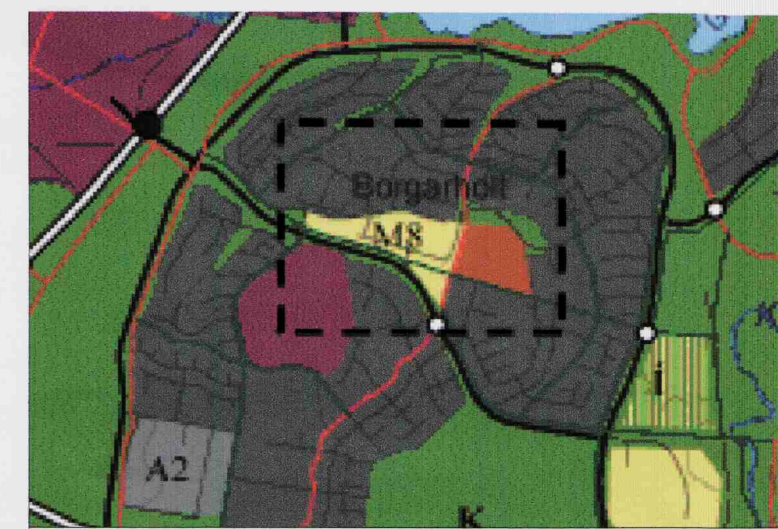


# BREYTING Á DEILISKIPULAGI "SPÖNGIN, VERSLUN OG ÞJÓNUSTU Í BORGARHOLTI"



Úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024  
Staðsetning svæðis

## GREINARGERÐ:

Í gildi er deiliskipulag samþykkt 3. maí 2007 í borgarráði ásamt síðari breytingu samþykkt í skipulagsráði 27. ágúst 2008.

## Breytingin felst í meginatriðum í breyttum bilastæðaskilmálum:

- Víð bilastæðaréikning fyrir Spöngina 43 verði miðað við:
- 1. hæð: 1bst/50m<sup>2</sup> byggingar
- 2. hæð: 1bst/35m<sup>2</sup> fyrir húsnæði Miðgarðs, sem er skrifstofuhúsnæði og 1bst/ stöðugildi fyrir dagvist minnisjúkra og þjónustuhúta Eirar.

Bilastæðakjallari við Spöngina 43 verði felldur út. Bilastæðum fyrir 1. hæð verði komið fyrir í lóð og inn undir 2. hæð húsa. Bilastæði fyrir 2. hæð verði sammytt með Fróðengis 1-11. Beint aðgengi á sömu hæð er frá 2. hæð Spangarinnar 43, í gegnum 1. hæð Fróðengis 11, út á bilastæði (tilkomni vegna hæðarmismunar í landi).

Víð bilastæðaréikning fyrir Fróðengi 1-11 verði miðað við: 0,8 bst/lóð eða 90bst.

Á lóðinni er gert ráð fyrir 74 bilastæðum ásamt 56 sameiginlegum bilastæðum á lóð Borgarholtskúla, alls 130 stæði. Af þessum 130 stæðum verði 40 bilastæði sammytt með Spönginni 43.

