Skipulagsuppdráttur, mkv. 1:1000

Greinargerð og skilmálar

Skipulagslegar forsendur:
Deiliskipulagssvæðið, svokallaður Lambhagareitur nær til 14,8 ha og er alls 8 lóðir. Lóðirnar eru samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur, skilgreindar sem ræktunarlóðir. Lambhagareiturinn 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 fiestum úthlutað á 8. og 9. áratugnum og eru til lóðarblöð fyrir allar lóðirnar þar sem m.a. koma fram kvaðir um lagnir. Einungis er til staðfest deiliskipulag fyrir eina þeirra, Lambhaga. Nýtt deiliskipulag fyrir allan reitinn mun leysa af hólmi 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 einnig Lambhagavegur. Tenging er frá húsagötunni inná allar lóðirnar, en auk þess er tenging að lóðunum Þristiklu og Fífilbrekku frá Lambhagavegi (safngötu). Engin gatnatenging er beint frá Vesturlands- né Lambhagavegi (tengigötu) inn á skipulagssvæðið en gert er ráð fyrir göngustíg norðan við húsagötu, sem tengist undirgöngum undir báða áðurnefnda vegi.

Núverandi ástand
Lóðirnar innan deiliskipulagsreitsins eru 8 talsins. Alls eru 6 lóðir af minni gerðinni (á bilinu 5.350m² til 11.450m²) en tvær lóðir eru mun stærri; Mæri (29.087m²) og Lambhagi (41.100m²). Byggingarstig og ástand lóða er mismunandi. Á þremur 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. 2.000m² af ræktunarhúsum og fleiri í byggingu. Á Þristiklu og Lundi I er einungis um atvinnuhúsnæði að ræða en ekki íbúðarhús, ef frá eru talin lítil sumarhús á lóð Lunds I. Búið er að malbika húsagötu sem liggur um hverfið.
Lóðirnar norðan við húsagötu einkennast af berum klöppum og miklum hæðarmun á meðan lóðirnar sunnan við húsagötu eru flatlendar og mýrlendar. Mestur er hæðarmunurinn í Fífilbrekku, Lundi II og Mæri, en hæðarmunur milli húsagötu og Lambhagavegar (tengigötu) er 17-20m. Svæðið í heild er mjög gróið og gróskufullt og þar 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 ræktunarreiti 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 hvílir hverfisvernd, skv. *Úlfarsárdalur, Deiliskipulag á útivistarsvæði dags. 2.10.2007*, sem miðar m.a. að verndun votlendisins. Ennfremur er Úlfarsá og útivistarsvæðið meðfram bökkum hennar á náttúruminjaskrá. Hluti þess er í dag nýttur sem beitiland. Þetta suðursvæði er að stórum hluta votlendi sem hefur verið framræst og liggja um það margir 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 starfsem). Lagt er til að sérstaða svæðisins varðveittist sem mest í borgarmyndinni enda rík hefð fyrir ræktun innan reitsins. Markmið deiliskipulagstillögunnar er að leggja fram heildstætt skipulag fyrir allar lóðirnar þar sem gætt er samræmis varðandi mögulega landnotkun og byggingarmagn að teknu tilliti til mismunandi lóðastærða og aðstæðna innan hverrar lóðar. Skilmálar skulu stuðla að því að lóðirnar byggist að mestu upp sem ræktunarlóðir en ekki sem hefðbundnar athafnalóðir á athafnasvæðum. Áhersla er lögð á ræktun og grænt yfirbragð lóðanna og því er 1/3 hluti hverrar lóðar skilgreindur sem grænt svæði eða ræktunarsvæði. Búseta á ræktunarlóðunum skal vera möguleg og því heimilt að byggja þar íbúðarhús.

Fornminjar
Minjasafn Reykjavíkur hefur lokið við skráningu forminja á svæðinu og lagði hana fram árið 2004 í skýrslu nr. 112, *Fornleifaskráning jarðarinnar Lambhaga í Reykjavík*. All nokkrar fornminjar hafa verið skráðar innan deiliskipulagsreitsins og er þar um að ræða þær og útihús Lambhagabýlisins, en rústir þessar eru vart sjáanlegar í dag. Staðir þessir hafa engu að síður verið settir inná uppdrátt en segja má að á nær fiestum stöðum sé búið að framkvæma eiltthvað á yfirborði lands og minjar því torséðar. Fornleifavernd ríkisins skal veita umsögn sína um deiliskipulag þetta áður en það hlýtur endanlega staðfestingu. Við framkvæmdir innan reitsins er rétt að minna á ákvæði 13. greinar þjóðminjalaga nr. 107/2001, en þar segir:
„Nú finnast fornleifar sem áður voru ókunnar og skal finnandi þá skýra Fornleifavernd ríkisins frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeigands og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn. Ef fornleifar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd uns fengin er ákvörðun Fornleifaverndar ríkisins um hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum".

