

### Greinargerð og skilmálar

**Skipulagslegar forsendur:**  
 Deiliskipulagsvæði, svokallaður Lambhagareitur nær til 14,8 ha og er alls 8 lóðir. Lóðirnar eru samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur, skilgreindar sem ræktunarlóðir. Lambhagareiturnin er hluti af grænu svæði til sérstakra nota í aðalskipulaginu og þar er gert ráð fyrir göngustíg, með undirgöngum við Vesturlandsveg til vesturs og undir Lambhagaveg til austurs. Lóðunum var flestum úthlatað á 8. og 9. áratugnum og eru til lóðarlóðir fyrir allar lóðirnar þar sem m.a. koma fram kvæðir um lagirnir. Einungis er til staðfest deiliskipulag fyrir eina þeirra, Lambhaga. Nýtt deiliskipulag fyrir allan reitinn mun leysa af höndi deiliskipulag einstakra lóða.

**Aðkoma að svæðinu og gatnaskipan**  
 Aðkoma að svæðinu er frá Lambhagavegi (safngötu), sem tengist Lambhagavegi (tengigötu) til austurs. Sjálf húsagatan endar sem botnlangi og heitir eining Lambhagavegur. Tenging er frá húsagötunni inná allar lóðirnar, en auk þess er tenging að lóðunum Þristíku og Fífilbrekku frá Lambhagavegi (safngötu). Engin gatnategning er beint frá Vesturlands- né Lambhagavegi (tengigötu) inn á skipulagsvæðið en gert er ráð fyrir göngustíg norðan við húsagötu, sem tengist undirgöngum undir báða aðurnefndu vega.

**Núverandi ástand**  
 Lóðirnar innan deiliskipulagsreitsins eru 8 talsins. Alls eru 6 lóðir af minni gerðinni (á bilinu 5.350m<sup>2</sup> til 11.450m<sup>2</sup>) en tvær lóðir eru mun stærri: Mæri (29.087m<sup>2</sup>) og Lambhaga (41.100m<sup>2</sup>). Byggingarstig og ástand lóða er mismunandi. Á þrumur lóðum eru einbýlishús en engin atvinnuhús og lóð nr. 19 er alveg óbyggð. Á stærstu lóðinni, Lambhaga, er mikil ræktunarstarfsemi og búið að byggja u.þ.b. 2.000m<sup>2</sup> af ræktunarrúsum og fleiri í byggingu. Á Þristíku og Lund I er einungis um atvinnuhúsnæði að ræða en ekki íbúðarhús, ef frá eru talin lítil sumarhús á lóð Lunds I. Búið er að málka húsagötu sem liggur um hverfið. Lóðirnar norðan við húsagötu einkennast af þrumu Klöppum og miklum hæðarmun og meðan lóðirnar sunnan við húsagötu eru fallendar og mjúrfendar. Mestur er hæðarmunurinn í Fífilbrekku, Lund II og Mæri, en hæðarmunur milli húsagötu og Lambhagavegar (tengigötu) er 17-20m. Svæðið í heild er mjög gróð og gróskufullt og ber að hluta til keim af sumum gömlum úthverfum Reykjavíkur frá 6. og 7. áratugnum. Víða er að finna blöndu af íbúðar- og atvinnuhúsnæði í mismunandi ástandi innan um skjólbelti, tré og ræktunareit og er það að mörgu leyti áhugavert yfirbragð sem reynt er að viðhalda í skipulaginu. Syðstu lóðirnar liggja að opnu grænu útivistarsvæði norðan Úlfarsár og er fjarlægð frá lóðarmörkum að ánni á bilinu 30-80m. Á því svæði hlíur hverfisvernd, skv. Úlfarsárdalur, Deiliskipulag á útivistarsvæði dags. 2.10.2007, sem mýðir m.a. að verndun votlendisins. Einnig er Úlfarsár og útivistarsvæðið meðfram bókum hennar á náttúruminjaskrá. Hluti þess er í dag nýttur sem beittland. Þetta svæðisvæði er að stórum hluta volendi sem hefur verið framræst og liggja um það margi skurðir, en stefnt er að endurheimt votlendisins að einhverju leyti. Starfsemi innan Lambhagareits má á engan hátt, beint eða óbeint, spilla fyrir lífríki og útivistargildi svæðisins við og meðfram Úlfarsá.