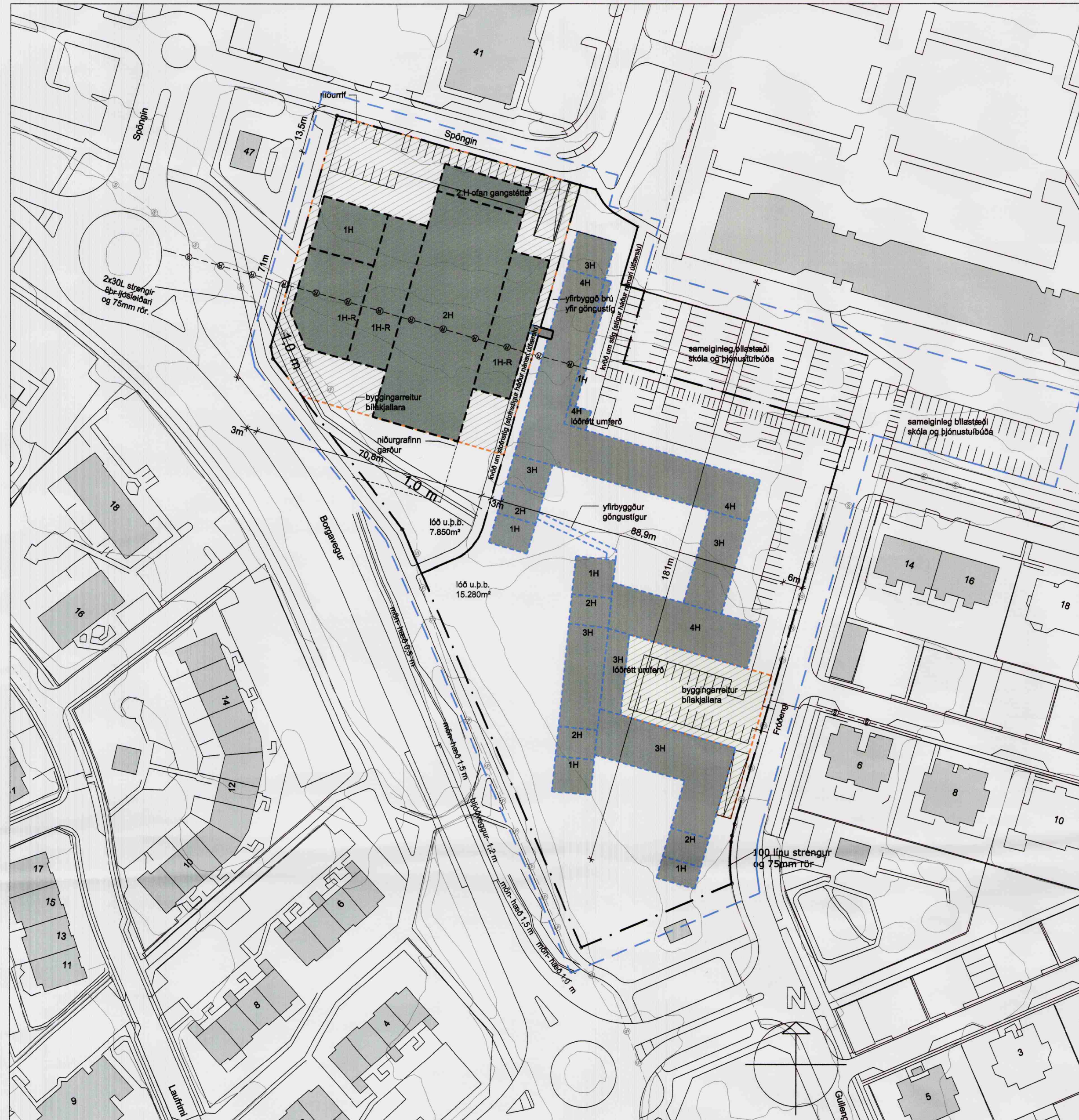
## Rök fyrir breytti bilastæðanotkun:

**Spöngin 43:**  
1. hæð: Á hæðinni verða bókasafn, félagastar aldraðra, kapella, mótuneyti, salur, kaffisala og önnur þjónusturými fyrir gesti og starfsemi húsnæðis. Mótuneyti verður fyrir lóð Fróðengis 1-11, en innangengt verður á milli húsnæðis. Aðstaða fyrir félagsstarf aldraðra verður nýtt af lóðum Fróðengis 1-11 og utanaðkomandi. Vegna eðlis starfseminnar og sammytingar lóða Fróðengis 1-11 telst því 1bst/50m<sup>2</sup> rauhæð.

