



## DEILISKIPULAG MELAHVERFIS II

Breytt afmörkun og fækkun íbúða

Greinargerð  
September 2020

 Skipulagsstofnun

Mótt: **23. feb. 2021**  
Málnr.





20304

Nr. útg.	Dagsetning	Unnið	Yfirfarið	Samþykkt
01	15.09.2020	HTT		
02	16.09.2020	HTT		
03	25.09.2020	HTT	SGT	SGT
04	13.01.2021 <sup>1</sup>	HTT	SGT	SGT

**Unnið af:**

VSÓ Ráðgjöf  
Borgartúni 20, 105 Reykjavík

[www.vso.is](http://www.vso.is)

**Unnið fyrir:**

HVALFJARÐAR  
SVEIT



Hvalfjarðarsveit  
Innrimel 3, 301 Akranes

<sup>1</sup> Greinargerð lagfærð, viðbótarupplýsingar um skólpveitu í kafla 2.14.2 sbr. umsögn Heilbrigðiseftirlits Vesturlands, dags. 13. október 2020.



## Efnisyfirlit

<b>1</b>	<b>Forsendur</b>	<b>4</b>
1.1	Núverandi staða og breyttar forsendur	4
1.2	Staða skipulags	4
1.3	Kynning og samráð	5
1.4	Gögn deiliskipulagsbreytingar	5
<b>2</b>	<b>Efni breytingar og skipulagsskilmálar</b>	<b>5</b>
2.1	Meginatriði breytingar	5
2.2	Umferð og aðgengi	6
2.2.1	<i>Aðkoma</i>	6
2.2.2	<i>Bugðumelur</i>	6
2.2.3	<i>Safngata</i>	6
2.2.4	<i>Húsagötur</i>	7
2.2.5	<i>Gönguleiðir og reiðstígar</i>	7
2.2.6	<i>Bílastæði</i>	7
2.2.7	<i>Frágangur göturýma</i>	7
2.3	Íbúðarsvæði	7
2.3.1	<i>Fjöldi lóða</i>	8
2.4	Almennir skilmálar	8
2.5	Húsagerðir og byggingarefni	9
2.6	Byggingarreitir	9
2.7	Nýtingarhlutfall	9
2.8	Sorpgeymslur	10
2.9	Lóðarfrágangur	10
2.10	Girðingar	11
2.11	Verslun og þjónusta	11
2.12	Opin svæði	11
2.13	Fornminjar	11
2.14	Lagnir og veitur	11
2.14.1	<i>Neysluvatn</i>	12
2.14.2	<i>Skólpveita</i>	12
2.14.3	<i>Rafveita</i>	12
2.14.4	<i>Kvaðir</i>	12
2.15	Hönnun mannvirkja	12
2.15.1	<i>Aðalteikningar</i>	12
2.15.2	<i>Mæliblöd</i>	13
2.16	Lóðir – breytt lóðaskipan	13



2.16.1	Breyting á töflu 1 – helstu stærðir einstakra lóða:	14
3	Áhrif deiliskipulagsbreytingar á umhverfi	15
4	Skilmálateikningar	16
4.1	E2 Einbýlishús á 1 hæð, neðan götu.	16
4.2	P1 Parhús á 1 hæð, ofan götu.	17
4.3	P2 Parhús á 1 hæð, neðan götu.	17
4.4	R1 Raðhús á 1 hæð	18



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

skipulags- umhverfi og náttúra þann 1. des 2020  
sveitarstjórn þann 8. des 2020

Tillagan var auglýst frá 7. okl 2020 með athugasemdarfresti til  
20. nóv 2020.

Auglýsing um gildistöku breytingar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann

\_\_\_\_\_ 20\_\_.





## 1 Forsendur

Deiliskipulag Melahverfis II, sem samþykkt var 22. júlí 2009 með síðari breytingu 9. febrúar 2016, gerir ráð fyrir samtals 66 lóðum með allt að 106 íbúðum í einbýlishúsum, par- og raðhúsum og fjölbýli á 2 hæðum. Jafnframt tekur það til tveggja lóða fyrir verslun og þjónustu við vegamót Þjóðveg 1 og Hagamelsveg.

Helstu markmið deiliskipulagsins eru:

- að mæta eftirspurn fyrir nýjar íbúðarlóðir í Hvalfjarðarsveit.
- að fella fyrirhugaða byggð að núverandi Melahverfi og mynda sterka bæjarheild.
- að bjóða uppá fjölbreytni í búsetuformi og skapa búsetuskilyrði fyrir breiðan og ólíkan samfélagshóp.

Skipulag Melahverfis á að taka mið af landkostum svæðisins, ósnortinni náttúru og útivistarmöguleikum. Mikilvægt er að umhverfisgæði verði höfð að leiðarljósi.

### 1.1 Núverandi staða og breyttar forsendur

Hafin er uppbygging húsa og innviða við götuna Háamel, efst í Melahverfi II. Aðrar götur innan deiliskipulagssvæðisins eru ekki komnar á framkvæmdarstig. Verslunarlóðirnar tvær við Þjóðveg 1 eru óuppbyggðar, en á annarri hefur verið komið fyrir móttökugámum fyrir heimilissorp.

Undanfarið hefur verið eftirspurn eftir íbúðarlóðum í Melahverfi, en ljóst er að gildandi skipulagsskilmálar falla ekki nægilega vel að húsnæðisþörfum og áherslum sveitarstjórnar.

Vegna breyttra forsendna, m.a. samning um skógræktarsvæði innan núverandi skipulagsmarka deiliskipulags Melahverfis II og eftirspurnar eftir íbúðarlóðum hefur sveitarfélagið Hvalfjarðarsveit tekið ákvörðun um að gera breytingu á deiliskipulagi Melahverfis II.

Deiliskipulagsbreytingin felst í meginatriðum í að breyta skipulagsmörkum með hliðsjón af skógræktarsvæðinu og draga úr umfangi íbúðarbyggðar. Innan breyttra deiliskipulagsmarka er fyrirkomulagi lóða og skilmálum um íbúðarlóðir breytt.

