



Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 5. október 2022 varðandi eftirfarandi mál.

Lambhagavegur 12

Lögð fram umsókn Guðmundar Odds Víðissonar, dags. 7. september 2022, ásamt bréfi, dags. 7. september 2022, um breytingu á deiliskipulagi Stekkjarbrekkna-Hallsvegar vegna lóðarinnar nr. 12 við Lambhagaveg. Í breytingunni sem lögð er til felst að komið er fyrir tveimur nýjum byggingarreitum á lóð fyrir rafmagnshleðslu og sölu á eldsneyti, samkvæmt uppdr. DAP dags. 6. september 2022. Einnig er lagt fram samkomulag Reykjavíkurborgar og Löðurs ehf., dags. 12. apríl 2022. Lagt er til að tillagan verði afgreidd í auglýsingu.

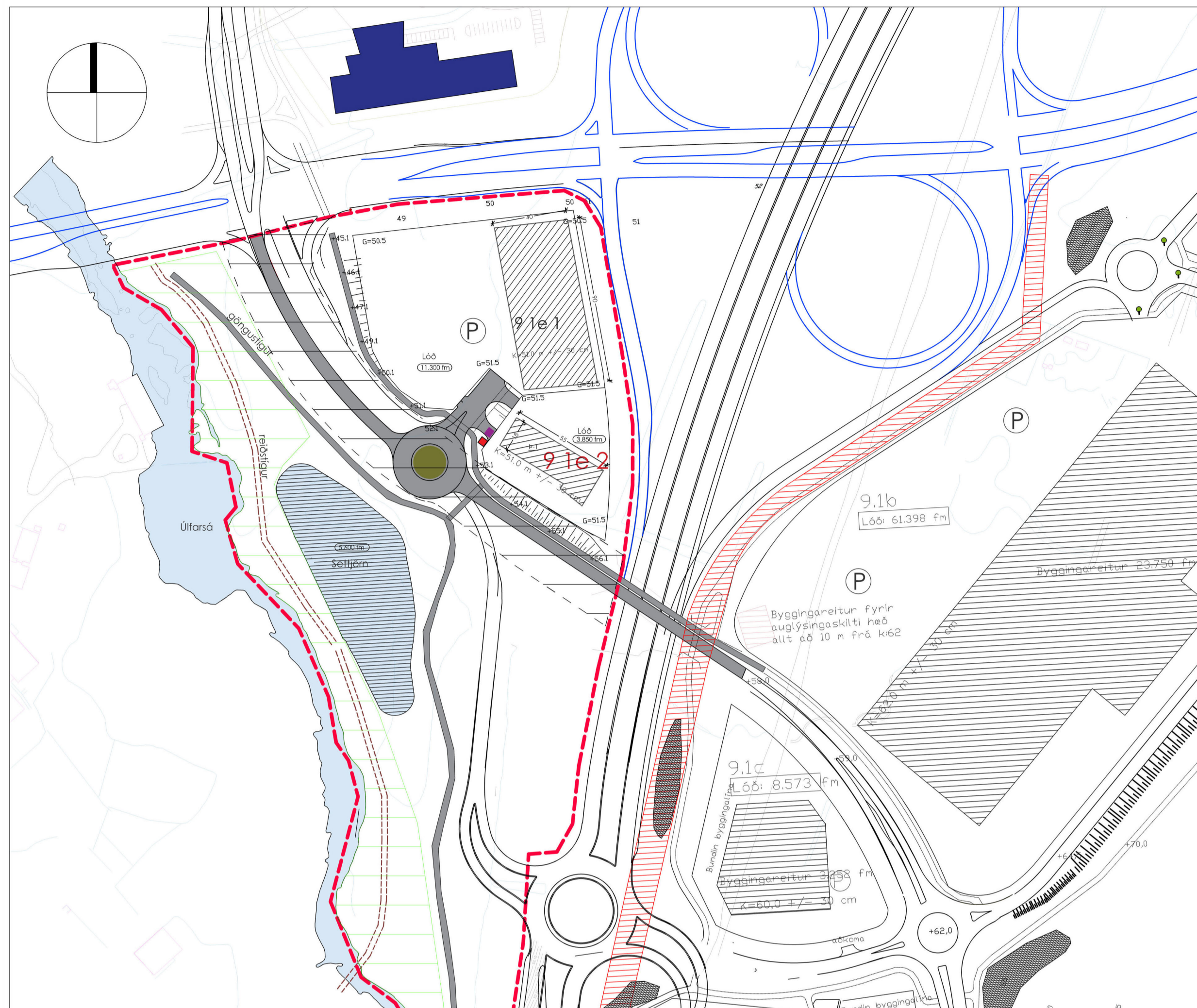
Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Visað til borgarráðs.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