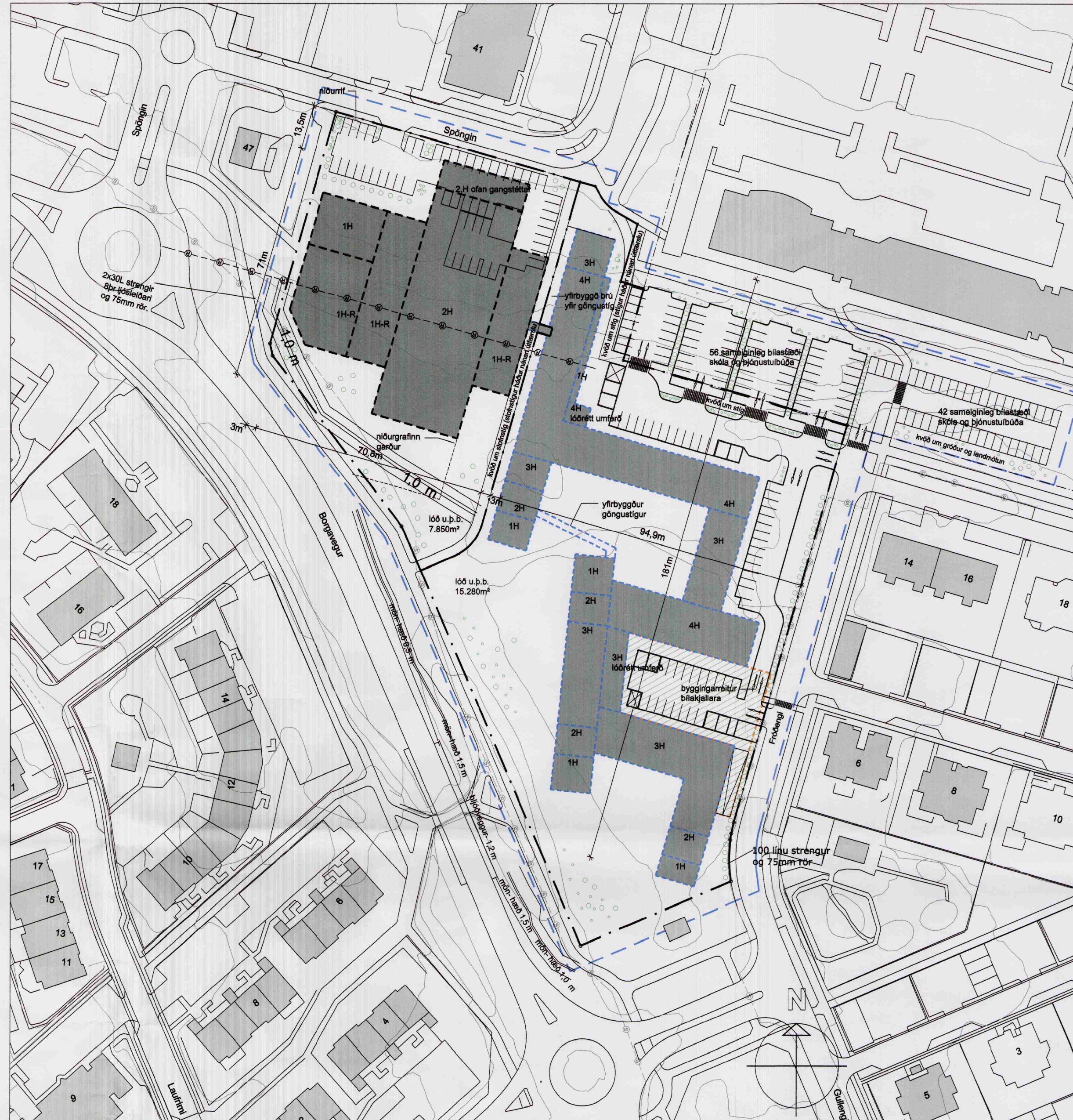
2. hæð: Útreikningur á bilastæðafjölda fyrir Miðgarð helst óbreyttur, eða 1bst/35m<sup>2</sup>. Önnur starfsemi á 2. hæð er þjónusta við aldraða og minnisjúka. Fordæmi eru fyrir því í slíkum þjónustumiðstöðvum að nota stöðugildi við útreikning á fjölda bilastæða.

**Fróðengi 1-11:**  
Samkvæmt tálningu á bilastæðanotkun við samþarlegar þjónustubúðir hefur komið í ljós að notkun bilastæða nær aldrei 70% nýtingu (eða 90 bst. í þessu tilfalli). Mesta notkun bilastæða er vegna komu gesta, en gestakomur eru að mestu leyti utan heilbúndisins vinnulífs.

