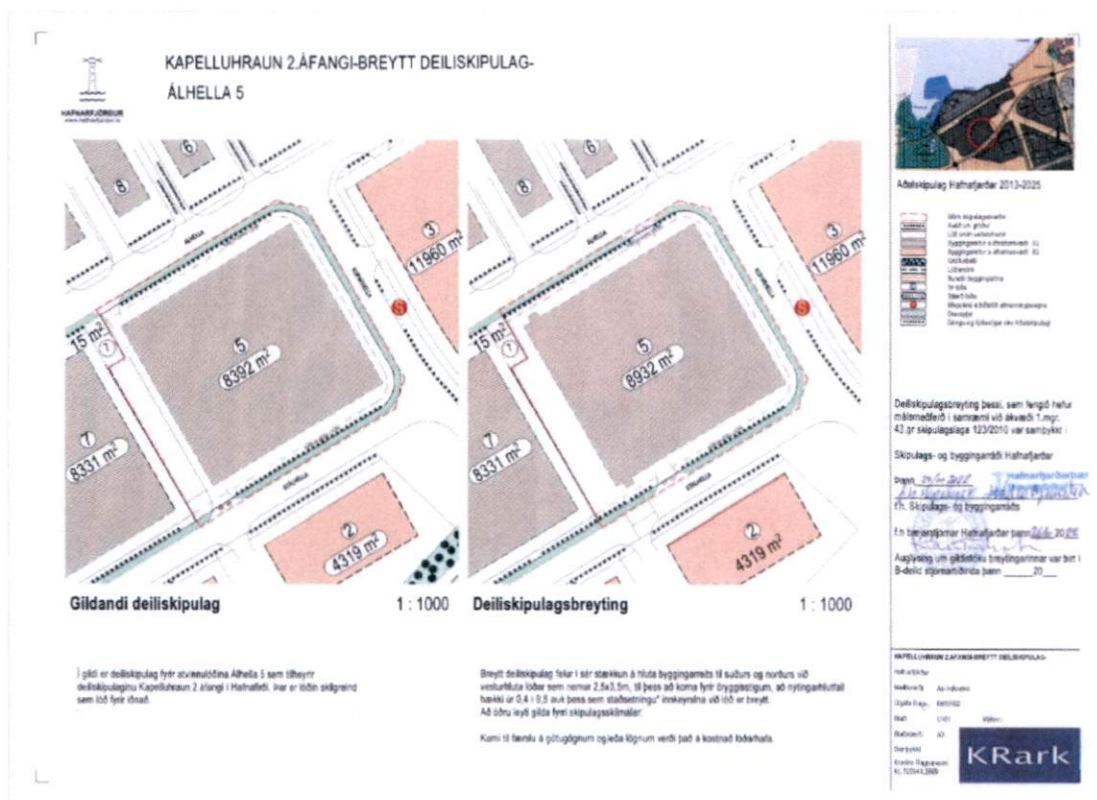
samþykkt 02.07.2019, dags B. deildar auglýst 12.08.2019

**Breytingin felur í sér:**

- Lóðirnar Álhella 2 og 3 eru sameinaðar í eina lóð, Álhelli 3. Sameiginleg stærð þessara lóða fyrir breytingu var 17.367m<sup>2</sup>, en verður eftir sameiningu 18.275m<sup>2</sup>.  
 Nýtingarhlutfall lóðarinnar Álhella 3 verður 0,4
- Við sameiningu lóðanna 2 og 3 færist vegur að Álhelli 1, og liggur eftir breytingu á milli lóðanna Álhella 3 og 4.
- Álhella 4, lóðarstærð breytist, var 4.664m<sup>2</sup> en verður 4.800m<sup>2</sup>
- Nýtingarhlutfall eftirfandi lóða breytist í 0,5:
- Álhella 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17
- Stálhella 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18



