

**Spöngin 3 - 5**  
(Deiliskipulag áður nefnt eining "G")

**Greinargerð um skipulagsbreytingu**  
Heildarskipulag fyrir Spöngina "Spöngin verslun og þjónusta í Borgarholti" var upphaflega samþykkt í borgarráði 08.10.96, síðan hafa verið gerðar allnokkrar breytingar á því. Tillaga þessi er breyting á deiliskipulagi "Spöngin - eining G" sem samþykkt var í borgarráði þann 02.10.01.

Breytingin felst í meginatriðum í því að í stað þess að nýta lóðina fyrir kvikmyndahús er hún nýtt fyrir íbúðabyggð að hluta en á hluta er skipulagi frestað. Lóðinni er skipt í prent og slækkuð lítilliga líl suðurs.

Breytingin nær til lóðarinnar Spöngin 3 - 5 í gildandi deiliskipulagi.

**Eldri skilmálar**  
Samkvæmt samþykktu deiliskipulagi var gert ráð fyrir að byggt yrði kvikmyndahús á þremur hæðum með veitingasölu og bankaútbúi. Bilastæðakrafa var eitt stæði á hver sex sæti. Heimilt var að byggja allt að 4000 m<sup>2</sup> byggingu á lóðinni með nýtingarhlutfalli allt að 0,45. Mesta hæð mátti vera 11 metrar yfir gólfkóta 1. hæðar. Svæðið var merkt eining "G".

**Breyttir skilmálar**  
Skipulagssvæðinu er skipt í tvær lóðir við Móaveg 2 og 4 og eina lóð við Spöngin 3-5. Á lóðunum við Móaveg 2 og 4 er heimilt að byggja 2 fjölbýlishús á 3 hæðum með að hámarki 20 litlum íbúðum við Móaveg 2 sem skulu ætlaðar 55 ára og eldri og 15 almennum íbúðum í mismunandi stærðum fyrir við Móaveg 4. Hámarksíbúðafjöldi er samtals 35 íbúðir. Skipulag lóðarinnar Spöngin 3-5 er frestað. Bilastæðakrafa er samkvæmt byggingarreglugerð.

**Sérskilmálar fyrir Móaveg 2 og 4:**  
Lóðin Móavegur 2 er um 2400 m<sup>2</sup> og lóðin Móavegur 4 er um 2369 m<sup>2</sup> (nákvæm stærð verður ákveðin á mæliblaði). Nýtingarhlutfall getur orðið allt að 0,75. Heimilt er að vera með hluta bilastæða neðanjarðar. Bilastæði í kjallara teljast ekki með í nýtingarhlutfalli. Hámarkshæð húsa er sýnd á uppdrætti (sneiðingar) og sýna annars vegar hámarks mænishæð 11,2 metrar frá kóta á botnplötu inngangshæðar og hins vegar veggshæð 9,5 metra yfir kóta á botnplötu inngangshæðar.

**Sérskilmálar fyrir Spöngin 5:**  
Skipulagi er frestað þar sem ekki hefur verið tekin ákvörðun um uppbyggingu á lóðinni.

**Byggingareitir**  
Byggingareitir eru afmarkaðir með slitnum línunum á uppdrætti. Heimilt er að fara með svalir og útskotsglugga út fyrir byggingareit.

**Hljóðvist**  
Tryggja skal að hljóðvist sé innan þeirra marka sem reglugerð um hávaða kveður á um. Hljóðvistarathugun miðað við núverandi ástand og umferðarspá til 2012 var unnin af Línuhönnun hf. Samkvæmt spánni fer hljóðslag yfir viðmiðunarmörk 55 db(A) á hluta lóðarinnar. Til að ná viðmiðunarmörkum verða settar upp hljóðvarnir við lóðina á borgarfandi, auk þess sem hljóðvörum verður komið fyrir innan lóðar. Til þess að ná viðmiðunarmörkum í íbúðum efri hæða næst Borgavegi þarf að reikna með aðgerðum í hönnun húsananna. Ekki er leyfilegt að setja hefðbundna opnanlega glugga þar sem hljóðvist er yfir mörkun. Tryggja skal þar nægjanlegar hljóðildirur í útfærslu. Húsnæði skal skipulagt á þann hátt að svefnherbergi og aðrar vistaverur þar sem fólk þarfnast næðis snúi frá umferðargötum sé því komið við. Nánari upplýsingar um hljóðslag þar sem farið er yfir 55 db (A) viðmiðunarmörk við einstakar hlíðar og hæðir húsa koma fram í hljóðvistarathugun Línuhönnunar dags. 08.02.08 sem er fylgiskjal með deiliskipulagi þessu.

