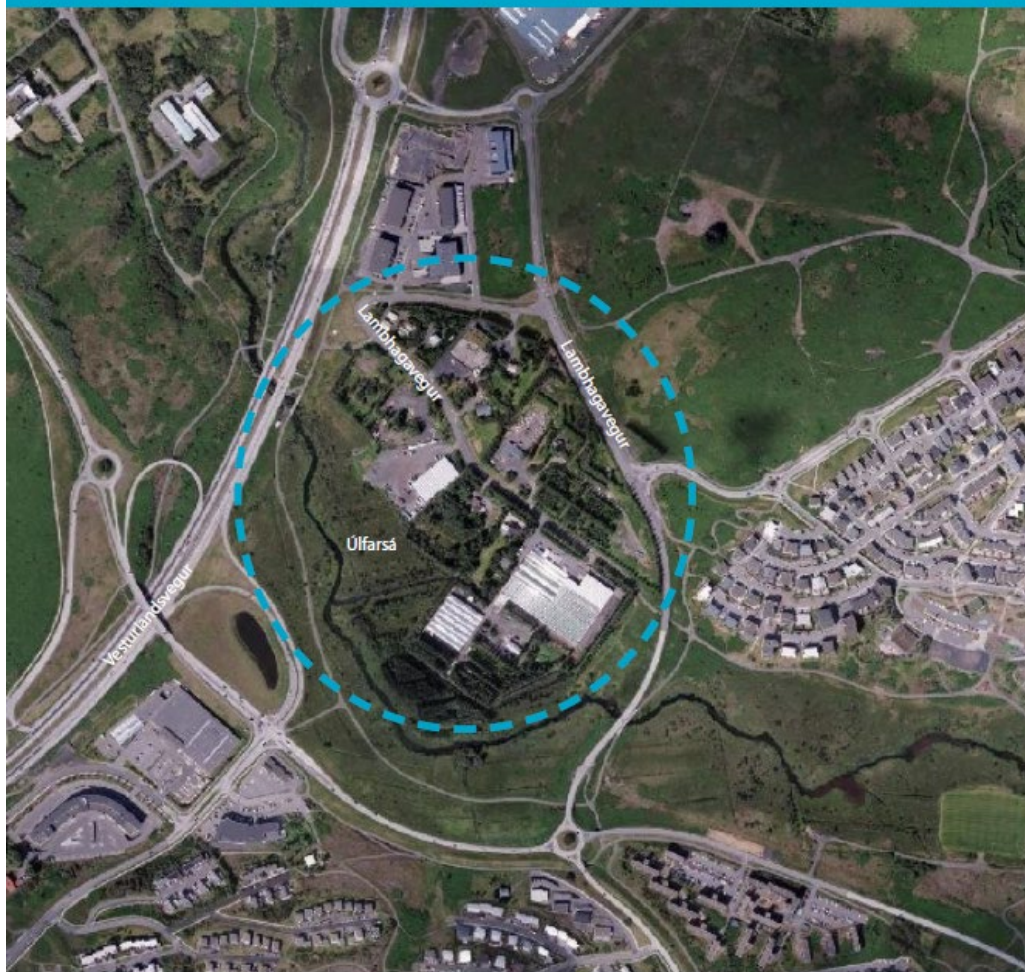




Lambhagaland við
Vesturlandsveg

Lambhagaland
Skipulagslýsing vegna
nýs deiliskipulags

Desember 2025



Lambhagaland

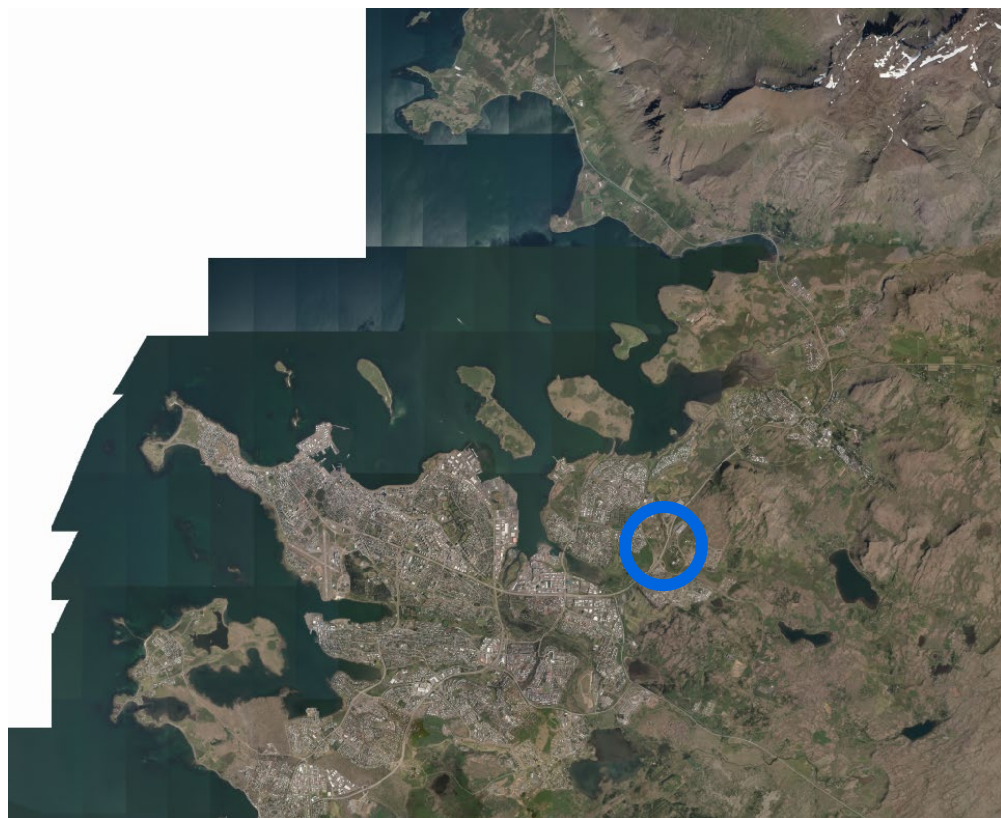
Kynning á athugasemdum og ábendingum
eftir skipulagslýsingu



Reykjavík



Staðsetning





Umsagnir sem bárust vegna skipulagslýsingar

Lýsingin var kynnt frá 18. desember 2025 til 29. janúar 2026

- Vegagerðin
- Veitur
- Skóla og frístundarsvið
- Náttúrufræðistofnun
- Deild umhverfisgæða
- Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur
- Minjastofnun Íslands



Vegagerðin

- Vegagerðin mælir eindregið með virku samráði á vinnslustigi skipulagstillögunnar en fer jafnframt fram á að fá skipulagið til umsagnar á öllum stigum. Þau benda einnig á leiðbeiningunum „Vegir og skipulag“ sem ætlað er að stuðla að skilvirku samráðsferli við skipulagsvinnu þannig að tekið sé nægilegt tillit til samgöngumannvirkja á ábyrgð Vegagerðarinnar.
- Nýtt deiliskipulag mun hafa í för með sér umferðaraukningu og fer Vegagerðin fram á að unnið verði samgöngumat fyrir svæðið.
