- Hverfisverndarsvæði
- Útivistarsvæði til sérst. nota
- Byggingasvæði
- Skógræktarsvæði
- Núverandi trjárækt
- 257 - 3 Fornminjar
- Reitir settjarna (lögun til skýringar)
- Reitir íþróttavalla (Í)
- Byggingareitur A og C
- Framtíðar þróun íþróttasvæðis s.s. fyrir knatthús
- Lóðarmörk bílastæða og kaffihúss
- Landspildur
- Stærðir reita
- P 10 Bílastæði
- Undirgöng
- Mastur fyrir flóðlýsingu
- Reiðleiðir (lega til skýringar)
- Stofnstígar (lega til skýringar)
- Tengistígar (lega til skýringar)
- Vegir
- Veghelgunarsvæði
- Brú
- Mörk græna trefilsins
- Mörk skipulagssvæðis
- Sveitarfélagsmörk

Með deiliskipulagstillögu þessari fylgir:
- Skýringaruppdráttur af íþróttasvæði og nánasta umhverfi
- Greinargerð með forsendum, umhverfisskýrslu, byggingar- og skipulagsskilmálum

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt í SKIPULAGSRÁÐI

þann 25.8 2008

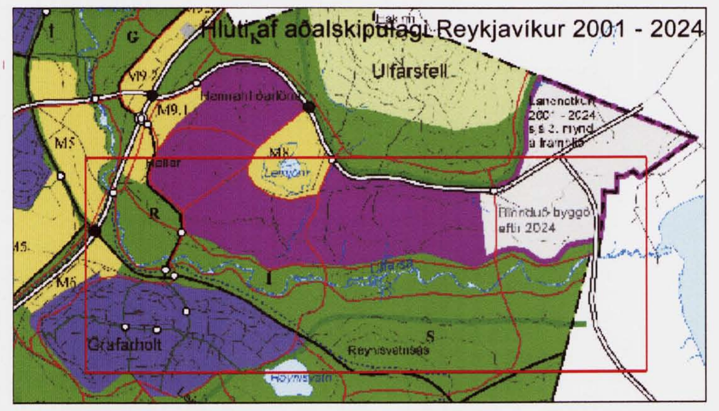
og í Borgarráði

þann 5.6. 2008

Tillagan var auglýst frá 2.4 2008 með athugasemdafresti til 14.5 2008

Ólöf Örvarsdóttir

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 3.7 2008



UMHVERFISSKÝRSLA

Á vinnslustigi skipulagsgerðarinnar voru umhverfisáhrif metin. 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, fuglllíf, landslag og minjar. Með þessu móti var lagður grundvöllur að ákveðnum skipulagseiningum sem auðvelda afmörkun svæða og ákvörðun um landnotkun. (Sjá kafla 3. Umhverfisskýrsla í meðfylgjandi greinargerð).

SVÆÐISSKIPTING

Hverfisvernd

Allt svæðið er á náttúruminjaskrá og hluti þess undir sérstakri vernd vegna votlendis skv. 37.gr náttúruverndarlaga. Í þessari deiliskipulagstillögu er gert ráð fyrir að setja hverfisvernd á næsta umhverfi árinnar, stærstu samfelldu votlendissvæðin, umhverfi Kálfakotsgils og minjasvæði umhverfis bæjarstæði Úlfarsár. Allar fornleifar á svæðinu nema garður í landi Úlfarsár eru innan hverfisverndarsvæða.
Hverfisverndaraákvæði 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 lágmarksuppbyggingu með malarefni eða trjákurli og henta því göngufólki til að njóta náttúrulegra svæða á aðgengilegan hátt.

Almenn útivistarsvæði

Almennu útivistarsvæðin eru beggja vegna árinnar og mynda skil á milli verndarsvæða og aðliggjandi byggingarsvæða í dalnum. Á svæðunum er gert ráð fyrir fjölbreyttri aðstöðu til útivistar s.s. hverfisleikvöllum, boltavöllum, skíða- og sleðabrekkum, skólagörðum ofl. Á svæðunum eru skógræktarsvæði og settjarnir og um þau liggja stofn- og tengistígar og mannvirki sem tengjast útivist á svæðin.

Íþróttamannvirki

Á íþróttasvæði fyrir miðjum dalnum er gert ráð fyrir uppbyggingu með innanhús æfingaaðstöðu, keppnis- og æfinagavöllum, knatthúsi og tilheyrandi bílastæðum. Íþróttasvæðið er aðal aðkomusvæð inn í dalinn og því með góðum tengingum við vegi og gönguleiðir. Svæðin eru mikið unnin (manngerð) og skipulag er fyrst og fremst með tilliti til notkunar útlits og samræmi við byggð. Gert er ráð fyrir f jölbreytileiki í plöntuvali viðhaldi í hæsta viðhaldsflokki.

