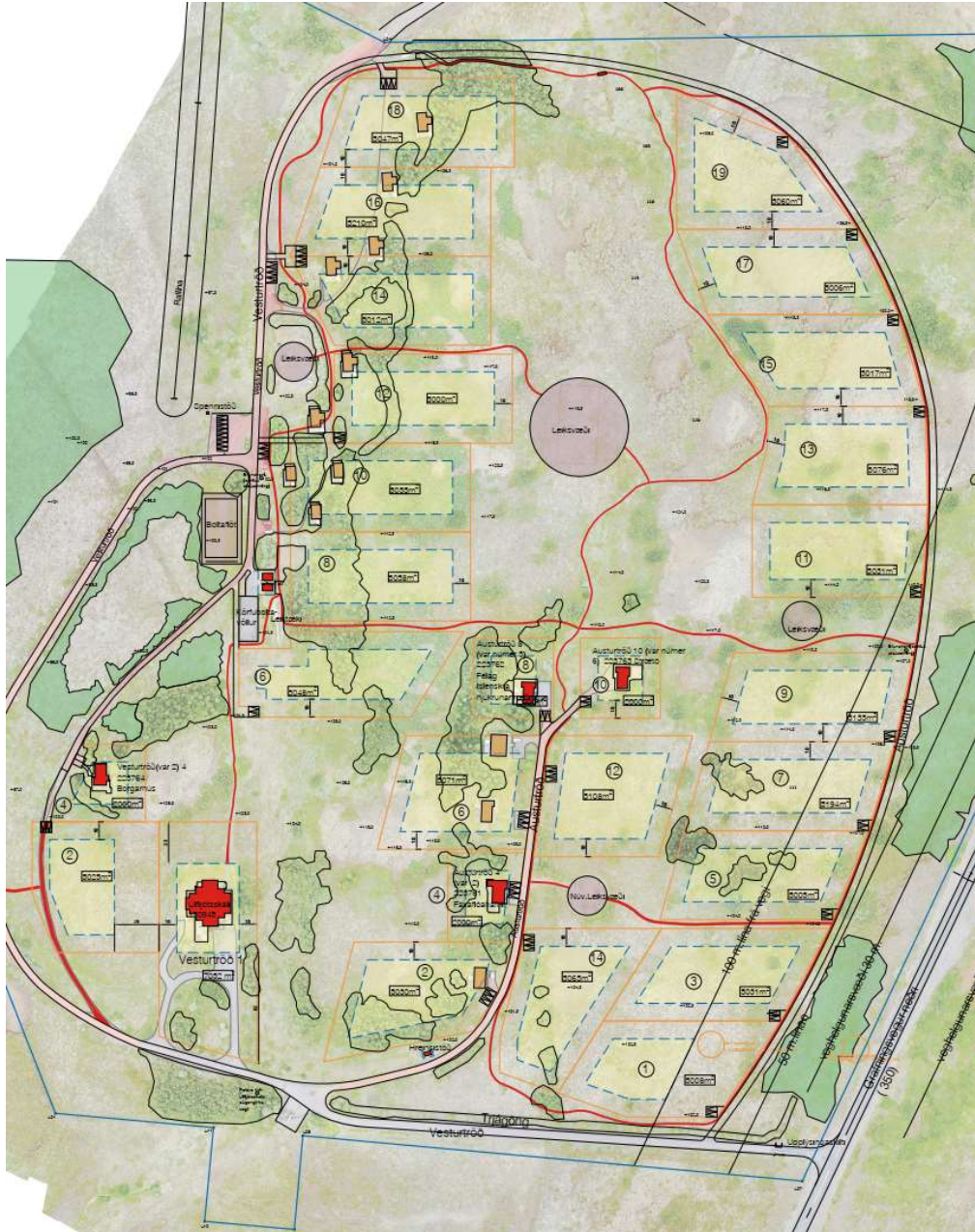


FRÍSTUNDABYGGÐ Í LANDI SAMEYKIS SUNNAN ÚLFLJÓTSVATNS.



TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI- GREINARGERÐ

Unnið fyrir Sameyki

Pétur Jónsson landslagsarkitekt Efla Verkfræðistofa

Matthildur Sigurjónsdóttir landslagsarkitekt Efla Verkfræðistofa

20. Desember 2021.

Uppfært A --- 20. Nóv 2022.

Í dag er í gildi deiliskipulagsuppráttur frá árinu 1993. Deiliskipulag Frístundabyggðar við Úlfliótsvatn- Deiliskipulag, dagssett 16.6.1993 Á því skipulagi var gert ráð fyrir alls 26 húsum, 25 frístundahúsum og svo Úlfliótsskála sem áður var þjónustumiðstöð. Við gildistöku þessa skipulags fellur úr gildi eldra skipulag og upprættir.

Núverandi aðstæður

Svæðið er sunnan Úlfliótsvatns í samnefndu landi í Grímsnes og Grafningshreppi, jörð í eigu Bandalags íslenskra skáta, Skógræktarfélags Íslands og Skátasamband Reykjavíkur (landnúmer 170830) Deiliskipulagið nær yfir frístundabyggðina sem er af girt, og þar hafa hagsmunafélög byggt bústaði fyrir félagsmenn sína. (landnúmer 170944.) 17 byggingar eru nú fullbyggðar innan lóðar ,

Bygging og lóð sem áður þjónaði sem þjónustumiðstöð fyrir svæðið hefur verið seld og er nú í einkaeigu, kallað Úlfliótskáli .

Meginaðkoma er frá Neðri Grafningsvegi. Þegar inná svæðið eru botnlangagötur sem liggja að bústöðum, Vesturtröð og Austurtröð auk sér afleggjara að Úlfliótsskála. Flestir bústaðir eru í eigu Samiðnar eða 12 talsins og eru númeraðir frá 1 – 12. Þessi hús hafa ekki skilgreindar lóðir eða byggingareiti. Síðan eru nokkrar lóðir leigulóðir í eigu aðildarféлага og eru þær eftirfarandi:

Austurtröð 5 Bústaður 57 m², eigandi Félag íslenskra hjúkrunarfræðinga. Lóðarstærð 2000 m².

Austurtröð 2 Bústaður 70.1 m² , eigandi Faxaflóahafnir s.f. Lóðarstærð 2000 m².

Austurtröð 6 Bústaður 56.5 m², eigandi Starfsmannafélag S.V.R, Lóðarstærð 2000 m²

Vesturtröð 2 Bústaður 53.6 m² , eigandi Reykjavíkurborg- eignasjóður, Lóðarstærð 2000 m²

