

Skipulagsnúmer   Sveitarfélag   Undirnúmer   Dagsetning  
8260   1400   397   26.6.2007

HAFNARFJÖRÐUR

skilmálar fyrir deiliskipulag 1. áfangi Kapelluhraun

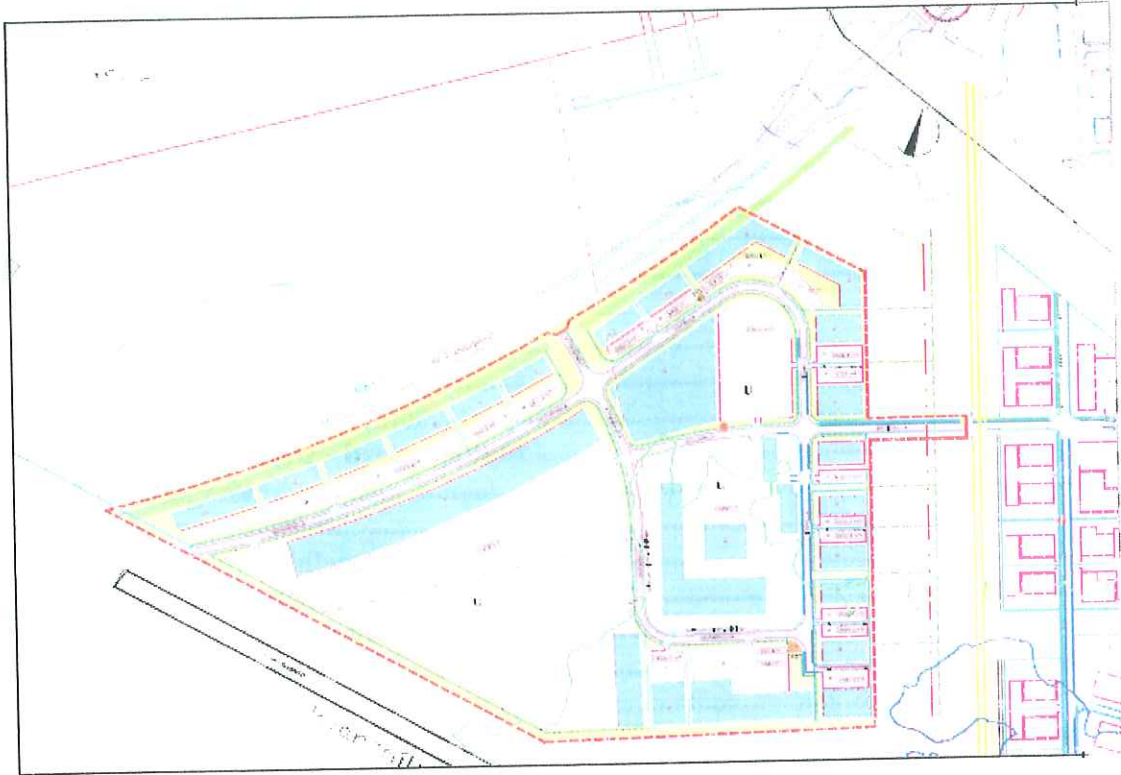
# Kapelluhraun

## Deiliskipulag 1. áfangi

greinargerð og skipulagsskilmálar

Skipulags  
stofnun

Mótt.: 06 JULI 2007  
Mátnr.  
2007070042



Útgáfa 0,0  
10. júní 2007

## EFNISYFIRLIT

EFNISYFIRLIT .....	1
0 Breytingar .....	3
0.0 Almenn.....	3
1 Almennar upplýsingar .....	4
Almennt .....	4
1.1 Skipulagsforsendur .....	4
1.2 Fyrirhuguð starfsemi .....	4
1.3 Afmörkun og aðkoma .....	5
1.4 Landslag, gróður og veðurfar .....	5
1.5 Helstu markmið deiliskipulagsins .....	5
1.6 Flokkun atvinnusvæða.....	6
1.7 Gatnakerfi og bílastæði .....	6
1.8 Gönguleiðir og almenningssamgöngur .....	6
1.9 Lóðir .....	6
2 Almennir skilmálar .....	7
2.0 Almenn.....	7
2.1 Hönnun og uppdrættir .....	7
2.2 Mæliblöð og hæðarblöð .....	7
2.3 Byggingareitir - byggingalínur .....	8
2.4 Húsagerðir .....	8
2.5 Nýtingarhlutfall.....	9
2.6 Bílastæði og bílageymslur.....	9
2.7 Frágangur lóða .....	9
2.8 Frágangur göturýma á vegum Hafnarfjarðarbæjar .....	9
2.9 Sorpgeymslur.....	9
3 Sérstakir skilmálar .....	10
3.0 Almenn.....	10
3.1 Iðnaðarlóðir .....	10
3.2 Lóðir undir veitustofnanir .....	10
3.3 Lóðafrágangur og umhverfisákvæði .....	10

