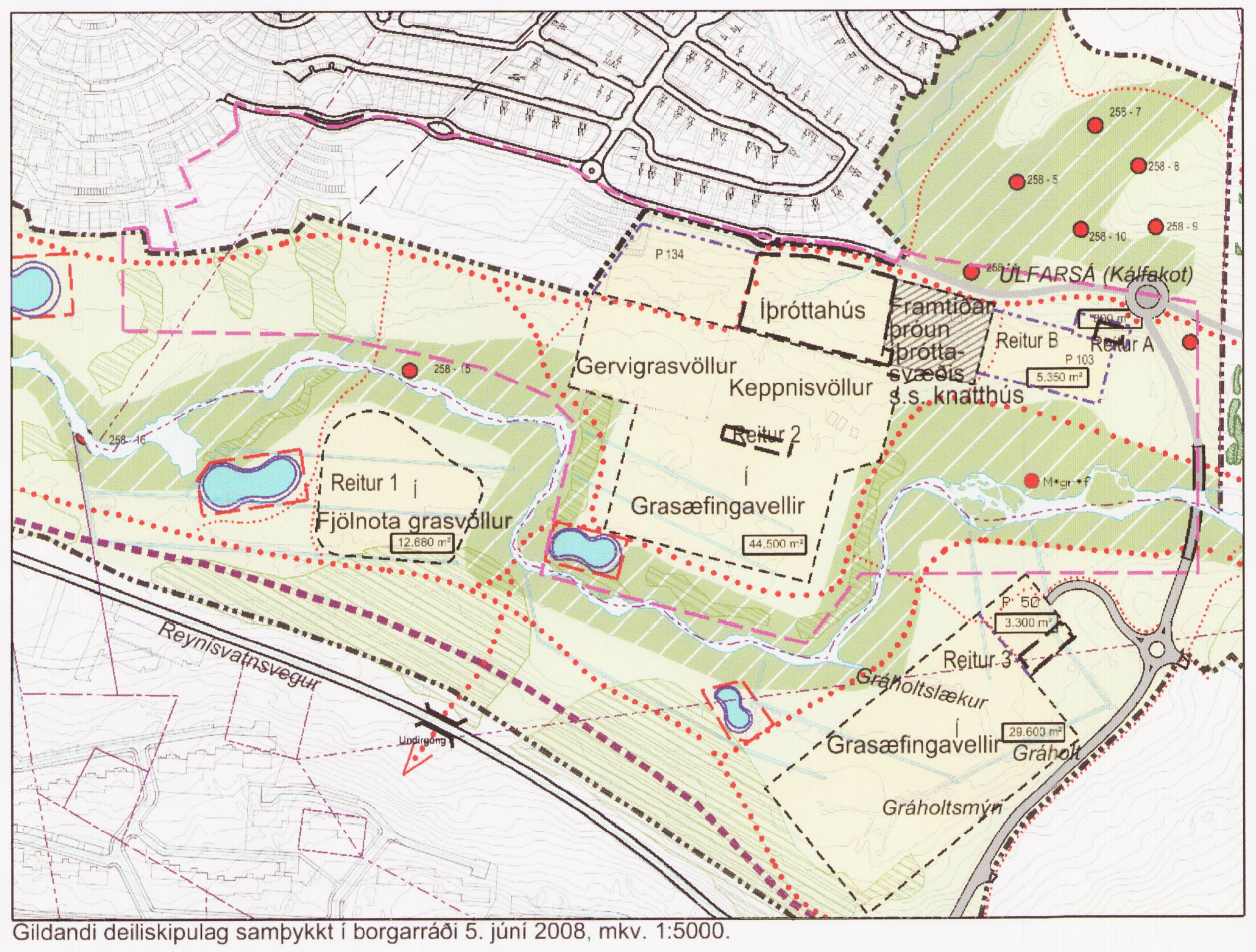
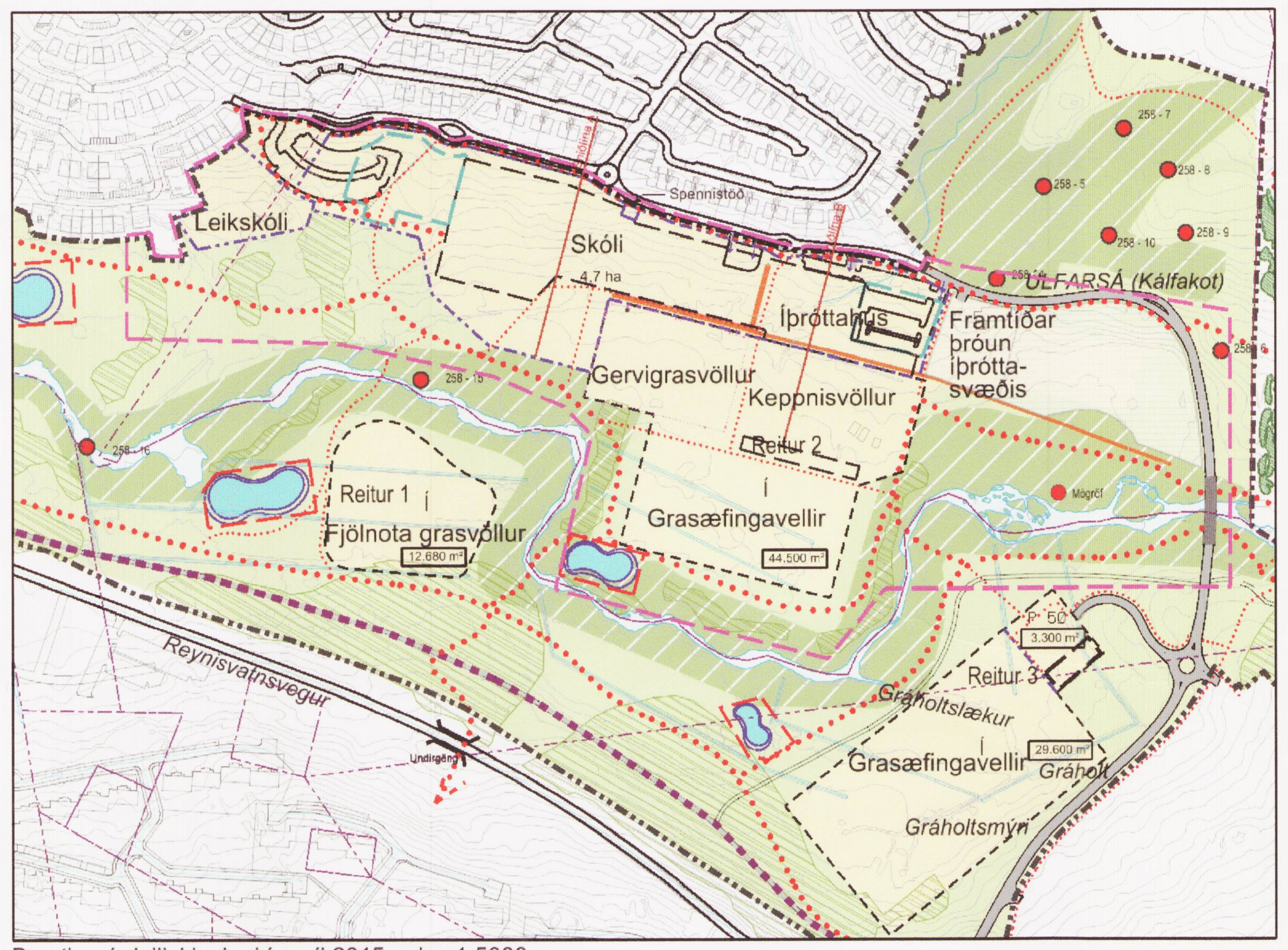
Úlfarsárdalur Deiliskipulag útivistarsvæðis