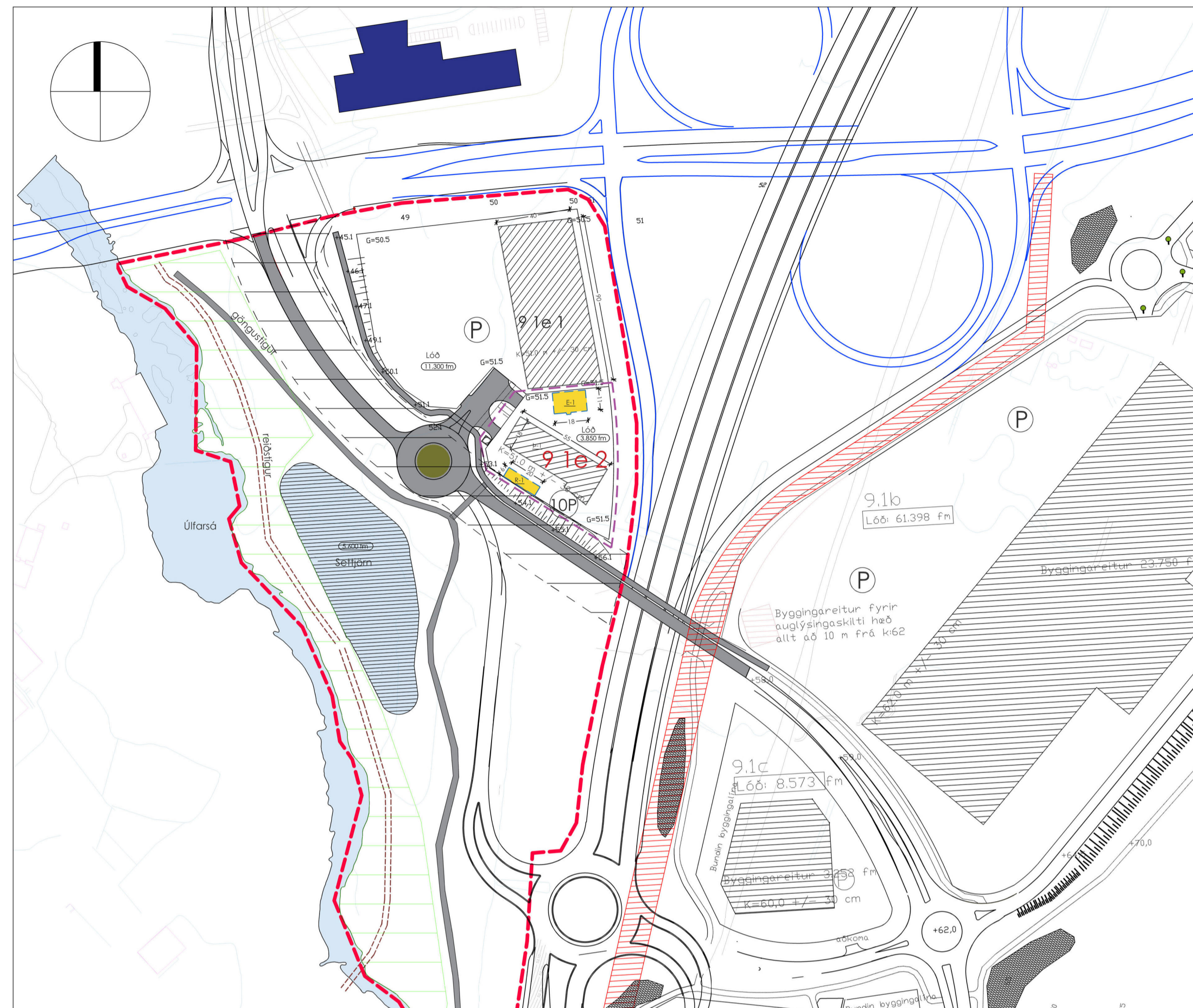
Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

