



Reykjavík 09.07.2018

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 4. júlí 2018 varðandi eftirfarandi mál.

Úlfarsárdalur

Lögð fram umsókn skrifstofu framkvæmda- og viðhalds dags. 28. júní 2018 varðandi breytingu á deiliskipulagi í Úlfarsárdal. Í breytingunni felst m.a. að setja knattús austan íþróttahúss, byggingareit bætt við, bráðabirðgðareitur fyrir kennslustofur stækkaður, svæði fyrir íþróttahús, grasvelli og áhorfendastúkur stækkað ásamt fleira samkvæmt uppdrætti Landmótunar dags. 20. júní 2018.

*Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43.gr. skipulagslaga nr. 123/2010.
Vísað til borgarráðs.*

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Björgvin Rafn Sigurðarson

Fylgiskjal: uppdráttur Landmótunar dags. 20. júní 2018



Reykjavíkurborg

Breyting á deiliskipulagi útivistarsvæðis – Úlfarsárdal

Breyting á lóðarmörkum skóla, menningar- og íþróttamiðstöðvar, nýir byggingarreitir fyrir áhalda- og knatthús og breyting á stígakerfi.

GREINARGERÐ

Dags. 20.6. 2018



LANDMÓTUN®

Margrét Ólafsdóttir og Kristín Una Sigurðardóttir
Hamraborg 12, 200 Kópavogi - www.landmotun.is
sími 575 5300 netf: landmotun@landmotun.is

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 20__ og í _____ þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafresti til _____ 20__ .

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

Greinargerð þessari fylgir uppdráttur 20.6.2018

Efnisyfirlit

1	Inngangur	3
2	Forsenduri	3
2.1	Landnotkun	3
2.2	Náttúrufar og verndargildi Úlfarsárdals	4
3	Breytingar á deiliskipulagii	7
3.1	Breyting 1 - Lóðarmörk	7
3.2	Breyting 2 – Bráðabirgða byggingarreitur	7
3.3	Breyting 3 – Byggingarreitur íþróttahúss	8
3.4	Breyting 4 - Knatthús	8
3.5	Breyting 5 - Flóðlýsing	8
3.6	Breyting 6 - Brettavöllur	9
3.7	Breyting 7 - Tengistígur	9
3.8	Breyting 8 -Stofnstígur	9
3.9	Breyting 9 - Settjörn	10
3.10	Breyting 10 – Svæði fyrir grasvelli	11
3.11	Breyting 11 – kvöð um lagnir	11
4	Umhverfisáhrifi	12
5	Breytingar eftir auglýsingu	12

Myndaskrá

Mynd 1. Gildandi aðalkskipulag Reykjavíkur 2010-2030.	4
Mynd 2. Gerðar eru ellefu breytingar á deiliskipulaginu.	7
Mynd 3. Snið sem sýnist bílastæði við íþróttahús og áhorfendastúku.	8
Mynd 4. Þversnið í knatthús.	8
Mynd 5. Útreikningar söluaðila MUSCO LED flóðljósa á áhrifasvæði lýsingar, m.v. hámarkslýsingu vallar 500 LÚX.	9
Mynd 6. Á mynd má sjá að ofanvatnsrennsli er ekki í tjörnina á núverandi stað svo hún er færð vestar.	10
Mynd 7. Snið í æfingarvelli þ.s. grænasvæðð er afmörkun hverfisverndar.	11

1 INNGANGUR

Mikil uppbygging hefur verið á síðustu árum í Úlfarsárdal þar sem m.a. er verið að byggja samþættan leik- og grunnskóla með aðstöðu fyrir frístunda- og félagsstarf, menningarmiðstöð og almenningabókasafn, sundlaug og íþróttaaðstöðu. Nú er gerð breyting á deiliskipulagi útivistarsvæðis í Úlfarsárdal sem var dagsett 28.05.2008 sem samþykkt var í borgarráði Reykjavíkurborgar þann 5. júní 2008 með síðari breytingum samþykktum í umhverfis- og skipulagsráði þann 27.01.2016 og birt í B deild Stjórnartíðinda þann 11.mars 2016.

Breytingin felur í sér breytingu á lóðarmörkum, m.a. til að koma fyrir knatthúsi austan við íþróttahús og er byggingarreit fyrir það og tengibyggingu/áhaldaús bætt við, bráðabirgðareitur fyrir færanlegar kennslustofur er stækkaður, svæði fyrir íþróttahús, grasvelli og áhorfendastúkur er stækkað og flóðlýsingu fyrir keppnisvöll bætt inn á uppdrátt. Byggingarreit fyrir brettavöll er komið fyrir á fjölnota grasvelli, breytingar eru gerðar á stofn- og tengistígum á svæðinu og loks er settjörn við grasvelli færð til vesturs að tjörn sem tekur við regnvatni frá íbúðarbyggðinni.