Megin markmið um yfirbragð og gæði byggðar sem sett eru fram í gildandi deiliskipulagi Melahverfis II eru áfram höfð að leiðarljósi við gerð deiliskipulagsbreytingar. Einnig er horft til markmiða um þróun þéttbýlisins í heild sem fram hafa komið í yfirstandandi endurskoðun aðalskipulagsins.

### 1.2 Staða skipulags

#### Aðalskipulag Hvalfjarðarsveitar 2008-2020

Í gildi er Aðalskipulags Hvalfjarðarsveitar 2008-2020, staðfest 19. maí 2010. Landnotkun á deiliskipulagssvæði Melahverfis II er íbúðarsvæði (Í2), opið svæði til sérstakra nota (O1 og O2) og verslun- og þjónusta (VP1 og VP2 við Þjóðveg 1. Aðalskipulagið gerir ráð fyrir að þéttleiki íbúðarsvæðis Í2 verði 11 íbúðir á hektara, nýtingarhlutfall að hámarki 0,4 og íbúðarhús verði að hámarki tvær hæðir. Að öðru leyti er vísað til byggingarheimilda í deiliskipulagi Melahverfis II frá 2009.

#### Deiliskipulag



Deiliskipulag Melahverfis II sem samþykkt var 22. júlí 2009, (með breytingum samþykkt 9. febrúar 2016) gerir ráð fyrir samtals 66 lóðum með allt að 106 íbúðum í einbýlishúsum, par- og raðhúsum og fjölbýli á 2 hæðum. Einnig eru afmarkaðar tvær lóðir fyrir verslun og þjónustu við vegamót þjóðveg 1 og Hagamelsvegur.

Hafin er uppbygging húsa og innviða við götuna Háamel. Aðrar götur innan deiliskipulagsvæðisins eru ekki komnar á framkvæmdarstig. Verslunarlóðirnar tvær við þjóðveg 1 eru óbyggðar, en á annarri hefur verið komið fyrir móttökugámum fyrir heimilissorp.

### 1.3 Kynning og samráð

Breytingin á deiliskipulagi Melahverfis II er unnin í samráði við skipulags- og byggingarnefnd Hvalfjarðarsveitar.

Breytingin verður kynnt íbúum sveitarfélagsins og öðrum hagsmunaaðilum í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. greinar skipulagslaga, sbr. 41. gr. laganna.

### 1.4 Gögn deiliskipulagsbreytingar

Breytingin er sett fram í eftirfarandi gögnum:

- Deiliskipulagsuppdráttur á tveimur kortablöðum sem sýnir deiliskipulag Melahverfis II fyrir og eftir breytingu. Breytingaruppdrátturinn er í mkv. 1:1000 (A1).<sup>2</sup>
- Greinargerð þessi með skipulagsskilmálum og skilmálateikningum.

## 2 Efni breytingar og skipulagsskilmálar

### 2.1 Meginatriði breytingar

Breytingin felur í sér að íbúðarlóðir og götur neðst í Melahverfi II, þ.e. Lautarmelur, Lágmelur og Holtamelur eru felldar brott ásamt öllum lóðum við þær. Íbúðarlóðir við safngötuna Brekkumel eru felldar út og götunni breytt. Austari vegamót Brekkumels og Bugðumel haldast óbreytt þar sem gert er ráð fyrir innkeyrslu að Háamel og Lyngmel.

Deiliskipulagsbreytingin fjallar um eftirfarandi breytingar:

- Við Háamel 1-13 verður gert ráð fyrir húsum á einni hæð í stað tveggja áður.
- Við Háamel 1 er gert ráð fyrir raðhúsi á 1 hæð í stað 2 hæða fjölbýlishúss, íbúðir verða þrjár í stað sex áður.
- Lóðin við Háamel 2 stækkar til vesturs.
- Lyngmelur breytist að legu og lengd og fyrirkomulag lóða. Fyrir breytingu var gert ráð fyrir fjölbýlishúsalóðum við Lyngmel 2, 16 og 18 og þremur parhúsalóðum ofan götu en sex einbýlishúsalóðum neðan götu. Með breytingu eru fjölbýlishús felld út,

<sup>2</sup> Vegna framsetningar breytingar á blaðstærð A1 er gildandi uppdráttur deiliskipulags Melahverfi II settur fram í mkv. 1:1500 (A1), en var upphaflega í mkv. 1:1000.



Lyngmelur styttist til vesturs og ofan götu eru afmarkaðar lóðir fyrir tvö parhús og eitt raðhús með fjórum íbúðum, en neðan götu gert ráð fyrir átta einbýlishúslóðum.

Eftir breytingu fækkar íbúðarlóðum úr 66 í 30 og heildarfjöldi íbúða verður 33 íbúðir í stað allt að 106 áður. Verslunarlóðirnar tvær við vegamót Þjóðveggar 1 eru felldar brott.

Í kafla 2.16 og 2.16.1 er gerð grein fyrir helstu stærðum einstakra lóða fyrir og eftir breytingu í töflu 1.

## 2.2 Umferð og aðgengi

Í gildandi deiliskipulagi eru sett markmið um að örugg og greið tenging verði við Þjóðveg 1, Vesturlandsveg, inn á Bugðumel. Gert verði ráð fyrir almenningsamgöngum innan hverfis. Umferð um svæðið verði greið jafnt fyrir gangandi og akandi vegfarendur.

Sömu markmið standa óbreytt eftir breytinguna.

### 2.2.1 Aðkoma

Aðkoma að svæðinu er frá Þjóðvegi 1, Vesturlandsvegi, inn á Bugðumel sem markar svæðið að norðan. Fyrir breytingu var innra gatnakerfi hverfisins skipulagt sem hringtenging safngötunar Brekkumels að sex húsagötum út frá henni.

Breytingin felur í sér að íbúðarbyggðin samanstendur af tveimur húsagötum, Háamel og Lyngmel sem tengjast inn Bugðumel á einum stað um Brekkumel sunnan við Innrimel.