- Vegagerðin bendir á að skv. Vegalögum nr. 80/2007 er veghelgunarsvæði 30 m breitt til hvorrar handar frá miðlínu stofnvega en 15 m frá miðlínu annarra þjóðvega. Um veghelgun á vegamótum gilda sérstakar reglur. Framkvæmdir innan veghelgunarsvæðis eru háðar leyfi frá Vegagerðinni.
- Vegagerðin bendir á að liður b í 18. grein Vegalaga nr. 80/2007 segir að ef byggð er skipulögð að þjóðvegi sem fyrir er skal sveitarfélag bera allan kostnað við mannvirki sem nauðsynlegt er að setja við veg til að skýla byggð fyrir umferðarhávaða eða mengun.



Veitur

- Mikilvægt er að gert sé ráð fyrir aðkomu veitukerfa snemma í skipulagsferlinu.
- Gera grein fyrir legu og tenginguraforku-, heitavatns-, kaldavatns- og fráveitukerfa til og frá svæðinu, ásamt því að tryggja nægilegt rými fyrir stofnæðar, tengipunkta og önnur mannvirki sem tengjast rekstri innviða. Jafnframt þarf að tryggja aðgengi að lögnum og mannvirkjum veitna til viðhalds og endurnýjunar til framtíðar.
- Veitur leggja áherslu á að unnið verði flóðamat og að gert sé grein fyrir ofanvatnslausnum í deiliskipulagi.
- Veitur leggja áherslu á gott og reglubundið samráð á öllum stigum skipulagsvinnunar.



