



MELAHVERFI Í HVALFJARÐARSVEIT

Deiliskipulag nýrrar íbúðarbyggðar - Greinargerð

13.02.2024



Deiliskipulag þetta, sem kynnt og auglýst hefur verið samkvæmt 1. mgr. 40. og 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Hvalfjarðarsveitar þann _____

f.h. Hvalfjarðarsveitar

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____

UPPLÝSINGAR

SKJALALYKILL

100577-03-DSK-001-V04

HÖFUNDUR

Ingibjörg Sveinsdóttir, María Björk Gunnarsdóttir

RÝNT

Ásgeir Jónsson / Jökull Helgason

EFNISYFIRLIT

INNGANGUR	4
Skipulagsgögn	4
FORSENDUR	4
Staðhættir 4	
Veðurfar 5	
Fornminjar 6	
Tengsl við aðrar áætlanir	6
Landsskipulagsstefna 2015-2026 og viðauki við hana	6
Aðalskipulag Hvalfjarðarsveitar 2020-2032	7
Húsnæðisáætlun 2023	8
Heilsueflandi samfélag	8
SKIPULAGSSKILMÁLAR	9
Lóðir 9	
Íbúðarbyggð	9
Sveigjanleiki í húsagerð	9
Ákvæði fyrir íbúðarlóðir	10
Samgöngur 15	
Götur	15
Bílastæði	15
Gangstéttar, útivistarleiðir og græn svæði	15
Lýsing	18
Hljóðvist 19	
Veitur og sopp	19
ALMENNIR SKILMÁLAR	20
Byggingareitir	20
Nýtingarhlutfall	20
Mæliblöð 20	
Ofanvatn 20	
Frágangur lóða	21
SKILMÁLATAFLA	22
UMHVERFISMATSSKÝRSLA	23
Umhverfisþættir	23
Mat á umhverfisáhrifum deiliskipulags	24
Niðurstaða	25
SKIPULAGSFERLI, SAMRÁÐ OG KYNNING	25
Skipulagsferli	25

INNGANGUR

Hvalfjarðarsveit vinnur að gerð nýs deiliskipulags fyrir þéttbýlið Melahverfi. Unnin verða tvö til þrjú deiliskipulög fyrir þéttbýlið.

Hér er um að ræða deiliskipulag nýrrar íbúðarbyggðar austan við núverandi byggð, nefnt Melahverfi 3. Svæðið er óbyggt. Aðkoma að því er um núverandi aðkomu af Vesturlandsvegi, um Bugðumel og nýja götu í hverfinu. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir allt að 68 íbúðum.

Markmið deiliskipulagsins er að bjóða upp á fjölbreytta búsetukosti hvað varðar stærð og gerð íbúðarhúsnæðis og mynda sterka þéttbýlisheild. Samhliða skal stuðla að útivist íbúa og tengslum við náttúruna og valkostum fyrir alla ferðamáta.

Skipulagssvæðið er um 8,2 ha. Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið.

Skipulagsgögn

Deiliskipulagsgögn eru unnin í hnitakerfinu ISN93. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:1200.
- Skýringaruppdráttur í mkv. 1:1200.
- Greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum og umhverfismatskýrslu.

FORSENDUR

Staðhættir

Melahverfi er stærsti þéttbýlisstaðurinn í Hvalfjarðarsveit. Umrætt skipulagssvæði er skammt austan við Vesturlandsveg. Aðkoma að þéttbýlinu er frá Vesturlandsvegi og um núverandi veg, Bugðumel (nr. 5033).

Hverfið er vel staðsett, skammt frá þéttbýlinu á Akranesi og Borgarnesi og mikið af tækifærum til að styrkja byggðina eru fólgin í öflugri landbúnaðarstarfsemi, fjölbreyttri iðnaðarstarfsemi og vaxandi atvinnutækifærum, m.a. við ferðaþjónustu og umhverfis- og heilsueflandi þjónustu. Þá er skrifstofa sveitarfélagsins og leikskóli í Melahverfi.

Í byrjun árs 2024 voru 125 íbúar í Melahverfi skv. íbúasýn/Þjóðskrá Íslands.¹

¹ [Hagstofan](#).

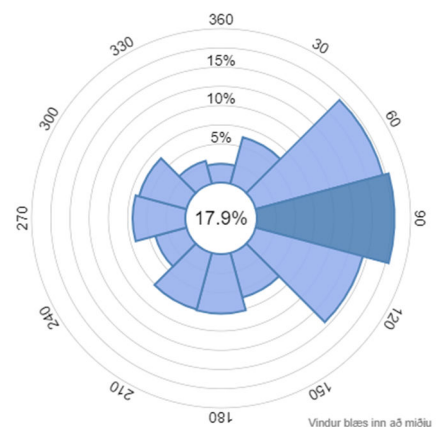
Svæðið er flatlent og er nokkur trjágróður sunnan við byggðina, ásamt talsverðri lúpínubreiðu. Samkvæmt vistgerðakortlagningu Náttúrufræðistofnunar er um að ræða þéttbýli og annað manngert land, graslendi og alaskalúpinu. Ekki finnast jarðmyndanir sem njóta sérstakrar verndar.



MYND 1. Horft til suðausturs yfir Melahverfi og Eiðisvatn. Skipulagssvæðið er vinstra megin við núverandi byggð. (Mynd: Hvalfjarðarsveit).

Veðurfar

Austanáttir eru ríkjandi í Melahverfi (mynd 2). Töluleg stærð ríkjandi vindáttar er birt í miðju vindrósarinnar. Hver geiri vindrósarinnar sýnir tíðni vindáttar úr þeirri átt og byggir á lofthjúpsreikingum en ekki á beinum mælingum². Mikilvægir þættir varðandi veðurfar eru hiti, úrkoma og hvassviðri.



MYND 2. Ríkjandi vindáttir í Melahverfi. Myndin sýnir vindhraða í 10 m hæð og hrýfi 0,03.

² [Vindatlas.](#)

Fornminjar

Minjar hafa verið skráðar í hluta Hvalfjarðarsveitar en skráningin er komin til ára sinna og gert ráð fyrir að hún verði uppfærð á næstu árum. Á svæðinu er skráð ein fornleif BO-090:012 Kvíasund örnefni kvíar. „Í Kvíasundi sem er votlendur og þýfður mói má sjá mógrafir á víð og dreif. Sundið hefur verið ræst fram að nokkru leyti. Hvergi sjást merki um kvíar þær sem sundið gæti heitið eftir.“³ Samkvæmt fornleifaskráningu eru heimildir um kvíar staðsett við lóð nr. 17 við götu A. Ekki eru sjáanleg merki um kvíar né nákvæma staðsetning á mógrofum samkvæmt skráningu og því ekki talið þörf á að merkja sérstaklega á uppdrætti.

Ef fram koma áður óþekkar fornleifar á framkvæmdatíma sbr. 16. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, verður haft samband við Minjastofnun Íslands og framkvæmd stöðvuð uns ákvörðun Minjastofnunar liggur fyrir um hvort halda megi áfram og þá með hvaða skilmálum.