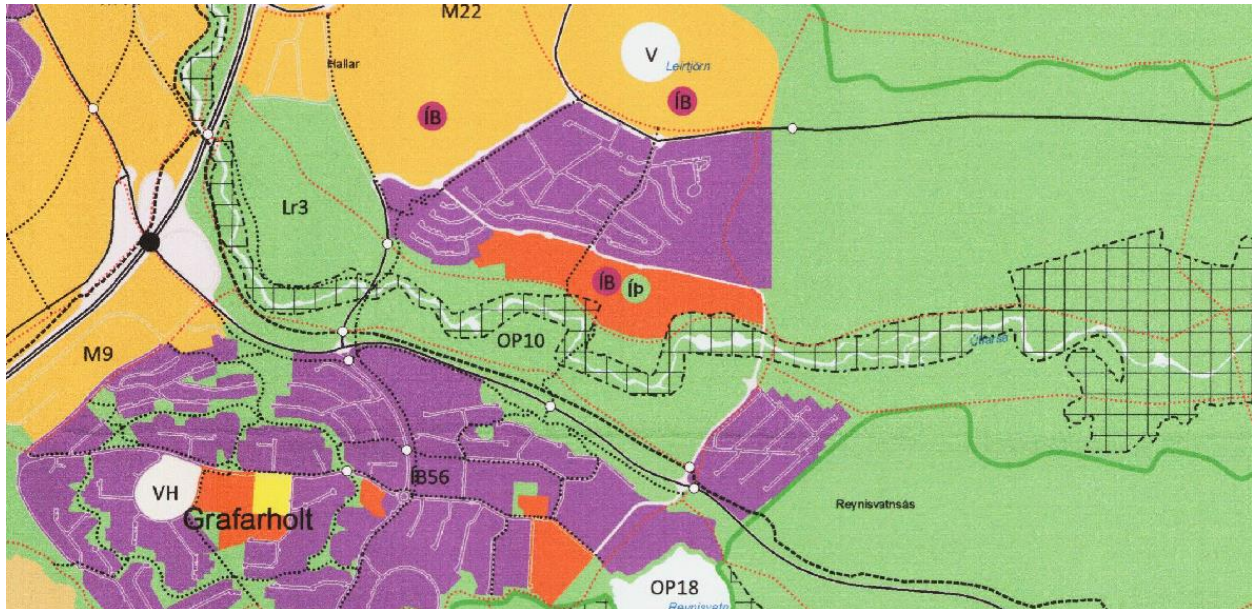
2 FORSENDURI

2.1 Landnotkun

Í gildi er aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030. Deiliskipulagsbreytingin er í samræmi við aðalskipulag en hún nær til svæðis ÍP, OP10.

Um **OP10** segir í aðalskipulaginu; Landslag í kringum Úlfarsá er nokkuð fjölbreytt. Svæðið er um 3,2 ferkílómetrar að stærð og afmarkast af Vesturlandsvegi til vesturs, sveitarfélagamörkum til austurs, Reynisvatnsvegi til suðurs og fyrirhugaðri byggð í suðurhlíðum Úlfarsfells til norðurs. Úlfarsá er dragá með upptök í Grímmannsfelli um 8 kílómetrum fyrir ofan Hafravatn. Klettarimar mynda umgjörð um dalinn að sunnanverðu og ofarlega í dalnum eru stór votlendissvæði. Þegar neðar dregur tekur við fjölbreyttara landslag þar sem þrengir að ánni með brattari hlíðum beggja megin. Þrjár flúðir í árfarveginum mynda foss, Úlfarsárfoss. Á þessum slóðum nær skipulagssvæðið að norðanverðu upp í hlíðar Úlfarsfells og sker lítið gil, Kálfakotsgil, hlíðina. Hér er hæsti punktur svæðisins, um 90 m y.s. Neðar breiðir landið úr sér og áin bugðast um flatlendið. Í norðri og suðri taka svo við hlíðar Úlfarsfells og Grafarholts. Við Vesturlandsveg liggur landið lægst eða í um 40 m y.s. Nánasta umhverfi árinna er skilgreint sem hverfisverndarsvæði. Ýmis landbúnaðarstarfsemi og beitarnytjar hafa einkennt landnotkun á svæðinu. Stefnt verður að því að endurheimta mikinn hluta fyrra votlendis í dalnum ofanverðum með því að moka í framræsluskurði samhliða öðrum umhverfisbótum og uppbyggingu fjölbreyttrar aðstöðu til útivistar. Ræktunarskilyrði eru góð og mikið hefur verið gróðursett í suðurhlíðunum. Reynisvatn er þungamiðja þjónustu fyrir svæðið. Fyrir liggur deiliskipulag af svæðinu.

Þ104 Íþróttasvæði, skóli, sundlaug, menningarmiðstöð, nærþjónusta og íbúðir neðst í Úlfarsárdal. Svæði sem verður til nánari skoðunar við gerð hverfisSKIPULAGS. Efnt verður til skipulags- og hönnunarsamkeppni um svæðið, m.a. varðandi staðsetningu og nánari útfærslu grunnskóla, sundlaugar, menningarmiðstöðvar, nærþjónustu, íþróttastarfsemi og mögulega frekari íbúðarbyggð. Íþróttasvæði borgarhlutans verður á svæðinu, sem mun þjóna íbúðarsvæðunum í Úlfarsárdal og Grafarholti. Gert er ráð fyrir að þar rísi íþróttahús, keppnisvöllur, gervigrasvöllur og æfingavellir beggja vegna árinna. Aðkoma að svæðinu er um Úlfarsbraut, hægakstursgötu, sem tengir hverfin saman og tengist íbúðarbyggðinni á Reynisvatnsá. Framkvæmdir við íþróttavelli eru hafnar. Svæði sem verður til nánari skoðunar við gerð hverfisSKIPULAGS. Efnt verður til skipulags- og hönnunarsamkeppni um svæðið, m.a. varðandi staðsetningu og nánari útfærslu grunnskóla, sundlaugar, menningarmiðstöðvar, íþróttastarfsemi og mögulega frekari íbúðarbyggð. Íþróttasvæði borgarhlutans verður á svæðinu, sem mun þjóna íbúðarsvæðunum í Úlfarsárdal og Grafarholti. Gert er ráð fyrir að þar rísi íþróttahús, keppnisvöllur, gervigrasvöllur og æfingavellir beggja vegna árinna.



Mynd 1. Gildandi aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030.

2.2 Náttúrufar og verndargildi Úlfarsárdals

Úlfarsárdalur er skilgreint Hverfisverndarsvæði H12 í aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Þar stendur:

Úlfarsárdalur vestan Vesturlandsvegur: Lífríki árinna, umhverfi, votlendi og fuglalíf. Úlfarsá flæðir reglulega yfir bakka sína í leysingum og hefur það mótandi áhrif á lífríki svæðisins. Votlendi er víða við ána en einnig finnst graslendi, tún, mólendi, melar og flög. Þéttar fuglabyggðir eru við Úlfarsá og er 51 fuglategund skráð við ána, þar af 25 reglulegir varpfuglar. Mikið er um mink á svæðinu og nærast hann á fugli og fiski.