Skóla- og frístundasvið

- SFS sér ekki að þetta hafi áhrif á skólamál á svæðinu.



Náttúrufræðistofnun

- Í skipulagslýsingunni er hins vegar ekki sýnt á korti hvernig ný afmörkun verður og ekki er heldur skýrt hvernig endurskoðun skipulagsmarka tengist gildandi deiliskipulagi útivistarsvæðis við Úlfarsá. Af þeim sökum liggur ekki fyrir hvaða svæði breytingin nær til.
- Náttúrufræðistofnun bendir á að fuglalíf við Úlfarsá er fjölskrúðugt og þar verpa margar fuglategundir, einkum andfuglar og mófuglar. Á veturna er talsvert fuglalíf á ánni, meðal annars við Lamhaga¹. Að mati stofnunarinnar ætti í deiliskipulagstillögu að fjalla um hvort og með hvaða hætti deiliskipulagið geti haft áhrif á fuglalíf og annað lífríki á svæðinu.



Deild umhverfisgæða

- Það er ekki mjög skýrt í skipulagslýsingunni hvað til standi á reitnum. Það er ýjað að því á nokkrum stöðum að byggja eigi íbúðir, jafnvel einnig þjónustu og verslun en reiturinn er skilgreindur sem OP24 á aðalskipulagi sem er garðlönd og ræktunarsvæði.
- Á reitnum er núna gróðrarstöðin Lambhagi en þarna voru áður fleiri gróðrarstöðvar. Mikilvægt er að gerð sé úttekt á trjágróðrinum sem lögð verði til grundvallar fyrir skipulag reitsins.
- Í aðalskipulagi er gert ráð fyrir göngustíg meðfram ánni en hann er hvorki sýndur á núverandi deiliskipulagi Lambhagalands né á deiliskipulagi Úlfarsárdals. Það má skilja að honum verði mögulega komið fyrir í væntanlegri skipulagsvinnu á Lambhagalandi sem er jákvætt fyrir útivistarmöguleika á svæðinu en spurning hvernig það getur rímað við endurheimt votlendis.



Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur

- HER vill byrja á að ræða að í lýsingunni kemur fram að syðstu lóðirnar á skipulagssvæðinu séu almennt í 30-80 m fjarlægð frá Úlfarsá. HER telur að 30 m sé of lítil fjarlægð, miða skyldi við 50 m að lágmarki til að takmarka áhrif á áнна og lífríki hennar.
- Heilbrigðisnefnd lagði til árið 2000 að lágmarksfjarlægð mannvirkja frá ám og vötnum væri 100 m, en í greinargerð með aðalskipulagi Reykjavíkur segir að ekki sé gert ráð fyrir að byggt sé nær ám og vötnum innan þéttbýlissvæðis borgarinnar en ákvarðast af helgunarsvæði þeirra. Helgunarsvæði áa og vatna ákvarðast afmörkun hverfisverndar fyrir viðkomandi á eða vatn. Skv. reglugerð nr. 796/1999 um varnir gegn mengun vatns ber sveitarfélagi að halda ám og vatnsföllum í náttúrulegu ástandi eða að lágmarki í því ástandi sem viðkomandi vatnshlot var í við flokkun þess skv. reglugerðinni.
- HER telur mikilvægt að reynt verði að beita blágrænum ofanvatnslausnum til að hreinsa ofanvatn áður en það er leitt út í Úlfarsá sem viðtaka.
- Fram kemur í kaflanum Hljóðvist og mengun í lýsingunni að hávaði gæti verið áskorun vegna nálægðar við Vesturlandsveg. Rætt er um að gera ráðstafanir til að vega upp á móti því en ekkert er rætt um aðra mengun. Þar sem Vesturlandsvegur er umferðarþungur þjóðvegur er hætta á loftmengun á því svæði sem liggur næst veginum. HER telur því að einnig þurfi að fjalla um loftgæði og mögulegar mótvægisáðgerðir til að draga úr þeirri mengun. T.d. væri hægt að planta trjám, runnum og öðrum gróðri til að draga úr svifryksmengun.

