

Mótt.: 08 DES. 2009

Mátnr.

2009090046

HVALFJARÐAR
SVEIT



MELAHVERFI II Tillaga að deiliskipulagi

GREINARGERÐ

9. apríl 2008

MELAHVERFI II

Tillaga að deiliskipulagi

07323

S:\2007\07323\al\grg-dsk\07323MelahvII-Greinargerð.doc

9. apríl 2008

Leiðréttingar í samræmi við athugasemdir Skipulagsstofnunar dags. 12.10.09.:

- 3) Skilmálum vegna F3, F4, V1, V2 bætt við greinargerð. Fylgiskjali 1 vegna hljóðvistar bætt við greinargerð. Nánar gerð grein fyrir útfærslu byggingarreita á skilmálateikningum.

3	30.10.2009	SJ/FBE	SJ	SJ
2	17.09.2009	FBE	SJ	SJ
1	09.04.2008	FBE/SJ	SJ	SJ
Nr. Útg.	Dagsetning	Unnið	Yfirfarið	Samþykkt

VSÓ RÁÐGJÖF

Borgartúni 20, 105 Reykjavík sími: 585 9000 / fax: 585 9010 vso@vso.is www.vso.is

1.	FORSENDUR	3
1.1	<i>Skipulagssvæðið og núverandi ástand</i>	3
1.2	<i>Landslag og veðurfar</i>	3
1.3	<i>Markmið</i>	3
2.	STAÐA SKIPULAGS	3
2.1	<i>Aðalskipulag</i>	3
2.2	<i>Deiliskipulag Melahverfis</i>	4
2.3	<i>Melahverfi II.</i>	4
2.4	<i>Kynning og samráð</i>	4
2.5	<i>Áhrif á umhverfi</i>	4
2.6	<i>Hljóðvist</i>	4
3.	SKIPULAG OG SKIPULAGSSKILMÁLAR	5
3.1	<i>Umferð og aðgengi.</i>	5
3.2	<i>Íbúðarsvæði</i>	6
3.3	<i>Verslunar- og þjónustusvæði</i>	8
3.4	<i>Opin svæði</i>	8
3.5	<i>Lagnir og veitur</i>	9
4.	Hönnun mannvirkja	9
4.1	<i>Aðalteikningar</i>	9
4.2	<i>Mæliblöð</i>	10
	<i>Tafla 1 – Helstu stærðir einstakra lóða</i>	10
	<i>Skilmálateikningar</i>	12
	<i>Fylgiskjal 1 - Melahverfi, hljóðvist</i>	

MELAHVERFI II, TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI

Greinargerð

1. FORSENDUR

Forsendur deiliskipulags Melahverfis II er Aðalskipulag Skilmannahrepps 2002-2014 og drög að Aðalskipulagi Hvalfjarðarsveitar þar sem sett eru fram megin markmið um yfirbragð og þéttleika byggðar.

1.1 Skipulagssvæðið og núverandi ástand

Skipulagssvæðið gengur undir heitinu Melahverfi II, er 15 ha að stærð og staðsett sunnan Bugðumels. Það afmarkast af Bugðumel í norðri, eignamarkagirðingu í austri, brekkufæti og girðingu í suðri og að þjóðvegi til vesturs. Afmörkun skipulagssvæðisins er sýnd á uppdrætti. Skipulagssvæðið liggur að Melahverfi í norðri.

Melahverfi er staðsett austan þjóðveggar 1, í 10 km fjarlægð frá Akranesi, u.þ.b. 25 km fjarlægð frá Borgarnesi og er aðlaðandi m.t.t legu og nálægðar við höfuðborgarsvæðið. Góðir samgöngumöguleikar eru við háskólaumhverfi á Bifröst og á Hvanneyri. Atvinna og þjónusta er á Grundartanga og í nálægum þéttbýliskjörnum á Akranesi og Borgarnesi. Gert er ráð fyrir uppbyggingu Faxaflóahafna á Grundartanga með verulegri stækkun hafnarsvæðis.

Í grennd eru áhugaverð útivistarsvæði og friðlýstar fjörur Grunnafjarðar sem eru á Náttúruminjaskrá og njóta verndar sem RAMSAR-svæði.

1.2 Landslag og veðurfar

Skipulagssvæðið hallar til suðurs, suð-austurs og í suð-vestur, með útsýni og snúning inn í Hvalfjörð og yfir Grunnafjörð. Fjallasýn er inn Hvalfjörðinn og með Akrafjall í öndvegi beint til suðurs. Útsýni er yfir gróið beitarland og votlendi. Skipulagssvæðið er að mestu gróinn melur sem að hluta hefur verið ræktaður með uppgræðslu. Veðursæld er í Melahverfi og engin átt verulega slæm. Akrafjall gefur skjól fyrir s-vestanáttum. Engin byggð er innan skipulagssvæðisins en heimreið að íbúðarhúsum í Lambhaga liggur um svæðið og er gert ráð fyrir að hún verði í beinu framhaldi af Bugðumel.

1.3 Markmið

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

Helstu markmið deiliskipulagsins eru þessi:

- að mæta eftirspurn fyrir nýjar íbúðalóðir 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.

2. STAÐA SKIPULAGS

2.1 Aðalskipulag

Í gildi er Aðalskipulag Skilmannahrepps 2002- 2014 sem staðfest var af ráðherra þann 15. águst 2007. Með sameiningu sveitarfélaga sunnan Skarðsheiðar er unnið að mótun heildarstefnu og liggja fyrir drög Aðalskipulags Hvalfjarðarsveitar 2008-2020, þar kemur m.a. fram að meginmarkmið

er að meta landþörf fyrir íbúðarbyggð og tryggja að ávallt séu tiltækar byggingarlóðir. Deiliskipulagstillaga Melahverfis II tekur mið af þeim meginþáttum sem liggja fyrir í drögum að nýju aðalskipulagi Hvalfjarðarsveitar.

Deiliskipulag Melahverfis II er auglýst samhliða breytingu Aðalskipulags Skilmannahrepps sem nær til landnotkunar fyrir verslun- og þjónustureit við Þjóðveg og til þéttleika og yfirbragðs íbúðarsvæðis.

2.2 Deiliskipulag Melahverfis

Deiliskipulag Melahverfis sem samþykkt var 7. maí 1998, (með breytingum samþykkt 10. janúar 2007) tekur til lóða við Innrimel, Lækjarmel og Hagamel, alls 36 íbúðarhúsaloða og 2 lóða fyrir opinbera þjónustu. Magnús H. Ólafsson arkitekt er höfundur deiliskipulags, öllum áföngum hefur verið úthlutað og eru lóðir að mestu byggðir, skilgreind eru svæði fyrir þjónustustofnanir, leikskóli hefur verið byggður og er gert ráð fyrir stjórnsýsluhúsi.

2.3 Melahverfi II.

Skipulagsáform eru felld að aðliggjandi deiliskipulagi. Helstu breytingar frá núverandi ástandi er að íbúðarsvæði stækkar til suðurs. Uppbygging verður í hlíðinni sunnan við núverandi byggð og er gert ráð fyrir að byggðakjarninn allt að fjórfaldast að stærð. Gatnakerfi tengist Bugðumel með hringtenginu um safngötu og út frá henni liggja húsagötur. Íbúðarbyggðin tengist núverandi byggð með göngustígum og sameiginlegum útivistarsvæðum.

2.4 Kynning og samráð

Deiliskipulag Melahverfis II er unnið í nánú samráði við skipulags- og byggingarnefnd Hvalfjarðarsveitar. Haldnir hafa verið vinnufundir og tillögur til útfærslu mótaðar af nefndinni. Tillaga deiliskipulags Melahverfis II var kynnt á opnum fundi þann 19. júní 2008.

2.5 Áhrif á umhverfi

Deiliskipulag íbúðarsvæðis í Melahverfi hefur að markmiði að taka tillit til umhverfisverndarsjónarmiða og draga úr áhrifum byggðarinnar á umhverfi. Deiliskipulagið gerir ekki ráð fyrir neinum framkvæmdum skv. Viðauka 2 í lögum nr. 106/2000.

Umhverfisgæði verða höfð að leiðarljósi og verður markmiðum deiliskipulagsins náð með margvíslegum hætti. Byggingarsvæði eru felld að núverandi byggð og ný byggingarsvæði staðsett á síður viðkvæmum svæðum þar sem tillit hefur verið tekið til vistkerfis; s.s til búsvæða fugla. Greiðar og góðar gönguleiðir eiga að einfalda aðgengi almennings að aðliggjandi umhverfisgæðum. Búseta í Melahverfi á að geta boðið íbúum upp á heilsuvænan lífstíl í nálægð við náttúru. Skipulagsáherslur eru á öruggt og gönguvænt nærumhverfi. Staðarandi á að vera hvetjandi til að stunda göngur, hjóleiðar og garðyrkju. Og með lengri ferðum er möguleikinn að stunda vatnasport og sjósport. Í byggingarskilmálum er hvatt til notkunar umhverfisvænna byggingarefna og þess að huga að smáatriðum í útfærslum.

2.6 Hljóðvist

Við gerð deiliskipulagstillögunnar hafa verið reiknuð út áhrif umferðar á hljóðvist á svæðinu. Reiknuð voru út áhrif vegna umferðar um Þjóðveg 1, Vesturlandsveg og um Bugðumel á byggingarland.

Útreikningar eru gerðir í sérstöku reiknilíkani af VSÓ Ráðgjöf og tóku mið af umferðartölum frá árinu 2007. Gerð er nánari grein fyrir niðurstöðum hljóðvistarreikninga í fylgiskjali nr.1, Hljóðvist í Melahverfi.