Fylgisköl: Uppdr. DAP dags. 6. september 2022 og samkomulag Reykjavíkurborgar og Löðurs ehf. dags. 12. apríl 2022.

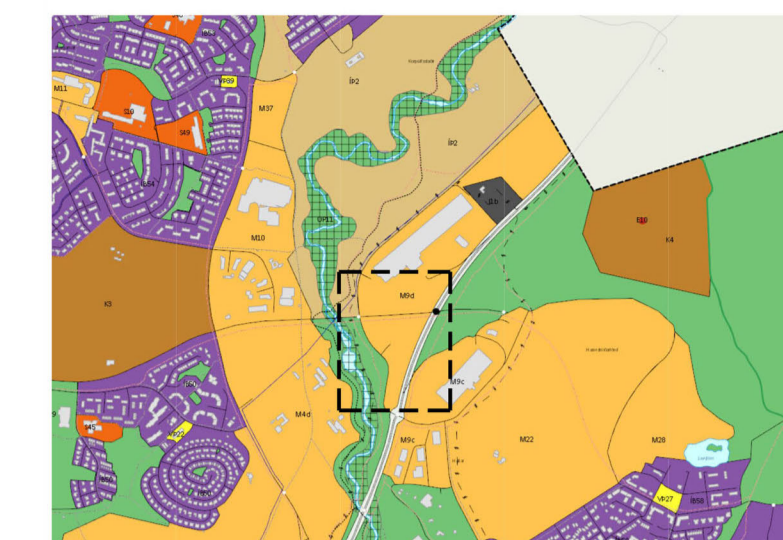
TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI STEKKJARBREKKUR / HALLVEGUR SUÐUR VEGNA LAMBHAGAVEGS 12



GILDANDI DEILISKIPULAGI, Mkv. 1:2000



DEILISKIPULAGSTILLAGA FYRIR LÓÐ 9.1e.2, Mkv. 1:2000



HLUTI AF AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2040

□ staðsetning lóðarinnar sem tillagan fjallar um.

SKÝRINGAR

- Deiliskipulagsmörk
- Lóðamörk
- Byggingareitur
- Lóðarstærð
- Nýr byggingareitur
- Mörk deiliskipulagsbreytingar
- Fjöldi bílastæða á lóð
- Bílastæði
- Hverfisverndarsvæði
- Helgunarsvæði tengibrautar
- ◆ Lóð og byggingareitur fyrir allt að 7 m spennistöð
- ◆ Lóð og byggingareitur fyrir spennistöð teiknd ríður

Í gildi er deiliskipulag fyrir Stekkjarbrekkur - Hallsvegur, dags. samp. 30. ágúst 2007 og var breytt fyrir lóðir nr. 12 og 14 við Lambhagaveg, dags. samp. 30. júní 2017.

GILDANDI DEILISKIPULAG FYRIR LAMBHAGAVEG 12-14 samþykkt í borgaráði 13.08.2007

„Skilmálar

Á svæði er gert ráð fyrir tveimur atvinnulóðum. Lóðirnar eru merktar í deiliskipulaginu frá 9.1 d.1 - 9.1 d.8.

