

Skipulags- og samgönguráð 6. febrúar 2019

Úlfarsfell nýtt deiliskipulag

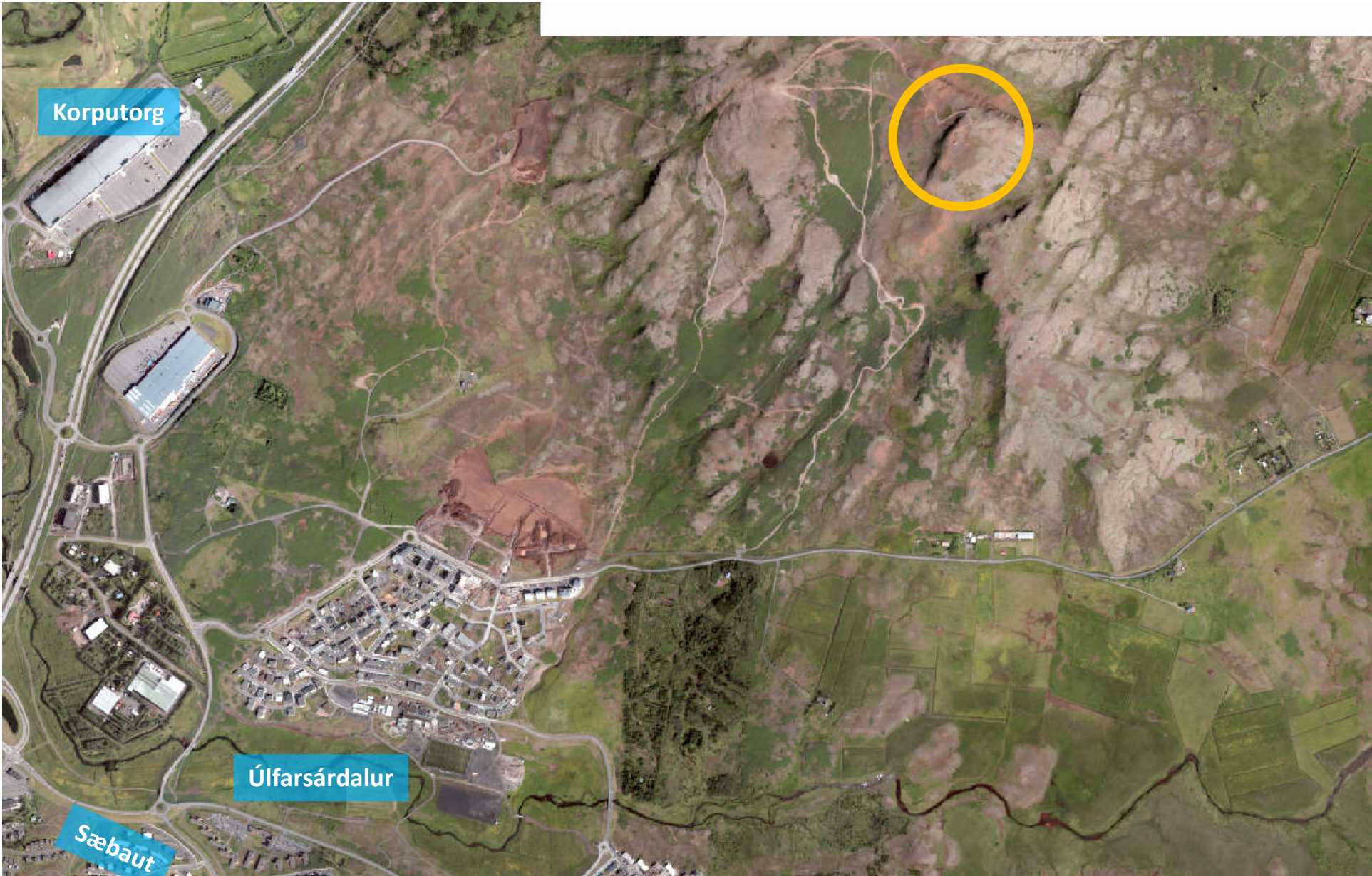
Að lokinni auglýsingu er lögð er fram að nýju tillaga að deiliskipulagi fyrir svæði á toppi Úlfarsfells þar sem fyrirhugað er að reisa 50 metra hátt fjarskiptamastur fyrir loftnet og tækniskýli með útsýnispalli. Umrædd framkvæmd tryggir fullnægjandi útvarps- og fjarskiptapjónustu á höfuðborgarsvæðinu og til að lágmarka sjónræn áhrif mannvirkja er lagt til að unnið verði með náttúruleg byggingarefni á þann hátt að mannvirkin falli sem best inn í landslagið og umhverfið. Stærð skipulagssvæðis er um 1,3 ha, samkvæmt deiliskipulags- og skýringaruppr. Arkís arkitekta ehf. dags. 7. september 2018. Einnig er lögð fram greinargerð verkfræðistofu Bjarna Viðarssonar dags. 18. september 2018 varðandi útreikninga á sviðsstyrk.

Tillagan var auglýst frá 29. október 2018 til og með 17. desember 2018. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemd: Íbúasamtök Úlfarsárdals dags. 7. nóvember 2018, Sigurjón Kr. Sigurjónsson dags. 7. desember 2018, Þórður Jónsson og Björg Kofoed-Hansen dags. 16. desember 2018, Gísli Álfgeirsson, dags. 16. desember 2018, Harpa Helgadóttir dags. 17. desember 2018, Rúrik Vatnarsson dags. 17. desember 2018, Ásta Guðbrandsdóttir dags. 17. desember 2018, Barbara Hafey Þórðardóttir dags. 17. desember 2018, Ásgeir Björnsson dags. 17. desember 2018, Linda Jónsdóttir dags. 17. desember 2018, Unnur Elva Gunnarsdóttir dags. 17. desember 2018, Sigrún Guðjohnsen dags. 17. desember 2018, Hildur Eyjólfsdóttir dags. 17. desember 2018, Kristín Björg Konráðsdóttir dags. 17. desember 2018, Rudolf Rúnarsson dags. 17. desember 2018, Rose Dahlke dags. 17. desember 2018, Þóra Magnúsdóttir dags. 17. desember 2018, Höskuldur Goði dags. 17. desember 2018, Guðrún Ósk Traustadóttir dags. 17. desember 2018, Þorkell Þorkelsson dags. 17. desember 2018, Alexander J. Baldursson dags. 17. desember 2018 og Helga Hreiðarsdóttir dags. 17. desember 2018. Að loknum athugasemdarfresti barst athugasemd frá: Ingimundi Stefánssyni dags. 18. desember 2018 og Arnari Jónassyni, dags. 18. desember 2018, Einnig er lögð fram umsögn Mosfellsbæjar dags. 26. nóvember 2018, umsögn Umhverfisstofnunar dags. 7. desember 2018, umsögn Minjastofnunar Íslands dags. 7. janúar 2019, fornleifaskráning Borgarsögusafns Reykjavíkur, minnisblað Einars Sveinbjörnssonar veðurfræðings dags. 21. janúar 2019, umsögn Samgöngustofu dags. 22. janúar 2019, bréf Isavia ohf. dags. 28. janúar 2019 og umsögn Minjastofnunar Íslands dags. 30. janúar 2019. Lagt fram að nýju ásamt uppf. uppdráttum Arkís arkitekta ehf. dags. 7. september 2018 br. 30. janúar 2019 og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 30. janúar 2018.