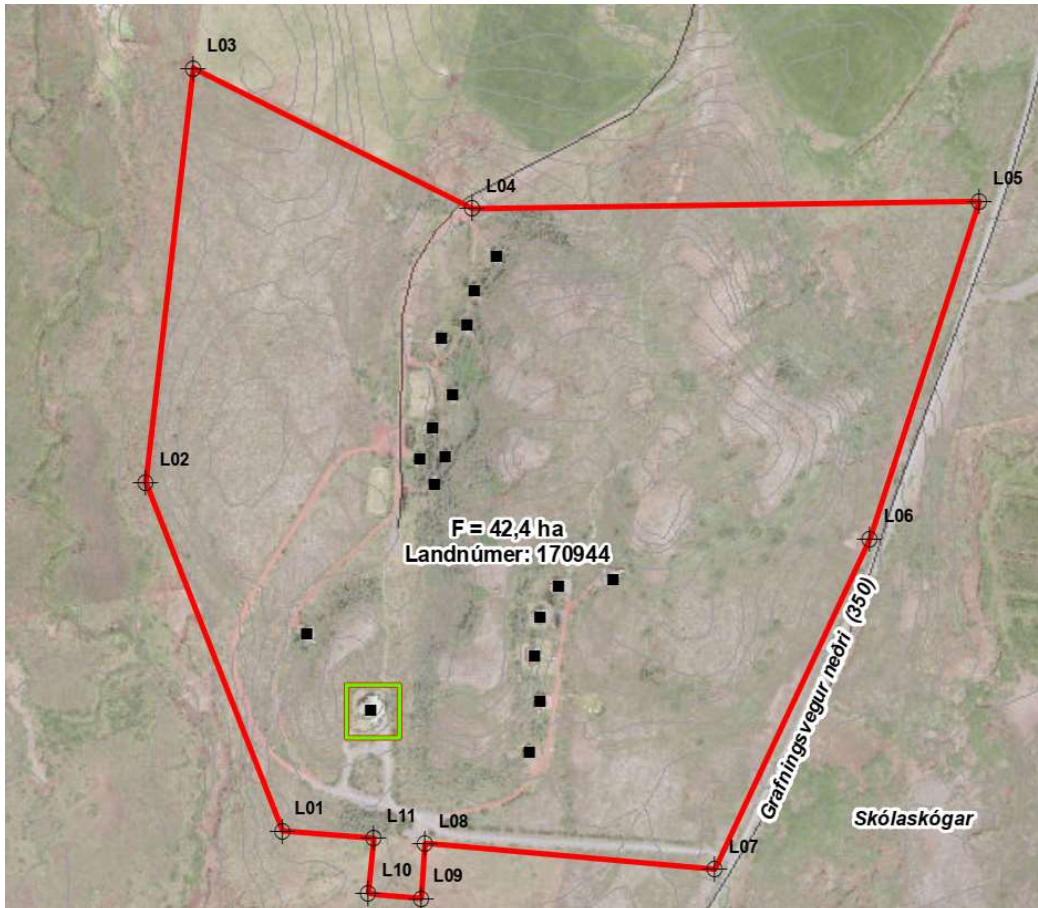
Úlfliótskáli, áður þjónustumiðstöð sem nú er í einkaeigu, Lóðarstærð 2500 m².



Myndin sýnir núgildandi skipulag frá 1993.

Töluverð uppbygging hefur verið á svæðinu og þegar eru til staðar ýmsir innviðir, vegir, leiksvæði, fráveita með rotþræ og hreinsistöð, stígar settir í landið og töluvert verið gróðursett. Svæðið er þegar með vatnsveitu, og rafveitu. Gámasvæði er staðsett við aðkomusvæðið til móts við Úlfjótsskála. Meginleiksvæðin eru tvö annarsvegjar við Austurtröð og hins vegar við Vesturtröð. Á svæðinu eru nokkur leiktæki, trampólín, aparóla, rólur, sambyggt leiktæki og fleira ásamt boltasvæði og körfuboltavelli.

Sogslína 3 liggur rétt norðan við svæðið.



Teikningin sýnir afmörkun svæðis ásamt staðsetningu núverandi bygginga.

Landeignanúmer	Notkun	Stærð	Staðgreinir
L170944	Sumarbústaðaland	41,3 ha	8719-3-8000060

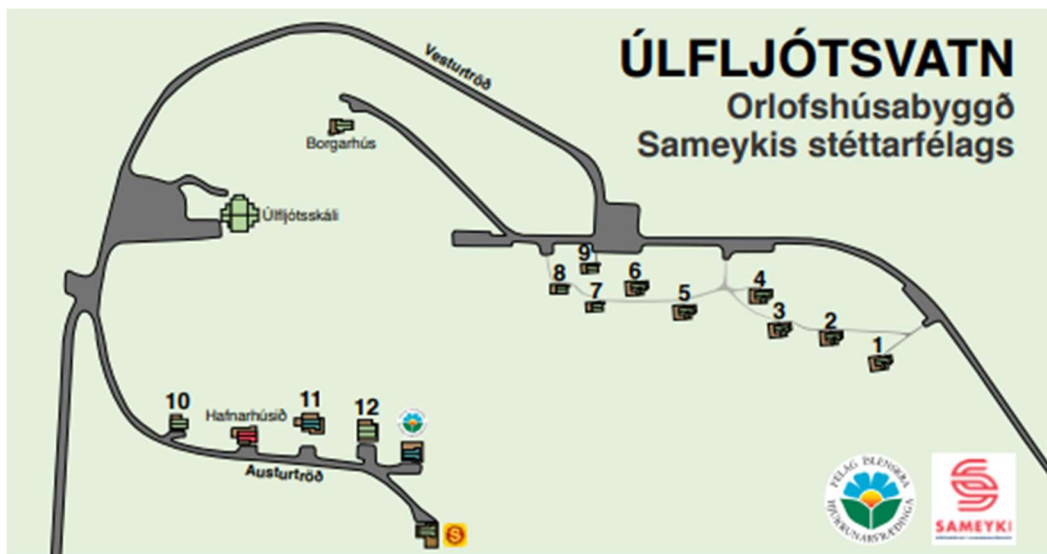
Núverandi byggingar á svæðinu eru eftirfarandi:

