

Leirtjörn vestur

Nýtt deiliskipulag



Lýsing skipulagsverkefnis

22. júní 2022



Inngangur

Skipulagslýsing þessi tekur til svæðis vestan og norðan Leirtjarnar í Úlfarsárdal. Tilgangur skipulagslýsingarinnar er að greina frá svæðinu, áherslum og markmiðum við skipulagsgerðina, forsendum sem liggja að baki og fyrirhuguðu skipulagsferli.



Afmörkun skipulagssvæðisins.

Núverandi staða svæðisins og landfræðilegar aðstæður

Í Úlfarsárdal er fjölbreytt og fallet landslag. Umrætt svæði er 8,6 ha og liggur að mestu að óbyggðu svæði, að Leirtjörn og að Leirtjarnarhverfinu. Svæðið liggur frekar hátt í landinu, á bilinu 88-92 m.y.s. Landhalli er ekki mikill.

Núverandi íbúðarhverfi hefur verið í uppbyggingu síðan 2006 og hefur nú öllum lóðum verið úthlutað. Hverfið er nærri því fullbyggt með fyrirtaks umhverfi fyrir skóla-, íþrótt og menningarstarfsemi sem er langt komin í framkvæmd nú. Uppbygging fyrir verslun og þjónustu er hafin á lóð á núverandi Leirtjarnarsvæði.

Í næsta nágrenni hverfisins eru margar af helstu náttúruperlum höfuðborgarsvæðisins svo sem Úlfarsárdal, Úlfarsfell og Reynisvatn.

Staða skipulagsmála í Úlfarsárdal

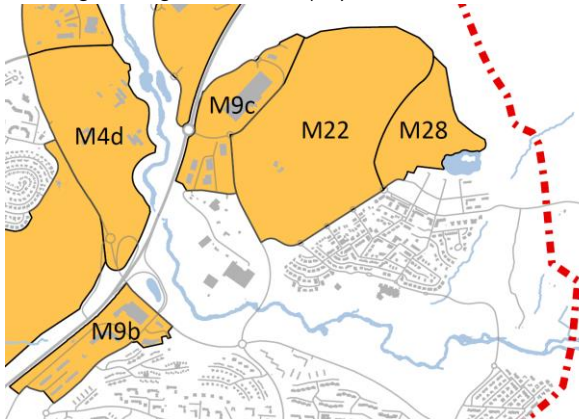
Sögu skipulags íbúðabyggðar í Úlfarsárdal má rekja aftur til ársins 2001 en þá var haldin samkeppni um rammaskipulag fyrir Halla, Hamrahlíðarlönd og suðurhlíðar Úlfarsárdals. Meginmarkmiðið var að þar myndi rísa þétt byggð sem yrði jafnframt blanda af íbúðum og atvinnustarfsemi.

Árið 2017 var samþykkt heildarendurskoðun á þágildandi deiliskipulagi þar sem deiliskipulagssvæðið var stækkað til norðurs að Leirtjörn. Sú breyting er núgildandi deiliskipulag og tók gildi 2018. Breyta þarf núgildandi deiliskipulagi fyrir Úlfarsárdal og minnka deiliskipulagssvæðis þess vegna nýs deiliskipulags.

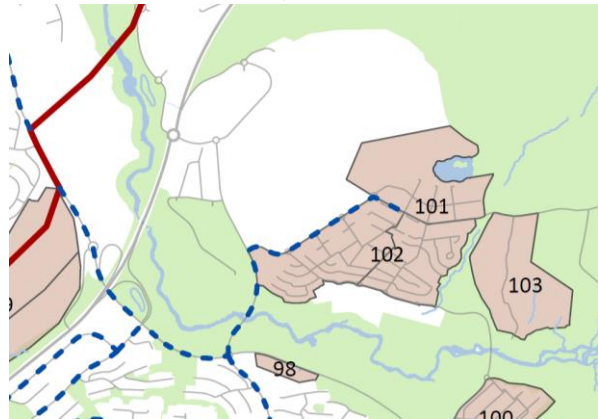
Í uppfærðu Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er opnað á uppbyggingu á svæði vestan við núverandi Leirtjarnarhverfi sem kallast M28. Um það segir „Blönduð byggð, þar sem íbúðarbyggð ásamt



tilheyrandi þjónustu er ríkjandi næst núverandi íbúðarsvæði í Úlfarsárdal. Þrífaleg atvinnustarfsemi, sbr. skilgreining miðsvæða (M).“ Samkvæmt töflu 6.1. er stærð svæðisins 14,7 ha.



Hluti af mynd 9 í AR2040 um miðsvæði til ársins 2040.



Hluti af mynd 3 í AR2040 um skilgreinda uppbyggingarreiti fyrir íbúðarbyggð

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 eru uppbyggingarreitir fyrir nýja íbúðarbyggð við Leirtjörn skilgreindir sem ein heild, sjá mynd. Á þessu svæði er heimil uppbygging íbúðarhúsnæðis frá 2 og allt upp í 6 hæðir í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Hluti þessa svæðis er nú þegar uppbyggður.

Nýtt deiliskipulag

Gert er ráð fyrir að gera deiliskipulag fyrir allt M28 í AR2040 í áföngum í náinni framtíð. Í þessu deiliskipulagi er gert ráð fyrir að deiliskipuleggja syðri hluta M28, þann hluta þess sem telst til uppbyggingarsvæði 101 í AR2040. Stærð hans er 8,6 hektarar, en allt M28 svæðið er 14,7 ha.



Miðsvæði M28 verður deiliskipulagt í áföngum. Byrjað er á syðri áfanganum sem liggur að norðan við núverandi byggð og Leirtjörn.



Í tillögu að nýju deiliskipulagi verður gert ráð fyrir íbúðarbyggð með möguleika samfélagsþjónustu, t.d. hjúkrunarheimili, þjónustukjörnum eða leikskóla. Vegna nálægðar við verslun og þjónustu á núverandi Leirtjarnarsvæði er ekki gert ráð fyrir því í fyrsta áfanga.

Gert er ráð fyrir að nýtingarhlutfall alls svæðisins geti orðið 0,6-0,7. Ekki er hægt að fastsetja slíkt þar sem kortleggja þarf hvort sprungur eru á svæðinu, líkt og á því svæði sem nú er uppbyggt.

Gert er ráð fyrir að hæð bygginga verði á bilinu 2-5 hæðir en aðlagist á sama skapi að útivistarsvæði og núverandi byggð.

Í deiliskipulagi fyrir Úlfarsárdal er fjallað um uppbyggingarsvæði norðar Skyggnisbrautar, við Leirtjörn.

Reiknað er með að nýtt byggingarsvæði við Leirtjörn verði ríflega 6 ha að stærð og þar rúmist um 360 íbúðir í fjölbýlishúsum og sérbýlishúsum, aðallega raðhúsum. Fjölbýlishúsin eru á lóðum við Skyggnisbraut en raðhúsin móta jaðar byggðarinnar við opna náttúru Úlfarsfells.

Þessir 6 ha eru ca. útlínur byggðarinnar sem er skilgreint í deiliskipulaginu norðan Skyggnisbrautar. Byggingarmagnið á þeim er 41.125 m² og fjöldi íbúða er 354. Horft verður til þess við gerð nýs deiliskipulags.

Áherslur, markmið og helstu viðfangsefni við gerð deiliskipulagsins

Meginmarkmið eru eftirfarandi:

- Að móta sannfærandi fyrirkomulag byggðar og að hún stuðli að fjölbreyttu og aðlaðandi borgarumhverfi sem verði eftirsóknarvert til búsetu og starfa. Leitast verði við að tryggja fjölbreytt framboð húsagerða og búsetukosta fyrir alla þjóðfélagshópa.
- Styrkja og nýta tengsl og samhengi við núverandi íbúðarhverfi og náttúrulegt umhverfi
- Leggja grunn að byggð sem stuðlar að góðri byggingarlist og yfirbragði með áherslu á gæði götu- og garðrýma
- Móta byggð sem fellur vel að markmiðum Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040, m.a. með viðunandi birtuskilyrðum á dvalarsvæðum.
- Uppbygging verði hagkvæm og auðveld áfangaskipting. Með áherslu á hagkvæmni er ekki síður átt við hagkvæmni í notkun, rekstri og viðhaldi bygginga heldur en uppbyggingu.