Reykjavíkurborg





Korputorg

Úlfarsárdalur

Sæbaut





Ljósmynd af deiliskipulagssvæði, horft til Bláfjalla

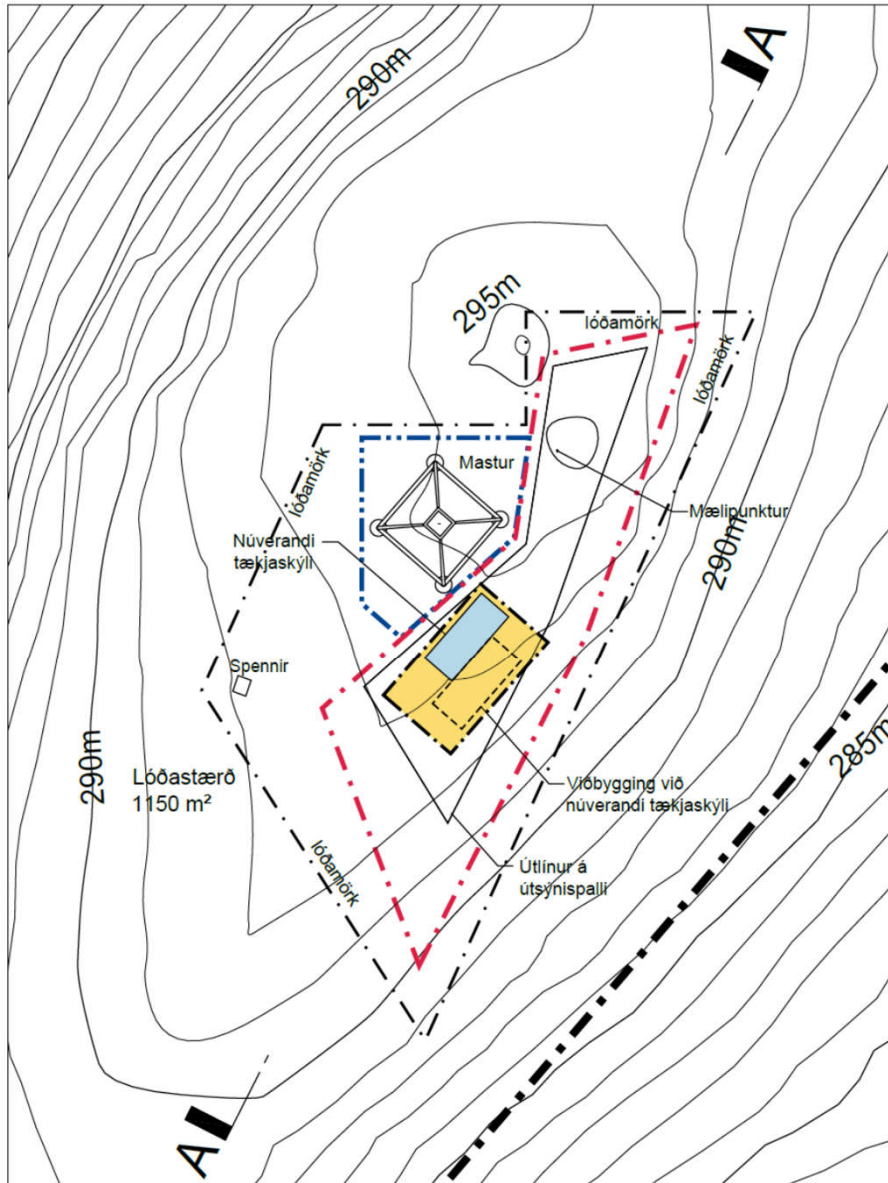


Ljósmynd af deiliskipulagssvæði, horft til Reykjavíkur



Núverandi ástand á toppi Úlfarsfells, mkv. 1:500

Bráðabirgðafjarskiptastöð er 18 m² tækjaskýli með tveim 8 metra háum tréstaorum.
Ménishæð á tækjaskýli er í 297,25 m en gólfhæð er í 294,15 metra hæð.
Svæðið er afgirt og er um 430 m²

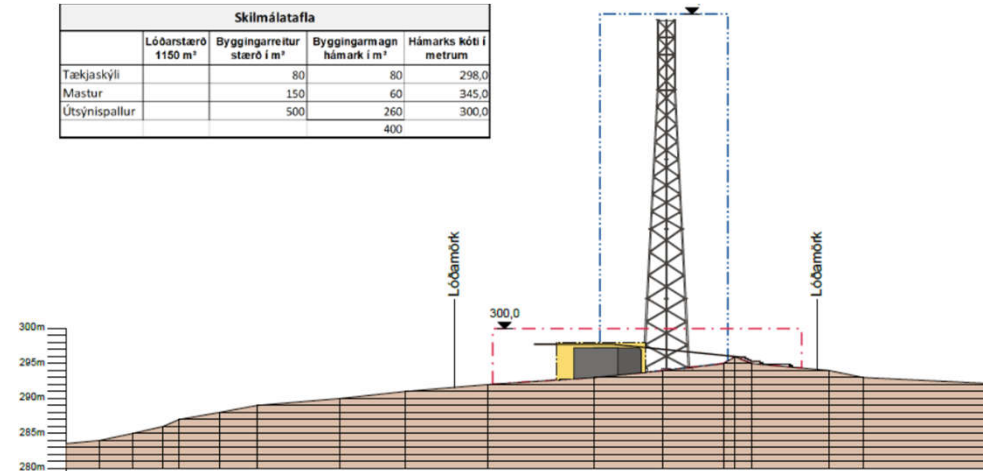


Tillaga að deiliskipulagi Úlfarsfells, mkv. 1:500

Byggt við bráðabirgðafjarskiptastöð, tréstaugar fjarlægðir og reist mastur.
 Útsýnispallur liggur yfir tækjaskýli og girðing verður fjarlægð.

