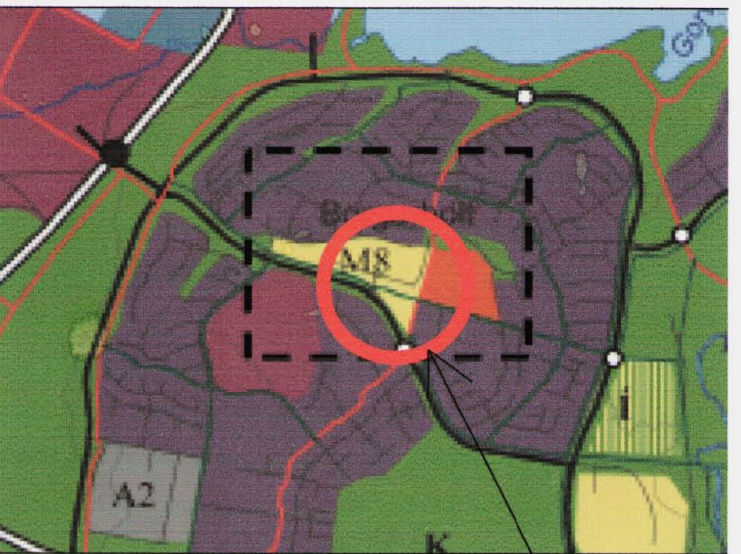
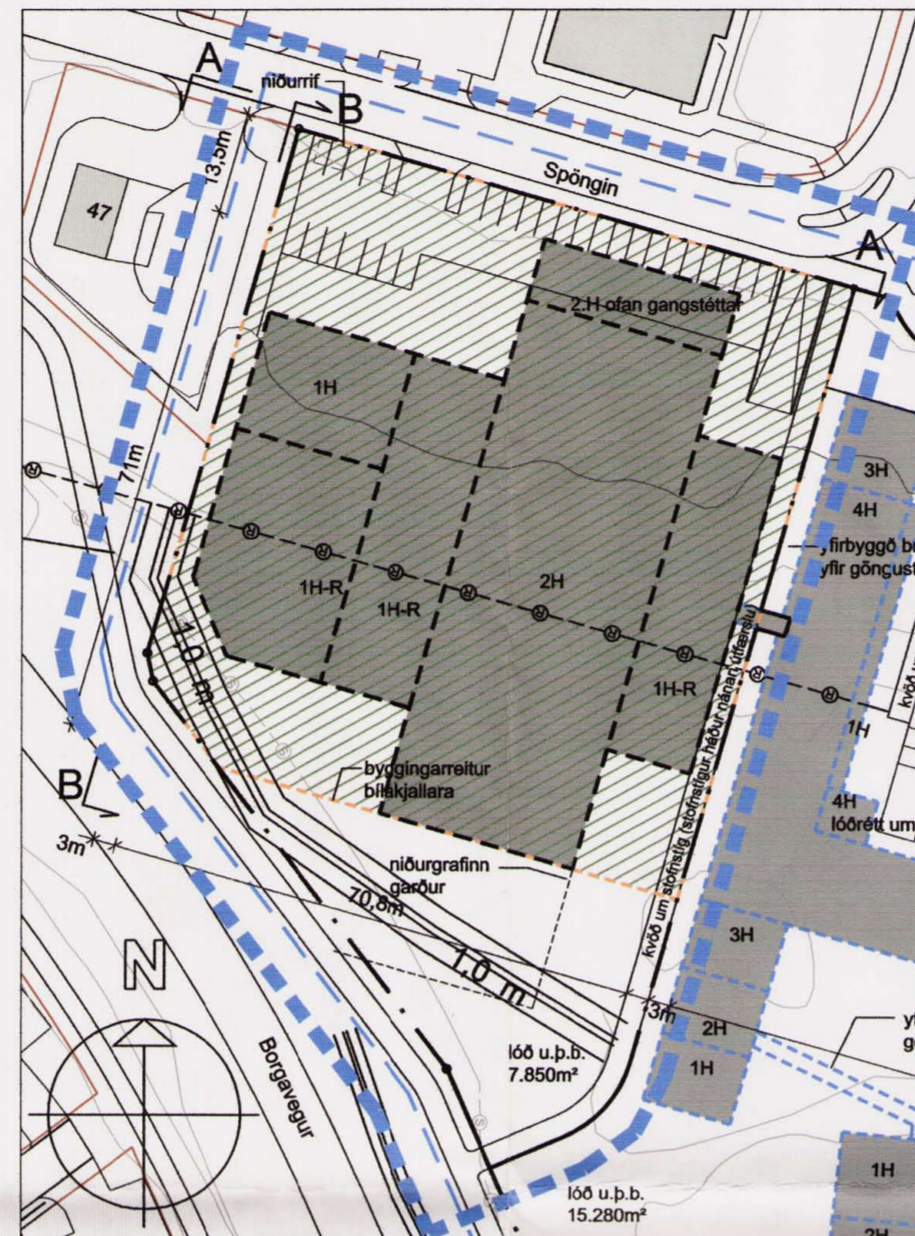