## 0 Breytingar

### 0.0 Almenn

Breytingar geta orðið á deiliskipulagsupphráttum og þessum skilmálum eftir að þeir öðlast gildi. Gerð verður grein fyrir þeim í þessum kafla, í þeirri röð sem þær verða afgreiddar í skipulagsnefnd.

Breytingarnar verða dagsettar og skilmálarnir fá nýtt útgáfunúmer. Fyrsta útgáfa er ónúmeruð, næsta útgáfa er merkt 0.1 ásamt dagsetningu breytinga og svo framvegis. *Breytingar á texta og viðbætur verða svartletraðar og skásettar:*

## 1 Almennar upplýsingar

### Almennt

Skipulagsskilmálar þessir ásamt deiliskipulagsupprætti dags 01. 03. 2007, eru hlutar af nýju deiliskipulagi fyrir 1. áfanga athafnasvæðis í Kapelluhrauni.

#### 1.1 Skipulagsforsendur

Skipulagið byggir á Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2005 – 2025. 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. Sérstök áhersla er lögð á að bæta umhverfi iðnaðarhverfanna og ásýnd þeirra gagnvart íbúðabyggðinni í austri og Reykjanesbrautinni.

Ein af meginforsendum þessa deiliskipulags er því nánari skilgreining á landnotkunarflokkun atvinnusvæða í Kapelluhrauni sem skilgreint er í aðalskipulagi. Fyrirliggjandi tillaga að deiliskipulagi er í fullu samræmi við stefnumótun aðalskipulagsins.

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.

Skipulagssvæðið við Kapelluhraun er innan þynningarsvæðis frá álverinu í Straumsvík. Þynningarsvæði er svæði umhverfis álver þar sem þynning mengunar á sér stað og mengun getur verið yfir umhverfismörkum eða gæðamarkmiðum. Hollustuvernd ríkisins setti árið 1997 bráðarbirgðarmörk þynningarsvæðis áætlaðar loftmengunar. Innan marka þessara er t.d ekki gert ráð fyrir búsetu eða landbúnaði að neinu tagi. Umhverfisstofnun ákvarðaði í starfsleyfi fyrir álverið að “þynningarsvæði, sbr. 22. gr. reglugerðar nr. 787/1999 um loftgæði, fylgi Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 1995-2015 varðandi brennisteinsdíoxíð og svifryk.”

#### 1.2 Fyrirhuguð starfsemi

Engin skipulögð byggð er á svæðinu í dag. Hluti svæðisins er eignarland og er sá hluti sunnan við álverið í Straumsvík. Vegna nálægðar við álverið hentar svæðið best fyrir iðnað í flokki B3 og vörugeymslur.

### 1.3 Afmörkun og aðkoma

Deiliskipulag Kapelluhrauns afmarkast af fyrirhugaðri Reykjanesbraut í nýrri legu sunnan álversins í Straumsvík og fyrirhuguðu aksturs-og íþróttasvæði að sunnan og vestan og Hellnahrauni 2. áfanga að austan.

Svæðið er í um 5 km fjarlægð frá miðbæ Hafnarfjarðar.

Aðalaðkoma að svæðinu verður fyrst um sinn frá framlengingu Breiðhelli í iðnaðarsvæði Hellnahrauns 2. áfanga. Svæðið verður síðar tengt við fyrirhugaða tengibraut austan megin og með fyrirhuguðum mislægum gatnamótum við Reykjanesbrautina.