**Markmið**  
 Í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur gerir deiliskipulagið ráð fyrir að allar lóðir verði ræktunarlóðir (garðyrkja og skyld starfsemi). Lagt er til að sérstaða svæðisins varðveittist sem mest í borgarmyndinni enda ríkt hefði fyrir ræktun innan reitsins. Markmið deiliskipulagstíllögunnar er að leggja fram heildstætt skipulag fyrir allar lóðirnar þar sem gætt er samræmis varðandi mögulega landnotkun og byggingarmagn að teknu tilliti til mismunandi lóðastærðar og aðstæðna innan hverrar lóðar. Skilmálar skulu stúla að því að lóðirnar byggist að mestu upp sem ræktunarlóðir en ekki sem hefðbundnar athafnalóðir á athafnasvæðum. Ahersla er lögð á ræktun og graent yfirbragð lóðanna og því er í/3 hluti hverrar lóðar skilgreindur sem graent svæði eða ræktunarsvæði. Búseta á ræktunarlóðunum skal vera möguleg og því heimilt að byggja þar íbúðarhús.

**Formmínjar**  
 Minjasafn Reykjavíkur hefur lokið við skráningu formmínja á svæðinu og lagði hana fram árið 2004 í skýrslu nr. 112, Fornleifaröskráning jarðarinnar Lambhaga í Reykjavík. All nokkrar formmínjar hafa verið skráðar innan deiliskipulagsreitsins og er þar um að ræða bæ og úthús Lambhagabýlisins, en rústir þessar eru vart sjanlegar í dag. Staðir þessar hafa engu að síður verið settir inn upprættir en segja má að á nær flestum stöðum sé búið að framkvæma eitthvað á yfirborði lands og mínjar því torséðar. Fornleifarvernd ríkisins skal veita umsógn sína um deiliskipulag þetta áður en það hlýtur endanlega staðfestingu. Við framkvæmdir innan reitsins er rétt að minna á ákvæði 13. greinar þjóðfundarinnar nr. 107/2001, en þar segir: „Nú finnst fornleifar sem áður voru ókunnar og skal finnaði þá skýra Fornleifarvernd ríkisins frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hlíur í landsögum og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn. Ef fornleifar finnst við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stóðva framkvæmd uns fengin er ákvörðun Fornleifarverndar ríkisins um hvort verki megi fram haldia og með hvaða skilmálum“.

**Skilmálar:**  
 2.1 **Lóðir**  
 Lóðir eru alls 8, frá 5.344m<sup>2</sup> til 41.100m<sup>2</sup> að stærð. Lóðarmörk Fífilbrekku mót norðri breytast og stækka lóðin um 2.416m<sup>2</sup> og verður eftir breytingu 11.443m<sup>2</sup>. Óheimilt er að skipta upp lóðum. Kvöld er um sama eignarhald að öllum eignarhlutum innan hverrar lóðar.

2.2 **Hönnun, uppdrætti, sérákvæði**  
 Gera skal grein fyrir mannvirkjum, s.s. byggingarfinni, burðarvirki, ytri frágangi, endanlegum frágangi lóðar o.s.frv. Húsagerð er gefin frjáls á öðru leyfi en skilmálar þessir kveða á um. Heimilt er að einstakir byggingarhlutar, s.s. þakgluggar og tæknibúnaður náli upp fyrir hámarkshæð, enda er gerð grein fyrir því á aðaltekningu.