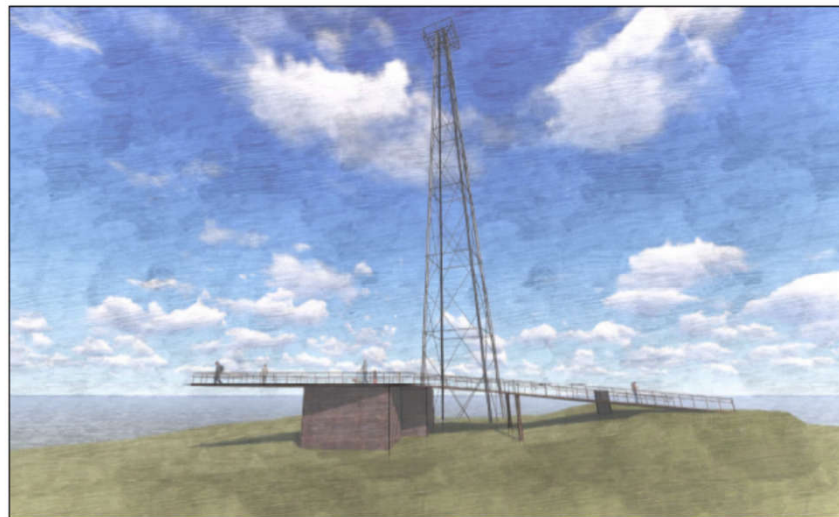
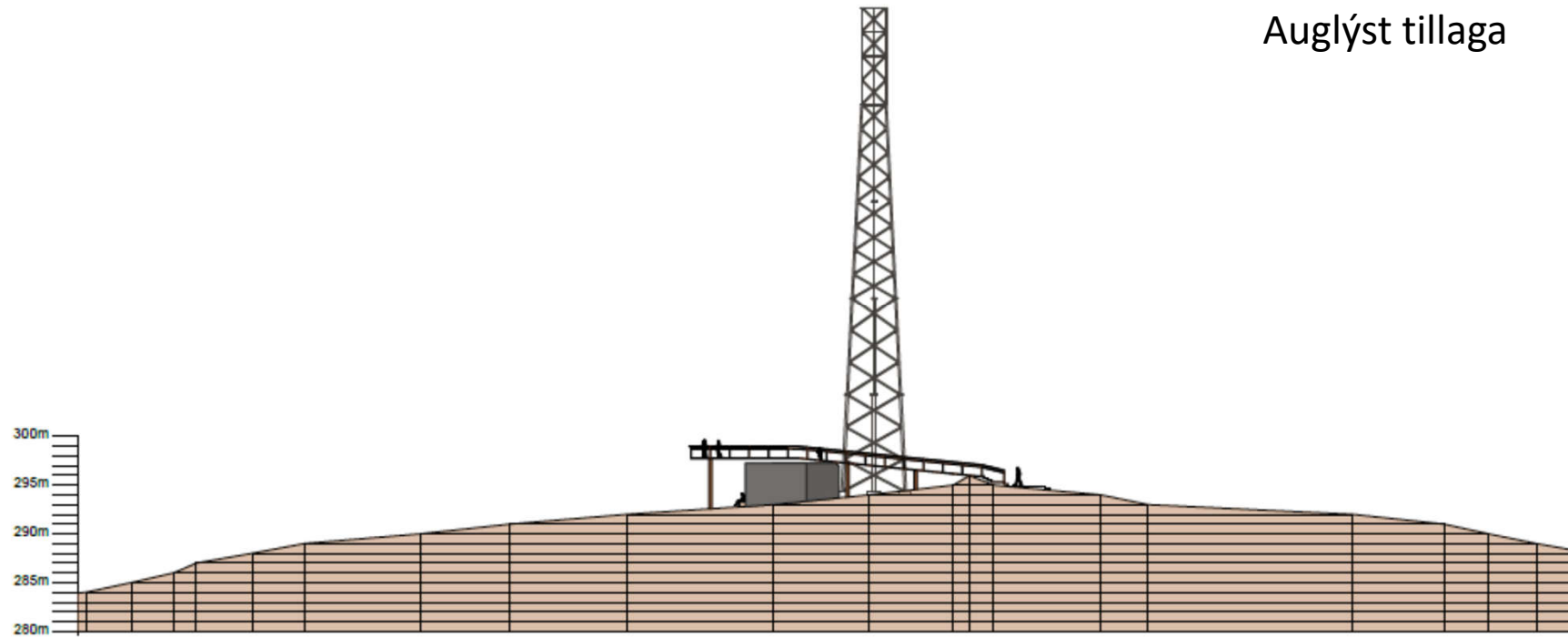
Auglýst tillaga

Skilmálatáfla				
	Lóðastæð 1150 m ²	Byggingarreitur stærð í m ²	Byggingarmagn hámark í m ³	Hámarks hæð í metrum
Tækjaskýli		80	80	298,0
Mastur		150	60	345,0
Útsýnispallur		500	260	300,0
			400	

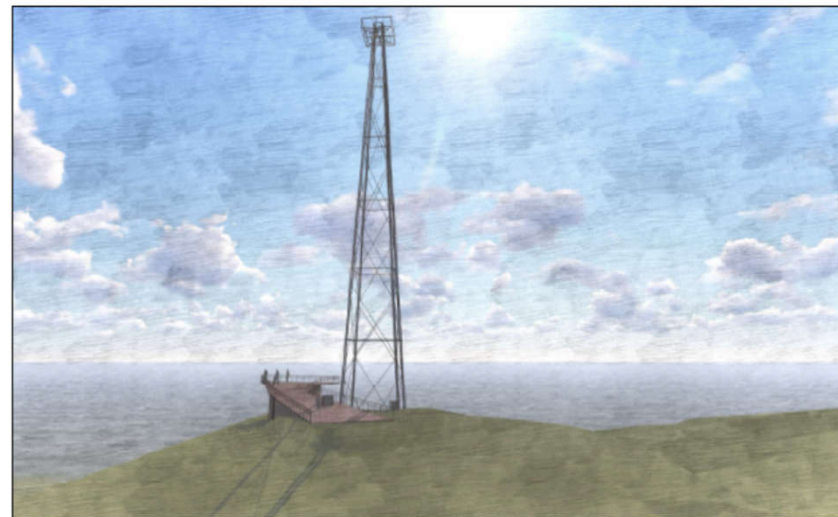


- Sveitarfélagsmörk
- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Lóðamörk
- Byggingarreitur fyrir bygginar
- Byggingarreitur fyrir mastur
- Byggingarreitur fyrir útsýnispall
- Núverandi byggingar
- Hús ný
- Girðing

