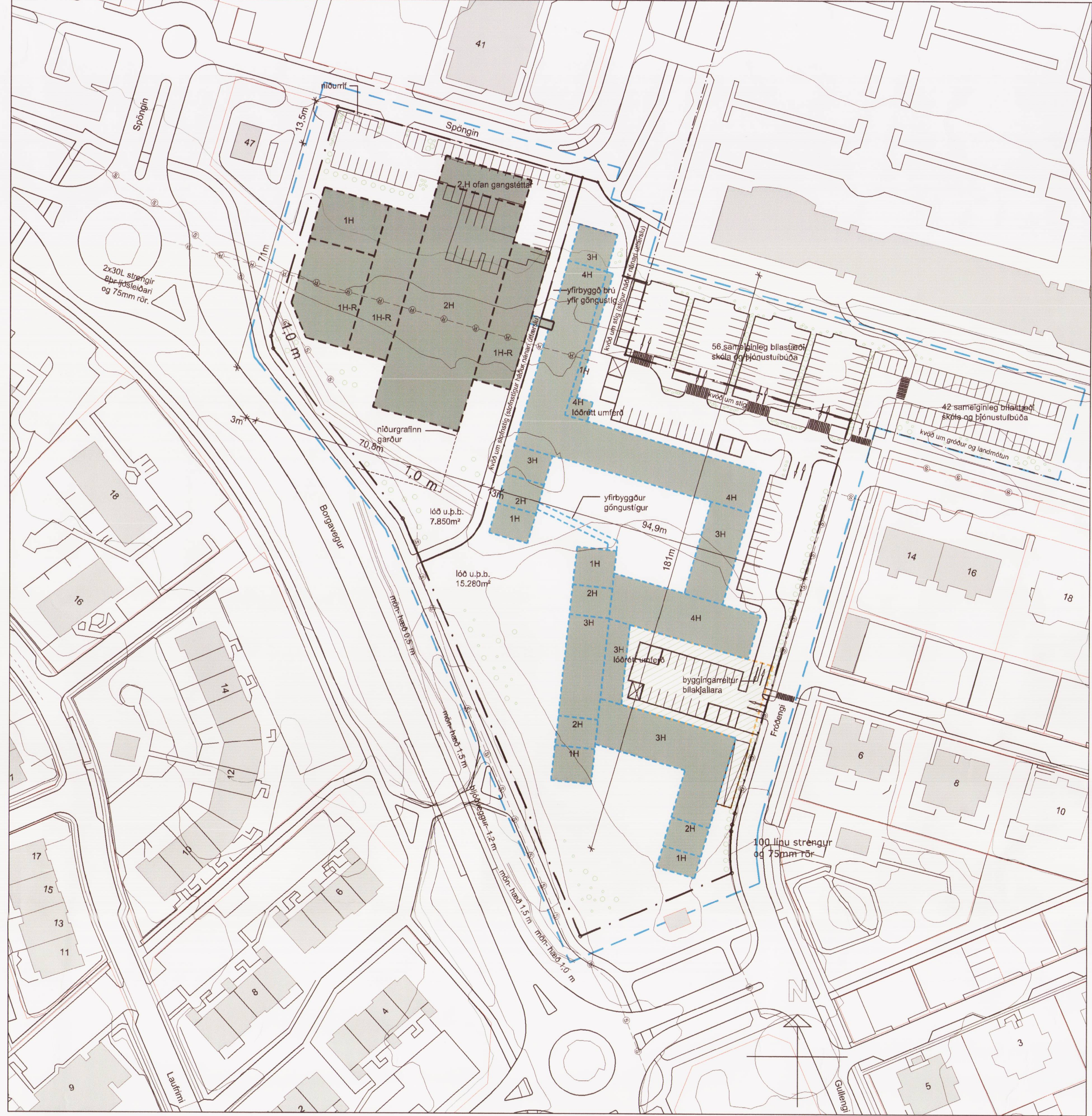
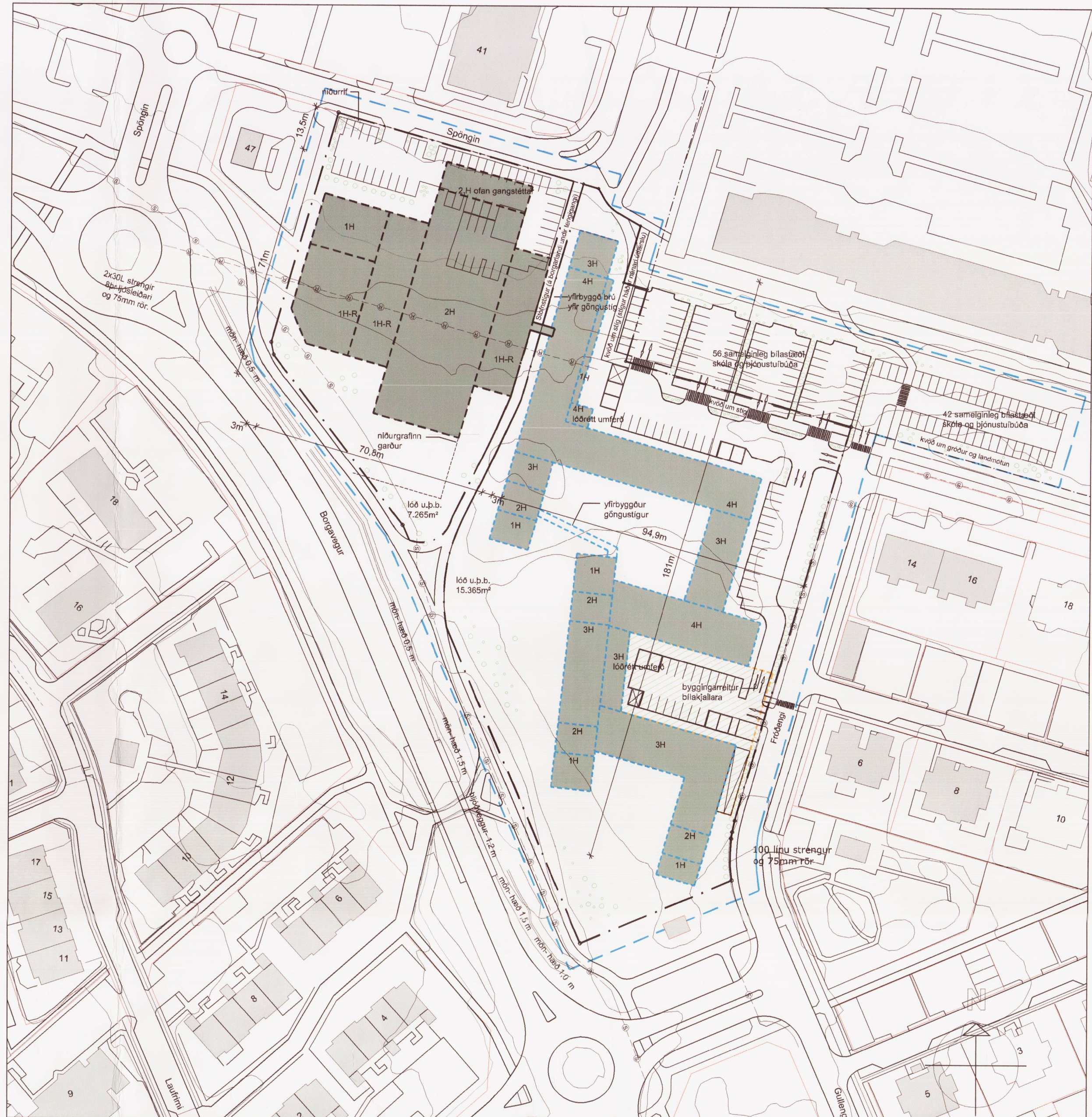


