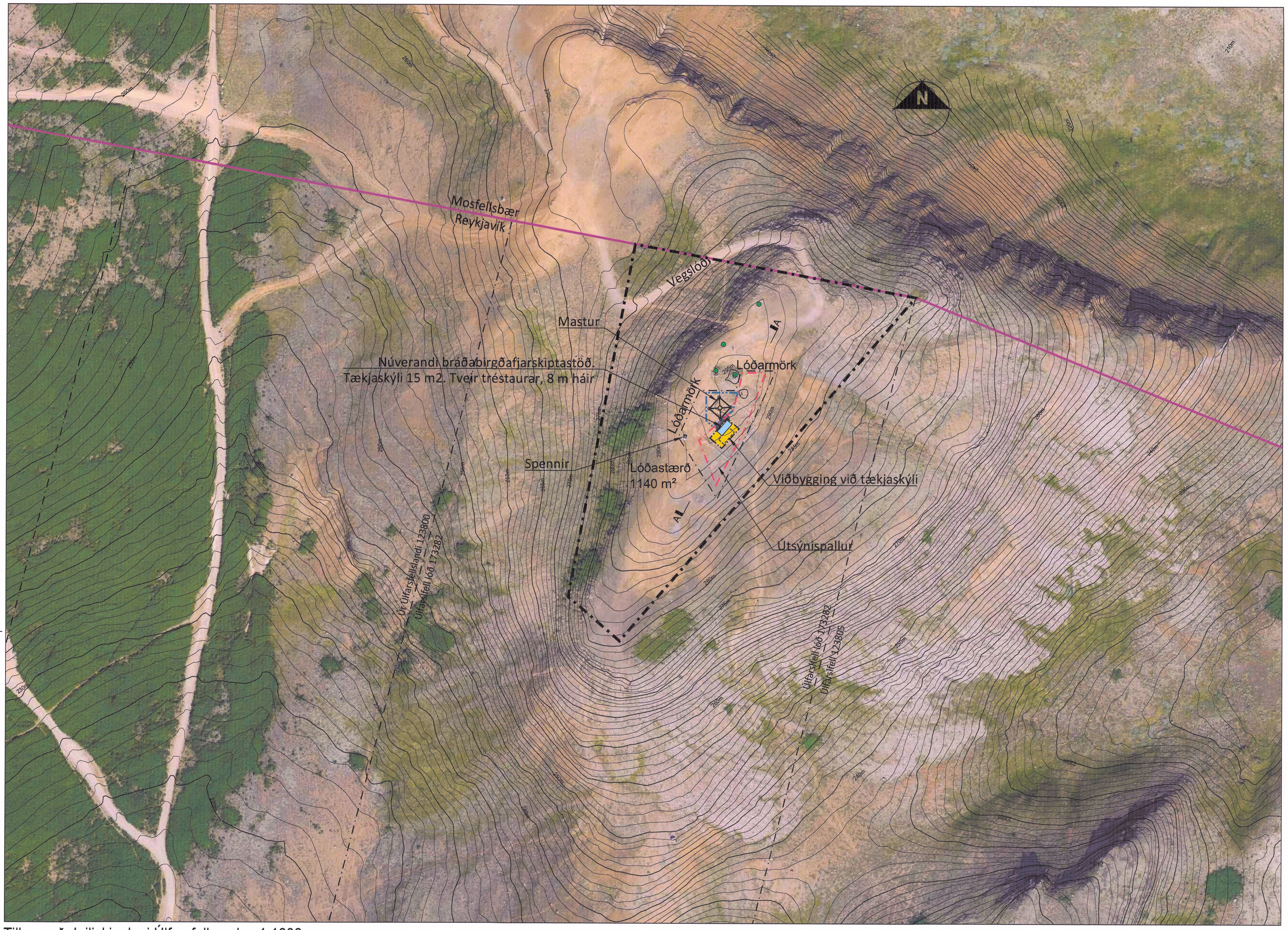