Auglýst tillaga

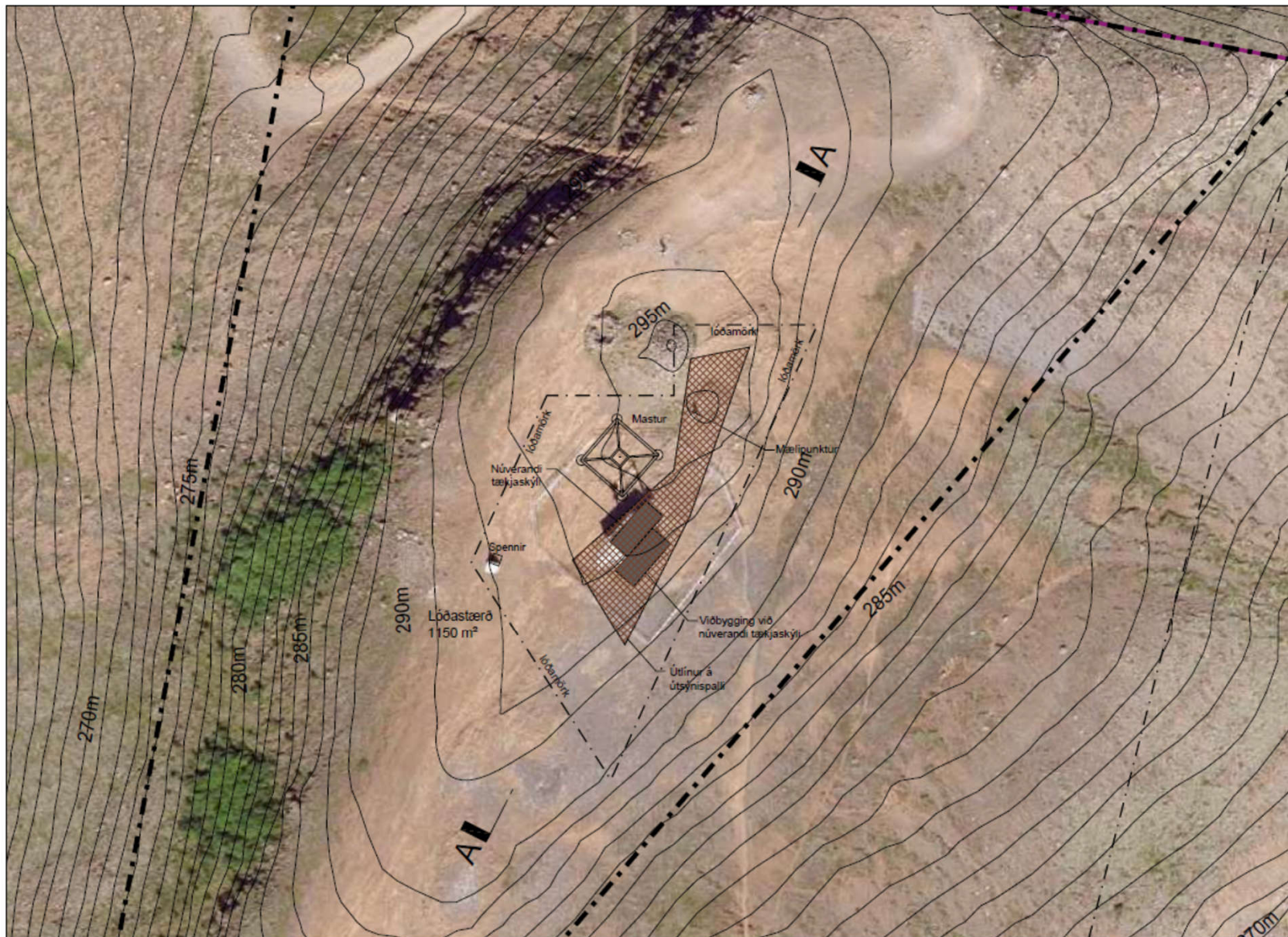


Yfirbragð mannvirkja, horft til vesturs



Yfirbragð mannvirkja, horft til suðurs

Auglýst tillaga



Ferill máls

Í ágúst 2015 var óskað eftir því hjá þáverandi Umhverfis- og skipulagsráði að skoðaðir væru möguleikar á öðrum staðsetningarvalkostum áður en skipulag fyrir top Úlfarsfells fyrir mastur fengi frekari meðhöndlun hjá Reykjavíkurborg. Einnig var óskað eftir frekari rökstuðningi fyrir því að staðsetning í Reykjavík eigi að leysa vanda í öðrum sveitarfélögum og skoðaðar verði staðsetningar í viðeigandi sveitarfélögum til úrlausnar á vanda í þeim. Umsóknaraðili fékk óháðan aðila til þess að vinna skýrslu um staðarval fyrir fjarskiptastöð. Verkfræðistofan Mannvit vann verkið og ber skýrslan heitið „Útvarpsþjónusta á höfuðborgarsvæðinu“, dagsett í mars 2016. Í skýrslunni er farið yfir stöðu mála, skoðuð dreifing útvarpsþjónustu frá tólf stöðum á svæðinu og gerður samanburður á þeim sem dreifingarstöðum fyrir útvarp. Samkvæmt niðurstöðum skýrslunnar er staðsetning útvarpsmasturs á Úlfarsfelli áberandi besti kosturinn. Samantekin rök séu eftirfarandi:

- Útbreiðsla útvarpssendinga frá Úlfarsfelli nær til nánast alls höfuðborgarsvæðisins en einungis innan við 400 íbúar ná útvarpsmerki illa eða ekki.
- Þrátt fyrir mikla útbreiðslu er hæð staðarins þó innan við 300 m y.s. sem er kostur upp á að komast þangað á hvaða árstíma sem er.
- Engar skipulagslegar kvaðir gilda um þessa staðsetningu.
- Þangað liggur vegur nú þegar.
- Rafmagn og ljósleiðari eru til staðar.
- Staðurinn er nú þegar notaður fyrir útvarpssenda.
- Staðurinn hentar einnig vel fyrir stafrænar útvarpssendingar (DAB) sem munu taka við af FM útvarpssendingum í framtíðinni.

Skýrsla Mannvits var kynnt á fundi umsækjanda með Umhverfis- og skipulagsráði í desember 2016. Í framhaldi af fundinum óskaði Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík eftir því að umsóknaraðili léti útbúa skipulagslýsingu á deiliskipulags á kalli Úlfarsfells sem myndi heimila uppsetningu fjarskiptastöðvar, sem kynnt yrði með opinberum hætti samkvæmt ákvæðum skipulagslaga.

Skipulagslýsingin var kynnt á tímabilinu 22.nóvember til og með 15.desember 2017. Athugasemdir bárust frá Skipulagsstofnun og Mosfellsbæ, sem voru teknar inn í skipulagsvinnuna í framhaldinu. Skipulagsstofnun var með ábendinguna varðandi aðkomuvegin að svæðinu og þá hvort ætti að lagfæra núverandi og afmarka skýrar en nú er. Einnig benti Skipulagsstofnun á að skipulagið myndi eingöngu fjalla um mannvirkin og umhverfið, en ekki samningsatriði varðandi afnot og slíkt, auk þess að skýringarmyndir myndu sýna núverandi mannvirki svæðisins í samanburði við áætlaðar framkvæmdir. Mosfellsbær benti á nokkur atriði sem vantaði umfjöllun um, þ.e. að huga þyrfti vel að staðsetningu og aðlögun á mannvirki að landi og að það myndi valda sem minnstum skaða á ásjón Úlfarsfells og útsýni af því. Í upphafi árs 2018 bárust jafnframt umsagnir frá Minjastofnun og Umhverfisstofnun. Í umsögn Umhverfisstofnunar þá kom fram að þótt fyrirhugaðar skipulagsbreytingar falli ekki undir lög um umhverfismat áætlana, telur stofnunin það mikilvægt að huga þyrfti að sjónrænum áhrifum þar sem um mikilvægt útivistarsvæði er að ræða. Minjastofnun var ekki með athugasemdir en benti á herminjar rétt norðan við núverandi mannvirki á svæðinu, þær minjar teljast ekki fornleifar og eru því ekki friðaðar skv. lögum um menningarminjar.

Að loknu ferli skipulagslýsingar þá var umsækjandi með skipulagsvinnu í gangi og fékk Arkís arkitekta til að vinna deiliskipulagstillögu. Tillagan var í vinnslu í töluverðan tíma og var tilbúin í skipulagsferli í byrjun september 2018. Tillagan var kynnt af fulltrúa Arkís á fundi skipulags- og samgönguráðs á fundi þess 12. september, málinu var frestað og óskað eftir tæknilegum upplýsingum vegna sviðstyrk og tekið aftur fyrir á fundi sömu nefndar viku síðar, 19. september. Á fundinum var samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43.gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og vísað til borgarráðs. Tillagan var auglýst frá 29. október 2018 til og með 17. desember 2018 og var haldinn opinn kynningarfundur um skipulagstillöguna í Dalskóla 6. desember.