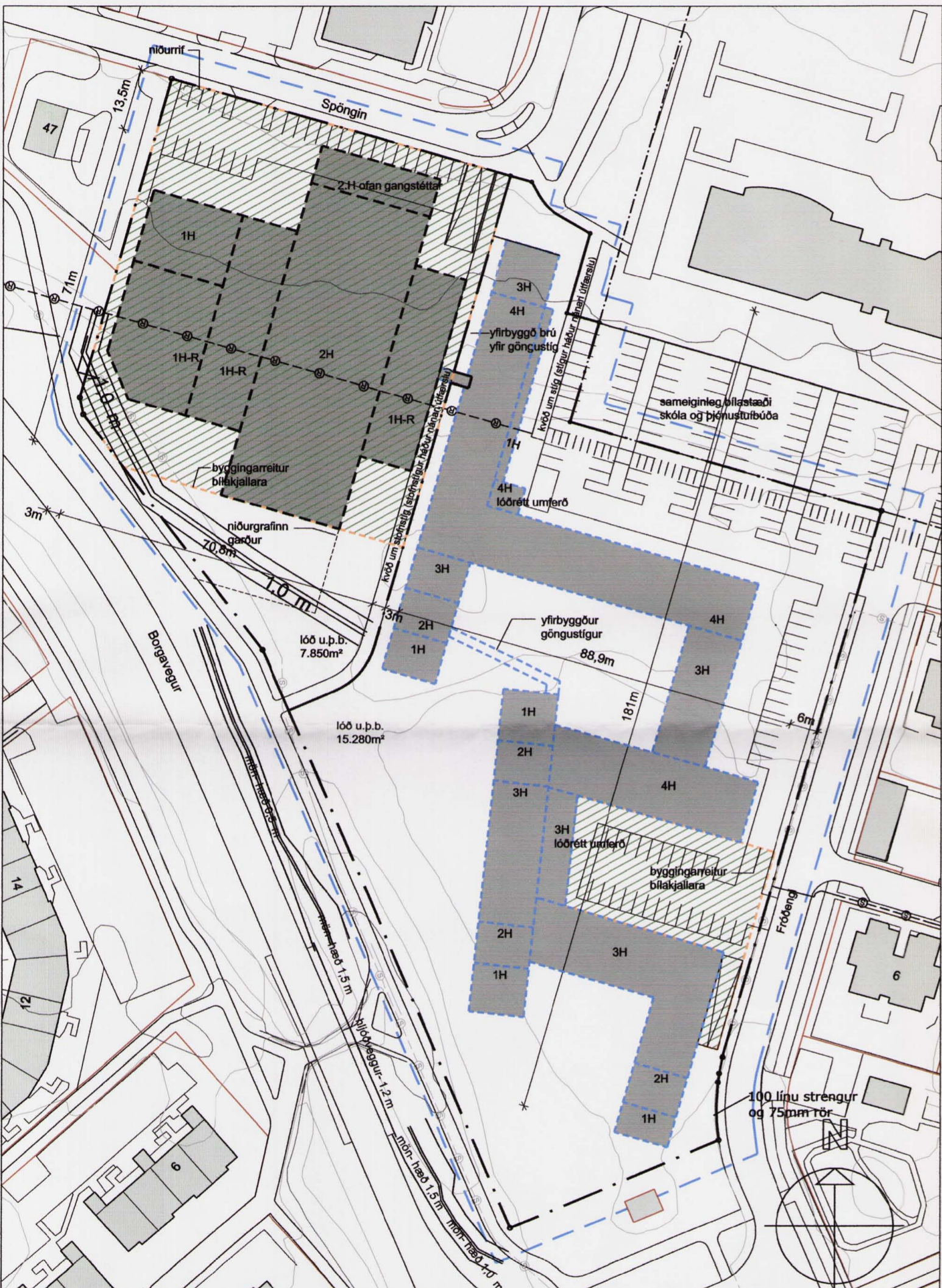