### 1.4 Landslag, gróður og veðurfar

- Meginhluti skipulagssvæðisins er raskað hraun og flatlendi með hraunbollum á stöku stöðum. Skipulagssvæðið er í lítilli hæð yfir sjávarmáli. Stór hluti af svæðinu nær álverinu er raskað hraun. Hraunsvæðið er að mestu gamalt helluhraun og að hluta til úfið apalhraun, vaxið mosabembu, lyngi og kjarri. Hraunið er fast fyrir og þarf stórvirk tæki til þess að vinna á því. Almenn ætti hraunið að vera vel burðarhæft, en nauðsynlegt er að kanna vel undirstöður mannvirkja. Undir yfirborði hraunsins geta leynst gjótur, holrými og hraunhellar

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

### 1.5 Helstu markmið deiliskipulagsins

Helstu markmið deiliskipulagsins eru þessi:

- Flokkun iðnaðarsvæða í samræmi við skilgreiningu aðalskipulags Hafnarfjarðar.
- Að skapa snyrtilegt og skjólgott umhverfi og milda ásýnd svæðisins gagnvart væntanlegu skipulagi í nágrenninu og fyrirhugaðri nýrri legu Reykjanesbrautar.
- Að mynda heilsteypt atvinnusvæði úr lóðum af mismunandi stærðum undir iðnað sem uppfyllir stöngustu kröfur um mengunarvarnir í snyrtilegu umhverfi.
- Að gatnakerfi skipulagssvæðisins verði einfalt og öruggt og framtíðartenging þess verði í eðlilegum tengslum við aðliggjandi iðnaðarsvæði og gatnakerfi.
- Að svæðið verði skermað sjónrænt gagnvart umhverfinu að hluta til með 2 m háum, gróðursettum mönum og verði til framtíðar hluti af “grænu beltí” sem umlykur svæðið og tengist ósnertu hrauni.

## 1.6 Flokkun atvinnusvæða

Deiliskipulag Kapelluhrauns er hluti af heildarskipulagi nýrra atvinnusvæða sem ná suður fyrir Straumsvík og að athafnarsvæðum á Selhrauni. Öll starfsemi fellur undir nýja 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 umhverfi sitt. Sbr. lög um hollustuhætti og mengunarvarnir 7/1998. Til starfsemi í flokki B3 má nefna malbikunarstöðvar, steypistöðvar, verkstæði og framleiðsluönað. Allar lóðir miðast við starfsemi í flokki B3.

## 1.7 Gatnakerfi og bílastæði

Meginaðkoma að svæðinu í framtíðinni verður um væntanlega tengibraut sem tengist Reykjanesbraut í norðri og frá mislægum gatnamótum við Reykjanesbraut.

Um sinn verður bráðabirgðatenging inn á svæðið frá iðnaðarsvæði í Hellnahrauni 2. áfanga um Breiðhelli. Innan svæðisins liggur safngata og liggja lóðir að henni. Aðkoma inn á lóðir verður frá safngötunni. Bílastæði á svæðinu verða innan lóðamarka hverrar lóðar. Engin almenn bílastæði verða við götur.

## 1.8 Gönguleiðir og almenningssamgöngur

Gönguleiðir á skipulagssvæðinu utan lóða verða aðallega á gangstéttum 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.

## 1.9 Lóðir

Um er að ræða 20 misstórar atvinnulóðir undir þyngri iðnað og skylda starfsemi í flokki B3. Stærð þeirra er allt frá um 4000 m<sup>2</sup> lóðum. Stærsta lóðin er um 12 ha. Samanlögð stærð skipulagðs svæðis er um 43 ha. Þar af er eignarland um 12 ha.

Miðstöð fyrir þjónustustarfsemi fyrir hverfið er staðsett á svæðinu Hellnahraun 1. áfangi. Gert er ráð fyrir 2 lóðum undir veitustofnanir.

## 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 aðra 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 meginatriði í fyrirkomulagi lóðar, uppbyggingu og útliti bygginga ásamt helstu hæðartölum á húsi og lóð. Gera skal lauslega grein fyrir efnisvali bygginga.
2. Að fengnu jákvæðu svari byggingarfulltrúa og 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. Byggingareitur er annars vegar sýndur með bundinni byggingalínu (heil lína) og hins vegar með óbundinni byggingalínu (brotin lína). Bindandi byggingalína þýðir að hluti byggingarinnar skuli vera í þeirri línu. 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 fjar 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 ). Þar er einnig sýnd mesta hæð útveggjar og þaks (V-Þ). Á hæðablöðum er sýnd staðsetning og hæðir á frárennslis- og vatnslögnum og kvaðir um inntök veitustofnana. Sjá skýringamynd 1.

