



Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 REYKJAVÍK

Hér með sendist útskrift út gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 19. september 2018 varðandi eftirfarandi mál

Úlfarsfell

Lögð er fram 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 fjarskiptaþjónustu 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 skýringarupph. Arkís arkitekta ehf. dags. 7. september 2018.

Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 með fjórum atkvæðum Fulltrúa Pírata Sigurborgar Óskar Haraldsdóttur og fulltrúa Samfylkingarinnar Kristínar Soffíu Jónsdóttur og Hjálmars Sveinssonar og fulltrúa Viðreisnar Gunnlaugs Braga Björnssonar, fulltrúar Sjálfstæðisflokksins Eyþór Laxdal Arnalds, Hildur Björnsdóttir og Valgerður Sigurðardóttir sitja hjá við afgreiðslu málsins. Visað til borgarráðs.

Aðheyrnarfulltrúi Miðflokksins Baldur Borgþórsson bókar:

Miðflokkurinn leggst alfarið gegn fyrirhuguðum framkvæmdum á einum vinsælasta útsýnsstað borgarinnar.

Eftirtekt vekur hversu hart Reykjavíkurborg hefur gengið fram í þessu máli þvert gegn vilja íbúa Úlfarsárdals, Grafarholts sem og íbúa borgarinnar almennt. Það má sjá á þeim óleyfisframkvæmdum sem þegar hefur verið ráðist í og standa nú á Úlfarsfelli. Nú skulu téðar óleyfisframkvæmdir notaðar sem helstu rökin fyrir frekari framkvæmdum.

Samkvæmt uppl. er helsti ávæningur af téðum framkvæmdum tengdur fm útvarpsendum. Á sama tíma eru fm rásir á undanhaldi víðast hvar í Evrópu.

Málsrök bera með sér að slá skuli ryki í augu sjáandans með fyrirheitum um útsýnipalla og náttúruleg byggingarefni. Það er ekkert náttúrulegt við 50m hátt stálmastur hlaðið tækjabúnaði sem sendir frá sér slíka geislun að búnaðurinn var tekinn niður í Kópavogi vegna ógnar við heilsu íbúa. Að ætla sér að færa vandann yfir á íbúa Reykjavíkur er ekki lausn. Það er ósvífni.

Fyrir liggur að hér er um að ræða hagsmuni einkafyrítækis, ekki íbúa.

Hér er komið mál sem snýst um hvort gæta skal hagsmuna einkafyrítækis eða íbúa borgarinnar og er afstaða Miðflokksins skýr: Gæta skal hagsmuna íbúa.

Það er tillaga Miðflokksins að þessari aðför að íbúum ljúki hér og vilji íbúa verði virtur. Jafnframt að núverandi óleyfisbúnaður verði fjarlægður án tafar.

Fulltrúi Pírata Sigurborg Ósk Haraldsdóttir, fulltrúar Samfylkingarinnar Kristín Soffía Jónsdóttir og Hjálmar Sveinsson og fulltrúi Viðreisnar Gunnlaugur Bragi Björnsson bóka:

“Meirihluti S,C,P lýsir yfir ánægju með útfærslu útsýnispalls í tengslum við nýtt mastur á Úlfarsfelli. Fyrirhugað mannvirki mun stórbæta þá almannaþjónustu sem útvarpsendingar

eru auk þess mun verða til fyrsti og eini útsýnisstaðurinn í borginni sem verður aðgengilegur öllum. Mástíð sem um ræðir er hátt og mikið mannvirki og mun sjást víða að, mikilvægt er að útlit og val á byggingarefnum taki tillit til þess. Lagt er til að haldinn verði opinn íbúa- og hagsmunadilafundur á auglýsingátíma.”

Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins Eyþór Laxdal Arnalds, Hildur Björnsdóttir og Valgerður Sigurðardóttir bóka.

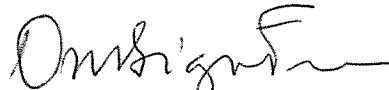
“Úlfarsfellið er orðin ein helsta útivistarperla Reykvinga og fjöldi manns er gengur á Úlfarsfell dag hvern. Þá er Ferðafélag Íslands með skipulagðar göngur á Úlfarsfell vikulega.

Það er ljóst að með þéttingu byggðar í Úlfarsárdal og Reynisvatnsáasi þá verður ekki prýði hvorki fyrir þá sem stunda útivist á Úlfarsfelli eða þeirra er búa á svæðinu af 50 metra háu fjarskiptamastri á toppi Úlfarsfells. Sjónræn áhrif verða því alltaf mikil af mastrinu.

Fullt samráð þarf að vera við íbúa svæðisins og Ferðafélag Íslands þegar farið er í jafn viðamiklar framkvæmdir og fyrirhugaðar eru á Úlfarsfelli”.

