

Úr greinargerð með deiliskipulagi, samb. 25.03. '97:

Í hugmyndum teiknistofunnar TT3 um "deiliskipulagsramma", er gerð nánari grein fyrir landnotkun og skiptingu lands vegna mismunandi starfsemi. Þar er reiknað með að hér verði ýmsar stofnanir, verzlun og þjónusta, sem tengist íbúðarbyggingu, ennfremur kirkja, fjórtaðs og sundlaug, en einnig fjölbrautaskóli, sem fái nemendur víðar að en úr þessum borgarluta.

Í marz 1992 gaf borgarráð Hagkaupa h.f. fyrirheit um útlutun lands á þessu svæði, sem ætlað er fyrir verzlunar- og þjónustubyggingar samkvæmt nánari skilmálum, sem m.a. gerðu ráð fyrir að fyrirtæki léti "vinna skipulag reitsins og undirbúa hönnun mannvirkja á honum."

Síðan hafa hugmyndir verið að mótast, m.a. í viðræðum milli embættismanna Reykjavíkurborgar og lóðarhafa, um það hvernig best verði staðið að samvinnu sem þessari, og jafnframt hafa tillögur að skipulagi svæðisins verið ræddar við skipulagsfræveid.

Þá hefur verið leitað upplýsinga um ókær einstaklinga og stofnana varðandi húsnæði á þessum stað, fylgt hefur verið með uppbyggingu hverfisins og ýmsum þeim breytingum, sem eðlilega verða á skipulagi einstakra hverfishluta, og síðan lagt mat á húsnæðisþörf fyrir mismunandi starfsemi, og það hvernær raunhæft er að setja að einstakar bygginga rísi.

Áætlað er að íbúðar hverfanna norðan Hallvegar fullbyggðra (Ríma-, Engja-, Víkur Borga- og Staðahverfis) verði um 9.10.000 talsins, og er stærð verzlunarmarkaðs og húsnæðis fyrir markskonar aðra þjónustu metin með hlíðsjón af því. Hinsvegar má einnig gera því skóna að mjög sérhæfða þjónusta (s.s. bókasafn og e.t.v. heilsugæzlu að einhverju eða öllu leyti) þurfi að byggja hér upp miðað við byggðina alla norðan Grafarvogs, eða um 16-18.000 manns.

Skipulagssvæðið markast að sunnan af Borgavegi, að norðan af Móavegi og að austan af nýrri veglengingu, sem mun liggja frá Móavegi til suðurs meðfram lóð Fjölbrautaskólans. Ennfremur er á þessum uppdrætti sýnd hugmynd að breytingu á legu Mosavegar vestan Skólavegar og tillaga að staðsetningu fjórtaðmannvirkja á þeim rei.

Alls er svæðið rúmnr 4ha. að stærð og hallar landinu létt til norðurs frá Borgavegi. Áætlað byggingarmagn er á bilinu 11.000-14.000 fermetar að gólfleti, og verða byggingar almennir lágir (1-3 hæðir).

Aðal-afköma að svæðinu er frá Borgavegi, en það tengist einnig innra gatakerfi Víkur- og Borgarverfa um Móaveg og Mosaveg, og mögulegt verður að aka milli þessarra fjórðarverfa um bifstæði miðsvæðisins, þótt sú kostur sé þröngdur, eins og "deiliskipulagsramminn" segir fyrir um.

Miðsvæðið liggur á mótum þeirra tveggja aðal göngustíga, sem fyrirhugaðir eru um fjórðarbyggðina, og lega helstu gönguleiða innan miðsvæðisins miðast við að tengja sem best saman þessa aðal-göngustíga, helstu gönguleiðir innan einstakra hverfa eða hverfishluta og afkömu að einstökum verzlunar og þjónustubyggingum.

Gerð er ráð fyrir að þjónustumiðstöðin byggist upp í nokkrum áföngum, og til að ná sem bestum tókum á slíku uppbyggingu er svæðni skipt upp í einingar (merktar á uppdrætti með bóksífum frá A til H), sem ætlað er að spanni hver fyrir sig ákveðna þjónustubæti. Þeir skulu byggjast upp í fyrirfram ákveðinni tímaröð og hlýta mismunandi skipulagsákvæðum í samræmi við nýtingu.