Tengsl við aðrar áætlanir

Landsskipulagsstefna 2015-2026 og viðauki við hana

Í landsskipulagsstefnu er stefna um að stuðlað verði að sjálfbærni með áherslu á gæði í hinu byggða umhverfi og markvissu og samþættu skipulagi byggðar og samgangna. Eftirfarandi kemur m.a. fram í stefnunni og er horft til þess við gerð deiliskipulags.

Í kafla 3.2.2 um hagkvæma uppbyggingu segir: „Í skipulagsáætlunum sveitarfélaga verði mörkuð stefna um uppbyggingu íbúðar- og atvinnuhúsnæðis sem taki mið af fyrirsjáanlegum þörfum samfélagsins og lýðræðislegum breytingum til framtíðar. Stuðlað verði að fjölbreyttum húsnæðiskostum, svo sem hvað varðar húsagerðir og stærðir. Tryggt verði fjölbreytt og sveigjanlegt húsnæði sem stuðli að félagslegri fjölbreytni og í því samhengi verði hugað sérstaklega að framboði á húsnæði fyrir alla tekjuhópa“.

Í kafla 3.5.2 um samgöngur í þéttbýli segir: „Áhersla verði lögð á göngu- og hjólavænt umhverfi og að tvinnna saman almenningsamgöngur og byggðaskipulag. Gatnaskipulag og gatnahönnun miði að því að skapa bæjarrými og umferðarrými fyrir akandi, hjólandi og gangandi vegfarendur“.

Deiliskipulagstillaga samræmist landsskipulagsstefnu. Verið er að beina íbúðarbyggð að svæði innan þéttbýlis og sem er í góðum tengslum við núverandi byggð í Melahverfi. Leitast er við að skapa byggðarheild þar sem lýðheilsa og umhverfisvernd er í forgrunni.

³ Adolf Friðriksson og Oddgeir Hansson, Fornleifar í Skilamannahreppi. Fornleifastofnun Íslands 2003.

Í aðalskipulagi er eftirfarandi stefna sem tekið er mið af við gerð deiliskipulagsins.

Umhverfi og yfirbragð byggðar

- Við hönnun mannvirkja verði lögð áhersla á að þau falli vel að landi og staðbundnum gæðum, þjóni tilgangi sínum vel og taki mið af því byggðamynstri sem halda skal í. Mannvirkjagerð leiði til eins lítillar röskunar og kostur er. Nýjar byggingar falli vel að eldri byggð og mannvirki verði almennt ekki meira en 2 hæðir.
- Ofanvatni af þökum og hörðu yfirborði verði miðlað í jarðveg í stað fráveitukerfis.
- Forðast skal óþarfa lýsingu og haft í huga að ljós valdi sem minnstum óþægindum. Tryggja skal að útilýsingu sé beint niður og að viðeigandi svæði og leitast við að lýsing valdi sem minnstum næturbjarma.

Íbúðarbyggð



MYND 3. Aðalskipulag Melahverfis í Hvalfjarðarsveit. Deiliskipulagið nær til ÍB10, svæðisins innan rauða hringsins.

- Skipulag verði nýtt til að hvetja til hreyfingar í daglegu lífi og dregið verði úr ferðapörf íbúa. Skapaðar verði góðar aðstæður fyrir vistvænan ferðamáta þar sem því verður við komið, s.s. með göngu- og hjólastígum.
- Íbúðarhús í þéttbýli skulu vera lágrest, á 1 – 2 hæðum.
- Gert ráð fyrir einbýlis-, rað- og parhúsum. Lóðastærðir verða að jafnaði 0,1 – 0,5 ha og nýtingarhlutfall 0,3 – 0,5. Þar sem um fjölbýli verður að ræða er heimilt að hafa nýtingarhlutfall 0,4 – 0,8.
- Atvinnustarfsemi er óheimil nema það sé sérstaklega heimilað í aðalskipulagi og eftir atvikum deiliskipulagi.

TAFLA 1. Skilmálar núverandi aðalskipulags fyrir íbúðarbyggðina ÍB10.

NR.	JÖRÐ	LÝSING OG SKILMÁLAR	HEILDAR-FJÖLDI ÍBÚÐA	ÓBYGGÐAR ÍBÚÐIR	NHL	STÆRÐ HA
ÍB10	Melahverfi	Ekkert deiliskipulag er í gildi. Gert er ráð fyrir blandaðri byggð einbýlishúsa, parhúsa og raðhúsa. Hús skulu vera á 1 hæð.	48	48	0,1-0,4	7

Samhliða samþykkt deiliskipulags verður gerð minni háttar breyting aðalskipulags þar sem byggingarheimildir innan ÍB10 eru rýmkaðar og íbúðum verður fjölgað í samræmi við almenna skilmála í aðalskipulagi. Heimilað verður að hafa hús á 1 hæð + kjallara þar sem halli lands bíður upp á það, fjöldi íbúða getur verið allt að 68.

Húsnæðisáætlun 2023

Í húsnæðisáætlun⁴ er sett fram mannfjöldaspá til 10 ára og áætluð þörf fyrir nýjar íbúðir út frá henni. Sett er fram lágspá, miðspá og háspá og gert ráð fyrir mis mikilli fjölgun íbúa.

Ef horft er til miðspár þá er gert ráð fyrir 1,5% fjölgun íbúa í sveitarfélaginu öllu til ársins 2032. Þetta er fjölgun upp á 200 íbúa. Og þeir þurfa 72 nýjar íbúðir m.v. að 2,8 íbúar séu í hverri íbúð, eins og áætlunin gerir ráð fyrir.

Heilsueflandi samfélag

Megin markmið er að styðja samfélög í að skapa umhverfi og aðstæður sem stuðla að heilbrigðum lífnaðarháttum, heilsu og vellíðan allra íbúa.

Leitast er við að manngert og náttúrulegt umhverfi skapi sem ákjósanlegastar aðstæður í lífi, leik og starfi fyrir fólk á öllum æviskeiðum. Svo sem að hreyfa sig, borða hollt, rækta geðið og ástunda grænan lífsstíl⁵.

⁴ [Húsnæðisáætlun 2023.](#)

⁵ [Heilsueflandi samfélag.](#)

SKIPULAGSSKILMÁLAR

Með deiliskipulaginu er leitast við að setja fram áherslur sem gera Melahverfi að áhugaverðum kosti fyrir búsetu. Þetta er t.d. gert með fjölbreyttri stærð lóða og skilmálum sem heimila mismunandi stærð á íbúðum. Þá er áhersla á heilsueflandi samfélag og umhverfisvænan ferðamáta.

Skipulagsskilmálar þessir gilda um byggðar og óbyggðar lóðir. Í kafla 0 eru settar fram byggingarheimildir og skipulagsskilmálar fyrir hverja lóð fyrir sig.

Lóðir

Lóðamörk eru sýnd á deiliskipulagsupprætti og stærð lóðar skráð. Þessar upplýsingar eru til viðmiðunar, en nánar er gerð grein fyrir lóðarmörkum, málsetningu lóðar og lóðarstærð á mæliblaði/lóðablaði en hér eftir verður orðið mæliblað notað um mæliblað, hæðarblað eða lóðablað en öll þessi framsetning hefur mjög svipuð gögn að geyma og sambærilega nákvæmni.

Verði misræmi deiliskipulags og mæliblaðs gildir mæliblað.