### 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 byggingareit og vera allt að 6m að breidd. Bindandi byggingalína er á hluta byggingareitsins og skal a.m.k. 50% hluti byggingar snerta þá línu. Að öðru leyti er staðsetning bygginga innan hvers byggingareits frjáls innan þess ramma sem reiturinn gefur. Breytingar geta þó orðið á byggingareitum við nánari útfærslu mæliblaða.

### 2.4 Húsagerðir

Húsagerðir innan svæðisins eru frjálsar hvað útlit og efnisval varðar að öðru leyti en því að hámarksveggshæð bygginga er gefin. Mesta hæð útveggja/þaks (VÞ) frá aðalgólfi ( H ) er 15 metrar, sjá nánar skýringamynd 1 og 7. 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. Hæðir og þakhalli bygginga á jaðarlóðum við Reykjanesbraut skulu mynda heilsteypta röð húsa.

Heimilt er að sækja um frávík á hæð byggingar sé um sérstaka starfsemi 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. Heimilt er að nýta landhalla með inngrafinni neðri hæð þar sem landhali er mikill.

Ekki eru gerðar sérstakar kröfur um form eða efnisval húsa en gert ráð fyrir að byggingar falli eðlilega að lóð og nánasta umhverfi sínu. *Á jaðarlóðum og sérstaklega á lóðum við Reykjanesbraut verða þó gerðar strangari kröfur um útlit og frágang bygginga en annars staðar í hverfinu.* Húsagerðir á jaðarlóðum við Reykjanesbraut skulu hafa þakhalla 0°-14° og hámarks hæð skal vera 15m.

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.



## 2.5 Nýtingarhlutfall

Nýtingarhlutfall á lóðum er almennt allt að 0.4, sjá þó sérskilmála lóðir fyrir jaðarlóðir og 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> húsnaðis á iðnaðarlóðum, en eitt bílastæði á hverja 35 m<sup>2</sup> í skrifstofuhúsnaði. Á lóðum fyrir vörugemymslur er nóg að gera ráð fyrir einu bílastæði á hverja 100 m<sup>2</sup>, enda sé lóðarfyrirkomulag þannig að auka megi bílastæðakröfu upp í eitt bílastæði á hverja 50 m<sup>2</sup> verði vörugemymslum 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

Meðfram tengibrautum inn á skipulagssvæðið og við safngötur innan svæðisins mun Hafnarfjarðarbær gróðursetja ákveðnar tegundir trjáa beggja vegna götu, sjá skýringamyndir 1 - 2.

## 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 dæmigerðar skýringamyndir 1 - 5 sem sýna í meginatriðum afstöðu bygginga að götu og lóðarmörkum, hæðir og skýringar á gróðursetningu innan lóða og í götustæði. Um lóðir undir veitustofnanir á svæðinu gilda aðrir skilmálar en gilda um atvinnulóðir.

#### 3.1 Iðnaðarlóðir

Í samræmi við markmiðssetningu þessa deiliskipulags skal vanda sérlega til ásýndar hverfisins gagnvart tengibrautum og Reykjanesbrautinni, og eru gerðar sérstakar kröfur um ásýnd húsa og frágang jaðarlóða. Því verður ekki fallist á byggingarleyfisumsókn, sem að mati byggingarnefndar uppfyllir ekki slíkar kröfur. Að öðru leyti gilda skilmálar skv. 2. kafla.

#### 3.2 Lóðir undir veitustofnanir

Lóðir fyrir veitustofnanir eru við safngötu hverfisins, undir 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. Á skýringamyndum 1 - 5 eru sýndir ýmsir möguleikar á frágangi við lóðarmörk. Gróður og trjábelti skal vera minnst 2 m breytt og liggja að lóðarmörkum við gangstétt. Afmörkun þess er sýnd í meginatriðum á mæliblöðum. Gróðursetning við lóðarmörk skal vera markviss hvað varðar tegundaval á gróðri, limgerði og trjám.