Samkvæmt umferðarspá er gert ráð fyrir að umferð um Þjóðveg 1, Vesturlandsveg sé um 6700 bílar á dag og er þá miðað við núverandi staðsetningu Þjóðvegjar. Miðað er við 90km meðalhraða bifreiða. Gert var ráð fyrir 7 ferðum á íbúð í Melahverfi á dag. Ekki var gert ráð fyrir hljóðskermun. Miðað við áðurnefndar forsendur gefa útreikningar á hávaða frá umferð til kynna að hljóðstyrkur verði 55 dB(A) við opnanlega glugga á þeim húsum sem næst standa Bugðumel og Þjóðvegi, þ.e. vestast í hverfinu. Viðmiðunarmörk skv. Reglugerð nr. 933/1999 um hávaða eru 55 dB(A). Hljóðstyrkur við önnur hús á skipulagssvæðinu verður undir 45 dB(A) sem er leiðbeiningargildi í áðurnefndri reglugerð.

3. SKIPULAG OG SKIPULAGSSKILMÁLAR

3.1 Umferð og aðgengi.

Markmið:

Að örugg og greið tenging verði við Þjóðveg 1, Vesturlandsveg, inn á Bugðumel. Gert verði ráð fyrir almenningsamgöngum innan hverfis. Umferð um svæðið á að vera greið jafnt fyrir gangandi og akandi vegfarendur.

3.1.1 Aðkoma

Aðkoma að svæðinu er frá Þjóðvegi 1, Vesturlandsvegi, inn á Bugðumel sem markar svæðið að norðan. Þjóðvegur 1, liggur meðfram svæðinu að vestan og í stórum sveig sunnan við svæðið til austurs.

Innra gatnakerfi hverfisins er skipulagt sem hringtenging safngötu með húsagötum sem liggja eftir endilangri hliðinni. 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.

3.1.2 Bugðumelur

Samkvæmt aðalskipulagi er gert ráð fyrir að Bugðumelur verði safnbraut þéttbýlisins og tengist Vesturlandsvegi (Þjóðvegi 1) vestan við Melahverfið. Í drögum aðalskipulags Hvalfjarðarsveitar er gert ráð fyrir mismögum gatnamótum og flutningi Þjóðvegjar sunnar og fjær byggðinni til vesturs.

3.1.3 Safngata

Safngata tengir íbúðarsvæðið við Bugðumelinn með hringtengingu og út frá henni liggja húsagötur. Gert er ráð fyrir 30 km hámarks ökuhraða innan íbúðarsvæða sem afmarkað er með svokölluðum 30km hliðum við upphaf og enda safngötu og hraðahindrunum og uppbyggðum gangbrautum sem þvera safngötu.

Fyrirhuguð leið fyrir strætisvagn og skólabíl liggur inn á Bugðumelinn og eftir safngötu með biðstöð á miðjum hring og við Bugðumelinn. Staðsetning biðstöðva er ekki bindandi og verður útfærð nánar í samræmi við leiðarkerfi almenningsamgangna verði um slíkar samgöngur að ræða og/eða nánara fyrirkomulag skólaaksturs.

3.1.4 Húsagötur

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.

3.1.5 Gönguleiðir og reiðstigar

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.

3.1.6 Bílastæði

Í húsagötum er gert ráð fyrir gestabílastæðum á hliðarsvæðum með útfærslu þannig að stæðin myndi sveig og brjóti upp akstursstefnu. Áætlað er eitt gestabílastæði fyrir hverja íbúð auk um 30 viðbótarstæða, m.a. við grænt svæði og sparkvöll. Að jafnaði er gert ráð fyrir þremur bílastæðum á lóð hvers sérbýlishúss og tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð í fjölbýlishúsi. Heimilt er að hafa bílageymslur og fækka þannig bílastæðum á lóðum. Að lágmarki skal vera eitt sérmerkt bílastæði fyrir hreyfihamlaða í hverju fjölbýlishúsi og vera sem næst inngangi.

Á verslunar og þjónustusvæði skal koma fyrir 1 stæði fyrir hverja 35m² húsnæðis.

Almennt skal fyrirkomulag og fjöldi bílastæða á lóð vera í samræmi við 64. gr. byggingarreglugerðar Nr.441/1998 m.s.br..

Fyrirkomulag bílastæða sem sýnt er á skýringarupprætti er leiðbeinandi. Bindandi staðsetning bílastæða og innkeyrsla kemur fram á mæliblaði. Nánar er kveðið á um bílastæði í sérskilmálum einstakra lóða. Yfirlit yfir fjölda stæða er að finna í töflu 1.

3.1.7 Frágangur göturýma

Meðfram safnbraut, safngötu og húsagötum mun sveitarfélagið ganga frá gangstéttum, gróðursetja og ganga frá götugögnum s.s götuljósnum og ruslafötum.

3.2 Íbúðarsvæði

Markmið:

Melahverfið á að vera góður búsetukostur fyrir íbúa sem búa vilja í þéttbýli en með staðsetningu í dreifbýli. Framboð húsnæðis á að geta fullnægt öllum fjölskyldugerðum. Gert er ráð fyrir að áfangaskipti séu auðveld og að í skipulagsáföngum sé framboð mismunandi íbúðargerða.

Íbúðarsvæði raðast upp þannig að gert er ráð fyrir þéttri byggð fjölbýlishúsa að Bugðumelnum sem öll hafa aðkomu sunnan megin frá húsagötu. Gert er ráð fyrir hringvegi (safngötu) sem liggur þvert á brekkuna með tengingum út í húsagötur. Frá hringveginum er aðkoma að raðhúsum. Opið svæði og leiksvæði er á hallalítlu landi miðsvæðis umlukin rað- og fjölbýlishúsum, fjær og út til jaðranna er einbýlishúsabyggð.

3.2.1 Fjöldi lóða

Í skipulagi Melahverfis verða samtals 66 lóðir með allt að 98 íbúðum (að auki er gert ráð fyrir möguleika á aukaíbúð). Skipting íbúðargerða skal vera eftirfarandi: 50% í einbýlishúsum, 20% í fjölbýli, 15% í parhúsum og 15% í raðhúsum.

Einbýlishús 50 íbúðareiningar. Parhús 16 íbúðir. Raðhús 12 íbúðir. Fjölbýli 20 íbúðir.

Stærð einbýlishúsalóða er á bilinu um 750 til 1500 m². Stærð parhúsalóða er á bilinu 900 til 1200 m², stærð raðhúsalóða er um 400-700 m². Fjölbýlishúsalóðir eru á bilinu um 1200 til 1600 m² að stærð.

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


3.2.2 Almennir skilmálar

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.

3.2.3 Húsagerðir og byggingarefni

Húsagerðir eru frjálssar hvað varðar útlit, þakgerð og efnisval að öðru leyti en því að hámarksveggghæð 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. 

3.2.4 Byggingarreitir

Byggingarreitir á deiliskipulagsupprætti og skilmálateikningum sýna hámarkslínur, 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.

3.2.5 Nýtingarhlutfall

Nýtingarhlutfall á lóðum er allt að 0,4. Almennt er nýtingarhlutfall 0,4 á lóðum þar sem leyfðar eru 2 hæðar byggingar og 0,3 á lóðum þar sem 1 hæðar byggingar eru leyfðar. Yfirlit yfir hámarksnýtingarhlutfall einstakra lóða er í töflu 1.

3.2.6 Sorpgeymslur

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 aðaluppráttum í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar.

3.2.7 Lóðarfrágangur

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 uppgefnar lóðarhæðir á mælibleði.

Frágangur lóða skal vera í samræmi við skipulagsupprætti, úthlutunarskilmála og almennt í samræmi við kafla 3 í byggingareglugerð nr.441/1998. Á aðaltekningum skal sýna allan frágang á lóð s.s. fláa, girðingar, bilastæði 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. mæliblaði. 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 vegg innar sinnar lóðar og á sinn kostnað. Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi eða grjóti út fyrir lóðarmörk.

3.2.8 Girðingar

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.

3.3 Verslunar- og þjónustusvæði

Markmið:

Staðsetning verslunar- og þjónustusvæðis er vestast á deiliskipulagssvæðinu næst þjóðvegi nr.1, Vesturlandsvegi. Með þessu er leitast við að lágmarka óviðkomandi umferð um Melahverfið og jafnframt hámarka hagkvæmni staðsetningar verslunar með tilliti til aðkomu og sýnileika.

3.3.1 Fjöldi lóða

Gert er ráð fyrir 2 lóðum á svæði verslunar- og þjónustu sbr. breytingu á aðalskipulagi sem auglýst er samhliða. Lóðirnar eru um 0,5 ha að stærð hvor. Yfirlit yfir stærðir og númer lóða er að finna í töflu 1.

3.3.2 Almennir skilmálar

Sjá kafla 3.2.2

3.3.3 Húsagerðir og byggingarefni

Sjá kafla 3.2.3

3.3.4 Byggingarreitir

Sjá kafla 3.2.4

3.3.5 Nýtingarhlutfall

Nýtingarhlutfall á verslunar- og þjónustulóðum er allt að 0,4.

3.3.6 Sorpgeymslur

Sjá kafla 3.2.6

3.3.7 Lóðarfrágangur

Sjá kafla 3.2.7

3.3.8 Girðingar

Sjá kafla 3.2.8

3.4 Opin svæði

Markmið:

Opin svæði og leikvöllir verða miðsvæðis – í góðum tengslum við leikskóla. Opið svæði og leiksvæði á að vera gróðursælt og skjólgott og aflokað eins og kostur er m.t.t. veðurs, öryggis o.s.frv.. Lögð er áhersla á að hafa opin svæði samfelld og lágmarka afgangssvæði á milli lóða og gatna.