Íbúðarbyggð

Öll hús skulu vera í samræmi við ákvæði í kafla 6.7 í byggingarreglugerð nr. 112/2012, m.s.br. Fjarlægð húsa frá lóðarmörkum skal taka mið af gr. 9.7.5 í byggingarreglugerð nr. 112/2012, með síðari breytingum, út frá byggingarefni og frágangi útveggja og þaks. Allar byggingar og allir hlutar bygginga skulu vera innan byggingareits.

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem er á viðkomandi lóð. Leitast skal við að mynda skjólgóð útisvæði sem snúa móti sólu.

Sveigjanleiki í húsagerð

Gert er ráð fyrir ákveðnum sveigjanleika í húsagerð þegar kemur að parhúsi og raðhúsum. Á deiliskipulagsupprætti eru tilgreindar lóðir þar sem heimilt er að byggja annað hvort parhús eða raðhús.

Áður en framkvæmdir hefjast og þar til heimlögn er lögð, sem miðast við fjölda íbúða og lóðahluta, gefst tími til að aðlaga hönnun veitukerfa og aðkomu lóða eftir fyrirhugaðri húsagerð.

Óháð húsagerð skal umfang og stærð húsa vera með svipuðu móti til þess að breytingar hafi ekki áhrif á nærliggjandi lóðir og heildaryfirbragð hverfisins.

Deiliskipulagsgögn skilgreina sveigjanleika innan lóða og því nægir samþykki sveitarstjórnar um útfærslu á viðkomandi lóð og þarf ekki að gera formlega breytingu á deiliskipulagi sé óskað eftir því að nýta tilgreindan sveigjanleika.

Ákvæði fyrir íbúðarlóðir

Hér eru sett fram ákvæði fyrir mismunandi húsagerðir. Á svæðinu er gert ráð fyrir 33 lóðum fyrir einbýlishús, parhús og raðhús. Leitast er við að blanda húsagerðum. Gert er ráð fyrir að uppbyggingu svæðisins verði áfangaskipt og að allar húsagerðir séu í boði í hverjum áfanga.

Fjöldi íbúða innan byggingarreits, hámarks nýtingarhlutfall og byggingarmagn er birt í lóðatöflu í kafla 0. Almennt er kvöð um lagnaleið innan allra lóða.

Á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir að fjöldi íbúða geti verið á bilinu 41-70 eftir því hvers konar húsagerð verður fyrir valinu á hverri lóð. Skipting lóða eftir húsagerðum er sett fram í töflu 2.

MYND 4. Húsagerðir í deiliskipulaginu.

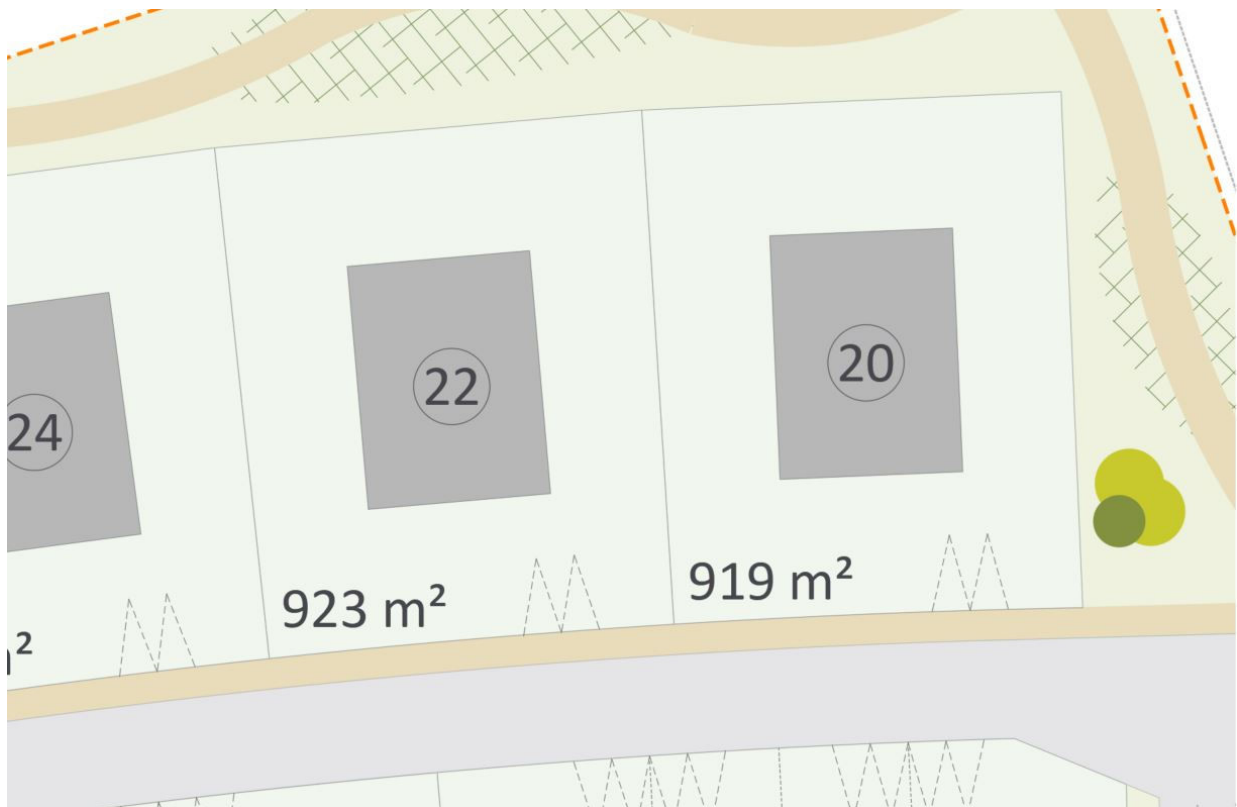


TAFLA 2. Húsagerðir.

TEGUND ÍBÚÐA	FJÖLDI LÓÐA	FJÖLDI ÍBÚÐA LÁGMARK	SAMTALS BÍLASTÆÐI	FJÖLDI ÍBÚÐA HÁMARK	SAMTALS BÍLASTÆÐI
E1	8	8	16	-	-
E2	4	4	8	-	-
E-P	13	13	26	26	52
P-R	8	16	32	32	64
Samtals	33	39	78	68	136

Einbýlishús (E1)

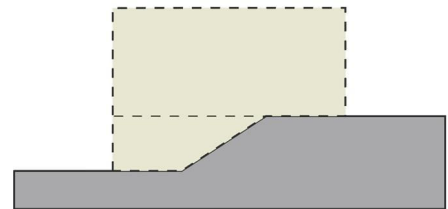
- Heimilt er að byggja einbýlishús á 1 hæð ásamt sambyggðri eða stakstæðri bílageymslu. Grunnflötur einbýlishúss skal vera minnst 90 m².
- Heimilt er að vera með bílageymslur/bílskúr fyrir 1-2 bíla, stærð að hámarki 70 m², og skulu þær aldrei standa nær götu en 6,0 m.
- Mænishæð verði að hámarki 5,5 m yfir uppgefinn aðalgólfkóta.
- Þakform er frjálst.



MYND 5. Skýringarmynd, lóðir fyrir einbýlishús – E1.

