




Reykjavíkurborg

Breyting á deiliskipulagi útivistarsvæðis – Úlfarsárdal

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

GREINARGERÐ

 Skipulagsstofnun
Mótt.: 16. okt. 2018
Málnr. _____

Dags. 20.6. 2018



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 Rongarráði þann 24. júlí 2018 og í embætt. skipul. fulltrúa þann 14. sept. 2018

Tillagan var auglýst frá 21. júlí 2018 með athugasemdafresti til 7. sept. 2018.

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

Björn Atlán

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 almenningubókasafn, 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/áholdahús 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.

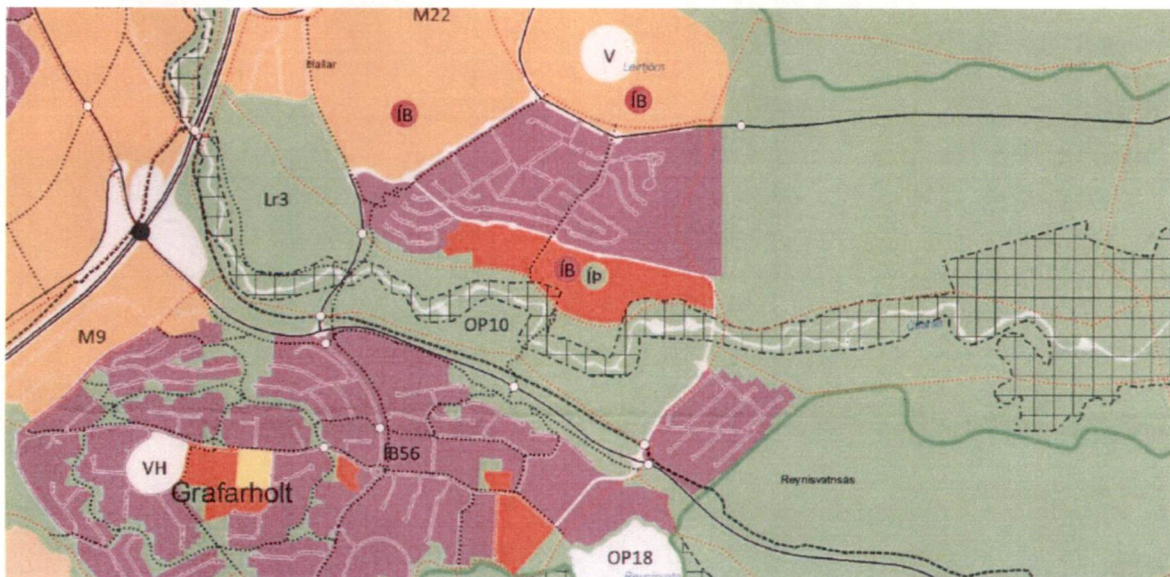
2 FORSENDURI

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 Grímmansfelli um 8 kílómetrum fyrir ofan Hafravatn. Klettarmar 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 beitarnyttjar 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.

P104 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 Reynisvatnsási. 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 Vesturlandsvegjar: 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 fuglabýggðir 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 deiliskipulagssvæðisins. 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 deilivæði þeirra. Hvert deilivæði var síðan metið í fjóra gildisflokkum 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 lágmarksuppbyggingu 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:

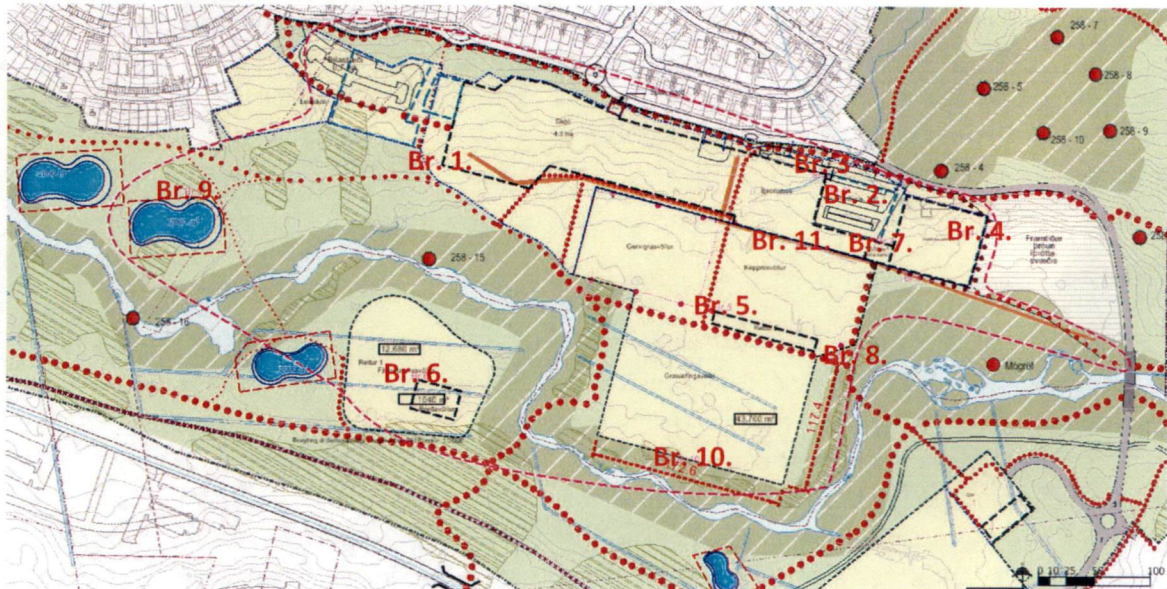
Innan borgarmarkanna eru fjölbreytt náttúrusvæði sem skapa borginni ákveðna sérstöðu. Verndun náttúrusvæða er mikilvægur liður í því að viðhalda fjölbreyttu lífríki og gróðurfari innan borgarinnar. Segja má að opnum svæðum sé skipt upp í annars vegar almenn útivistarsvæði og hins vegar í náttúruverndarsvæði 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 náttúruferi 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, almenningsbókasafn, 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. knattúsi er bætt við. Eftir breytingu er lóðin um 4,4 ha.

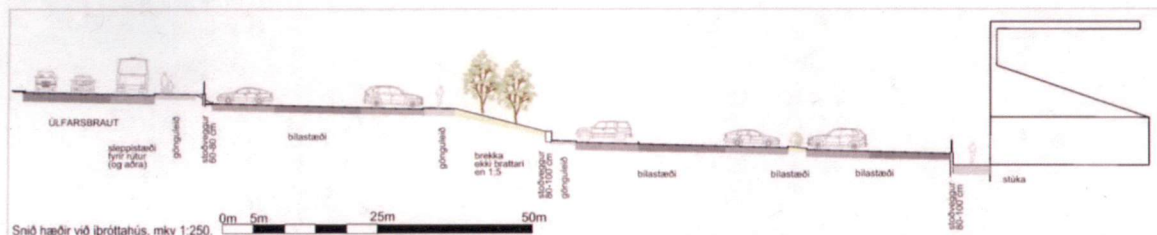
3.2 Breyting 2 – Bráðabirgða byggingarreitur

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.

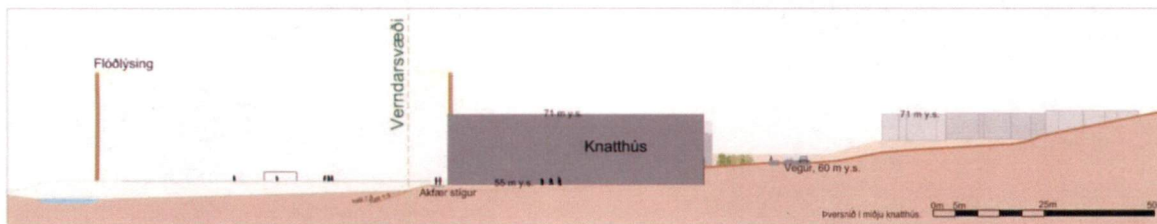
Byggingarreitur fyrir íþróttahús er stækkaður til norðurs fyrir rými sem eru að mestu neðanjarðar.



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

3.4 Breyting 4 - Knattús

Austan við bílastæði er bætt við byggingarreit fyrir hálf knattús (4292 m²) með mænissstefnu A-V og áhaldahús (393 m²) sem mun tengja knattúsið við aðra hluta íþróttamannvirkisins. Hámarks mænishæð knattúss er 16 m, og hámarks þakkóti þess 71 m y.s. Húsið er BREEAM vottað.