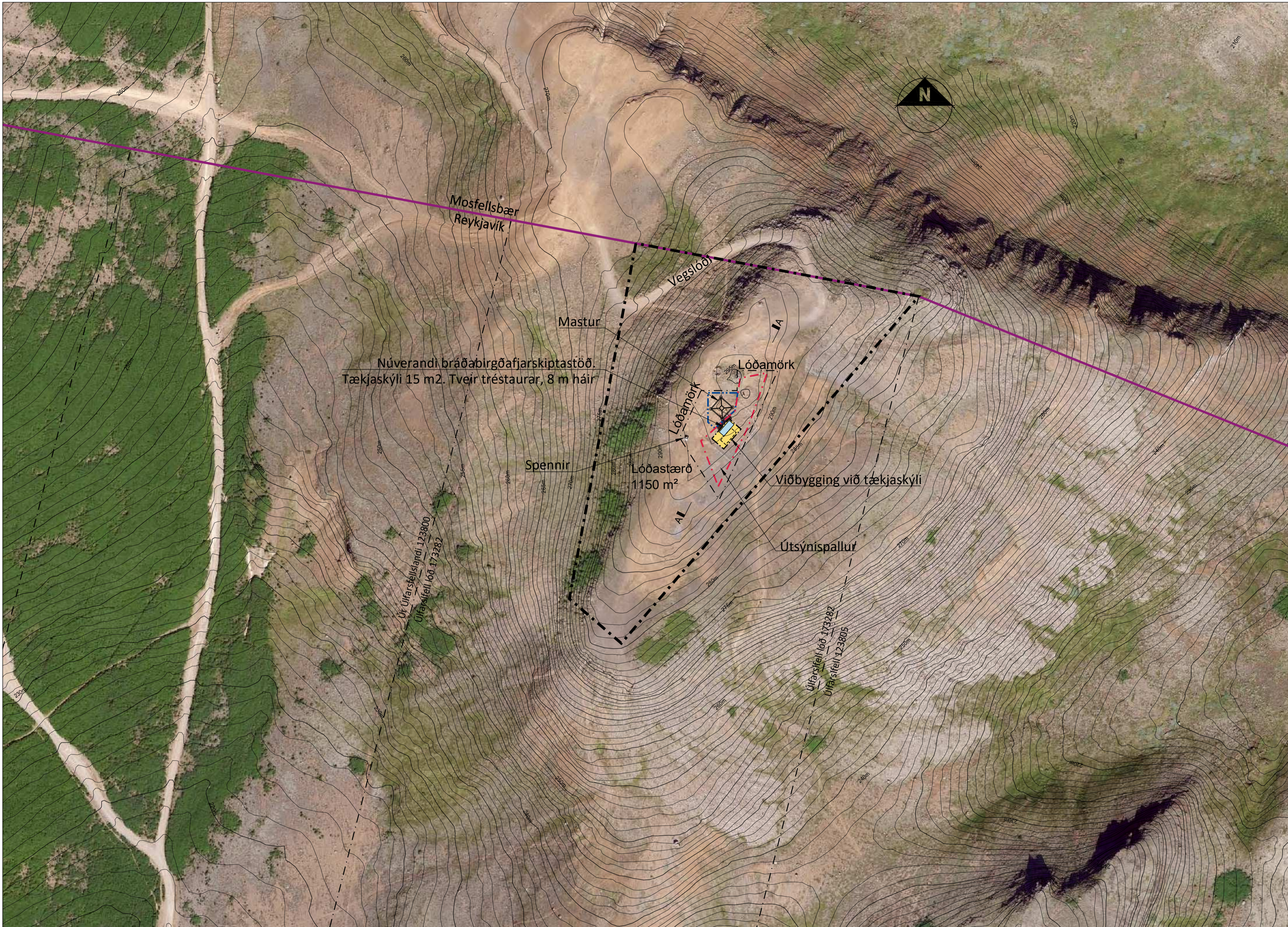
Fulltrúi Arkís Sigurbjörg Helga Gunnbjörnsdóttir og fulltrú VBV. ehf Gautur Þorsteinson og fulltrúi Vodafone/Sýn Sigurbjörn Einarsson tak sæti á fundinum undir þessum lið.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