Nr	stærð	Gata	Landnúmer
1	48 m ²	Vesturtröð	170944
2	48 m ²	Vesturtröð	170944
3	48 m ²	Vesturtröð	170944
4	48 m ²	Vesturtröð	170944
5	48 m ²	Vesturtröð	170944
6	48 m ²	Vesturtröð	170944
7	30 m ²	Vesturtröð	170944
8	30 m ²	Vesturtröð	170944

9	30 m ²	Vesturtröð	170944
10	48 með sérstöku aðgengi hjólastóla	Austurtröð	170944
11	53 m ²	Austurtröð	170944
12	65.7 m ²	Austurtröð	170944
13	Reykjavíkurborg- eignasjóður	Vesturtröð 2	170944
14	Faxaflóahafnir s.f.	Austurtröð 2	170944
15	Félag íslenskra hjúkrunarfræðinga	Austurtröð 5	170944
16	Starfsmannafélag S.V.R	Austurtröð 6	170944
17	Úlfljótsskáli		170943

Taflan sýnir þær byggingar sem nú eru á svæðinu.

Á svæðinu eru tvö smáhýsi sem eru tæpir 15 m². Þessi hús notar rekstraraðili svæðisins fyrir áhöld til þess að þjónusta frístundabyggðina. Einnig er á svæðinu spennistöð og hreinsistöð.



Teikning sýnir núverandi staðsetningar húsa á svæðinu ásamt götuheitum.

Deiliskipulag – megininntak

Svæðið hefur verið notað sem frístundabyggð og til útivistar og verður þannig áfram. Megintilgangur þessa deiliskipulags er að endurnýja gömul frístundahús sem eru á svæðinu. Þetta eru hús sem eru merkt með númerum frá 1 – 12. Þessi hús verða rifin eða flutt burt af svæðinu. Þessi hús standa nokkuð þétt en í nýju skipulagi er gert ráð fyrir meira bili á milli húsa.

Afmarkaðar hafa verið lóðir fyrir þessi hús eins og fram kemur á uppdrætti. Þessi nýju hús eru nú með götuheiti og númeri. Hvert hús er með byggingareit sem er 10 metra frá lóðarmörkum

Nokkur hús eru í einkaeigu og eru á leigulóðum. Ekki verður breyting á því nema lóð Úlfljótsskála sem verður stækkuð, breytt úr 2500 m² í 7052 m². Þetta eru lóðirnar :

Austurtröð 5. Bústaður 57 m², eigandi Félag íslenskra hjúkrunarfræðinga. Lóðarstærð 2000 m².

Austurtröð 2. Bústaður 70.1 m², eigandi Faxaflóahafnir s.f. Lóðarstærð 2000 m².

Austurtröð 6. Bústaður 56.5 m², eigandi Starfsmannafélag S.V.R, Lóðarstærð 2000 m²

Vesturtröð 2. Bústaður 53.6 m², eigandi Reykjavíkurborg- eignasjóður, Lóðarstærð 2000 m²

Úlfljótsskáli . lóðastærð 2500 m², en verður eftir skipulagsbreytingu 7052 m².

Aðrar lóðir eru stækkaðar sérstaklega Byggingareitur er skilgreindur fyrir þessar lóðir sérstaklega.