2.3 **Nýtingarhlutfall lóða - byggingar- og ræktunarsvæði**  
 Hámarks nýtingarhlutfall hverrar lóðar má vera allt að 0,3 (samanlögð stærð íbúðar- og atvinnuhúsnæðis). Heildarbyggingarmagn fyrir íbúðarhúsnæði má þó aldrei vera meira en 500m<sup>2</sup>, nema á lóðum nr. 25 (Mæri) og nr. 23 (Lambhaga) en þar má byggja íbúðarhúsnæði allt að 700m<sup>2</sup> á hvorn lóð og er það vegna stærðar lóðanna. Það sem útaf stendur af leyfilegu byggingarmagni (þegar búið er að draga frá flatarmál íbúðarhúsnæðis) má nýta fyrir ræktunarrúsum og þjónustubyggingar (skemmur, áhaldahús, þökkunarrúsum o.s.frv.) Þjónustubyggingar mega þó ekki vera meira en 30% af þessari eftirstandandi byggingarheimild.  
 Opnum gróðurlausum athafnasvæðum (malbikið eða malar) innan herrar lóðar skal stíllt í hóf þar sem áhersla er lögð á ræktun og graent yfirbragð lóðanna. Græn svæði og ræktuð skulu nema að lágmarki 1/3 hluta (33%) hverrar lóðar en mega vera meiri\*\*.

- \* 1. Sem dæmi má nefna að á 20.000m<sup>2</sup> lóð að þá er heildar byggingarrettur 6.000m<sup>2</sup> (0,3x20.000).
- 2. Ef l.d. það stæði eitt 250m<sup>2</sup> hús á lóðinni og þá mætti byggja viðbyggingu eða annað 250m<sup>2</sup> hús til viðbótar innan sama byggingarreits, þannig að samantalsgrunnflötur íbúðarhúsnæðis verði 500m<sup>2</sup> (700m<sup>2</sup> á lóðum nr. 23 og 25).
- 3. Eftirstandandi byggingarmagn 5.500m<sup>2</sup> (6.000-500=5.500) má nýta til ræktunar eingöngu, eða nota allt að 30% þess undir skemmur, áhaldahús, þökkunarrúsum og þess háttar starfsemi.
- 4. Ef byggingarrettur fyrir skemmur er fullnýttur þá má byggja 1.650m<sup>2</sup> (5.500\*0,3=1.650) skemmur og 3.850m<sup>2</sup> (5.500\*0,7=3.850)ræktunarrúsum.
- \*\* Sem dæmi má nefna að á 20.000m<sup>2</sup> lóð skulu græn svæði að lágmarki vera 6.600m<sup>2</sup> (33% af 20.000m<sup>2</sup>) að stærð.

2.4 **Byggingarreitur**  
 Allar byggingar og byggingarhluta skal reisa innan byggingarreits sem sýndur er á uppdrætti. Innan byggingarreits íbúðarhúsa má byggja 1 eða 2 hús, en heildarbyggingarmagn má þó ekki verða meira en segir í lóð 2.3. Innan heildarbyggingarreits ræktunar- og þjónustuhúsa má byggja nokkur stakstæð hús, þ.e. þau þurfa ekki að vera samliggjandi. Samanlagt byggingarmagn skal vera skv. lóð 2.3. Ekki má byggja nær samliggjandi lóðarmörkum en 5m.

2.5 **Hámarkshæð bygginga**  
 Íbúðarhús mega vera á tveimur hæðum og leyfileg hámarkshæð 8,5m. Mesta leyfilega mænishæð annarra húsa er 7m. Á lóðum nr. 25, 27 og 29 er heimilt að byggja kjallara undir atvinnuhúsnæði þar sem húsagatan liggur. Kvöld um kaldavatslögn er á lóðum nr. 19, 21 og 23. Eins er kvöld um fráveitilögn á lóð nr. 19 og kemur það fram á tekningu. Allar nýjar lagirnir sem og tengingar inná stofnlagnir skulu lagðar í samræði við veitustofninn.