3.4.1 Leiksvæði og grenndarvöllur

Í hverfinu verður opið svæði og grenndarvöllur miðsvæðis á flatlendi með tengingu við Bugðumelinn. Áhersla er lögð á að útivistarsvæði verði örugg og gróskumikil. Lögð verður áhersla á að gera þessi svæði skemmtileg þannig að þar geti börn og íbúar notið útivistar. Stígar verða fyrir gangandi og hjólandi umferð um svæðið og gert ráð fyrir að stígar tengist stofnstígum sveitarfélagsins að Grunnafirði og út í skógræktarsvæðið í landi Stóru-Fellsaxlar.

3.4.2 Fornminjar

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

3.5 Lagnir og veitur

Markmið:

Veitukerfi á að vera umhverfisvænt taka mið af áfangskiptum.

Gert er ráð fyrir möguleika á staðsetningu flokkunar- og endurvinnslu sorps á þjónustulóðum við Bugðumelinn.

3.5.1 Neysluvatn

Neysluvatn fyrir Melahverfi II kemur úr vatnsveitu sveitarfélagsins og er gert ráð fyrir nýtingu núverandi aðveituæðar inn á skipulagssvæðið.

3.5.2 Skólpveita

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

3.5.3 Rafveita

Markaður hefur verið reitur fyrir nýja spennistöð í deiliskipulagstillögunni og er hann sýndur á upprætti. Nánara fyrirkomulag spennistöðvar verður útfært á hönnunarstigi í samráði við Orkuveituna og byggingarfulltrúa.

3.5.4 Kvaðir

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

4. Hönnun mannvirkja

4.1 Aðalteikningar

Aðalteikningar (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.

4.2 Mæliblöð

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

Tafla 1 – Helstu stærðir einstakra lóða

Húsagerð	Gata	Nr.	Stærð lóðar	Hámarks byggingarmagn	Hámarks nýtingarhlutfall	Fjöldi hæða	Fjöldi íbúða	Bílastæði 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
Samtals							23		23
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
Samtals							10		10
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
Samtals							6		6
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

TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI MELAHVERFIS II

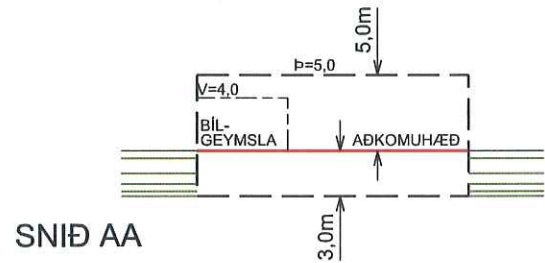
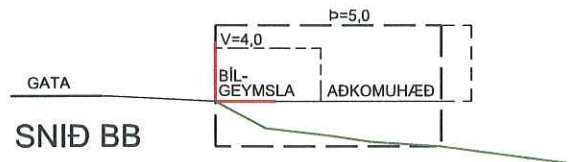
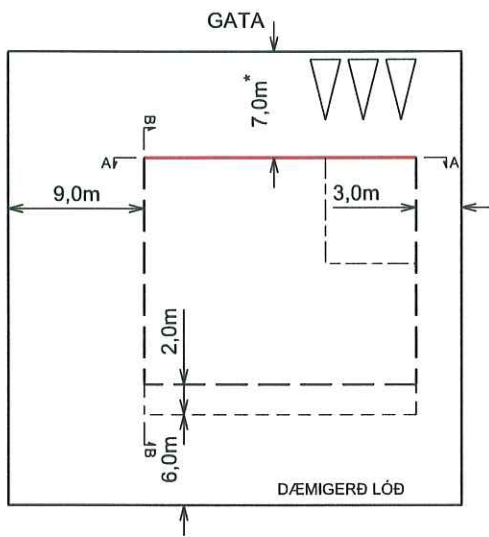
GREINARGERÐ

Samtals							11		11
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
Samtals							12		12
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
Samtals							4		4
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
Samtals							12		12
F1	Lyngmelur	2	1485	594	0,40	2K	6	12	6
F2	Lyngmelur	16	1313	525	0,40	2K	4	8	4
F3	Lyngmelur	18	1261	504	0,40	2K	4	8	4
F4	Háimelur	1	1602	641	0,40	2K	6	12	6
Samtals							20		20
V1	Bugðumelur	1	4676	1870	0,4	1		53	
V2	Bugðumelur	2	5366	2146	0,4	1		61	
Samtals									

Skilmálateikningar

E1	Einbýlishús á 2 hæðum, neðan götu (aðkoma á efri hæð).
E2	Einbýlishús á 1 hæð, neðan götu.
E3	Einbýlishús á 2 hæðum, ofan götu (aðkoma á neðri hæð).
E4	Einbýlishús á 1 hæð, ofan götu.
P1	Parhús 2 hæða, ofan götu.
P2	Parhús 1 hæð, neðan götu.
R1	Raðhús, hæð og ris.
F1	Fjölbýlishús, 6 íbúðir á 2 hæðum.
F2	Fjölbýlishús, 4 íbúðir á 2 hæðum.
F3	Fjölbýlishús, 4 íbúðir á 2 hæðum.
F4	Fjölbýlishús, 6 íbúðir á 2 hæðum.
V1	Hús fyrir verslun og þjónustu.
V2	Hús fyrir verslun og þjónustu.

BYGGINGARREITUR



3) * Á lóðum við Lágamel 1, Holtamel 2 og Lautarmel 5 skal bundin lína byggingarreits taka mið af aðliggjandi byggingarreit sömu húsaerðar sbr. deiliskipulagsupprátt.

Nánnar er gerð grein fyrir byggingarreitum einstakra lóða á mæliblaði.

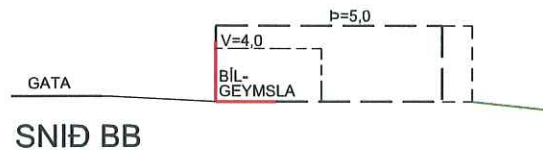
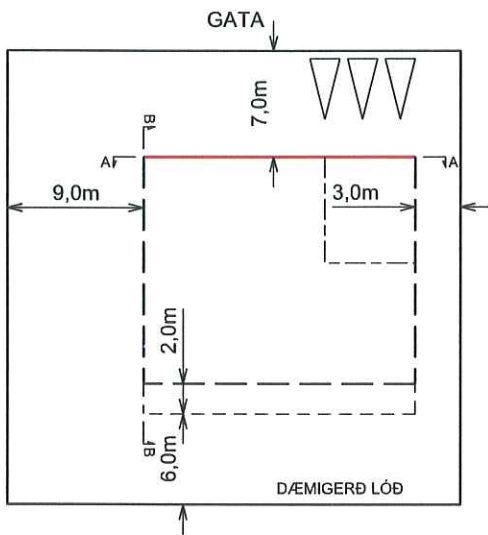
SKÝRINGAR

- HÁMARKSLÍNA BYGGINGARREITS
- BUNDIN BYGGINGARLÍNA / AÐKOMUHÆÐ
- - - ÚTBYGGING / STIGAHÚS
- GÓLF
- - - BÍLGEYMSLA
- YFIRBORD LANDS
- V= HÁMARKS VEGGHÆÐ FRÁ BINDANDI KÓTA AÐKOMUHÆÐAR
- p= HÁMARKS M/ENISHÆÐ FRÁ BINDANDI KÓTA AÐKOMUHÆÐAR

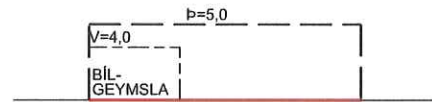
YFIRLITSMYND - E1



BYGGINGARREITUR



SNIÐ BB



SNIÐ AA

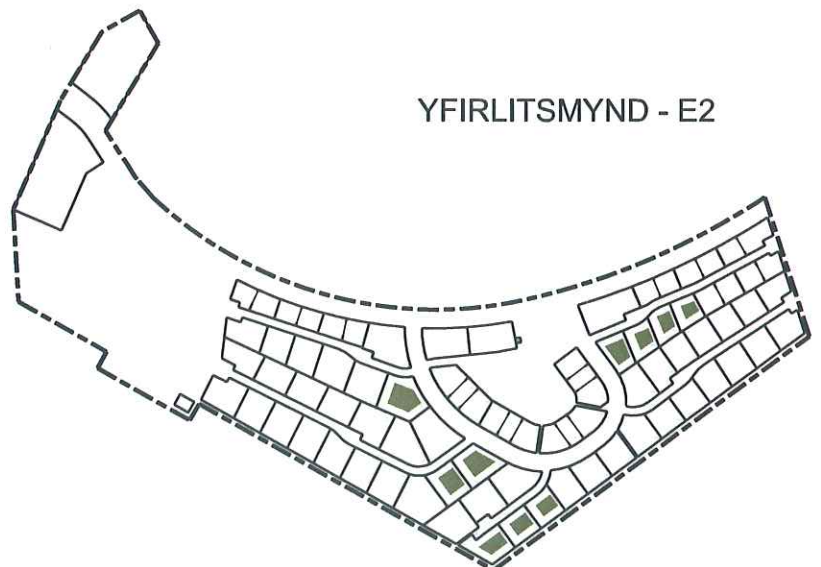
- 3) Á lóðum við Lyngmel 1, Lautarmel 1 og Háamel 2 skal hámarkslína byggingarreits sem snýr að Brekkumel vera í 5m fjarlægð frá lóðarmörkum.

Nánar er gerð grein fyrir byggingarreitum einstakra lóða á mæliblaði.