Breyting fyrir skóla, menningar- og íþróttamiðstöð.



Gildandi deiliskipulag samþykkt í borgarráði 5. júní 2008. mkv. 1:5000.



Breyting á deiliskipulagi í apríl 2015, mkv. 1:5000.

SKÝRINGAR :

- Hverfisverndarsvæði
- Útivistarsvæði til sérst. nota
- Byggingasvæði
- Skógræktarsvæði
- 257 - 3 Fornminjar
- Reitir settjarna (lögun til skýringar)
- Reitir íþróttavalla (Í)
- Byggingarreitur A og C
- Framtíðar þróun íþróttasvæðis s.s. fyrir knatthús
- Reitur fyrir færanlegar kennslustofur
- Lóðamörk
- Landspildur
- Stærðir reita
- P 10 Bílastæði
- Undirgöng
- Reiðleiðir (lega til skýringar)
- Stofnstígar (lega til skýringar)
- Tengistígar (lega til skýringar)
- Vegir
- Veghelgunarsvæði
- Brú
- Kvöð lagnir
- Þróunarsvæði
- Mörk breytinga
- Mörk skipulagssvæðis

GREINARGERÐ :

Gerð er breyting á Deiliskipulagi útivistarsvæðis í Úlfarsárdals dags 28.05.2008 sem samþykkt var í borgarráði Reykjavíkurborgar þann 5. júní 2008 með síðari breytingum.

Tillaga að breytingu á afmörkun deiliskipulags, fyrirkomulagi bygginga, lóða og bílastæða.
Breyting á afmörkun deiliskipulags útivistarsvæðis Úlfarsárdals kemur til að því að hluti af aðliggjandi deiliskipulagi; Hallar, Hamrahlíðarlönd og suðurhlíðar Úlfarsfells, hverfi IV (reitur I) fyrir stofnarnir verður innan deiliskipulags fyrir útivistarsvæðið. Samhliða deiliskipulagsbreytingunni verður gerð breyting á afmörkun deiliskipulags fyrir hverfi IV.
Breytingin er í samræmi við niðurstöðu úr Hönnunarsamkeppni um samþættan leik- og grunnskóla með aðstöðu fyrir frístunda- og félagsstarf, menningarmiðstöð og almenningsbókasafn, sundlaug og íþróttahús í Úlfarsárdal.

Gildandi skilmálar fyrir svæði IV um stofnanalóðirnar eru eftirfarandi:
„Samnýtanleg bílastæði
Innan reits I, við torg 9, eru 90 samnýtanleg bílastæði á borgarlandi með aðkomu frá hægakstursgötu. Bílastæðin skulu umgirt trjá- og runnagróðri eins og við verður komið. Reykjavíkurborg sér um uppbyggingu og viðhald þeirra. Stæðin samnýtast af starfsmönnum stofnana á svæðinu, íbúum og öðrum borgurum sem kjósa að njóta útivistar í dalnum.
Stofnanalóðir.
Reitur I nær einnig yfir skólalóð, lóðir undir aðrar stofnanir, sem samrýmist íbúðarhverfi, svo sem leikskóla, félagsmiðstöð, sambýli eða annað hliðstætt. Aðkoma er frá hægakstursgötu um samnýtanleg bílastæði. Sömu sérskilmálar gilda þá fyrir allar þessar lóðir og byggingar á þeim.
Aðkoma og lóð
Aðkoma er um samnýtanleg bílastæði við hægakstursgötu.
Húsagerð
Stofnanir á einni til tveimur hæðum.
Viðmiðunarbyggingarmagn kemur fram í töflu um yfirlit lóða. ".