Hverri skipulagseningu er ætlað að geta staðið sjálfstætt á þann hátt, að sé fylgt tímaröð uppbyggingar og öðrum meginlímum skipulagsins, þá verði miðsvæðið starfhæft og falli eðlilega að umhverfinu, þótt skipulagsforsendur kunni að breytast á byggingartímanum, þannig að nauðsynlegt verði að endurmeta áætlanir að einhverju leyti.

Eining "A" tekur til bygginga fyrir þjónustustarfsemi (meist opinbera þjónustu), sem talið er eðlilegt að verði á þessu svæði, en ekki hefur einhverri tekið endanleg ákvorðun um. Þar um að ræða hverfisstöð Borgarbókasafns, sem lýst hefur verið vilja til að reisa á þessum stað (ca.600-800 ferm.), og heilsugæzlustöð, sem rétt hefur verið um að yrði um 1.000 ferm. að gólfleti. Auk þess þyrkir rétt að eiga nokkra írekanir byggingarmöguleika í þessum áfanga, þar sem stærðaráætlanir og tímastöðingur eru hér enn í talsverðri óvissu.

Reitur "A" er um 6.000 ferm. að stærð og ætlað byggingarmagn 2.300-2.500 ferm. á 1-2 hæðum, þannig að nýtingarhlutfall yrði um 0,38-0,42.

Gerð er ráð fyrir þrem sjálfstæðum byggingum, en þær getu þó tengst á efri hæð, ef gönguleiðum milli þeirra er haldt opnum. Á reitnum er gerð ráð fyrir allt að 70 bifstæðum.

Eining "B" er miðhluti skipulagssvæðisins, og þar er að mestu fyrirhuguð verzlunastarfsemi, en einnig önnur skyld þjónusta (banki, pósthús, efnalaug, hárgreislustofa o.fl.). Áætlað er að framkvæmdir hefjist á þessum reit hið fyrsta, og að hann verði fullbyggður á næstu 4-6 árum.

Reitur "B" er um 17.000 ferm. að stærð og ætlað byggingarmagn 4.000-5.000 ferm. á 1-2 hæðum, nýtingarhlutfall um 0,24-0,30.

Á reitnum er gerð ráð fyrir rúmlega 300 bifstæðum.

Eining "D" er um 1.000 ferm. lóð, ætluð fyrir benzínstöð með sjálfsafgreiðslu, þannig að þar verða engar byggingar. Reiknað er með að sú stöð verði sett upp ei síðar en á næsta ári.

Eining "F" er um 2.200 ferm. lóð í beinu framhaldi af aðal-verzlunarsvæðinu til vesturs. Þar má byggja 1.000-1.500 fermeta á 2 hæðum.

Þessi lóð er hugsuð sem n.k. "oryngslóki" fyrir húsnæðisþörf þjónustustarfsemi á svæðinu og verði til ráðstöfunar þegar betur er séð hvernig starfsemi á Spönginni þróast og hverjar raunverulagar þarfir reynast. Fari t.d. svo, að ákvorðun verði tekið um hjúkunarheimili á "G" fljótlega, og áður en heilsugæzlustöðin rís, þá kunna að skapast forsendur fyrir því að he sugæzlan flýttist frá "A" til "F", og að á "A" komi annað þjónustu- eða verzlunarsvæði.

Vel kann einnig að vera, að ekki verði þörf fyrir svo mikið verzlunar- og þjónustuhúsnæði á Spönginni, og væri þá rétt að sameina einingarnar "F" og "G" sem framtíðarsvæði íbúðabygðar í einhverri mynd.

Greinargerð með tillögu að deiliskipulagi, dags. 08.02.2000
Breytingin tekur til lóða A, B, D og F

"SPÖNGIN" er miðsvæði Borgarholtshverfis, og er í aðalskipulagi skilgreint sem land fyrir "verzlun, þjónustu og stofnanir". Deiliskipulag fyrir svæðið var samþykkt í borgarráði þann 08. 10. 1996.