<https://reykjavik.is/frettir/kynningarfundur-um-fjarskiptamastur-og-utsynispall-ulfarsfelli>

Samantekt athugasemda og svör við þeim

Alls bárust 23 athugasemdir frá almenningi og íbúum í Úlfarsárdal, auk tveggja formlegra athugasemda frá Umhverfisstofnun og Mosfellsbæ. Að lokinni auglýsingu þá var einnig kláruð fornleifaskráning Borgarsögusafns og leitað umsagnar Minjastofnunar Íslands á skráningunni. Jafnframt þá var leitað áhlits Einars Sveinbörnssonar veðurfræðings, varðandi mögulegt hrun ísingar af mastrinu, ásamt því að leitað var til Samgöngustofu og Isavia varðandi hæð masturs og möguleg áhrif þess á flug. Yfirlit og svör við athugasemdum og umsagnir sem bárust, á auglýsingatíma og eftir auglýsingu á skipulagstillögu:

1. Fyrirhugað mastur mun rýra útivistargildi svæðisins og draga úr gildi staðsetning sem vinsæll útivistarstaður. Engin þörf er á manngerðum útsýnispalli, þar sem Úlfarsfellið sjálf er í eðli sínu útsýnispallur

Svar: Ekki fæst séð að þó mastur komi á umræddan stað með nýjum útsýnispalli að það mun að einhverju leyti rýra gildi svæðisins til útivistar né vinsældum Úlfarsfells fyrir gönguferðar til útivistar/heilsubótar. Þvert á móti þá mætti líta á það til styrkingar fyrir svæðið að útbúa útsýnispall og þ.a.l. nýjan áningarstað á svæðinu þar sem núverandi staurar eru. Jafnframt er áætlað að nýta náttúrulega efni við framkvæmdina og fella þær að umhverfinu, þannig að útkoman ætti að vera til mikilla bóta fyrir nærumhverfið á toppi Úlfarsfells.

2. Aðrir staðir eru jafnvel betri fyrir mastur og útvarpssendingar heldur en Úlfarsfell, td. er minnst á Öskjuhlíð og Esjuna í ákveðnum athugasemdum.

Svar: Í skýrslu verkfræðistofunnar Mannvits „Útvarpsþjónusta á höfuðborgarsvæðinu“, dags. mars 2016 þá kemur fram að staðsetning masturs á Esju eða Úlfarsfelli kemur best út hvað varðar móttökuskilyrði. Kostir staðanna sem sendistaða eru nokkuð sambærilegir, rétt innan við 100 íbúar svæðisins myndu ná merkjum illa eða ekki frá mastri uppi á Esju, en sambærileg tala fyrir Úlfarsfell er um 350 íbúar. Hins vegar kemur fram að aðgengi að Þverfellshorni á Esju í um 774 m hæð er erfitt og líklega ómögulegt nema með þyrllu eða umfangsmikilli vegagerð. Aðgengi að kolli Úlfarsfell í um 300 m hæð er hins vegar tiltölulega auðvelt allan ársins hring.

Aðgengi að fjarskiptastöðum er nauðsynlegt vegna rekstar staðanna og búnaðar sem í þeim er. Sendabúnaður getur bilað, stoðbúnaður eins og kælibúnaður og afriðilsbúnaður getur bilað, rafmagn getur slegið út og oft þarf að bæta við tækjabúnaði bæði í tækjahúsum og möstrum. Við slíkar bilanir getur öll þjónusta frá fjarskiptastaðnum lagst af. Stærri fjarskiptafyrirtæki hafa sífellt á bakvöktum tæknimenn sem reiðubúnir eru í útköll með skömmum fyrirvara vegna þjónustubrests. Að vetri til myndi aðgengi að fjarskiptastað á Esjunni vera mjög ótryggt, jafnvel þótt af umfangsmikilli vegagerð yrði. Það er ekki viðunandi að útvarpsþjónusta leggist af á svæðinu um langan tíma vegna þess að aðgengi að fjarskiptastaðnum er takmarkað. Á mikilvægum sendastað eins og þeim sem þjónar öllu höfuðborgarsvæðinu þarf að reka vararafstöð með birgðum af eldsneyti, bensíni eða dísilolíu. Rekstur hennar krefst viðhaldsferða vélvirkja með smurolíu og aðra rekstrarvöru.

Rekstur fjarskiptastaðar á Esjunni með þyrllu sem aðgangsléið er ekki raunhæfur kostur. Umfangsmikla vegagerð þyrfti til auk lagningar rafstrengs og ljósleiðara. Á Úlfarsfellið liggur nú þegar vegur sem nýta má til aðkomu og þangað liggur rafstrengur og ljósleiðari. Með hliðsjón af því að munurinn á gæðum staðanna til útsendinga er óverulegur þá er það ekki verjandi að velja Esjuna sem framtíðarstað fyrir útvarpssendingar.

3. Áhyggjur eru af ísingu og hrun íss af fyrirhuguðu 50 metra mastri.

Svar: Í ljósi ábendinga og áhyggna af ísingu á mastrinu sem gæti skapað íshrun með tilheyrandi hættu fyrir gesti og gangandi í nálæg við mastrið, þá var leitað til Einarar Sveinbjörnssonar veðurfræðings hjá Veðurvaktinni og hann beðinn um faglegt álit sitt á slíkri hættu. Í niðurstöðum á hans minnisblaði, dags. 21. janúar 2019 þá telur hann áraun skýjaísingar á fjarskiptamastriinu á Úlfarsfelli ólíklega. Hæð fyrirhugaðs masturs er undir mörkum fyrir slíka ísingu sem algeng er áveðurs með röku lofti. Hafa ber samt í huga að hæð mastursins á Úlfarsfelli (348 m) er aðeins lítillega undir þessum almennu mörkum sem reynsla er fyrir. Slydduísing sem orð er á gerandi er fremur fátíð og áraun sennilega oftast lítil. Sennilega má reikna með meiri slydduísingu á nokkurra ára fresti. Þá hætt við hruni og foki íshröngls Oftast á meðan á sjálfu óveðrinu stendur.

Bætt er í greinargerð skipulagsins eftirfarandi texta: „*Vegna öryggissjónarmiða gæti þurft að takmarka aðgang að nánasta umhverfi mastursins vegna hættu á íshruni í vissu óveðri samkvæmt Minnisblaði frá Veðurvaktinni. Svæðið verður vaktað og aðvarað með upplýsingarskilti ef talin er hætta á íshruni. Rekstraraðila er heimilt að girða kringum mastrið með girðingu samkvæmt efnisvali nefnt hér að ofan.*“

4. Skiptar skoðanir eru um skaðsemi tækjabúnaðar sem sendir frá sér sterkar útvarpsbylgjur.

Svar: Varðandi útvarpsbylgjur þá voru núverandi tréstaurnir sem settir voru upp vegna tilraunaverkefnisins eru um 8 m háir. Í þeim eru fimm sendiloftnet, sem eru staðsett ofarlega í þeim. Neðstu tvö loftnetin eru í rúmlega 6 m hæð frá jörðu. Við mælingar kom í ljós að sviðsstyrkur á jörðu niðri í höfuðhæð var dálítið yfir viðmiðunarmörkum fyrir stöðuga viðveru almennings samkvæmt reglum Alþjóðanefndar um varnir gegn ójónandi geislun (ICNIRP). Ástæðan fyrir þessu er fyrst og fremst hin mikla nálægð loftnetanna við jörðu. Bæði er að nálægðin við sendiloftnetið er lítið og enn fremur eru mælistaðir í höfuðhæð nánast í stefnu megingeisla loftnetanna. Vegna þessa var sett girðing til þess að afmarka svæðið sem mældist yfir viðmiðunarmörkum. Með uppsetningu loftneta í 50 m hátt mastur verður fjarlægð loftnetanna frá jörðu mun meiri og megingeisli loftnetanna stefnir langt yfir jörðu. Sviðsstyrkur minnkar mjög hratt með fjarlægð frá upptökum og sýna útreikningar að sviðsstyrkur á jörðu niðri og á fyrirhuguðum útsýnispalli verður vel undir viðmiðunarmörkum ICNIRP. Einhverja aðgangstakmörkun þarf næst mastrinu enda þarf að hindra klifur óviðkomandi í því. Aðgangstakmörkunum verður þó haldið í lágmarki.