Skilmálar um stíga haldast óbreyttir, sbr:

*Gert er ráð fyrir göngustígum báðum megin safngötu. Stígakerfi tengir nýtt hverfi við núverandi byggð. Gert er ráð fyrir göngustígum sunnan svæðisins. Staðsetning stíga og gangstétta er sýnd á skipulagsupprætti og skýringarteikningum.*

### 2.2.2 Bugðumelur

Samkvæmt Aðalskipulagi Hvalfjarðarsveitar 2008-2020 er gert ráð fyrir að Bugðumelur verði safnbraut þéttbýlisins og tengist Vesturlandsvegi (Þjóðvegi 1) vestan við Melahverfið. Í aðalskipulaginu er sett fram stefna um mismislag gatnamót eða hringtorg verði gert við Melahverfi. Útfærslan er ekki sett fram á þéttbýlisupprætti aðalskipulagsins.

Með deiliskipulagsbreytingunni er felld út önnur af tveimur gatnatengingum inn á Bugðumel úr Melahverfi II. Að öðru leyti er Bugðumelur og göngustigar meðfram götu óbreyttir.

### 2.2.3 Safngata

Safngötunni Brekkumel er breytt – hún verður ekki lengur hringtenging með tengingu við sex húsagötur. Brekkumelur verður um 50 m löng gata sem tengir húsagöturnar Háamel og Lyngmel.

Áfram er gert er ráð fyrir 30 km hámarks ökuhraða innan íbúðarsvæða sem afmarkað er með svokölluðum 30 km hliðum við upphaf og enda safngötu og hraðahindrunum og uppbyggðum gangbrautum sem þvera safngötu.





#### 2.2.4 Húsagötur

Áfram gilda sömu almennu skilmálar um húsagötur, sbr.:

*Húsagötur liggja út frá safngötu og er vegstæði valið með það í huga að halli verði sem minnstur. Gert er ráð fyrir samfelldri gönguleið ofan götu. Almenn er gert ráð fyrir einni innkeyrslu fyrir hverja lóð. Göturýmið er 8,5m breitt með 6 m breiðri akbraut.*

#### 2.2.5 Gönguleiðir og reiðstígar

Breytingartillagan aðlagar gönguleiðir að nýju fyrirkomulagi lóða og gatna Melahverfi II. Gert ráð fyrir gönguleiðum sem tengja núverandi byggð og fyrirhugaða íbúðarbyggð Melahverfis II. Áfram gildir eftirfarandi:

*Aðalgönguleiðir tengja núverandi og fyrirhugaða íbúðarbyggð við leikskóla og leiksvæði. Gönguleið er sunnan byggðar og gert ráð fyrir tengingum upp í byggðina á nokkrum stöðum. Gert er ráð fyrir að gönguleiðir tengist aðalgönguleiðum sveitarfélagsins niður að Grunnafirði, að Eiðisvatni og út í Lambhaganes. Gert er ráð fyrir gangstétt báðum megin safngötu og meðfram húsagötu að ofanverðu.*

#### 2.2.6 Bilastæði

Í húsagötum er gert ráð fyrir gestabilastæðum.

Breytingin gerir ráð fyrir samtals 25 gestastæði í götum utan lóða; við Háamel eru 10 gestastæði, 6 við Brekkumel og 9 við Lyngmel.

Skilmálar um fjölda bilastæða á íbúðarlóðum haldast óbreyttri, sbr:

*Að jafnaði er gert ráð fyrir þremur bilastæðum á lóð hvers sérbýlishúss og tveimur bilastæðum fyrir hverja íbúð í par- og raðhúsum. Heimilt er að hafa bílageymslur og fækka þannig bilastæðum á lóðum.*

Fjöldi bilastæða fyrir hreyfihamlaða á lóð skal vera í samræmi við 6.2.4. gr. byggingarreglugerðar nr. 112/2012 m.s.br.

Fyrirkomulag bilastæða innan lóða sem sýnt er á deiliskipulagsupprætti er leiðbeinandi. Bindandi staðsetning bilastæða og innkeyrsla kemur fram á mæliblaði. Nánar er kveðið á um bilastæði í sérskilmálum einstakra lóða. Yfirlit yfir fjölda stæða er að finna í töflu 1, kafla 2.16.1.

#### 2.2.7 Frágangur göturýma

Sveitarfélagið mun sjá um gróður, gangstéttar og götugögn s.s. götuljós og ruslafötur við safnbraut, safngötu og húsagötur.

### 2.3 Íbúðarsvæði

Breytingin gerir ráð fyrir fækkun íbúða og nokkuð breyttri samsetningu húsagerða. Ekki hefur verið eftirspurn eftir fjölbýlishúsalóðum til uppbyggingar frá því deiliskipulagið tók gildi árið 2009. Fallið er frá fjölbýlishúsum, en áfram gert ráð fyrir framboði einbýlishúsa, rað- og parhúsa. Fjölbýlishúsalóðum er því breytt í lóðir fyrir rað- og parhús á einni hæð.





Breytingin tekur mið af settum markmiðum í gildandi deiliskipulagi um framboð húsnæðis sem geti fullnægt mismunandi húsnæðisþörfum fjölskyldna. Melahverfið verði góður búsetukostur fyrir íbúa sem búa vilja í þéttbýli en með staðsetningu í dreifbýli.

Umfang Melahverfis II minnkar umtalsvert. Þegar er hafin uppbygging við Háamel.

Opið svæði er milli Háamels og Lyngmels sem tengist opnu landi og skógræktarsvæði sunnar í brekkunni.

### 2.3.1 **Fjöldi lóða**

Í deiliskipulagi Melahverfis eru afmarkaðar samtals 66 lóðir með heimild fyrir allt að 106 íbúðum (að auki er gert ráð fyrir möguleika á aukaíbúð). Skipting íbúðargerða er eftirfarandi:

Einbýlishús 50 íbúðareiningar. Parhús 16 íbúðir. Raðhús 12 íbúðir. Fjölbýli milli 20 og 28 íbúðir.

Stærð einbýlishúsalóða er á bilinu um 750 til 1.500 m<sup>2</sup>. Stærð parhúsalóða er á bilinu 900 til 1.200 m<sup>2</sup>, stærð raðhúsalóða er um 400-700 m<sup>2</sup>. Fjölbýlishúsalóðir eru á bilinu um 1.200 til 1.600 m<sup>2</sup> að stærð.

Yfirlit yfir stærðir lóða og númer er að finna í töflu 1.