Reitur I
Hægakstursgata

Reitir	Húsagerðir	Fjöldi hæða án kjallara	Stærð lóðar	Stærð byggingarreits	Hámarksstærð húsn. án bílag.	Hámarksstærð húsn. m. bílag.	Nhlf. lóðar án bílag.	Nhlf. lóðar með bilag.	Fjöldi íbúða	Fj. bílast. í bílag.	Fj. bilast. á lóðum.	Fj. b. á sameign bilastæðalóðum	Fj. bílast. í götum.	Bílast. samtals
lóð nr. 2	stofnun	2	5.071	1.504	3.008		0.6		0	0	0	0	35	35
lóð nr. 4	grunnskóli	2	22.241	8.661	6.000		0.3		0	0	130	0	0	130
lóð nr 6	leikskóli	2	1.058	1.058	1.500		0.2		0	0	32	0	0	32

Gildandi skilmálar fyrir Deiliskipulag útivistarsvæðis eru eftirfarandi
Byggingarskilmálar
Skilmálar fyrir íþróttahús tilheyrir aðliggjandi deiliskipulagi Úlfarsárdals, hverfi 4. Einu byggingarskilmálar sem tilheyra þessu deiliskipulagi eru fyrir veitingahús á reit A og þjónustuhús fyrir vallarvörð og geymslu á reit C.

Reitur A fyrir veitingahús, *samtals 800 m². Hámarksgrunnflötur veitingahúss er 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 bílastæði fyrir íþróttasvæði, knatthús og veitingastað.*

Reitur C *við æfingavelli fyrir þjónustuhús og bílastæði er 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.*

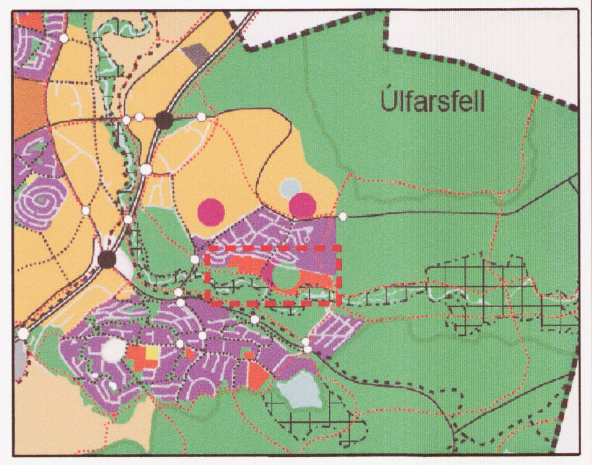
Tillaga að breytingum:

- Skipulagssvæðið stækkar og mælist um 192 ha, í gildandi deiliskipulagi er sagt að svæðið sé 3,2 km².
- Viðmiðunarbyggingarmagn í gildandi deiliskipulagsáætlunum er 10.508 m² en verður;
  - ✓ 16.500 m² fyrir grunnskóla, leikskóla, frístundaheimili, menningarmiðstöð, almenningsbókasafn
  - ✓ 1100 m² útilaugasvæði við sundlaug
  - ✓ 4.000 m² fyrir önnur rými svo sem lausar kennslustofu, geymslur ofl.
  - ✓ 750 m² fyrir stúku.