Þegar gildandi deiliskipulag Úlfarsárdals var unnið var gerð landgreining innan alls deiliskipulagsvæðisins. Fjallað var um mismunandi kosti varðandi staðsetningu, útfærslu og

fyrirkomulag og þeir bornir saman m.t.t. áhrifa á umhverfið. Til að auðvelda mat á einstökum markmiðum skipulagstillögunnar og samanburð á valkostum voru skilgreindir umhverfisvísar og matið sett fram í venslatöflum. Í framhaldinu var landið flokkað í mismunandi landslagsheildir og deilisvæði þeirra. Hvert deilisvæði var síðan metið í fjóra gildisflokka m.t.t. mikilvægis og gildis á mismunandi sviðum, s.s. hvað varðar gróðurfar, fuglalíf, landslag og minjar. Með þessu móti var lagður grundvöllur að ákveðnum skipulagseiningum sem auðveldar afmörkun svæða og ákvörðun um landnotkun. Afmarkað hverfisverndarsvæði er í deiliskipulaginu skilgreint sem ein landslagsheild og fékk mikið náttúru- og sögugildi, útivistar- og náttúrverndargildi.

Umhverfisstofnun hefur Úlfarsá á náttúruminjaskrá (nr.130) og er svæðinu og nánasta umhverfi lýst eftirfarandi í náttúruminjaskrá: *Úlfarsá og Blikastaðakró, Reykjavík, Mosfellsbæ. (1) Úlfarsá frá upptökum í Hafravatni til ósa ásamt um 200 m breiðum bakka beggja vegna árinna. Fjörur og grunnsævi ásamt 50 m breiðri strandlengju í Blikastaðakró, suður að Eiðsgranda, eftir honum og austurströnd Geldinganes í Réttarnes, þaðan bein lína í ósa Úlfarsár. (2) Fögur og góð laxveiðiá, víða grónir vallendisbakkar, fjölbreyttar og lífauðugar fjörur.*

Úr greinargerð með skipulaginu:

Svæðið er á náttúruminjaskrá og hluti þess undir sérstakri vernd vegna votlendis skv. 37. gr. Náttúruverndarlaga. Í þessari skipulagstillögu er gert ráð fyrir að setja hverfisvernd á næsta umhverfi árinna, stærstu samfelldu votlendissvæðin, umhverfi Kálfakotsgils og minjasvæðis umhverfis bæjarstæði Úlfarsár. Allar fornleifar á svæðinu nema garður í landi Úlfarsár eru innan hverfisverndarsvæða. Hverfisverndarákvæði miða að því að innan verndarsvæðanna verði öll mannvirkjagerð takmörkuð og fyrst og fremst hugað að vernd náttúrufarslegra og sögulegra þátta sem m.a. nýtast til umhverfisfræðslu. Stígar sem liggja um verndarsvæðin eru flestir með lágmarksuppyggingu með malarefni eða trjákurli og henta því göngufólki að njóta náttúrulegra svæða á aðgengilegan hátt.

Í kaflanum *Náttúra, landslag og útivist* í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, á bls. 90 segir:

„Í samræmi við stefnuna um sjálfbæra þróun er litið á opin svæði í borgarumhverfinu sem auðlind sem nauðsynlegt er að hlúa að. Gott aðgengi að fjölbreyttum útivistar- og náttúrusvæðum eru lífsgæði, og útivistarsvæði þjóna margvíslegum og ólíkum þörfum fólks til útiveru og afþreyingar. Reykjavík býr yfir fjölbreyttri flóru útivistarsvæða sem vefja sig inn í byggðina og umhverfis hana, og setja mark sitt á yfirbragð borgarinnar.“

Þar segir einnig:

„Helstu náttúrusvæði borgarinnar falla undir hverfisvernd, sbr. 6. mgr. 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Svæðin eru skilgreind og afmörkuð á grunni náttúrufarsúttekta sem gerðar hafa verið á flestum útivistarsvæðum borgarinnar, en sú vinna hófst árið 1996 og stendur enn yfir. Stefnt er að því að halda hverfisverndarsvæðum sem mest óbreyttum frá náttúrunnar hendi.“

Eitt af markmiðum skipulagsins er að [OS-05] „Viðhalda náttúrulegum fjölbreytileika lands og lífríkis með ákvæðum um verndun og viðhald náttúrusvæða innan borgarinnar.“(bls. 92)

OS-05:

Innan borgarmarkanna eru fjölbreytt náttúrusvæði sem skapa borginni ákveðna sérstöðu. Verndun náttúrusvæða er mikilvægur liður í því að viðhalda fjölbreyttu lífríki og gróðurfari innan borgarinnar. Segja má að opnum svæðum sé skipt upp í annars vegar almenn útivistarsvæði og hins vegar í náttúruverndarsvæði sem falla undir ákvæði um hverfisvernd í aðalskipulagi. Hverfisverndarsvæði skarast við önnur verndarsvæði, svo sem svæði á náttúruminjaskrá, friðlýst svæði og vatnsverndarsvæði, sem eru fjölmörg í landi borgarinnar.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, á bls. 100, segir einnig:

„Ein af lykil forsendum stefnu um heildarskipulag útivistarsvæða í endurskoðun aðalskipulags snýr að aðgerðum sem miða að því að viðhalda fjölbreytileika náttúru og landslags ásamt því að styrkja tengsl byggðar við náttúru og útivistarsvæði. Þessu er m.a. náð fram með því að takmarka landnotkun á sérstökum opnum svæðum innan borgarinnar með ákvæðum hverfisverndar. Umrædd svæði sem njóta hverfisverndar hafa yfir að búa sérstöku náttúrfari eða lífríki sem borgin vill vernda sérstaklega. Afmörkun hverfisverndarsvæða ræðst af úttektum á náttúrufari og lífríki á viðkomandi svæði í þeim tilgangi að viðhalda fjölbreyttu lífríki og búsvæði dýra og vernda náttúruminjar/ fornminjar fyrir raski. Hverfisverndarsvæði skarast á við önnur verndarsvæði s.s. svæði á náttúruminjaskrá, friðlýst svæði og vatnsverndarsvæði sem eru fjölmörg í landi borgarinnar. Undir þessi verndarsvæði falla vatnsvernd, friðlýst svæði og svæði á náttúruminjaskrá, hverfisvernd og minjavernd.