Eftirfarandi áherslur verða í tillögu að nýju deiliskipulagi:

- Nýtt húsnæði verði að stórum hluta íbúðarhúsnæði. Fjölbreyttar tegundir íbúða sem njóti umhverfisgæða en hafi gæði og hagkvæmni að leiðarljósi. Á einhverjum jarðhæðum næst núverandi götum verði lifandi jarðhæðir með verslunar-, þjónustu- og samfélagsstarfsemi.
- Að móta gott byggðarmynstur þar fléttist saman gæði bygginga og græn, björt, aðlaðandi og skjólrík útirými.
- Blágrænar ofanvatnslausnir, gróðurþekja og góð hljóðvist í útirýmum sem njóta birtu. Grænu yfirbragði verði gert hátt undir höfði. Trjágróður fái rými til að vaxa fyrir bæði rætur og krónu. Hugað verður að tengslum byggðarinnar við útivistarsvæði.
- Mikilvægt að huga að góðu samtali við nærliggjandi byggðar og þeim hugmyndir og möguleika sem eru um þróun þar.
- Fjöldi bílastæða er fundinn út frá bíla- og hjólastæðastefnu og reglum Reykjavíkurborgar. Bílastæði geta verið neðan- sem ofanjarðar en skulu hönnuð og útfærð út frá hugmyndum um blágrænar ofanvatnslausnir og góða borgarhönnun.
- Hugað verði vel að góðum tengslum byggðar við almenningssamgöngur.
- Ný byggð, göturými og annað umhverfi skal gera aðgengismálum og algildri hönnun hátt undir höfði.

Áherslur úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 um vistvæna byggð

- Að skapa heildstæðar einingar sem fjarlægja hindranir og hvetja til jákvæðra samskipta á milli mismunandi aldurs- og þjóðfélagshópa.



- Að skipulag byggðar myndi umgjörð um lifandi og aðlaðandi staði sem ýti undir aukin og gagnkvæm samskipti fólks og umhverfis.
- Stuðla skal að sjálfbærari nýtingu orku og auðlinda svo sem vatns, rafmagns og lands. Auka kolefnisbindingu með gróðri og hlutdeild endurvinnslu með markvissri úrgangsstjórnun.
- Að tryggja náttúrulegan fjölbreytileika lands, lífríkis, og menningar-minja með markvissri verndun og viðhaldi.
- Að taka tilliti til framþróunar í vistvænni byggingartækni og mannvirkjagerð.

Aðrar skipulagsáætlanir sem varða deiliskipulagsgerðina

- Svæðisskipulag Reykjavíkur
- Aðalskipulag Reykjavíkur 2040
- Úlfarsárdalur deiliskipulag

Skipulagsferli, helstu verkáfangar og tímasetning þeirra

1. Lýsing fyrir deiliskipulagi júní 2022
2. Vinna við tillögu að nýju deiliskipulagi í vinnslu september 2022 til mars 2023
3. Samþykkt að auglýsa tillögu að deiliskipulag í ráðum borgarinnar mars 2023
4. Deiliskipulagstillaga auglýst skv. 41. gr. skipulagslaga mars - apríl 2023
5. Brugðist við athugasemdum apríl og maí 2023
6. Svör við athugasemdum afgreidd úr ráðum borgarinnar júní 2023

Helstu umsagnaraðilar

Helstu umsagnaraðilar fyrir lýsingu

- Skipulagsstofnun
- Náttúrufræðistofnun Íslands
- Veitur
- Minjastofnun
- Borgarsögusafn
- Strætó bs.
- Hverfisráð og íbúasamtök
- Íþróttafélagið Fram
- Eftirtaldar deildir, skrifstofur og svið Reykjavíkurborgar:
 - Skrifstofa framkvæmda og viðhalds
 - Skrifstofa reksturs og umhirðu
 - Skrifstofa umhverfisgæða
 - Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur
 - Skóla- og frístundasvið
 - Velferðarsvið

Umsagnir óskast sendar á skipulag@reykjavik.is. Gert er ráð fyrir að lýsing þessi verði kynnt almenningi og hagsmunaaðilum í formi auglýsingar ásamt því að lýsingin mun liggja frammi í þjónustuveri Reykjavíkurborgar og vera aðgengileg á heimasíðu Reykjavíkurborgar <https://reykjavik.is/skipulag-i-kynningu>.



Minjastofnun
Íslands

The Cultural
Heritage Agency
of Iceland

Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið – skipulagsfulltrúi

Borgartún 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík 22. ágúst 2022
MÍ202207-0071/ 6.09 /

Minjavörður Reykjavíkur og
nágrennis

Suðurgata 39
101 Reykjavík

(354) 570 13 00

www.minjastofnun.is

Kennitala: 440113-0280

Henny Hafsteinsdóttir
Minjavörður Reykjavíkur og
nágr.
henny@minjastofnun.is

Efni: Leirtjörn vestur - nýtt deiliskipulag - skipulagslýsing

Með tölvubréfi dagsett 15. júlí 2022 óskaði umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar eftir umsögn Minjastofnunar Íslands um skipulagslýsingu vegna nýs deiliskipulags fyrir Leirtjörn vestur. Meðfylgjandi erindinu var lýsing skipulagsverkefnisins, unnin af umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar dagsett 22. júní 2022.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 (AR2040) eru uppbyggingareitir fyrir nýja íbúðarbyggð við Leirtjörn skilgreindir sem ein heild (M28) sem er um 14,7 ha. svæði. Gert er ráð fyrir að gera deiliskipulag fyrir allt M28 í áföngum. Það svæði sem nú er til umsagnar er syðri hluti svæðisins M28 sem er um 8,6 ha. Óbyggt svæði vestan og norðan Leirtjarnar, einnig skilgreint sem uppbyggingarsvæði nr. 101 í AR2040. Í tillögu að nýju deiliskipulagi verður gert ráð fyrir íbúðarbyggð með möguleika samfélagsþjónustu. Vegna nálægðar við verslun og þjónustu á núverandi Leirtjarnarsvæði er ekki gert ráð fyrir því í fyrsta áfanga.

Í 16. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 segir:

Skráning fornleifa, húsa og mannvirkja skal fara fram áður en gengið er frá aðalskipulagi eða deiliskipulagi. Áður en deiliskipulag er afgreitt eða leyfi til framkvæmda eða rannsókna er gefið út skal skráning ætíð fara fram á vettvangi. Minjastofnun Íslands setur reglur um lágmarkskröfur sem gera skal til skráningar fyrir hvert skipulagsstig og er heimilt að gera samkomulag við skipulagsyfirvöld um framvindu skráningarstarfsins enda sé tryggt að því verði lokið innan hæfilegs tíma.

Engin hús eða mannvirki eru á deiliskipulagssvæðinu.

Vakin er athygli á því að skv. 51 gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 eru ákvarðanir Minjastofnunar Íslands skv. 20., 23., 24., 28., 42. og 43 gr. sömu laga endanlegar á stjórnslustigi og ekki kærnanlegar til æðra stjórnvalds. Jafnframt er vakin athygli á því að skv. 21. gr. stjórnslulaga nr. 37/1993 getur aðili máls óskað eftir skriflegum rökstuðningi stjórnvalds fyrir ákvörðun hafi slíkur rökstuðningur ekki fylgt ákvörðuninni þegar hún var tilkynnt. Beiðni um rökstuðning fyrir ákvörðun skal bera fram innan 14 daga frá því að aðila var tilkynnt ákvörðunin og skal stjórnvald svara henni innan 14 daga frá því hún barst.

Fyrir liggja tvær fornleifaskráningar sem unnar voru vegna annara verkefna í nálægð við svæðið og ná mörk þeirra skráninga aðeins að hluta til inn á ofangreint deiliskipulagssvæði. Hluti svæðisins er því alveg óskráður. Fyrirliggjandi skráningar eru, *Fornleifaskráning Úlfarsárdals*, unnin af Borgarsögusafni Reykjavíkur árið 2017, skýrsla nr. 187 og *Fornleifaskráning jarðarinnar Lambhaga í Reykjavík*, unnin af Minjasafni Reykjavíkur – Árbæjarsafni árið 2004, skýrsla nr. 112.

Minjastofnun Íslands fer fram á að unnin verði fornleifaskráning fyrir ofangreint deiliskipulagssvæði, miðað við núgildandi staðla og reglur Minjastofnunar um skráningu jarðfastra menningarminja vegna skipulags og framkvæmda nr. 620/2019. Sýnilegar fornleifar skulu mældar upp og útlínur skráðra fornleifa skulu færðar inn á skipulagsupprátt þannig að fram komi með skýrum hætti umfang og afstaða minjanna.

Virðingarfyllst,



Henny Hafsteinsdóttir
Minjavörður Reykjavíkur og nágr.