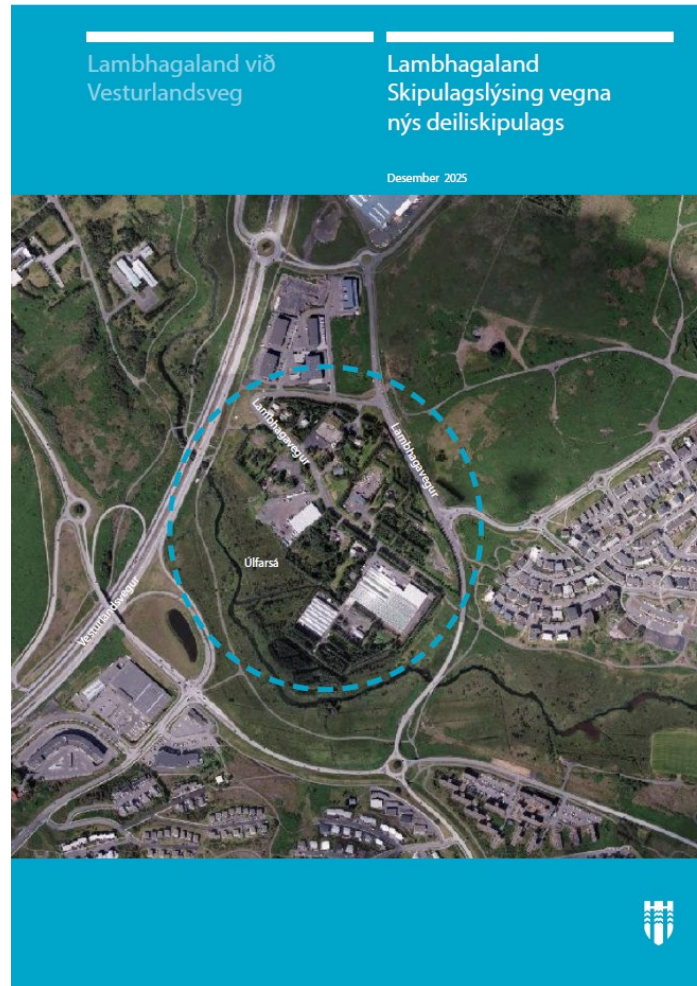


Minjastofnun Íslands

- Minjastofnun fer fram á að fyrirbyggjandi fornleyfaskráning verði uppfærð fyrir svæðið í samræmi við nógildandi kröfur.
- Ef á svæðinu eru skráð friðuð eða friðlýst hús og mannvirki skal einnig skrá þau í samræmi við staðal stofnunarinnar.
- Fornleifa, húsa og mannvirkjaskráning á tilteknu svæði telst ekki lokið fyrr en skráningin hefur hlotið staðfestingu Minjastofnunnar Íslands. Senda skal stofnunni skráninguna til umsagnar þegar tillaga liggur fyrir.

Niðurstaða

Tekið verður tillit til framkominna umsagna við vinnu við gerð deiliskipulags.





Tímalína deiliskipulags

feb – maí 2026

Undirbúningur og greiningavinna

(flóðamat, landgreiningar, fornleifaskráning uppfærð, gróður kortlagður, húsakönnun, hávaðakort, fuglalíf og lífríki...)

Samningagerð

mars – ágúst 2026

Mótun tillögu

(grunnhugmynd, búskaparsaga svæðisins, tengingar, umferð, bílastæði, græn svæði, útivistarsvæði, blágrænar ofanvatnslausnir)

ágúst – október 2026

Skipulagstillaga (uppdráttur, greinagerð, samgöngumat, skýringamyndir, skuggavarp og fl.)