Að öðru leyti gilda aldris skilmáryrkingar í borgarráði 3. maí 2007 ásamt breytingu samþykkt í skipulagsráði 27. ágúst 2008.

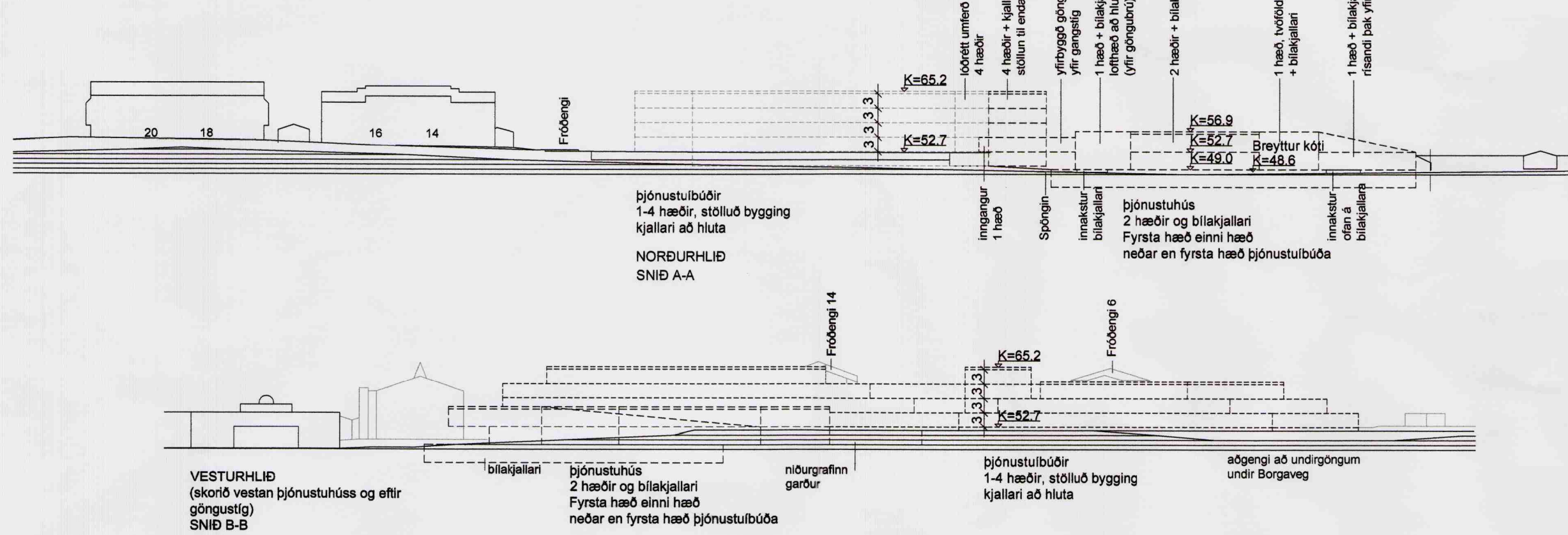


Gildandi deiliskipulag - mkv. 1:1000



Tillaga að breytingu á deiliskipulagi - mkv. 1:1000

- Mörk skipulagsreits
- Lóðamörk
- Byggingareitur þjónustubúðir
- Byggingareitur þjónustuhús
- Byggingareitur bílakjallari
- Stofnstigur yfir bílplan



## Sérskilmálar fyrir uppbyggingu þjónustuhúss fyrir breytingu:

Lóðarstærð þjónustuhúss: 7.850m<sup>2</sup>  
Nýtingarhlutfall ofanjarðar: 0.64  
Heildarnýtingarhlutfall að undanskildum bílakjallara: 0.71

Í húsinu er heimil fjölfloð starfsemi, svo sem hverfistengd þjónusta og þjónusta við aldraða, sjá einnig skýringarupprátt.

Gert er ráð fyrir kjallara og tveimur hæðum að hluta til. Byggingareitur er sýndur á upprætti.

Heimilt byggingarmagn kjallara: 5.000m<sup>2</sup>, þar af um 4.400m<sup>2</sup> bílakjallari. Heimilt byggingarmagn ofanjarðar: 5.000m<sup>2</sup>, að hluta til á tveimur hæðum.