Í greinargerð með skipulagsáætlaninni er gerð ráð fyrir því að svæðið byggist upp í áföngum, og að "skipulagsforsendur kunni að breytast á byggingartímanum, þannig að nauðsynlegt verði að endurmeta áætlanir að einhverju leyti".

Eftirfarandi breytingar á deiliskipulaginu hafa verið samþykktar:

- * Nýr skipulagsuppdráttur samþ. í borgarráði 25.03.'97
- * Breyting á byggingarreit samþ. í borgarráði 13.03.'98
- * Stærðir bygginga á lóð "E" samþ. í borgarráði 12.01.'99
- * Stærðir bygginga á lóð "E" samþ. í borgarráði 09.03.'99

Grunnhugmynd skipulagsins er eftir sem áður hin sama, og breytingar þessar, ásamt þeim sem hér er gerð tillaga um, má einsof fyrir segir rekja til óvissu um uppbyggingu verzlunar- og þjónustustarfsemi á höfuðborgarsvæðinu og til breytinga á reglugerðum um skipulags- og byggingamáli (breytt verklag við gerð og túlkun skipulagsáætlananna, breytar kröfur um fjölda bifstæða etc.).

Tilhlíðranir og minniháttar breytingar á einstökum byggingum, starfsemi og landnýtingu voru því fyrirseðar og innbyggðar í upphaflega skipulagsáætlun.

Hér er gerð ráð fyrir því að sameinaðir verði í eina lóð lóðarlutarnir "B" (Spöngin nr. 9-31) og "A" (Spöngin nr. 33-41).

Starfsemi á þessu svæði er að mestu hugsuð óbreytt frá fyrri samþykktum, (blönduð verzlun og þjónusta), þó þannig að aukid er verulega húsnæði fyrir þjónustu á sviði heilsugæzlu, heilsuræktar og skyldrar starfsemi, en hugsanleg bygging fyrir hverfisstöð Borgarbókasafns - ef til kemur - flýttist á lóðarluta "F" (Spöngin nr. 7).

Nýir skilmálar:

Lóð "A" og "B" (Spöngin nr. 9-41) verður alls um 23.500 fermetar að stærð. Á lóðarluta "B" er ekki gerð ráð fyrir auknu byggingarmagn; en á hluta "A" er byggingarmagnið aukid, þannig að í heild er gerð ráð fyrir gólfleti að hámarki 9.500 ferm. á 1 - 2 hæðum í stað 7.500 ferm. áður.

Á hinum sameinuðu lóðarlutum er alls gerð ráð fyrir um 400 bifstæðum.

Nýtingarhlutfall lóðarinnar er allt að 0,4

Bilastæði verða rúmlega eitt fyrir hverja 25 fermetra gólfmatar.

Í samræmi við fyrri samþykkt flýtt sjálfsafgreiðsla fyrir benzín til lóðar "E" (Spöngin nr. 47)

Lóð "D" (Spöngin nr. 1) verði nýtt sem aðstaða fyrir leigubílfreidar í hverfinu.

Byggingarmagn á þessum lóðum er óbreytt frá fyrri samþykktum.