Einbýlishús (E2)

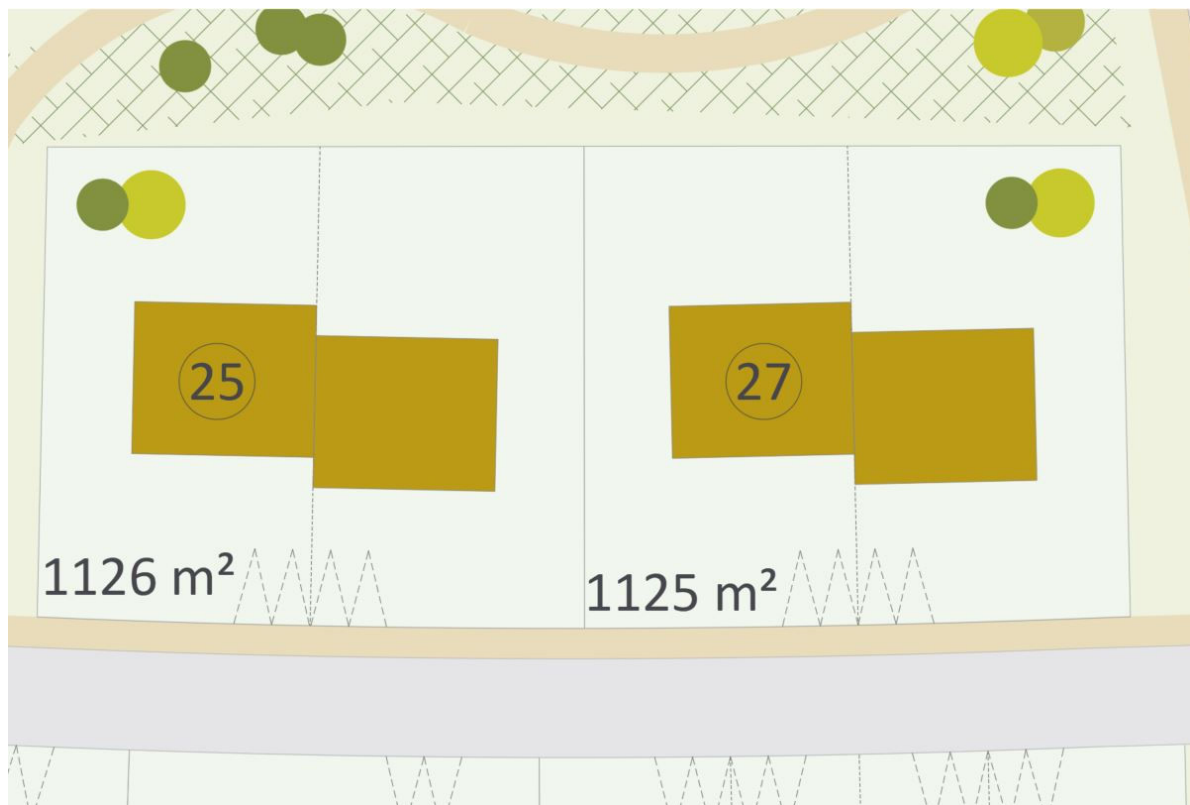
- Heimilt er að byggja einbýlishús á 1 hæð með kjallara (þar sem lega lands leyfir) ásamt sambyggðri eða stakstæðri bílageymslu. Grunnflötur einbýlishúss skal vera minnst 90 m².
- Heimilt er að vera með bílageymslu/bílskúr fyrir 1-2 bíla, stærð að hámarki 70 m², og skulu þær aldrei standa nær götu en 6,0 m.
- Mænishæð verði að hámarki 5,5 m yfir uppgefinn aðalgólfkóta.
- Þakform er frjálst.



MYND 6. Skýringarmynd, lóðir fyrir einbýlishús – E2.

Parhús (P)

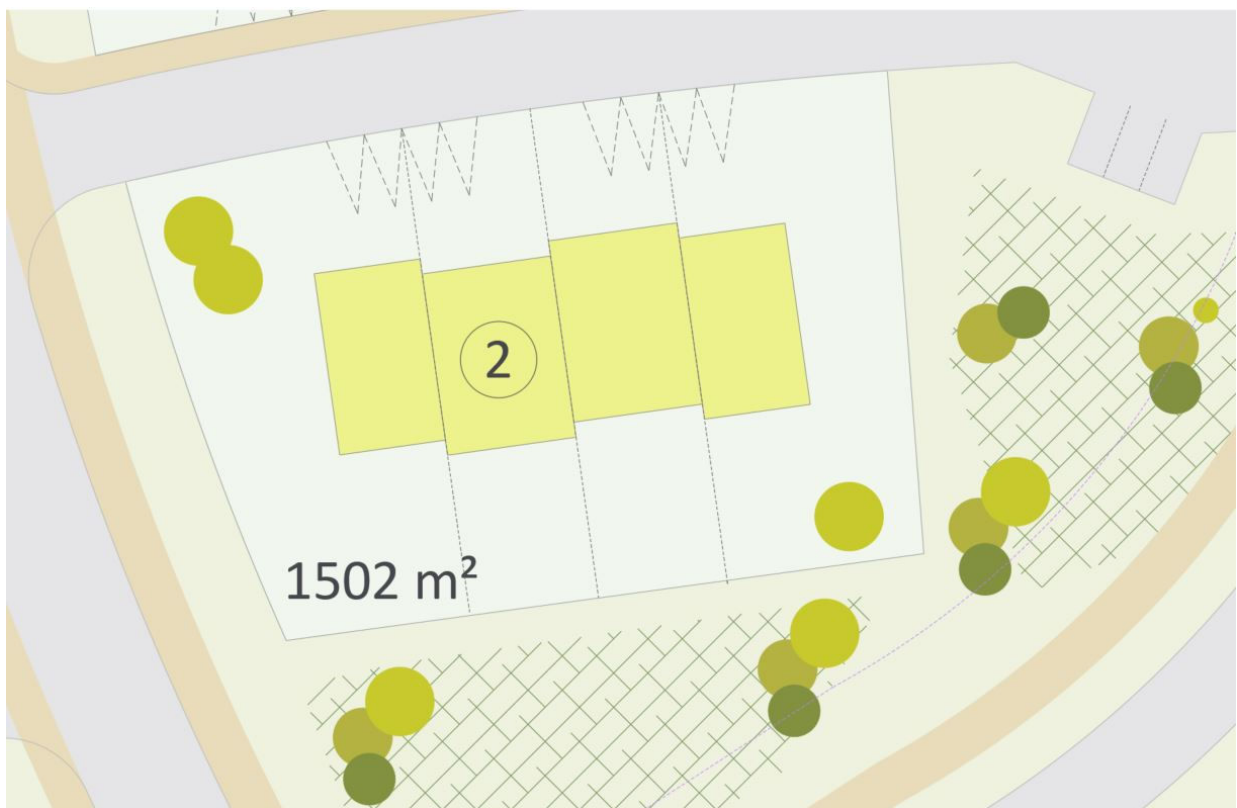
- Innan byggingarreits er heimilt að vera með parhús á 1 hæð, með möguleika á sambyggðum bílageymslum. Íbúðir skulu að lágmarki vera 60 m² hvor.
- Bílageymsla/bílskúr getur rúmað 1-2 bíla, stærð að hámarki 50 m², og skal hún aldrei standa nær götu en 6,0 m.
- Mænishæð verði að hámarki 5,5 m yfir uppgefin aðalgólfkóta.
- Krafa er um að hafa uppbot á a.m.k. einni hlið hússins t.d. með stöllum eða í formi inn- eða útskóta.
- Á skýringaruppdrætti eru húseiningar sýndar til viðmiðunar og er breidd þeirra ekki bindandi. Heimilt er að hliðra þeim til innan byggingarreits.
- Pakform er frjálst.