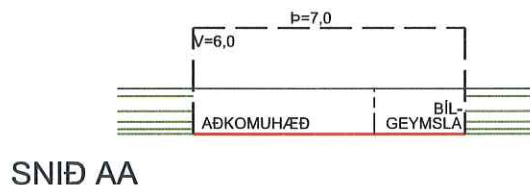
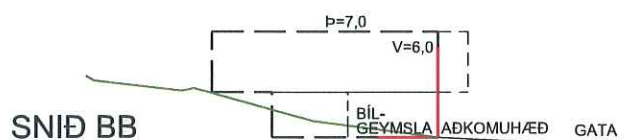
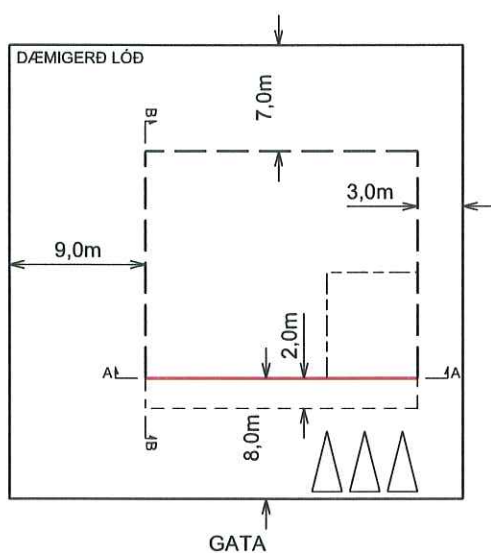
SKÝRINGAR

- HÁMARKSLÍNA BYGGINGARREITS
- BUNDIN BYGGINGARLÍNA / AÐKOMUHÆÐ
- - - ÚTBYGGING / STIGAHÚS
- GÓLF
- - - BÍLGEYMSLA
- YFIRBORD LANDS
- V= HÁMARKS VEGGHÆÐ FRÁ BINDANDI KÖTA AÐKOMUHÆÐAR
- b= HÁMARKS M/ENISHÆÐ FRÁ BINDANDI KÖTA AÐKOMUHÆÐAR

YFIRLITSMYND - E2



BYGGINGARREITUR



3) Nánar er gerð grein fyrir byggingarreitum einstakra lóða á mæliblaði.

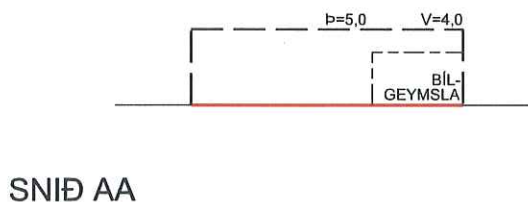
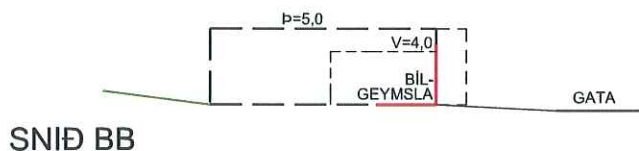
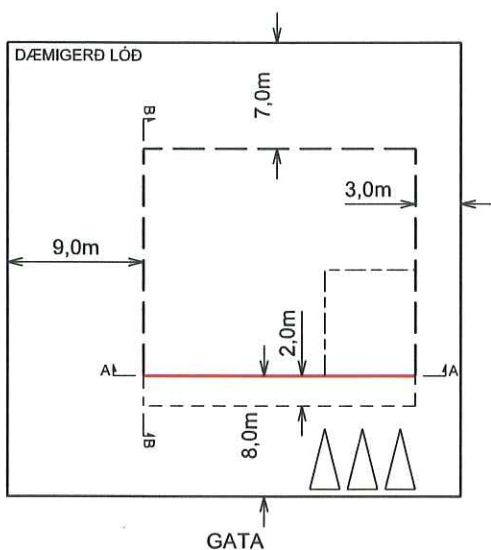
SKÝRINGAR

- HÁMARKSLÍNA BYGGINGARREITS
- BUNDIN BYGGINGARLÍNA / AÐKOMUHÆÐ
- - - ÚTBYGGING / STIGAHÚS
- GÓLF
- - - BÍLGEYMSLA
- YFIRBORÐ LANDS
- V= HÁMARKS VEGGHÆÐ FRÁ BINDANDI KÓTA AÐKOMUHÆÐAR
- p= HÁMARKS MÆNISHÆÐ FRÁ BINDANDI KÓTA AÐKOMUHÆÐAR

YFIRLITSMYND - E3



BYGGINGARREITUR



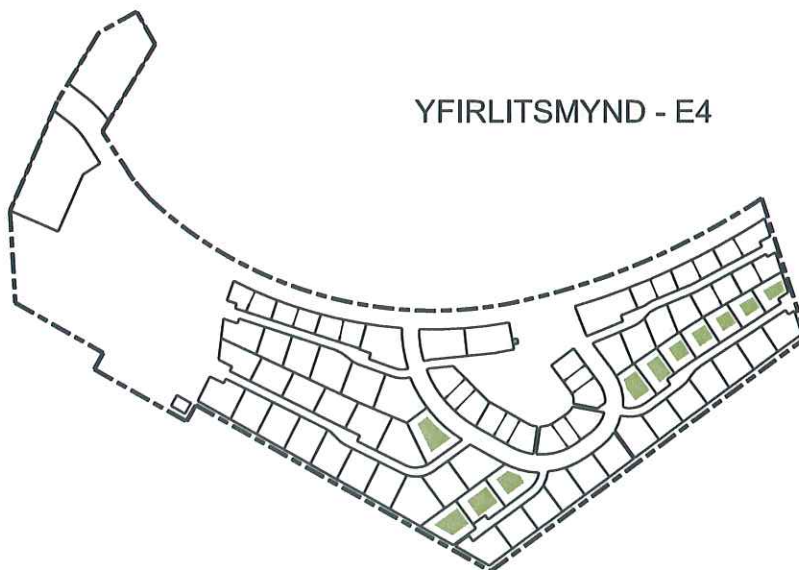
3) Á lóðum við Lautarnel 2, Lágamel 2 og Holtamel 1 skal hámarkslína byggingarreits sem snýr að Brekkumel vera í 5m fjarlægð frá lóðarmörkum.

Nánar er gerð grein fyrir byggingarreitum einstakra lóða á mæliblaði.

SKÝRINGAR

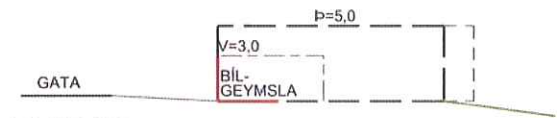
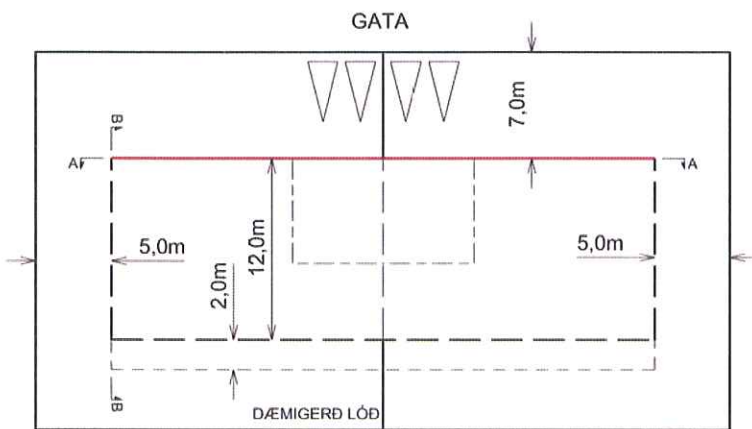
- HÁMARKSLÍNA BYGGINGARREITS
- BUNDIN BYGGINGARLÍNA / AÐKOMUHÆÐ
- - - ÚTBYGGING / STIGAHÚS
- GÓLF
- - - BÍLGEYMSLA
- YFIRBORÐ LANDS
- V= HÁMARKS VEGGHÆÐ FRÁ BINDANDI KÖTA AÐKOMUHÆÐAR
- p= HÁMARKS MÆNISHÆÐ FRÁ BINDANDI KÖTA AÐKOMUHÆÐAR

