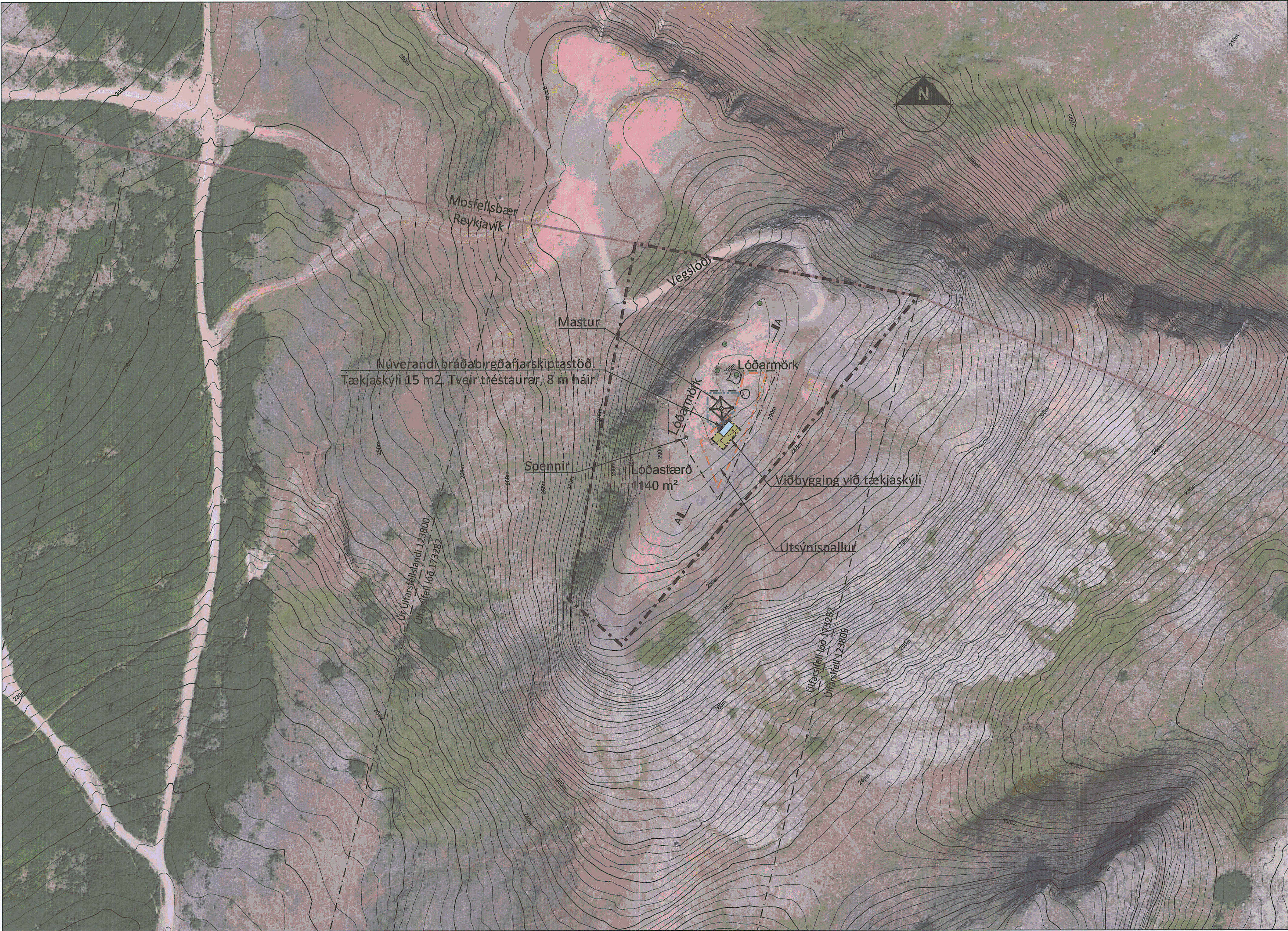


Deiliskipulagstillaga Úlfarsfells



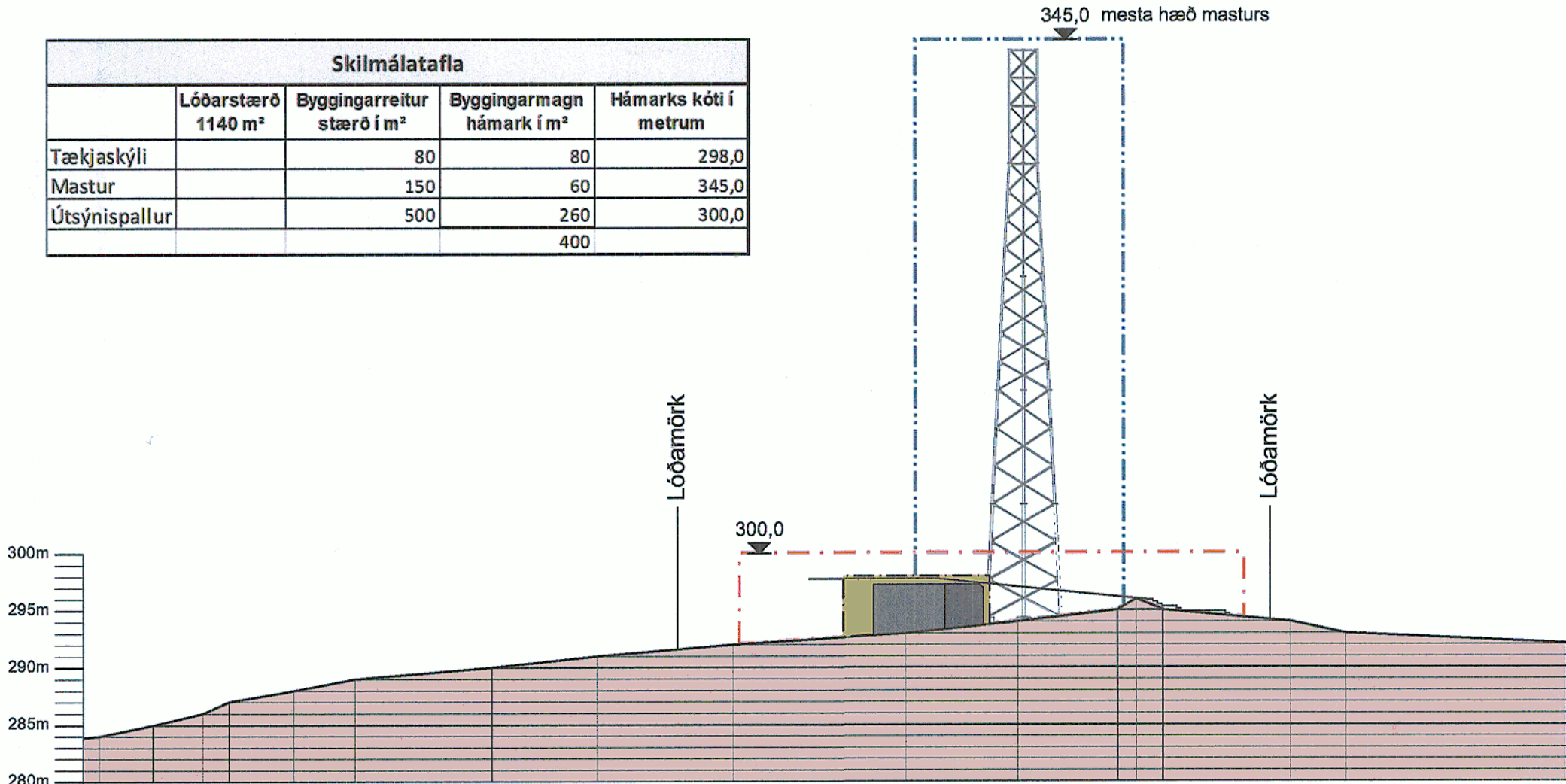
Tillaga að deiliskipulagi Úlfarsfells, mkv. 1:1000