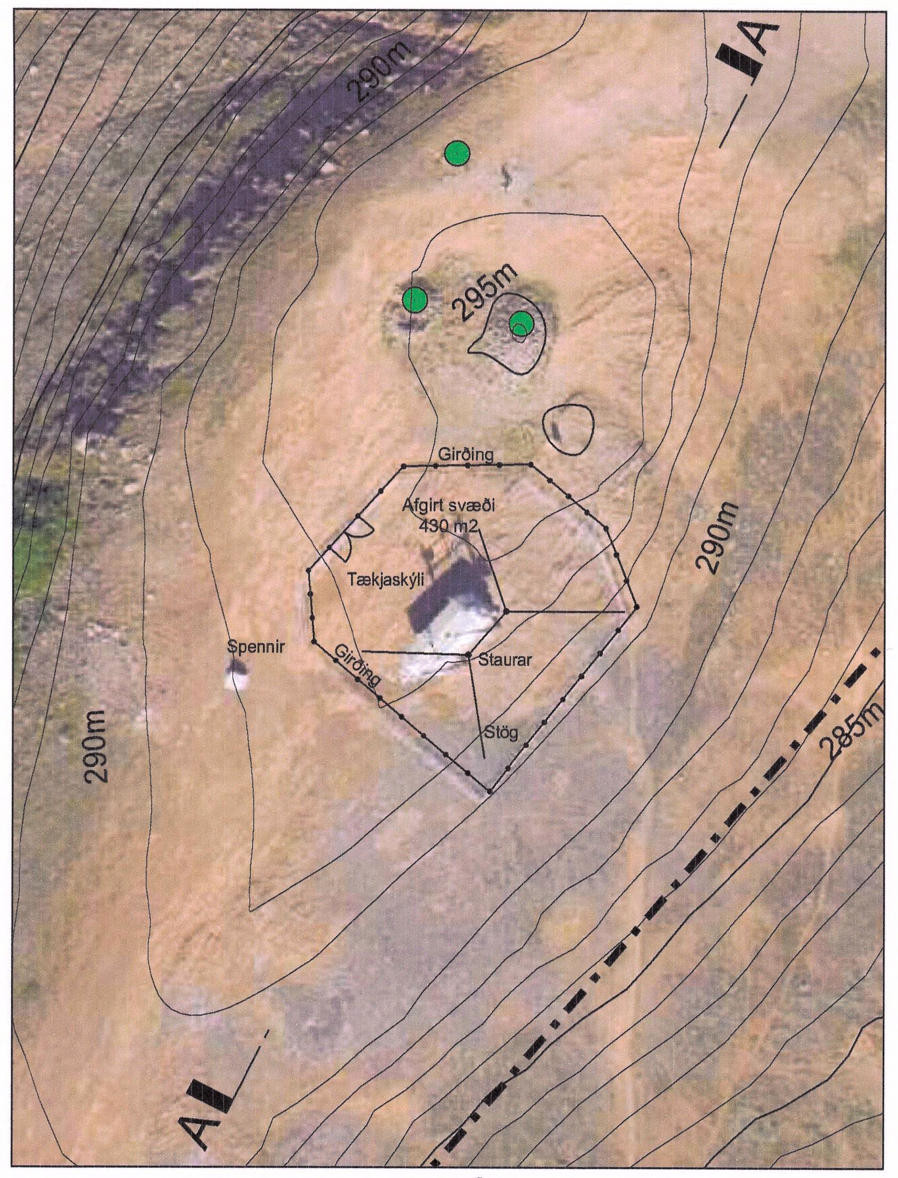
Deiliskipulagstillaga Úlfarsfells