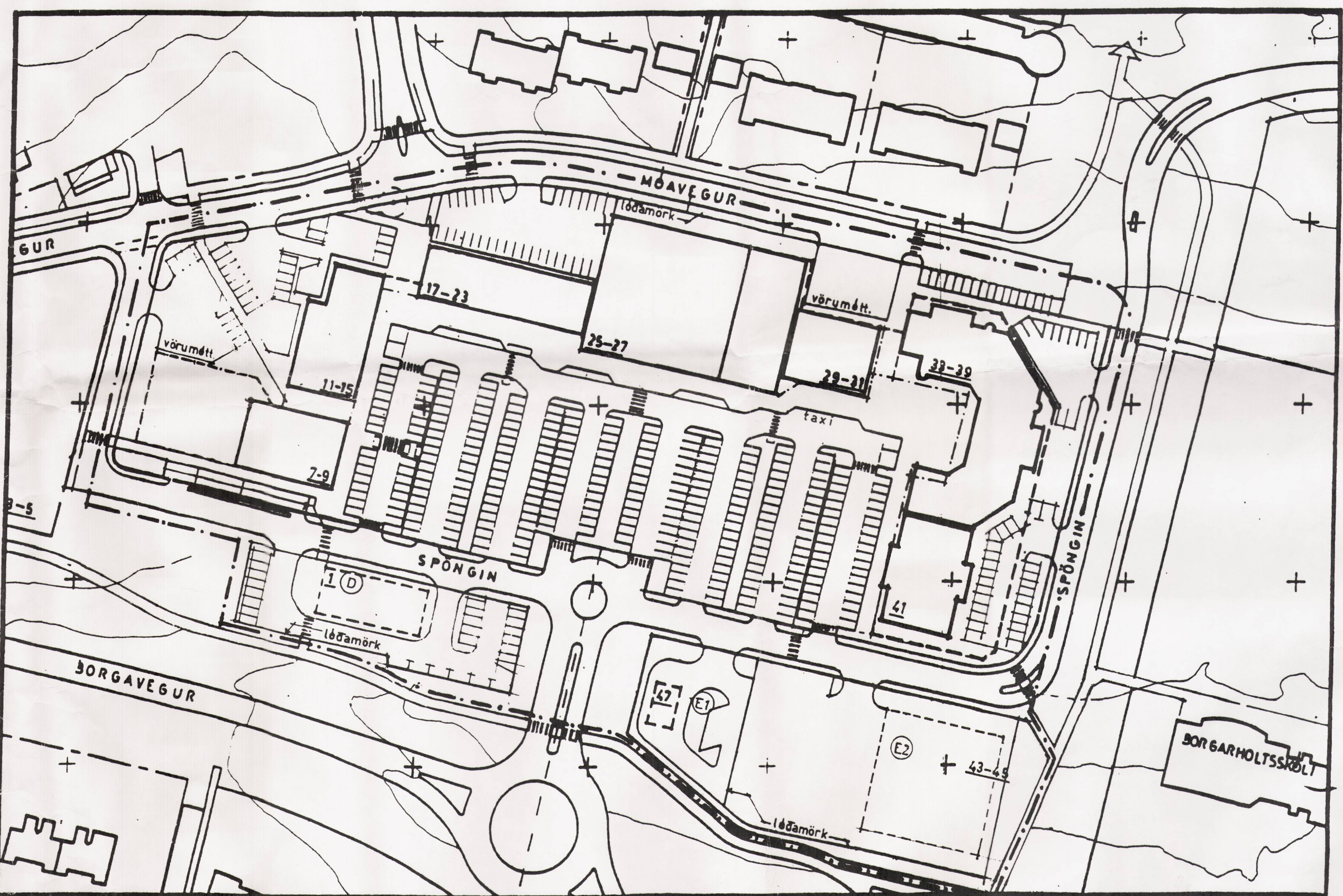
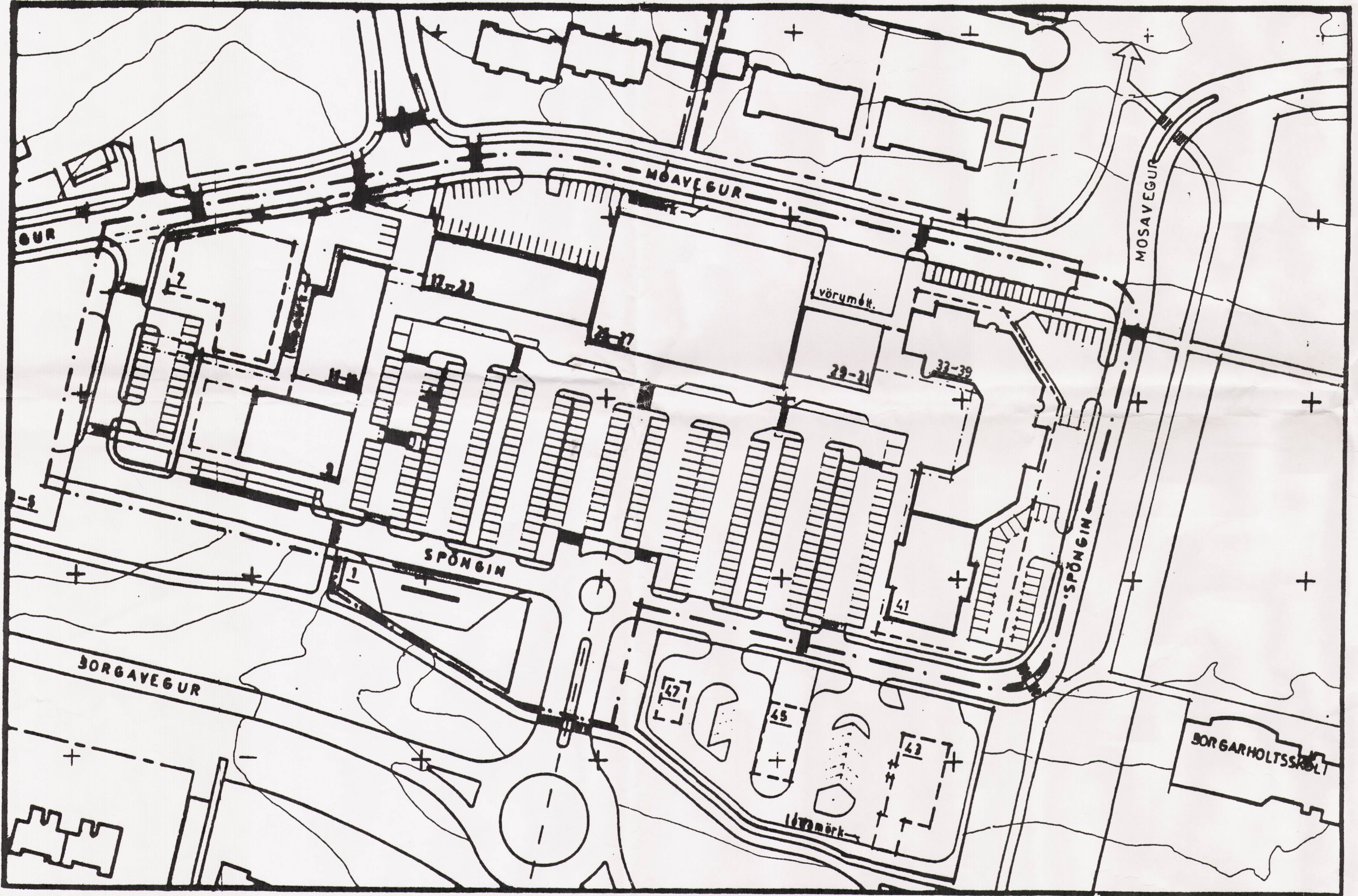
Lóð "F" (Spöngin nr. 7) er um 2000 fermetar að stærð, en hún er um sinn geymd fyrir byggingu hverfisstöðvar Borgarbókasafns. Sú bygging er hugsuð allt að 800 ferm. að gólfleti á 1 - 2 hæðum.