Skilmálar:

2.1 **Lóðir**
Lóðir eru alls 8, frá 5.344m² til 41.100m² að stærð. Lóðamörk Fífilbrekku mót norðri breytast og stækkar lóðin um 2.416m² og verður eftir breytingu 11.443m². Óheimilt er að skipta upp lóðum. Kvöð er um sama eignarhald á öllum eignarhlutum innan hverrar lóðar.

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

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 500m², nema á lóðum nr. 25 (Mæri) og nr. 23 (Lambhaga) en þar má byggja íbúðarhúsnæði allt að 700m² á hvorri lóð og er það vegna stærðar lóðanna. Það sem útaf stendur af leyfiegu byggingarmagni (þegar búið er að draga frá flatarmál íbúðarhúsnæðis) má nýta fyrir ræktunarhús og þjónustubyggingar (skemmur, áhaldahús, þökkunarhús o.s.frv.) Þjónustubyggingar mega þó ekki vera meira en 30% af þessari eftirstandandi byggingarheimild*.
Opnum gróðurlausum athafnasvæðum (malbikuð eða malar) innan hverrar lóðar skal stillt í hóf þar sem áhersla er lögð á ræktun og grænt yfirbragð lóðanna. Grænn svæði og ræktuð skulu nema að lágmarki 1/3 hluta (33%) hverrar lóðar en mega vera meiri**.

1. Sem dæmi má nefna að á 20.000m² lóð að þá er heildar byggingarréttur 6.000m² (0,3x20.000).
2. Ef t.d. það stæði eitt 250m² hús á lóðinni og þá mætti byggja viðbyggingu eða annað 250m² hús til viðbótar innan sama byggingarreits, þannig að samanlagður grunnflötur íbúðarhúsnæðis verði 500m² (700m² á lóðum nr. 23 og 25).
3. Eftirstandandi byggingarmagn 5.500m² (6.000-500=5.500) má nýta til ræktunar eingöngu, eða nota allt að 30% þess undir skemmur, áhaldahús, þökkunarhús og þess háttar starfsemi.
4. Ef byggingarréttur fyrir skemmur er fullnýttur þá má byggja 1.650m² (5.500*0,3=1.650) skemmur og 3.850m² (5.500*0,7=3.850)ræktunarhús.

** Sem dæmi má nefna að á 20.000m² lóð skulu grænn svæði að lágmarki vera 6.600m² (33% af 20.000m²) að stærð.

2.4 **Byggingarreitir**
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 sagir í lið 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. lið 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 hæðarmunur í landi býður upp á slíkt og er hámarkshæð mælt frá botnplötu kjallara heimiluð allt að 9m. Byggingarmagn (gólfflötur) kjallara skal reiknast inní heildarbyggingarmagn lóðar sbr. lið 2.3. Mænistefna er frjáls, en þó skal reynt að samræma mænistefnu húsa innan hverrar lóðar sé þess kostur.

2.6 **Aðkoma og bílastæði á athafnalóðum**
Aðkoma að öllum lóðum er frá húsagötu, en auk þess er aðkoma að lóð nr. 31 (Þristiklu) og nr. 29 (Fífilbrekku) frá Lambhagavegi (safngötu). Við hvert íbúðarhús skulu að lágmarki vera 2 bílastæði. Reikna skal 1 bílastæði fyrir hverja 350m² í ræktunarhúsum. Ef um er að ræða smásölu á garð- eða matjurtaplöntum eða álíka starfsemi skal reikna bílastæðaþörf skv. byggingarreglugerð.

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

2.8 **Lagnir og veitumál**
Raflagnir, vatnslagnir og símalagnir eru þegar til staðar innan reitsins. Fráveitustofnlögn er einnig komin, en tengingar inná hana ekki fullfrágengnar. Gerð er kvöð um lagnabelti í allt svæðið á milli lóðarmarka þar sem húsagata liggur. Kvöð um kaldavatnslögn er á lóðum nr. 19, 21 og 23. Eins er kvöð um fráveitulögn á lóð nr. 19 og kemur það fram á teikningu. Allar nýjar lagnir sem og tengingar inná stofnlagnir skulu lagðar í samráði við veitustofnanir.

2.9 **Sorpgeymslur**
Sorpgáma á lóðum og aðkomu að þeim skal sýna á afstöðumynd með byggingarnefndarteikningum. Geymslusvæði fyrir varning, gáma, sorpgáma, kæli- og frystigáma, ýmis tæki ofl. skulu vera afgirt og sem minnst sýnileg frá almennum umferðargötum.

2.10 **Smáhýsi og garðskálar**
Heimilt er að reisa óupphituð smáhýsi, skýli, garðskála eða sambærilegt utan byggingarreits. Heildarflatarmál þess háttar skýla innan hverrar lóðar má ekki fara yfir 50m² og eru þau óheimil til íbúðarnota.