BREYTING Á DEILISKIPULAGI "SPÖNGIN, VERSLUN OG ÞJÓNUSTU Í BORGARHOLTÍ"

vegna: Spöngin 43



Úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024
Staðsetning svæðis



Breyting á deiliskipulagi hvað varðar lóð fyrir Spöngina 43, mkv. 1:1000

GREINARGERÐ:
Þann 3. maí 2007 var samþykkt í borgarráði breyting á deiliskipulagi fyrir tvær samliggjandi lóðir við Spöngina og Fróbengi og er þetta breyting á því.

Breytingin felst í meginatriðum í því:
Að heimil hámarks hæð húss frá aðkomukóta verður 8,3 m í stað 7,9 m. Húsið er lækkað í landi og uppgefin hæðarkóti 56,9 m er óbreyttur. Þörf er á að hækka hámarks hæð þar sem tæknirými í lofti hafa krafist meiri lofthæðar við hönnun. Hæð hússins fer ekki yfir uppgefinn hæðarkóta í skilmálum og hefur því ekki áhrif á grenndarhagsmuni.

Gildandi skilmálar fyrir þjónustuhús:

Sérskilmálar fyrir uppbyggingu þjónustuhúss:
Lóðarstærð þjónustuhúss: 7.850m²
Nýtingarhlutfall ofanjarðar: 0.64
Heildarnýtingarhlutfall að undanskildum bílakjallara: 0.71

Í húsinu er heimil fjölbætt starfsemi, svo sem hverfistengd þjónusta og þjónusta við aldraða, sjá einnig skýringarupprátt.
Gert er ráð fyrir kjallara og tveimur hæðum að hluta til.
Byggingarreitur er sýndur á uppdrætti.
Heimilt byggingarmagn kjallara: 5.000m², þar af um 4.400m² bílakjallari.
Heimilt byggingarmagn ofanjarðar: 5.000m², að hluta til á tveimur hæðum.
Þakhæð ofanjarðar fer upp í kóta 56,9m (ekki bindandi), eða með öðrum orðum er heimil hæð húss frá aðkomukóta 7,9m. Heimilt er að þakgluggar á 2.hæð og lyftutum fari upp fyrir þann kóta.
Aðkoma er frá Spönginni.
Sorpgeymslur verða utanhúss, tengdar 1.hæð og utan byggingarreits. Mesta hæð sorpgeymslu er 140cm.
1.hæð er að hluta til niðurgarfin og suður af byggingunni verður niðurgarfinn garður.
2.hæð tengist þjónustubúðum með tengigangi.

Vanda skal til hönnunar og útlits bæði bygginga og lóðar.