Þakthæð ofanjarðar fer upp í kóta 56,9m (ekki bindandi), eða með öðrum orðum er heimil hæð húsa frá aðkomukóta 8,3m. Heimilt er að þakgluggar á 2. hæð og lyftum faru upp fyrir þann kóta.

Aðkoma er frá Spönginni.

Sorgþeymskur verða utan húsa, tengdar 1. hæð og utan byggingarreis. Mesta hæð sorgþeymslu er 140cm.

1. hæð er að hluta til niðurgarfinn og suður af byggingunni verður niðurgarfinn garður.

2. hæð tengist þjónustubúðum með tengingangi.

Vanda skal til hönnunar og útlits bæði bygginga og lóðar.

**Bilastæði:**  
**Þjónustuhús:**  
Fyrir þjónustuhús skal sýna fram á 1bst/35m<sup>2</sup> byggingarmagns, þ.e. 160bst/35m<sup>2</sup>. 29 bst verða ofanjarðar og önnur í bílakjallara.

**Sérskilmálar fyrir uppbyggingu þjónustubúða fyrir breytingu:**

Lóðarstærð þjónustubúða: 15.280m<sup>2</sup>  
Nýtingarhlutfall ofanjarðar: 0.79  
Heildarnýtingarhlutfall að undanskildum bílakjallara: 0.90  
Gert er ráð fyrir 112 lóðum af 4 mismunandi stærðum á 1.-4. hæð. Geymskur verða í kjallara, sem að hluta til verður útdrögninn. Flestar lóðir eru á 1. hæð eða 34, en vegna stöðlunar húsa fækkar þeim er ofar dregr. Ofan á stöllum komi kóti Fróðengis.

þakgluggar í sameign. Byggingareitur er sýndur á upprætti, ásamt stöllum á hæðum. Svalir eru heimilaðar út fyrir byggingareit.

Heimilt byggingarmagn kjallara: 1.750m<sup>2</sup> + bílakjallari. Byggingareitur bílakjallara er ekki bindandi.

Heimilt byggingarmagn hæða: 12.010m<sup>2</sup>. Þakthæð ofanjarðar fer upp í kóta 65,2m (ekki bindandi) eða með öðrum orðum er heimil hæð húsa frá aðkomukóta 12,5m. Heimilt er að gera ráð fyrir ákveðnum minniháttar byggingarhlutum utan byggingarreis, svo sem skýppli, svölum og útskotsgluggum. Aðkoma að lóðum og bílakjallara fyrir lóðir er frá Fróðengi.

**Bilastæði:**  
Þjónustubúðir: lóðir eru 112. Fyrir lóðir minni en 80m<sup>2</sup> skal sýna 1bst/35m<sup>2</sup> og fyrir lóðir stærri en 80m<sup>2</sup> skal sýna 1, ½ bst/35m<sup>2</sup>. Gert er ráð fyrir að 77 lóðir verði undir 80m<sup>2</sup>, sem heimil 1bst/35m<sup>2</sup> og 35 lóðir stærri en 80m<sup>2</sup> sem þýðir 1, ½ bst/35m<sup>2</sup>, eða 77bst + 52bst = 129bst. Hlutfall milli stóra og litilla lóða gæli breyst þar með bilastæðafjölda. Fyrirkomulag bilastæða er ekki bindandi.

## Sérskilmálar fyrir uppbyggingu þjónustuhúss eftir breytingu:

Lóðarstærð þjónustuhúss: 7.850m<sup>2</sup>  
Nýtingarhlutfall ofanjarðar: 0.64  
Heildarnýtingarhlutfall (með kjallara) : 0.71

Í húsinu er heimil fjölfloð starfsemi, svo sem hverfistengd þjónusta og þjónusta við aldraða.

Gert er ráð fyrir kjallara og tveimur hæðum að hluta til. Byggingareitur er sýndur á upprætti.

Heimilt byggingarmagn kjallara: 800m<sup>2</sup>.

Heimilt byggingarmagn ofanjarðar: 5.000m<sup>2</sup>, að hluta til á tveimur hæðum.