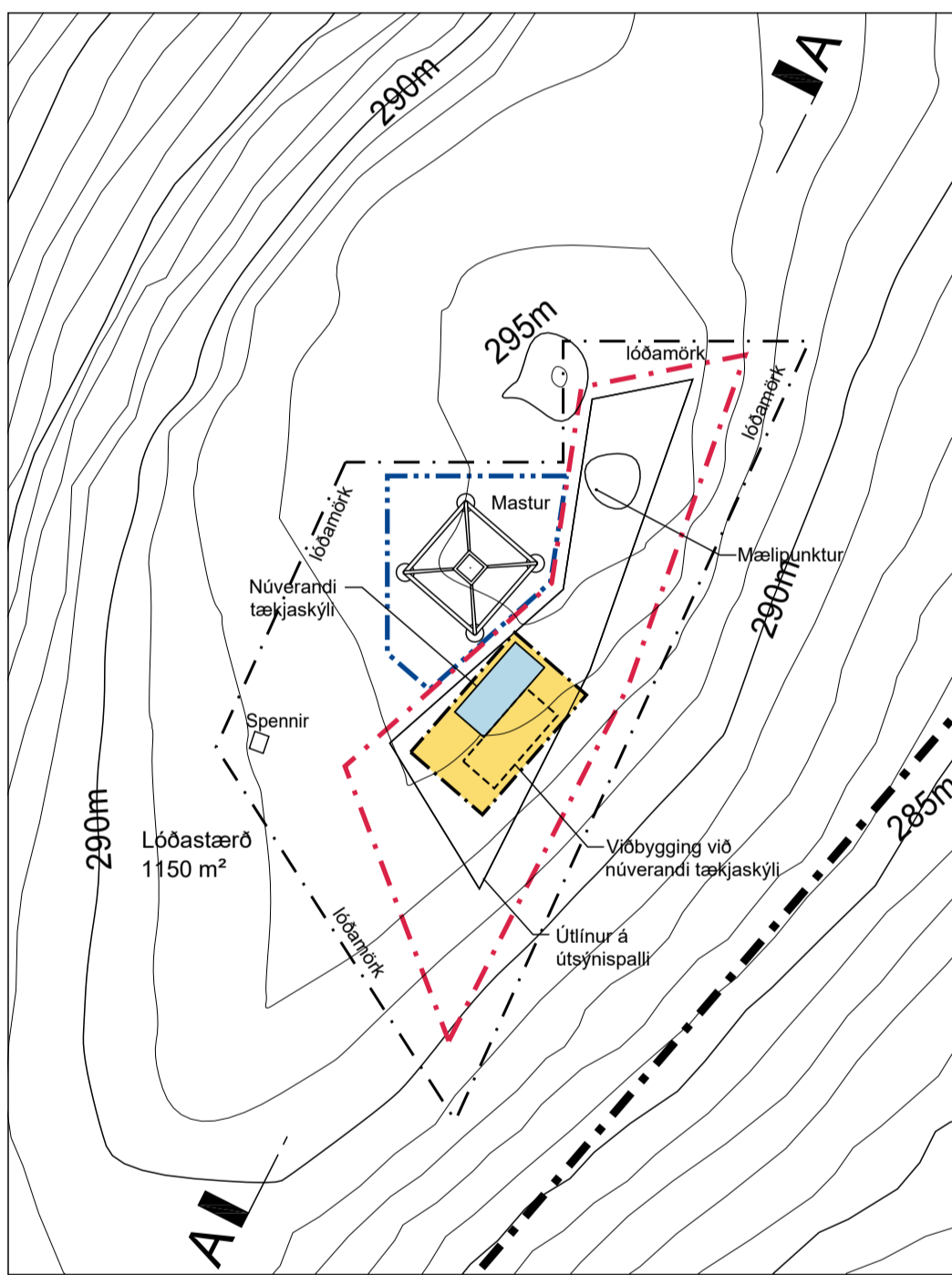

Örn Sigurðsson

Hjálagt:
Úlfarsfell, uppdráttur 1 og 2

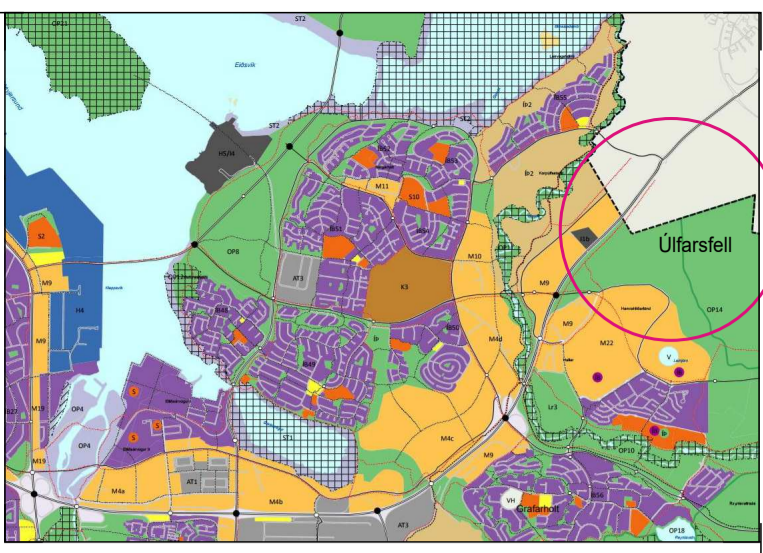
Deiliskipulagstillaga Úlfarsfells



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 gölfhæð er í 294,15 metra hæð. Svæðið er afgjrt og er um 430 m²



Tillaga að deiliskipulagi Úlfarsfells, mkv. 1:500
 Bygt við bráðabirgðafjarskiptastöð, tréstaurar fjarlægðir og reist mastur. Útsýnispallur liggur yfir tækjaskýli og gírding 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 _____ 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___.

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. Aiom 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 sendibúnaði á Vatsendaharfi og Rjúpnahæð í Kópavogi, en árið 2007 var fjarskiptastöðin á Rjúpnahæð lögð niður og rifin til þess að rýma fyrir íbúðabyggingu á svæðinu og nú er framtíð Vatsendaharfs sem sendistaðar einnig í uppnámi. Fjarskiptarekður 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 fyrir reynsla væri konin á hvernig staðsetningin reyndist. Jafnframt var veitt framkvæmdaleyfi fyrir lögnum á rafmagnsheimtaug og ljósléðara að stöðinni. Fjóllega varð ljóst að Úlfarsfelli stóð undir væntingum sem útvarpsendistaðar og bráðabirgðamannvirkin 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 almennþjónusta sem veitt er án endurgjalds og flestir íbúar nýta sér á hverjum degi. Ríkir 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 mannvirkin falli sem best inn í landslagið og að litur 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
 Deiliskipulagssvæðið er um 1,3 hektara svæði umhverfis hærra kotti Úlfarsfells. Deiliskipulagssvæðið liggur innan sveitarfélagsmarka Reykjavíkur og innan eignarlandans Úlfarsfelli lóð, landnúmer 173282 sem er í eigu Reykjavíkurborgar. Aðliggjandi landskipulagur innan Reykjavíkur er Úlfarsfelli I, landnúmer 123805, sem er í eigu Reykjavíkurborgar og Úr Úlfarsfelli lóð, landnúmer 123800, sem er í einkaeigi.

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 norðurhlöum fjallsins er allmikill skógrækt, og lúþina er tekin að breiðast út á nokkrum svæðum. Að öðru leyti er um upphaflegt gróðurfar að ræða, rýran holtgróður. Nokkurt flatlendi er efst á fjallinu og standa upp úr því tveir meginköllar og er sá eystri sýnu hærra. Hann er í um það bil 300 m hæð yfir sjávarmáli. Innan við 130 m hæðarlínu liggja um 300 hektarar (3,0 km²) af óbyggðu landi. Ekki eru mannvirki á þessu svæði nema bráðabirgðafjarskiptastöð Sýnar hf, sem er á hákalli 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 hyllja tækjaskýlið og til að auka upplifun þeirra sem ganga upp á Úlfarsfell og mun rísa samhliða. Gert er ráð fyrir því að stærð tækjaskýlis verði milli 35-80 m² og að mastri verði 50 hátt stálgrindarmastur. Þessi masturshæð er nauðsynleg til þess að tryggja dreifingu á öflugum útvarpsmerkjum margra útvarpsstöðva á þjónustusvæðinu og koma loftnetinum í hæfilega fjarlægð frá jörðu til þess að minnka sviðstyrk á jörðu niðri. Rafmagnsheimtaug og ljósléðar tenging sem þegar eru til staðar munu nægja fyrir stöðina.

5 Áhrif fjarskiptamasturs og mannvirkis á umhverfið
 Til að lágmarka sjónræn áhrif tækjaskýlis skal unnið með náttúruleg byggingarefni á þann hátt að mannvirkin falli sem best inn í landslagið, að litur og áferð endurspegli nánasta umhverfi þeirra. Lerki, grjót, Cor-ten stál eða hliðstætt efni. Notað verður efni sem veðrast vel við viðhald verði sem minnst. Bygging skal útsýnispallur 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 hyllji 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 gaffli tækjaskýlis að sunnanverðu. Handnó verður 1,2 m hátt.

Vegna öryggissjónarmiða þarf þó að takmarka aðgang að nánasta umhverfi mastursins vegna hættu á Ishruni úr því. Rekstraraðila er heimilt að girða kringum mastrið með girðingu sem er úr samþægilegum efnum og notuð eru í hinum mannvirkjunum.