skilmálar fyrir deiliskipulag 2. áfanga Kapelluhrauns



**Álhella 5 – Breytt deiliskipulag**

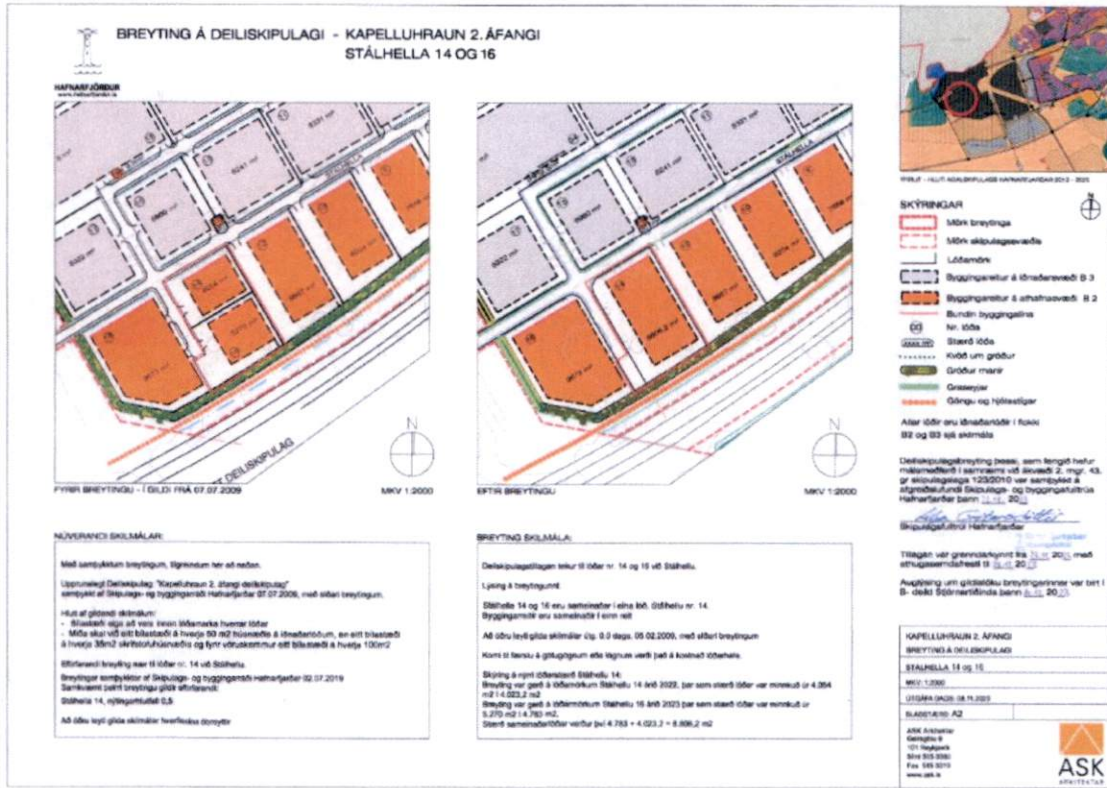
samþykkt 20.10.2022, dags B. deildar auglýst 08.12.2023

**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



**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, Stálhelli nr. 14.  
 Byggingarreitir eru sameinaðir í einn reit.  
 Stærð sameinaðrar lóðar verður  $4.783 + 4.023,2 = 8.806,2m^2$

skilmálar fyrir deiliskipulag 2. áfanga Kapelluhrauns

**HAFNARFJÖRDUR**

**DEILISKIPULAGSBREYTING  
KAPELLUHRAUN, 2. ÁFANGI, ÁLHELLA 1**

**FYRIR** **EFTIR**

**Álhella 1 - gildandi deiliskipulag fyrir Kapelluhraun 2. áfangi.**  
Samþykkt 23.02.2021  
Dags. B. deildar augl. 07.05.2024

Í gildi er deiliskipulag fyrir suðurmörku Álhella 1 sem tilheyrir deiliskipulagi Kapelluhraun 2. áfangi í Hafnarfirði. Hér er lóðin skilgreind í lóði B3.