YFIRLITSMYND - E4

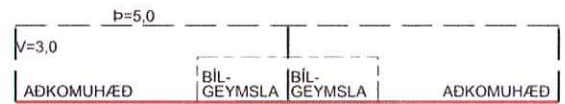


BYGGINGARREITUR

DÆMIGERÐ LÓÐ



SNÍÐ BB



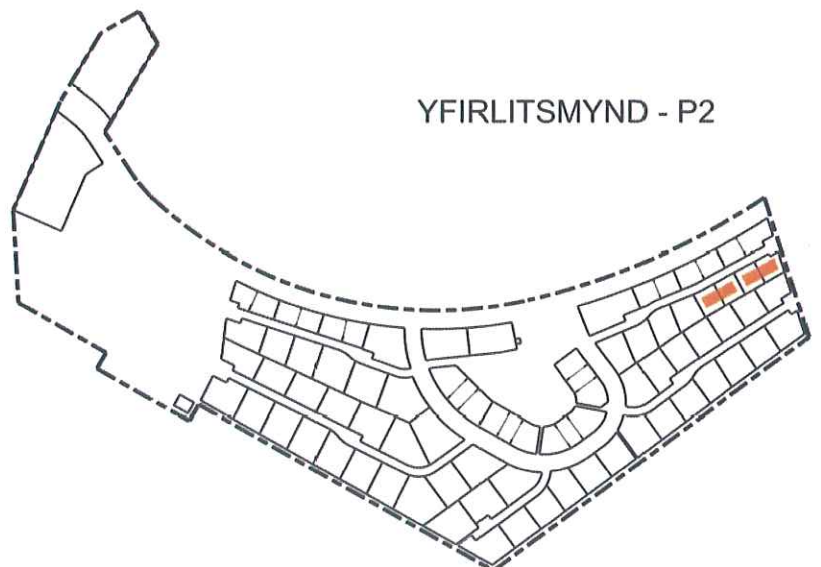
SNÍÐ AA

SKÝRINGAR

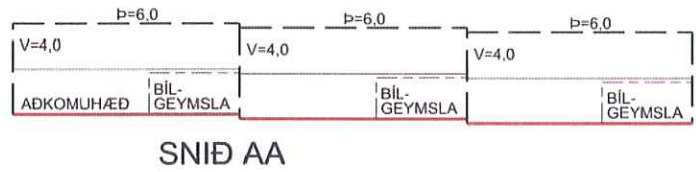
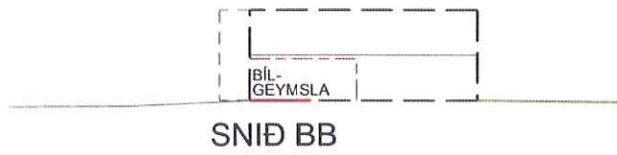
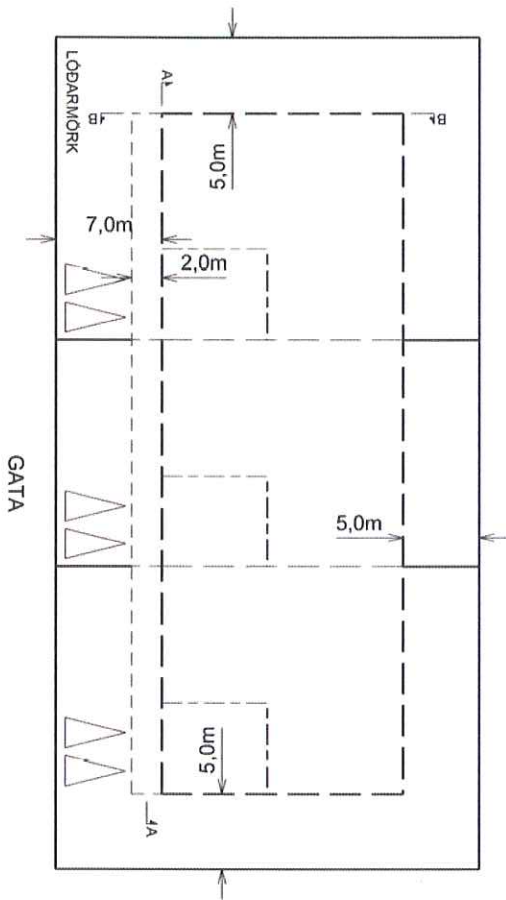
- HÁMARKSLÍNA BYGGINGARREITS
- BUNDIN BYGGINGARLÍNA / AÐKOMUHÆÐ
- - - ÚTBYGGING / STIGAHÚS
- GÓLF
- - - BÍLGEYMSLA
- YFIRBORD LANDS

- V= HÁMARKS VEGGHÆÐ FRÁ BINDANDI KÖTA AÐKOMUHÆÐAR
- b= HÁMARKS M/ENISHÆÐ FRÁ BINDANDI KÖTA AÐKOMUHÆÐAR

YFIRLITSMYND - P2



BYGGINGARREITUR



SKÝRINGAR

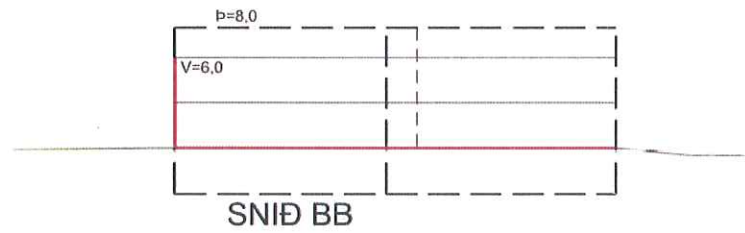
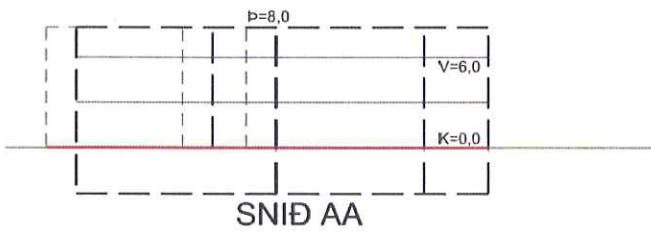
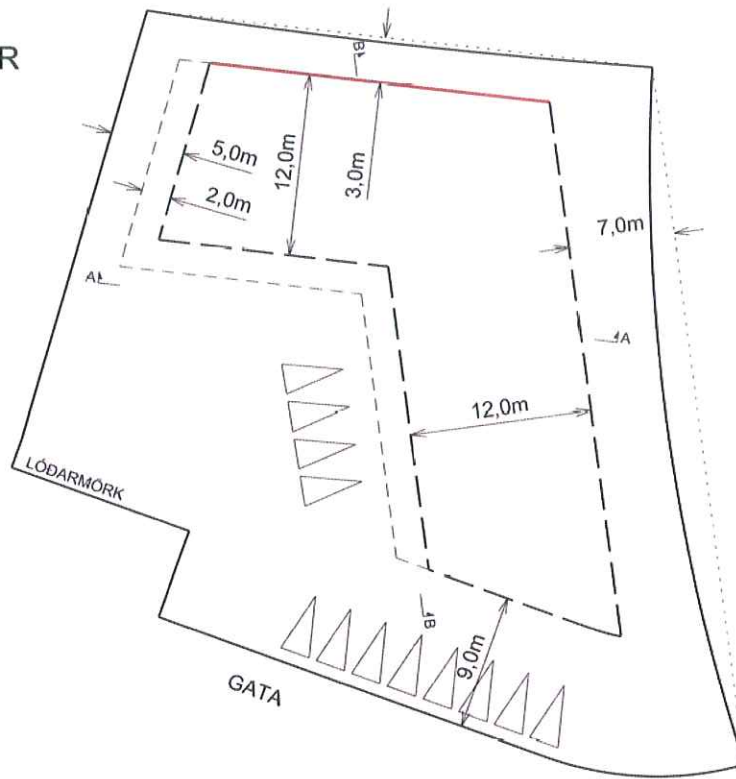
- HÁMARKSLÍNA BYGGINGARREITS
 - BUNDIN BYGGINGARLÍNA / AÐKOMUHÆÐ
 - - - ÚTBYGGING / STIGAHÚS
 - GÓLF
 - - - BÍLGEYMSLA
 - YFIRBORD LANDS
- V= HÁMARKS VEGGHÆÐ FRÁ BINDANDI KÓTA AÐKOMUHÆÐAR
- p= HÁMARKS MÆNISHÆÐ FRÁ BINDANDI KÓTA AÐKOMUHÆÐAR