**Mæli- og hæðablið**  
Mæli- og hæðablið sem verða gefin út eru hluti af skipulags- og byggingarskilmálum. Mæliblið sýna nákvæmar stærðir lóða, lóðamörk, byggingareiti húsa og kvaðir ef einhverjar eru. Hæðablið sýna hæðir á lóðamörkum (L) og leiðbeinandi hæðarkóta gólfa 1. hæða.

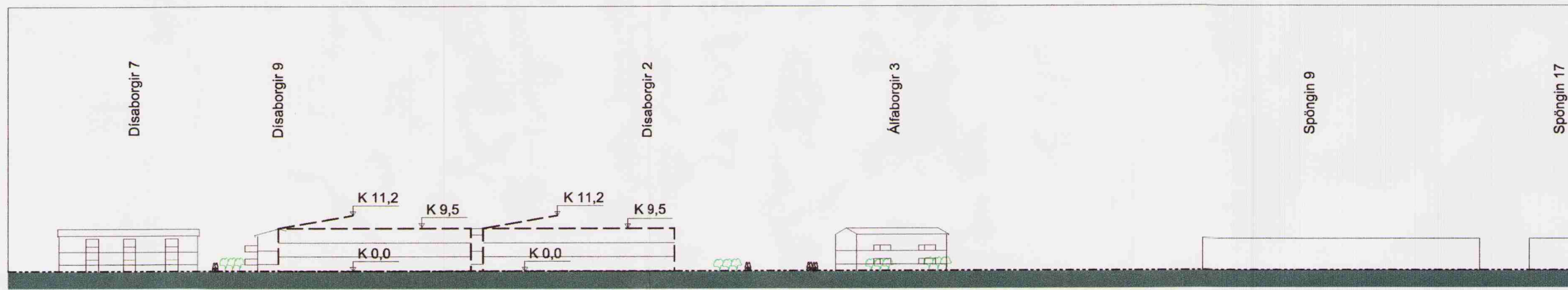
**Hölstu stærðir fyrir Móaveg 2 og 4:**  
Lóðastærðir: nr. 2 - 2400 m<sup>2</sup> nr. 4 - 2369 m<sup>2</sup> - samtals 5769 m<sup>2</sup>  
Leyfilegt byggingarmagn: nr. 2 - 1800m<sup>2</sup> nr. 4 - 1777m<sup>2</sup> - samtals 3577 m<sup>2</sup>  
Hámarksnýtingarhlutfall er 0,75