Ætlunin er að nýta sem best innviði sem eru til staðar, vegi, lagnir, leiksvæði, rotþrær, hreinsistöð og slíkt en það verður aðlagð breyttri fyrirkomulagi byggðar sem þó í meginatriðum er staðsett á sama svæði.

Til framtíðar séð þá er gert ráð fyrir frekari byggð á vesturhluta svæðis og er það svæði sýnt á skipulagsupprætti *merkt sem Austurtröð 1-19 (oddatölur)*. Ekki er gert ráð fyrir uppbyggingu hér á á næstu árum, því fyrsti áfangi verksins gerir ráð fyrir að byggja ný hús í stað þeirra sem verða fjarlægð.

Rafmagn: Raffæðing er óbreytt. Rafmagnlína liggur frá Grafningsvegi efri í spennistöð sem er við bifreiðastæði við Vesturtröð. Frá þessari stöð liggja strengir í tengikassa og frá þessum tengikössum í hvert hús.

Vatn: Vatn er frá borholu vestan við svæðið og er óbreytt frá því sem nú er.

Rotþrær: Fjórar rotþrær eru á svæðinu og ein hreinsistöð. Við byggingu nýrra húsa þarf að endurnýja lagnir og gert er ráð fyrir að rotþróf fækki um eina.

Leiksvæði eru haldið á sömu stöðum en ráðgert er að endurnýja hluta leiktækja auk þess að bæta öryggi og fallvarnir til samræmis við gildandi staðla. Til framtíðar séð er gert ráð fyrir leiksvæði milli 1 og 2 áfanga í lægð sem þar er milli svæða.

Núgildandi stígar halda sér að mestu og gerð er tillaga að frekari gangstígakerfi um svæðið eins og fram kemur á upprætti.

Gert er ráð fyrir áframhaldandi trjárækt á svæðinu með blönduðu úrvali trjategunda. Áhersla er á að gera útivistarskóg auk þess að skerma af vegi og skapa skjól og hlýleika. Við skipulag trjáræktar skal taka tillit til útsýnis.

Svæðið hefur verið fornleifaskráð og eru tvær minjar innan svæðisins og eru þær óhreyfðar og eru ekki í hættu. . Almenn þá skal framfylgja 10. og 13.gr. Þjóðminjalaga sem samþykkt voru á Alþingi hinn 20.05.2001.) Sjá hér að neðan yfirlit yfir þessar minjar.

Fornleifaskrá Úlfjótsvatns í Grafningi

<i>Sýsla</i>		<i>Sveitarfélag</i>		<i>Tákntala</i>		<i>Aðalnr.</i>	
Arnessýsla		Grafningshreppur		8715		15	
<i>Landareign</i>		<i>Nr</i>		<i>Heiti</i>		<i>Undirnr.</i>	
Úlfjótsvatn						1	
<i>Staðfræðikort</i>		<i>GPS Staðsetning</i>		<i>Viðmiðun</i>		<i>M.v. sjó</i>	
		N 64°05.184 W 021°02.011		WGS 84			
<i>Tegund minja</i>		<i>Tilgáta</i>				<i>Fjöldi</i>	
Eyktarmark						1	
<i>Hættumat</i>	<i>Hætta</i>	<i>Ástand</i>	<i>Aldur</i>	<i>Leypi</i>	<i>Varðveislugildi</i>	<i>Minjagildi</i>	<i>Merkja?</i>
Ekkert	Engin	Sæmilegt	1550-1900		Talsvert	Lítið	Nei
<i>Skrásetjari</i>		<i>Dags.</i>		<i>Fríðýsa?</i>		<i>Fríðýst?</i>	
Bjarni F. Einarsson		17.08.2005		Nei		Nei	

Lega og staðhættir

Efst á hól austanvert í Hádegisholti, um 70 m vestur af malarvegi.

Heimildir og munnmæli

Örnefnaskrá. Úlfjótsvatn. Handrit 1944. Örnefnastofnun Íslands.

Lýsing

Eyktarmark.