#### **Breyting á fjölda lóða**

Breytingin felur í sér að eftirfarandi götur og íbúðarlóðir við þær eru felldar brott:

- Brekkumelur, lóðir nr. 1-23 og 2-4
- Lautarmelur, lóðir nr. 1-19 og 2-14
- Lágmelur, lóðir nr. 1-7 og 2-6
- Holtamelur, lóðir nr. 1-13 og 2-14

Eftir breytingu eru íbúðarlóðir 31 talsins við Háamel og Lyngmel og gert ráð fyrir allt að 33 íbúðum. Skipting íbúðargerða verður eftirfarandi:

- 12 einbýlishús
- 7 parhús með 14 íbúðareiningum
- 2 raðhús með samtals 7 íbúðareiningum

## 2.4 **Almennir skilmálar**

Áfram gilda almennir skilmálar deiliskipulags Melahverfis II, sbr:

*Almennir skilmálar gilda um allar lóðir á skipulagssvæðinu, nema annað sé tekið fram í sérskilmálum einstakra lóða.*

*Innra skipulag lóða, stærðir húsa, aðkomu- og athafnasvæði skal unnið í samráði við byggingarfulltrúa og skal afstöðumynd og/eða lóðarmynd lögð fram til samþykktar þegar sótt er um byggingarleyfi.*

## 2.5 Húsagerðir og byggingarefni

Áfram gilda sömu skilmálar deiliskipulags Melahverfis II um húsagerðir, sbr. eftirfarandi:

*Húsagerðir eru frjálssar hvað varðar útlit, þakgerð og efnisval að öðru leyti en því að hámarksvegg hæð útveggja og hámarkshæð á þaki er gefin. Mesta hæð útveggja og þaks er sýnd á skilmálateikningum.*

*Heimilt er að nýta landhalla með inngrafinni neðri hæð þar sem landhalli er mikill. Gert er ráð fyrir að byggingar falli að lóð og nánasta umhverfi. Ef um fleiri en eina byggingu er að ræða á sömu lóð skal samræma efnisval og útlit bygginga. Lágmarka þarf neikvæð umhverfisáhrif og velja byggingarefni úr endurnýjanlegri auðlind.*

**Eftir breytingu er gert ráð fyrir eftirfarandi húsagerðum:**

- E2 Einbýlishús á 1 hæð, neðan götu.
  - 4 metra hámarks vegg hæð mælt frá gólfkóta aðkomuhæðar og 5 metrar hámarks þakhæð frá gólfkóta aðkomuhæðar.
- P1 Parhús á 1 hæð ofan götu.
  - 3 metra hámarks vegg hæð mælt frá gólfkóta aðkomuhæðar og 5 metrar hámarks þakhæð frá gólfkóta aðkomuhæðar.
- P2 Parhús á 1 hæð neðan götu.
  - 3 metra hámarks vegg hæð mælt frá gólfkóta aðkomuhæðar og 5 metrar hámarks þakhæð frá gólfkóta aðkomuhæðar.
- R1 Raðhús á 1 hæð ofan götu.
  - 3 metra hámarks vegg hæð mælt frá gólfkóta aðkomuhæðar og 5 metrar hámarks þakhæð frá gólfkóta aðkomuhæðar.

## 2.6 Byggingarreitir

Áfram gilda sömu skilmálar deiliskipulags Melahverfis II um byggingarreiti, sbr. eftirfarandi:

*Byggingarreitir á deiliskipulagsupprætti og skilmálateikningum sýna hámarks línur, bindandi og leiðbeinandi útlínur bygginga og skulu byggingar vera innan byggingarreits með eftirfarandi undantekningum: Einstakir byggingarhlutar, s.s. brunastigar, reykháfar, skyggni, gluggafrágangur, sólpallar og svalir mega skaga út fyrir byggingarreit, þar sem aðstæður á lóð leyfa að mati byggingarnefndar m.t.t. stærðar lóðar og þess háttar.*

*Þar sem afmörkun byggingarreits er sýnd sem bundin lína á skipulagsupprætti og skilmálateikningum skulu a.m.k.  $\frac{3}{4}$  hlutar húshliðar snerta hana.*

## 2.7 Nýtingarhlutfall

Eftir breytingu er gert ráð fyrir að nýtingarhlutfall verði á bilinu 0,23 til 0,44. Nýtingarhlutfall er breytilegt eftir aðstæðum, stærð lóðar og húsagerðum.



Yfirlit yfir hámarksnýtingarhlutfall einstakra lóða er í breyttri töflu 1, í kafla 2.16.1.

## 2.8 Sorpgeymslur

Áfram gilda sömu skilmálar deiliskipulags Melahverfis II um sorpgeymslur, sbr. eftirfarandi:

*Sorpgeymsla skal vera aðgengileg á hverri lóð, sorpgeymsla skal vera hluti byggingar eða þannig að samræmis gæti við frágang húss og mannvirkja. Ganga skal snyrtilega frá sorpgeymslum og staðsetja þær þannig að sem minnst beri á þeim. Gera skal grein fyrir frágangi á aðaluppdráttum í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar.*

## 2.9 Lóðarfrágangur

Skilmálar deiliskipulags Melahverfis II um lóðarfrágang gilda áfram með viðbótarákvæðum sem sett eru fram sem punktar hér að neðan:

*Lögð er áhersla á að lóðarfrágangur umhverfis byggingar verði til fyrirmyndar. Lóðarhafar aðliggjandi lóða skulu hafa samráð um lóðarfrágang á sameiginlegum lóðarmörkum. Þar sem gangstéttir eða göngustígar liggja að lóðum skal lóðarhafi ganga frá lóðarmörkum í samræmi við uppgefna lóðarhæðir á mælibleði.*

*Frágangur lóða skal vera í samræmi við skipulagsuppdrætti, úthlutunarskilmála og almennt í samræmi við 7. hluta í byggingareglugerð nr. 112/2012. Á aðalteikningum skal sýna allan frágang á lóð s.s. fláa, girðingar, bílastæði og gangstéttar.*

*Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur (G- og L-tölur) skv. mælibleði. G- og L-tölur ráða hæð á lóðarmörkum á milli hornpunkta (línulega tengdar). Þeir sem þurfa að víkja frá þessum hæðum taki á sig stalla/fláa eða veggi innan sinnar lóðar og á sinn kostnað. Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi eða grjóti út fyrir lóðarmörk.*

### Viðbótarákvæði - breyting:

- Þar sem lóðir liggja að bæjarlandi skal lóðarhafi jafna land sem líkast því sem var áður en grafið var eða landi hróflað. Óheimilt er að setja uppgröft út fyrir lóðarmörk.
- 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.
- Óheimilt er að láta lausamuni standa til langframa (meira en 2 mánuði) innan lóðar, s.s. gáma, bíla, stöðuhýsi, vélahluti, byggingarefni eða annað álíka. Lóðarhafi skal ávallt huga að lóð sinni og halda henni sem snyrtilegastri svo engin hætta stafi af búnaði og munum innan hennar né sé öðrum til ama.
- Lýsing skal vera lágstemmd og ljósi beint niður. Útílýsing skal þannig úr garði gerð að hún valdi ekki öðrum íbúum óþægindum.