**SKÝRINGAR**

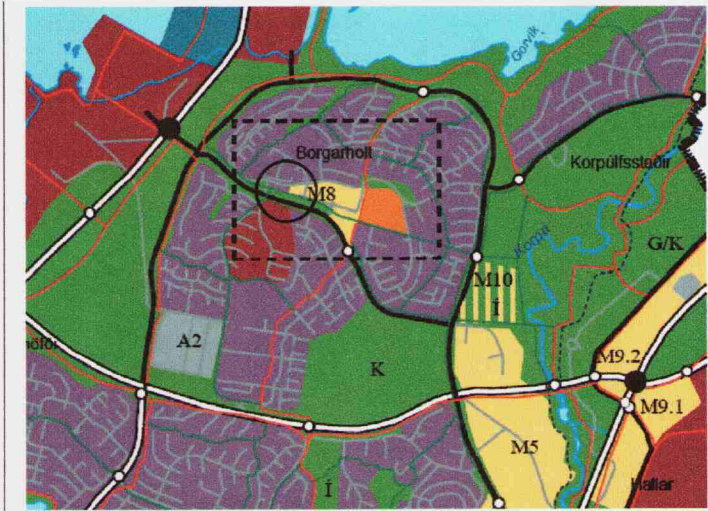
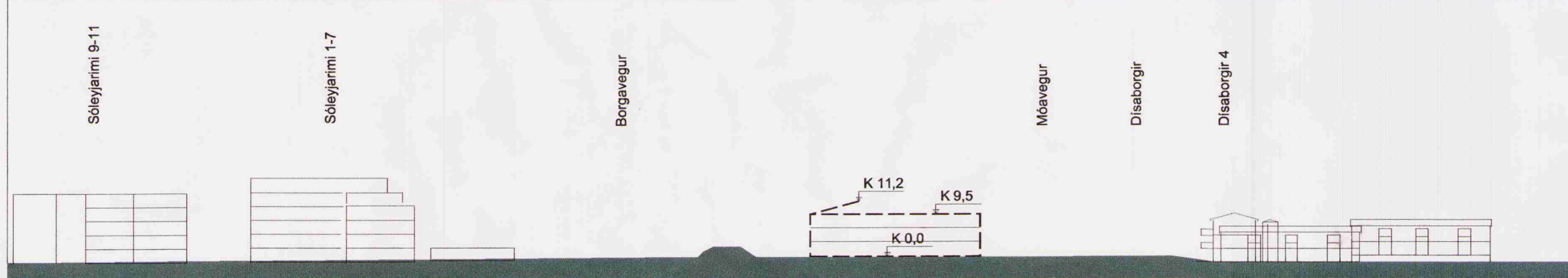
- Afmörkun skipulagsreits: - - - - -
- Lóðamörk: - - - - -
- Byggingarreitur: - - - - -

- Skipulagi frestað:
- Kvöð um trjágróður: ○ ○ ○

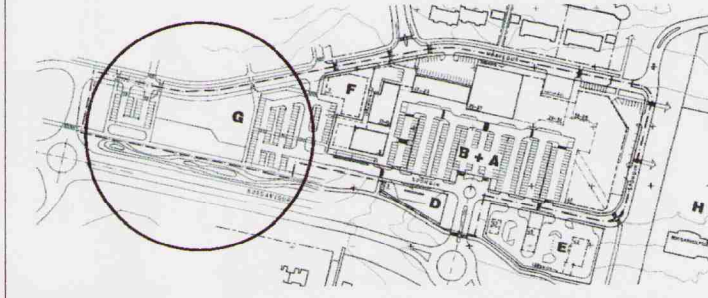
Sneiðing A-A og útlit - mkv. 1:1000



Sneiðing B-B og útlit - mkv. 1:1000



Údráttur úr aðalskipulag Reykjavíkur 2001-2024.



Yfirlitsmynd af Spönginni

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt á [embatgirt.skipulag.is](http://embatgirt.skipulag.is) þann 7. júlí 2008

Tillagan var auglýst frá 24. sept. 2008 með athugasemdafresti til 4. nóv. 2008

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda

þann 1. nóv. 2008  
*Dr. P. P. P.*

ÚTGÁFA	TEIKNAD	SAMÞYKKT	DAGS
A	AGG	PG	25.02.08
Greint frá hljóðvistarathugun og settir inn frekari skilmálar vegna hljóðvistar og aðgerða m.á. kvöð um mánir og hljóðveggi			
B	AGG	PG	12.03.08
Texti í katta um hljóðvist lagður samkvæmt ábendingu umhverfis- og samgönguvæðis Reykjavíkur			

ASK Arkitektar  
Geirsgötu 9  
101 Reykjavík  
Sími 515 0300  
Fax 515 0319  
www.ask.is

<b>Breyting á deiliskipulagi Spöngin eining "G"</b>		
VERKEFNI	HEITI TEIKNINGAR	MKV. / A2
	Spöngin 3 - 5	1:1000
		TEIKNAD
		agg/gej
		DAGS
		09.09.2008
VERK NR.	NUMER TEIKNINGAR	ÚTGÁFA
0703		B