MYND 7. Skýringarmynd, lóðir fyrir parhús - P.

Raðhús (R)

- Innan byggingarreits er heimilt að vera með raðhús á 1 hæð, með möguleika á sambyggðum bílageymslum. Íbúðir skulu að lágmarki vera 50 m².
- Bílageymsla getur rúmað 1-2 bíla, stærð að hámarki 40 m², og skal hún aldrei standa nær götu en 6,0 m.
- Mænishæð verði að hámarki 5,5 m yfir uppgefinn aðalgólfkóta.
- Kvöð er á lóðum um aðkomu að baklóðum miðjuhúsa, m.a. til viðhalds og endurbóta.
- Krafa er um að hafa uppbot á a.m.k. einni hlið hússins t.d. með stöllum eða í formi inn- eða útskóta.
- Á skýringaruppdrætti eru húseiningar sýndar til viðmiðunar og er breidd þeirra ekki bindandi. Heimilt er að hliðra þeim til innan byggingarreits.
- Pakform er frjálst.



MYND 8. Skýringarmynd, lóðir fyrir raðhús - R.

Samgöngur

Aðkoma að svæðinu er frá Vesturlandsvegi (nr. 1), um Bugðumel og nýjar götur að hverfinu (Gata A og B).

Götur

Hönnun, frágangur, merking og lýsing gatna, bílastæða og gangstíga skal vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, gr. 6.2.2 og 6.2.4 í breytingu nr. 280/2014. Útfærsla á götum, gatnamótum, staðsetning stíga og gangbrauta er sýnd til viðmiðunar á uppdrætti en nánari útfærsla kemur fram í gatnahönnun.

- Bogalaga götur, stuttir vegakaflar á milli gatnamóta, samsíða bílastæði og upphækkanir stuðla að hægari umferð og bæta um leið umferðaröryggi.
- Gert er ráð fyrir upphækkuðu yfirborði þar sem gangbrautir og grænar tengingar liggja yfir götur.
- Gert er ráð fyrir 30 km hámarkshraða á aðalgötu sem liggur í gegnum hverfið, frá Bugðumel í norður, lágmarksfjarlægð á milli gatnamóta húsagatna er 30 m.

Bílastæði

Bílastæði á íbúðarlóðum skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, gr. 6.2.2 í breytingu nr. 280/2014. Gert er ráð fyrir a.m.k. 2 bílastæðum á hverja íbúð og skulu bílastæði vera innan lóða. Við allar nýjar íbúðir/bílskúra skal gera ráð fyrir möguleika á hleðslu rafmagnsbíla.

Staðsetning bílastæða á uppdrætti er leiðbeinandi og skal útfærð nákvæmlega m.t.t. hönnunar á húsi og gerð mæliblaða.

Gert er ráð fyrir gestastæðum til almennra nota í nokkrum botnlöngum og við aðalgötu. Bílastæði í og við götu eru óháð almennum bílastæðakvöðum á hverri lóð. Ekki er gert ráð fyrir bílastæði fyrir stóra bíla innan íbúðarsvæða.

Gangstéttar, útivistarleiðir og græn svæði

Græn svæði eru nokkur hér og þar í byggðinni (sjá mynd 9). Um þau liggja útivistarstígar og heimilt er að setja upp bekki til áningar á völdum stöðum. Einnig er heimilt að vera með hreystitæki eða annað það sem stuðlað getur að útiveru, hreyfingu og stutt við heilsueflandi samfélag.

Gangstéttar og stígar skulu að lágmarki vera 2 m breiðir, nema annað sé tekið fram. Yfirborð skal henta fyrirhugaðri umferð og frágangur vera þannig að þar verði ekki uppsöfnun vatns og snjómokstur sé auðveldur. Lýsing gatna og stíga skal vera í samræmi við tilgang, sjá nánar kafla 3.3.4.



MYND 9. Græn svæði og stígar.

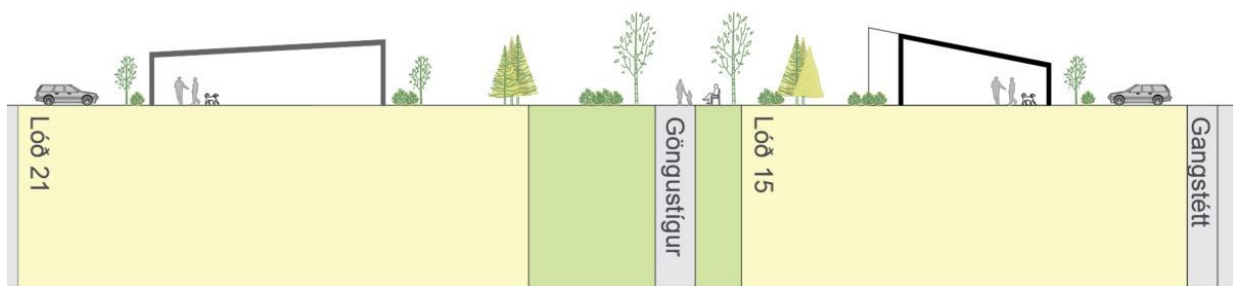
Áhersla er á útvistarleiðir sem tengja svæðið bæði innbyrðis og við önnur svæði í kring. Sérstök áhersla er lögð á tengsl við græn opin svæði til þess að auka útvistarmöguleika íbúa.

Stígakerfið í hverfinu mun tengjast núverandi útvistarstíg að Grundartanga og skógræktar- og landgræðslusvæði sunnan við svæðið.

