



Reykjavík, 29. janúar 2026

HER-202512-5477

Skrifstofa skipulags- og byggingarfulltrúa  
Borgartúni 12-14

105 Reykjavík

**Efni: Umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur um mál nr. 1681/2025 í skipulagsgátt, Lambhagaland við Vesturlandsveg - USK25120007. Lýsing (Nýtt deiliskipulag).**

Visað er til máls nr. 1681/2025 í skipulagsgátt, Lambhagaland við Vesturlandsveg - USK25120007. Lýsing (Nýtt deiliskipulag). Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur (HER) hefur farið yfir gögn málsins og veitir eftirfarandi umsögn.

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 ána 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 af 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. Vatnsgæði mega aldrei rýrna en rík krafa um að þau séu bætt ef þau ná ekki umhverfisviðmiðum. Það þarf því að horfa til þess að uppbygging á svæðinu ógni ekki vatnsgæðum Úlfarsár né hafi áhrif á lífríki hennar, fjarlægðarmörk ætti að setja með tilliti til þess að ná þeim markmiðum.

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 umferðarpungur 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.



HER áskilur sér rétt til að koma með frekari athugasemdir á síðari stigum málsins.

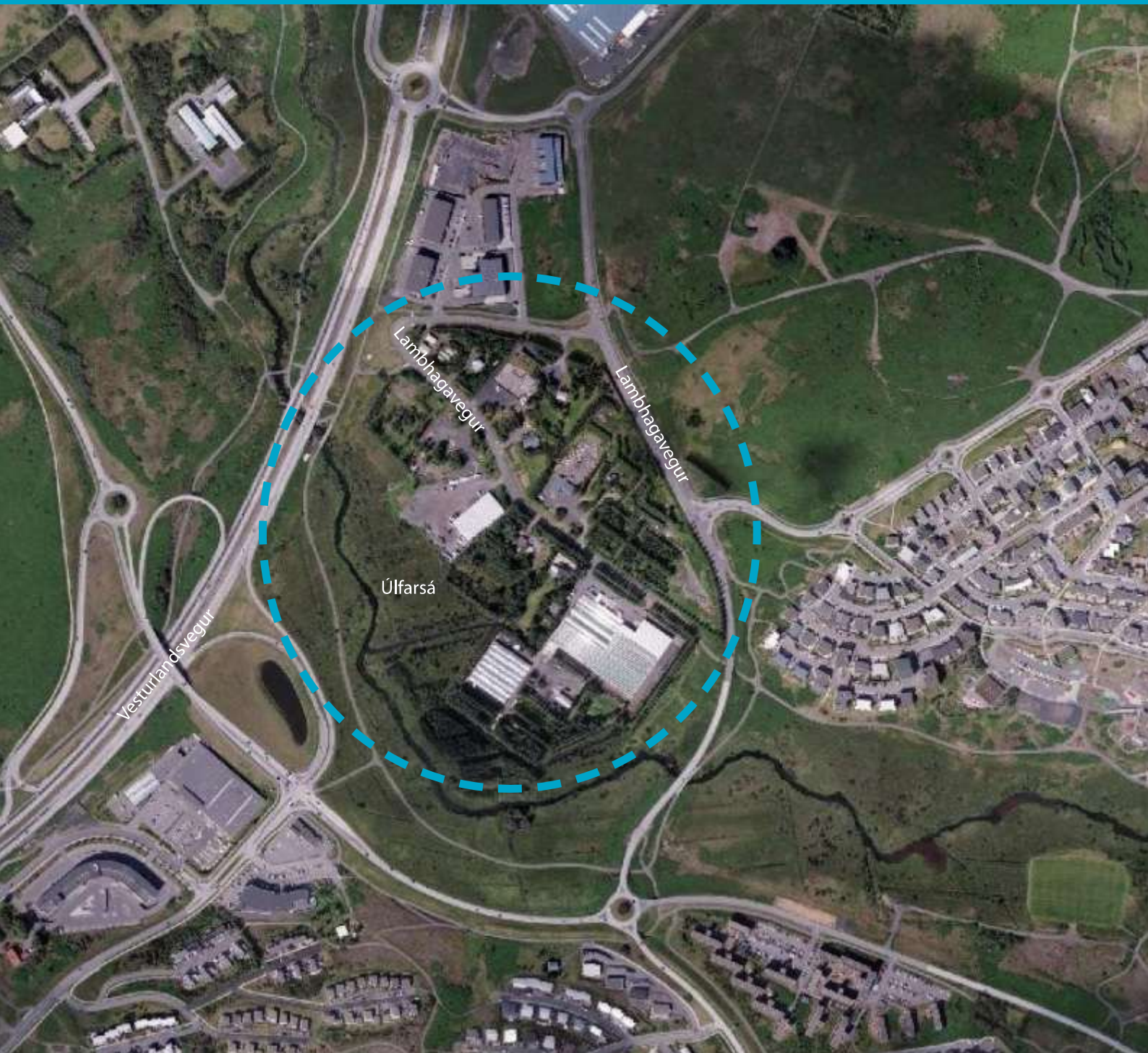
F.h. Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur

Svava S. Steinarsdóttir  
Verkefnastjóri í vöktun

Lambhagaland við  
Vesturlandsveg

Lambhagaland  
Skipulagslýsing vegna  
nýs deiliskipulags

Desember 2025

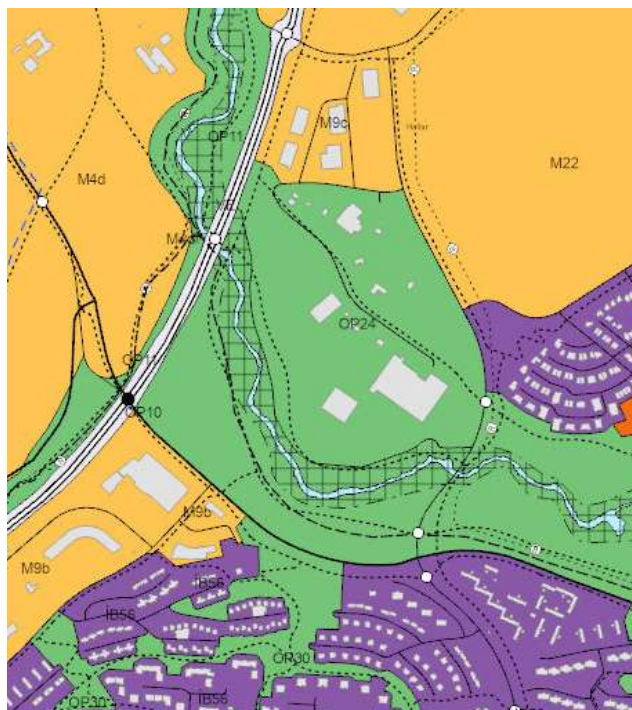


## Skipulagsvæðið

Deiliskipulagssvæðið, svokallaður Lambhagareitur, er staðasett austan við Vesturlandsveg. Sérstaða svæðisins er strjálbýl íbúðarbyggð í bland við grænmetisræktun. Rík hefur 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. Hæðarmunur er mestur í Fífilbrekku, Lundi II og Mæri en hæðarmunur á milli húsagötu og Lambhagavegar er 17-20m.