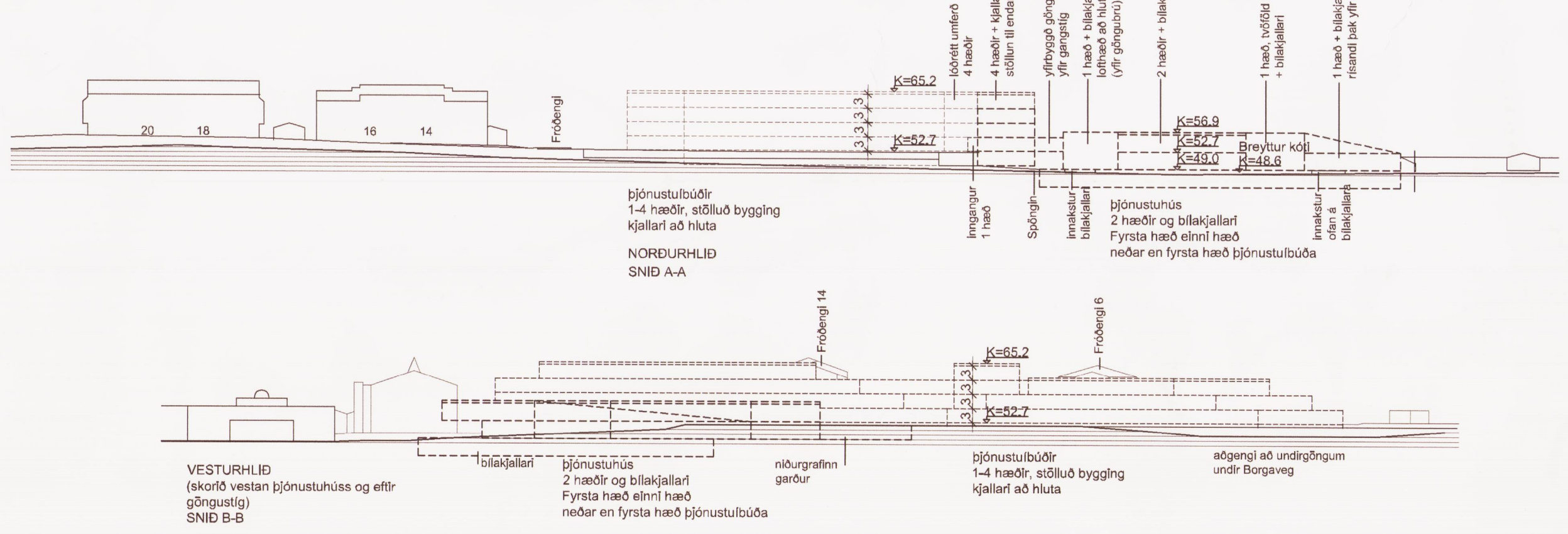
BREYTING Á DEILISKIPULAGI "SPÖNGIN, VERSLUN OG ÞJÓNUSTU Í BORGARHOLTI"