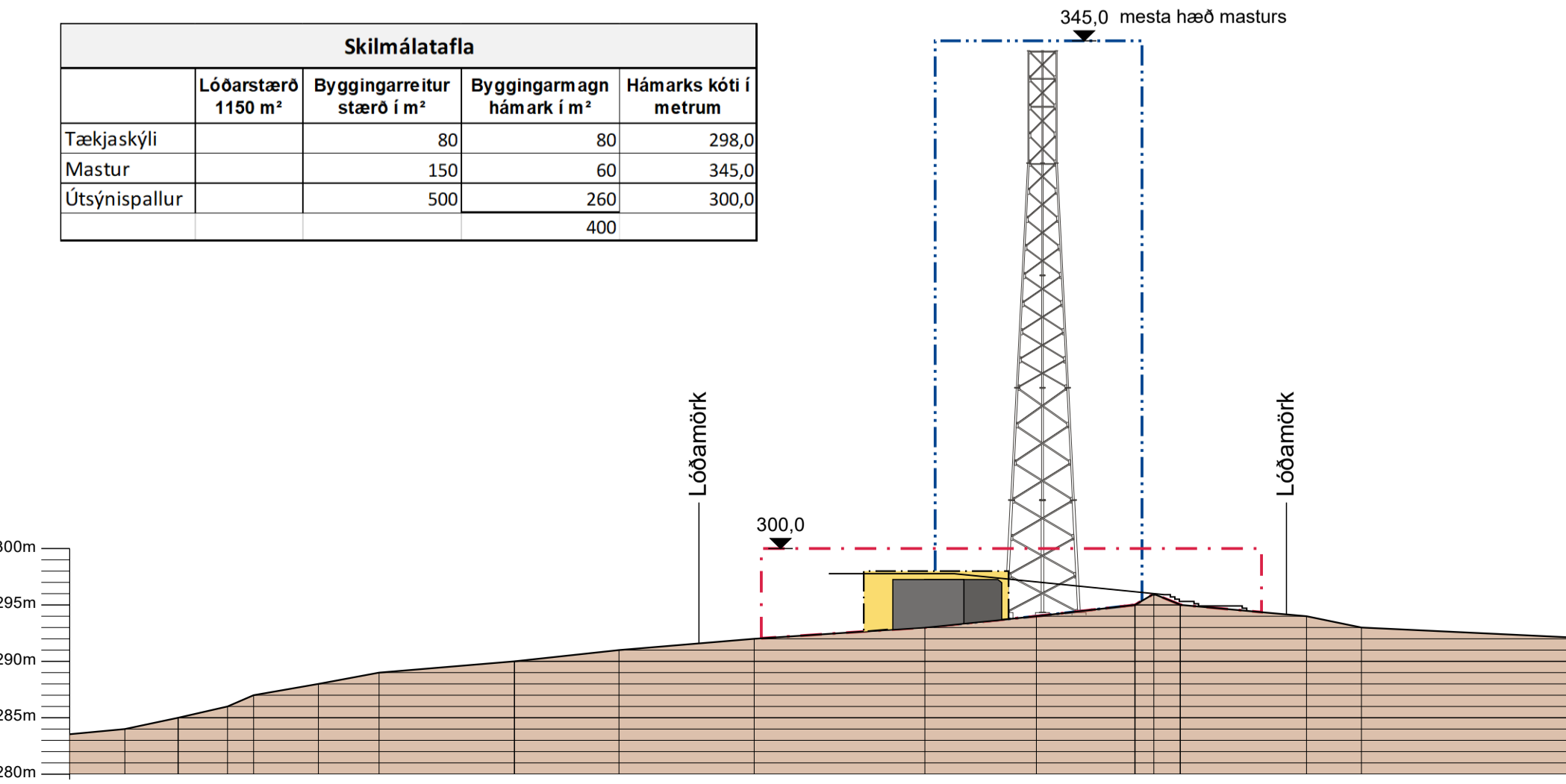
6 Aðkoma og umförl
 Tveir vegslóðar liggja upp á fjallið og liggur annar upp suðurhlöðina frá Úlfarsfellsvegi og alla leið upp á hærra kollinn. Hann er 2,1 km að lengd og er að mestu leyti í Reykjavík. Hin vegslóðin liggur upp að austanverðu og tilheyrir Mosfellsbæ, ekki er veitt heimild til að nota þann vegslóð. Aðgengi verður því eingöngu Reykjavíkumegin frá núverandi þjónustuveg sem er einungis afklar þjéppum.

7 Framgangur 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, byggða og húsakönnun
 Engar fornleifar eru þekktar á deiliskipulagsvæðinu og engar byggingar eru á því aðrar en bráðabirgðafjarskiptastöð Sýnar hf.

9 Kynning og samráð
 Arkís 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 hagsmunaaðilum verði boðin á reglulega á reglulega hönnunarfundi hjá Arkís. Sjá nánar skipulagslýsingu deiliskipulagsuppráttar og skýringaruppráttar.

	Skilmálatafla			
	Lóðastærð 1150 m²	Byggingarreitir stærð í m²	Byggingarmagn hámark í m²	Hámarks kóti í metrum
Tækjaskýli		80	80	298,0
Mastur		150	60	345,0
Útsýnispallur		500	260	300,0
			400	



Snið A-A, mkv. 1:500

útg. dags. skýring teiknað

ARKÍŚ
 arkitektar
 Kleppsvægi 152 104 Reykjavík
 Sími 531 107-0550 Sími 511 2060
 www.arkis.is arkis@arkis.is

Deiliskipulagstillaga fyrir Úlfarsfell

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

Hönnuður:
 ○ Aðalsteinn Snorrason arkitekt fái kt.161161-2769
 ○ Arnar Þór Jónsson arkitekt fái kt.010174-4819
 ○ Björgi Felsson arkitekt fái kt.020460-4589
 ○ Björn Guðbrandsson arkitekt fái kt.170174-3059
 ○ Egill Guðmundsson arkitekt fái kt.270152-6869
 ○ Þorvaldur L. Björgvinsson byggingarf. bfi kt.250572-3529

○ Hönnuður aðal-/séruppráttar:
 ○ Hönnunarsjóti:
 Hannað / teiknað: shg Mællivardi: 1:1000/1:500
 Yfirarið / samþykkt: as Dagsetning: 07.09.2018