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



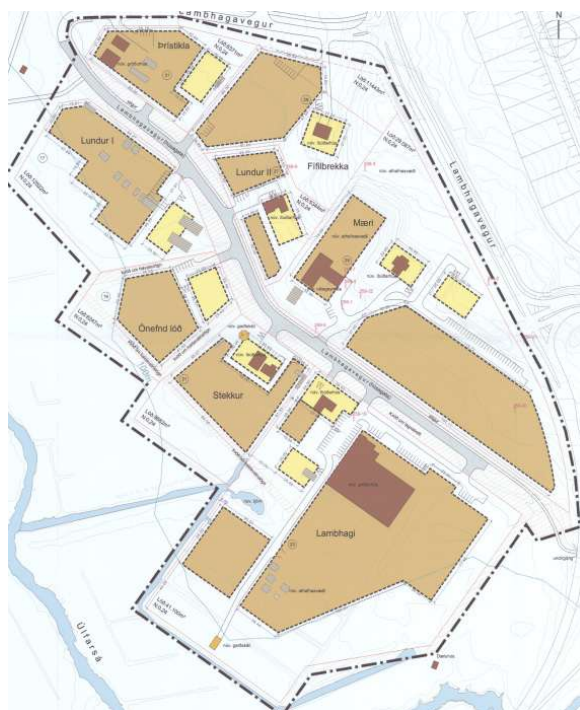
Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

## Skipulagsleg staða

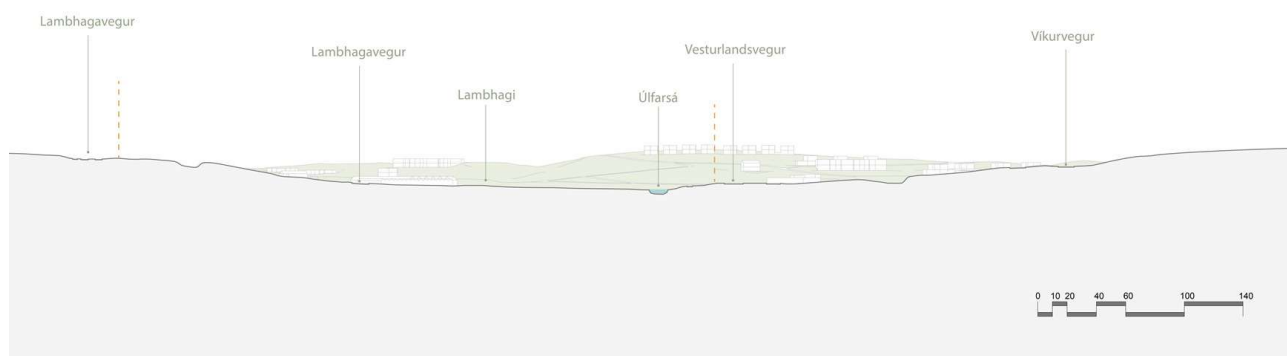
Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er ræktunarstöðin Lambhagi skilgreint sem OP24. Skilgreiningin er garðlönd og ræktunarsvæði sem falla undir borgarbúskap. Innan garðalanda er heimilt að nýta svæðin í anda borgarbúskapar fyrir garðyrkju og ylrækt. Landnotkun á þessum svæðum er skilgreind sem 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 m<sup>2</sup> 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.



Gildandi deiliskipulag



Sneiðing frá Lambhagavegi að Vesturlandsvegi

## Megináherslur

Sérstaða svæðisins skal varðveitast sem mest í borgarmyndinni, góð ræktunarskilyrði eru á svæðinu og rík hefð hefur verið fyrir ræktun og skal það endurspeglar hugmyndafræðina að breyttu deiliskipulagi. Lágmarka skal fótspor bygginga eins og unnt er með því að kortleggja núverandi svæði, til að mynda staðsetningu grunna og gróðurs. Áhersla skal vera á blágrænar ofanvatnslausnir og ræktun í bland við íbúðarbyggð, þjónustu og verslun.

## Mótun byggðar

Byggðin skal falla vel að núverandi landslagi og nýta vel landhalla sem er á svæðinu. Hafa skal í huga framsýni við hönnun og útfærslu á íbúðum þar sem um er að ræða einstakt tækifæri til þess blanda saman íbúðum og ræktunarreitum í nálægð við borgina. Íbúðir skulu endurspeglar gæði, sveigjanleika og góða tengingu við skjólgóð útirými. Áhersla skal vera á vistvæna byggð og sterka heildarsýn.