5. Fyrirhuguð mannvirki og áhrif þeirra á umhverfið munu draga úr áhuga á búsetu á nálægðum svæðum og seinka uppbyggingu þess og með því valda verðrýrnun í hverfinu.

Svar: Hvað varðar þær málsástæður að fyrirhugað mannvirki og áhrif þess á umhverfið muni rýra verðgildi fasteigna og leiða til verðfalls þeirra, seinka uppbyggingu hverfisins og draga úr áhuga á búsetu á nægðum svæðum – þá skal á það bent að íbúar í borg geta ávallt átt von á því að nánasta umhverfi þeirra taki einhverjum breytingum sem haft geta í för með sér skerðingu á útsýni, aukið skuggavarp, umferðaraukningu eða aðrar breytingar. Ef að skipulagsákvörðun veldur því að verðmæti fasteignar skerðist verulega, umfram það sem við á um sambærilegar eignir í næsta nágrenni, á sá er getur sýnt fram á tjón farið fram á að fá bætur skv. 51. gr. skipulagslaga með þeim skilyrðum sem taldar eru upp í þeirri grein. Bent er á að engin byggð er innan 1 km fjarlægðar frá skipulagssvæðinu.

6. Framkvæmdin er ekki í samræmi við gildandi aðalskipulag.

Svar: Skipulagslýsing fyrir nýtt deiliskipulag á Úlfarsfelli, sem var samþykkt til kynningar í nóvember 2017 fór m.a. til Skipulagsstofnunar til yfirferðar án athugasemda varðandi samræmingu við gildandi aðalskipulag Reykjavíkur.

Í skipulagslýsingunni, kafla 8.1 um aðalskipulag Reykjavíkur þar segir m.a.: Í aðalskipulagi Reykjavíkur, segir í kafla um Boðveitu og fjarskiptamöstur: „Minni mannvirki s.s. fjarskiptamöstur móttakarar og línulagnir í jörðu, eru heimil utan byggðar, svo sem á opnum svæðum (OP), óbyggðum svæðum (ÓB) og landbúnaðarsvæðum, en eru háð framkvæmdaleyfi. Heimilt er að veita framkvæmdaleyfi fyrir þeim á grundvelli aðalskipulagsins þótt viðkomandi mannvirki séu ekki tilgreind á uppdráttum þess. Gera skal grein fyrir stærri fjarskiptamöstrum í deiliskipulagi.“ Svæðið sem fyrirhugað er að deiliskipuleggja fyrir fjarskiptastöð er merkt OP á þéttbýlisuppdrætti aðalskipulagsins.

Í ljósi ofangreinds þá samræmist fjarskiptamöstur landnotkun skv. aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 og þar sem um stærri fjarskiptamöstur er að ræða í þessu tilviki þá var útbúin deiliskipulagstillaga sem hefur verið auglýst og kynnt.

7. Núverandi mannvirki eru í óleyfi á Úlfarsfelli.

Svar: Sbr. kemur fram í greinargerð skipulagstillögu þá var í maí 2012 gefið út byggingarleyfi fyrir litlu tækjaskýli og tveimur tréstaðum til fjarskiptareksturs þar sem ekki væri hægt að úthluta lóð fyrir en reynsla væri komin á hvernig staðsetningin reyndist. Jafnframt var veitt framkvæmdaleyfi fyrir lögn á rafmagnsheimtaug og ljósleiðara að stöðinni. Fljótlega varð ljóst að Úlfarsfellið stóð undir væntingum sem útvarpssendistaður og bráðabirgðamannvirkin nægðu ekki til þess að sinna þjónustupörfinni á fullnægjandi hátt.

Úrskurðir ÚUA og afgreiðsla Skipulagsstofnunar varðandi núverandi mannvirki á toppi Úlfarsfells eru auk þess tilefni deiliskipulagsgerðar þessarar. Hvergi er fullyrt í deiliskipulagstillögunni að í gildi séu byggingarleyfi fyrir núverandi mannvirkjum. Auglýst skipulagstillaga snýr ar að skipulagsgerð en ekki leyfisveitingum og núverandi mannvirki verða fjarlægð eins og áður hefur komið fram þegar kemur að framkvæmdum varðandi fyrirhugað 50 metra mastur fáist skipulagstillagan samþykkt og taki gildi með auglýsingu/staðfestingu þess í B-deild Stjórnartíðinda.

8. Hver þörfin sé á að girða mannvirkin af.

Svar: Ekki er víst að þess sé þörf að girða, nema að litlu leyti en ákvarðanir þess efnis verða teknar þegar kemur að hönnun og framkvæmd og munu þurfa að koma fram á aðaluppdrætti teikninga sem munu verða yfirfaraðar af byggingarfulltrúa og sendar skipulaginu til umsagnar. Eins og kemur fram í kafla 5 í greinargerð skipulagsins, þá er rekstraraðila heimilt að girða kringum mastrið með girðingu, en fylgja þarf ákveðnum skilyrðum varðandi efnisval.

9. Spurt er hver þörfin er að vinna skipulag ef borgin fer ekki eftir gildandi skipulagi og lögum á hverjum tíma. Enn standi mannviki án leyfa.

Svar: Með úrskurði úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála þann 10. september 2012, í málinu nr. 68/2012, var felld úr gildi ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík að veita byggingarleyfi fyrir tækjaskýli og tveimur 10 metra háum tréstaum til fjarskiptareksturs á toppi Úlfarsfells. Var í úrskurði nefndarinnar á því byggt að ekki hefði verið óskað meðmæla skipulagstofnunar fyrir leyfisveitingunni samkvæmt 1. tl. bráðabirgðaákvæða skipulagslaga nr. 123/2010. Ekki kom þó til þess að mannvirkin yrði fjarlægð í kjölfar úrskurðarins, enda engin lagaskylda á byggingarfulltrúa að fjarlægja mannvirki sem sett hafa verið upp án leyfis eða sem leyfi fyrir hafa verið felld úr gildi. Umrædd mannvirki verða þó fjarlægð þegar og ef nýtt fjarskiptamastur verður sett um skv. hinni auglýstu tillögu. Því er því alfarið hafnað að Reykjavíkurborg fari ekki að lögum.

10. Misskilningur er um lagakröfur til byggingarfulltrúa. Skv. úrskurði ÚUA hafi byggingarfulltrúi haft þann eina valkost að láta fjarlægja mannvirkinn.

Svar: Úrskurðarnefndin mælir aldrei fyrir um tiltekna athafnir heldur fjallar aðeins um gildi ákvarðanna. Ekkert í úrskurðinum kvað á um að mannvirkin skyldu fjarlægð. Það er þvert á móti matsatriði hverju sinni hvort fjarlægja beri framkvæmdir sem ekki styðjast við byggingarleyfi. Þessi athugasemd á því ekki við rök að styðjast.

11. Athugasemdir og ábendingar vegna lýsingar vegna deiliskipulagsgerðar. Athugasemdaraðili telur að óeðlilegt hafi verið að deiliskipuleggja bara topp Úlfarsfells en ekki allt Úlfarsfellið.