Nýtingarhlutfall er allt að 0,4

Bilastæði verði minnst 1 fyrir hverja 35 fermetra gólfmatar.

Greinargerð með breytingartillögu dags. 29.06.2001

Eingar breytingar eru gerðar á áður samþykktum skipulagskilmálum, en breyting frá gildandi deiliskipulagi felst í því, að ekki er lengur gerð ráð fyrir tengingu fyrir strætisvagn milli Móavegar og Mosavegar. Lagt er til að framlengja Móaveg til austurs og fjölga þar bifstæðum starfsmanna við heilsugæzlustöð (Spöngin nr. 33-37) úr 9 í 17. Ennfremur er bifstæðum fjölgað úr 28 í 33 á baklóðum húsanra nr. 33-41. Gönguleiðum að Borgarholtsskóla er breytt lítillega með hlíðsjón af endanlegri hönnun bygginga nr. 33-41.



LÓDIR FÜRIR BREYTINGU

LÓDIR EFTIR BREYTINGU

LÓDIR VIÐ SPÖNGINA

DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR DAGS. 17.03.1997, SAMÞ. Í BORGARRÁÐI 25.03.'97, BREYTT 09.03.'99 MEÐ BREYTINGUM SEM SAMÞ. VORU Í SKIPULAGS- OG UMFERÐARNEFND 08.05.2000 OG Í SKIPULAGS- OG BYGGINGARNEFND 15.08.2001

AFSTADA INNAN AÐALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 2001-2024 MKV. 1:20.000

SPÖNGIN VERZLUN OG ÞJÓNUSTA Í BORGARHOLTI BREYTING Á DEILISKIPULAGI

MKV. 1:1000

01. 08. 1996 - Hrafnkell Thorlacius arkitekt & s. - Teiknistofa Adalstræti 9 -
BREYTT: 21. 08. 1996 / 17.03. 1997 / 08.02. 2000 / 29. 08. 2001 / 10. 03. 2003

TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI DAGS.10.03.2003

SKÝRINGAR:

Mörk deiliskipulags: -----
Bundin mörk byggingarreits: - - - - -
Leiðbeinandi mörk byggingarreits: - - - - -
Þegar byggð hás: _____

Greinargerð með breytingartillögu dags. 10.03.2003 og nýir skilmálar:

Tillagan tekur til allra lóða við Spöngina með lóðanúmer 1 og 7-47 (nefndar A, B, D, E og F í staðfestu skipulagi dags. 17.03. 1997) með áörðum breytingum.

Gerð er ráð fyrir eftirfarandi breytingum á deiliskipulaginu:

Lóðarluti "F" er sameinaður lóðarlutum "A" og "B" þannig að stök númer frá 7-41 við Spöngina verði á sameiginlegri lóð. Heimilid er stækun á verzlunarsviði á lóð nr. 9, en niður fellur byggingarméttur á lóð nr. 7. Sorpgæmsla verzlunarskið verða í lokubú rými innan byggingarreits.

Alls verður hin sameinaða lóð um 25.500 ferm., heildar byggingarmagn um 10.300 ferm. og nýtingarhlutfall sem fyrr 0,4 og bilastæði í á hverja 25 ferm. húsnæðis.

Lóð "D" (Spöngin nr. 1) er stækkuð úr ca. 1.000 í ca. 1850 ferm. og nýtingu breytt þannig, að þar megi byggja iðl 350 ferm. veitingastað með allt að 35 bifstæðum og möguleika á afgreiðslu á skyndibitum um lög. Nýtingarhlutfall verður um 0,2 en skv. eldra skipulagi var ekki gerð ráð fyrir byggingum á lóðinni. Séð verður fyrir staðum leigubílfreida á sameiginlegu bifstæða verzlunarmiðstöðvarinnar.

Lóð "E" er skipt upp þannig, að vestur hluti hennar (nr.47 - E1) verður sjálfstæð lóð með óbreyttri notkun (benzínafgreiðsla). Lóðarstærð um 1.150 ferm. Engar byggingar verða á lóðinni.

Lóðir nr. 43 og 45 (E2) verða ætlaðar fyrir íbúð Borgarbókasafns eða skylda starfsemi. Gerð er ráð fyrir stækun lóðarinnar til austurs í ca. 3.600 ferm. og að nýtingarhlutfalli geti orðið allt að 0,5. Bilastæði minnst 1 á hverja 35 ferm. húsnæðis.

Nánar er gerð grein fyrir lóðamörkum og lóðarstærðum á skýringarmynd.

[Handwritten signature]

Deiliskipulag þetta var auglýst frá 23.4. 2003 til 4.6. 2003

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið skv. 25. gr. laga nr.73/1997 var samþykkt í skipulags- og byggingarnefnd þann 2.4. 2003 og í borgarráði þann 3.4. 2003.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2003