## 2.10 Girðingar

Áfram gilda sömu skilmálar deiliskipulags Melahverfis II um girðingar, sbr. eftirfarandi:

*Leyfilegt er að reisa girðingar á lóðarmörkum. Skulu lóðarhafar hafa með sér samráð um frágang og framkvæmdir. Sé þörf á lokaðri girðingu hærrí en 2,0 m skal lóðarhafi sækja um það sérstaklega og útfærsla vera unnin í samráði við byggingarfulltrúa. Hæð girðingar að götu skal þó aldrei vera hærrí er en 1,40 m.*

## 2.11 Verslun og þjónusta

Í deiliskipulagi Melahverfis II eru tvær 0,5 ha lóðir fyrir verslun- og þjónustu vestast á deiliskipulagssvæðinu næst þjóðvegi nr.1, Vesturlandsvegi. Lóðunum hefur ekki verið úthlutað og eru óbyggðar.

### Breyting:

- Verslunarlóðirnar tvær við vegamót Hagamelsvegur og þjóðvegur nr.1 eru felldar út úr deiliskipulagi Melahverfis II og skilmálar um þær, sbr. kafla 3.3. og undirkafla í greinargerð dags. 9. apríl 2008.
- Deiliskipulagsmörk Melahverfis II eru færð að enda Lyngmelar.

## 2.12 Opin svæði

Breytingin felur í sér breytingu á afmörkun opna svæðisins í miðju Melahverfis II. Markmið deiliskipulags Melahverfis II um opin svæði eru að öðru leyti óbreytt.

Deiliskipulagsbreytingin samræmist gildandi stefnu aðalskipulags um að í þéttbýli Hvalfjarðarsveitar skuli gert ráð fyrir rúmum svæðum til útivistar innan byggðar og stefnu aðalskipulags Hvalfjarðarsveitar 2008-2020 um leiksvæði á opnu svæði til sérstakra nota O2.

Eftir breytingu er gert ráð fyrir að á miðju deiliskipulagsvæðinu verði opið svæði, leiksvæði og útivistarsvæði, í góðum tengslum við byggðina og skógræktarsvæði sunnan byggðarinnar. Áhersla er lögð á að svæðið verði gróðursælt og skjólgott. Á svæðinu er að finna áberandi grettistak eða „álfasteinn“ sem skal varðveita sem kennileiti á opna svæðinu.

## 2.13 Fornminjar

Skráning fornminja fór fram í tengslum við aðalskipulagsvinnu. Engar fornminjar eru skráðar innan skipulagssvæðis.

## 2.14 Lagnir og veitur

Breytingin felur ekki í sér breytingar á markmiðum um lagnir og veitur, sbr:

*Markmið:*





*Veitukerfi á að vera umhverfisvænt taka mið af áfangskiptum.*

### **2.14.1 Neysluvatn**

*Neysluvatn fyrir Melahverfi II kemur úr vatnsveitu sveitarfélagsins og er gert ráð fyrir nýtingu núverandi aðveituæðar inn á skipulagssvæðið.<sup>3</sup>*

### **2.14.2 Skólpeita**

*Skólpeitu Melahverfis II verður veitt inn í sameiginlega rotþró hverfisins sem staðsett er sunnan byggðarinnar eins og sýnt er á deiliskipulagsupprætti.*

#### **Breyting:**

Breytingin felur í sér að dregið er úr umfangi byggðar og byggingarmagni innan deiliskipulagssvæðisins.

Skólpi er nú veitt í tvær rotþrær sunnan við byggðina. Neðan við Háamel 16 er 25.000 lítra rótþró og aðkoma að henni um stíg. Önnur rotþró sem er 60.000 lítra og þjónar eldri byggð Melahverfis, er staðsett um 100 metrum sunnan við lóðirnar Lyngmel 1 og 3.

Auk núverandi rótþróa er gert ráð fyrir sameiginlega rotþró neðan við Lyngmel nr. 13 og 15, fyrir lóðir á vesturhluta svæðisins og er afmarkðaur reitur fyrir hana á upprætti.

Nákvæm staðsetning og fyrirkomulag rotþróar og siturlagna verður útfært á hönnunarstigi, í samræmi við gildandi lög og reglugerðir og í samráði við heilbrigðis- og byggingarfulltrúa.

### **2.14.3 Rafveita**

*Markaður hefur verið reitur fyrir nýja spennistöð í deiliskipulagstillöggunni og er hann sýndur á upprætti. Nánara fyrirkomulag spennistöðvar verður útfært á hönnunarstigi í samráði við Rarik, Orkusóluna og byggingarfulltrúa.*

### **2.14.4 Kvaðir**

Gerð er grein fyrir kvöðum um lagnir innan lóða á mælublöðum.

## **2.15 Hönnun mannvirkja**

Skilmálar deiliskipulags um hönnun mannvirkja, aðaltekningar og mæliblöð gilda áfram óbreyttir.

### **2.15.1 Aðaltekningar**

Aðaltekningar (byggingarnefndarteikningar) skulu vera í samræmi við deiliskipulag og mæliblöð, svo og byggingarreglugerð og önnur lög og reglugerðir sem við eiga. Leggja skal inn til samþykktar byggingarnefndar heildarupprætti af öllum fyrirhuguðum mannvirkjum á viðkomandi lóð.