Greinargerð með tillögu

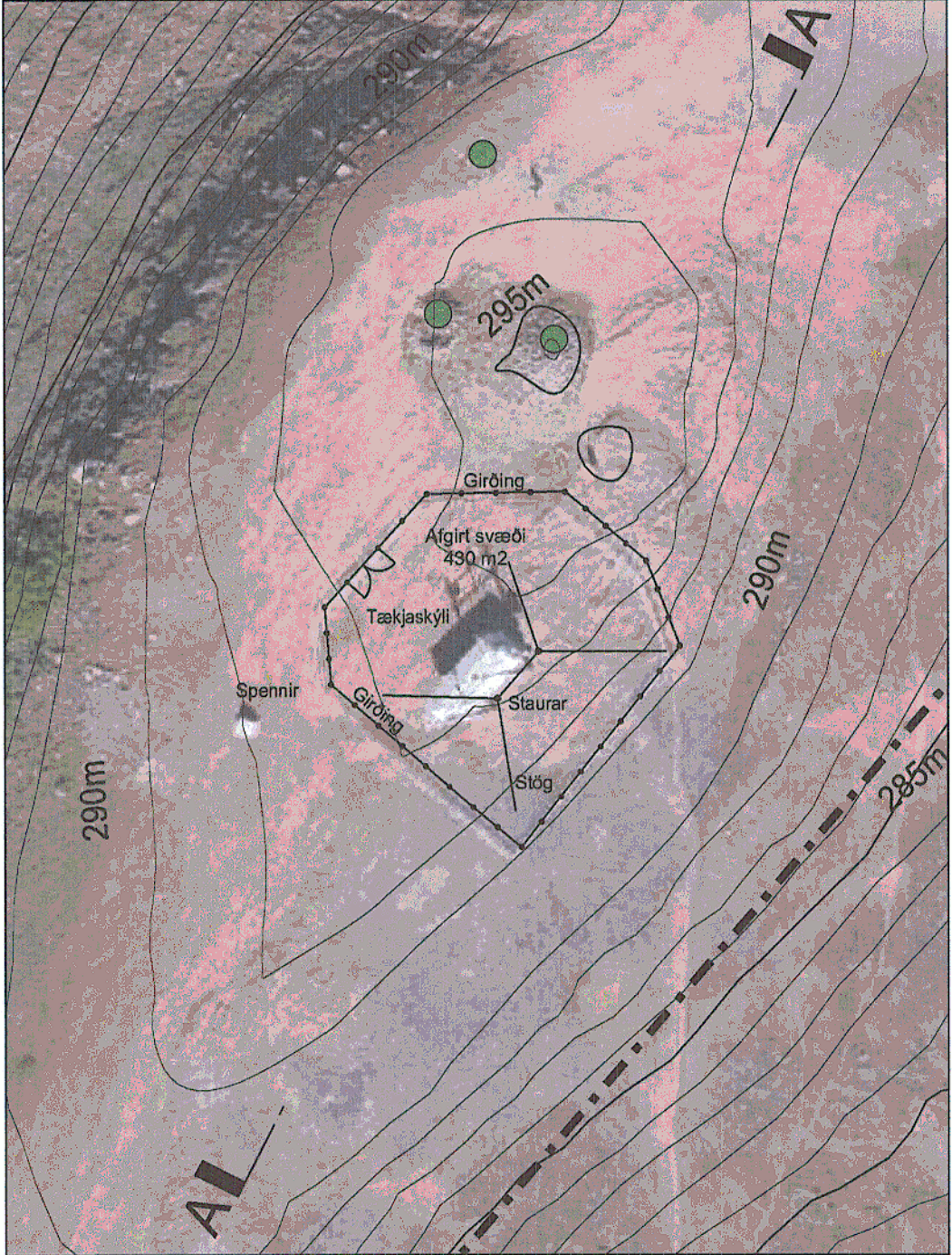
1 Forsendur og markmið
Skipulagstillagan felur í sér gerð deiliskipulags fyrir svæði þar sem fyrirhugað er að reisa fjarskiptamastur, tækjaskýli með útsýnispalli á toppi Úlfarsfells. Aform þessi kalla á gerð deiliskipulags fyrir svæðið og er unnið í samræmi við ákvæði í skipulagslögum nr. 123/2010 og byggir á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 og Mosfellsbæjar 2011-2030.
Frá upphafi útvarpsreksurs hefur höfuðborgarsvæðinu að mestu leyti þjónað með sendibónaði á Vainssendahvarfi og Rjúpnahæð í Kópavogi, en árið 2007 var fjarskiptastöðin á Rjúpnahæð lögð niður og rifin til þess að rýma fyrir lóðabýggð á svæðinu og nú er framtíð Vainssendahvarfis sem sendistaðar einnig í uppnámi. Fjarskiptarekendur hafa lítið til Úlfarsfells sem heppilegs framtíðarstaðar fyrir fjarskiptastöð, sem þjónað gæti höfuðborgarsvæðinu öllu.
Í maí 2012 var gefið út byggingarleyfi fyrir litlu tækjaskýli og tveimur tréstaurum til fjarskiptareksurs þar sem ekki væri hægt að úthluta lóð yfir en reynsla væri komin á hvernig staðsetningin reyndist. Jafnframt var veitt framkvæmdaleyfi fyrir lögð á rafmagnsheimtaug og ljóseleðara að stöðinni. Fljótlega varð ljóst að Úlfarsfellið stóð undir væntingum sem útvarpssendistaður og bráðabirgðamannvirknin nægðu ekki til þess að sinna þjónustuþörfinni á fullnægjandi hátt.
Markmiðið er að vinna deiliskipulag sem heimilar uppsetningu fjarskiptastöðvar á Úlfarsfelli, sem tryggir fullnægjandi útvarps- og fjarskiptþjónustu á höfuðborgarsvæðinu. Útvarpsþjónusta er almannaðjónusta sem veitt er án endurgjalds og flestir íbúar njóta sér á hverjum degi. Ríkis almannahagsmunir liggja í því að útvarpsþjónusta sé góð á höfuðborgarsvæðinu. Til að lágmarka sjónræn áhrif mannvirkja er lagt til að unnið verði með náttúruleg byggingarefni á þann hátt að mannvirkín falli sem best inn í landslagið og að litir og áferð endurspegli nánasta umhverfi þess. Ekki liggur fyrir endanleg hönnun á útsýnispalli en áhersla er lögð á að hann verði sem minnst áberandi í umhverfinu.
2 Stærð og afmörkun
Deiliskipulagsvæðið er um 1,3 hektara svæði umhverfis hærri koll Úlfarsfells. Deiliskipulagsvæðið liggur innan sveitarfélagsmarka Reykjavíkur og innan eignarlandsins Úlfarsfelli lóð, landnúmer 173282 sem er í eigu Reykjavíkurborgar. Aðilgjandi landspildur innan Reykjavíkur eru Úlfarsfelli I, landnúmer 123805, sem er í eigu Reykjavíkurborgar og Úr Úlfarsfelli landi, landnúmer 123800, sem er í einkaeigu.
3 Lýsing á landi og núverandi aðstæður
Úlfarsfelli liggur á mörkum Reykjavíkurborgar og Mosfellsbæjar og skiptist það nokkuð jafnt á milli sveitarfélaganna. Í vestur- og norðurhlöðum fjallsins er allmikil skógrækt, og ljúfina er tekin að bráðast út á nokkrum svæðum. Að öðru leyti er um upphaflegi gróðurfar að ræða, rýran holtagróður. Nokkur flötendi er eftir á fjallinu og standa upp úr því tveir meginköllar og er sá eystri sýnu hærr. Hann er í um það bil 300 m hæð yfir sjávarmáli. Innan við 130 m hæðarlínum liggja um 300 hektarar (3,0 km²) af óbyggðu landi. Ekki eru mannvirki á þessu svæði nema bráðabirgðafjarskiptastöð Sýnar hf, sem er á hákoli þess. Nokkrar gönguleiðir liggja upp á fjallið og eru þær allmikil notaðar til gönguferða og útivistar. Engin byggð er innan 1 km fjarlægðar frá fjarskiptastöðinni.