**Álhella 1 - Deiliskipulagsbreyting.**  
Lóðin stækkar frá því að vera 27.150m<sup>2</sup> í að vera 47.412m<sup>2</sup>. Jarðvegsmannir eru færðar og lengdar meðfram suðurmörkum lóðar og meðfram austurmörkum hennar einnig. Ef mannvirki sem valda hávaða verða reist nær lóðamörkum Álhella 3 en 20m skal reisa hljóðvegg sem staðsetja skal innan lóðamarka Álhella 1, í samráði við aðliggjandi lóðarhafa, allt að 6m á hæð. Hljóðveggurinn skal þannig hannaður (þykkt, hæð og lengd) að hljóðstig við byggingarreit Álhella 3 fari ekki yfir 70dB. Sýnd er á uppdrætti staðsetning veggjar og skal ofangreind kvöð gilda meðfram allri lengd lóðamarka Álhella 1 og 3. Nýtingarhlutfall á lóðinni verður 0,4. Að öðru leyti gildir eldri greinargerð deiliskipulags Kapelluhraun 2 áfangi, dags. 5.2.2009 og breyting samþykkt 23.02.2021.

Deiliskipulagsbreytingu þessum fylgja greinargerð í samheiti.

**SKYRSLA**

2126 01 01

**SKYRSLA**  
**DEILISKIPULAGSBREYTING**  
**ÁLHELLA 1**

**DEILISKIPULAGSUPPLAÐAFTUR**

2126 01 01

**SKYRSLA**  
**DEILISKIPULAGSBREYTING**  
**ÁLHELLA 1**

**SKYRSLA**  
**DEILISKIPULAGSBREYTING**  
**ÁLHELLA 1**

## Álhella 1 – Deiliskipulagsbreyting

samþykkt 08.03.2024, dags B. deildar auglýst 17.05.2024

### Breytingin felur í sér:

Lóðin stækkar frá því að vera 27.150m<sup>2</sup> í að vera 47.412m<sup>2</sup>.

Jarðvegsmannir eru færðar og lengdar meðfram suðurmörkum lóðar og meðfram austurmörkum hennar einnig.

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

Sýnd er á uppdrætti staðsetning veggjar og skal ofangreind kvöð gilda meðfram allri lengd lóðamarka Álhella 1 og 3.

Nýtingarhlutfall á lóðinni verður 0,4.

## skilmálar fyrir deiliskipulag 2. áfanga Kapelluhrauns

 **BREYTING Á DEILISKIPULAGI KAPELLUHRAUNS, 2. ÁFANGI - VEGNA ÁLHELLU 7.**

  
FRÁ Breytingu - hluti seldandi deiliskipulags Kapelluhrauns 2. áfangi - Stjörustítt 7. ÁÚ 2018 Má 1.2018

  
EFTIR Breytingu Má 1.2020

**Breyting á Álhella:**  
Innkeyrslur á lóðina frá Álhelli annarsvegar og Stálhelli hinsvegar færðar á miðja lóð til að forðgæta byggja á lóðinni.  
Að öðru sé gætt við aðrar lóðir í bærni og öðrum ríða gætt gegnum veit þess á lóðinni.

  
HLUTI AF BILDEIPLAGI HAFNARFJÖRÐAR 27/3.2022

**Samgöngur**  
Hafi innviðaga  
Eftirfarandi lóðir eru seldar með þessari  
átt 13  
Hafi átt byggjandi

**Skýggjafélagið**  
Deiliskipulagningu þessu, sem tengt hefur náðaðst í  
samræmi við átt 13 og 43 g. skýggjafélagi 13.2012  
og samþykkt á fundi bænda skýggjafélagsins  
19.10.2012 sam. 22/23, 24/23

Dr. Sveinþór og Sveinþórunn þann 22  
Dr. Sigrún Þórunn Þórunn þann 22  
Þáttur og gæðingur frá 25.10. 2012  
af samþykkt 13.2012

Afgjörðun gæðinga, heyringarmál nr. 201  
á átt 13 samþykkt þann 25.10. 2012

Breyting á deiliskipulagi Kapelluhrauns, 2. áfangi -  
vegna Álhellu 7.

**ÁLHELLA 7, 220 HAFNARFJÖRÐUR**  
Má 1.2020  
Dag: 15.05.2024

AJ Wöhr:

 **GINGI teiknistofa**  
LÖGFRAMA  
LÖGFRAMA  
LÖGFRAMA  
LÖGFRAMA  
LÖGFRAMA

### 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.