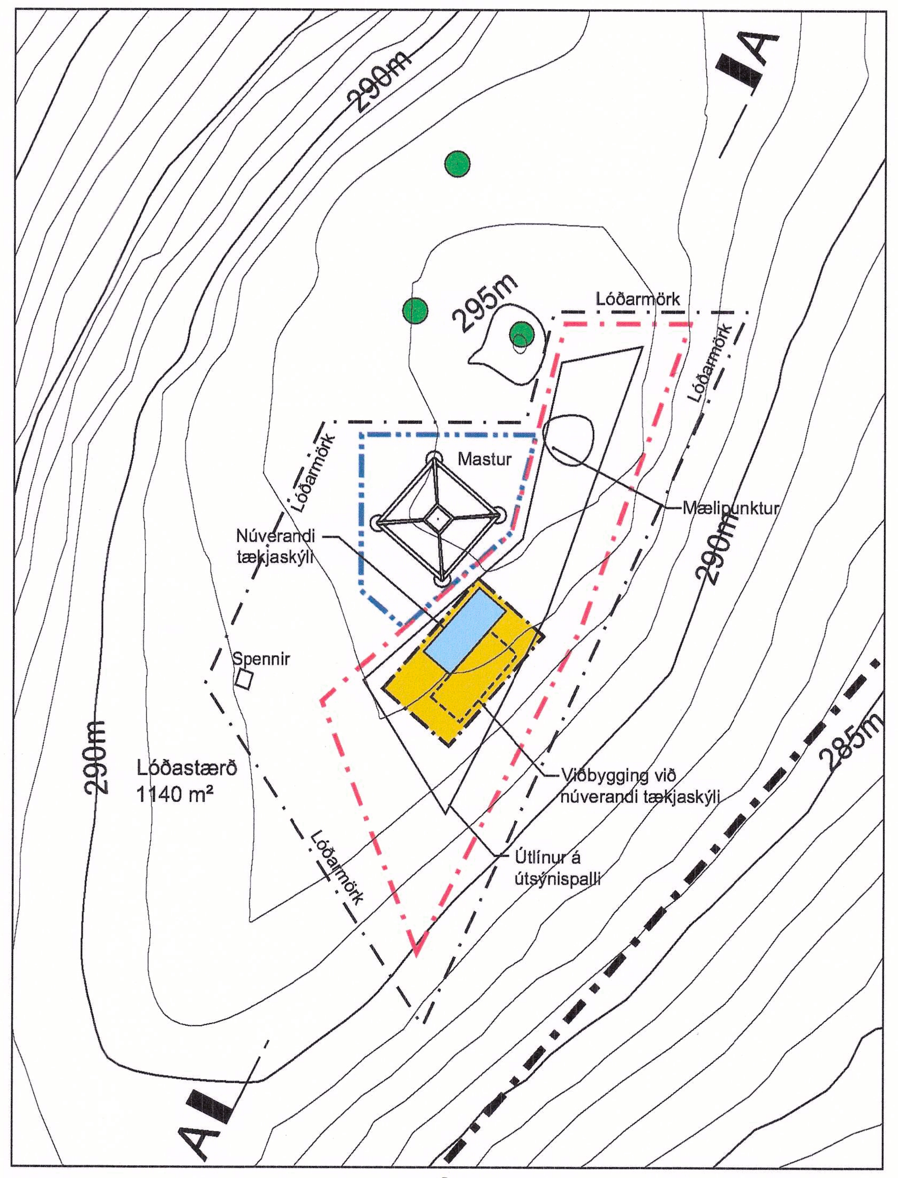


Tillaga að deiliskipulagi Úlfarsfells, mkv. 1:1000



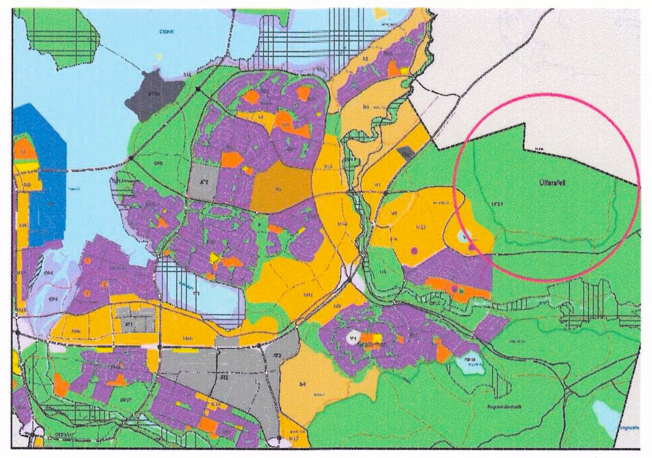
Núverandi ástand á toppi Úlfarsfells, mkv. 1:500

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 samg.ráði þann 6.feb. 2019 og í Borgarráði þann 14.mars 2019.

Tillagan var auglýst frá 29.okt. 2018 með athugasemdafresti til 17.des. 2018.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann __________ 20___.

Björn Axelsson

SKÝRINGAR:

- Sveitarfélagsmörk
- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur fyrir bygginar
- Byggingarreitur fyrir mastur
- Byggingarreitur fyrir útsýnispall
- Núverandi byggingar
- Hús ný
- Girðing (núverandi)
- Minjar

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

Greinargerð með tillögu

1 Forsendur og markmið

Skipulagstillagan felur í sér gerð deiliskipulags fyrir svæði þar sem fyrirhugað er að reisa fjarskiptamastur, tækniskýli með útsýnispall á toppi Úlfarsfells. Áform 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 útvarpsreksturs hefur höfuðborgarsvæðinu að mestu leyti þjónað með sendibúnaði á Vatnsendahvarfi og Rjúpnahæð í Kópavogi, en árið 2007 var fjarskiptastöðin á Rjúpnahæð lögð niður og rifin til þess að rýma fyrir íbúðabyggð á svæðinu og nú er framtíð Vatnsendahvarfs sem sendistaðar einnig í uppnámi. Fjarskiptarekendur hafa litið 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 fjarskiptareksturs þar sem ekki væri hægt að úthluta lóð fyrr en reynsla væri komin á hvernig staðsetningin reyndist. Jafnframt var veitt framkvæmdaleyfi fyrir lögn á rafmagnsheimtaug og ljósleiðara að stöðinni. Fljótlega varð ljóst að Úlfarsfellið stóð undir væntingum sem útvarpssendistaður og bráðabirgðamannvirkin nægðu ekki til þess að sinna þjónustuþörfinni á fullnægjandi hátt.

