

Úr greinargerð með deiliskipulagi, samþ. 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 íbúðarbyggðinni, ennfremur kirkja, íþróttahús og sundlaug, en einnig fjölbrautaskóli, sem fái nemendur víðar að en úr þessum borgarhluta.

Í marz 1992 gaf borgarráð Hagkaupi h.f. fyrirheit um úthlutun lands á þessu svæði, sem áttlað er fyrir verzlunar- og þjónustubyggingar samkvæmt nánari skilmállum, sem m.a. gerðu ráð fyrir að fyrirtekkið léti "vinna skipulag reitsins og undirbúa hönnun mannvirka 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 tillofur að skipulagi svæðisins verið ræddar við skipulagsfrivöld.

Þá hefur verið leitað upplýsinga um óskir 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 mál á húsnæðisþörf fyrir mismunandi starfsemi, og það hvenær raunheft er að ætla að einstakar bygginga rísi.

Áttlað er að íbúar hverfanna norðan Hallsvegur fullbyggðra (Ríma-, Engja-, Víkur Borga- og Staðahverfis) verði um 9-10.000 talsins, og er stærð verzlunarhúsnæðis og húsnæðis fyrir margskonar aðra þjónustu metin með hlíðsón 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 Grafarvog, eða um 16-18.000 manns.

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

Alls er svæðið rúm 4ha, að stærð og hallar landinu létt til norðurs frá Borgavegi. Áttlað byggingamagn er á bilinu 11.000-14.000 fermetrar að gólfleti, og verða byggingar almennt lágar (1-3 hæðir).

Aðal-aðkoma að svæðinu er frá Borgavegi, en það tengist einnig innra gatakerfi Víkur- og Borgahverfa um Móaveg og Mosaveg, og er stærð verzlunarhúsnæðis og húsnæðis fyrir margskonar aðra þjónustu metin með hlíðsón af því.

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

Gert er ráð fyrir að þjónustumiðstöðin byggist upp í nokkrum áföngum, og til að ná sem bestum tókum á slíkrri uppbyggingu er svæðinu skipt upp í einingar (merktar á uppdrætti með bókstöfum frá A til H), sem áttlað er að spanni hver fyrir sig ákveðna þjónustubætti. Þeir skulu byggjast upp í fyrirfram ákveðinni tímaröð og hlýta mismunandi skipulagsáætlunum í samræmi við nýtingu.

Hverri skipulagsseiningu er áttlað að geta staðið sjálfstætt á þann hátt, að sé fylgt tímaröð uppbyggingar og öðrum meginliðnum skipulagsins, þá verði miðsvæðið starfheft og falli eðlilega að umhverfinu, þótt skipulagsforsendur kunni að breytast á byggingartímanum, þannig að nauðsynlegt verði að endurmeta áttlanir að einhverju leyti.

Eining "A" tekur til bygginga fyrir þjónustustarfsemi (mest opinbera þjónustu), sem talið er eðlilegt að verði á þessu svæði, en ekki hefur ein verið tekin endanleg ákvörðun 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 rætt hefur verið um að yrði um 1.000 ferm. að gólfleti. Auk þess þykir rétt að eiga nokkra frekari byggingarmöguleika í þessum áfangi, þar sem stærðáttlanir og tímasetningar eru hér enn í talsverðu óvissu.

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

Gert er ráð fyrir þrem sjálfstæðum byggingum, en þær getu þó tengt á efr hæð, ef gönguleiðum milli þeirra er haldið opnum. Á reitnum er gert ráð fyrir allt að 70 bílastæðum.

Eining "B" er miðhluti skipulagssvæðisins, og þar er að mestu fyrirhugað verzlunarstarfsemi, en einnig önnur skyld þjónusta (banki, pósthús, efnalaug, hágræðisustofa o.fl.). Áttlað 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 áttlað byggingamagn 4.000-5.000 ferm. á 1-2 hæðum, nýtingarhlutfall um 0,24-0,30.

Á reitnum er gert ráð fyrir rúmlega 300 bílastæðum.

Eining "D" er um 1.000 ferm. lóð, ætlað fyrir benzínstöð með sjálfafgreiðslu, þannig að þar verða engar byggingar. Reiknað er með að sú stöð verði setti upp eí síðar en á næsta ári.

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

Þessi lóð er hugsuð sem n.k. "öryggisloki" 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 ákvörðun verði tekin um hjúkrnarheimili á "G" (þjótlega, og áður en heilsugæzlustöðin ris, þá kunna að skapast forsendur fyrir því að heilsugæzlan flytjist frá "A" til "F", og að "A" komi annað þjónustu- eða verzlunarsvæði.

Vel kann einnig að vera, að ekki verði þörf fyrir sv. miðri verzlunar- og þjónustuhúsnæði á Spönginni, og væri þá rétt að sameina einingarnar "F" og "G" sem framhúsnæði 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 Borgarholts hverfis, 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 skipulagsáætluninni er gert ráð fyrir því að svæðið byggist upp í áföngum, og að "skipulagsforsendur kunni að breytast á byggingartímanum, þannig að nauðsynlegt verði að endurmeta áttlanir að einhverju leyti".