Þakthæð ofanjarðar fer upp í kóta 56,9m (ekki bindandi), eða með öðrum orðum er heimil hæð húsa frá aðkomukóta 8,3m. Heimilt er að þakgluggar á 2. hæð og lyftum faru upp fyrir þann kóta.

Aðkoma er frá Spönginni.

Sorgþeymskur verða utan húsa, tengdar 1. hæð og utan byggingarreis. Mesta hæð sorgþeymslu er 140cm.

1. hæð er að hluta til niðurgarfinn og suður af byggingunni verður niðurgarfinn garður.

2. hæð tengist þjónustubúðum með tengingangi.

## Sérskilmálar fyrir uppbyggingu þjónustubúða eftir breytingu:

Lóðarstærð þjónustubúða: 15.280m<sup>2</sup>  
Nýtingarhlutfall ofanjarðar: 0.79  
Heildarnýtingarhlutfall að undanskildum bílakjallara: 0.90  
Gert er ráð fyrir 112 lóðum af 4 mismunandi stærðum á 1.-4. hæð. Geymskur verða í kjallara, sem að hluta til verður útdrögninn. Flestar lóðir eru á 1. hæð eða 34, en vegna stöðlunar húsa fækkar þeim er ofar dregr. Ofan á stöllum komi kóti Fróðengis.

Heimilt byggingarmagn kjallara: 1.750m<sup>2</sup> + bílakjallari. Byggingareitur bílakjallara er ekki bindandi.

Heimilt byggingarmagn hæða: 12.010m<sup>2</sup>. Þakthæð ofanjarðar fer upp í kóta 65,2m (ekki bindandi) eða með öðrum orðum er heimil hæð húsa frá aðkomukóta 12,5m. Heimilt er að gera ráð fyrir ákveðnum minniháttar byggingarhlutum utan byggingarreis, svo sem skýppli, svölum og útskotsgluggum. Aðkoma að lóðum og bílakjallara fyrir lóðir er frá Fróðengi.

**Bilastæði:**  
Þjónustubúðir: 130 bilastæði. Miðað er við 0,8bst/lóð eða 90 bst og 40 bst til sammytingar með þjónustuhúsi.

Kvöld um frágang og gróður á bilastæðum á lóðum þjónustuhúss og þjónustubúða:

Vanda skal sérstaklega til alls frágangs á lóðum s.s. með gróðurséiningu og heilulögn. Gerð er krafa um vandaðan frágang bilastæða og leitast skal við að brjóta upp áspnd þeirra með gróðri og skal hlutfall gróðurbekki á bilastæðum vera að minnsta kosti 5% af heildarflatarmáli þeirra. Með aðlappdráttum af byggingum skal fylgja séruppráttur sem gerir grein fyrir skipulagi lóða þ.m.t. hæðarséiningu á lóðum og bílastæðum, frágangi bilastæða, gróðurséiningu og plöntuvali og annan almennan frágang á lóðum í samræmi við þessa skilmála.

Skýringaruppráttur:  
Hönnun lóðar, uppráttur Landrags dags. 30.08.2009 breytt 26.11.2009

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákveðið 26. gr. skipulags- og byggingarlöva nr. 73/1997 var samþykkt í skipulagsráði þann 25. nóv. 2009 og borgarráði þann 10. des. 2009.

Tillagan var auglýst frá 26. ágúst 2009 með atugasemdardfesti til 1. október 2009.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 2009.

*Þorgerður Þorvaldsdóttir*

b3. 26.11.2009 lagðert í samræmi við bókun Skipulagsráðs 25.11.2009 b2. 30.08.2009 - breitingar í samræmi við bókun skipulagsráðs 12.08.2009 b1: 29.06.2009 - bílakjallari fyrir þjónustuhús tekinn út. breytingar

## Spöngin verslun og þjónusta í Borgarholti vegna lóðanna Spöngin 43 og Fróðengi 1-11 breyting á deiliskipulagi.

20.4.07 dags. máli 26.11.09 breyting

KT: 440703560

THD ARKITEKTAR  
FAKARNA 9 • 108 REYKJAVÍK • Sími: 545 1600  
FAX: 545 1616 THD@THD.IS WWW.THD.IS