3 BREYTINGAR Á DEILISKIPULAGII

Gerðar eru ellefu breytingar á deiliskipulag Úlfarsárdals.



Mynd 2. Gerðar eru ellefu breytingar á deiliskipulaginu.

3.1 Breyting 1 - Lóðarmörk

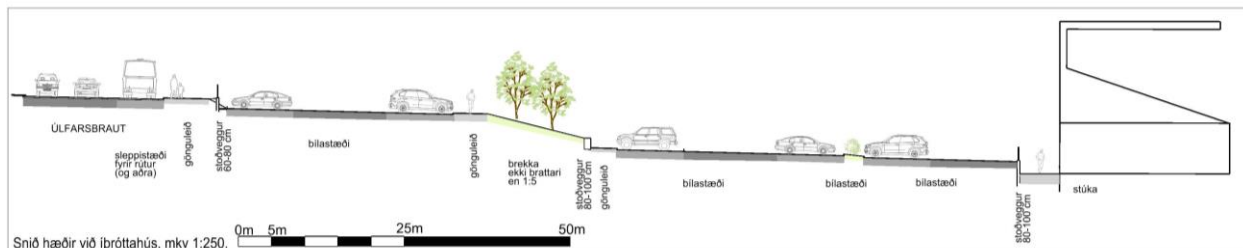
Lóðarmörk til suðurs á vestur hluta lóðar fyrir grunnskóla, leikskóla, frístundaheimili, menningarmiðstöð, almenningabókasafn, íþróttahús og sundlaug færast suður að horni núverandi gervigrasvallar svo að útikennslusvæði á skólalóð falli innan lóðarmarka, einnig er lóðin aðlöguð að bílastæðum við íþróttahús. Lóðin er svo stækkuð til austurs þ.s. knatthúsi er bætt við. Eftir breytingu er lóðin um 4,4 ha.

3.2 Breyting 2 – Bráðabirgða byggingarreitur

Bráðabirgða byggingarreitur fyrir færanlegar kennslustofur er stækkaður svo koma megi fyrir þar þrem kennslustofum, en áður var gert ráð fyrir tveim. Eftir stækkun er reiturinn 4738 m² en áður var hann 2370m².

3.3 Breyting 3 – Byggingarreitur íþróttahúss

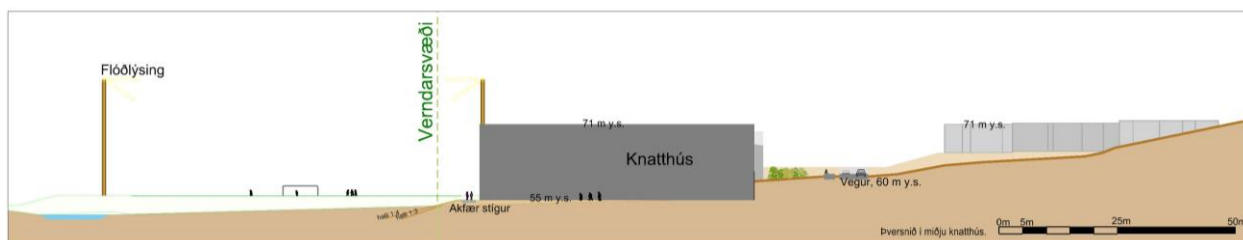
Svæði fyrir íþróttahús og áhorfendastúku eru stækkaðir og bílastæði hliðrast sem því nemur. Byggingarreitur fyrir íþróttahús er stækkaður til norðurs fyrir rými sem eru að mestu neðanjarðar.



Mynd 3. Snið sem sýnist bílastæði við íþróttahús og áhorfendastúku.

3.4 Breyting 4 - Knatthús

Austan við bílastæði er bætt við byggingarreit fyrir hálft knatthús (4292 m²) með mænisstefnu A-V og áhaldahús (393 m²) sem mun tengja knatthúsið við aðra hluta íþróttamannvirkisins. Hámarks mænishæð knatthúss er 16 m, og hámarks þakkóti þess 71 m y.s. Húsið er BREEAM vottað.