<sup>3</sup> Gildandi deiliskipulag vísar til „vatnsveitu sveitarfélagsins“. Neysluvatn kemur úr Tunguveitu Elkem á Grundartanga. Ekki er gerð breyting á vatnsöflun Melahverfis II.

## 2.15.2 Mæliblöd

Á mæliblödum eru sýndar lagnir, stærðir lóða, lóðamörk, málsettir byggingarreitir og kvaðir ef einhverjar eru, svo sem um stiga, aðkomuleiðir eða lagnir. Þar eru jafnframt sýndar götu- og gangstéttarhæðir við lóðarmörk, landhæðir og bundnir kótar aðkomuhæða, frárennislagnir o.fl.. Staðsetning innkeyrslu og bilastæða getur breyst frá útfærslu deiliskipulags en er bindandi samkvæmt útgöngu mæliblaði.

## 2.16 Lóðir – breytt lóðaskipan

Í greinargerð deiliskipulags Melahverfis II eru helstu stærðir og byggingarheimildir settar fram á bls. 11 í töflu 1.

Tafla 1 - helstu stærðir einstakra lóða (skv. deiliskipulagi samp. 22. júlí 2009, m.s.br. 9. feb. 2016)

Húsagerð	Gata	Nr.	Stærð lóðar	Hámarks byggingarmagn	Hámarks nýtingarhlutfall	Fjöldi hæða	Fjöldi íbúa	Bilastæði á lóð	Gestastæði í götu (lág m.)
E1	Lyngmelur	3	1234	494	0,40	2	1	3	1
E1	Lyngmelur	5	1265	506	0,40	2	1	3	1
E1	Lyngmelur	7	992	397	0,40	2	1	3	1
E1	Lyngmelur	9	870	348	0,40	2	1	3	1
E1	Lyngmelur	11	979	392	0,40	2	1	3	1
E1	Lautarmelur	5	1594	638	0,40	2	1	3	1
E1	Lautarmelur	7	1093	437	0,40	2	1	3	1
E1	Lautarmelur	9	1047	419	0,40	2	1	3	1
E1	Lautarmelur	11	1062	425	0,40	2	1	3	1
E1	Lautarmelur	13	1137	455	0,40	2	1	3	1
E1	Lautarmelur	15	1124	450	0,40	2	1	3	1
E1	Lautarmelur	17	1047	419	0,40	2	1	3	1
E1	Lautarmelur	19	1155	462	0,40	2	1	3	1
E1	Lágimelur	1	1013	405	0,40	2	1	3	1
E1	Brekkumelur	2	917	367	0,40	2	1	3	1
E1	Brekkumelur	4	907	363	0,40	2	1	3	1
E1	Holtamelur	2	1087	435	0,40	2	1	3	1
E1	Holtamelur	4	876	350	0,40	2	1	3	1
E1	Holtamelur	6	876	350	0,40	2	1	3	1
E1	Holtamelur	8	948	379	0,40	2	1	3	1
E1	Holtamelur	10	984	394	0,40	2	1	3	1
E1	Holtamelur	12	932	373	0,40	2	1	3	1
E1	Holtamelur	14	932	373	0,40	2	1	3	1
<b>Samtals</b>							<b>23</b>		<b>23</b>
E2	Lyngmelur	1	1575	473	0,30	1	1	3	1
E2	Lautarmelur	1	1287	386	0,30	1	1	3	1
E2	Lautarmelur	3	1093	328	0,30	1	1	3	1
E2	Lágimelur	3	889	254	0,29	1	1	3	1
E2	Lágimelur	5	928	278	0,30	1	1	3	1
E2	Lágimelur	7	1110	325	0,29	1	1	3	1
E2	Háimelur	2	923	277	0,30	1	1	3	1
E2	Háimelur	4	889	248	0,28	1	1	3	1
E2	Háimelur	6	846	246	0,29	1	1	3	1
E2	Háimelur	8	765	189	0,25	1	1	3	1
<b>Samtals</b>							<b>10</b>		<b>10</b>
E3	Lautarmelur	4	1399	560	0,40	2	1	3	1
E3	Lautarmelur	6	1244	498	0,40	2	1	3	1
E3	Lautarmelur	8	1001	400	0,40	2	1	3	1
E3	Lautarmelur	10	971	388	0,40	2	1	3	1
E3	Lautarmelur	12	941	376	0,40	2	1	3	1
E3	Lautarmelur	14	977	391	0,40	2	1	3	1
<b>Samtals</b>							<b>6</b>		<b>6</b>
E4	Lautarmelur	2	1499	450	0,30	1	1	3	1
E4	Lágimelur	2	1234	370	0,30	1	1	3	1
E4	Lágimelur	4	1164	349	0,30	1	1	3	1
E4	Lágimelur	6	1232	370	0,30	1	1	3	1
E4	Holtamelur	1	1049	315	0,30	1	1	3	1
E4	Holtamelur	3	967	290	0,30	1	1	3	1
E4	Holtamelur	5	851	244	0,29	1	1	3	1
E4	Holtamelur	7	867	254	0,29	1	1	3	1
E4	Holtamelur	9	810	222	0,27	1	1	3	1
E4	Holtamelur	11	796	212	0,27	1	1	3	1