Gildandi deiliskipulag - mkv. 1:1000



Tillaga að breytingu á deiliskipulagi - mkv. 1:1000



Sérskilmálar fyrir uppbyggingu þjónustuhúss fyrir breytingu:

Lóðarstærð þjónustuhúss: 7.850m²
Nýtingarhlutfall ofanjarðar: 0.64
Heldidarmýtingarhlutfall (með kjallara) : 0.71

I húðinu er heimil fjólfærta starfsemi, svo sem hverfistengd þjónusta og þjónusta vóð aldrea.

Gert er ráð fyrir kjallara og tvírum hæðum að hluta til. Byggingarmætur er sýndur á uppdrætti.

Heimilt byggingarmagn kjallara: 600m³.

Heimilt byggingarmagn ofanjarðar: 5.000m³, að hluta til á tvírum hæðum.

Þakhað ofanjarðar fer upp í kóta 56.9m (ekki bindandi), eða með öðrum orðum er heimil hæð húss frá aðkomukóta 6.3m. Heimilt er að þakbyggar á 2.hæð og lyftum farf upp fyrir þann kóta.

Aðkoma er frá Spönginni.

Sorggymiskur verða utanhusa, tengdar 1.hæð og utan byggingarells. Mesta hæð sorggymisku er 140cm.