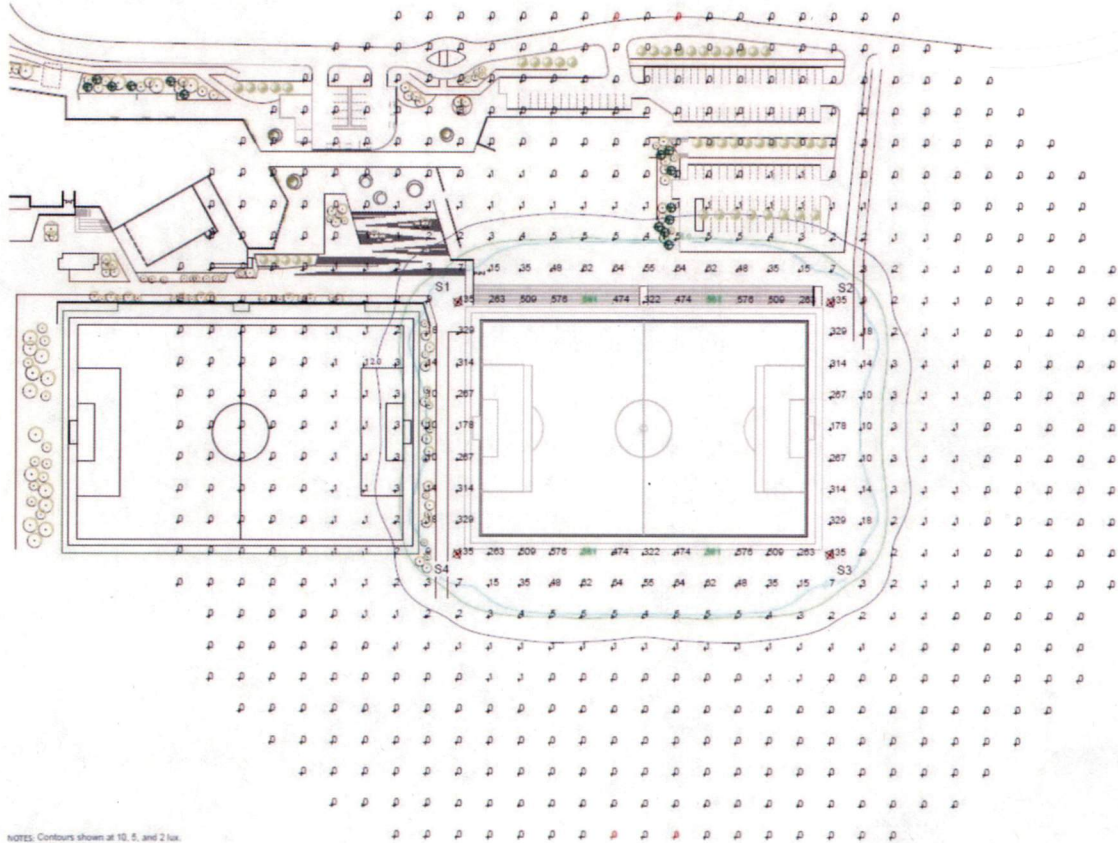


Mynd 4. Þversníð í knattús.

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 völlur 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 lítillga á útsvæði 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