Lóðarhafar aðliggjandi lóða skulu hafa samráð um lóðafrágang á sameiginlegum lóðarmörkum. *Hámarks halli á fláa er 45°*. 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.*

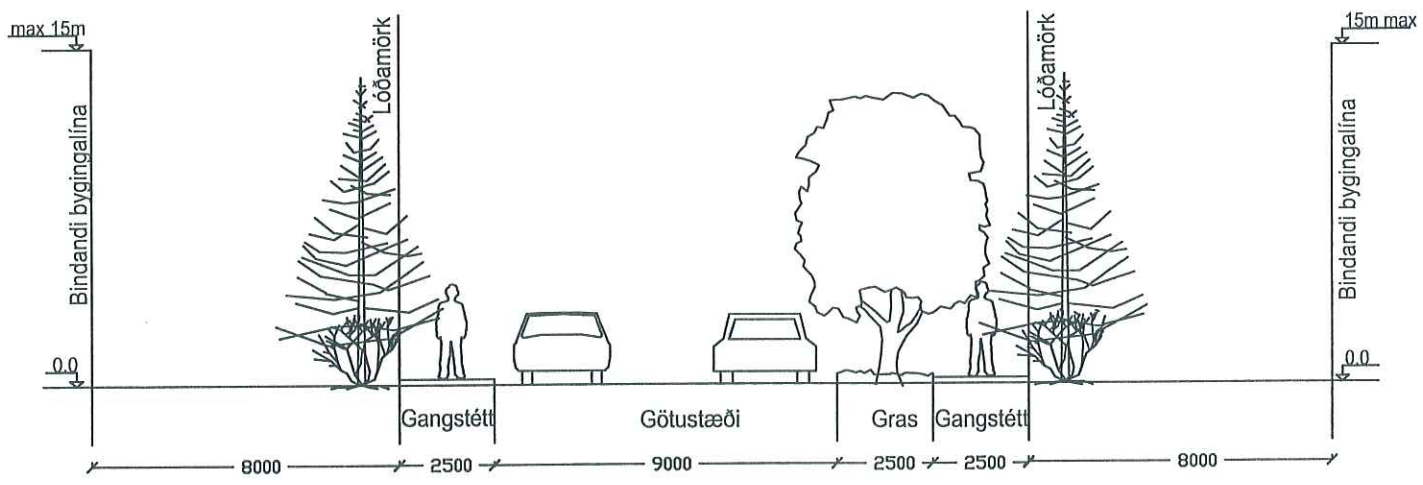
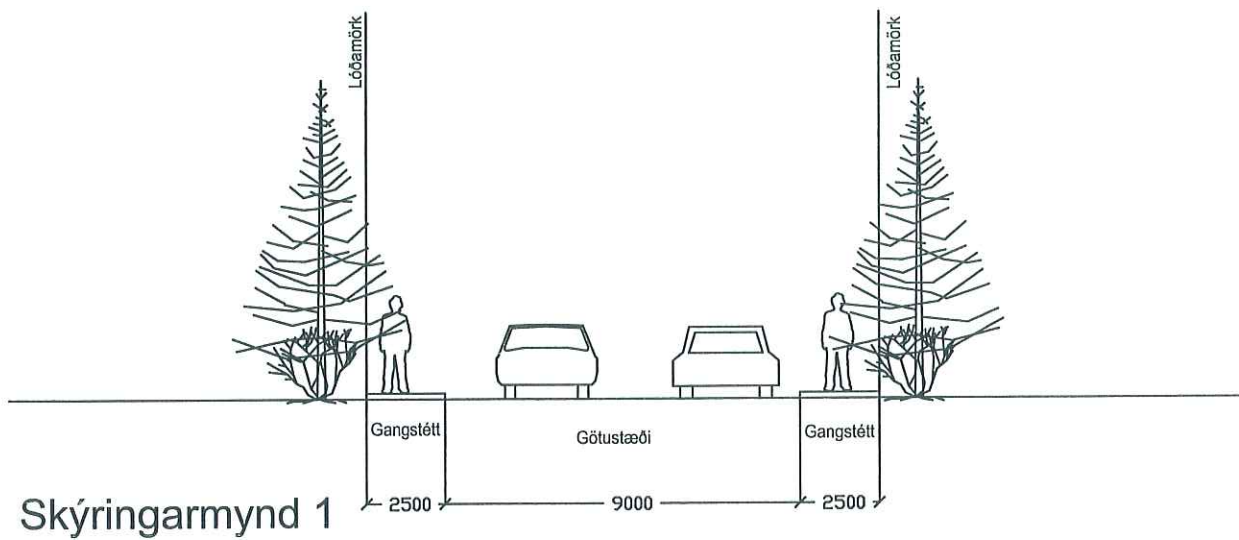
*iii) Vörnum gegn hugsanlegu foki efna frá framleiðslu og hráefni.*