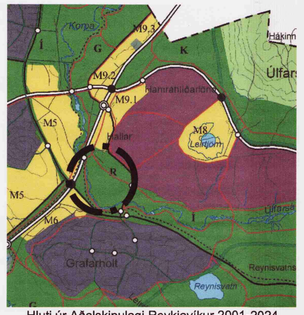
2.11 **Frágangur lóða og girðinga**
Heimilt er að girða lóð af í heild sinni eða hluta hennar og mega girðingar vera allt að 180cm háar. Girðingar á lóðarmörkum skulu settar upp í samráði við nærliggjandi lóðarhafa. Lóðarhafi sér sjálfur um allar framkvæmdir á lóð og óryggisbúnað þeim tengdum.

2.12 **Gróður og lífríki**
Varðveita skal grænt 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 ræktunarstöðva er háður starfsleyfi Heilbrigðiseftirlits og skal auk þess hilla ákvæðum mengunarvarnarreglna. Óheimilt er að nota áburðarefni eða önnur skaðleg efni sem spillt geta lífríki Úlfarsár og mengað grunnvatn.

2.13 **Fornminjar**
Minjasafn Reykjavíkur hefur skoðað minjasögu svæðisins og er allnokkuð um minjar innan reitsins þó þeirra gæti ekki lengur v/ fyrri tíma framkvæmda. Óheimilt er að raska friðuðum fornleifum á nokkurn hátt nema með leyfi Fornleifaverndar ríkisins ef frekari minjar finnast á svæðinu.

2.14 **Mæli- og hæðablöð**
Mælibla ð sýnir afstöðu lóðar, stærð, málsetningar, byggingarlínur, byggingarreit, kvaðir á lóðum o.fl. Hæðarblað sýnir götu- og gangstéttarhæðir við lóðarmörk, landhæðir, gólfkóta, frárennslislagnir ofl.

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



Hluti úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024
ekki í kvarða

Skýringar:

- Deiliskipulagsmörk
- Lóðamörk
- Tillaga að nýjum lóðarmörkum
- Núverandi hús
- Núverandi hús, víkjandi
- Byggingarreitur íbúðarhúss
- Byggingarreitur ræktunar- og þjónustuhúsa
- Núv. garðskálar
- Bílastæði, staðsetning leiðbeinandi
- Göngustígur
- kvöð um lagnabelti
- Húsnúmer
- Lóð:9682m² N:0,24 — Stærð lóðar og nýtingarhlutfall
- 259-21 — Skráðar fornleifar
- 100m helgunarsvæði Úlfarsár

Deiliskipulag þetta, sem fengið hefur meðferð samkv. gr. 25 í lögum nr. 73/1997 var samþykkt í
Skipulagsráði
þann 21. apríl 2010
og í Borgarráði
þann 29. apríl 2010

Tillagan var auglýst frá 13. jan til 23. feb. 2010
með athugasemdafresti til 23.2 2010

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í
B-deild stjórnartíðinda þann _____ 20__

Dagur B. Eggertsson

Breyt. dags. 20. apríl 2010
1. Þristikla, lóð: Fæstla á byggingarreitum fyrir búðarhús og fyrir ræktunar- og þjónustuhús til að koma til móts við óskir lóðarhafa.
2. Lundur I, lóð: Fæstla á byggingarreitum fyrir búðarhús og fyrir ræktunar- og þjónustuhús til að koma til móts við að 100m helgunarsvæði frá Úlfarsá sé vert.
3. Lambhagi, lóð: Fæstla á byggingarreitum fyrir búðarhús og fyrir ræktunar- og þjónustuhús til að koma til móts við að 100m helgunarsvæði frá Úlfarsá sé vert ásamt óskum lóðarhafa um smávægilegar breytur innan lóðar.
4. Önefnd lóð: Fæstla á byggingarreit fyrir ræktunar- og þjónustuhús til að koma til móts við að 100m helgunarsvæði frá Úlfarsá sé vert.

HEITI VERKS:
Lambhagaland við Vesturlandsveg
Ræktunarlóðir

HEITI TEIKNINGAR:
Tillaga að deiliskipulagi
Skipulagsuppdráttur

VERKNR:	MKV:	TEIKNING NR:
209-016	1:1.000 í A1	001
TEIKNAÐ AF: sg	HANNAÐ AF: oh/sg	DAGS. TEIKN: 4. desember 2009
YFIRL. / UNDIRSKRIFT:		TEIKN. BREYTT: 20. apríl 2010

LANDFORM ehf
LANDSLAGSARKITEKTAR FÍLA
AUSTURVEGI 8 800 SELFOSS sími: 482 4080 faxnr: 482 3542
netfang: landform@landform.is veffang: www.landform.is

Reykjavíkurborg
Skipulags- og byggingarsvið
Skipulags- og byggingarsvið Reykjavíkurborgar Borgartúni 12 - 14 skipbygg@rvk.is