Starfsemi á lóðunum skal vera í samræmi vill áður nefnda skilgreiningu í aðalskipulagi og í þróunaráætlun Mosfellsbæjar og Reykjavíkur. Ekki skal vera matværuverslun á svæðinu og skal lágmarksstærðir verslana vera minnst 1000 m² af gólfplatarmáli verslunarhúsnæðis.

Lega gatna, stíga er leiðbeinandi á deiliskipulagsuppdættinum. Stærð lóðar og byggingareita er einnig leiðbeinandi og ákvarðast endanleg stærð við útgáfu mæliblaðs. Hæðarkótur á lóðum og götum er leiðbeinandi. Heimilad frávik frá uppgefnum gólfkótum er +/- 50 cm. Hámarkshæð bygginga frá gólfkóta 1. hæðar er 12 m. Heimilt er að byggja geymslurými í kjallara undir byggingum. Leitast skal vill að brjóta upp form bygginga og efnis- og líftalval skal vera í jarðtönnum. Gerð er krafa um flöt eða einhalla þök og skal halli vera á bilinu 0° - 20°. Skipulagssvið Reykjavíkur skal samþykka endanlegt útlit bygginga. Fjöldi bílastæða á hvern lóð skal að lágmarki vera eitt bílastæði á hverja 35 m² verslunarýmis og eitt bílastæði á hverja 50m² lager- og geumsluhúsnæðis. Kröfu um fleiri bílastæði skal fullnægja innan bygginga eða á bílastæðakjallara. Um fjölda stæða fyrir fatlaða fer skv. kröfu byggingareglugerðar. Gera skal ráð fyrir að lágmarki einu reiðhjólstæði á hverja 300m² verslunarhúsnæðis. Vanda skal sérstaklega til alls frágangs á lóðum s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Gerð er krafa um vandaðan frágang bílastæða og leitast skal við að brjóta upp á ásynnd þeirra með gróðri og skal hlutfall gróðurþekju á bílastæðum vera all minnsta kosti 5% af heildarflatarmáli þeirra. Hlutfall gróðurþekju annars staðar á lóð skal að minnsta kosti vera 10%. Með aðaltekningum af byggingum skal fylgja séruppráttur sem gerir grein fyrir skipulagi lóðar þ.m.t. hæðarsetningu á lóð, frágangi bílastæða, gróðursetningu og plöntuvali og annan almennan frágang á lóðinni í samræmi við þessa skilmála.

Hverfisverndarákvæði. Leggja skal áherslu á að ganga frá göngu- og hjólaðstíga þannig að hann falli sem best að því umhverfi og landi sem fyrir er. Þegar fimabundin reiðleið er aflögð skal leitast vill að afmá ummerki um hana á svæðinu og græða upp. Vinna þarf tillögu að landmótun og frágangi setjarnar þannig að hún hafi sem minnst áhrif á svæðið. Að öðru leiti er ekki gert ráð fyrir neinu raski innan eða við hverfisverndarsvæðið. Leitast verður við að náttúrulegur gróður innan hverfisverndarsvæðisins fái að þróast á eigin forsendum og tekur afmörkun hverfisverndarsvæðisins m.a. mið af því. Engar formnirjar eru innan skipulagssvæðisins.

GREINARGERÐ VEGNA DEILISKIPULAGSBREYTINGAR Á LAMBHAGAVEGI 12-14

„Í gildi fyrir svæðið er heildarskipulag Stekkjarbrekkur/Hallsvegur áður samþykkt í Borgaráði 30.08.2007.

LÝSING BREYTINGAR (gildandi skilmálar)

Breytingin felst í því að fyrirkomulagi byggingareita á lóð er breytt.