YFIRLITSMYND - R1



FJÖLBÝLISHÚS - F1, SKILMÁLATEIKNING

BYGGINGARREITUR

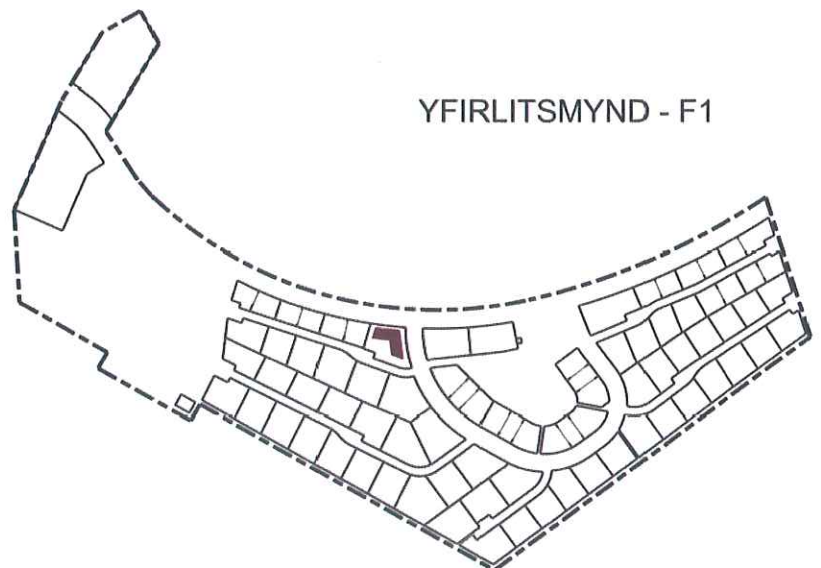


SKÝRINGAR

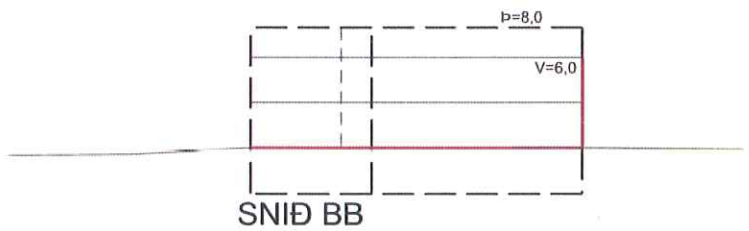
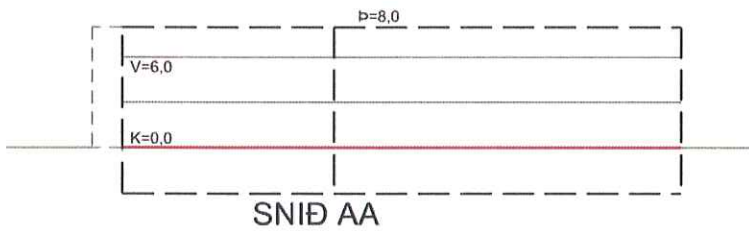
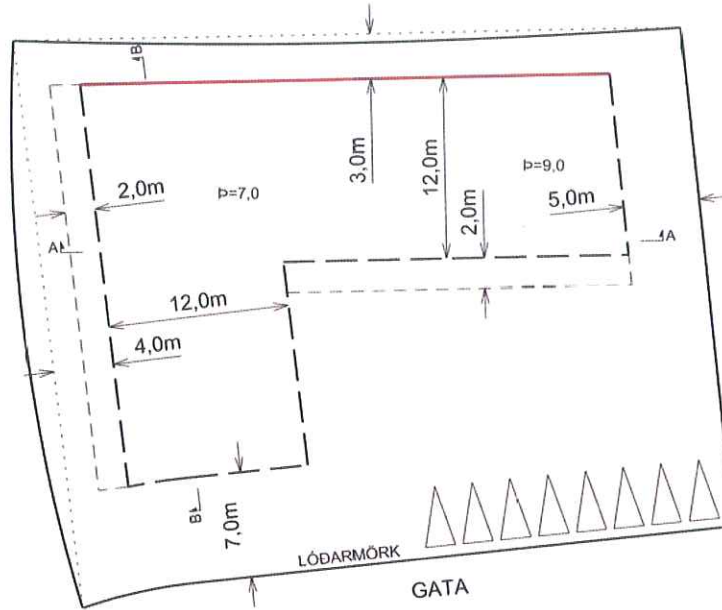
- HÁMARKSLÍNA BYGGINGARREITS
- BUNDIN BYGGINGARLÍNA / AÐKOMUHÆÐ
- - - ÚTBYGGING / STIGAHÚS
- GÓLF
- - - BILGEYMSLA
- YFIRBORD LANDS

- V= HÁMARKS VEGGHÆÐ FRÁ BINDANDI KÓTA AÐKOMUHÆÐAR
- b= HÁMARKS MÆNISHÆÐ FRÁ BINDANDI KÓTA AÐKOMUHÆÐAR

YFIRLITSMYND - F1



BYGGINGARREITUR

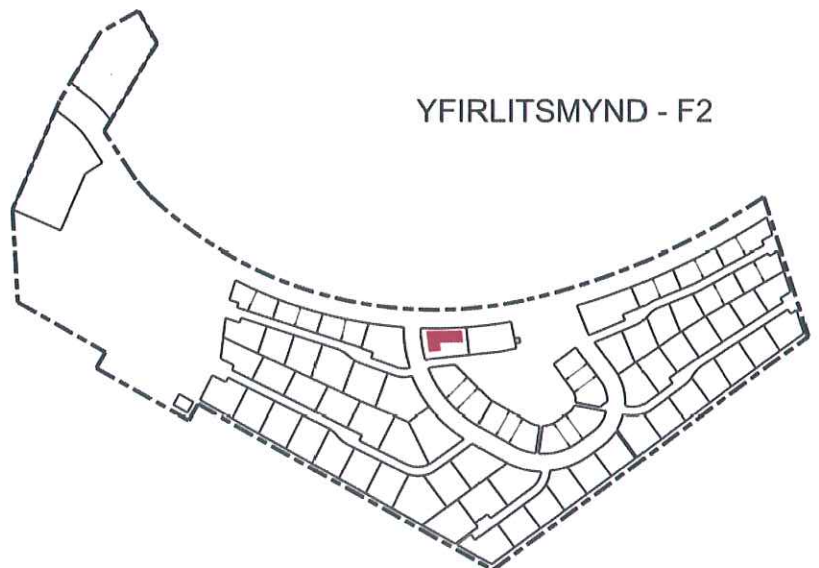


SKÝRINGAR

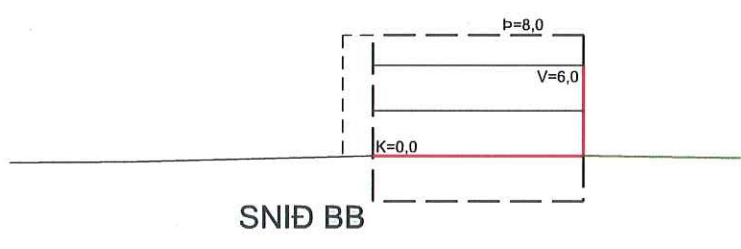
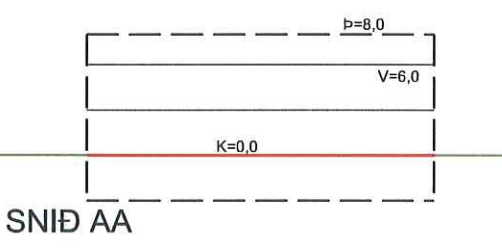
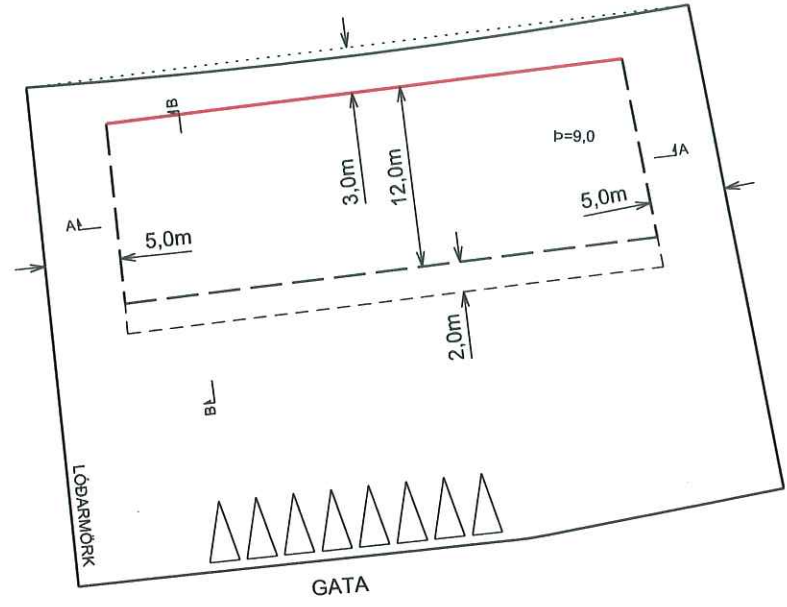
- HÁMARKSLÍNA BYGGINGARREITS
- BUNDIN BYGGINGARLÍNA / AÐKOMUHÆÐ
- - - ÚTBYGGING / STIGAHÚS
- GÓLF
- - - BÍLGEYMSLA
- YFIRBORD LANDS