Afrit sent:

Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík (skipulag@reykjavik.is)

Skipulagsstofnun (skipulag@skipulag.is)

Borgarsögusafn (minjavarsla@reykjavik.is)

USK Skipulag

Frá: Sóley Ósk Sigurgeirsdóttir - SLS <Soley.Sigurgeirsdottir@skipulag.is>
Sent: fimmtudagur, 25. ágúst 2022 14:40
Til: USK Skipulag
Efni: Deiliskipulagslýsing. Leirtjörn vestur. Umsögn

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Flaggað

Góðan daginn,

Skipulagsstofnun hefur borist erindi með tölvupósti þann 15. júlí 2022 þar sem ofangreind deiliskipulagslýsing er send til umsagnar sbr. 3. mgr. 40 gr. skipulagslaga.

Skipulagsstofnun hefur yfirfarið framlögð gögn og telur að lýsingin geri ágætlega grein fyrir skipulagsáformum.

Með kveðju,
Sóley

Sóley Ósk Sigurgeirsdóttir

Sérfræðingur, svið deiliskipulags / Specialist, Neighbourhood and Site Planning
Skipulagsstofnun - National Planning Agency
Borgartún 7b, 105 Reykjavík, Ísland – Iceland
sími 595 4100, fax 595 4165
soley.sigurgeirsdottir@skipulag.is
www.skipulag.is
www.facebook.com/skipulagsstofnun



Skipulagsstofnun

USK Skipulag

Frá: Snorri Sigurðsson - NI <Snorri.Sigurdsson@ni.is>
Sent: fimmtudagur, 25. ágúst 2022 14:44
Til: USK Skipulag
Afrit: Eydis Líndal Finnbogadóttir - NI
Efni: Re: Leirtjörn vestur, skipulagslýsing - Óskað eftir ábendingu/umsögn

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Flaggað

Góðan dag,

Tilvísun í mál nr. 202207-0031 (SS).

Vísað er í tölvupóst frá skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar, dags. 15. júlí 2022, þar sem óskað er eftir umsögn Náttúrufræðistofnunar Íslands um skipulagslýsingu vegna fyrirhugaðrar deiliskipulagsgerðar við Leirtjörn í Úlfarsárdal.

Náttúrufræðistofnun hefur kynnt sér skipulagslýsinguna og gerir ekki sérstakar athugasemdir við hana. Um er að ræða svæði sem er að stórum hluta raskað og/eða með frekar lítið verndargildi. Þar hefur t.d. alaskalúpína breitt mjög úr sér en hún er framandi ágeng plöntutegund og mikilvægt að útbreiðslu hennar sé haldið í skefjum.

Fuglalíf er töluvert á svæðinu m.a. í lúpínunni en það er líklegt til að vera mjög algengar tegundir. Gott væri að taka saman upplýsingar sem eru til um fuglalíf svæðisins. Leirtjörn var árstíðabundin tjörn sem oft þornaði alveg en hefur nú verið minnkuð og er utan deiliskipulagssvæðisins. Stærstur hluti af upprunalegum tjarnarbotni er innan skipulagssvæðis en er í dag moldarbotn sem er að gróa upp og með lítið verndargildi.

Skipulagssvæðið teygir sig í suðvesturhlíðar Úlfarsfells og því mikilvægt að skoðað sé ásynðaáhrif af byggð næst fjallinu.

Virðingarfyllt,

Snorri Sigurðsson
Sviðsstjóri náttúruverndarsviðs / Head of Division, Nature Protection
.....
Náttúrufræðistofnun Íslands / Icelandic Institute of Natural History
Urriðaholtsstræti 6-8, 220 Garðabær.
Sími/Tel: (354) 5 900 500. www.ni.is



NÁTTÚRUFRÆÐISTOFNUN ÍSLANDS

From: "USK Skipulag" <skipulag@reykjavik.is>

To: "Skipulagsstofnun - SLS" <skipulag@skipulag.is>; "Móttaka - NI" <Mottaka@ni.is>; "veitur@veitur.is" <veitur@veitur.is>; "Minjastofnun Íslands" <postur@minjastofnun.is>; "Minjavarsla" <minjavarsla@reykjavik.is>; "straeto@straeto.is" <straeto@straeto.is>; "fram@fram.is" <fram@fram.is>; "Íbúasamtök Úlfarsárdals" <ulfarsardalur@outlook.com>; "Íbúaráð Grafarholt og Úlfarsardalur" <ibuarad.grafarholtogulfarsardalur@reykjavik.is>; "heilbrigdiseftirlit@reykjavik.is" <heilbrigdiseftirlit@reykjavik.is>; "Ámundi V Brynjólfsson" <Amundi.V.Brynjolfsson@reykjavik.is>; "Hjalti Jóhannes Guðmundsson" <Hjalti.Johannes.Gudmundsson@reykjavik.is>; "Guðmundur Benedikt Friðriksson" <gudmundur.b.fridriksson@reykjavik.is>; "sfs" <sfs@reykjavik.is>

CC:

Subject: Leirtjörn vestur, skipulagslýsing - Óskað eftir ábendingu/umsögn

Date: 15.7.2022 09:03:35

Góðan dag,

Það tilkynnist hér með að auglýsing um tillögu að skipulagslýsingu að nýju deiliskipulagi Leirtjörn vestur, birtist í Fréttablaðinu þriðjudaginn 19. júlí 2022. Tillagan er í kynningu frá 19. júlí 2022 til og með 31. ágúst 2022. Hægt er að nálgast gögn á meðfylgjandi slóð <https://2021.reykjavik.is/skipulag-i-kynningu/leirtjorn-vestur>

Leirtjörn vestur

Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs þann 29. júní 2022 og borgarráðs 7. júlí 2022 var lögð fram skipulagslýsing, dags. 22. júní 2022, vegna fyrirhugaðrar deiliskipulagsgerðar við

Leirtjörn í Úlfarsárdal. Í tillögunni er gert ráð fyrir 2-5 hæða íbúðarbyggð, samfélagsþjónustu og annarri nær þjónustu. Lýsing var samþykkt til kynningar og umsagnar með vísan til 1.

mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Óskað er eftir að ábendingar/umsagnir berist eigi síðar en 31. ágúst 2022.

Lýsingin eru aðgengileg á vef Reykjavíkurborgar, reykjavik.is undir skipulag í kynningu.

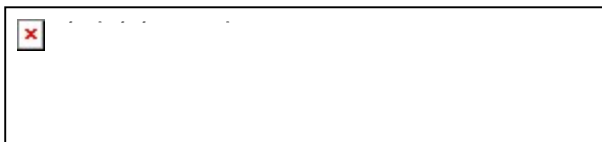
mkv.

Þuríður Guðmundsdóttir

Skrifstofufulltrúi

Sími/Tel.: +354 411 1111 / 411 1111

thuridur.gudmundsdottir@reykjavik.is



Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar
Borgartúni 12–14, 105 Reykjavík
www.reykjavik.is

USK Skipulag

Frá: Steinar Orri Hafþórsson [REDACTED]
Sent: föstudagur, 26. ágúst 2022 21:16
Til: USK Skipulag
Efni: Athugasemd við fyrirhugað deiliskipulag Leirtjörn vestur
Viðhengi: athsd við deiliskipulag.pdf

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Flaggað

Góðan dag,

Í viðhengi má finna athugasemd við fyrirhugað deiliskipulag.

--

Kveðja Steinar Orri
[REDACTED]

Athugasemd við fyrirhugað deiliskipulag, Leirtjörn vestur

Við viljum nota tækifærið og koma á framfæri athugasemdum um fyrirhugað deiliskipulag fyrir Leirtjörn vestur.

Við erum íbúar í Silfratjörn 24 og ein af aðalástæðum þess að við ákváðum að kaupa þá eign var nánd við Úlfarsfell og einstakt útsýni að Úlfarsfelli, vesturhlíðum fjallsins og Esjunni. Úlfarsfell og vesturhlíðar þess eru algjör útivistarparadís, á hverjum einasta degi er þarna töluvert af göngufólki, hjólafólki auk barna sem leika sér í hlíðinni og við tjörnina.

Eins og kynningin á deiliskipulaginu er teiknuð upp þá þykir mér farið ansi langt upp í hlíðina og þrengt mikið að þeirri paradís sem Leirtjörn er. Því vil ég hvetja skipulagssvið Reykjavíkur til að taka tillit til þess þegar hverfisskipulagið er að lokum teiknað upp.

Svæðið sem ég vil hvetja ykkur til að halda ósnertu er merkt gult á myndinni að neðan.

Reykjavík, 26. ágúst 2022

Braga Stefaný Mileris og Steinar Orri Hafþórsson, íbúar að Silfratjörn 24



Reykjavík 28.08.2022

Móttakandi:

Umhvefis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar.