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

2.hæð tengist þjónustuhúðum með tenglgang.

Vanda skal til hönnunar og útlits bæði bygginga og lóðar.

Bilastæði fyrir þjónustuhúð:

1.hæð: 1bst/50m² byggingar, alls 56 stæði á lóð.

2.hæð: 1bst/35m² fyrir húsnæði Miðgarða, sem er skrifstofuhúsnæði alls 20 stæði og 1bst/10 stöðugildi fyrir dagvíst minniháttu og þjónustuhúta Elrar, alls 10 stæði, samtals 30 stæði fyrir 2.hæð. Bilastæðum fyrir 1.hæð verði fullnægt á lóð og fyrir 2.hæð verði allt að 40 bst. sammytt með Fróðengi 1-11.

Sérskilmálar fyrir uppbyggingu þjónustuhúða fyrir breytingu:

Lóðarstærð þjónustuhúða: 15.280m²
Nýtingarhlutfall ofanjarðar: 0.79
Heldidarmýtingarhlutfall að undanskildum blaikkjallara: 0.90

Gert er ráð fyrir 112 löðum af 4 mismunandi stærðum á 1-4. hæð. Geymslur verða í kjallara, sem að hluta til verður óútgarfin. Flestar löður eru á 1.hæð eða 34. en vegna stöðlunar húss flekkar þeim er ofar dregur. Ofan á stöllum komi þakgarðar í samlegi.

Byggingarmætur er sýndur á uppdrætti, ásamt stöllum á hæðum. Svallar eru heimilaðar út fyrir byggingarell.

Heimilt byggingarmagn kjallara: 1.750m³ + blaikkjallari. Byggingarellur blaikkjallara er ekki bindandi.

Heimilt byggingarmagn hæða: 12.010m³. Þakhað ofanjarðar fer upp í kóta 65.2m (ekki bindandi) eða með öðrum orðum er heimil hæð húss frá aðkomukóta 12.5m. Heimilt er að gera ráð fyrir akveðnum minniháttu byggingarhlutum utan byggingarells, svo sem skryggj, svölum og útskotsgluggum. Aðkoma að löðum og blaikkjallara fyrir löður er frá Fróðengi.

Bilastæði:

Þjónustuhúð:

130 bilastæði. Miðað er við 0,8bst/löðu eða 90 bst og 40 bst til sammyttingar með þjónustuhúði

Kvöð um frágang og gróður á bilastæðum á löðum þjónustuhúss og heiluhúðar:

Vanda skal sérstaklega til alla fráganga á löðum s.s. með gróðursetningu og heiluhúðar. Gerð er krafa um vandaðan frágang bilastæða og heiluhúðar skal við að brjóta upp áeynd þeirra með gróðri og skal hlutfall gróðurþekju á bilastæðum vera að minnsta kosti 5% af heildarflatarmáli þeirra. Með aðaluppdrættum af byggingum skal fylgja séruppdrættir sem gefa grein fyrir skipulagi löða þ.m.t. hæðarséttingu á löðum og bilastæðum, frágangi bilastæða, gróðursetningu og plöntuvali og annan almennan frágang á löðum í samræmi við þessa skilmála.

Sérskilmálar fyrir uppbyggingu þjónustuhúss eftir breytingu:

Lóðarstærð þjónustuhúss: 7.265m²
Nýtingarhlutfall ofanjarðar: 0.69
Heldidarmýtingarhlutfall (með kjallara) : 0.77

I húðinu er heimil fjólfærta starfsemi, svo sem hverfistengd þjónusta og þjónusta vóð aldrea.

Gert er ráð fyrir kjallara og tvírum hæðum að hluta til. Byggingarmætur er sýndur á uppdrætti.

Heimilt byggingarmagn kjallara: 600m³.

Heimilt byggingarmagn ofanjarðar: 5.000m³, að hluta til á tvírum hæðum.

Þakhað ofanjarðar fer upp í kóta 56.9m (ekki bindandi), eða með öðrum orðum er heimil hæð húss frá aðkomukóta 6.3m. Heimilt er að þakbyggar á 2.hæð og lyftum farf upp fyrir þann kóta.