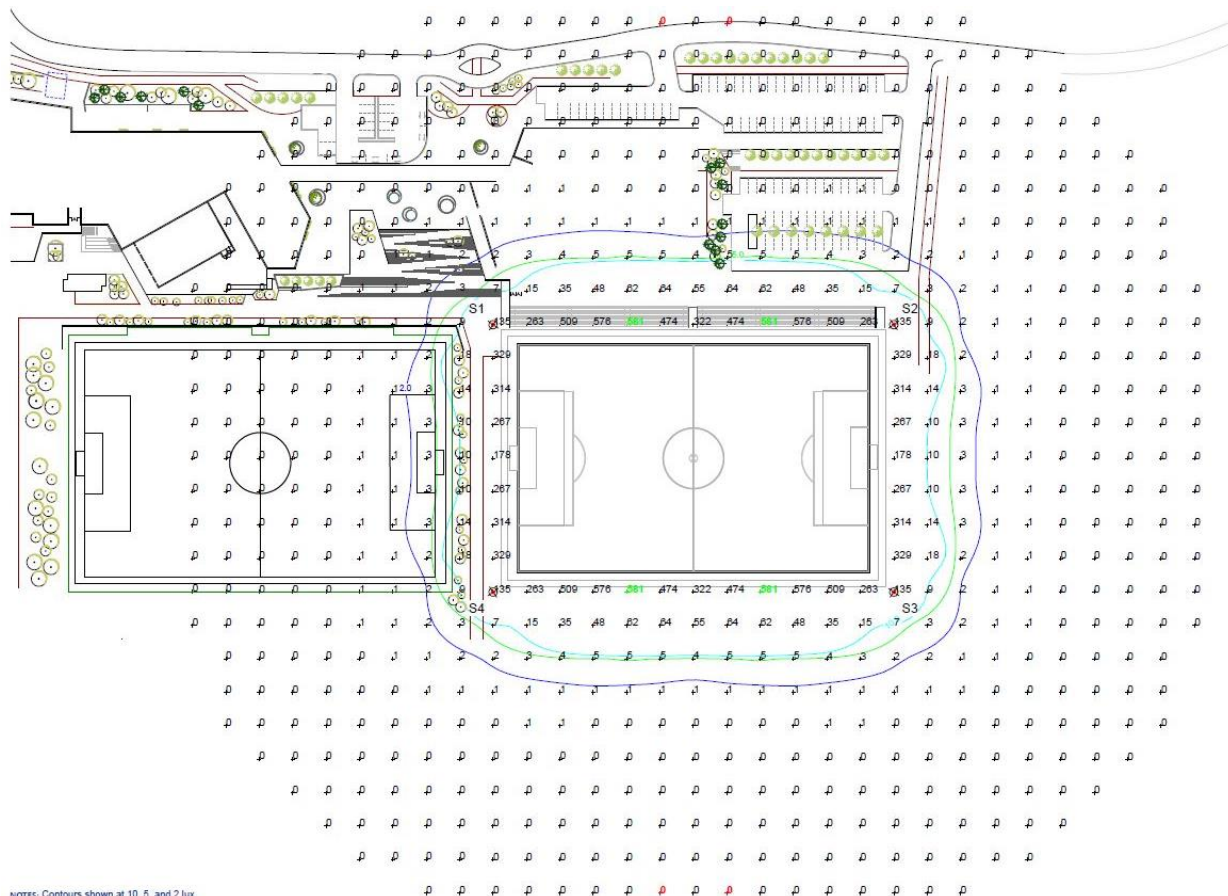
Mynd 4. Þversnið í knatthúsi.

3.5 Breyting 5 - Flóðlýsing

Flóðlýsing fyrir keppnisvöll er bætt inn á uppdrátt. Um er að ræða fjögur ljósmöstur með LED lýsingu sem eru 24,4 m að hæð frá jörð, með 11 flóðljósum á hverju mastri. Eru möstrin staðsett á úthornum öryggissvæðis keppnisvallar. Fyrir eru 6 ljósmöstur á gervigrasvelli. Byggingarreitir fyrir ljósmöstur eru 4 x 4 m. Miðað er við að lýsing verði ekki í notkun yfir sumartímabil sem miðast við 2. apríl-15. ágúst. Ljós skulu slökkt í síðasta lagi kl 22:00 á virkum dögum en fyrr ef völlum er ekki í notkun. Grenndaráhrif vegna lýsingar eru talin óveruleg eða engin, sbr. útreikninga á lýsingu sem liggja fyrir. LED flóðlýsing veitir góða afskermingu og er auðvelt að stýra og minni sjónmengun er af henni en hefðbundinni lýsingu.

Æfingalýsing og keppni í yngri flokkum verður að hámarki með 200 LÚX en keppnislýsing hjá meistaraflokki Fram 300 LÚX. Auk þess er miðað við að full lýsing, 500 LÚX, verði aðeins notuð að hámarki 3 sinnum á ári og þá í tengslum við sjónvarpsleiki eða landsleiki. Mikill ávinningur er af því að hafa LED flóðljós í stað hefðbundinnar lýsingar, en LED flóðljós eru töluvert minni um sig og því minni sjónmengun og vindálag lítið, þau hafa góða afskermingu og eyða minna rafmagni (50,6 kW í stað 87 kW miðað við fulla lýsingu). LED ljós hafa lengri líftíma, þeim er auðvelt að stýra og þau hafa jafnari dreyfingu. Uppstilling ljósa og lýsingarútreikningar skulu miða að því að lágmarka truflun vegna lýsingar við nágrenni vallarins og útivistarsvæði þar í kring. Engin íbúðarsvæði verða fyrir áhrifum lýsingarinnar

né nærliggjandi skóli og menningarmiðstöð, en áhrifa lýsingarinnar gætir lítillega á útisvæði og við íþróttahús.



Mynd 5. Útreikningar söluaðila MUSCO LED flóðljósa á áhrifasvæði lýsingar, m.v. hámarkslýsingu vallar 500 LÚX.

3.6 Breyting 6 - Brettavöllur

Byggingarreit fyrir brettavöll er komið fyrir á fjölnota grasvelli. Stærð byggingarreits er 1040 m².