Samgöngur

Tengivegur er austan við Lambhaga og stofnvegur er áætlaður á sveitarfélagsmörkum austast í dalnum. Í Rammaskipulagi Úlfarsfells er gert ráð fyrir samfelldri "hægakstursgötu" meðfram íbúðabyggð, skólum og íþróttasvæði í norðanverðum dalnum og ennfremur þverun yfir Úlfarsá til að tengja saman íþróttasvæði fyrir miðjum dalnum. Helgunarsvæði frá Vesturlandsvegi er 30 m út frá miðlínu og frá tengibraut vestan við Lambhaga 15 m út frá miðlínu.
Stígar: Stofnstígar liggja beggja vegna eftir endilögðum dalnum og eru hluti af stígakerfi sem liggur meðfram Úlfarsá frá fjöru til fjalla. Stofnstígar þvera dalinn samsíða vegunum og tengja saman byggð sitthvoru megin við dalinn. Út frá stofnstígum liggja tengistígar yfir ána á fjórum stöðum og inn í aðliggjandi byggð. Útivistarstígar liggja út frá öðrum stígum og eiga að gefa fólki kost á að komast út af meginleiðum til að njóta náttúrulegra svæða á þægilegan hátt. Útivistarstígar eru ekki sýndir á deiliskipulagsuppdrætti. Stofnstígar og tengistígar eru ýmist malbikaðir eða hellulagðir. Stofnstígar skulu vera lýstir og þeir tengistígar sem gegna hlutverki gönguleiða í skóla. Reiðleið liggur meðfram suðurhluta dalsins frá göngum undir Vesturlandsveg að Reynisvatni.

BYGGINGARSKILMÁLAR

Skilmálar fyrir íþróttahús tilheyrir aðliggjandi deiliskipulagi Úlfarrsárdals, hverfi 4. Einu byggingarskilmálar sem tilheyra þessu deiliskipulagi eru fyrir veitingahús á reit A og þjónustuhús fyrir vallarvörð og geymslu á reit C.
Hönnun húsa og lóða: Vanda skal til allrar hönnunar og frágangs bygginga og lóða.

Reitir fyrir íþróttasvæði

Reitur 1 samtals 12.680 m² með fjölnota grasflöt.
Reitur 2 samtals 44.520 m² með eftirfarandi völlum: Keppnisvöllur með grasi 68 x 105 (80x 120 með öryggissvæðum),
Gervigrasvöllur 68 x 105 m (80x 120 með öryggissvæðum). Tækjahús fyrir gervigrasvöll verður innan byggingarreits fyrir íþróttahúsið.
Þrír æfingavellir með grasi 51x79 m.
Framtíðar þróunarsvæði íþróttasvæðisins er austan við íþróttahúsið þar sem gert er ráð fyrir knatthúsi og utanhúss æfingaaðstöðu.
Flóðljós eru áætluð fyrir gervigrasvöll á allt að 18 m háum möstrum. Lýsingu verður beint inn á völlinn og lampar valdir með glýjuvörn til þess að lágmarka glýju gagnvart umhverfinu.
Reitur 3 samtals 29.600 m² með þremur 68 x 105 m grasæfingarvöllum.
Umhverfis reiti 2 og 3 er gert ráð fyrir 3-5 m háum girðingum.

Reitir fyrir byggingar og bílastæði

Gerð er krafa um að allar byggingar og umhverfi falli vel að landi. Leitast skal við að brjóta upp form bygginga og efni og litaval taki mið af jarðtónum. Hámarks mænishæð húsa verði ekki meiri en 5 m mælt frá gólfkóta. Skipulagsráð skal samþykkja útlit bygginga.
Reitur A fyrir veitingahús, samtals 800 m². Hámarksgrunnflötur veitingahúss 150 m² á einni hæð. Staðsetning bygginga er frjáls innan byggingarreits.
Reitur B fyrir bílastæði er samtals 5.350 m² með 103 stæðum. Gert er ráð fyrir sameiginlegum bílastæðum fyrir íþróttasvæði, knatthús og veitingastað.
Reitur C við æfingavelli fyrir bílastæði og þjónustuhús, samtals 3.300 m². Þar er gert ráð fyrir 50 bílastæðum og byggingareit fyrir allt að 150 m² þjónustuhús á einni hæð fyrir vallarvörð, boltageymslu og vökvunarbúnað. Kvöð er um almenna gangandi umferð um lóðir og bílastæði að útivistarsvæði í dalnum. Gert er ráð fyrir að hlutfall runna og trjágróðurs á bílastæðalóðum verði a.m.k. 15 %.

ÚLFARSÁRDALUR

DEILISKIPULAG Á ÚTIVISTARSVÆÐI

br.01.02.2008
br.11.03.2008
br.18.03.2008
br.26.03.2008
br.28.05.2008

Dags: 02.10.2007	Mkv: 1:5000	Teikn: mó, þrs	Verk nr: DU02
Yngvi Þór Loftsson, Margrét Ólafsdóttir og Óskar Örn Gunnarsson			

LANDMÓTUN
Hamraborg 12, 200 Kópavogi, sími: 554 5300 fax: 554 5360 netf: landmotun@landmotun.is