Markmiðið er að vinna deiliskipulag sem heimilar uppsetningu fjarskiptastöðvar á Úlfarsfelli, sem tryggi fullnægjandi útvarps- og fjarskiptaþjónustu á höfuðborgarsvæðinu. Útvarpsþjónusta er almannaþjónusta 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 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

Deiliskipulagssvæðið er um 1,3 hektara svæði umhverfis hærri koll Úlfarsfells. Deiliskipulagssvæðið liggur innan sveitarfélagsmarka Reykjavíkur og innan eignarlandsins Úlfarsfell lóð, landnúmer 173282 sem er í eigu Reykjavíkurborgar. Aðliggjandi landspildur innan Reykjavíkur eru Úlfarsfell I, landnúmer 123805, sem er í eigu Reykjavíkurborgar og Úr Úlfarsfellslandi, landnúmer 123800, sem er í einkaeigu.

3 Lýsing á landi og núverandi aðstæður

Úlfarsfell liggur á mörkum Reykjavíkurborgar og Mosfellsbæjar og skiptist það nokkuð jafnt á milli sveitarfélaganna. Í vestur- og norðurhlíðum fjallsins er allmikil skógrækt, og lúpína er tekin að breiðast út á nokkrum svæðum. Að öðru leyti er um upphaflegt gróðurfar að ræða, rýran holtagróður. Nokkurt flatlendi er efst á fjallinu og standa upp úr því tveir meginkollar og er sá eystri sýnu hærri. Hann er í um það bil 300 m hæð yfir sjávarmáli. Innan við 130 m hæðarlínuna liggja um 300 hektarar (3,0 km2) af óbyggðu landi. Ekki eru mannvirki á þessu svæði nema bráðabirgðafjarskiptastöð Sýnar hf, sem er á hákolli þess. Nokkrar gönguleiðir liggja upp á fjallið og eru þær allmikið notaðar til gönguferða og útivistar. Engin byggð er innan 1 km fjarlægðar frá fjarskiptastöðinni.

4 Tillaga að deiliskipulagi

Mannvirki og framkvæmdir á deiliskipulagssvæðinu 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 Úlfarsfell 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 sviðsstyrk á jörðu niðri. Rafmagnsheimtaug og ljósleiðaratenging sem þegar eru til staðar munu nægja fyrir stöðina. Mastrið skal merkja sem hindrun til samræmis við kröfur Samgöngustofu og viðeigandi reglna 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 mannvirkin falli sem best inn í landslagið, að litir og áferð endurspegli nánasta umhverfi þeirra. Lerki, grjót, Cor-ten stál eða hliðstætt efni. Notað verður efni sem veðrast vel svo viðhald verði sem minnst.

Byggja skal útsýnispall yfir þak tækjaskýlis til að skapa áhugaverðan áfangastað fyrir göngufólk. Við tækniskýlin myndast skjól þar sem hægt verður að setjast 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 tækniskýlin og að aðgengi á pallinn sé norðan megin. Útsýnispallur fari út fyrir tækniskýlin að minnstakosti 0,5 m til hliðanna, og 2,5 m frá gafli 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 hætta 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 suðurhlíðina 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 heilmild til að nota þann vegslóða. Aðgengi verður því eingöngu 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, byggða og húsakönnun