  Samtals gerir þetta 22.350 m². Inn í þessum tölum er tæknirými í kjallara, A, B og C rými.
- Gert er ráð fyrir 1-2 hæða byggingum sem liggja meðfram Úlfarsbraut og mynda keðju byggingahluta sem hýsa grunnskóla, leikskóla, frístundaheimili, menningarmiðstöð, almenningsbókasafn og sundlaug. Íþróttahús sem er austast á svæðinu er 3 hæðir í samræmi við gildandi deiliskipulag.
- Skilgreind er ein ný lóð fyrir skóla, menningar- og íþróttamiðstöð sem er fyrir grunnskóla, leikskóla, frístundaheimili, menningarmiðstöð, almenningsbókasafn, íþróttahús og sundlaug. Lóðin er samtals 4,7 ha.
- Sýnd eru núverandi lóð leikskóla en lóðin er 5373 m² og er heildar byggingarmagn óbreytt eða 1500 m².
- Lóðamörk spennistöðvar OR að Skyggnisbraut er leiðrétt að núverandi afmörkun, stærð 114 m².
- Fyrirkomulagi á aðkomu og bílastæðum er breytt á eftirfarandi hátt:
  Aðkoma frá hægakstursgötu verður færð til og verður frá eftirfarandi stöðum; að norð-vestan að sleppistæðum við núverandi bílastæð við leikskóla. Miðsvæðis að skóla, menningarmiðstöð og íþróttamannvirkjum fyrir fatlaða, aðföng, skammtíma- og sleppistæði.
- Almenn bílastæði verða norðvestan og norðaustan við byggingarnar. Heildarfjöldi bílastæða var 387 skv. gildandi deiliskipulagsáætlunum en verða 235, þar af eru 8 bílastæði fyrir fatlaða.
- Byggingarreitir fyrir færanlegar kennslustofur eru skilgreindir austan og vestan við byggingarnar.
- Reitur fyrir framtíðar íþróttahús s.s. fyrir knatthús er feldur út en innan þróunarsvæðis verður gert ráð fyrir framtíðar þróun íþróttasvæðis.
- Reitir A og B eru felldir út og afmarkað svæði skilgreint sem þróunarsvæði sem verður nánar útfært í hverfis- og/eða deiliskipulagi.
- Fyrir liggur að hægakstursgata mun ekki liggja í gegnum einkaland austan við svæðið og því er gerð breyting á legu Fellsvegar og akstursbrú.
- Göngustígar eru aðlagaðir breytingum við Fellsveg einnig innan íþróttasvæðis og að lóð skóla, menningar- og íþróttamiðstöðvar þar sem bætt er við tengistígum.
- Göngubrú yfir Úlfarsá er færð til norðurs og er aðlöguð göngustígum.
- Kvaðir um lagnir skilgreindar milli bygginga og vall.
- Að öðru leyti gilda skilmálar deiliskipulags útivistarsvæðis óbreyttir.

Breytingar eftir auglýsingu:

- Afmörkun núverandi leikskólalóðar breytist í samræmi við lóðina eins og hún er í dag. Lóðin stækkar því úr 5357 m² í **5373 m².**
- Afmörkun lóðar fyrir skóla, menningar- og íþróttamiðstöð sem er fyrir grunnskóla, leikskóla, frístundaheimili, menningarmiðstöð, almenningsbókasafn, íþróttahús og sundlaug er lítillega lagfærð og aðlöguð að betri grunngögnum, stærð lóðar er óbreytt frá auglýstri tillögu.
- Lóð spennistöðvar OR að Skyggnisbraut lagfærð að núverandi lóðamörkum og stækkar úr 47 m² í 114 m².
- Frá auglýstri tillögu er hámarkshæð húsa breytt þannig að hæsti þakkóti íþróttahúss verður 69,5 og hæsti þakkóti skóla 67,38. Hámarkshæð húss er lækkuð um 0,5 metra fyrir alla bygginguna, en íþróttahús er lækkað enn meira frá auglýstri tillögu og lækkar um 1,5 metra. Þannig að húsið er vel innan hæðarmarka gildandi deiliskipulags.
- Innan þróunarsvæðis er gert ráð fyrir framtíðar þróun íþróttasvæðis.
- Önnur aðkoman frá hægakstursgötu að norð-vestan við núverandi bílastæð við leikskóla er felld út.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 - 2030.