Aðkoma er frá Spönginni.

Sorggymiskur verða utanhusa, tengdar 1.hæð og utan byggingarells. Mesta hæð sorggymisku er 140cm.

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

2.hæð tengist þjónustuhúðum með tenglgang.

Vanda skal til hönnunar og útlits bæði bygginga og lóðar.

Bilastæði fyrir þjónustuhúð:

1.hæð: 1bst/50m² byggingar, alls 56 stæði á lóð.

2.hæð: 1bst/35m² fyrir húsnæði Miðgarða, sem er skrifstofuhúsnæði alls 20 stæði og 1bst/10 stöðugildi fyrir dagvíst minniháttu og þjónustuhúta Elrar, alls 10 stæði, samtals 30 stæði fyrir 2.hæð. Bilastæðum fyrir 1.hæð verði fullnægt á lóð og fyrir 2.hæð verði allt að 40 bst. sammytt með Fróðengi 1-11.

Sérskilmálar fyrir uppbyggingu þjónustuhúða fyrir breytingu:

Lóðarstærð þjónustuhúða: 15.365m²
Nýtingarhlutfall ofanjarðar: 0.78
Heldidarmýtingarhlutfall að undanskildum blaikkjallara: 0.90

Gert er ráð fyrir 112 löðum af 4 mismunandi stærðum á 1-4. hæð. Geymslur verða í kjallara, sem að hluta til verður óútgarfin. Flestar löður eru á 1.hæð eða 34. en vegna stöðlunar húss flekkar þeim er ofar dregur. Ofan á stöllum komi þakgarðar í samlegi.

Byggingarmætur er sýndur á uppdrætti, ásamt stöllum á hæðum. Svallar eru heimilaðar út fyrir byggingarell.

Heimilt byggingarmagn kjallara: 1.750m³ + blaikkjallari. Byggingarellur blaikkjallara er ekki bindandi.

Heimilt byggingarmagn hæða: 12.010m³.

Þakhað ofanjarðar fer upp í kóta 65.2m (ekki bindandi) eða með öðrum orðum er heimil hæð húss frá aðkomukóta 12.5m. Heimilt er að gera ráð fyrir akveðnum minniháttu byggingarhlutum utan byggingarells, svo sem skryggj, svölum og útskotsgluggum. Aðkoma að löðum og blaikkjallara fyrir löður er frá Fróðengi.

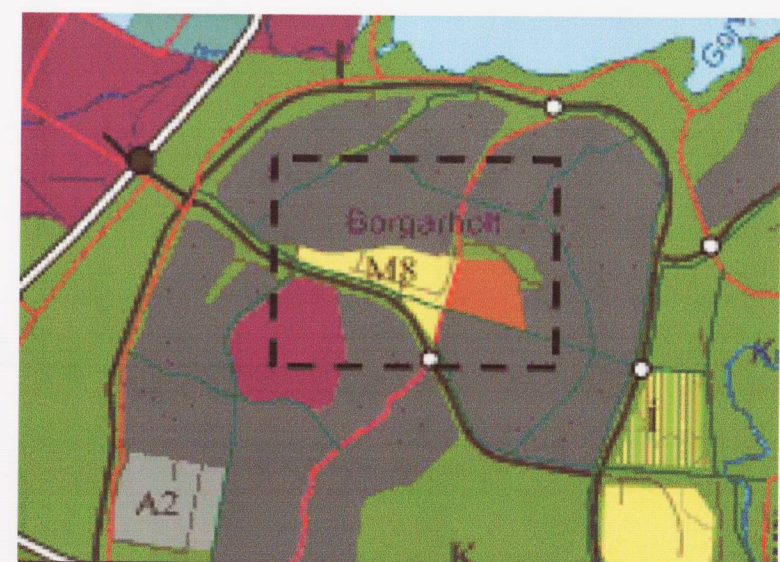
Bilastæði:

Þjónustuhúð:

130 bilastæði. Miðað er við 0,8bst/löðu eða 90 bst og 40 bst til sammyttingar með þjónustuhúði