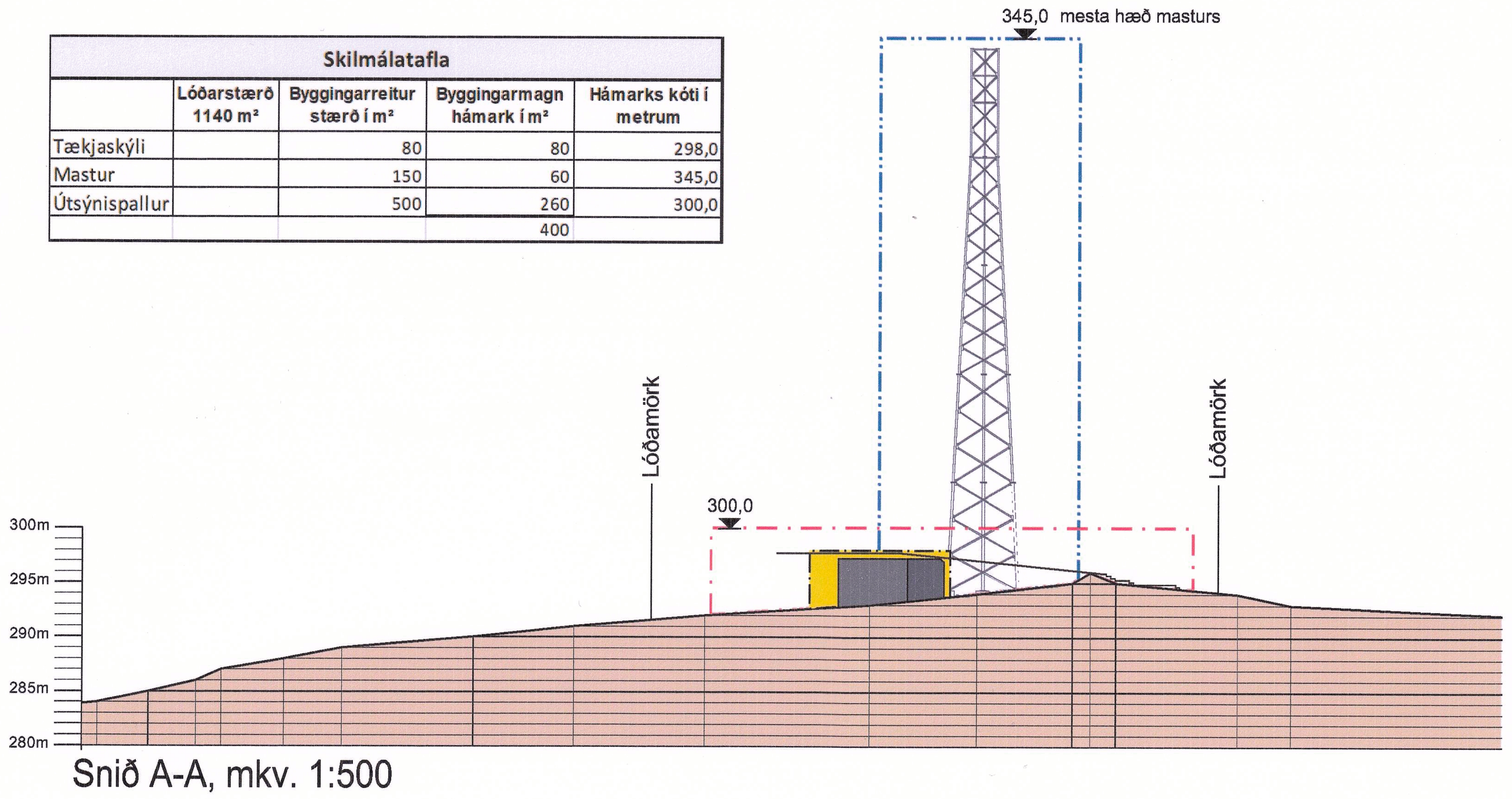
Fornleifaskráning vegna deiliskipulags á Stórahnjúk Úlfarsfelli hefur farið fram á vegum Borgarsögusafns og niðurstöður hennar birtar í skýrslu nr.194 (2018). Á svæðinu er að finna 4 minjar sem eru staðsettar utan lóðarmarka og bera að venda meðan framkvæmdum stendur. Minjastofnun Íslands setur kröfur um verndun minja samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 80/2012.

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 haldnir reglulegir hönnunarfundir og hagsmunaaðilum verið boðnir á reglulega á reglulega hönnunarfundi hjá Arkís.

Sjá nánar skipulagslýsingu deiliskipulagsuppdrátt og skýringaruppdrátt.

Skilmálatafla				
	Lóðarstærð 1140 m²	Byggingarreitur 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

ARKÍS arkitektar
Kleppsvegi 152 104 Reykjavík
kt 531107-0550 S: 511 2060
www.ark.is arkis@ark.is

Deiliskipulagtillaga fyrir Úlfarsfell

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

Hönnuður:

Aðalsteinn Snorrason	arkitekt faí	kt.161161-2769
Arnar Þór Jónsson	arkitekt faí	kt.010174-4819
Birgir Teitsson	arkitekt faí	kt.020460-4589
Björn Guðbrandsson	arkitekt faí	kt.170174-3059
Egill Guðmundsson	arkitekt faí	kt.270152-6869
Þorvarður L. Björgvinsson	byggingaf. bfí	kt.250572-3529

Hönnuður aðal-/séruppdrátta:

Hönnunarstjóri:

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

Deiliskipulagsuppdráttur

(90)1.01
teikning breyting

Deiliskipulagsuppdráttur

Blaðastærð A1 – 594*841