Erindi: Leirtjörn vestur, nýtt deiliskipulag.

Athugasemdir og kvartanir íbúa sem fyrirhugað skipulag mun hafa áhrif á.

Til þeirra sem þetta varðar.

Úlfarárdalurinn er mjög þétt byggð, brött og þröng. Íbúar þessa hverfis fá lítið sem ekkert næði til að sinna sínu lífi þegar heim er komið frá vinnu, skóla eða öðrum erendagjörðum vegna þéttra byggða sem Úlfarsárdalurinn er.

Úlfarsfellið og svæðið þar í kring með fram leirtjörn er útivistasvæði fyrir íbúa hverfisins til að stunda sína útivis, slaka á og njóta fallegrar náttúruperlina og útsýni yfir til Faxaflóans, Esjunar og Akrafjallsins.

Við íbúar í nýjum fjölbýlishúsum að Gæfútjörn og Skyggnisbraut 1 erum því verulega svekt og vonsvikin með fyrirhugaða deiliskipulag fyrir framan okkar íbúðarhúsnæði og erum alfarið mótfallin þeirri ákvörðun ykkar að þarna séu byggð upp í fimm hæða fjölbýlishús sem munu koma til með að gjöreyðileggja útsýni og náttúruna fyrir framan okkar eign. Verulegur forsendubrestur er nú orðin fyrir okkar íbúðarkaupum í glænýjum eignum sem að við urðum eigendur að í mars 2022. Eigninar voru auglýstar sem útsýnisíbúðir og með verðlagi í takt við það. Fyrir mörgum okkar er þetta fyrsta eign, og búið að eyða bæði lífsparnaði og þrotlausri vinnu við að kaupa okkur heimili. Við hefðum öll getað valið aðrar staðsetningar til að búa á, en þessi staðsetning varð fyrir valinu vegna nándar við náttúruperlur svo sem Úlfarsfellið og nærliggjandi svæði sem útivistarsvæði, svo ekki sé talað um rólegan stað í úthverfi borgarinnar til að losna undan amstri bæjarlífsins. Fjölbýlishúsaraðirnar við Gæfútjörn, Jarpstjörn og Skyggnisbraut eru enn á byggingarstigi og má finna orðin útsýni og náttúra í auglýsingu verktaka við hringtorg Skyggnisbrautar ásamt í auglýsingum frá fasteignasölum sem sjá um að selja eignirnar, og voru það forsendur marga

íbúðareiginda hér. Sjá viðhengi með auglýsingu sem kemur meðal annars fram “Glæsilegt útsýni” og “Glæsileg útsýnisíbúð”. Alls munu þessar áætlanir ykkar hafa áhrif á 95 íbúðarhúsnæði og alla þá íbúa sem þar munu dvelja, svo ekki sé talað um raðhúsin sem þegar eru kominn upp við Leirtjörnina, þeir íbúar munu verða innilokaðir með útsýni inn í þvottahús hjá næsta nágranna, en ekki hið fallega útsýni og náttúru sem það er búið að borga fyrir. Þessar eignir eru einnig auglýstar sem útsýni og náttúra, því það er það sem þessi staðsetning stendur fyrir, að horfa og njóta náttúrunnar og úsýnisins fyrir alla íbúa Grafarholtsins og annara hverfa til að koma og njóta.

Auk þess er þetta svæði það eina sem býður upp á útivist fyrir alla íbúa Úlfarsárdals sem er nánast óspillt náttúra, því ekki er hægt að njóta neins neðar í dalnum fyrir íþróttamannvirkjum og mýri, þar vex líka plantan Bjarnarkló sem er stórhættuleg.

Þar að auki fer afmörkun fyrirhuguðu skipulagssvæði langt upp í Úlfarsfellið það mun því þurfa að taka úr Úlfarsfellinu og þar að leiðandi eyðileggja það með náttúruspjöllum.

Það er einnig mjög mikið dýra og fuglalíf á þessu svæði, Lóa, Spói, Tjaldur, Rjúpur og Refi og fleiri önnur dýr sem hefur verið yndislegt að fá að fylgjast með í vor og sumar. Öll þessi saklausu dýr munu missa heimkynni sín, og þurfa því að flytja sig annað sem mun hafa áhrif á varp og fjölgun þeirra. Ykkur er samt greinilega alveg sama um það. Við getum þó verið sammála um að fuglasöngur og kyrrð mun ávallt trompa hljóðmengun frá byggð.

Þessar áætlanir ykkar munu líka þýða að mörg okkar þurfa að fara akandi á aðra staði til að fá okkar hreyfingu og útivist, með tilheyrandi bílaumferð allra til skemmtunar eða þannig, því ekki mun svo þessi borgarlína ganga í gegnum hverfið. Þarna eruð þið viljandi að bæta við 100 bílum eða fleiri út í umferðina að ástæðu lausu, þegar íbúar geta verið heima í sínu hverfi og notið alls sem það hefur þegar að bjóða. Þetta mun auka hljóðmengun, mengun frá bílum og skapa þyngri umferð inn og út úr hverfinu, sem einnig skapar mikla hættu fyrir börnin sem leika sér í hverfinu.

Það þarf ekki að aðlaga nýtt skipulag eitt eða neitt að núverandi byggð eða náttúru á þessu svæði, það er fínt og fallett eins og það er og nýtist öllum hverfisbúum og öðrum gestum mjög vel eins og það er. Skynsamlegra væri að

nýta náttúruna sem þarna er til staðar mun betur og útbúa flottasta útvistar og almenningsgarð í útjaðri borgarinnar, allavega alls ekki setja 5 hæða fjölbýlishús meðfram öllu eins og virkisveggi. Það hefur einnig stór áhrif á heilsu og geð fólks hversu aðgengilegt þeirra nærumhverfi er, að hafa greiðan aðgang að fallegri náttúru og njóta hennar út frá heimili þess.

Við undirrituð leggjum fram athugasemdir og kvörtun vegna fyrirhuguðu deiliskipulagi og framkvæmda – Leirtjörn vestur.

Íbúar að Gæfutjörn 2

Birna Karen Bjarkadóttir

Edda Sveinbjörnsdóttir

Hafdís Erla Bogadóttir

Heimir Áspór Heimisson

Karólína Þórunn Guðnadóttir

Maksym Alexandersson

Ragnhildur Þórðardóttir

Reynir Ari Þórsson

Sævar Örn Magnússon

Íbúar að Skyggisbraut 1

Einar Ásvaldur Sigurðsson

Lára Ósk Albertsdóttir

[Fastinn](#) [Auglýsingar](#) [Kaupsamningar](#)

Gæfufjörn 2, 113

Fjarlægð/Seld - Eignin var 24 daga á skrá

17 aðrar eignir með sama heimilisfang

[Teikningar](#)[Fasteignaskrá](#)[Kort á já.is](#)

Verð 72,9

Stærð 124

Tegund Fjölbýli

Verð per fm 588

Skráð 6.10.2021

Fjarlæggt 30.10.2021

Byggingarár 2021

mbl.is

Hraunhamar kynnir glæsilega nýja íbúð í fjölbýlishúsi með lyftu, vel staðsett í Úlfarsárdal. Íbúðin er 123 fermetrar með geymslu, stæði fylgir með í lokaðri bílageymslu. Glæsilegt útsýni.

Íbúðin skilast fullbúin með gólfefnum. 12 íbúðir eru í húsinu.

Bókið skoðun, sýnum samdægurs. Hlynur, 698-2603. Stefán, 655-7000. Hilmar, 892-9694.

Íbúð 301. Glæsileg útsýnisíbúð á þriðju hæð.

Skipting eignarinnar: Forstofa, hol, þrjú herbergi, fataherbergi, stofa, eldhús, svalir, baðherbergi, þvottahús, geymsla og stæði í lokaðri bílageymslu, auk reglubundinnar sameignar.

Nánari lýsing:

Forstofa með fataskápum.

Gott hol.

Tvö **barnaherbergi** með fataskápum.

Rúmgott **hjónaherbergi** með fataherbergi.

Flísalagt **baðherbergi** með innréttingu, vegghengt salerni, sturtuklefi og handklæðaofn.

Þvottahús innaf baðherberginu.

Eldhús og stofa í opnu rými.

Eldhús með veglegri og smekklegri innréttingu.

Þjört **stofa** og **borðstofa** og þaðan er utangengt út á **svalir**.

Þetta er falleg íbúð, vel skipulögð og vandaðar innréttingar frá Parka og eldunartæki frá Gorenje.