3.7 Breyting 7 - Tengistígur

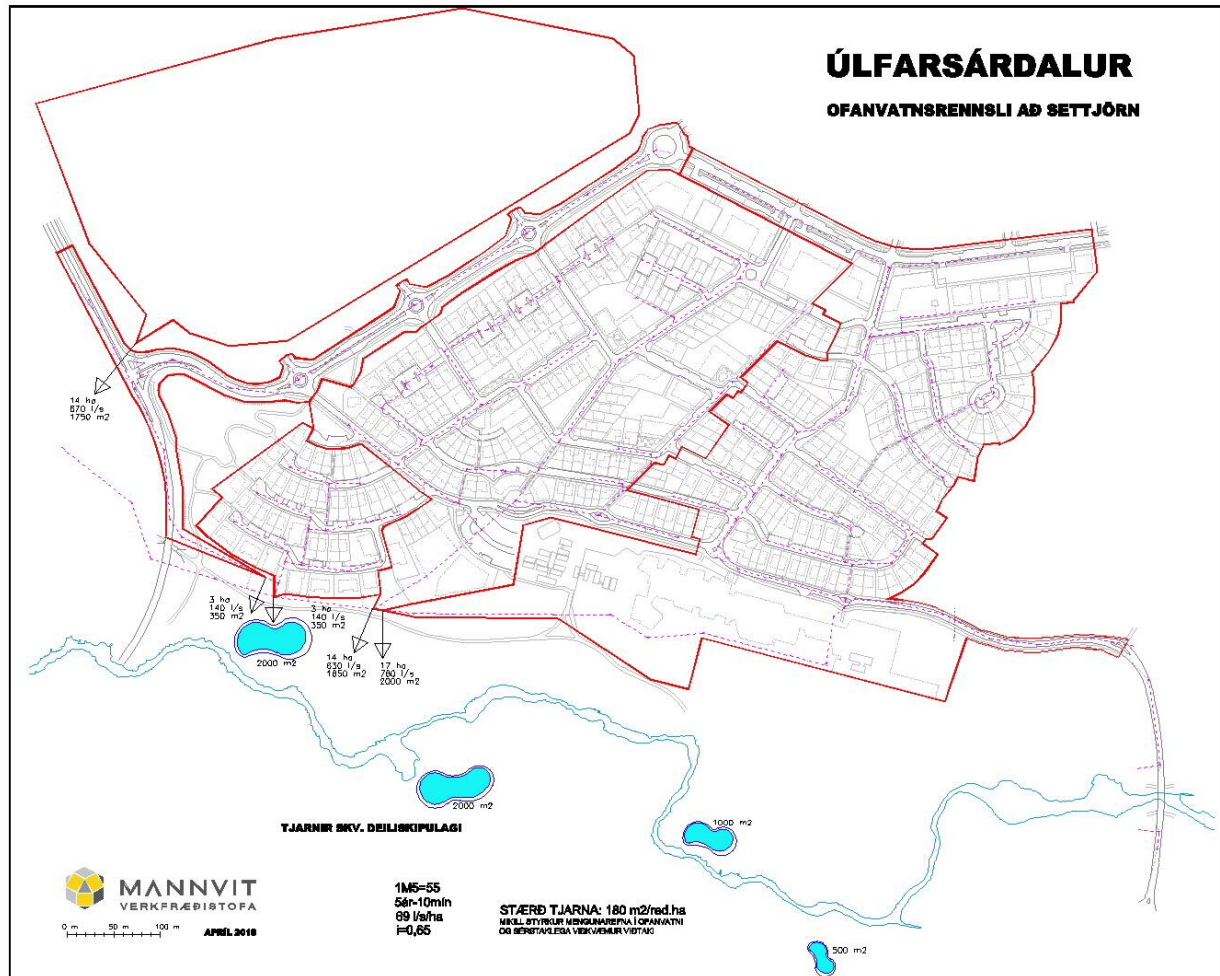
Tengistígur, sem lá þar sem reitur fyrir áhaldahús verður nú, er fellur niður.

3.8 Breyting 8 -Stofnstígur

Stofnstígur sem liggur frá Fellsvegi og vestur eftir Úlfarsánni er breytt í akfæran stíg með kvöð um aðkomu fyrir áhaldahús, íþróttavöll og neyðarakstur. Tengistíg sem liggur á milli keppnisvallar og grasæfingavalla er breytt í stofnstíg og stígur sunnan grasæfingavalla fellur út.

3.9 Breyting 9 - Settjörn

Settjörn við grasvelli er færð til vesturs að tjörn sem á að taka við regnvatni frá íbúðarbyggðinni. Tjörnin neðan við íþróttavöllinn þykir ekki heppilega staðsett og mun líklega aldrei henta. Hins vegar er tjörnin vestar í dalnum ekki nógu stór fyrir allt regnvatnið úr hverfinu, áfram er gert er ráð fyrir 2000 m² settjörn.



Mynd 6. Á mynd má sjá að ofanvatnsrennsli er ekki í tjörnina á núverandi stað svo hún er færð vestar.

3.10 Breyting 10 – Svæði fyrir grasvelli

Svæði fyrir grasvelli er stækkað og minnkar hverfisvernd um 1300 m² vegna þessa, á móti kemur að felldur er út göngustígur sem var innnan hverfisverndar og settjörn færð út fyrir hverfisvernd. Eftir breytingu er svæðið 43.700 m², en gert er ráð fyrir hálfu knattúsi á hluta svæðis sem var áður framtíðarþróun íþróttasvæðis og verður það svæði innan lóðar fyrir grunnskóla, leikskóla, frístundaheimili, menningarmiðstöð, almenningsbókasafn, íþróttahús og sundlaug. Gerð er krafa um að allur yfirborðsgróður á svæði sem raskast vegna framkvæmda við verndarsvæðið verði tekinn til hliðar og geymdur á framkvæmdartíma og komið fyrir að nýju að framkvæmdum loknum.



Mynd 7. Snið í æfingarvelli þ.s. grænasvæðið er afmörkun hverfisverndar.

3.11 Breyting 11 – kvöð um lagnir

Kvöð um lagnir færist um u.þ.b. 5 m til suður á austurhluta lóðar, meðfram áhorfendastúku.

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar óbreyttir

4 UMHVERFISÁHRIFI

UmhverfisáhrifLjóst er að umhverfisáhrif breytingarinnar eru einhver þar sem hverfisverndarsvæði Úlfarsárdals skerðist nokkuð við breytinguna. Því er sérstaklega mikilvægt að gæta fyllstu varúðar við allar framkvæmdir á svæðinu og allt rask lágmarkað sem kostur er. Setja skal allan yfirborðsgróður af framkvæmdasvæðinu til hliðar og geyma á byggingartíma og setja aftur á sinn stað að framkvæmdum loknum. Skal nýta allt efni sem tilfellur sem frekast er unnt. Er þetta gert til að lágmarka rask og ummerki á svæðinu af völdum framkvæmdanna, sem eru í námunda við Hverfisverndarsvæði Úlfarsárdals.