Deiliskipulagsuppráttur
 (90)1.01
 teikning breyting
 Deiliskipulagsuppráttur

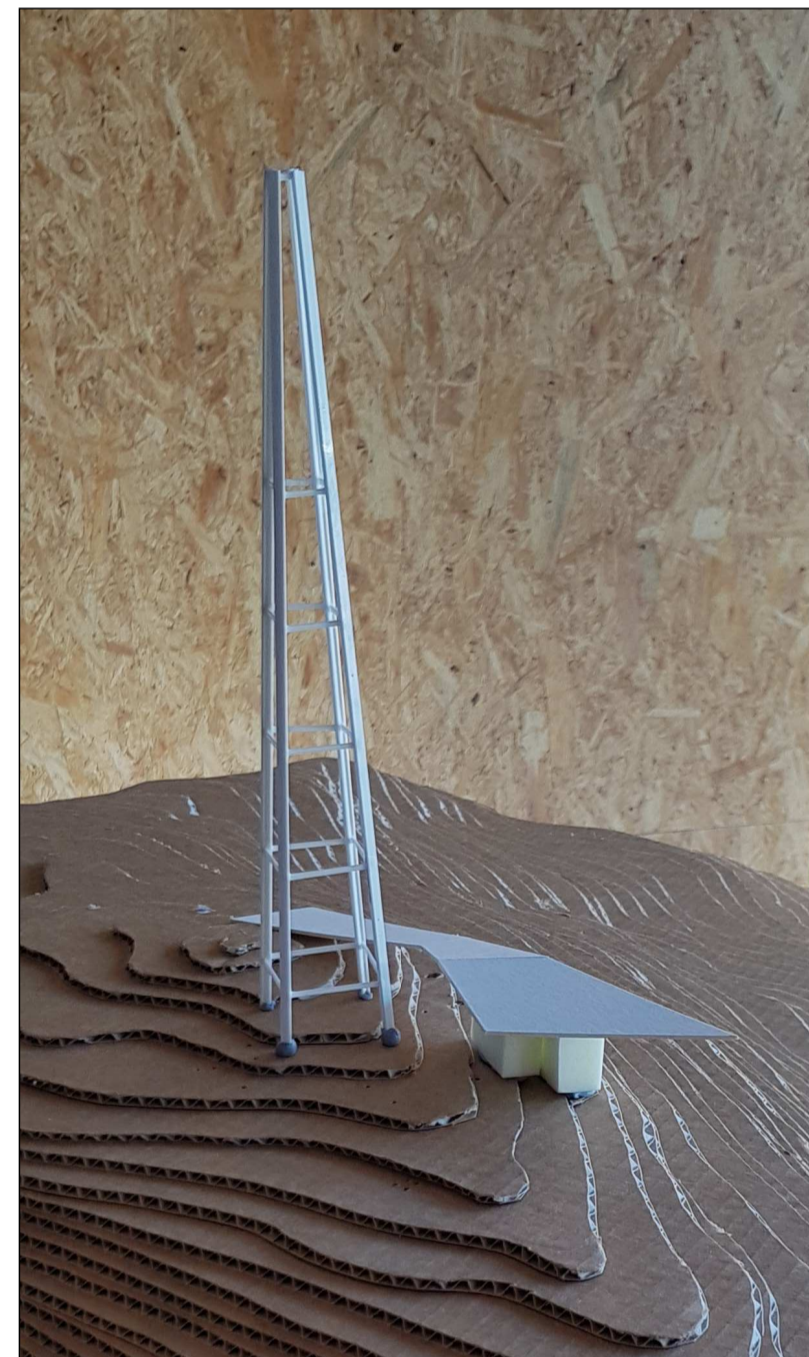
Skýringarmyndir af hugsanlegri útfærslu bygginga og útsýnispalli á toppi Úlfarsfells



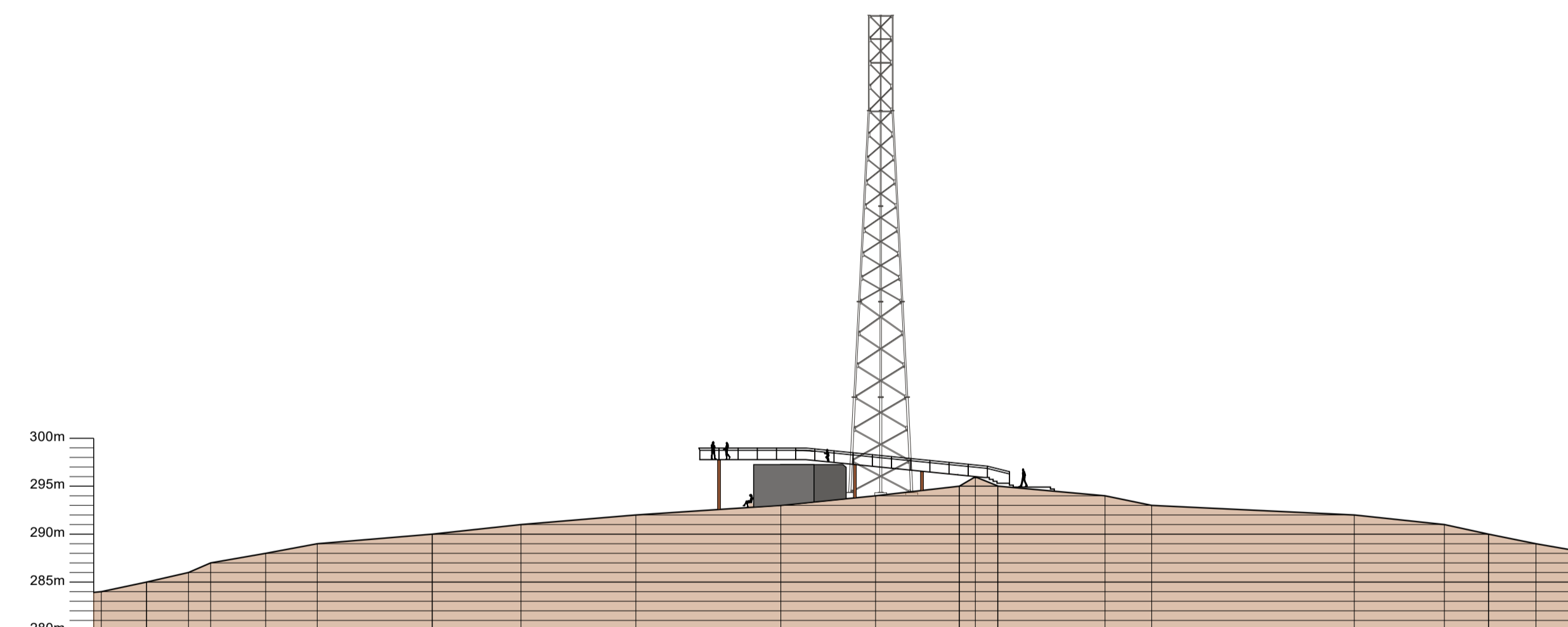
Skýringarmynd af deiliskipulagstillögu Úlfarsfells, mkv. 1:500