Á lóð Lambhagavegs 14 er komið fyrir tveimur byggingareitum auk byggingareits fyrir skýli. Byggingamagn á lóð minnkar og fjöldi hæða breytist. Á lóð Lambhagavegs 12 er byggingareit breytt. Byggingamagn á lóð minnkar og fjöldi hæða breytist.

Lóð spennistövar er færð. Innkeyrslum á lóð er breytt. Misræmi milli texta og teikningar í gildandi deiliskipulagi lagfært.

Eftir breytingu:

Lambhagavegur 14 = 9.1e.1

Stærð lóðar 11.300m²

Byggingamagn 365m²

Hæðir: 1h

Lambhagavegur 12 = 9.1e.2

Stræð lóðar (FMR) 3.918m²

Byggingamagn 1.030m²

Hæðir: 1h

Skipulagsskilmálar dags. 22.08.2007 eru óbreyttir að öðru leiti.“

GREINARGERÐ - TILLAGA AÐ BREYTINGU FYRIR LÓÐINA LAMBHAGAVEGUR 12

Samkvæmt gildandi Aðalskipulagi er lóðin Lambhagavegur 12 skilgreind sem miðsvæði (M) þjónustukjarnar við stofnbrautir. Á lóðinni verður komið fyrir sjálfvirki/ vélrænni bílavottastöð fyrir fólkstíla, bílavottastöð fyrir stærri bíla og fjölkorkustöð, annars vegar eldsneytistöð með einni dælu fyrir tvo bíla samtímis ásamt hraðdælu fyrir stærri ökutækni og hins vegar búnaði til hleðslu rafknúinna ökutækja.

Lýsing breytinga:

- Heimilt verði að reisa sjálfvirka/vélræna þvottastöð fyrir ökutækni, annars vegar þvottastöð fyrir stærri bíla og hins vegar fyrir fólkstíla. Að felst verði úr gildi skilmálar um verzlun á jarðhæð með tilgreinda lágmarksstærð.
- Skilgreindur er **byggingareitur [E-1]** fyrir tönkum neðanjarðar og dælubúnaði ofanjarðar fyrir eldsneyti. Hámarkshæð dælubúnaðar er 2,2m.
- Skilgreindur er **byggingareitur [R-1]** fyrir búnaði ofanjarðar fyrir hleðslu rafknúinna ökutækja. Hámarkshæð rafhleðslubúnaðar 2,2m.
- Núverandi **byggingareitur [E-1]**: lögun og stærð byggingareits er óbreytt frá gildandi skipulagi.
- Skilmálum um bílastæði verði breytt með tilkomu bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar. Þær reglur voru samþykktar í skipulags- og samgönguráði 19. desember 2018 og í borgarráði 10. janúar 2019. Komið er fyrir 10 bílastæðum á lóð.

Að öðru leyti gilda áfram sömu byggingaskilmálar fyrir lóðina.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í Borgaráði Reykjavíkur þann ____20__ og þann ____20__.

Tillagan var auglöst frá ____20__ með athugasemdafrestil til ____20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann ____20__.

LAMBHAGAVEGUR 12 - REYKJAVÍK TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGSBREYTINGU

dap
development architecture property

Þrastargata 11 107 Reykjavík
s 6604200 arkitekt@dap.is www.dap.is

verknr. teikning dags.
16-09-83 (90)1.01 06.09.2022

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480- 0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík, annars vegar og hins vegar Löður ehf. hf., kt. 580912-0280, Fiskislóð 29, 101 Reykjavík, hér eftir nefndur lóðarhafi, gera með sér svofellt;

samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni Lambhagavegi 12 í Reykjavík

1. gr.

Inngangur

Löður ehf., lóðarhafi að lóðinni Lambhagavegi 12, landeignanúmer L216925, hefur hug á frekari uppbyggingu og breyttri nýtingu á lóðinni.

Af því tilefni gera Löður ehf. annars vegar og Reykjavíkurborg hins vegar með sér samkomulag þetta.