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

*v) Ráðstöfun úrgangsefna og meðhöndlun þeirra innan lóðar.*

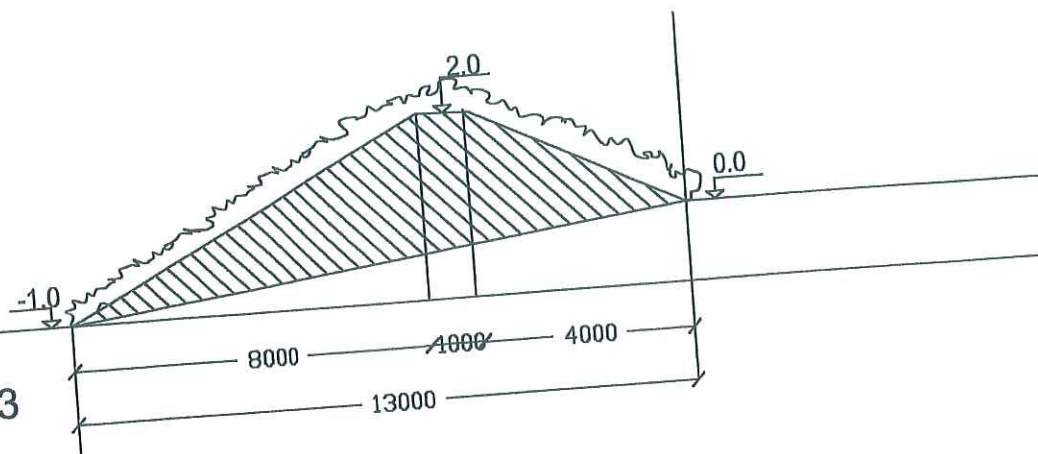
*Lóðarhafa er ljós sá vilji bæjaryfirvalda, að gróður sé notaður til umhverfislegrunar, í sem mestum mæli. Við gróðursetningu trjáa ber að sjá til þess að útsýni við gatnamót gagnvart umferð skerðist ekki. Bundið slitlag skal setja á bilastæði, plön og gangstéttar og skal því lokið fyrir uppgefinn tímafrest.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

Sorpgeymslur og annað sem máli skiptir vegna lóðarfrágangs. Þar skal sýna staðsetningu trjáa, runna og gróðurs. Sjá nánar skýringamyndir 1-5 sem sýna ýmsa valkosti. Ganga skal snyrtilega frá sorpgeymslum og staðsetja þær þannig að sem minnst beri á þeim. Skerma skal sorpgeymslur 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 aðaluppráttum.