Áhrif frá lýsingu á íbúa eru óveruleg enda skulu ljós slökkt í síðasta lagi kl 22:00 á virkum dögum en fyrr ef völlum er ekki í notkun. Grenndaráhrif vegna lýsingar eru talin óveruleg eða engin, sbr. útreikninga á lýsingu sem liggja fyrir. LED flóðlýsing veitir góða afskermingu og er auðvelt að stýra og minni sjónmengun er af henni en hefðbundinni lýsingu.

5 BREYTINGAR EFTIR AUGLÝSINGU

Úlfarsárdalur - Deiliskipulag útivistarsvæðis

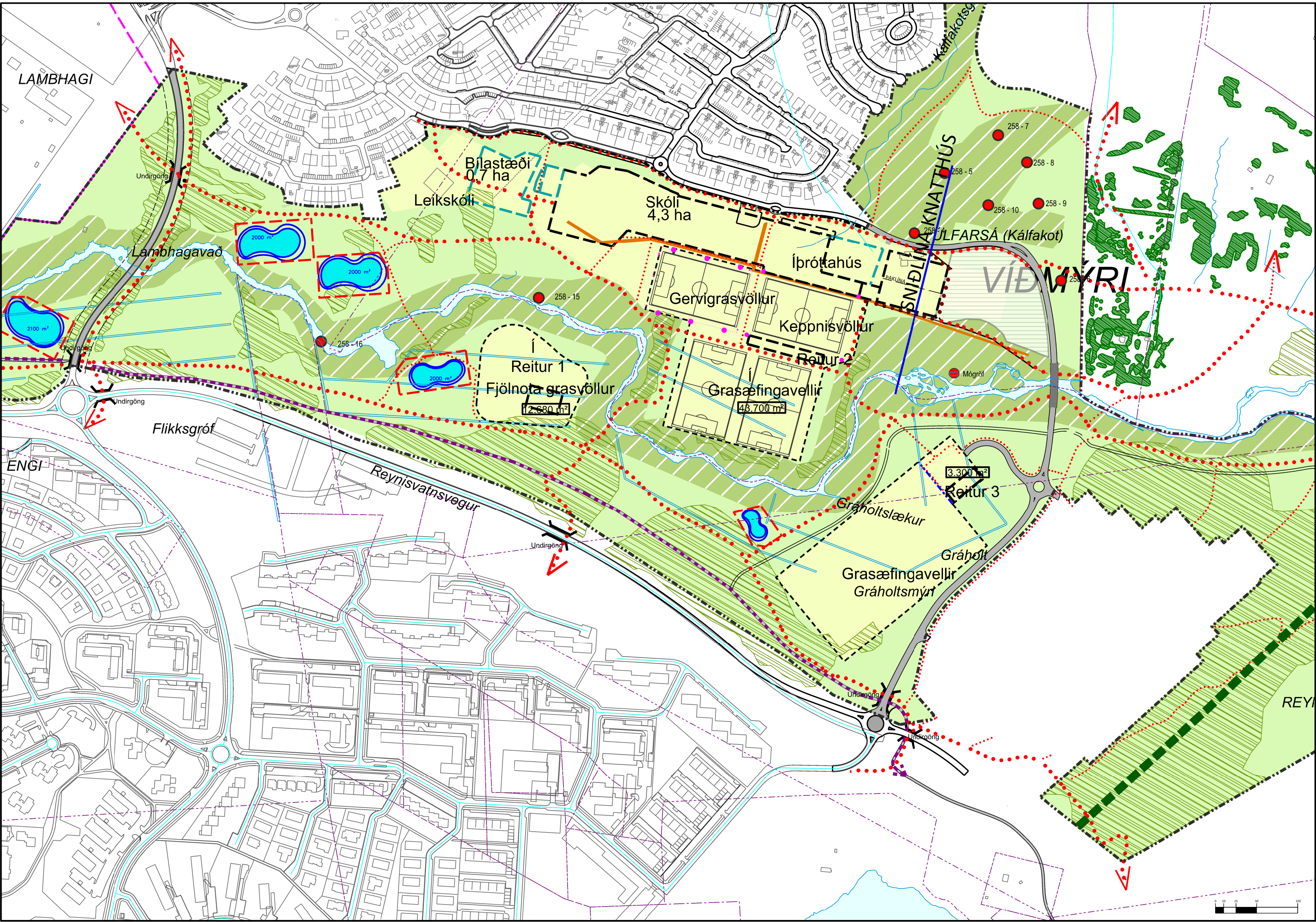
Breyting á lóðarmörkum skóla, menningar- og íþróttamiðstöðvar, nýjir byggingarreitir fyrir áhald- og knattússvæði og breyting á stigakerfi.



Deiliskipulag fellur úr gildi, m.k.v. 1:1500.



Tillaga að nýju deiliskipulagi, m.k.v. 1:500.



Yfirlitsmynd af deiliskipulagsbreytingu, suðvestur hluti deiliskipulag útivistarsvæði Úlfarsárðals.

- SKÝRINGAR
- Hverfisverndarsvæði
 - Útivistarsvæði til sérst. nota
 - Byggingasvæði
 - Skógræktarsvæði
 - 257 - 3 Formmínjar
 - Reitir settjarna (lögum til skýringar)
 - Reitir (íþróttavalla (I))
 - Byggingarreitur
 - Byggingarreitur - að mestu neðanjarðar
 - Reitur fyrir færanlegar kennslustofur
 - Lóðamörk
 - Landsplidur
 - Stærðir reita
 - Bílastæði
 - Undirgöng
 - Reiðleiðir (lega til skýringar)
 - Stofnstigar (lega til skýringar)
 - Tengistigar (lega til skýringar)
 - Aktær stigar - kvóð um aðkomu
 - Vegir
 - Veghelgunarsvæði
 - Brú
 - Flóðlýsing, ljósmóstur
 - Kvóð lagnir
 - brúnarsvæði
 - Mörk breytinga
 - Mörk skipulagssvæðis

GREINARGERÐ:

Gerð er breyting á deiliskipulagi útivistarsvæðis í Úlfarsárdal dags 28.05.2008 sem samþykkt var í borgarráði Reykjavíkurborgar þann 5. júní 2008 með síðari breytingum samþykktum í umhverfis- og skipulagsráði þann 27.01.2016.