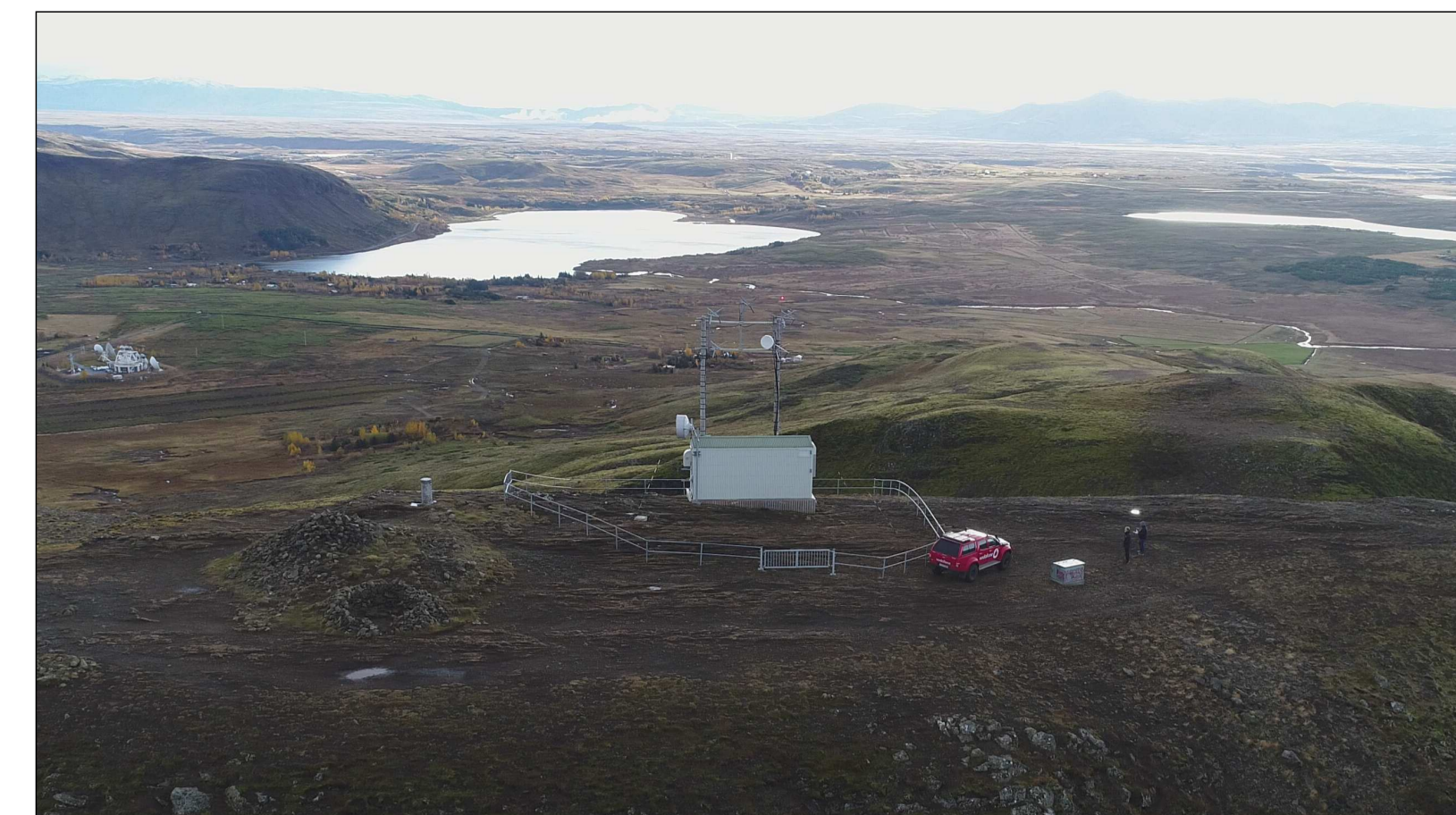
Ljósmyndir af módeli í þróunarvinnu



Ljósmyndir af módeli í þróunarvinnu



Snið A-A, mkv. 1:500



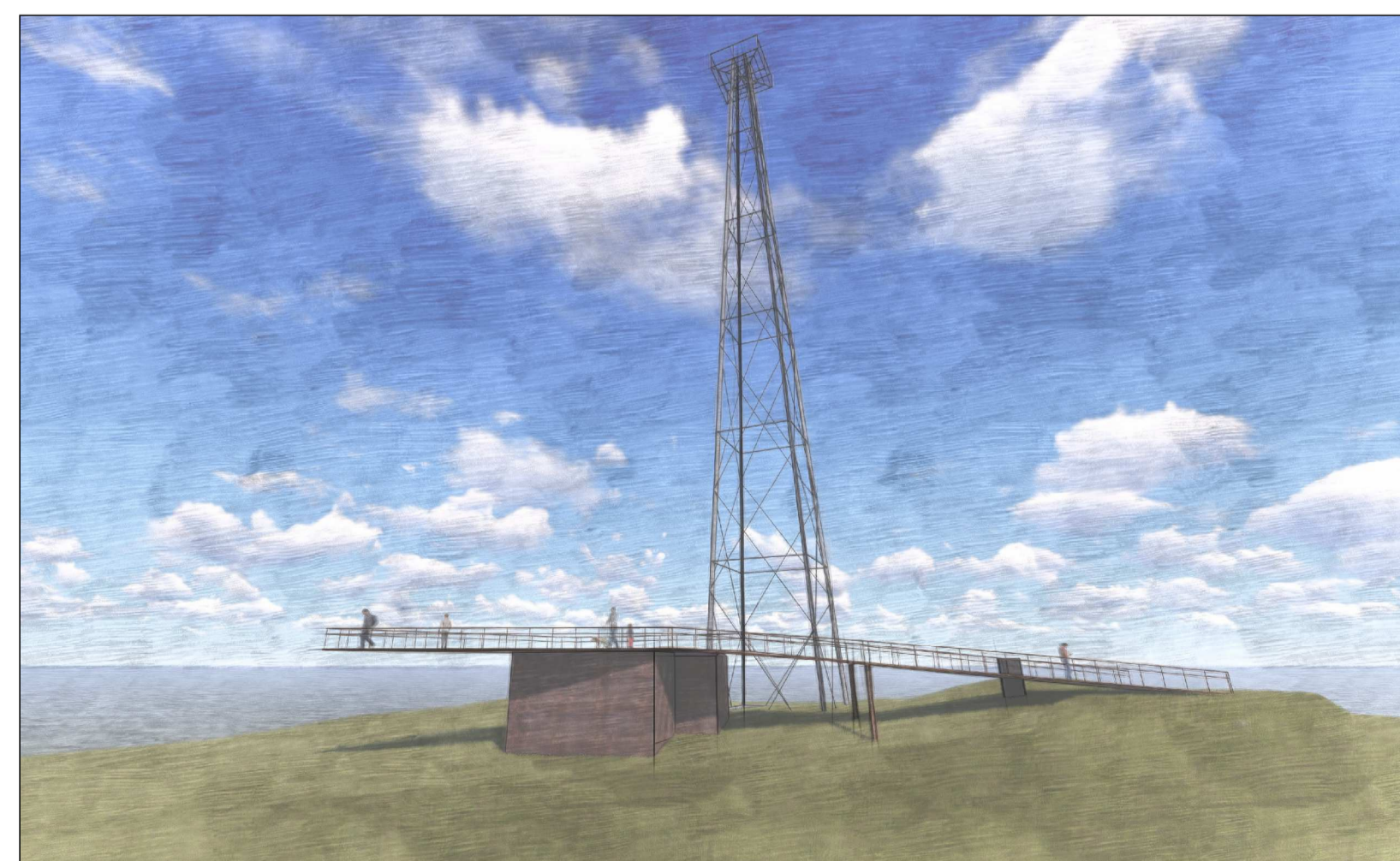
Ljósmynd af deiliskipulagssvæði, horft til Bláfjalla