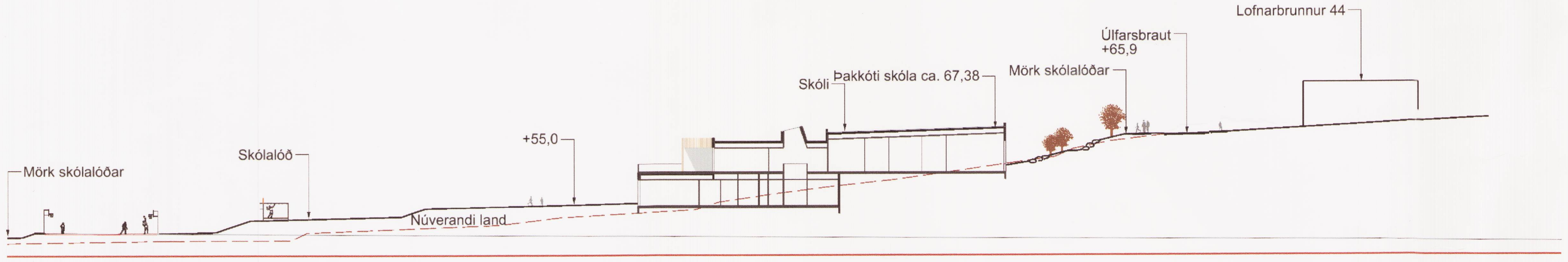
Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt

í umhverfis- og skipul. ráði þann 19. ágúst 2015
og í Borgarráði þann 27. ágúst 2015.

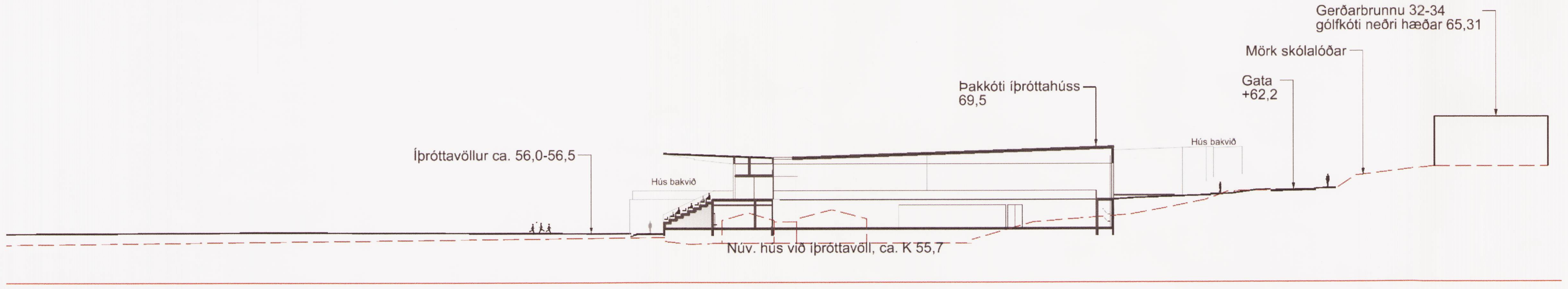
Tillagan var auglýst frá 29. maí 2015 með athugasemdafresti til 10. júlí 2015 .

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann ______ 2015.