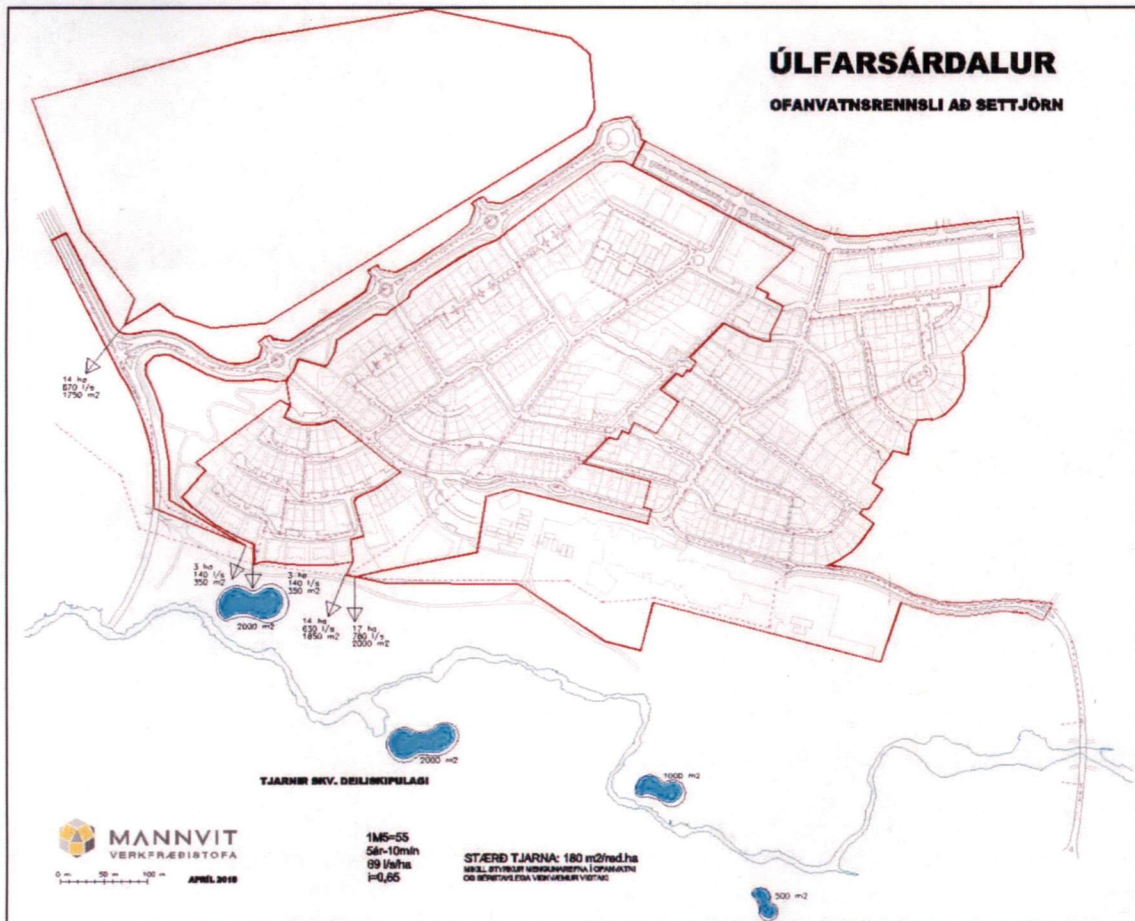
Tengistígur, sem lá þar sem reitur fyrir áhaldahús verður nú, er fellur niður.

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

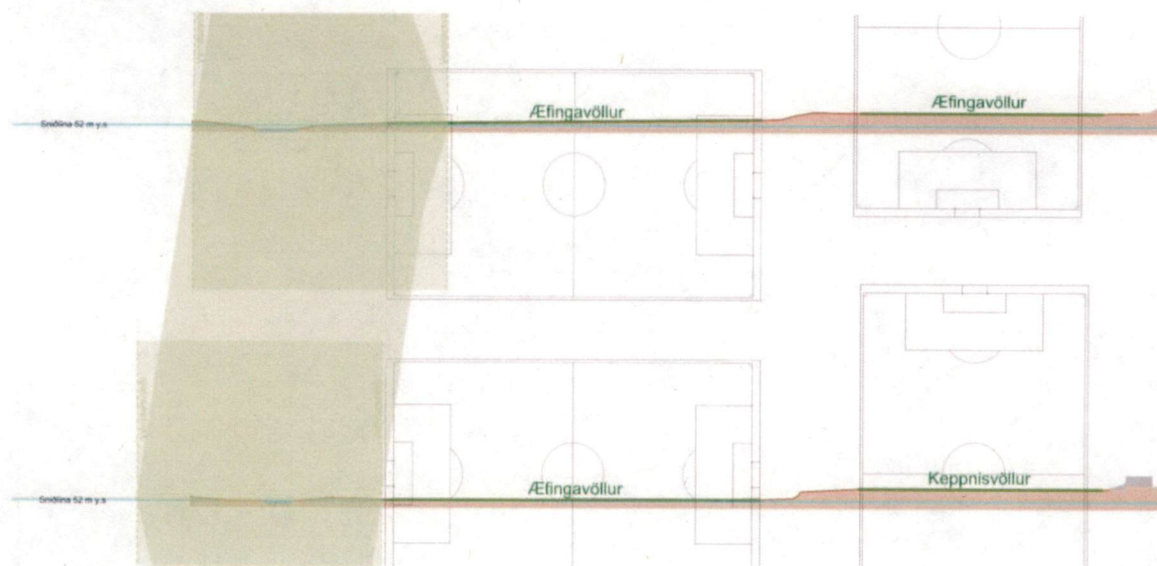
Settjörn við grasvelli er færð til vesturs að tjörn sem á að taka við regnvatni frá íbúðarbyggðinni. Tjörnin neðan við íþróttavöllinn þykir ekki heppilega staðsett og mun líklega aldrei henta. Hins vegar er tjörnin vestar í dalnum ekki nógu stór fyrir allt regnvatnið úr hverfinu, áfram er gert er ráð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

3.11 Breyting 11 – kvöð um lagnir

Kvöð um lagnir færir 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