4 Tillaga að deiliskipulagi
Mannvirki og framkvæmdir á deiliskipulagsvæðinu sem nauðsynleg eru vegna fjarskiptastöðvarinnar eru tækjaskýli og mastur fyrir loftnet. Útsýnispallur er skilyrtur til að hylja tækjaskýlið og til að auka upplifun þeirra sem ganga upp á Úlfarsfelli og mun rísa samhliða. Gert er ráð fyrir því að stærð tækjaskýlis verði milli 35-80 m² og að mastrið verði 50 m hátt stálgrindarmastur. Þessi masturshæð er nauðsynleg til þess að tryggja dreifingu á öflugum útvarpsmerkjum margra útvarpsstöðva á þjónustusvæðinu og koma loftnetunum í hæfilega fjarlægð frá jörðu til þess að minnka svissstyrk á jörðu niðri. Rafmagnsheimtaug og ljóseleðaratenging sem þegar eru til staðar munu nægja fyrir stöðina. Mastrið skal merkja sem hindrun til samræmis við kröfur Samgöngustofu og viðeigandi regluna um merkingu hindrana fyrir flugumferð.
5 Áhrif fjarskiptamasturs og mannvirkis á umhverfið
Til að lágmarka sjónræn áhrif tækjaskýlis skal unnið með náttúruleg byggingarefni á þann hátt að mannvirkín falli sem best inn í landslagið, að litir og áferð endurspegli nánasta umhverfi þeirra. Lerki, grjót, Cor-ten stál eða hliðstætt efni. Notið verður efni sem veðrast vel svo viðhald verði sem minnst. Byggja skal útsýnispalli yfir þak tækjaskýlis til að skapa áhugaverðan áfangastað fyrir göngufólk. Við tækjaskýlin myndast skjól þar sem hægt verður að seljast niður á bekkjum og skýla sér fyrir veðri, hver svo sem vindáttin er. Ekki liggur fyrir endanleg hönnun á útsýnispalli en skilyrt eða að hann hylji tækjaskýlin og að aðgengi á pallinn sé norðan megin. Útsýnispallur fari út fyrir tækjaskýlin að minnstakosti 0,5 m til hliðanna, og 2,5 m frá gaffi tækjaskýlis að sunnanverðu. Handrið verður 1,2 m hátt. 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 hættu á íshruni. Rekstraraðila er heimilt að girða kringum mastrið með girðingu samkvæmt efnisvali nefnt hér að ofan.
6 Aðkoma og umferð
Tveir vegslóðar liggja upp á fjallið og liggur annar upp suðurhlöðina frá Úlfarsfellsvegi og alla leið upp á hærri kollinn. Hann er 2,1 km að lengd og er að mestu leyti í Reykjavík. Hinn vegslóðinn liggur upp að austanverðu og tilheyrir Mosfellsbæ, ekki er veitt heimild til að nota þann vegslóða. Aðgengi verður því einöngngu Reykjavíkurmegin frá núverandi þjónustuveg sem er einungis akfær jeppum.
7 Frágangur bygginga og lóða
Áhersla skal lögð á að raska sem minnst umhverfinu í kringum framkvæmdina og að spjöll vegna hennar verði sem minnst.
8 Fornleifaskráning, byggð og húsakönnun
Fornleifaskráning vegna deiliskipulags á Stórahjúk Úlfarsfelli hefur farið fram á vegum Borgarsögusafns og niðurstöður hennar birtar í skýrslu nr.194 (2018). Á svæðinu er að finna 4 minjar sem eru staðsettar utan lóðamarka og bera að venda meðan framkvæmdum stendur. Minjastofnun Íslands setur kröfur um vörðum minja samkvæmt lögum um menningarmínjar nr. 80/2012.
9 Kynning og samráð
Arkis vinnur að gerð deiliskipulags fyrir fjarskiptastöð á Úlfarsfelli í samræmi við deiliskipulagslýsingu VBV verkfræðistofu dagsettri í október 2017. Við gerð deiliskipulagstillögu hafa verið haldin regulegir hönnunarfundir og hagsmunaaðillum verið boðnir á reglulega á reglulega hönnunarfundi hjá Arkis. Sjá nánar skipulagslýsingu deiliskipulagsuppdrátt og skýringaruppdrátt.