Úr grjóti, 1,3 x 1,7 m (ANA - VSV) og 0,7 m há. Eyktarmarkið (varðan) er nokkuð fallið. Neðstu steinarnir mosavaxnir.

Teikning/ljósmynd



Ljósmynd



Ljósmyndari

Bjarni F. Einarsson

Filma nr./teg. myndar

Olympus mju 300

Athugasemdir

Ef ekki er hægt að tryggja öryggi eyktarmarksins þarf að rannsaka það með leyfi Fornleifaverndar ríkisins.

ws

Fornleifaskrá Úlfjótsvatns í Grafningi

<i>Sýsla</i> Arnessýsla		<i>Sveitarfélag</i> Grafningshreppur		<i>Tákntala</i> 8715		<i>Aðalnr.</i> 16	
<i>Landareign</i> Úlfjótsvatn		<i>Nr</i>		<i>Heiti</i>		<i>Undirnr.</i> 1	
<i>Staðfræðikort</i>		<i>GPS Staðsetning</i> N 64°05.184 W 021°02.037		<i>Viðmiðun</i> WGS 84		<i>M.y. sjó</i> Skekka 6	
<i>Tegund minja</i> Rúst?				<i>Tilgáta</i> Fjárhús		<i>Fjöldi</i> 1	
<i>Hættumat</i> Ekkert		<i>Hætta</i> Engin		<i>Ástand</i> Sæmilegt		<i>Aldur</i> 1550-1900	
<i>Ieyði</i>		<i>Varðveislugildi</i> Talsvert		<i>Minjagildi</i> Talsvert		<i>Merkja?</i> Nei	
<i>Skrásetjari</i> Bjarni F. Einarsson		<i>Dags.</i> 17.08.2005		<i>Fríðlýsa?</i> Nei		<i>Fríðlýst?</i> Nei	
				<i>Hvenær</i>			

Lega og staðhættir

Ofarlega í austanverðu Hádegisholti. Í skógi.

Heimildir og munnmæli

Örnefnaskrá. Úlfjótsvatn. Handrit 1944.
Örnefnastofnun Íslands.

Lýsing

Rúst?

„Hádegisholt er fyrir norðan Kolgrófarholtið og heiðarmóar á milli. Austan í því eru gamlar tóftir.“ (Örnefnaskrá).

Hinar meintu rústir eru á um 8 x 8 m stóru svæði (N - S) sem er að miklu leyti vaxið birki. Hugsanleg veggjabrot eru afar óljós og því ekki víst að um mannvirki sé að ræða.

Sé þetta ekki rúst eru mestar líkur á því að tóft sú sem getið er í Örnefnaskrá sé farin undir veginn.

Teikning/ljósmynd



Ljósmynd



Ljósmyndari

Bjarni F. Einarsson

Filma nr./teg. myndar

Olympus mju 300

Athugasemdir

Aður trúlega skráð sem nr. AR-479:056 (FSI). Ef ekki er hægt að tryggja öryggi rústarinnar þarf að fá úr því skorið hvort um rúst sé að ræða eða ekki svo ákveða megi mótvægisáðgerðir. Slíkt yrði gert með prufuholum með leyfi Fornleifaverndar ríkisins.

Sogslína 3 liggur norðan við svæðið.

Sérskilmálar. Almennt:

Skilmálar þessir gilda varðandi nýbyggingar, breytingar og viðbyggingar á eldra húsnæði ásamt tilheyrandi mannvirkjum og framkvæmdum í samræmi við tillögu að deiliskipulagi þessu. Skilmálar gilda fyrir alla eignina nema að annað sé tekið fram. Lega og stærð svæðisins hefur verið skilgreind hér að framan. Hér á eftir er nánara fyrirkomulag frístundahúsanna og skilmálar þeirra.

Stærð og útlit hús:

Í gildandi skipulagi er gert ráð fyrir 25 frístundahús og svo úlfjótsskáli samtals 26 byggingar, en 17 hús hafa verið byggð samkvæmt því skipulagi.