## Græn svæði og almenningssými

Mikilvægt er að tryggja lífríki og útivistargildi svæðisins við og meðfram Úlfarsá. Syðstu lóðirnar liggja að opnu grænu útivistarsvæði norðan Úlfarsár og er



Skýringamyndir sem sýna útfærslu á grænu svæði og blágrænum ofanvatnslausnum. Sjá nánar í leiðbeiningum í Hverfisskipulagi Reykjavíkur

fjarlægð frá lóðarmörkum að ánni á bilinu 30-80 m. Á því svæði hvílir hverfisvernd, skv. Úlfarsárdalur, Deiliskipulag á útivistarsvæði dags. 2.10.2007, sem miðar m.a. að verndun votlendisins. Enn fremur er Úlfarsá og útivistarsvæðið meðfram bökkum hennar á náttúruminjaskrá. Þetta suðursvæði er að stórum hluta votlendi sem hefur verið framræst og liggja um það margir skurðir en stefnt er að endurheimt votlendis að einhverju leyti. Mikilvægt er að tryggja lífríki og útivistargildi svæðisins við og meðfram Úlfarsá sem er hluti af "Græna treflinum" sem er samfelld útivistarsvæði í upplandi höfuðborgarsvæðisins frá Esjurótum í norðri að Undirhlíðum í suðri. Stígurinn mun bjóða upp á mislangar göngu- og hjólaleiðir í vistlegu umhverfi

en ekki síður mun hann skapa aðgengi vistvænnar útivistarumferðar að endalausum útivistarmöguleikum við allra hæfi.

Áhersla skal vera á skjólgóð almenningssými og góða tengingu við stofnstíga. Styrkja skal heildaryfirbragð græns svæðis og göngu- og hjólastíga innan hverfisins. Auk þess skulu opin græn svæði vera í góðum tengslum við göngu- og hjólastíga Reykjavíkur.

## Umferð

Svæðið afmarkast af Vesturlandsvegi til vesturs, Lambhagavegi til austurs og Reynisvatnsvegi til suðurs. Þétt stíganet er um svæðið og allt um kring. Við Vesturlandsveg eru undirgöng frá svæðinu að Keldnalandi auk þess eru stígar inn Úlfarsárdal. Aðkoma að svæðinu er frá Lambhagavegi (safngötu), sem tengist Lambhagavegi (tengigötu) til austurs. Húsagatan er botnlangi og heitir einnig Lambhagavegur og tenging er frá henni inn á allar lóðirnar. Gatnatenging er ekki beint frá Vesturlandsvegi né Lambhagavegi (tengigötu) inn á skipulagssvæðið. Þétt stíganet er allt í kring og skal styrkja það enn frekar með nýju deiliskipulagi.

Mikilvægt er að skoða möguleika á að breyta botnlanganum, Lambhagavegi í vistgötu með hámarks hraða 15 km/klst.

- Áhersla skal vera á fjölbreyttar, samnýtanlegar og vistvænar samgöngur.
- Áhersla skal vera á opin græn svæði tengd götum, göngu- og hjólastígum, til að mynda með bekkjum, gróðri o.fl.
- Áhersla skal vera á greiningarvinnu fyrir vistvænar samgöngur. Mikilvægt er greina umferð eins og hún er og hvaða.

## Hljóðvist og mengun

Vegna nálægðar við Vesturlandsveg þarf að gera ráðstafanir á lóðum til þess að draga úr hljóðmengun. Sýna skal fram á hljóðmælingar unnar af sérfræðingum í hljóðmælingum. Hafa þarf í huga núverandi umferð og einnig hvernig umferðin mun þróast með tilliti til uppbyggingar á nærliggjandi svæðum í framtíðinni.