Kvöð um frágang og gróður á bilastæðum á löðum þjónustuhúss og heiluhúðar:

Vanda skal sérstaklega til alla fráganga á löðum s.s. með gróðursetningu og heiluhúðar. Gerð er krafa um vandaðan frágang bilastæða og heiluhúðar skal við að brjóta upp áeynd þeirra með gróðri og skal hlutfall gróðurþekju á bilastæðum vera að minnsta kosti 5% af heildarflatarmáli þeirra. Með aðaluppdrættum af byggingum skal fylgja séruppdrættir sem gefa grein fyrir skipulagi löða þ.m.t. hæðarséttingu á löðum og bilastæðum, frágangi bilastæða, gróðursetningu og plöntuvali og annan almennan frágang á löðum í samræmi við þessa skilmála.



Úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024 Staðsetning svæðis

REINARGERD: Í gildi er deiliskipulag samþykkt 3. maí 2007 (borgarráð ásmat skólar í gjöldur deiliskipulag), deiliskipulag samþykkt 27. ágúst 2008 og 25. nóv. 2009. Breytting felst í megnhlutföllum breytingu á lóðarmörkum og hlöðnum utan lóðar:

I stað kvæðar um stofnsetningu á lóð verði lóðarmörk færð til þannig að stofnsetningu (3m bréður) flegi í borgardandi. Vóð þá minnkar lóðin Spöngin 43 úr u.þ.b. 7.850m² í u.þ.b. 7.265m² og lóðin Fróðengi 1-11 stækkar úr u.þ.b. 15.280m² í u.þ.b. 15.365m². Hljóðmönv vóð Spöngina 43 verður öll utan lóðar, á borgardandi.

Rök fyrir breytingu á lóðarmörkum:
Frankvæðing og vóðhalð stofnsetningu, ásamt stjómokstrárl, er öll á höndum borgarinnar og því eðlilegt að stjómfrinn sé á borgardandi. Þessal breyting verður aðeins löðarhafa og Reykjavíkurborg. Samþykkt er fyrir því nja borginni að hjóðvæðingastærðir séu á borgardandi, sbr. forðæmi vóð Gullengi og Spöngin vester.

Að öðru leyti gjóða eldrí skilmálar samþykktir í borgarráð 3. maí 2007 ásmat breytingu samþykktir í skipulagaráð 27. ágúst 2008.

- Mörk skipulagsreits
- Lóðarmörk
- Byggingarellur þjónustuhúðar
- Byggingarellur þjónustuhúss
- Byggingarellur blaikkjallari
- Stofnstigur fyrir blaipilan

Skýringaruppdráttur:
Hönnun löðar, uppdráttur Landræks dags. 30.08.2009 brett 26.11.2009

Deiliskipulagsbreyting þessl, sem fenglió hefur meðferð í samræmi vóð ákveði 2. mgr. 43 gr. skipulagslagarinn. 1232010, var samþykkt í skj. vísir og skjóðir vóðri þann 16. októ. 2013.

Til samræms vóð heimili í 3. mgr. 44. gr. 1f. var breytingin ekki gróndarkyrrt þar sem hún vóðarði ekki hagsmunir annarra en Reykjavíkurborgar og leða umsákinganda.

Auglýsing um gjóðsetku byggingarinnar var þá í B-deili stjómarróðna þann 26. októ. 2013.
Björn Atlán

b4. 03.10.2013 - brettli löðarmörk
b3. 26.11.2009 - lagfært í samræmi vóð bókun skipulagsráds 25.11.2009
b2. 30.08.2009 - brettlingar í samræmi vóð bókun skipulagsráds 12.08.2009
b1: 23.06.2009 - blaikkjallari fyrir þjónustuhúð teknin út.

Spöngin verslun og þjónusta í Borgarholtri vegna löðanna Spöngin 43 og Fróðengi 1-11 breyting á deiliskipulagi.

20.4.07	siggi	maí	26.11.09	breyting	tekn. SJ
---------	-------	-----	----------	----------	----------