Gæfufjörn 2 er hluti af klasabyggingu og er þetta hús fyrsti hluti sem fer í sölu.

Garðurinn verður byggður upp í miðju hússins og mun verða stór og skemmtilegur og mun hann tengja saman öll hús.

Fjarðarmót er byggingaraðili hússins og er reynslumikið og traust byggingarfyrirtæki sem hefur unnið við húsbyggingar í áratugi.

Bókið skoðun hjá sölumönnum Hraunhamars:

Hlynur Halldórsson, löggiltur fasteignasali, s. 698-2603, hlynur@hraunhamar.is

Stefán Rafn Sigurmannsson, löggiltur fasteignasali, s. 655-7000, stefan@hraunhamar.is

Hilmar Þór Bryde, löggiltur fasteignasali, s. 892-9694, s. 892-9694,

hilmar@hraunhamar.is

<https://hraunhamar.is/>

<https://www.facebook.com/hraunhamar>

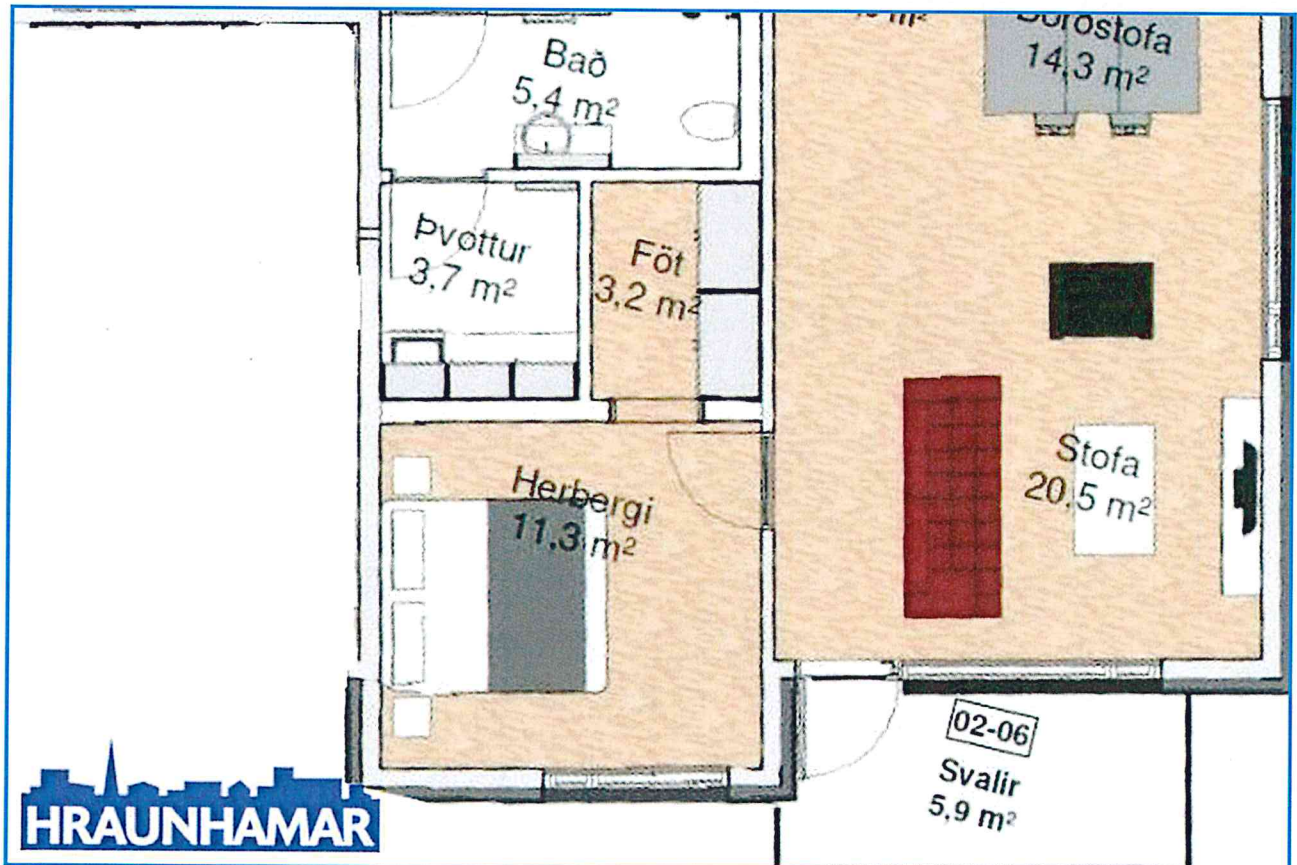
<https://www.instagram.com/hraunhamar/>



Ný gólfefni?
Settu hita í gólfíð

Fáðu tilboð í dag

Myndir

















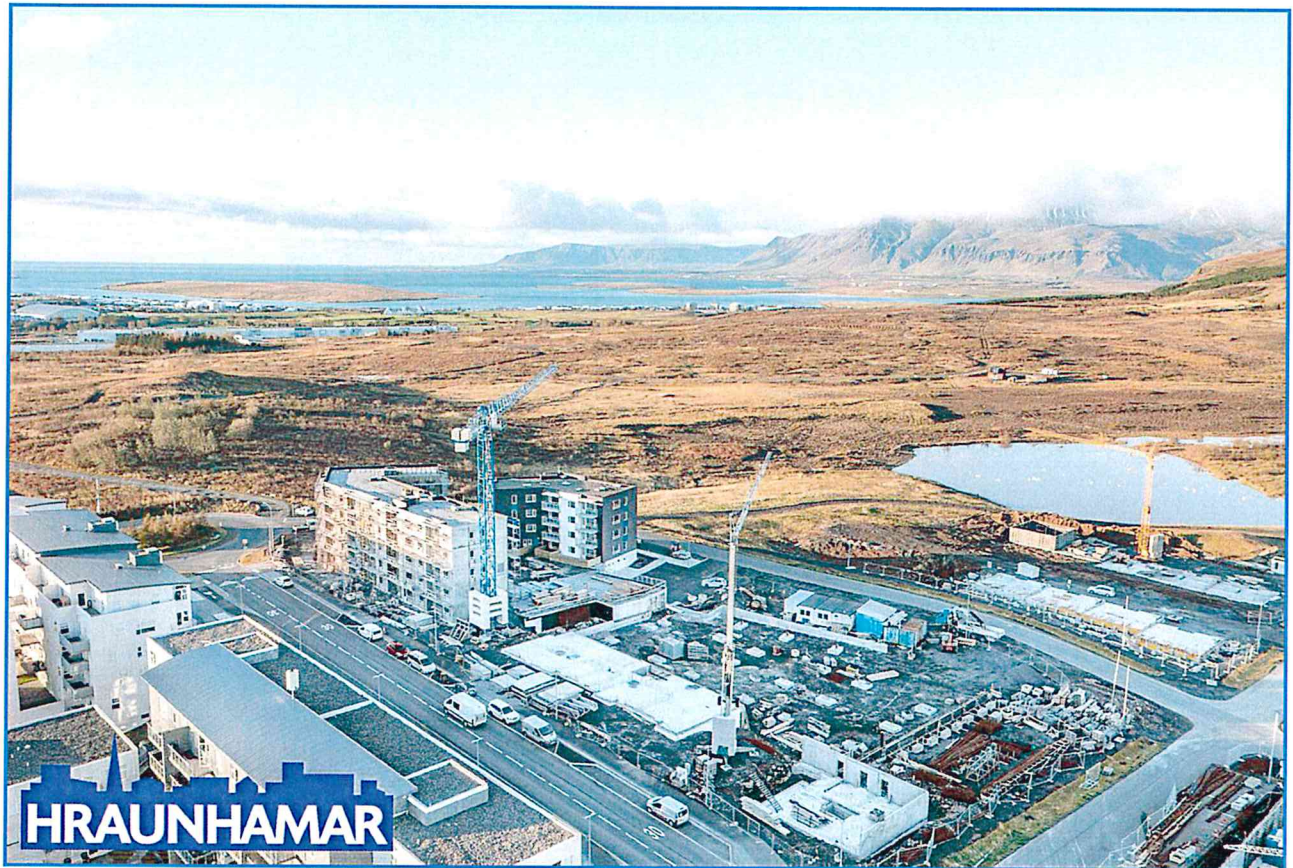




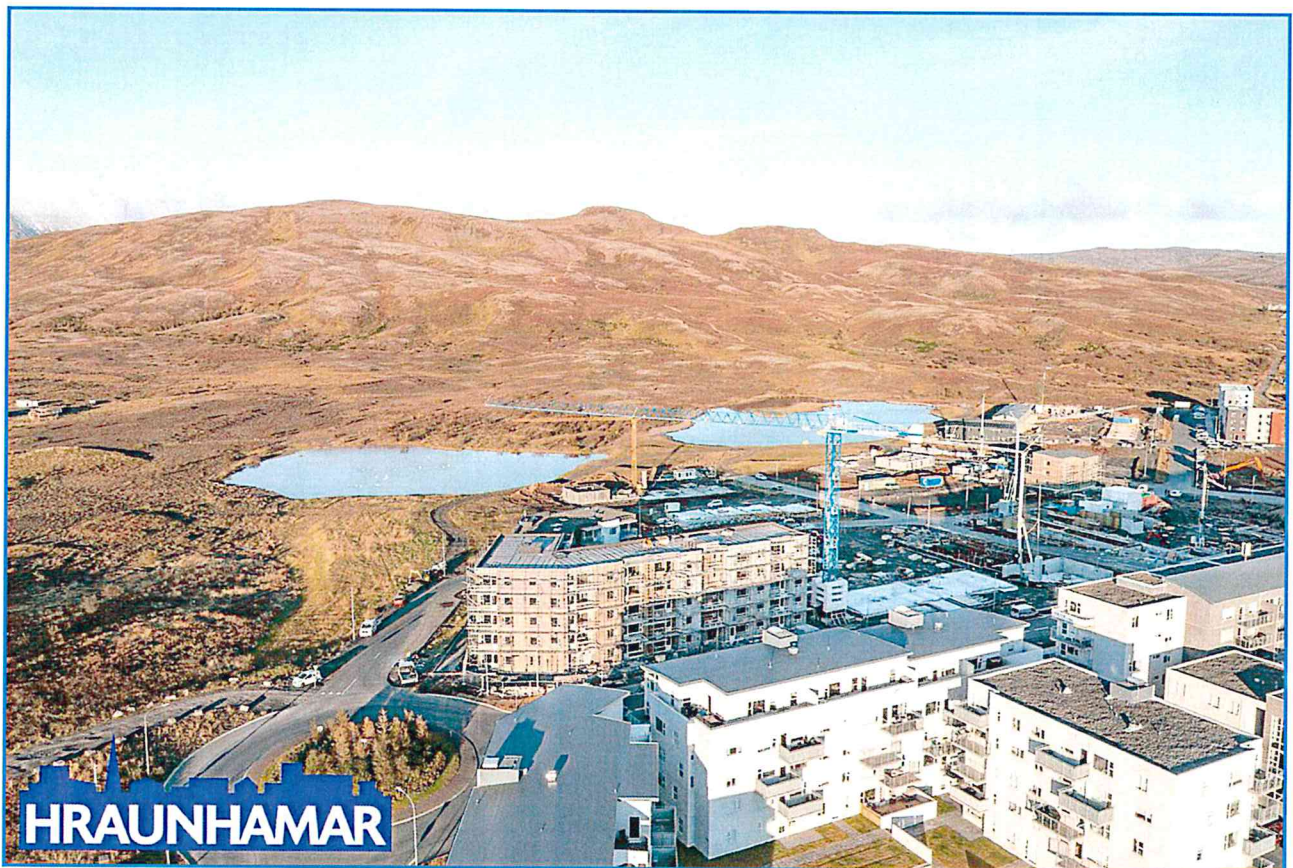


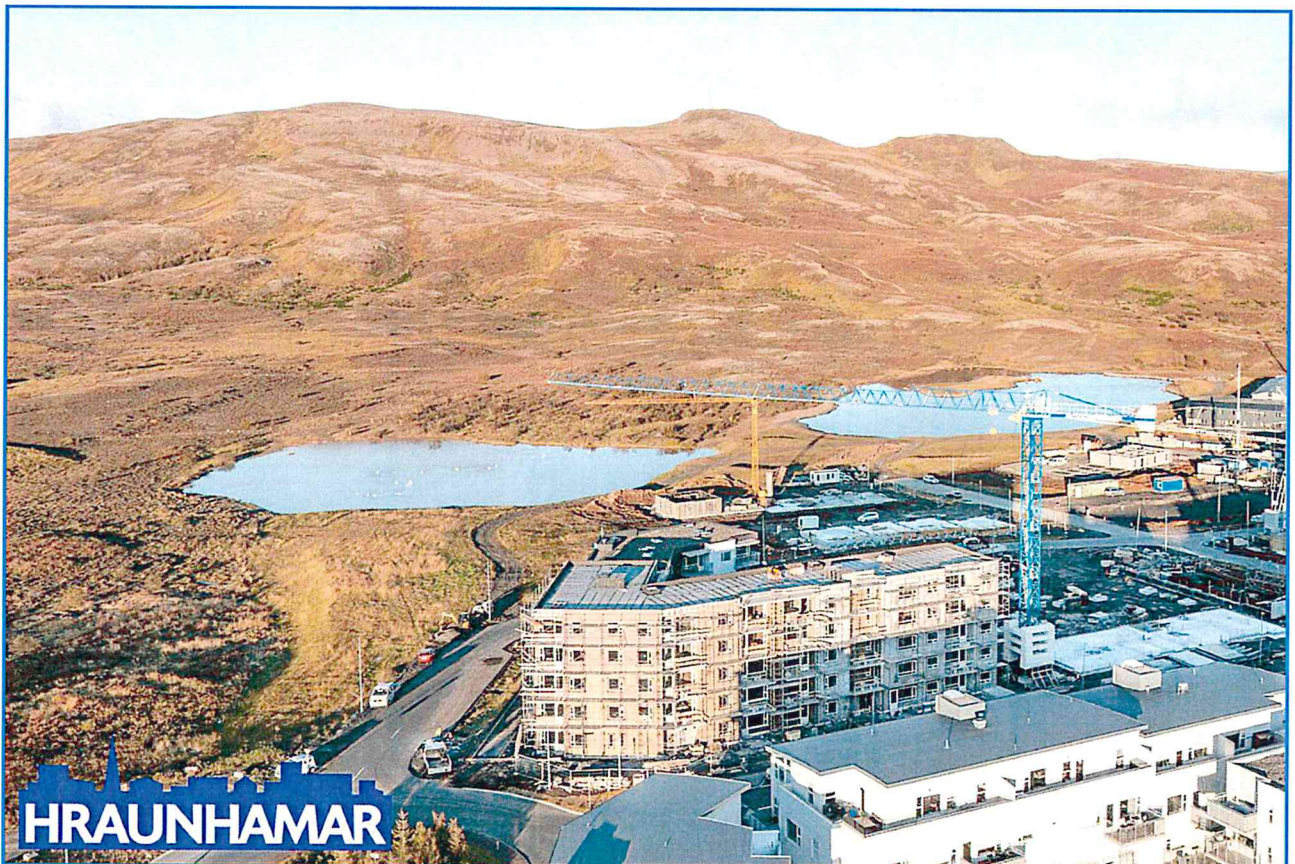


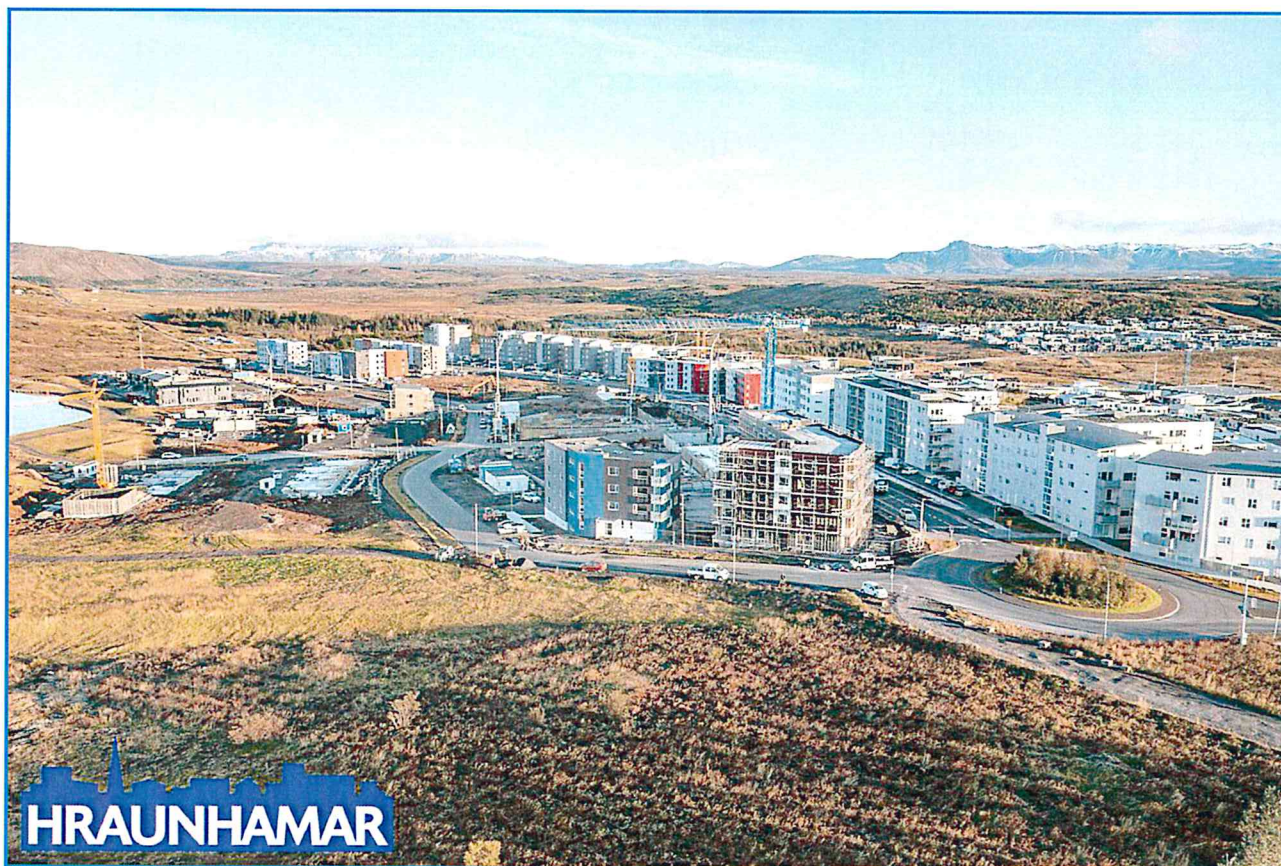












Hafa samband

© 2015-2022

USK Skipulag

Frá: Karólína Guðnadóttir [REDACTED]
Sent: þriðjudagur, 30. ágúst 2022 16:36
Til: USK Skipulag
Efni: Re: Leirtjörn_vestur,_nýtt_deiliskipulag_athugasemdir_og_kvartanir_íbúa_Úlfarsárdals

Edda Sveinbjörnsdóttir og Karólína Þ. Guðnadóttir gefa fullt leyfi fyrir nöfnum okkar á skjali Sævars.
Karólína Þ. Guðnad og Edda Sveinbjörnsdóttir

On Tue, 30 Aug 2022 at 10:41, USK Skipulag <skipulag@reykjavik.is> wrote:

Sæll Sævar og takk fyrir ábendingar og athugasemdir vegna lýsingar vegna Leirtjarnar.

Af gefnu tilefni er óskað eftir að umboð þeirra, sem skrifuð eru undir bréfið dags, 28. ágúst sl., verða send til embættis skipulagsfulltrúa en nokkrir aðilar hafa haft samband við embættið og hafa lýst því yfir að nöfn þeirra hafa verið sett á listann án þeirra samþykkis.