Svar: Deiliskipulag er skipulagsáætlun fyrir afmarkað svæði eða reit innan sveitarfélags. Deiliskipulag skal gera fyrir einstök svæði eða reiti þar sem framkvæmdir eru fyrirhugaðar og skal jafnan miða við að það taki til svæða sem mynda heildstæða einingu. Ekki stendur til að fara í aðrar framkvæmdir á Úlfarsfelli og því eðlilegt að umrætt svæði sé deiliskipulagt sérstaklega og mastrinu afmörkuð lóð.

12. Athugasemd varðandi ósamræmi við lagakröfur, þ.e. að skipulagslýsingin hafi ekki verið í samræmi við skipulagslög þar sem í henni hafi vantað að gera grein fyrir gildandi stefnu í skipulagsmálum.

Svar: Skipulagslýsing var samþykkt og kynnt og send Skipulagsstofnun til yfirferðar og umsagnar. Engar athugasemdir komu þaðan að lýsingin hafi ekki verið nógu vel unnin og/eða í ósamræmi við skipulagslög. Ekki er því hægt að fallast á að skipulagslýsingin hafi ekki sýnt fram á með fullnægjandi hætti hvað stóð til að skipuleggja né ekki í samræmi við lög.

13. Rangt sé greint frá stöðu byggingarleyfis.

Svar: Úrskurðir ÚUA og afgreiðsla Skipulagsstofnunar varðandi núverandi mannvirki eru tilefni deiliskipulagsgerðar þessarar. Hvergi er fullyrt í deiliskipulagstillögunni að í gildi séu byggingarleyfi fyrir núverandi mannvirkjum. Því er því hafnað að Reykjavíkurborg fari rangt með stöðu núverandi mannvirkja í lýsingunni þó sögulega séð hefði mátt geta þess að leyfið hefði verið fellt úr gildi. Hin auglýsta tillaga snýr hinsvegar að skipulagsgerð en ekki leyfisveitingum og verður ekki séð að það hafi neina þýðingu fyrir feril málsins þó ekki hafi verið fjallað sérstaklega um afdrif byggingarleyfisins frá 2012. Núverandi mannvirki verða auk þess fjarlægð eins og áður hefur komið fram.

Umsagnir

Borgarsögusafn Reykjavíkur skráði fornleifar og yngri minjar á skipulagssvæðinu, skýrsla nr. 194 dags. 2018 og skilaði henni til Umhverfis- og skipulagssviðs dags. 4. janúar 2019.

Fornleifarannsóknin var unnin að beiðni Minjastofnunar Íslands vegna skipulagsvinnunar og fyrirhugðra framkvæmda á toppi Úlfarsfells. Niðurstöður skýrslunnar voru að á skipulagssvæðinu eru skráðir fjórir minjastaðir, þrjár minjar teljast til aldursfriðaðra fornleifa, en einar til herminja. Lagt er til að ekki verði hróflað við þessum minjum og þær girtar af á meðan á framkvæmdum stendur vegna nálægðar við framkvæmdasvæði. Þó svo fornleifaskráning hafi farið fram er það engin trygging fyrir því að ekki séu áður þekktar fornleifar á svæðinu. Komi þær í ljós ber að tilkynna það til Minjastofnunar Íslands. Minjastofnun Íslands gaf umsögn um skýrslu nr. 194, frá Borgarsögusafni Reykjavíkur og fer Minjastofnun fram á að staðsetning fornleifa verði færð inn á skipulagsuppdráttinn. Einnig að texta í lið 8 í greinargerð á uppdrætti verði breytt í samræmi við fornleifaskráninguna.

Umhverfisstofnun telur að komið sé til móts við sínar áherslur er varðar útivistargildi svæðisins, þ.e. áherslur með áætlun um útsýnispall á toppi tækjaskýlis og áætlun um að nýta náttúruleg efni við framkvæmdir og fella þær að umhverfinu.

Mosfellsbær, skipulagsefnd fagnar fullnægjandi útvarps- og fjarskiptaþjónustu fyrir sveitarfélagið með uppsetningu nýs masturs á toppi Úlfarsfells en leggur áherslur á að neikvæðum umhverfisáhrifum mastrursins verði haldið í lágmarki.

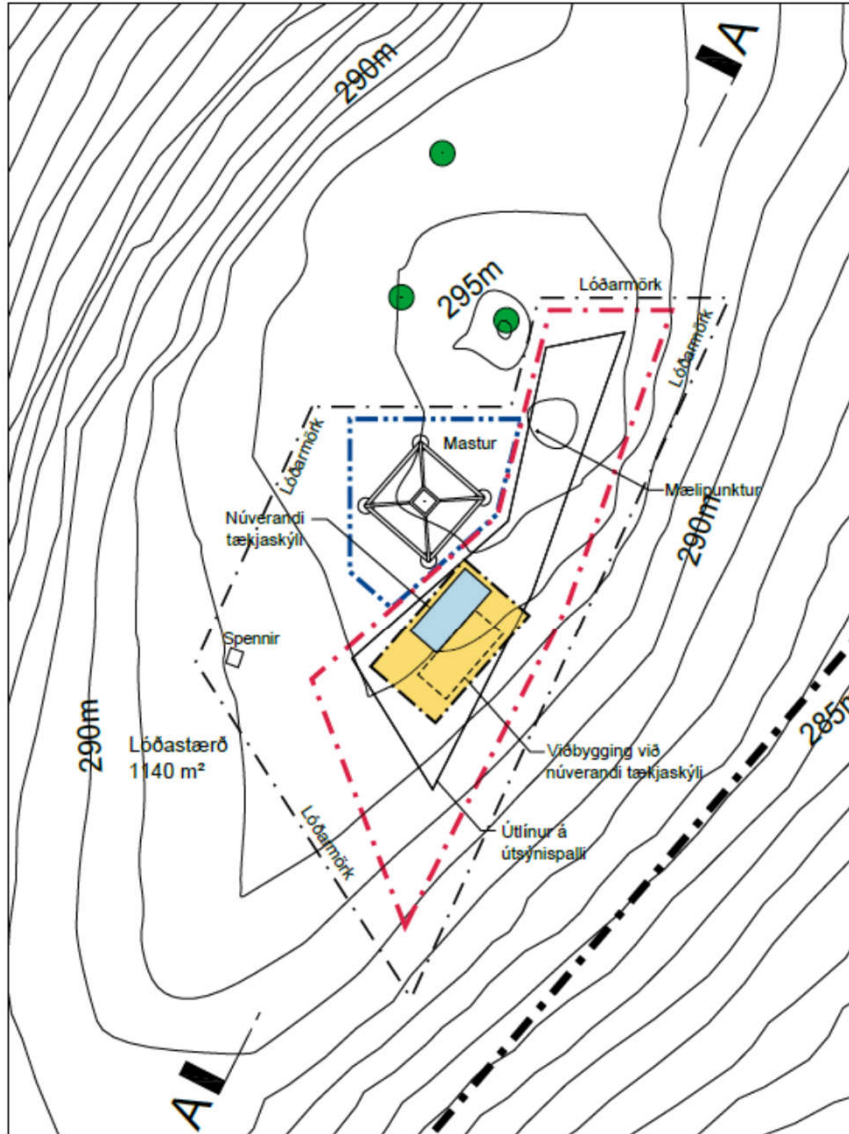
Leitað var til Isavia og Samgöngustofu varðandi hæð masturs og möguleg áhrif þess á flug. Umsagnir þeirra komu dags. 22. janúar og 28. janúar 2019. Í umsögn Samgöngustofu þá kemur fram að fyrirhugað mastur hefur áhrif á flug, en með hindrnamerkingu er hægt að halda flugöryggi ásættanlegu. Samgöngustofu mun því gera kröfu um að mastrið verði merkt sem hindrun. Í umsögn Isavia þá koma fram nokkrar ábendingar, þ.e. er varðar leyfilega hæð mannvirkja ef til stendur að reisa byggingar sem ná hærra en 18 m upp fyrir óhreyft land. Samþykki þarf frá Samgöngustofu varðandi hæðartakmarkanir. Isavia setur sig ekki á móti deiliskipulaginu með fjarskiptamastri, að því gefnu að samþykki Samgöngustofu liggi fyrir. Isavia fer fram á nákvæma hnitasetningu fyrirhugaðas masturs svo hægt sé að vinna það inn í flugstjórnarkerfi. Setja skal hindrunarlýsingu á mastrið þegar það rís.