E4	Holtamelur	13	790	227	0,29	1	1	3	1
<b>Samtals</b>							<b>11</b>		<b>11</b>
P1	Lyngmelur	4	523	209	0,40	2	1	3	1
P1	Lyngmelur	6	516	206	0,40	2	1	3	1
P1	Lyngmelur	8	456	182	0,40	2	1	3	1
P1	Lyngmelur	10	456	182	0,40	2	1	3	1
P1	Lyngmelur	12	531	212	0,40	2	1	3	1
P1	Lyngmelur	14	482	193	0,40	2	1	3	1
P1	Háimelur	3	482	193	0,40	2	1	3	1
P1	Háimelur	5	479	192	0,40	2	1	3	1
P1	Háimelur	7	524	210	0,40	2	1	3	1
P1	Háimelur	9	503	201	0,40	2	1	3	1
P1	Háimelur	11	496	198	0,40	2	1	3	1
P1	Háimelur	13	702	281	0,40	2	1	3	1
<b>Samtals</b>							<b>12</b>		<b>12</b>
P2	Háimelur	10	579	200	0,35	1	1	13	1
P2	Háimelur	12	564	200	0,35	1	1	13	1
P2	Háimelur	14	550	200	0,36	1	1	13	1
P2	Háimelur	16	538	200	0,37	1	1	13	1
<b>Samtals</b>							<b>4</b>		<b>4</b>
R1	Brekkumelur	1	725	290	0,40	1R	1	84	1
R1	Brekkumelur	3	457	183	0,40	1R	1	84	1
R1	Brekkumelur	5	663	265	0,40	1R	1	84	1
R1	Brekkumelur	7	561	224	0,40	1R	1	84	1
R1	Brekkumelur	9	421	168	0,40	1R	1	84	1
R1	Brekkumelur	11	653	261	0,40	1R	1	84	1
R1	Brekkumelur	13	615	246	0,40	1R	1	84	1
R1	Brekkumelur	15	441	176	0,40	1R	1	84	1
R1	Brekkumelur	17	745	298	0,40	1R	1	84	1
R1	Brekkumelur	19	663	265	0,40	1R	1	84	1
R1	Brekkumelur	21	420	168	0,40	1R	1	84	1
R1	Brekkumelur	23	560	224	0,40	1R	1	126	1
<b>Samtals</b>							<b>12</b>		<b>12</b>
F1	Lyngmelur	2	1485	594	0,40	2K	8	12	6
F2	Lyngmelur	16	1313	525	0,40	2K	6	8	4
F3	Lyngmelur	18	1261	504	0,40	2K	6	8	4
F4	Háimelur	1	1602	641	0,40	2K	8	12	6
<b>Samtals</b>							<b>28</b>		<b>20</b>
V1	Bugðumelur	1	4676	1870	0,4	1		53	
V2	Bugðumelur	2	5366	2146	0,4	1		61	
<b>Samtals</b>									

## 2.16.1 Breyting á töflu 1 – helstu stærðir einstakra lóða:

Eftir breytingu eru íbúðarlóðir 30 talsins og fjöldi íbúða samtals 33. Skilmálar um lágmarksfjölda gestastæða í götu fyrir tiltekna lóðir eru felldir niður. Þess í stað er gert ráð fyrir 25 gestastæðum utan lóða og eru þau merkt á breytingarupprátt. Hér að neðan er tafla 1 með nýjum skilmálum.

Tafla 1 – helstu stærðir einstakra lóða – samkvæmt breytingu

Húsagerð	Gata	Nr.	Stærð lóðar	Hámarks byggingarmagn	Hámarks nýtingarhlutfall	Fjöldi hæða	Fjöldi íbúða	Bilastæði á lóð
E2	Lyngmelur	1	865	260	0,30	1	1	3
E2	Lyngmelur	3	874	262	0,30	1	1	3
E2	Lyngmelur	5	1186	356	0,30	1	1	3
E2	Lyngmelur	7	1089	327	0,30	1	1	3
E2	Lyngmelur	9	1087	326	0,30	1	1	3
E2	Lyngmelur	11	1091	327	0,30	1	1	3
E2	Lyngmelur	13	1083	325	0,30	2	1	3
E2	Lyngmelur	15	951	285	0,30	2	1	3
E2	Háimelur	2	969	291	0,30	1	1	3
E2	Háimelur	4	889	248	0,28	1	1	3
E2	Háimelur	6	846	246	0,29	1	1	3
E2	Háimelur	8	765	189	0,25	1	1	3
<b>Samtals</b>							<b>10</b>	
P1	Lyngmelur	10	530	200	0,38	1	1	2
P1	Lyngmelur	12	543	200	0,37	1	1	2
P1	Lyngmelur	14	545	200	0,37	1	1	2
P1	Lyngmelur	16	443	200	0,37	1	1	2

P1	Háimelur	3	494	150	0,30	1	1	2
P1	Háimelur	5	479	150	0,31	1	1	2
P1	Háimelur	7	524	160	0,31	1	1	2
P1	Háimelur	9	503	160	0,32	1	1	2
P1	Háimelur	11	496	160	0,32	1	1	2
P1	Háimelur	13	702	160	0,23	1	1	2
<b>Samtals</b>							<b>10</b>	
P2	Háimelur	10	579	200	0,35	1	1	2
P2	Háimelur	12	564	200	0,35	1	1	2
P2	Háimelur	14	550	200	0,36	1	1	2
P2	Háimelur	16	538	200	0,37	1	1	2
<b>Samtals</b>							<b>4</b>	
R1	Lyngmelur	2	618	185	0,30	1	1	2
R1	Lyngmelur	4	422	185	0,44	1	1	2
R1	Lyngmelur	6	422	185	0,44	1	1	2
R1	Lyngmelur	8	615	185	0,30	1	1	2
R1	Háimelur	1	1720	690	0,40	1	3	6
<b>Samtals</b>							<b>7</b>	

### 3 Áhrif deiliskipulagsbreytingar á umhverfi

Breytingin felur í sér að dregið er verulega úr umfang uppbyggingar innan deiliskipulagssvæðisins. Íbúðum fækkar um allt að 2/3 og uppbyggingarsvæðið minnkar verulega, sem hefur í för með sér minna jarðrask. Áhrif breytingarinnar eru metin jákvæð á ósnortna náttúru. Álag á umhverfið verður jafnframt minna eftir breytingu, m.a. vegna umferðar, fráveitu og innviða. Áhrif breytingar á hljóðvist og loftgæði er metin jákvæð.

Fyrir liggur samningur um skógræktarsvæði á hluta þess svæðis sem fyrir breytingu var skipulagt fyrir götur og íbúðarlóðir.

Aðgengi íbúa í Melahverfi að útivistarsvæðum og náttúru verður áfram mjög gott eftir breytingu.