Athugasemdarfrestur lýkur 31. ágúst nk. og verður gefinn frestur til að skila inn umboði frá uppgefnum aðilum til 2. september nk.

Eingöngu þau nöfn sem umboð fylgir verða, skráð fyrir athugasemdinni.

Með kveðju,

Helena Stefánsdóttir

Skrifstofufulltrúi

Sími/Tel.: +354 411 1111 / 411 1111

helena.stefansdottir@reykjavik.is



Virðing fyrir umhverfinu 
Fagmennska í hverju verki
Þjónusta við samfélagið 

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar
Borgartúni 12–14, 105 Reykjavík
www.reykjavik.is

Frá: Saevar .. [REDACTED]

Sent: sunnudagur, 28. ágúst 2022 20:43

Til: USK Skipulag <skipulag@reykjavik.is>

Afrit: [REDACTED]

Efni: Leirtjörn_vestur,_nýtt_deiliskipulag_athugasemdir_og_kvartanir_íbúa_Úlfarsárdals

Til þeirra sem þetta varðar

Sjá viðhengi PDF.

Athugasemdir og kvartanir vegna nýs deiliskipulags, Leirtjörn vestur.

Skeyti og bréf sent á vegum íbúa við Gæfutjörn og Skyggnisbraut í Úlfarsárdal.

Með þökk

USK Skipulag

Frá: Heimir A. Heimisson [REDACTED]
Sent: þriðjudagur, 30. ágúst 2022 17:08
Til: USK Skipulag; Sævar Örn Magnússon
Efni: Re: Leirtjörn_vestur,_nýtt_deiliskipulag_athugasemdir_og_kvartanir_í_búa_Úlfarsárdals

Hér er mitt umboð

Heimir Áspór Heimisson
[REDACTED]

Sent from my iPhone
Best regards Ási Guide/Leiðsögumaður
[REDACTED]
#thebeardedguide

On 30 Aug 2022, at 10:41, USK Skipulag <skipulag@reykjavik.is> wrote:

Sæll Sævar og takk fyrir ábendingar og athugasemdir vegna lýsingar vegna Leirtjarnar.

Af gefnu tilefni er óskað eftir að umboð þeirra, sem skrifuð eru undir bréfið dags, 28. ágúst sl., verða send til embættis skipulagsfulltrúa en nokkrir aðilar hafa haft samband við embættið og hafa lýst því yfir að nöfn þeirra hafa verið sett á listann án þeirra samþykkis.

Athugasemdarfrestur lýkur 31. ágúst nk. og verður gefinn frestur til að skila inn umboði frá uppgefnum aðilum til 2. september nk.