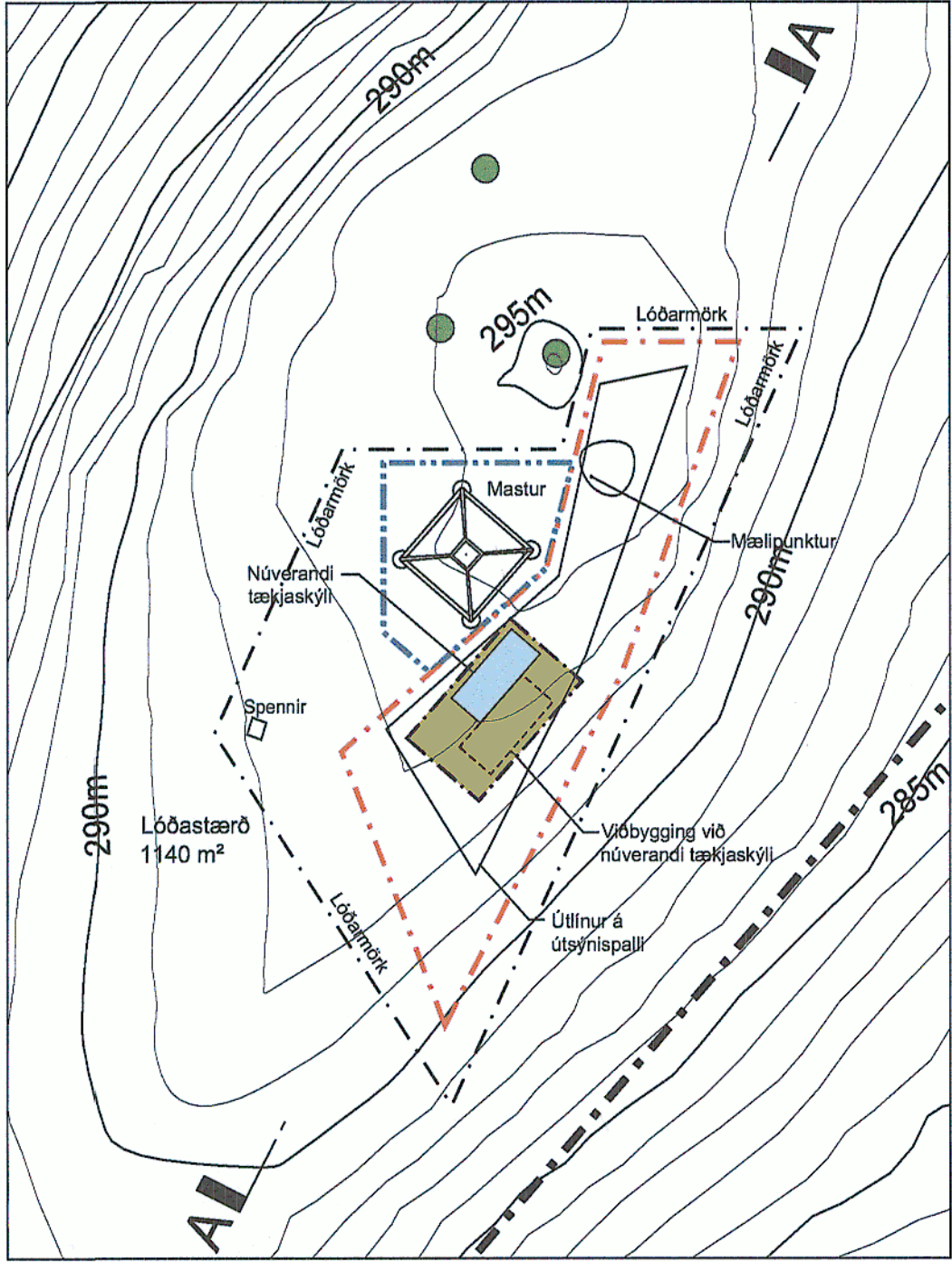
Skilmálatafla				
	Lóðarstærð 1140 m²	Byggingarrellur stærð í m²	Byggingarmagn hámark í m³	Hámarks kóti í metrum
Tækjaskýli		80	80	298,0
Mastur		150	60	345,0
Útsýnispallur		500	260	300,0
			400	