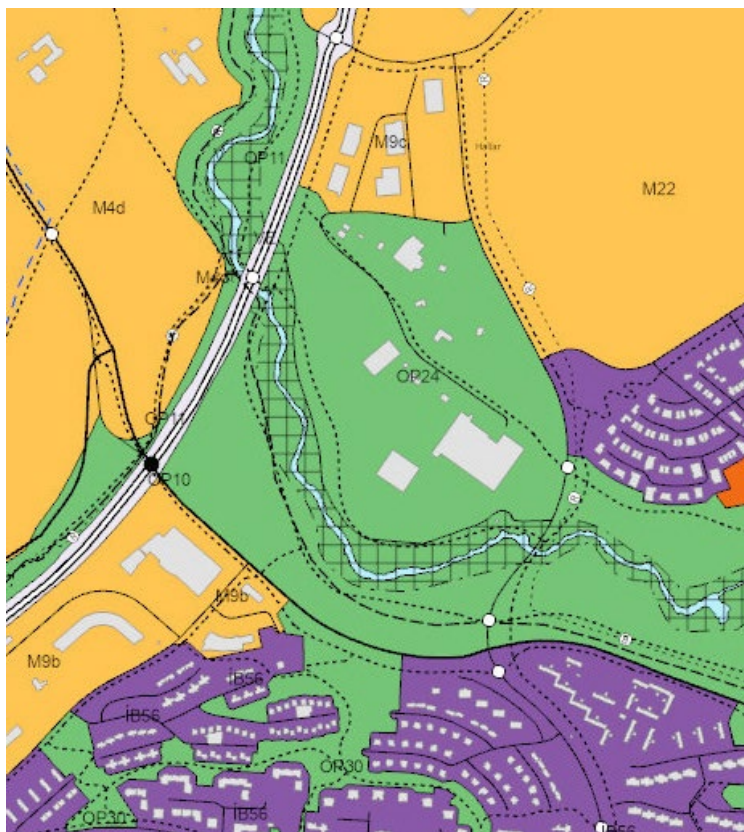
október 2026

Tillaga kynnt Umhverfis og skipulagsráði og í framhaldinu fer tillagan í auglýsing í 6 vikur.

Deiliskipulag staðfest með birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda í byrjun árs 2027

Aðalskipulagsbreyting verður gerð með Höllum og nágrenni

Skipulagsvæðið



Deiliskipulagssvæðið, svokallaður Lambhagareitur, er staðasett austan við Vesturlandsveg. Sérstaða svæðisins er strjálbýl íbúðarbyggð í bland við grænmetisræktun.

Rík hefur verið fyrir ræktun á svæðinu frá því að lóðunum var úthlutað á 8. og 9. áratugnum. Svæðið í heild er mjög gróið, háar aspir, grenitré og annar gróður eru einkennandi fyrir Lambhagareit.

Lambhagareitur er 14,8 ha og skiptist í átta lóðir. Syðstu lóðirnar liggja að opnu grænu útivistarsvæði norðan við Úlfarsá og er fjarlægð frá lóðarmörkum að ánni á bilinu 30-80 m. Lóðirnar norðan við húsagötu einkennast af berum klöppum og miklum hæðarmun á meðan lóðirnar sunnan við húsagötu eru flatlendar og mýrlendar.

Með nýju deiliskipulagi verður afmörkun deiliskipulags samsíða Úlfarsá endurskoðuð með hliðsjón af lögun Úlfarsár og landslagi.

Skipulagsleg staða



Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er ræktunarstöðin Lambhagi skilgreint sem OP24. Skilgreiningin er garðlönd og ræktunarsvæði sem falla undir borgarbúskap. Innan garðalanda er heimilt að nýta svæðin í anda borgarbúskapar fyrir garðyrkju og ylrækt. Landnotkun á þessum svæðum er skilgreind sem landbúnaður í bland við útivist.

Í gildi er deiliskipulag frá 2010. Lóðir innan deiliskipulagsreitsins eru samtals átta talsins. Byggingarstig og ástand lóða er mismunandi. Á stærstu lóðinni, Lambaga, er mikil ræktunarstarfsemi og búið að byggja um yfir 2000 m² af gróðurhúsum. Á svæðinu eru einnig íbúðir og atvinnuhúsnæði í mismunandi ástandi innan um skjólbelti, tré og ræktunarreiti.

Samhliða nýju deiliskipulagi verða gerðar breytingar á aðalskipulagi og reiturinn endurskilgreindur.