Bílastæði:
Þjónustuhús:
Fyrir þjónustuhús skal sýna fram á 1bst/pr 35m² byggingarmagns, þ.e. 160bst/pr 5600m². 29 bst verða ofanjarðar og önnur í bílakjallara.

Sérskilmálar fyrir uppbyggingu þjónustuhúss eftir breytingu:

Lóðarstærð þjónustuhúss: 7.850m²
Nýtingarhlutfall ofanjarðar: 0.64
Heildarnýtingarhlutfall að undanskildum bílakjallara: 0.71

Í húsinu er heimil fjölbætt starfsemi, svo sem hverfistengd þjónusta og þjónusta við aldraða, sjá einnig skýringarupprátt.
Gert er ráð fyrir kjallara og tveimur hæðum að hluta til.
Byggingarreitur er sýndur á uppdrætti.
Heimilt byggingarmagn kjallara: 5.000m², þar af um 4.400m² bílakjallari.
Heimilt byggingarmagn ofanjarðar: 5.000m², að hluta til á tveimur hæðum.
Þakhæð ofanjarðar fer upp í kóta 56,9m (ekki bindandi), eða með öðrum orðum er heimil hæð húss frá aðkomukóta 8,3m. Heimilt er að þakgluggar á 2.hæð og lyftutum fari upp fyrir þann kóta.
Aðkoma er frá Spönginni.
Sorpgeymslur verða utanhúss, tengdar 1.hæð og utan byggingarreits. Mesta hæð sorpgeymslu er 140cm.
1.hæð er að hluta til niðurgarfin og suður af byggingunni verður niðurgarfinn garður.
2.hæð tengist þjónustubúðum með tengigangi.

Vanda skal til hönnunar og útlits bæði bygginga og lóðar.

Bílastæði:
Þjónustuhús:
Fyrir þjónustuhús skal sýna fram á 1bst/pr 35m² byggingarmagns, þ.e. 160bst/pr 5600m². 29 bst verða ofanjarðar og önnur í bílakjallara.

- Mörk skipulagsreits með breytta skilmála
- Mörk skipulagsreits
- Lóðamörk
- Byggingareitur þjónustubúðir
- Byggingareitur þjónustuhúss
- Byggingareitur bílakjallari
- Stofnstigur yfir bílaplan

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 26. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, var samþykkt í skipulagsráði þann 27. ágúst 2008

Breytingin var ekki grenndarkynnt þar sem hún varðaði ekki hagsmuni annarra en umsækjanda og Reykjavíkurborgar.