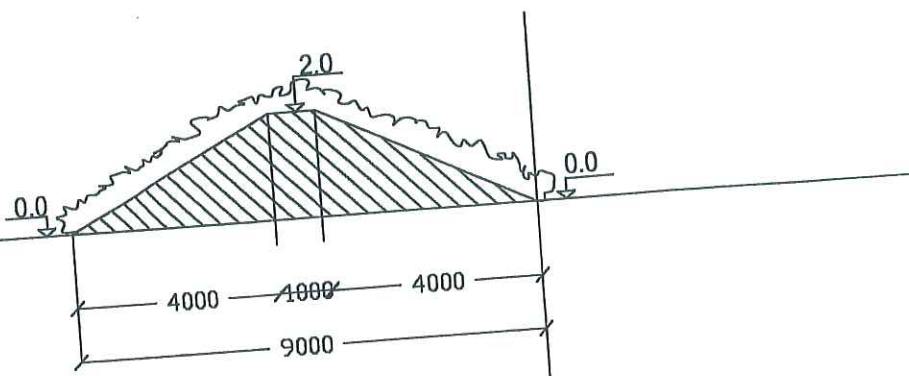


Skýringarmynd 2

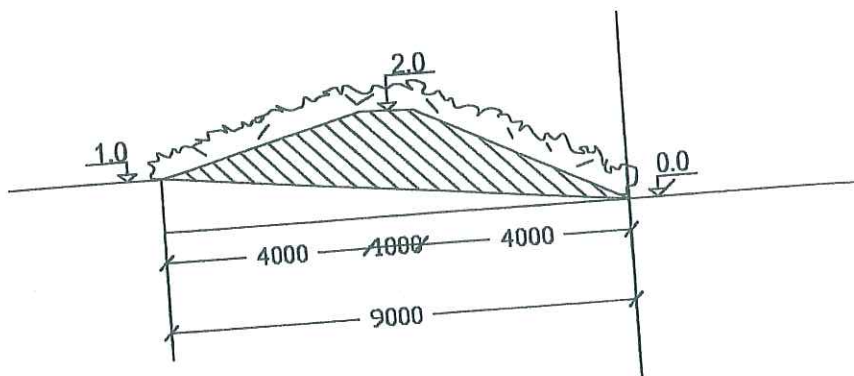
# FRÁGANGUR GÖTUMYNDNA



Skýringarmynd 3

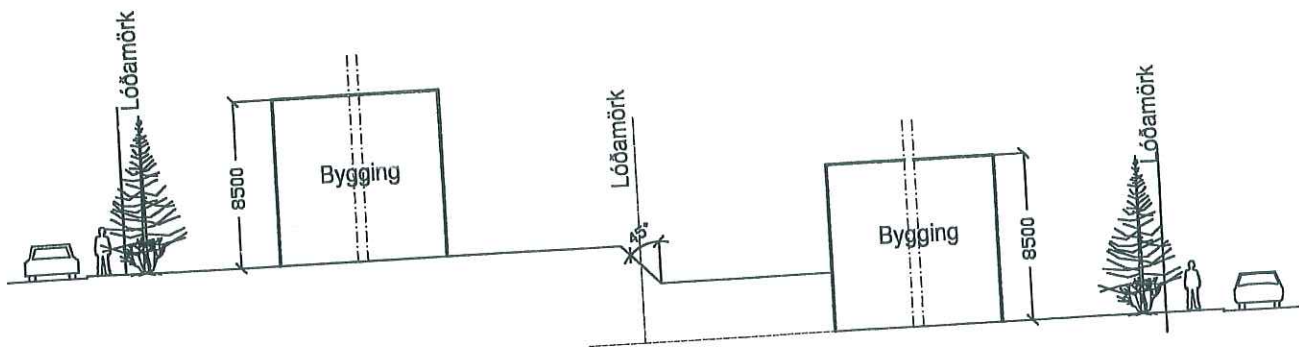


Skýringarmynd 4



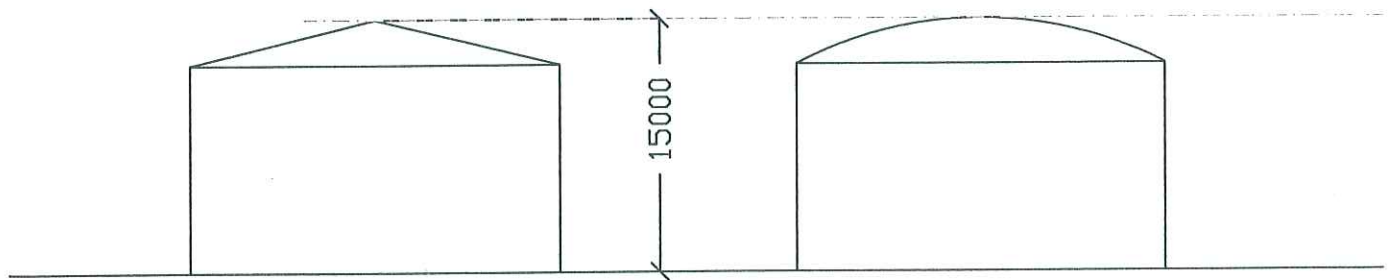