- V= HÁMARKS VEGGHÆÐ FRÁ BINDANDI KÓTA AÐKOMUHÆÐAR
- p= HÁMARKS MÆNISHÆÐ FRÁ BINDANDI KÓTA AÐKOMUHÆÐAR

YFIRLITSMYND - F2



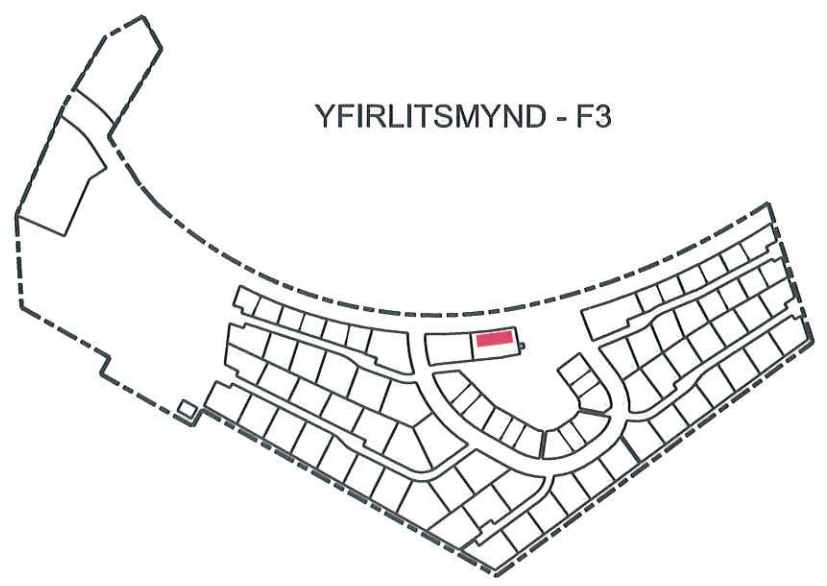
BYGGINGARREITUR



SKÝRINGAR

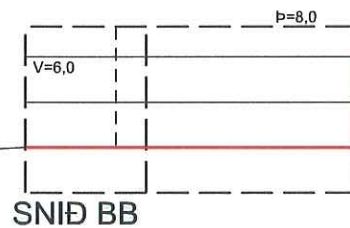
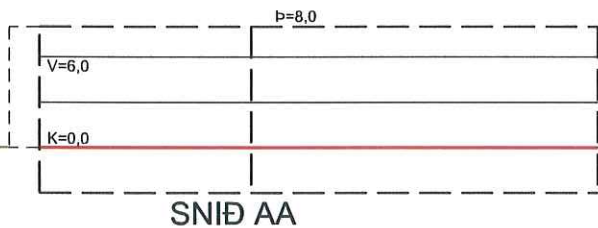
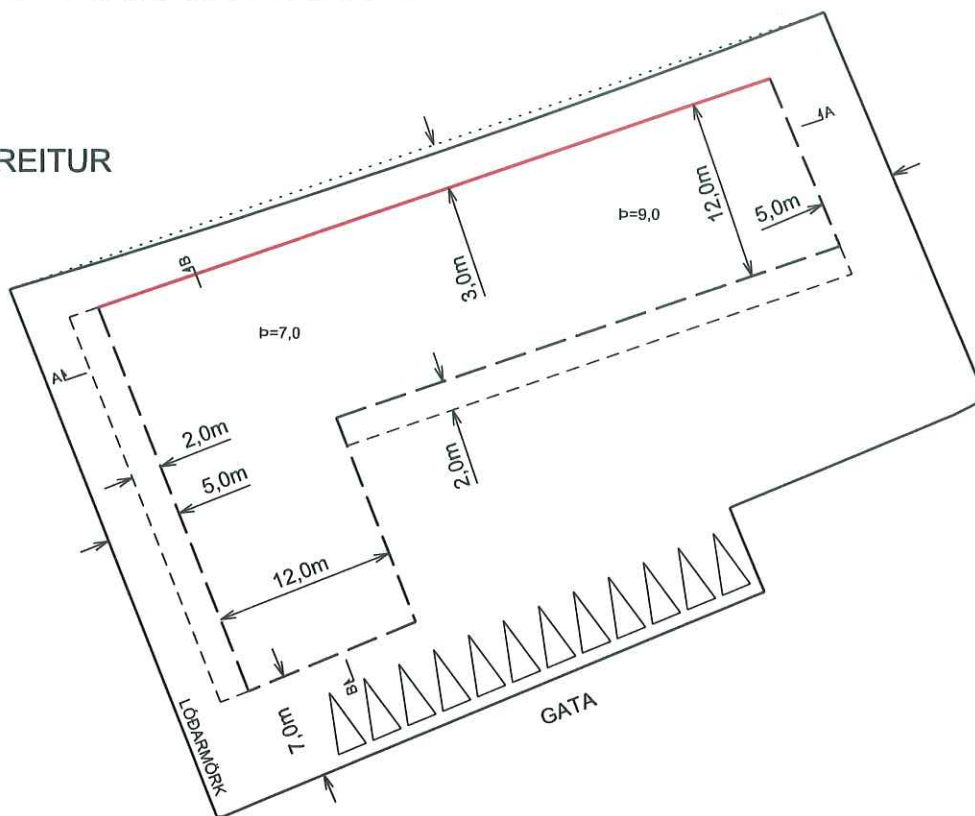
- — — HÁMARKSLÍNA BYGGINGARREITS
- BUNDIN BYGGINGARLÍNA / AÐKOMUHÆÐAR
- - - - - ÚTBYGGING / STIGAHÚS
- GÓLF
- - - - - BILGEYMSLA
- YFIRBORÐ LANDS
- V= HÁMARKS VEGGHÆÐ FRÁ BINDANDI KÓTA AÐKOMUHÆÐAR
- p= HÁMARKS MÆNISHÆÐ FRÁ BINDANDI KÓTA AÐKOMUHÆÐAR

YFIRLITSMYND - F3



FJÖLBÝLISHÚS - F4, SKILMÁLATEIKNING

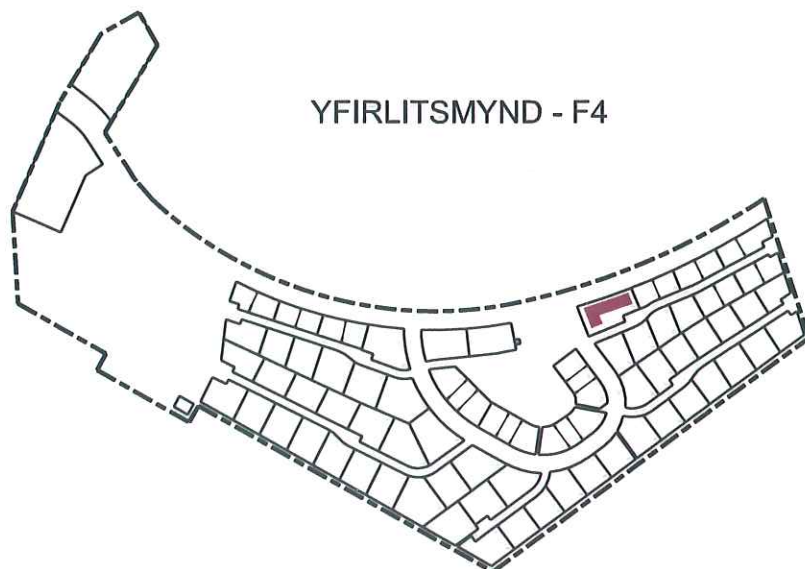
BYGGINGARREITUR



SKÝRINGAR

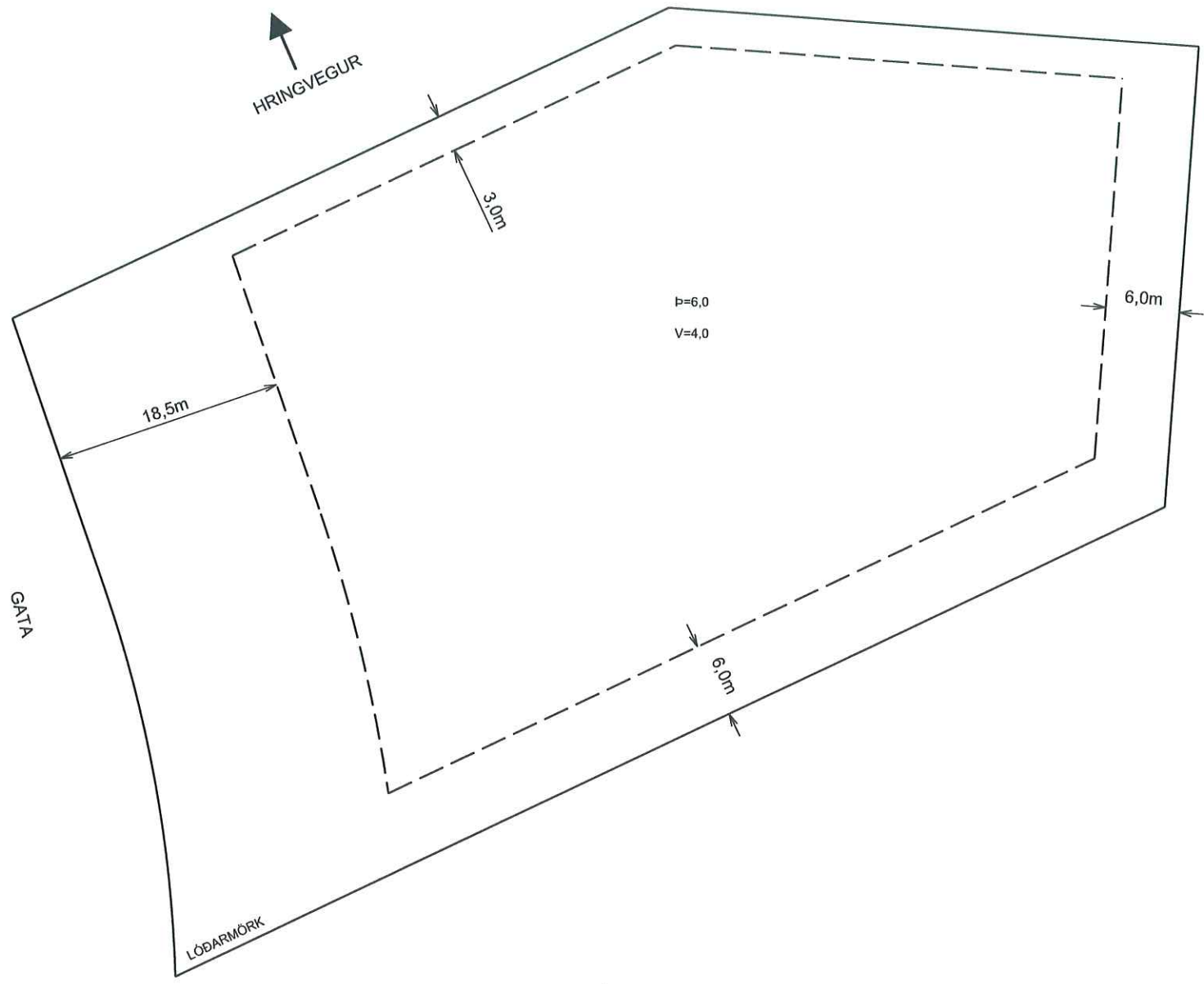
- HÁMARKSLÍNA BYGGINGARREITS
- BUNDIN BYGGINGARLÍNA / AÐKOMUHÆÐ
- - - - ÚTBYGGING / STIGAHÚS
- GÓLF
- - - - BILGEYMSLA
- YFIRBÖRD LANDS
- V= HÁMARKS VEGGHÆÐ FRÁ BINDANDI KÖTA AÐKOMUHÆÐAR
- p= HÁMARKS MÆNISHÆÐ FRÁ BINDANDI KÖTA AÐKOMUHÆÐAR