Sníð A-A, mkv. 1:500

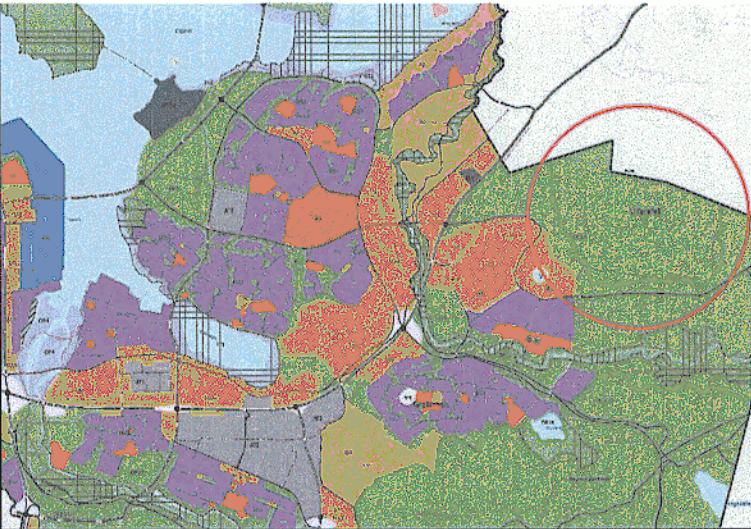


Núverandi ástand á toppi Úlfarsfells, mkv. 1:500
Bráðabirgðafjarskiptastöð er 18 m² tækjaskýli með tveim 8 metra háum tréstaurum. Mænishæð á tækjaskýli er í 297,25 m en gólfhæð er í 294,15 metra hæð. Svæðið er afgirt og er um 430 m²



Tillaga að deiliskipulagi Úlfarsfells, mkv. 1:500

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



Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 - 2030

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í Skipulags- og samgönguáð þann 6. feb 2019 og í Borgarþingi þann 14. mars 2019.

Tillagan var augljst frá 28. okt. 2018 með athugasemdafresti til 17. des. 2018.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 17. apríl 2019.

Björn Axelsson

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

ARKÍS
arkitektar

Kleppsvægi 152 104 Reykjavík
t. 531 107-0550 s. 511 2060
www.arkis.is arkis@arkis.is

Deiliskipulagstillaga fyrir Úlfarsfelli

Verkhell:	Deiliskipulag Úlfarsfells
Sveitarfélag:	----
Staðgreinir:	----
Landnúmer:	----
Verknúmer:	18-005

Hönnuður:	arkitekt fci	kt.161161-2769
o.Aðalsteinn Snorason	arkitekt fci	kt.010174-4819
o.Arnar Þór Jónsson	arkitekt fci	kt.020460-4589
o.Björg Tólfsson	arkitekt fci	kt.170174-3059
o.Björn Guðbrandsson	arkitekt fci	kt.270152-6869
o.Egill Guðmundsson	arkitekt fci	kt.250572-3529
o.Borvardur L. Björgvinsson	byggingfgr. bfi	

o.Hönnuður aðal/séruppdráttar:
o.Hönnunastjórn:

Hannað / teiknað: shg Mælikvæði: 1:1000/1:500
Yfirfarið / samþykkt: as Dagsetning: 07.09.2018