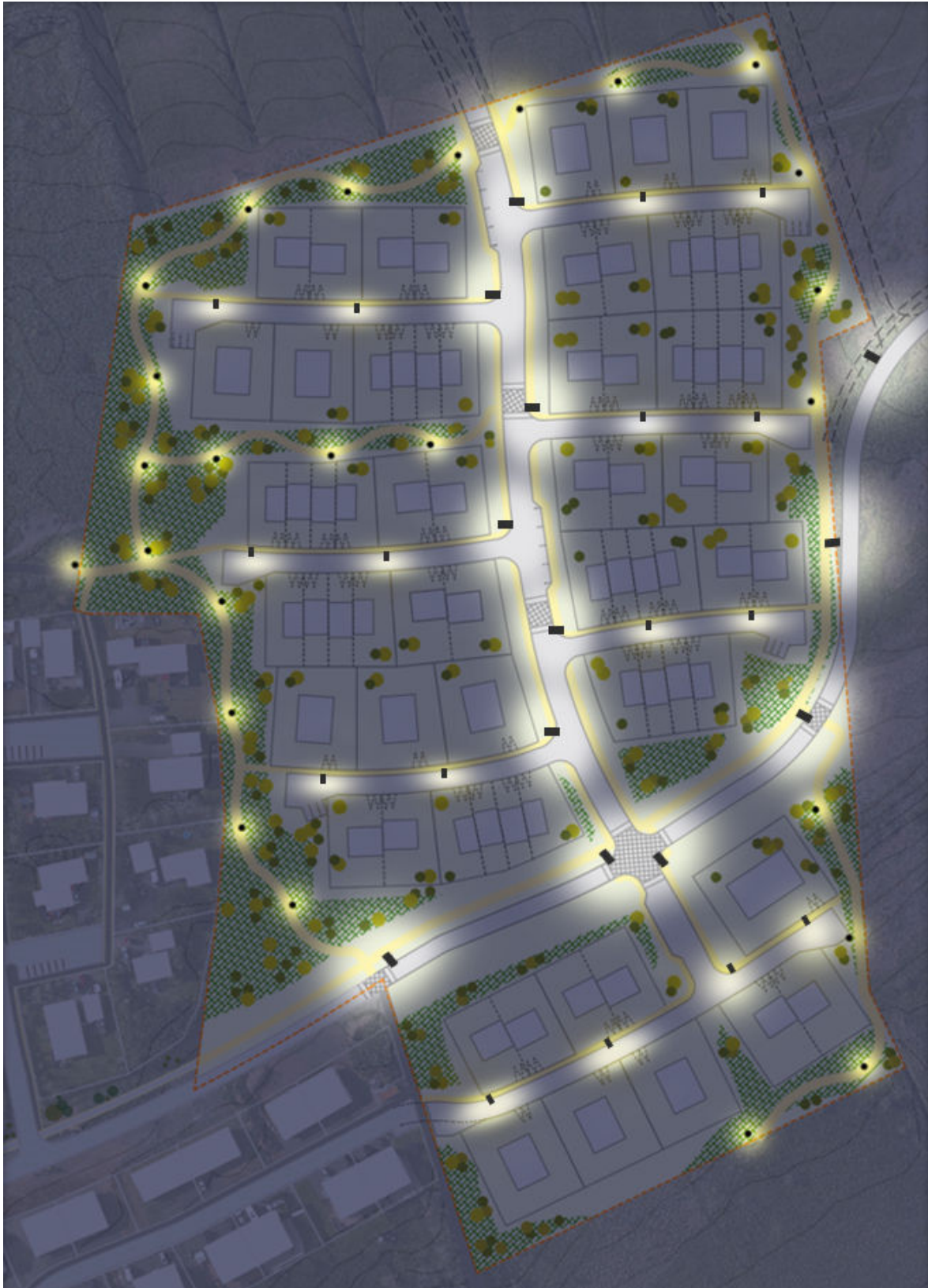
Stígar geta verið mismunandi uppbyggðir, malbik, malarstígar eða viðarkurl og þ.a.l. með ólíka þjónustu og viðhaldsþörf.

- Gangstéttar eru almennt 2 m breiðar. Við hönnun gangstétta skal taka mið af algildri hönnun, þar sem því verður við komið og leitast við að halli þeirra verði undir 5%.
- Hver íbúðargata liggur að grænu svæði sem tryggir aðgengi um bílfrí svæði að gönguleiðum.

Á uppdrætti eru sýndir stígar sem tengja götur/hverfi við útvistarstíga. Stígar eru gróft afmarkaðir á uppdrætti og er heimilt að færa þá til og aðlaga að landi eftir því sem þarf. Heimilt er að gera nýja stíga án þess að breyta þurfi deiliskipulagi.



MYND 10. Göngustígur - snið.



MYND 11. Myrkurkort af Melahverfi III.

Mynd 11 sýnir hvar myrkrið myndi víkja fyrir ljósi frá lömpum. Þannig má sjá fyrir sér þá staði sem lýsing mundi draga fram götur, göngustíga og gróður. Kaldari birta er frá lömpum á aðalgötu og hlýrri í húsagötum og á göngustígum.

Staðsetning staura og lægri polla er með nokkuð raunhæfu millibili, miðað við lýsingargetu þeirra lampa sem mælt er með á hverju svæði.

- Á aðalgötu eru staurar 5-6,3 m á hæð. Birtan er dagsbirtulík (köld).
- Í húsagötum eru 4 m staurar og hlýrri birta en á aðalgötu.
- Á gönguleiðum eru 1 m háir pollar með gulari/hlýrri birtu líkt og í húsagötum. Mikilvægt er að þessir pollar séu án glýju og æskilegt að birtustig lækki þegar stígar eru ekki í notkun.

Skilmálar lýsingar eru leiðbeinandi fyrir hönnun lýsingar í hverfinu en verður nánar útfærð við gerð mælibleða og hönnun lagna á svæðinu.

Hljóðvist

Hvað varðar hljóðvist og hávaða þá þarf hávaði á svæðinu frá umferð ökutækja og atvinnustarfsemi, að uppfylla kröfur reglugerðar um hávaða nr. 724/2008. Ekki er gert ráð fyrir að hljóðvist frá Vesturlandsvegi eða Hvalfjarðarstrandarvegi hafi áhrif á hljóðstig innan svæðis en miða skal miða við að hljóðstig verði undir viðmiðunarmörkum skv. reglugerð um hávaða.

Veitur og sorp

Veitulagnir og gatnakerfi verða hönnuð sérstaklega. Gert er ráð fyrir sameiginlegu lagnabelti vestan hverfisins, milli Melahverifs III og gamla hverfisins. Innan hverfis verða lagnaleiðir að jafnaði undir gangstéttum meðfram götum. Hönnun og lega lagna verður útfærð á hönnunarstigi.

Rafmagn: Svæðið tengist dreifikerfi RARIK.

Fjarskipti: Svæðið tengist ljósleiðarakerfi/ ljósneti á svæðinu.

Vatnsveita: Sveitarfélagið sér um vatnsveitu.

Fráveita: Fráveita skal vera í samræmi við reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999, með síðari breytingum. Gert verður ráð fyrir sameiginlegu fráveitukerfi fyrir alla byggð í hverfinu.

Í Melahverfi eru sameiginleg hreinsivirki sunnan byggðarinnar og mun hverfið tengjast núverandi fráveitukerfi. Gera má ráð fyrir stækkun þess, með stækkun byggðar, og mun hönnun stofnlagna taka mið af því. Fráveita er gerð í samráði við Heilbrigðiseftirlit Vesturlands.

Öllu ofanvatni s.s. af húspökum og hörðu yfirborði verður miðlað út í jarðveg t.d. út af götum/stígum, eða í kerfi sem miðlar því út í jarðveg sunnan byggðarinnar, sjá kafla 4.4.

Hitaveita: Melahverfi fær heitt vatn frá Veitum.

Sorp: Í eða við byggingar skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps. Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, með síðari breytingum. Staðsetning og frágangur skal vera þannig að aðgengi sé gott. Sorphirða og fjöldi sorpíláta fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

Slökkvivatn og brunahanar: Aðgengi að slökkvivatni verður skipulagt af vatnsveitu sveitarfélagsins og brunavörnum. Heimilt er að setja brunahana þar sem þeirra kann að vera þörf, án þess að breyta þurfi deiliskipulagi, og skal tryggja aðkomu slökkvibíla að þeim.