Í nýrri skipulagstillögu eru 26 frístundahús og svo úlfjótsskáli eða samtals 27 byggingar. Húsum fjölgar því aðeins um eitt en ný hús eru stærri þannig að byggingarmagn eykst.

Nú í fyrsta áfanga uppbyggingar er gert ráð fyrir að endurnýja 12 hús, þannig að 12 hús eru fjarlægð og 12 ný byggð. Síðari tíma uppbygging (2 áfangi sem ekki er tímasettur) gerir ráð fyrir 11 húsum eins og sýnt er á skipulagsupprætti.

Á skipulagsupprætti kemur fram afmörkun *lóðar* og byggingarreits, en byggingarreitur nær út fyrir allar núverandi byggingar sem gerir mögulega stækkun , t.d. á útbyggingu eða anddyri.

Gert er ráð fyrir að byggingar séu á steypum sökkli, klætt timbri eða málmklæðningu. Gólfkóti verði allt að 0,5 metra yfir aðliggjandi landi.

Mænisstefna er frjál en taka skal mið af hæðarlínunum í landi þannig að mænisstefna liggja samsíða hæðarlínunum, þetta fer þó eftir húsgerð.

Húsagerðir:

Byggingar eru hvergi nær lóðamörkum en 10 metrar. Húsagerð miðar við að þakhalli sé frjál en hús séu staðsett þannig að þau falli vel að landslagi. Húsin skulu vera á einni hæð og að hámarkshæð miðast við gólfhæð og er 4.5 metrar.

Nýtingarhlutfall nýrra lóða skal vera 0,03 að hámarki eða þannig að á 5000 m² lóð má byggja allt að 150 m².

Eitt hús eða aðalhús og aukahús (Aukahús getur verið / áhaldahús/ gróðurhús/ gestahús.)

Aukahús getur verð allt að 30 m² og skulu þau vera tengd verönd og í sama byggingarstíl og aðalhús.

Þaklitur skal vera grænn eða torfþök. Litir á klæðningu húss skal vera jarðlitur sem fellur vel að landi og umhverfi.

Á eldri lóðum er gert ráð fyrir byggingarmagni upp að 0.05.

Uppdrættir:

Skipulagsupprættir. Með úthlutun fylgja skipulagsupprættir af svæðinu í mælikvarða 1:1500. Nákvæma stefnu og gólfhæð hvers húss verður að mæla út sérstaklega þegar að teikningar liggja fyrir, áður en byggingarleyfi er veitt. Teikningar af útliti og grunnmynd hvers húss, eða aukahúss í mælikvarða 1 :100/1:50 ásamt afstöðumynd 1: 500 skal leggja til byggingarnefndar í þríriti og skulu þær hljóta samþykki áður en byggingarframkvæmdir hefjast.

Aðalupprættir skulu vera í samræmi við lög og reglugerðir um skipulags og byggingarmál og aðrar reglur um byggingarmál. Hús og viðbyggingar húsa skulu vera í samræmi við þá skilmála sem hér er lýst.

Afstöðumynd sýnir stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreit húsa, fjölda bifreiðastæða og kvaðir ef einhverjar eru. Sýnd er lega vatns og frárennslislagna og inntakshliða fyrir rafmagns-vatns og hitaveitu eftir atvikum. Byggingarreitur er sýndur á afstöðumynd. Byggingarreitir eru táknaðir með brotnum línnum sem tákna ystu mörk byggingar og lágmarks fjarlægð frá lóðarmörkum, sjá nánar skipulagsupprátt.

Eftir að auglýsingartíma skipulagsins lauk þá komu fram ýmsar athugasemdir við skipulagið, og er gert grein fyrir þeim á sérstöku minnisblaði.

Meginbreytingar eru eftirfarandi:

Tjaldsvæði er fellt út úr skipulaginu.

Ein lóð var felld út úr skipulaginu til að koma til móts við athugasemdir.

Lóð Úlfjótsskála var stækkuð að beiðni eigenda skálans.

Götuheiti og númer eru betur skilgreind og breytast því númer húsa.

Veghelgunarlína, brunahanar og fornleifar bætt inná upprátt.