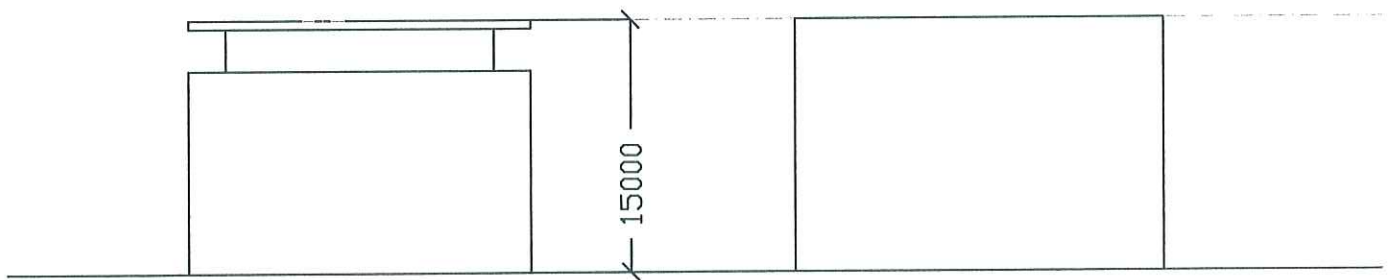
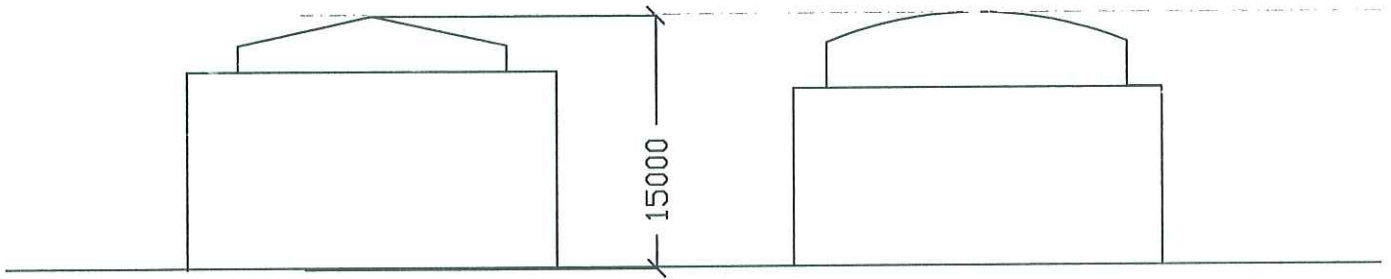
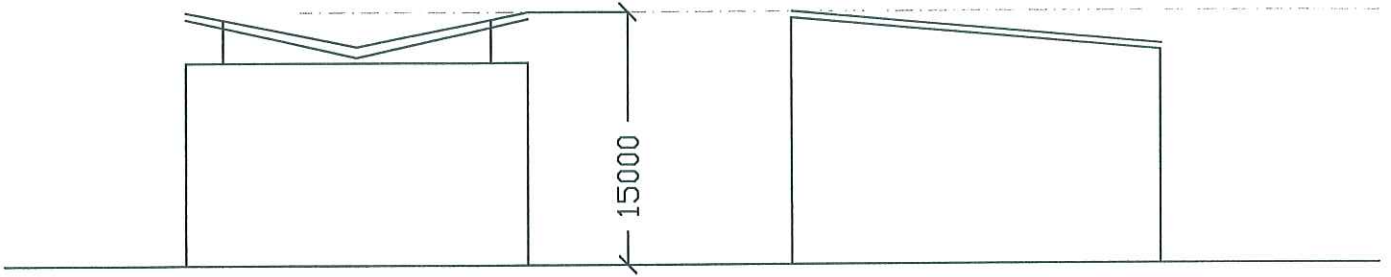
Skýringarmynd 5

FRÁGANGUR Á LÓÐARMÖRKUM



Skýringarmynd 6

FRÁGANGUR Á LÓÐAMÖRKUM  
FRÁGANGUR Á LANDHALLA



Skýringarmynd 7

ÞAKGERÐIR