## Byggingasaga, fornleifar og fótspor

Vinna skal Húsakönnun af svæðinu á kostnað umsækjanda breytinga deiliskipulags og skal húsakönnun liggja fyrir áður en farið er í vinnu við gerð nýs deiliskipulags. Auk þess skal hafa til hliðsjónar fornleifaskráningu jarðarinnar Lambhaga í Reykjavík. Skýrsla 112. Reykjavík 2004. [https://skraning.minjastofnun.is/Verkefni\\_2191.pdf](https://skraning.minjastofnun.is/Verkefni_2191.pdf) Gerð nýs deiliskipulags skal taka mið af ofangreindum þáttum og skal nýta eins og kostur er þær byggingar sem á svæðinu eru. Skoða skal skapandi lausnir við að endurnýta og gefa byggingum, burðarvirki og eða fótspori bygginga eða annars manngerðs inngrips nýjan tilgang í takt við nýtt deiliskipulag.

Framþróun í vistvænni byggingartækni skal höfð að leiðarljósi í mannvirkjagerð og landslagshönnun á svæðinu. Áhersla skal vera á vistvænar og bjartar íbúðir þar sem byggingarefni lágmarki kolefnisspor. Stuðla skal að sjálfbærari nýtingu orku og auðlinda svo sem vatns, rafmagns og lands. Auka skal kolefnisbindingu með gróðri og hlutdeild endurvinnslu með markvissri úrgangsstjórnun. Nýta skal það jarðefni sem tekið er úr húsgrunni til að lágmarka að jarðefni sé ekið burt. Vernda skal líffræðilegan fjölbreytileika með því að hámarka gróðurþekju svæðisins og endurheimta að mestu það græna fótspor sem fer undir framkvæmd byggðar. Yfirborð svæðisins skal vera að mestu gegndræpt og huga skal að blágrænum ofanvatnslausnum sem hvetja til félagslegra samskipta og auka líffræðilegan fjölbreytileika. Samráð skal haft við Veitur um útfærslu ofanvatnslausna.

## Samráðs- og umsagnaraðilar

Umhverfis- og skipulagssvið: Skrifstofa samgöngustjóra, skrifstofa umhverfisgæða, heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur, skrifstofa eigna og atvinnuþróunar og skóla og frístundasviðs.

Umsagnir og athugasemdir er hægt að senda inn á skipulagsgáttina á kynningartíma. Gert er ráð fyrir að lýsing þessi verði kynnt almenningi og hagsmunaaðilum í formi auglýsingar ásamt því að auglýsingin mun liggja frammi í þjónustuveri Reykjavíkurborgar og vera aðgengileg á heimsíðu Reykjavíkurborgar <https://reykjavik.is/skipulag-i-kynningu>.

## Skipulagsferli, helstu verkáfangar og tímasetningar

1. Skipulagslýsing unnin.
2. Lýsing samþykkt til kynningar hagsmunaaðilum á svæðinu.
3. Lýsing í kynningu.
4. Ábendingar kynntar fyrir umhverfis- og skipulagsráði.
5. Vinna við tillögu að nýju deiliskipulagi.
6. Aðalskipulagsbreyting unnin samhliða.
7. Tillaga að breytingu á deiliskipulagi lögð fyrir umhverfis- og skipulagsráð. Tillagan auglýst í framhaldi.
8. Aðalskipulagsbreyting auglýst samhliða.
9. Tillaga að deiliskipulagi samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði og í borgarstjórn.
10. Deiliskipulag staðfest með birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda.

## Helstu umsagnaraðilar fyrir lýsingu

- Skipulagsstofnun
- Náttúrufræðistofnun Íslands
- Veitur
- Minjastofnun
- Eftirtaldir deildir, skrifstofur og svið Reykjavíkurborgar:
- Skrifstofa framkvæmda og fasteignaþjónustu
- Skrifstofa reksturs og umhirðu
- Skrifstofa umhverfisgæða
- Skrifstofa borgarlandsins
- Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur
- Skóla- og frístundasvið
- Velferðarsvið
- Íbúasamtök Grafarholts
- Íbúasamtök Úlfarsárdals