Eingöngu þau nöfn sem umboð fylgir verða, skráð fyrir athugasemdinni.

Með kveðju,

Helena Stefánsdóttir

Skrifstofufulltrúi

Sími/Tel.: +354 411 1111 / 411 1111

helena.stefansdottir@reykjavik.is



Virðing fyrir umhverfinu ☀️
Fagmennska í hverju verki
Þjónusta við samfélagið 🌊

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar
Borgartúni 12–14, 105 Reykjavík
www.reykjavik.is

Frá: Sævar ... [REDACTED]
Sent: sunnudagur, 28. ágúst 2022 20:43
Til: USK Skipulag <skipulag@reykjavik.is>
Afrit: [REDACTED]
[REDACTED]


Efni: Leirtjörn_vestur,_nýtt_deiliskipulag_athugasemdir_og_kvartanir_íbúa_Úlfarsárdals

Til þeirra sem þetta varðar

Sjá viðhengi PDF.

Athugasemdir og kvartanir vegna nýs deiliskipulags, Leirtjörn vestur.

Skeyti og bréf sent á vegum íbúa við Gæfutjörn og Skyggnisbraut í Úlfarsárdal.

Með þökk

USK Skipulag

Frá: Hafdís Erla Bogadóttir [REDACTED]
Sent: miðvikudagur, 31. ágúst 2022 12:46
Til: USK Skipulag; Sævar ...
Afrit: [REDACTED]

Efni: Re: Leirtjörn_vestur,_nýtt_deiliskipulag_athugasemdir_og_kvartanir_íbúa_Úlfarsárdals

Ég undirrituð gef mitt umboð.

Kveðja Hafdís Erla Bogadóttir
Gæfutjörn 2 íbúð 302

Sækja [Outlook fyrir Android](#)

From: Hafdís Erla Bogadóttir [REDACTED]
Sent: Tuesday, August 30, 2022 3:48:20 PM
To: USK Skipulag <skipulag@reykjavik.is>; Sævar ... [REDACTED]

Subject: Re: Leirtjörn_vestur,_nýtt_deiliskipulag_athugasemdir_og_kvartanir_íbúa_Úlfarsárdals

Sæl.

Ég undirrituð gef mitt umboð fyrir þessum athugasemdum sem Sævar sendi inn

Kveðja
Hafdís Erla Bogadóttir
Gæfutjörn 2 - íbúð 302

Sækja [Outlook fyrir Android](#)

From: USK Skipulag <skipulag@reykjavik.is>
Sent: Tuesday, August 30, 2022 10:41:34 AM
To: Sævar ... [REDACTED]

Subject: RE: Leirtjörn_vestur,_nýtt_deiliskipulag_athugasemdir_og_kvartanir_íbúa_Úlfarsárdals

Sæll Sævar og takk fyrir ábendingar og athugasemdir vegna lýsingar vegna Leirtjarnar.