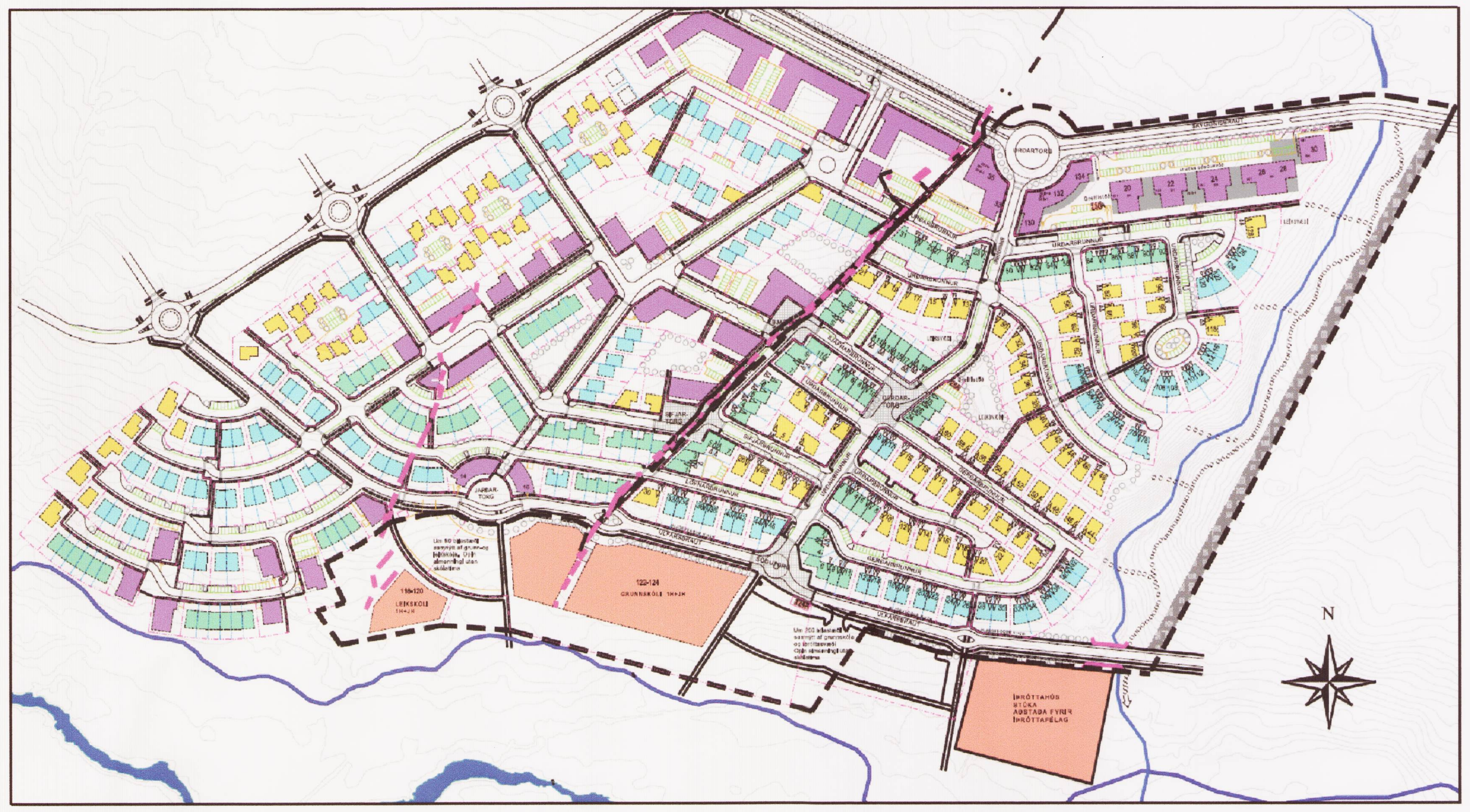
[signature]



Snið A tekið í hæsta punkt í götu, mkv. 1:500.



Snið B tekið í íþróttahús, mkv. 1:500.


Deiliskipulag Hverfi 4, Hallar, Hamrahlíðarlönd og suðurhlíðar Úlfarsfells er breytt á sama tíma þ.s. mörkum skipulagssvæðisins er breytt.

BR. DAGS. BREYTING REIKN. TEIKN.

REYKJAVÍK
VERKKAUPI - HEIMILISFANG-SÍMI

LANDMÓTUN HAMRABORG 12 - 200 KÓPAVOGUR - SÍMI: 575 5300 - FAX: 554 5360 - NETFANG: landmotun@landmotun.is

ÚLFARSÁRDALUR - Deiliskipulag útivistarsvæðis
BREYTING Á DEILISKIPULAGI

DEILISKIPULAG - Deiliskipulagsuppdráttur	SKIPULAG:YÞL, MÓ TEIKNAÐ:MÓ SAMÞYKKT KT.	
KVARÐI1: 5.000	KÓPAVOGUR	dags. 08.04.2015
VERKNR.	TEIKN. NR.	breytt eftir auglýsingu 13.8.2015
000-DU1502.	00	