Niðurstaða

Lagt er til að auglýst tillaga verði samþykkt með þeim breytingum sem koma fram í svörum við athugasemdum hér að framan. Uppdrættir eru uppfærðir í samræmi við það og nýir uppdættir hafa dags. 30. janúar 2019.

Lóðin er minnkuð úr 1.150 í 1.140 fm og byggingarreitur lítillaga færður vegna nálægðar við minjar. Minjapunktum er bætt inn á skipulagsuppdrátt, auk þess sem greinargerð er uppfærð í samræmi við ábendingar Minjastofnunar. Texta um hindranamerkingu masturs og niðurstöðum um möguleika á íshruni af mastri er bætt við í greinargerð skipulagsins.

Lagfærð tillaga



Tillaga að deiliskipulagi Úlfarsfells, mkv. 1:500

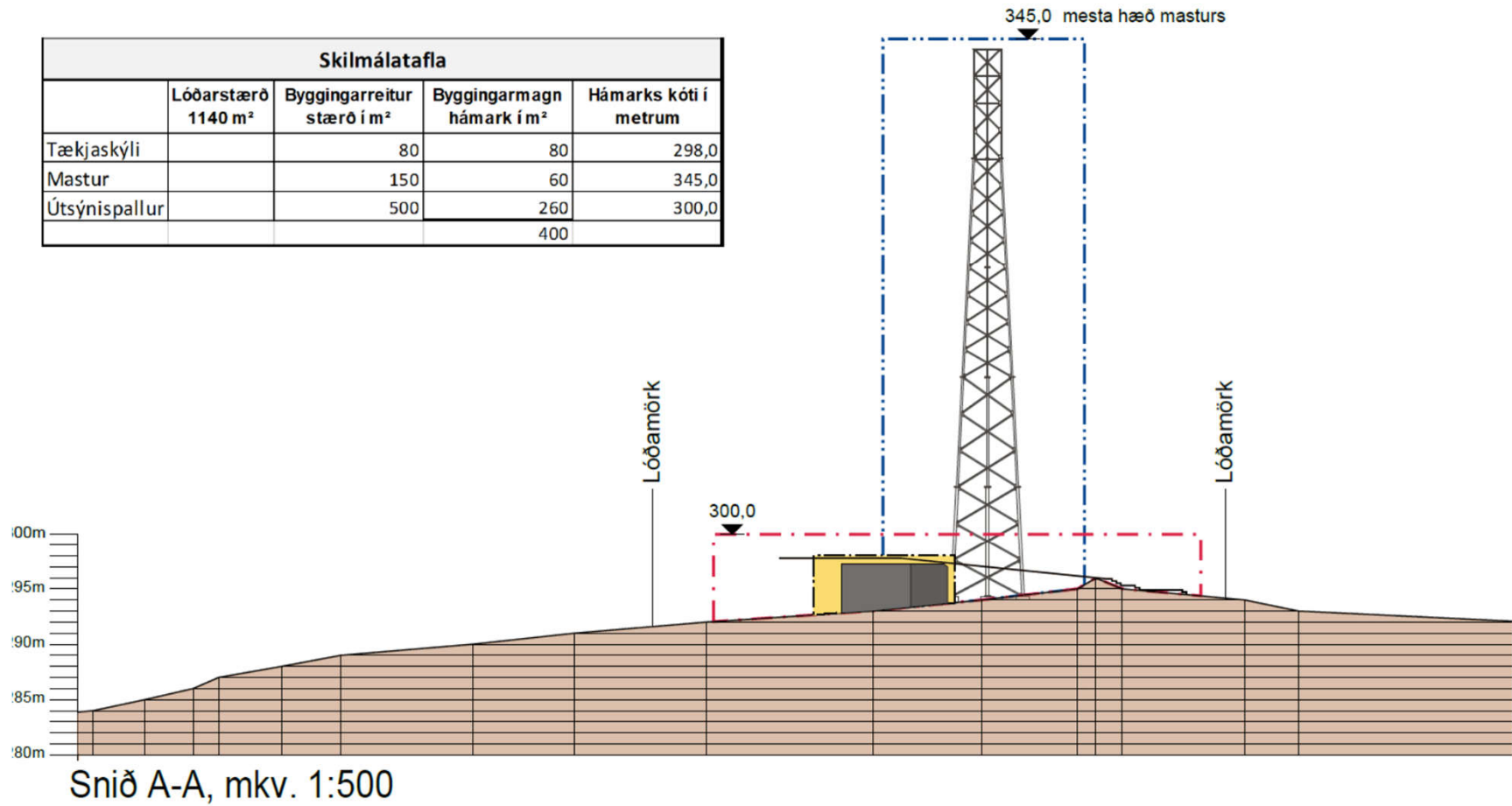
Byggt við bráðabirgðafjarskiptastöð, tréstaumar fjarlægðir og reist mastur.
Útsýnispallur liggur yfir tækjaskýli og girðing verður fjarlægð.

SKÝRINGAR:

-  Sveitarfélagsmörk
-  Afmörkun deiliskipulagssvæðis
-  Lóðarmörk
-  Byggingarreitur fyrir bygginar
-  Byggingarreitur fyrir mastur
-  Byggingarreitur fyrir útsýnispall
-  Núverandi byggingar
-  Hús ný
-  Girðing (núverandi)
-  Minjar

30.01.2019 Deiliskipulagsuppdráttur uppfærður vegna athugasemda. Lóð minnkuð úr 1150 m² í 1140 m² og byggingarreitur færður líttillega vegna nálægðar við minjar vegna umsagnar Minjastofnunar einnig er greinargerð um fornleifaskráningu uppfærð.

Skilmálatafli				
	Lóðarstærð 1140 m ²	Byggingarreitur stærð í m ²	Byggingarmagn hámark í m ²	Hámarks kóti í metrum
Tækjaskýli		80	80	298,0
Mastur		150	60	345,0
Útsýnispallur		500	260	300,0
			400	



30.01.2019 Deiliskipulagsuppráttur uppfærður vegna athugasemda. Lóð minnkuð úr 1150 m² í 1140 m² og byggingarreitur færður lítillega vegna nálægðar við minjar vegna umsagnar Minjastofnunar einnig er greinargerð um fornleifaskráningu uppfærð.

Lagfærð tillaga