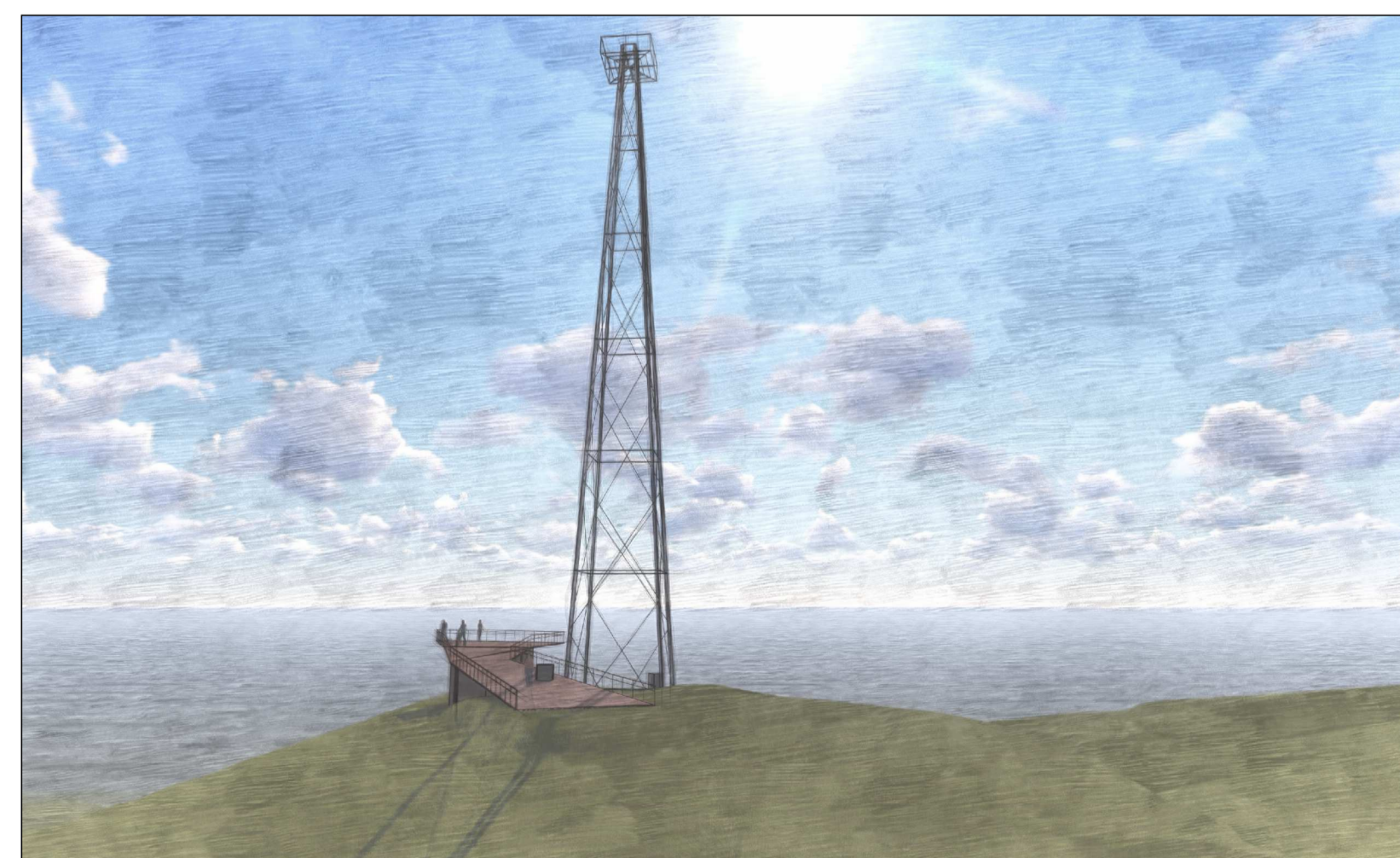
Ljósmynd af deiliskipulagssvæði, horft til Reykjavíkur



