



Lambhagavegur 23 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa / USK24020036

Lögð fram fyrirspurn Helga Hafliðasonar, dags. 5. febrúar 2024, ásamt bréfi Helga Hafliðasonar dags 1. febrúar 2024, um breytingu á deiliskipulagi Lambhagalands vegna lóðarinnar nr. 23 við Lambhagaveg, sem felst í að hækka nýtingarhlutfall lóðar



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag/ Hverfisskipulag.



Loftmynd af svæðinu

Skipulag í gildi

Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Skv. aðalskipulaginu tilheyrir lóðin OP 24. Ræktunarstöðin Lambhagi. *Garðlönd og ræktunarsvæði sem falla undir borgarbúskap eru skilgreind sem opin svæði (OP). Um þessi svæði gilda einnig almennir skilmálar sem settir eru fram í kafla um skilgreiningu opinna svæða innan þéttbýlis. Garðlöndum og ræktunarsvæðum eru gerð eftir atvikum nánari skil í umfjöllun um einstaka borgarluta og í deiliskipulagi fyrir viðkomandi svæði. Innan garðlanda er heimilt að nýta svæðin í anda borgarbúskapar fyrir garðyrkju og ylrækt. Í aðalskipulaginu er gerð sérstaklega grein fyrir gróðrarstöðvum sem eru reknar í atvinnuskyni og þjóna allri borginni. Landnotkun á þessum svæðum er skilgreind sem landbúnaður í bland við útivist (OP).*

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir Lambhagaland, samþykkt í borgarráði 29.04.2010 ásamt síðari breytingum. Í gildandi deiliskipulagi er heimild fyrir 750 m² íbúðarbyggingu og 12550 m² atvinnuhúsnæði. Nýtingahlutfall er 0.3. Í skilmálum er tekið fram að opnum gróðurlausum athafnarsvæðum innan lóðar skal vera stillt í hóf þar sem áhersla er lögð á grænt yfirbragð lóðanna. Græn svæði og ræktuð skulu vera að lágmarki 33% hveðrar lóðar. Einnig er lögð áhersla á að gæta þarf mengunarvörnum og óheimilt er að nota áburð eða önnur skaðleg efni sem geta spillt lífríki Úlfarsár og mengað grunnvatn.

Fyrirspurn

Á undanförunum áratugum hefur orðið mikil uppbygging gróðurhúsa á lóðinni og nú er hún nánast fullbyggð miðað við nýtingarhlutfallið 0,3. Þetta nýtingarhlutfall er algengt í íbúðarhúsaþyggð og kann að hafa þótt eðlilegt þegar það var ákveðið á þessari lóð, og öðrum á sama svæði, enda var þar um að ræða samsetta byggð úr íbúðarhúsum og ræktunarsvæðum. Ræktunarsvæðin eru öll í gróðurhúsum og hafi einhvern tíma verið reiknað með útiræktun í atvinnuskyni, hefur það ekki gengið eftir af augljósum ástæðum. Það er því ljóst að miðað við þá þróun sem hefur orðið í uppbyggingu ræktunaraðstöðu á þessum lóðum þá er núverandi nýtingarhlutfall allt of lítið. Óskað er eftir að nýtingahlutfall á lóðinni nr. 23 við Lambhagaveg, að verði hækkað upp í 0,6. Benda má á að ekki væri verra ef skipulag alls svæðisins væri endurskoðað með tilliti til þessa og taka þá einnig til skoðunar lóðamörk að svæðinu við ána en þau eru einkennilega óregluleg. Þar mætti gera göngustíga með bekkjum og fleiru sem gerði svæðið aðlaðandi fyrir útivistarfólk.

Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa varðandi að breyta nýtingahlutfalli lóðar úr 0,3-0,6. Eitt af markmiðum með gerð deiliskipulagsins var að leggja áherslu á grænt yfirbragð lóðar og 1/3 hluti lóðar þar af leiðandi skilgreindur sem grænt svæði.

Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við að lóðarhafi láti vinna breytingu á deiliskipulagi í samræmi við erindið. Huga þarf sérstaklega að því að aukið nýtingahlutfall gangi ekki á grænu ásýnd lóðarinnar og þau markmið sem eru sett í skilmálum deiliskipulags.

Niðurstaða

- Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við erindið.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Hrönn Valdimarsdóttir, verkefnastjóri