Deiliskipulagsuppdráttur

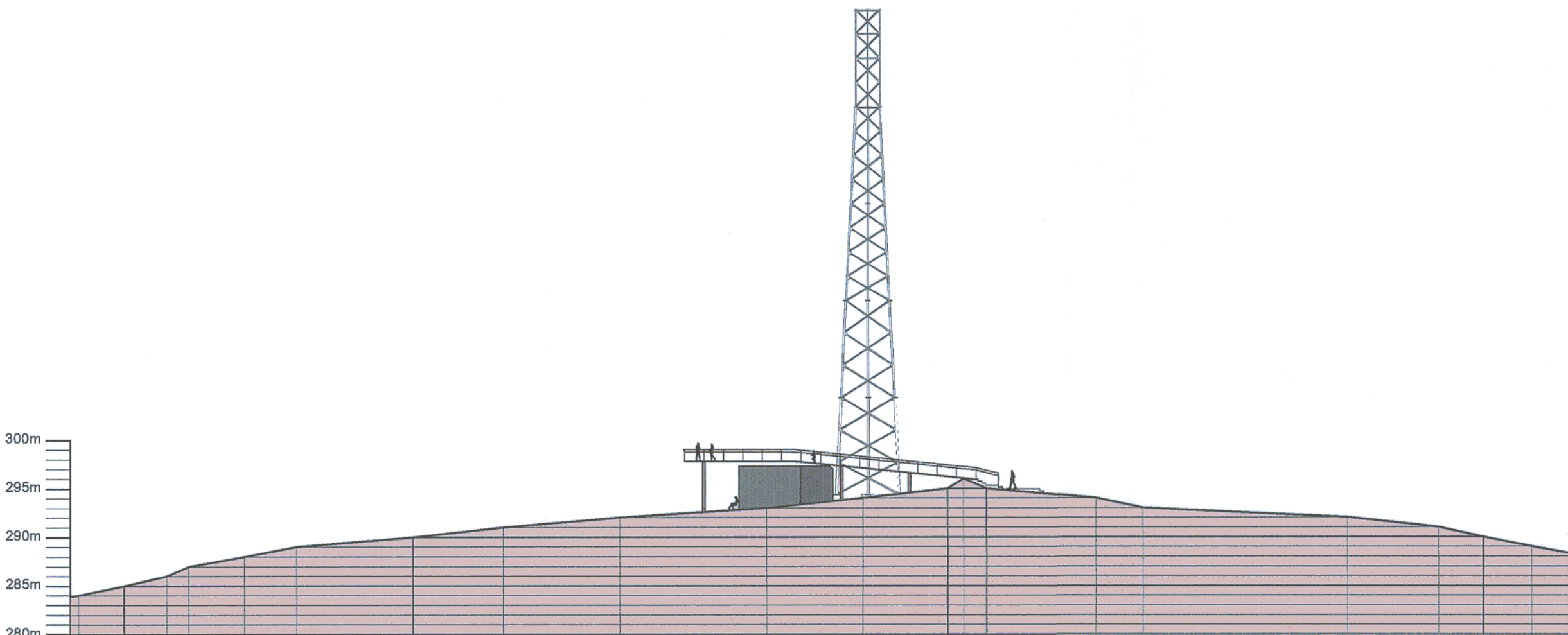
(90)1.01

teikning breyting
Deiliskipulagsuppdráttur

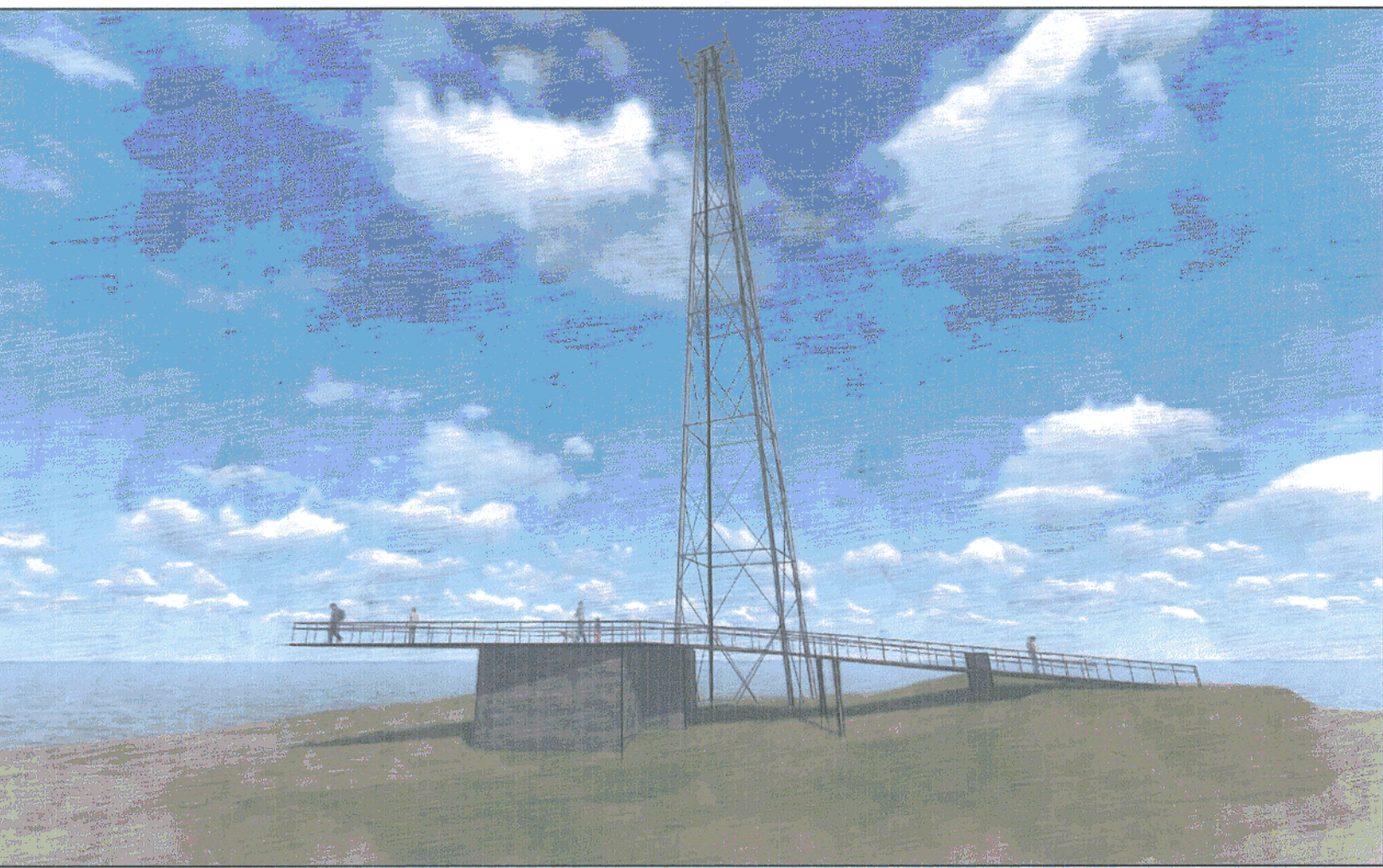
Skýringarmyndir af hugsanlegri útfærslu bygginga og útsýnispalli á toppi Úlfarsfells