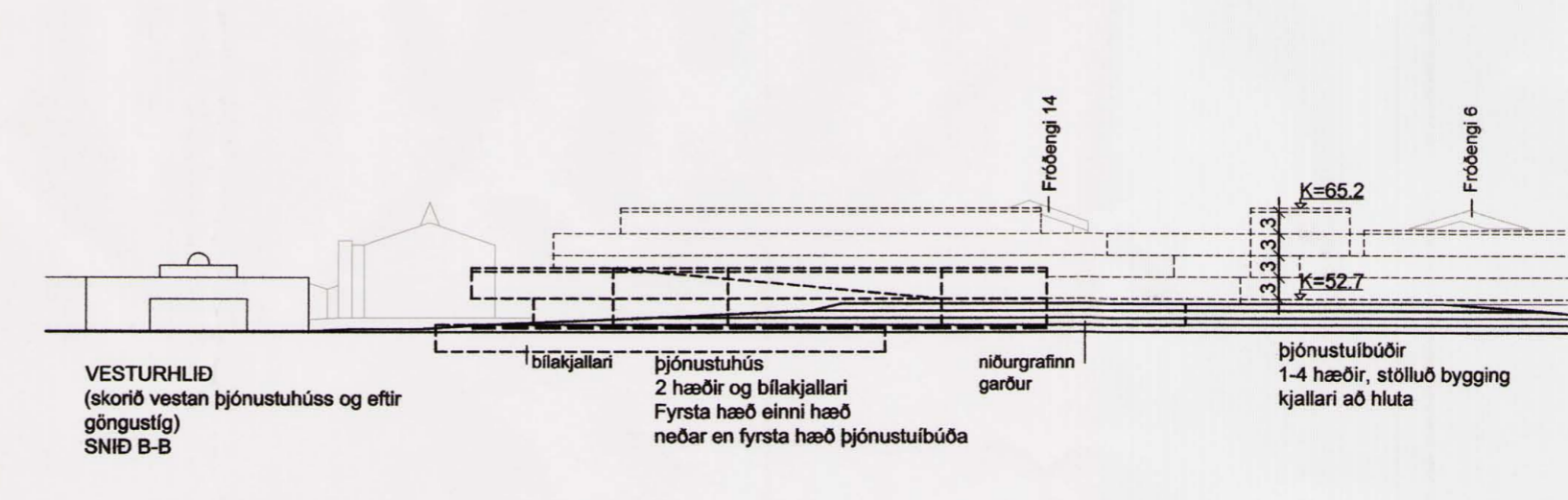
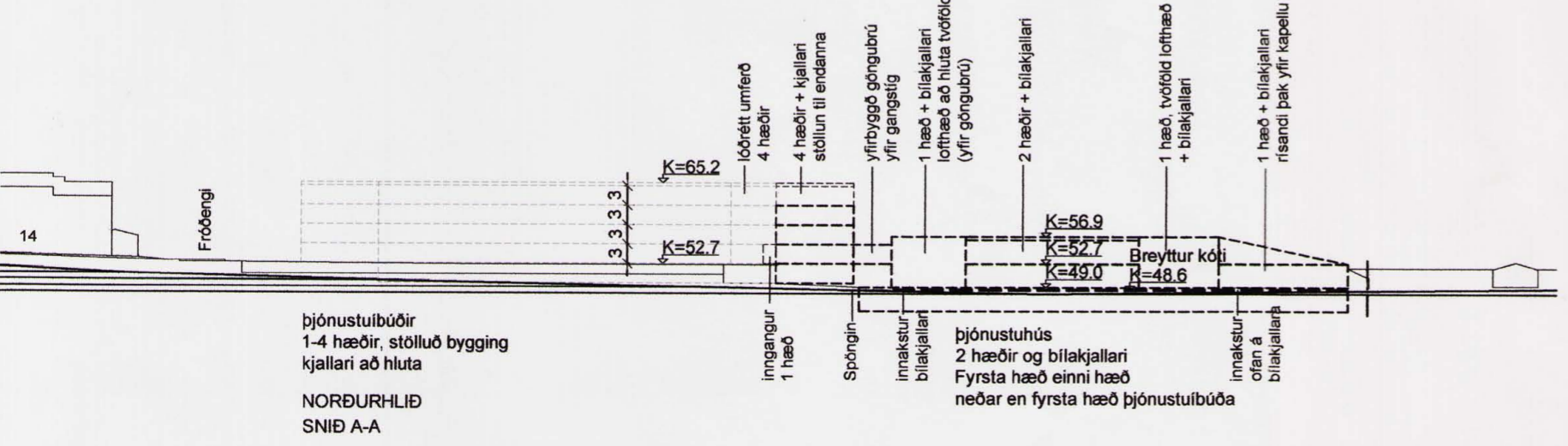
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 2008.

Borgarsjóður tekur að sér að bæta það tjón sem einstakir aðila kunna að verða fyrir við breytingu þessa.

Breyting á deiliskipulagi vegna: Spöngin 43, verslun og þjónusta í Borgarholti.

19-8-08 heimil hæð húss breytingar

Gildandi deiliskipulag hvað varðar lóð fyrir Spöngina 43, mkv. 1:1000
Spöngin, verslun og þjónusta í Borgarholti, samþykkt í borgarráði 3.maí 2007



15.08.08 dags. mál breyting teikn.