2.6 **Aðkoma og bílastæði á athafnalóðum**  
 Aðkoma að öllum lóðum er frá húsagötu, en auk þess er aðkoma að lóð nr. 31 (Þristíku) og nr. 29 (Fífilbrekku) frá Lambhagavegi (safngötu). Við hvert íbúðarhús skulu að lágmarki vera 2 bílastæði. Reikna skal 1 bílastæði fyrir hverja 350m<sup>2</sup> í ræktunarrúsum. Ef um er að ræða smáslóð á garð- eða matjurtarplöntum eða álíka starfsemi skal reikna bílastæðipórti skv. byggingarreglugerð.

2.7 **Göngustigur**  
 Göngustigur skal vera meðfram húsagötu og liggur hann að undirgöngum við Lambhaga- og Vesturlandsveg.

2.8 **Lagnir og veitumál**  
 Rafslagirnir, vatnslagirnir og símalagnir eru þegar til staðar innan reitsins. Fráveitustofnlögn er einnig komin, en tengingar inná hana ekki fullfrágengnar. Gerð er kvöld um lagnabelti í allt svæðið á milli lóðarmarka þar sem húsagata liggur. Kvöld um kaldavatslögn er á lóðum nr. 19, 21 og 23. Eins er kvöld um fráveitilögn á lóð nr. 19 og kemur það fram á tekningu. Allar nýjar lagirnir sem og tengingar inná stofnlagnir skulu lagðar í samræði við veitustofninn.

2.9 **Sorggeymslur**  
 Sorggáma á lóðum og aðkomu að þeim skal sýna á afstöðumynd með byggingarmerkingum. Geymslusvæði fyrir varning, gáma, sorggáma, kæli- og frýstingagáma, ýmis tæki o.fl. skulu vera afgirt og sem minnst sýnileg frá almennum umferðargötum.

2.10 **Smáhýsi og garðskálar**  
 Heimilt er að reisa óupphlúð smáhýsi, skjóli, garðskála eða sambærilegt utan byggingarreits. Heildarflatarmál þess háttar skýla innan hverrar lóðar má ekki fara yfir 50m<sup>2</sup> og eru þau óheimil til íbúðarmota.

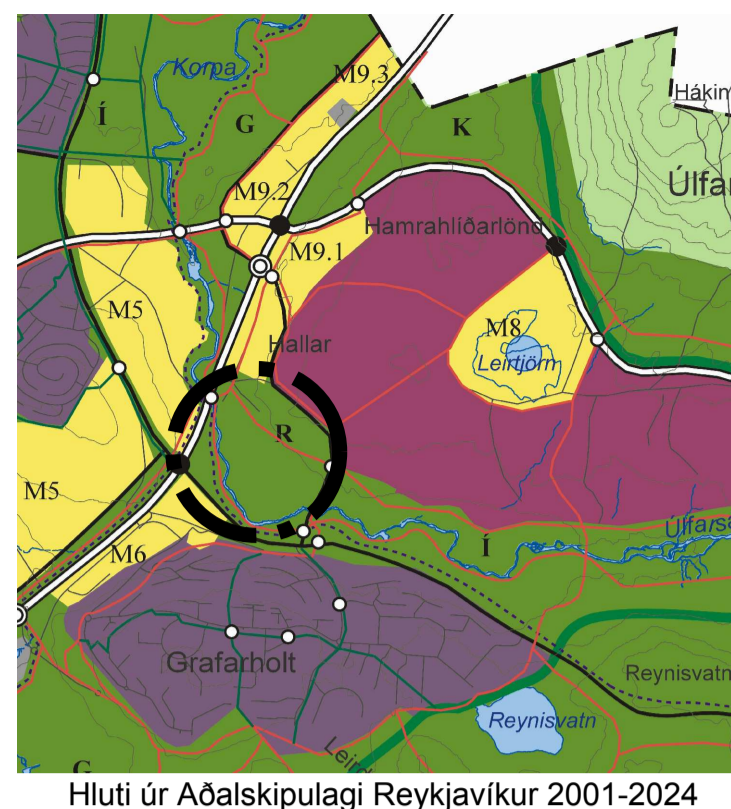
2.11 **Frágangur lóða og girðingar**  
 Heimilt er að girða lóð af í heild sinni eða hluta hennar og mega girðingar vera allt að 180cm háar. Girðingar á lóðarmörkum skulu settar upp í samræði við nærliggjandi lóðarhafa. Lóðarhafi sér sjálfur um allar framkvæmdir á lóð og öryggisbúnað þeim tengdum.