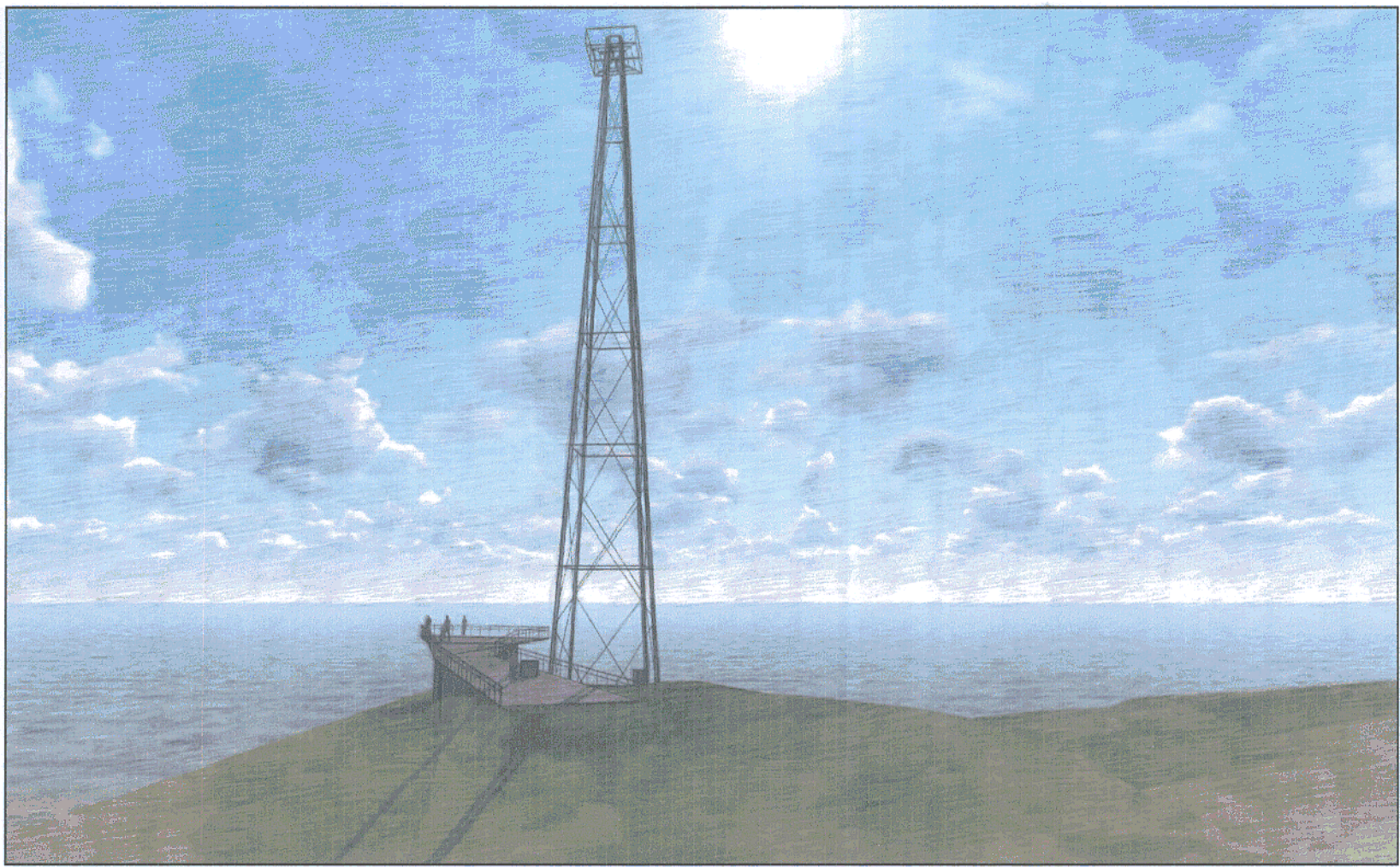
Skýringarmynd af deiliskipulagstillögu Úlfarsfells, mkv. 1:500