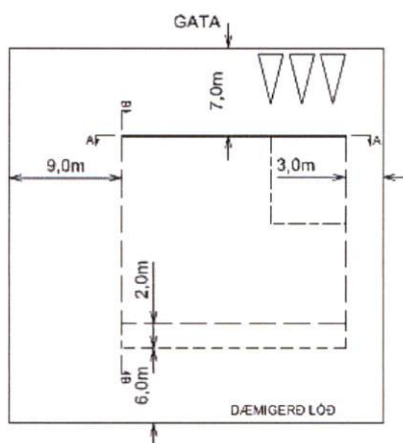
## 4 Skilmálateikningar

Eftir breytingu eru eftirtaldar húsagerðir á deiliskipulagssvæðinu:

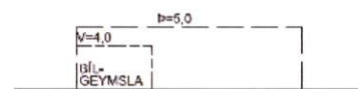
- E2 Einbýlishús á 1 hæð, neðan götu.
- P1 Parhús á 1 hæð, ofan götu.
- P2 Parhús 1 hæð, neðan götu.
- R1 Raðhús á 1 hæð

### 4.1 E2 Einbýlishús á 1 hæð, neðan götu.

#### BYGGINGARREITUR



SNID BB



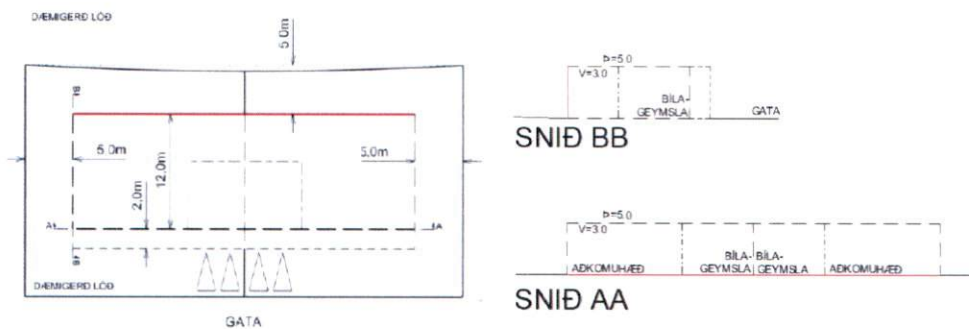
SNID AA

#### SKÝRINGAR

- HÁMARKSLÍNA BYGGINGARREITS
- BUNDIN BYGGINGARLÍNA / AÐKOMUHÆÐ
- - - - ÚTBYGGING / STIGAHÚS
- GÖLF
- - - - BÍLGEYMSLA
- YFIRBORD LANDS
- V= HÁMARKS VEGGHÆÐ FRÁ BÍNDANDI KÓTA AÐKOMUHÆÐAR
- b= HÁMARKS M/ENISHÆÐ FRÁ BÍNDANDI KÓTA AÐKOMUHÆÐAR

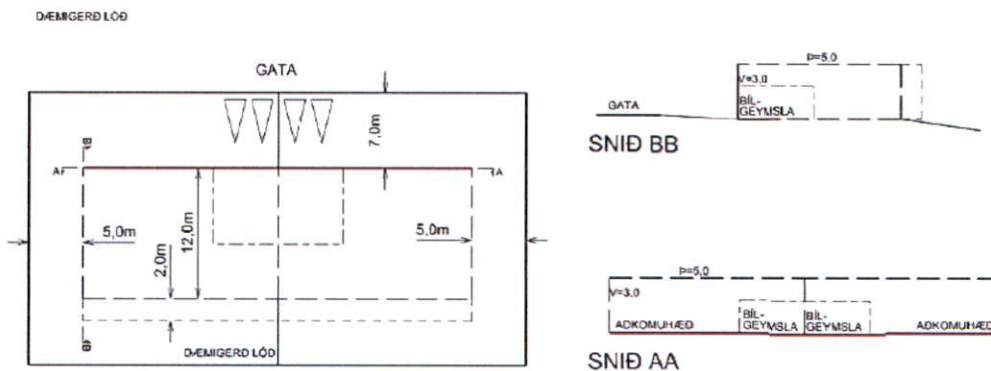
## 4.2 P1 Parhús á 1 hæð, ofan götu.

### BYGGINGARREITUR



## 4.3 P2 Parhús á 1 hæð, neðan götu.

### BYGGINGARREITUR

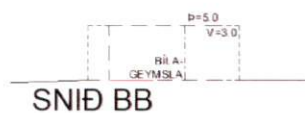
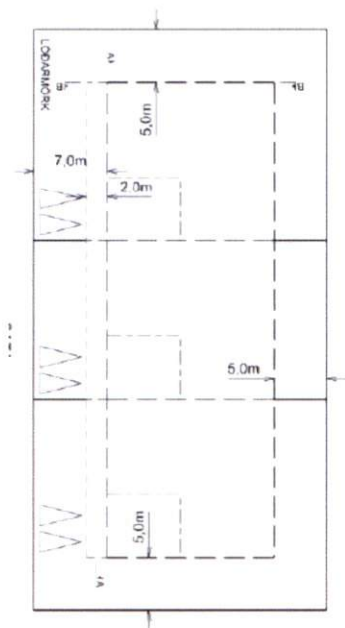


### SKÝRINGAR

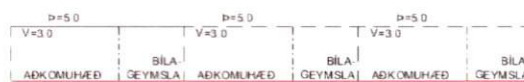
- HÁMARKSLÍNA BYGGINGARREITS
- BUNDIN BYGGINGARLÍNA / AÐKOMUHÆÐ
- - - ÚTBYGGING / STIGAHÚS
- GÖLF
- - - BÍLGEYMSLA
- YFIRBORD LANDS
- V= HÁMARKS VEGGHÆÐ FRÁ BINDANDI KÖTA AÐKOMUHÆÐAR
- B= HÁMARKS MÆNISHÆÐ FRÁ BINDANDI KÖTA AÐKOMUHÆÐAR

#### 4.4 R1 Raðhús á 1 hæð

##### BYGGINGARREITUR



SNID BB



SNID AA

##### SKÝRINGAR

- HÁMARKSLÍNA BYGGINGARREITS
  - BUNDIN BYGGINGARLÍNA / AÐKOMUHÆÐ
  - - - ÚTBYGGING / STIGAHÚS
  - GOLF
  - - - BÍLGEYMSLA
  - YFIRBORD LANDS
- V= HÁMARKS VEGGHÆÐ FRÁ BINDANDI KÓTA AÐKOMUHÆÐAR
- b= HÁMARKS MÆNISHÆÐ FRÁ BINDANDI KÓTA AÐKOMUHÆÐAR