YFIRLITSMYND - F4



HÚS FYRIR VERSLUN- OG ÞJÓNUSTU - V1, SKILMÁLATEIKNING

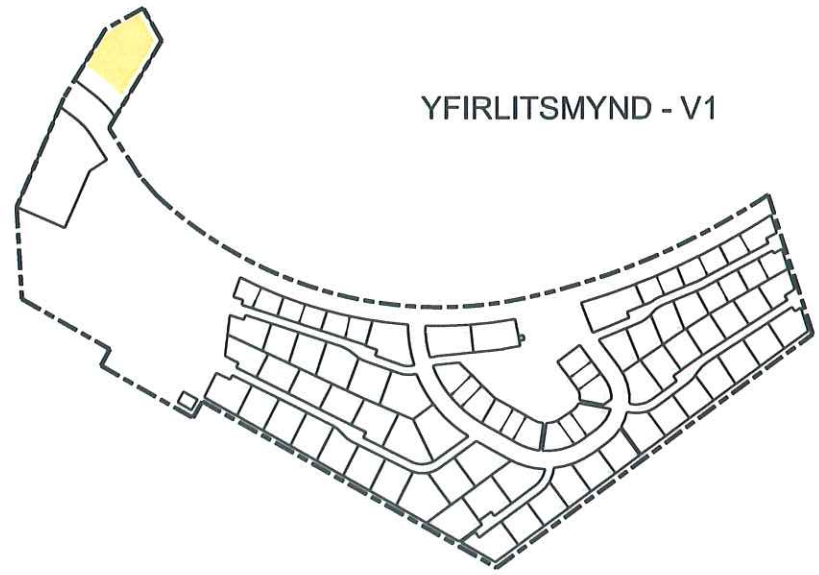
BYGGINGARREITUR



SKÝRINGAR

- HÁMARKSLÍNA BYGGINGARREITS
- BUNDIN BYGGINGARLÍNA / AÐKOMUHÆÐ
- - - ÚTBYGGING / STIGAHÚS
- GÓLF
- - - BILGEYMSLA
- YFIRBORD LANDS
- V= HÁMARKS VEGGHÆÐ FRÁ BINDANDI KÓTA AÐKOMUHÆÐAR
- p= HÁMARKS MÆNISHÆÐ FRÁ BINDANDI KÓTA AÐKOMUHÆÐAR

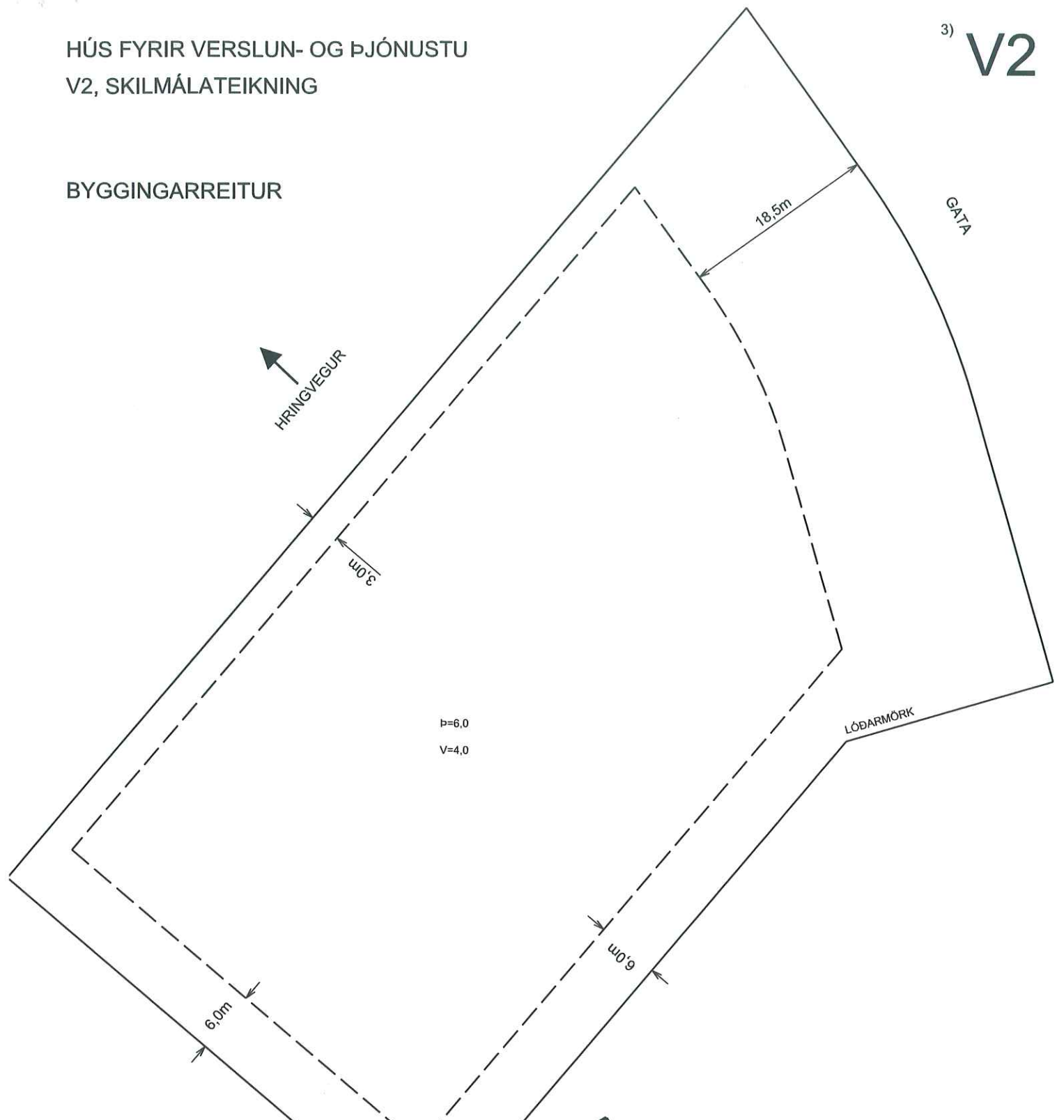
YFIRLITSMYND - V1



HÚS FYRIR VERSLUN- OG ÞJÓNUSTU
V2, SKILMÁLATEIKNING

3) V2

BYGGINGARREITUR

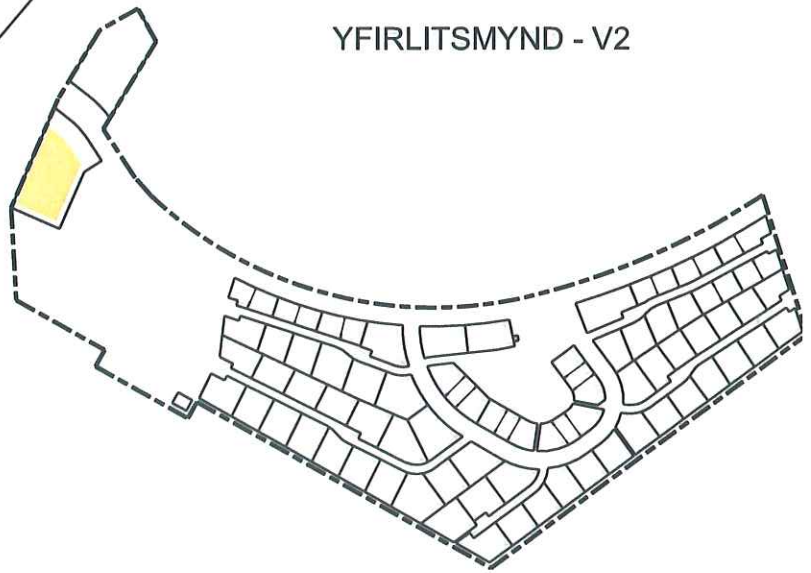


SKÝRINGAR

- HÁMARKSLÍNA BYGGINGARREITS
- BUNDIN BYGGINGARLÍNA / AÐKOMUHÆÐ
- - - ÚTBYGGING / STIGAHÚS
- GÓLF
- - - BÍLGEYMSLA
- YFIRBORD LANDS

- V= HÁMARKS VEGGHÆÐ FRÁ BÍNDANDI KÓTA AÐKOMUHÆÐAR
- p= HÁMARKS MÆNISHÆÐ FRÁ BÍNDANDI KÓTA AÐKOMUHÆÐAR

YFIRLITSMYND - V2



MELAHVERFI FYLGISKJAL 1

Hljóðvist

Núverandi ástand

Gerð er gróf athugun fyrir versta ástand til að tryggja að núverandi hljóðvist standist kröfur hljóðvistarreglugerðar nr. 933/1999.

Reiknað er með núverandi umferð á hringveginum eða um 6700 bílum og 90 km hraða á klukkustund. Ekki er reiknað með neinni skermun frá hringveginum en hún er þó til staðar í framtíðinni frá væntanlegum þjónustuhúsum.

Reiknað er með umferð á Bugðumel miðað við 7 ferðir á íbúð og er það talið vera nokkuð hátt áætlað.

Objekt: Melahverfi
 Beskrivning: Gróf skoðun hljóðvistar
 Handleggare: SÓ
 Filnamn: S:\2007\07323\H\MELAH_F.VBW

RESULTAT		
Frifáltsværdi	Ekvivalentnivá	dB(A)
		55
Frifáltsværdi	Maxnivá	dB(A)
		90

Vägelement	1	2
Antal fordon/dygn	3700	700
Andel tunga fordon (%)	5	3
Medelhastighet (km/h)	90	50
Vägbredd körytan (m)	7,0	7,0
Bankhöjd (m)	1,0	1,0
Väglutning (promille)	50	30
Mottagaravstånd (m)	250,0	10,0
Mottagarhöjd (m)	2,0	2,0
Vinkelområde (grader)	0-180	0-180
Marktyp skärm-mottagare	Mjuk	Mjuk
Skärm	Nej	Nej
Speciell korrektion	Nej	Nej
Korrektion för vägbeläggning	Nej	Nej

Niðurstaða

Reiknað er út hljóðstig fyrir það hús sem stendur næst báðum ofantöldum vegum og er hljóðstig fyrir utan glugga miðað við þessar forsendur 55 dB(A). Þar sem engin skermun er tekin með í þessa útreikninga má gera ráð fyrir að hljóðstig verði í raun mun lægra og því er talið að ekki verði hljóðvistarvandamál á skipulagsforsendur eru eins og hér er gert ráð fyrir.