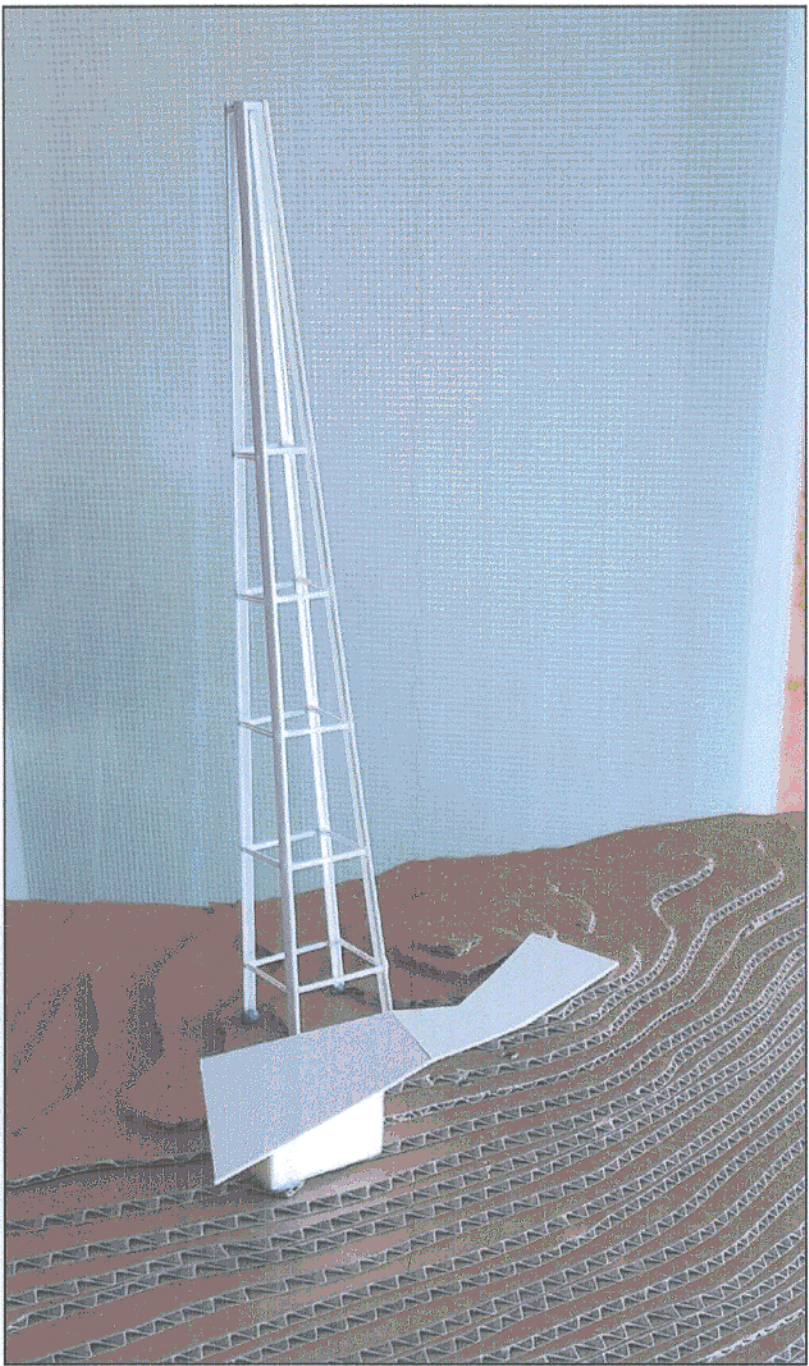
Snið A-A, mkv. 1:500



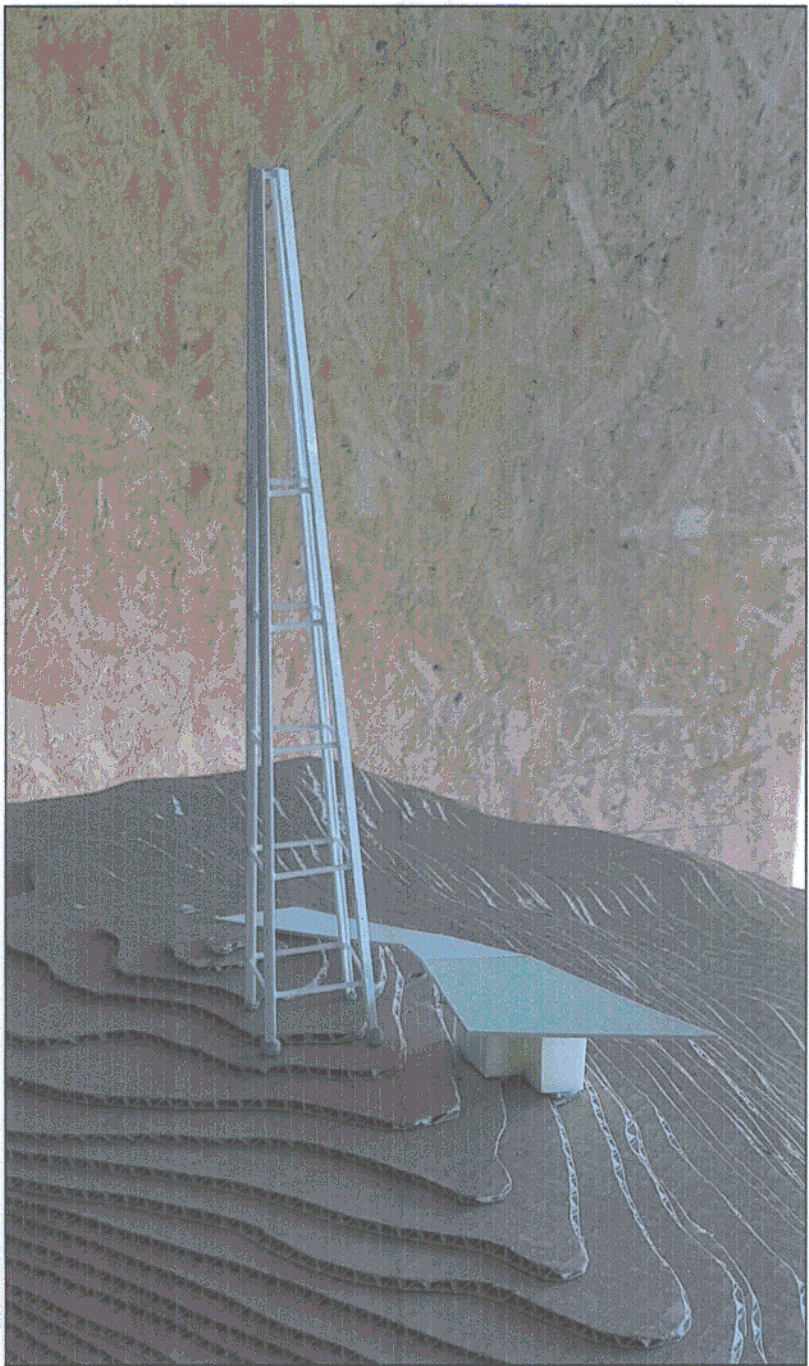
Yfirbragð mannvirkja, horft til vesturs



Yfirbragð mannvirkja, horft til suðurs



Ljósmyndir af módeli í þróunarvinnu



Ljósmyndir af módeli í þróunarvinnu



Ljósmynd af deiliskipulagssvæði, horft til Bláfjalla



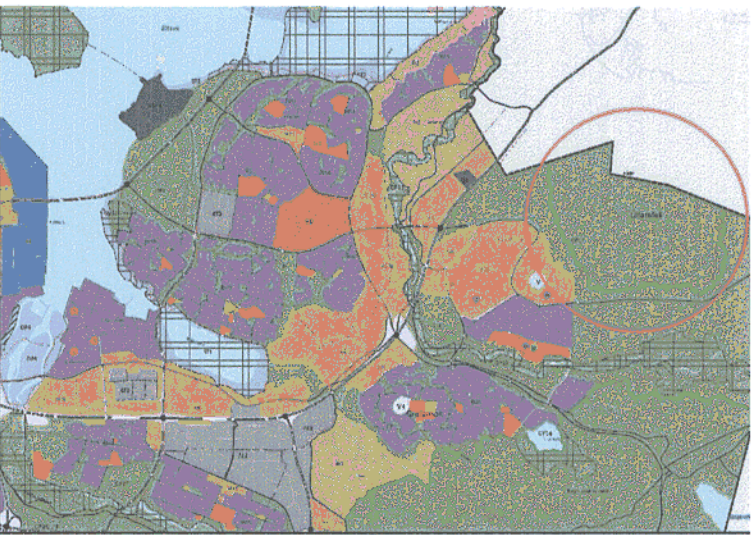
Ljósmynd af deiliskipulagssvæði, horft til Reykjavíkur



Fyrirmynd af Fjaðrárgljúfri



Fyrirmynd af Fjaðrárgljúfri



Adalskipulag Reykjavíkur 2010 - 2030

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

útg. dags. skýring teiknað

ARKÍ
arkitektar

Kleppsvægi 152 104 Reykjavík
tlf 531107-0550 s: 511 2060
www.ark.is arkis@ark.is

Deiliskipulagstillaga fyrir Úlfarsfelli

Verkhelti: Deiliskipulag Úlfarsfells
Svettarfélag: ----
Staðgreinir: ----
Landnúmer: ----
Verknúmer: 18-005

Hönnuður:
o Adalsteinn Snorrason arkitekt fai kt.161161-2769
o Arnar Þór Jónsson arkitekt fai kt.010174-4819
o Birgir Teltson arkitekt fai kt.020460-4589
o Björn Guðbrandsson arkitekt fai kt.170174-3059
o Egill Guðmundsson arkitekt fai kt.270152-6869
o Þorvaldur L. Björgvinsson byggingof. bfi kt.250572-3529

o Hönnuðar aðal/séruppdráttar:

o Hönnuðarstjóri:

Hannað / teiknað: shg Mælikvæði: 1:500

Yfirloð / samþykkt: as Dagselning: 07.09.2018

Skýringaruppdráttur

(90)1.02

teikning breyting

Skýringaruppdráttur

18000000-A1 - 907941