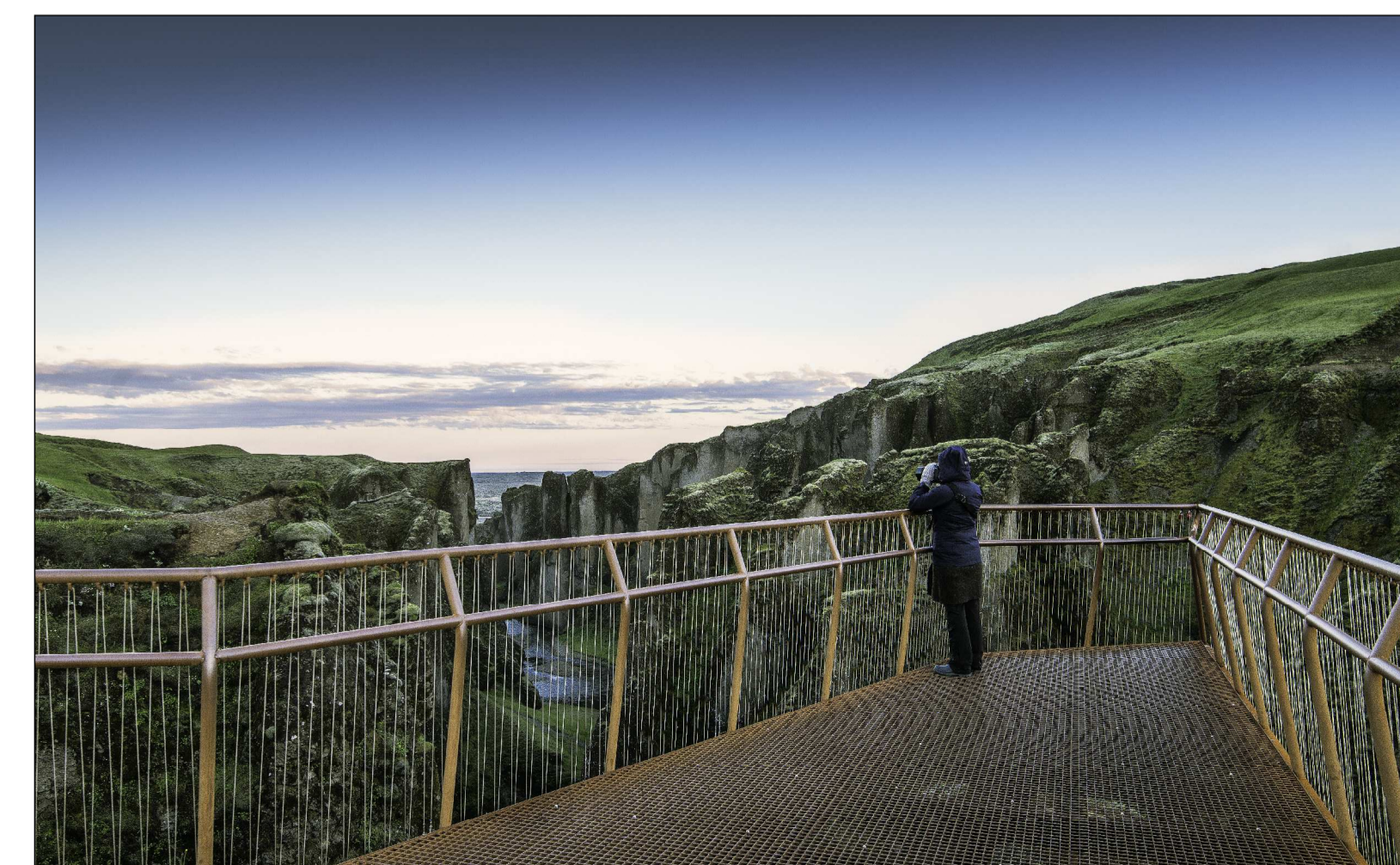
Fyrirmynd af Fjaðrárgljúfri



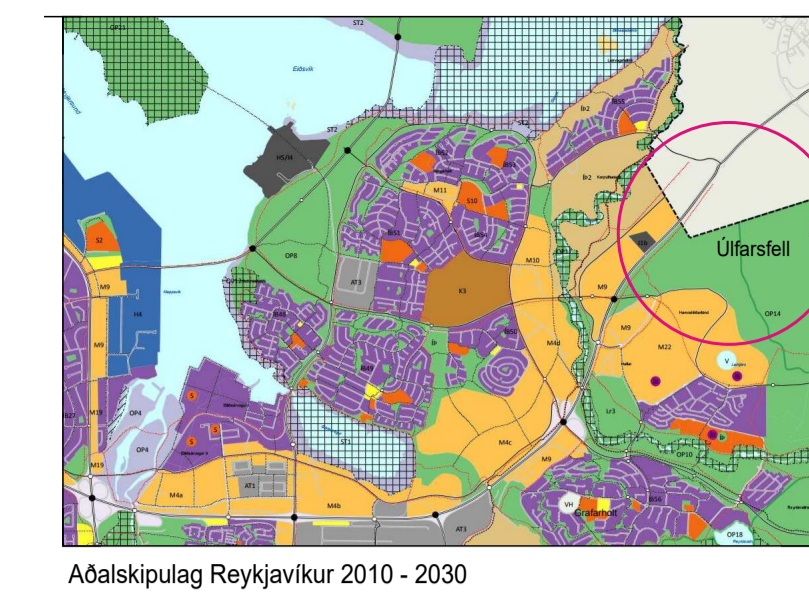
Yfirbragð mannvirkja, horft til vesturs



Yfirbragð mannvirkja, horft til suðurs



Fyrirmynd af Fjaðrárgljúfri



Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 - 2030

útg. dags. skýring teiknað

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

Deiliskipulag tillaga fyrir Úlfarsfelli
Deiliskipulag Úlfarsfells

Verkhelti: -----
Sveitarfélag: -----
Staðgreinir: -----
Landnúmer: -----
Verknúmer: 18-005

Hönnuður:
o Aðalsteinn Snorrason arkitekti fai kt.161161-2769
o Arnar Þór Jónsson arkitekti fai kt.010174-4819
o Þrígvi Tettsson arkitekti fai kt.020460-4589
o Björn Guðbrandsson arkitekti fai kt.170174-3059
o Egill Guðmundsson arkitekti fai kt.270152-6869
o Þorvaldur L. Björgvinsson byggingaf. bfi kt.250572-3529

o Hönnuður aðal/séruppdráttar:
o Hönnunarstjóri:

Hannað / teiknað: shg Mælikvarði: 1:500
Yfirarið / samþykkt: as Dagsetning: 07.09.2018

Skýringaruppdráttur
(90)1.02
teikning breyting
Skýringruppdráttur

MARKAÐAFTI - 01/2018