ALMENNIR SKILMÁLAR

Skilmálar þessir taka til byggðar sem fellur undir þetta deiliskipulag.

Húsagerðir eru frjálstar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni.

Öll hús skulu byggð á steypum grunni með steyptri botnplötu.

Byggingareitir

Byggingareitir lóða eru sýndir á skipulagsuppdrætti og skulu byggingar byggðar innan þeirra. Byggingareitir eru málsettir á mæliblaði.

Nýtingarhlutfall

Nýtingarhlutfall er hlutfall brúttóflatarmáls A og B rýma (allar hæðir) og lóðarstærðar. Hámarks byggingarmagn kemur fram í skilmálatöflu í kafla 0.

Mæliblöð

Mæliblöð sýna lóðamörk, stærðir lóða, byggingareiti, innkeyrslu inn á lóðir og kvaðir ef einhverjar eru. Við gerð mæliblaða geta upplýsingar um tiltekin atriði breyst lítillega, t.d. varðandi lóðastærðir og lóðamörk. Ef misræmi er gildir mæliblað. Tilgreina skal gólfkóta á mæliblöðum.

Ofanvatn

Í gr. 5.3.2.14 í skipulagsreglugerð, nr. 90/2013 segir að stefnt skuli að því að ofanvatni, s.s. regnvatni af þökum og hörðu yfirborði, verði miðlað í jarðveg í stað fráveitukerfis. Koma má fyrir malarpúðum undir yfirborði lóða sem getur tekið við yfirborðsvatni í rigningum og leysingum þannig að yfirborðsvatn seyntli smám saman út í jarðveginn og niður í grunnvatnið. Notast má við hefðbundnar þakvatnslagnir við að beina vatninu að malarfyllingunni.

Gera skal grein fyrir nákvæmari tilhögun fráveitu ofanvatns á sérteikningum.

Frágangur lóða

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og skal þeim lokið innan 3 ára frá útgáfu byggingarleyfis.

Lóðarhafi skal ganga frá lóð í u.þ.b. rétttri hæð og fjarlægja þann uppgröft sem ekki þarf á lóð, áður en byggingin er fókheld skv. gr. 7.2.4 í byggingarreglugerð nr. 112/2012. Óheimilt er að setja uppgröft út fyrir lóðarmörk, nema í samráði við sveitarfélagið.

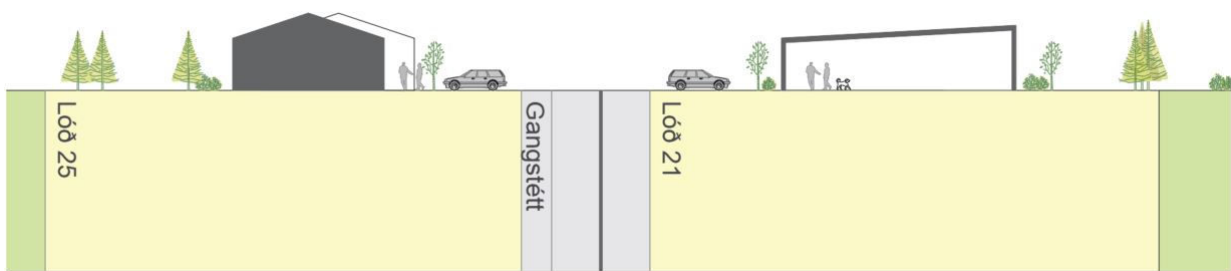
Þar sem lóðir liggja að opnum svæðum skal lóðarhafi jafna land sem líkast því sem var áður en grafið var eða landi hróflað. Ef nauðsyn krefur skal landmótun eða stöllum á lóð gerð innan lóðar. Fjarlægð stalla/fláa frá lóðarmörkun skal vera a.m.k. jöfn hæð þeirra.

Ef hæðarmunur er tekinn með húsvegg eða stoðvegg, skal veggurinn þola þrýsting frá aðliggjandi götu, gangstétt, göngustíg, lóð eða bílastæði. Sama gildir ef flái er notaður og skal hann þá ekki vera brattari en 1:2 nema með leyfi byggingarfulltrúa.

Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum. Grindverk á lóðarmörkum sem snýr að götu skal ekki vera hærra en 1,2 m. Mælt er með því að byggingar verði hannaðar með skjólmyndun í huga og skjólveggir verði hluti hönnunar á húsum. Þannig verði reynt að minnka þörf fyrir uppsetningu umfangsmikilla skjólgirðinga síðar.

Vísað er til ákvæða byggingarreglugerðar vegna frágangs lóða og gróðurs, m.a. ákvæða um hæð trjágróðurs á lóðarmörkum og vöxt þeirra. Ekki er heimilt að gróðursetja limgerði né annan gróður nær lóðarmörkum sem snúa að götu/gangstétt en 50 cm.

Lýsing skal vera lágstemmd og ljósi beint niður og að aðkomu að húsum.



MYND 12. Kennisnið af lóðum.

SKILMÁLATAFLA

STAÐFANG	LÓÐARSTÆRÐ SKV. DEILISKIPULAGS-UPPDRETTI	NÝTINGAR-HLUTFALL	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M2	HÁMARKSFJÖLDI HÆÐA
Gata A 1	1405	0,35	491,8	1
Gata A 2	1488	0,35	532,0	1
Gata A 3	1170	0,30	351,0	1
Gata A 4	1063	0,30	318,9	1
Gata A 5	998	0,30	299,4	1
Gata A 6	1398	0,30	419,4	1
Gata A 7	1023	0,30	306,9	1
Gata A 8	1183	0,30	354,9	1
Gata A 9	994	0,30	298,2	1
Gata A 10	1138	0,30	341,4	1
Gata A 11	1248	0,30	374,4	1
Gata A 12	1468	0,35	513,8	1
Gata A 13	1421	0,35	497,4	1
Gata A 14	1211	0,30	363,3	1
Gata A 15	1299	0,35	454,7	1
Gata A 16	1202	0,30	360,6	1
Gata A 17	1177	0,30	353,1	1
Gata A 18	1497	0,35	524,0	1
Gata A 19	1412	0,35	494,2	1
Gata A 20	919	0,30	275,7	1
Gata A 21	933	0,30	279,9	1
Gata A 22	923	0,30	276,9	1
Gata A 23	901	0,30	270,3	1
Gata A 24	914	0,30	274,2	1
Gata A 25	1126	0,30	337,8	1
Gata A 27	1125	0,30	337,5	1

STAÐFANG	LÓÐARSTÆRÐ SKV. DEILISKIPULAGS-UPPDRETTI	NÝTINGAR-HLUTFALL	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M2	HÁMARKSFJÖLDI HÆÐA
Gata B 1	1251	0,30	375,3	1+ kjallari (þar sem land leyfir)
Gata B 2	1092	0,30	327,6	1
Gata B 3	1354	0,30	406,2	1
Gata B 4	1069	0,30	320,7	1
Gata B 6	1056	0,30	316,8	1+ kjallari (þar sem land leyfir)
Gata B 8	1026	0,30	307,8	1+ kjallari (þar sem land leyfir)
Gata B 10	1047	0,30	314,1	1+ kjallari (þar sem land leyfir)

UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Við gerð deiliskipulags skal, skv. gr. 5.4 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013, meta líkleg áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum og starfsemi á aðliggjandi svæði og einstaka þætti skipulagsins sjálfs. Svo sem á vistkerfi, auðlindir, landslag, ásýnd, útsýni, hljóðvist, loftgæði, hagkvæmni, veðurfar, varðveislugildi og svipmót byggðar og einstakra bygginga o.fl. umhverfisþætti eftir því sem efni skipulagsins gefur tilefni til. Matið felst í verklagi sem beitt er til að stuðla að umhverfisvernd og sjálfbærri þróun við gerð skipulags og draga úr neikvæðum áhrifum framkvæmda, skv. lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Umhverfismatið felur í sér mat á líklegum áhrifum þeirrar stefnu sem sett er fram.