2.12 **Gróður og lífríki**  
 Varðveita skal graent og gróskufullt yfirbragð svæðisins. Lóðir hafa frá upphafi verið skipulagðar sem ræktunarlóðir og er heimilt að rækta á þeim allt innan hefðbundinnar garðyrkju-, gróðurhúsa- og matjurtaræktunar. Rekstur garðyrkju- og ræktunarrúða eða háður starfsleify Heilbrigðisfélagsins og skal auk þess hlita ákvæðum mengunarvarnargræna. Óheimilt er að nota áburðarefni eða önnur skæðleg efni sem spilt gæta lífríki Úlfarsár og mengað grunnvatn.

2.13 **Formmínjar**  
 Minjasafn Reykjavíkur hefur skoðað minjasögu svæðisins og er allnokkuð um mínjar innan reitsins þó þeirra gæti ekki lengur v/ fyrri tíma framkvæmd. Óheimilt er að raska friðuðum fornleifum á nokkum hátt nema með leyfi Fornleifarverndar ríkisins ef frekari mínjar finnaast á svæðinu.

2.14 **Máli- og hæðablið**  
 Mæliblað sýnir afstöðu lóðar, stærð, málsetningar, byggingarlínur, byggingarmerki, kvæðir á lóðum o.fl. Hæðarbláð sýnir götu- og gangstéttarhæðir við lóðarmörk, landhæðir, gölfkóta, frárennisslagirnir o.fl.

2.15 **Annað**  
 Að öðru leyti skulu byggingar vera í samræmi við gildandi byggingarreglugerð nr. 441/1998 m.s.b.



Hluti úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024 ekki í kvarða

### Skýringar:

- Deiliskipulagsmörk
- Lóðarmörk
- Tillaga að nýjum lóðarmörkum
- Núverandi hús
- ▨ Núverandi hús, vijkandi
- ▨ Byggingarreitur íbúðarhúss
- ▨ Byggingarreitur ræktunar- og þjónustuhúsa
- Núv. garðskálar
- ▨ Bílastæði, staðsetning leiðbeinandi
- Göngustígur
- ▨ kvöld um lagnabelti
- Húsnúmer
- Lóð: 9682m<sup>2</sup> N.0,24
- ▨ Stærð lóðar og nýtingarhlutfall
- ▨ 259-21 Skráðar fornleifar

Deiliskipulag þetta, sem fengið hefur meðferð samkv. gr. 25 í lögum nr. 73/1997 var samþykkt í

þann \_\_\_\_\_ 20\_\_  
 og í \_\_\_\_\_  
 þann \_\_\_\_\_ 20\_\_

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ til \_\_\_\_\_ 20\_\_  
 með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_ 20\_\_

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í  
 B-deild stjórnmálafélags þann \_\_\_\_\_ 20\_\_

HEITI VERKS: **Lambhagaland við Vesturlandsveg Ræktunarlóðir**

HEITI TEKNINGAR: **Tillaga að deiliskipulagi Skipulagsuppdráttur**

VERNRN:	MKV:	1:1.000 í A1	TEKNING NR.:
209-016			001
TEKNAÐ AF:	HANNAÐ AF:	DAGS. TEKNI:	
sg	oh/sg	4. desember 2009	
YFIRL. UNDRSKRIFT:	TEKNA. BREYTT:		
	17. desember 2009		