Lóðin Lambhagavegur 12 er óbyggð. Stærð lóðar er 3.918 m² skv. Þjóðskrá Íslands. Heimilt byggingarmagn samkvæmt deiliskipulagi er 1.030 m².

Samkvæmt hugmyndum lóðarhafa að uppbyggingu á lóðinni er að byggð verði bílaþvottastöð með einni eldsneytisdælu til þjónustu fyrir tvær bifreiðar samtímis ásamt einni hraðdælu eingöngu fyrir stærri bíla og tæki.

2. gr.

Deiliskipulagsgerð og lóðarsamningur

Lóðarhafi mun láta vinna nýja deiliskipulagstillögu fyrir lóðina Lambhagavegur 12 vegna uppbyggingar sem miðar að því að á lóðinni verði bílaþvottastöð og eldsneytisdælu. Tillagan verði unnin í samvinnu við umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar.

Reykjavíkurborg mun láta vinna breytingar á aðalskipulagi verði þörf á því.

Lóðin Lambhagavegur 12 er 3.918 m². Gert verði ráð fyrir að lóð verði að mestu óbreytt að stærð og lögun eftir deiliskipulagsbreytingu.

Löður ehf. mun heimila Orkunni IS ehf. að setja upp á lóð sinni að Lambhagavegi 12 eina eldneytisdælu fyrir 2 bifreiðar samtímis ásamt einni hraðdælu eingöngu fyrir stærri bíla og tæki enda mun lóðarhafi láta vinna breytingu að deiliskipulagi til að koma á mótis við þarfir Orkunnar IS ehf. Gert verði ráð fyrir sjálfsafgreiðslustöð.

Reykjavíkurborg mun vinna að því í samvinnu við lóðarhafa að fá heimild til rekstur eldsneytisstöðvar fyrir eldsneytisdælu. Verði því ekki viðkomið getur lóðarhafi sagt upp samkomulagi þessu með þriggja mánaða fyrirvara.

Búið er að gefa út lóðarleigusamning sem gildir í 50 ár frá 1. ágúst 2018. Hefðbundinn lóðaleigusamningur fyrir Lambhagaveg 12, sem er leigulóð, verður gefinn út á ný komi til þess að lóðarhafi óski eftir að koma fyrir eldsneytisdælum með ákvæði um að heimild fyrir eldsneytisdælu verði bundin við 20 ár.

Breytt fyrirkomulag lóðar, nýting, byggingarmagn og nýtt deiliskipulag fyrir Lambahagaveg 12 er háð samþykki skipulags- og samgönguráðs og borgarráðs.

3. gr.

Uppsögn

Lóðarhafi mun leggja fram tillögu að deiliskipulagi lóðar innan árs frá undirritun samkomulags þessa. Hafi nýtt deiliskipulag ekki verið staðfest innan tveggja ára frá því að tillaga lóðarhafa var lögð fram er hvorum aðila um sig heimilt einhliða að segja samkomulagi þessu upp með þriggja mánaða fyrirvara.

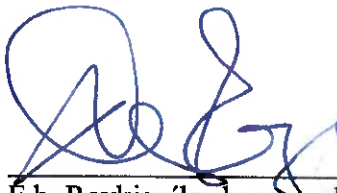
4. gr.

Lagnir

Komi til þess vegna breytinga og uppbyggingar á lóðinni Lambhagavegs 12 að flytja þurfi spennistöð eða lagnir veitustofnanna skal lóðarhafi bera kostnað við þann flutning.

Heimilt er að þinglýsa samkomulagi þessu á lóðina Lambhagaveg 12, landeignanúmer L216925.

Reykjavík, 12. apríl 2022



F.h. Reykjavíkurborgar, skv. samþykki borgarráðs, dags. 10. febrúar 2022



F.h. Lóðurs ehf.

Vitundarvottar að rétttri dags.,
undirskrift og hæfi aðila:



Nafn og kennitala [REDACTED]



Nafn og kennitala [REDACTED]