Af gefnu tilefni er óskað eftir að umboð þeirra, sem skrifuð eru undir bréfið dags, 28. ágúst sl., verða send til embættis skipulagsfulltrúa en nokkrir aðilar hafa haft samband við embættið og hafa lýst því yfir að nöfn þeirra hafa verið sett á listann án þeirra samþykkis.

Athugasemdarfrestur lýkur 31. ágúst nk. og verður gefinn frestur til að skila inn umboði frá uppgefnum aðilum til 2. september nk.

Eingöngu þau nöfn sem umboð fylgir verða, skráð fyrir athugasemdinni.

Með kveðju,

Helena Stefánsdóttir

Skrifstofufulltrúi

Sími/Tel.: +354 411 1111 / 411 1111

helena.stefansdottir@reykjavik.is



Virðing fyrir umhverfinu
Fagmennska í hverju verki
Þjónusta við samfélagið

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar
Borgartúni 12–14, 105 Reykjavík
www.reykjavik.is

Frá: Saevar ..

Sent: sunnudagur, 28. ágúst 2022 20:43

Til: USK Skipulag <skipulag@reykjavik.is>

Efni: Leirtjörn_vestur,_nýtt_deiliskipulag_athugasemdir_og_kvartanir_íbúa_Úlfarsárdals

Til þeirra sem þetta varðar

Sjá viðhengi PDF.

Athugasemdir og kvartanir vegna nýs deiliskipulags, Leirtjörn vestur.

Skeyti og bréf sent á vegum íbúa við Gæfutjörn og Skyggnisbraut í Úlfarsárdal.

Með þökk

USK Skipulag

Frá: Birna Karen Bjarkadóttir [REDACTED]
Sent: miðvikudagur, 31. ágúst 2022 14:50
Til: USK Skipulag
Efni: Umboð

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Flaggað

Ég, Birna Karen Bjarkadóttir íbúi að Gæfutjörn 2 gef mitt umboð og staðfesti að nafn mitt er ritað með mínu samþykki í bréfi gjört þann 28.08.22, Leirtjörn vestur. Bréf þess efnis var gjört til að koma á framfæri athugasemdum við fyrirhugað skipulag.

Kveðja
Birna

USK Skipulag

Frá: maksym alexandersson [REDACTED]
Sent: miðvikudagur, 31. ágúst 2022 16:23
Til: USK Skipulag
Efni: Gæfutjörn 2

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Flaggað

Ég íbúi Maksym Alexandersson að Gæfutjörn 2 gef mitt umboð og staðfesti að nafn mitt er ritað með mínu samþykki í bréfi gjört þann 28.08.22, Leirutjörn vestur. Bréf þess efnis var gjört til að koma á framfæri athugasemdum við fyrirhugað skipulag.

Kveðja,
Maksym Alexandersson.

Sent from my iPad

USK Skipulag

Frá: Einar Sigurðsson [REDACTED]
Sent: miðvikudagur, 31. ágúst 2022 17:48
Til: USK Skipulag
Efni: Mótmæli

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Flaggað

Ég íbúi Skyggnisbraut 1 gef mitt umboð og staðfesti að nafn mitt er ritað með mínu samþykki í bréfi gjört þann 28.08.22 Leirtjörn vestur til að mótmæla fyrirhugðu skipulagi.

Einar Ásvaldur Sigurðsson

[REDACTED]
Íbúð 301

USK Skipulag

Frá: Lára Ósk Albertsdóttir [REDACTED]
Sent: miðvikudagur, 31. ágúst 2022 17:58
Til: USK Skipulag
Efni: Mótææli

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Flaggað

Ég íbúi Skyggnisbraut 1 gef mitt umboð og staðfesti að nafn mitt er ritað með mínu samþykki í bréfi gjört þann 28.08.22 Leirtjörn vestur til að mótmæla fyrirhugðu skipulagi. Lára Ósk Albertsdóttir
[REDACTED] Íbúð 301

Helena Stefánsdóttir

Frá: Reynir Ari Þórsson [REDACTED]
Sent: fimmtudagur, 1. september 2022 08:30
Til: USK Skipulag
Afrit: Helena Stefánsdóttir
Efni: Leirtjörn - vestur

Ég Reynir Ari Þórsson íbúi að Gæfutjörn 2 gef mitt umboð og staðfesti að nafn mitt er ritað með mínu samþykki í bréfi gjört þann 28.08.22, Leirtjörn vestur. Bréf þess efnis var gjört til að koma á framfæri athugasemdum við fyrirhugað skipulag.

kv.
Reynir Ari Þórsson
Gæfutjörn 2
íbúð 101.

USK Skipulag

Frá: Ragnhildur Þórðardóttir [REDACTED]
Sent: fimmtudagur, 1. september 2022 16:59
Til: USK Skipulag
Efni: Umboð

Góðan dag

“Ég Ragnhildur Erna Þórðardóttir íbúi að Gæfutjörn 2 gef mitt umboð og staðfesti að nafn mitt er ritað með mínu samþykki í bréfi gjört þann 28.08.22, Leirtjörn vestur. Bréf þess efnis var gjört til að koma á framfæri athugasemdum við fyrirhugað skipulag.”

Kær kveðja,
Ragnhildur Erna Þórðardóttir

USK Skipulag

Frá: Eydís Björnsdóttir [REDACTED]
Sent: laugardagur, 3. september 2022 10:25
Til: USK Skipulag
Efni: Leirtjörn

Ég íbúi Skyggisbraut 1 gef mitt umbod og staðfesti að nafn mitt er ritað með mínu samþykki í bréfi gjört þann 28.08.22 Leirtjörn vestur til að mótmala fyrirhuguðu skipulagi.

Kveðja,
Eydís Anna Björnsdóttir



Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar
Borgartúni 12 - 14
105 Reykjavík

Reykjavík, 31.ágúst 2022

Efni: Umsögn Veitna vegna skipulagslýsingar fyrir Leirtjörn vestur í Úlfarsárdal.

Veitur hafa fengið til umsagnar skipulagslýsingu fyrir Leirtjörn vestur. Ekki er til staðar deiliskipulag en í Aðalskipulagi Reykjavíkur er svæðið skilgreint sem miðsvæði (M28). M28 verður deiliskipulagt í áföngum og byrjað verður á syðri áfanganum sem liggur við núverandi byggð. Stærð svæðisins er 8,6 hektarar, en allt M28 svæðið er 14,7 ha. Í tillögunni er gert ráð fyrir 2-5 hæða íbúðarbyggð, samfélagsþjónustu og annarri nærþjónustu.

Aðalskipulag Reykjavíkur gerir ráð fyrir mikilli uppbyggingu í Úlfarsárdal á svæði M28 og M22 á næstu árum. Veitur koma til með að sjá hverfunum fyrir grunnþjónustu; hitaveitu, vatnsveitu, fráveitu og rafveitu.

Með tilkomu nýs hverfis þurfa Veitur að hanna nýtt dreifikerfi hitaveitu og rafmagns og skoða hvort að styrkja þurfi stofnlagnir að svæðinu. Veitur benda á að forhönnun stofnlagna verður unnin með tilliti til stofngatna, heildar byggingarmagns og þéttleika. Veitur benda einnig á að gera þarf ráð fyrir lóðum fyrir dreifistöðar rafmagns og annarra mannvirkja sem tilheyra veitukerfum í nýju deiliskipulagi og að staðsetningar séu unnar í samvinnu við Veitur. Mikilvægt er að tekið verði tillit til reksturs veitukerfa í framkvæmdaröð við uppbyggingu svæðisins.

Innleiðing blágrænna ofanvatnslausna í Reykjavík, Stefna, forsendur og verkferli eru leiðbeiningarit sem Reykjavíkurborg og Veitur hafa unnið saman sjá nánar á <https://www.veitur.is/utgefing-efni/fraveita>. Leiðbeiningunum er meðal annars ætlað að skýra ferli og samvinnu Veitna og Reykjavíkurborgar. Veitur óska eftir að tekið verði mið af leiðbeiningunum og að Veitur fái tækifæri til að fylgja verkefninu frá upphafi deiliskipulagsferlisins til reksturs.

Við skipulag nýrra svæða og breytingar á eldra skipulagi verður að gæta þess að tryggja rými fyrir nauðsynleg veitukerfi, þ.e. stofn- og dreifikerfi. Stofnkerfi Veitna eru undir stöðugri endurskoðun til að mæta nýjum þörfum, viðmiðum og tækni. Þar er samvinna við Veitur við skipulagsgerð mikilvæg, allt frá upphafi skipulagsferilsins og til loka þess

Virðingarfyllst,
f.h. Veitna

Helga Rún Guðmundsdóttir