Umhverfisþættir

Umhverfisþáttur er tiltekinn þáttur, s.s. gróðurfar, landslag eða félagslegir þættir, sem taldir eru geta orðið fyrir áhrifum af framkvæmdum og aðgerðum sem leiðir af þeirri stefnu sem skoðuð er hverju sinni. Áhrif af stefnu deiliskipulagsins á einstaka þætti umhverfisins eru metin m.a. eftir því hvort þau eru talin jákvæð eða neikvæð. Við matið er horft til umhverfisþátta í töflu 3 og leitast við að svara matsspurningum m.t.t. þeirra viðmiða sem talin eru upp.

TAFLA 3. Umhverfisþættir, matsspurningar og viðmið.

UMHVERFISÞÁTTUR	MATSSPURNINGAR	VIÐMIÐ
Loft	Losun gróðurhúsalofttegunda og binding kolefnis.	Stefna í aðalskipulagi <ul style="list-style-type: none"> Skapa loftslagsvæna byggð og landnýting stuðli að heilnæmu umhverfi. Landskipulagsstefna 2015-2026 <ul style="list-style-type: none"> Draga úr vegalengdum og ferðabörf, auka hlutdeild virkra ferðamáta.
Gróður	Áhrif á gróður.	Stefna í aðalskipulagi. <ul style="list-style-type: none"> Gott landbúnaðarland verður verndað. Vistgerðarkortlagning Náttúrufræðistofnunar.
Ásýnd og landslag	Áhrif á ásýnd og landslag.	Stefna í aðalskipulagi. <ul style="list-style-type: none"> Áhersla er á að mannvirki falli vel að landi og staðbundnum gæðum, þjóni tilgangi sínu vel og leiði til eins lítillar röskunar og kostur er. Nýjar byggingar falli vel að eldri byggð.
Samfélag	Áhrif á atvinnulíf. Áhrif á íbúapróun og styrkingu byggðar.	Stefna í aðalskipulagi. <ul style="list-style-type: none"> Standa vörð um búsetu og atvinnulíf. Stuðla að eflingu atvinnulífs. Landsskipulagsstefna 2015-2026. <ul style="list-style-type: none"> Húsnæði fyrir alla tekjuhópa. Stuðlað verði að fjölbreyttum húsnæðiskostum.
Minjar og verndarsvæði	Áhrif á náttúru-minjar, fornminjar og verndarsvæði.	Stefna í aðalskipulagi. <ul style="list-style-type: none"> Sérkenni náttúru verði varðveitt, þannig að íbúar og gestir geti notið þeirra gæða sem eru til staðar. Taka skal tillit til þekkra fornminja við skipulag landnýtingar.
Heilsa og öryggi	Umferðaröryggi. Útivistarmöguleikar. Hætta á mengun.	Stefna í aðalskipulagi. <ul style="list-style-type: none"> Áhersla á göngu- og hjólavænt umhverfi. Landsskipulagsstefna 2015-2026. <ul style="list-style-type: none"> Leitast við að skapa heilnæmt umhverfi sem hvetur til hollra lífshátta og hreyfingar.

Mat á umhverfisáhrifum deiliskipulags

Svæðið er innan þéttbýlis og gerir aðalskipulag ráð fyrir að þar verði íbúðarbyggð í einbýlis-, rað- og parhúsum. Svæðið er óbyggt.

Þar sem stefnan er metin í samræmi við aðalskipulag þá er einungis gerð grein fyrir umhverfisáhrifum af stefnu deiliskipulagsins en ekki bornir saman valkostir.

Áhrif af stefnunni

Áhrif á loft eru óveruleg. Verið er að stuðla að nýrri íbúðarbyggð í þéttbýli, setja skilmála um rafhleðslu-stöðvar við nýjar íbúðir og gera ráð fyrir útivistarstígum til útivistar og atvinnusóknar. Gróíð land raskast við framkvæmdir og við það losna gróðurhúsalofttegundir. Að framkvæmdum loknum er líklegt að verði gróður í görðum og einnig eru græn svæði saman við byggðina. Allur nýr gróður bindur kolefni í stað þess gróðurs sem raskast.

Áhrif á gróður eru óveruleg. Gróið land raskast við framkvæmdir. Um er að ræða graslendi og alaskalúpínu. Að framkvæmdum loknum er líklegt að verði gróður í görðum og einnig eru græn svæði saman við byggðina.

Áhrif á ásýnd og landslag eru óveruleg. Mannvirki eru yfirleitt sýnileg en um er að ræða byggð á einni hæð innan þéttbýlis og því eru áhrif metin óveruleg.

Áhrif á samfélag eru jákvæð. Íbúum fjölgar þegar svæðið byggist upp og það styrkir samfélagið og þá þjónustu sem sveitarfélagið þarf að halda úti. Melahverfi er vel staðsett m.t.t. stærstu vinnustaða í sveitarfélaginu og einnig eru greiðar samgöngur til næstu þéttbýlisstaða.

Áhrif á minjar eru óverulegar. Engar þekktar minjar eru innan svæðisins. Svæðið nýtur ekki verndar.

Áhrif á heilsu og öryggi eru jákvæð. Gert er ráð fyrir útivistarstígum innan svæðis og að þeir tengist stígum umhverfis Melahverfi. Hraðalækkandi aðgerðir verða þar sem stígar þvera götur og gert er ráð fyrir hámarkshraða 30 km/klst.

Niðurstaða

Sveitarfélagið er hlynnt áframhaldandi byggingu íbúða í Melahverfi og fjölgun íbúa, enda er það í samræmi við stefnu sveitarfélagsins eins og hún er sett fram í aðalskipulagi. Áhrif af byggingu nýrrar íbúðarbyggðar í Melahverfi eru metin jákvæð eða óveruleg á umhverfisþætti.

SKIPULAGSFERLI, SAMRÁÐ OG KYNNING

Deiliskipulagstillaga verður auglýst, m.a. birt í skipulagsgátt Skipulagsstofnunar og skulu umsagnir um hana berast þangað. Umsagnaraðilar á auglýsingatíma deiliskipulagstillögu eru m.a.:

- Minjastofnun Íslands
- Vegagerðin
- Heilbrigðiseftirlit Vesturlands
- Rarik
- Veitur

Skipulagsferli

Gert er ráð fyrir að skipulagsferlið sé eftirfarandi:

Deiliskipulagstillaga kynnt og auglýst á vormánuðum.



Nýtt deiliskipulag tekur gildi í haust.