Breytingin felur í sér að;

Br.1. Lóðamörk til suðurs á vestur hluta lóðar fyrir grunnskóla, leikskóla, frístundaheimili, menningarmiðstöð, almenningabókasafn, íþróttahús og sundlaug færast suður að horni núverandi gervigrasvallar svo að útkennissvæði á skólalóð falli innan lóðarmarka, einnig er lóðin stækkuð til austurs þ.s. knattúsi er bætt við. Eftir breytingu er lóðin um 4,3 ha.

Br.2. Bráðabirgða byggingarreitur fyrir færanlegar kennslustofur stækkaður svo komi megi fyrir þar þrem kennslustofum, en áður var gert ráð fyrir tveim. Eftir stækkun er reiturinn 4738 m² en áður var hann 2370m².

Br.3. Svæði fyrir íþróttahús og áhorfendastúku eru stækkaðir og bílastæði hlíðrast sem því nemur. Byggingarreitur fyrir íþróttahús er stækkaður til norðurs fyrir rými sem eru að mestu neðanjarðar.

Br.4. Austan við bílastæði er bætt við byggingarreit fyrir hálf knattússvæði (4292 m²) og áhaldahús (380 m²) sem mun tengja knattúsið við aðra hluta íþróttamannvirkisins. Hámarks mænishæð knattúss er 16m. Húsið er BREEAM vottað.

Br.5. Flóðlýsing fyrir keppnisvöll er bætt inn á upprætt. Um er að ræða fjögur móstur sem eru 24,4 m að hæð.

Br.6. Byggingarreitur fyrir brettavöll er komið fyrir á fjölnota grasvelli. Stærð byggingarreits er 1040 m².

Br.7. Tengistigur, sem lá þar sem reitur fyrir áhaldahús verður nú, fellur niður.

Br.8. Stofnstig sem liggur frá Fellsvegi og vestur eftir Úlfarsánni er breytt í akfaeran stig með kvóð um aðkomu fyrir áhaldahús og íþróttavöll og neyðarakstur. Tengistig sem liggur á milli keppnisvallar og grasæfingavalla er breytt í stofnstig og stigur sunnan grasæfingavalla fellur út.

Br.9. Settjörn við grasvelli er færð til vesturs að tjörn sem á að taka við regnvatni frá íbúðabygginginni þar sem fyrri staðsetning þykir óheppileg. Áfram er gert er ráð fyrir 2000 m² settjörn.

Br.10. Svæði fyrir grasvelli er stækkað og minnkar hverfisvernd um 1300 m². Eftir breytingu er svæðið 43.700 m², en gert er ráð fyrir hálfu knattúsi á hluta svæði sem var áður framtíðarþróun íþróttasvæðis og verður það svæði innan lóðar fyrir grunnskóla, leikskóla, frístundaheimili, menningarmiðstöð, almenningabókasafn, íþróttahús og sundlaug.

Br.11. Kvóð um lagnir færast u.þ.b. 5 m til suðurs á austurhluta lóðar, meðfram áhorfendastúku.

Nánari upplýsingar um breytingar má finna í meðfylgjandi greinargerð. Að öðru leyti gilda eldri skilmálar óbreyttir.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 2018 og í _____ þann _____ 2018.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar birt í B-deild Stjórnartíðinda þann ____ 2018.

3. 04.04.2017	4. 27.07.2018	5. 27.08.2018	6. 27.08.2018	7. 27.08.2018	8. 27.08.2018	9. 27.08.2018	10. 27.08.2018	11. 27.08.2018	12. 27.08.2018	13. 27.08.2018	14. 27.08.2018	15. 27.08.2018	16. 27.08.2018	17. 27.08.2018	18. 27.08.2018	19. 27.08.2018	20. 27.08.2018	21. 27.08.2018	22. 27.08.2018	23. 27.08.2018	24. 27.08.2018	25. 27.08.2018	26. 27.08.2018	27. 27.08.2018	28. 27.08.2018	29. 27.08.2018	30. 27.08.2018	31. 27.08.2018	32. 27.08.2018	33. 27.08.2018	34. 27.08.2018	35. 27.08.2018	36. 27.08.2018	37. 27.08.2018	38. 27.08.2018	39. 27.08.2018	40. 27.08.2018	41. 27.08.2018	42. 27.08.2018	43. 27.08.2018	44. 27.08.2018	45. 27.08.2018	46. 27.08.2018	47. 27.08.2018	48. 27.08.2018	49. 27.08.2018	50. 27.08.2018	51. 27.08.2018	52. 27.08.2018	53. 27.08.2018	54. 27.08.2018	55. 27.08.2018	56. 27.08.2018	57. 27.08.2018	58. 27.08.2018	59. 27.08.2018	60. 27.08.2018	61. 27.08.2018	62. 27.08.2018	63. 27.08.2018	64. 27.08.2018	65. 27.08.2018	66. 27.08.2018	67. 27.08.2018	68. 27.08.2018	69. 27.08.2018	70. 27.08.2018	71. 27.08.2018	72. 27.08.2018	73. 27.08.2018	74. 27.08.2018	75. 27.08.2018	76. 27.08.2018	77. 27.08.2018	78. 27.08.2018	79. 27.08.2018	80. 27.08.2018	81. 27.08.2018	82. 27.08.2018	83. 27.08.2018	84. 27.08.2018	85. 27.08.2018	86. 27.08.2018	87. 27.08.2018	88. 27.08.2018	89. 27.08.2018	90. 27.08.2018	91. 27.08.2018	92. 27.08.2018	93. 27.08.2018	94. 27.08.2018	95. 27.08.2018	96. 27.08.2018	97. 27.08.2018	98. 27.08.2018	99. 27.08.2018	100. 27.08.2018
---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	-----------------