Eltirfarandi breytingar á deiliskipulaginu hafa verið samþykktar:

- * Nýr skipulagsuppdráttur samþ. í borgarráði 25.03.'97
- * Breyting á byggingarreit samþ. í borgarráði 13.03.'98
- * Breyting á byggingarreit 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 einnig fyrir segja rekja til óvissu um uppbyggingu verzlunar- og þjónustustarfsemi á höfuðborgarsvæðinu og til breytinga á reglugerðum um skipulags- og byggingamál (breytt verklag við gerð og túlkun skipulagsáætlna, breytt kröfur um fjölda bílastæða etc.).

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

Hér er gert ráð fyrir því að sameinaðir verði í eina lóð lóðarhlutarnir "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 - flytjist á lóðarhluta "F" (Spöngin nr. 7).

Nýir skilmálar:

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

Á hinum sameinuðu lóðarhlutum er alls gert ráð fyrir um 400 bílastæðum. Nýtingarhlutfall lóðarinnar er allt að 0,4.

Bílastæði verða rúmlega eitt fyrir hverja 25 fermetra gólfflat. Í samræmi við fyrri samþykkt flytzt sjálfafgreiðsla fyrir benzín til lóðar "E" (Spöngin nr. 47).

Lóð "D" (Spöngin nr. 1) verði nýtt sem aðstaða fyrir leigubílfreidar í hverfinu. Byggingamagn á þessum lóðum er óbreytt frá fyrri samþykktum.

Lóð "F" (Spöngin nr. 7) er um 2000 fermetrar 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.

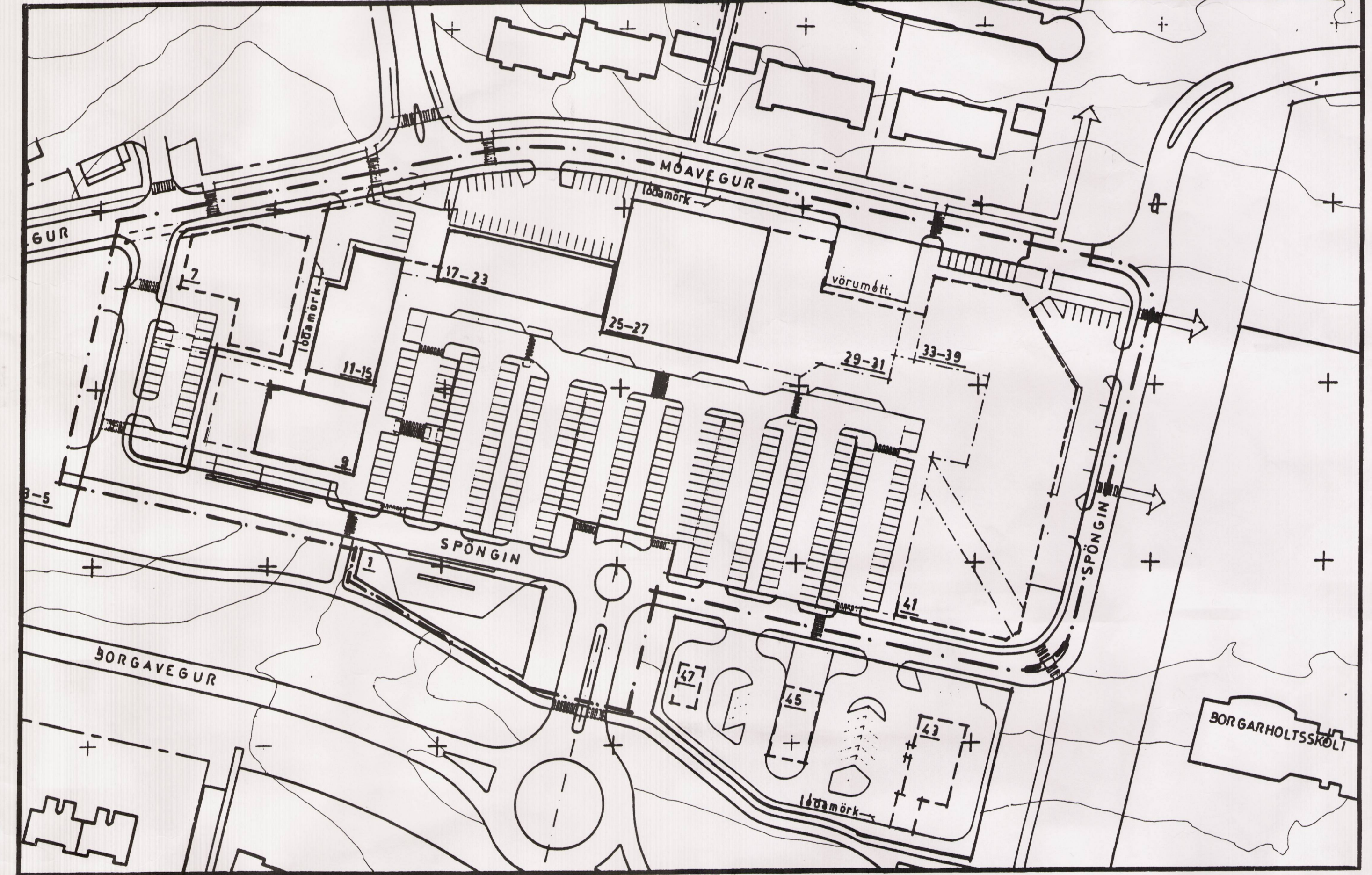
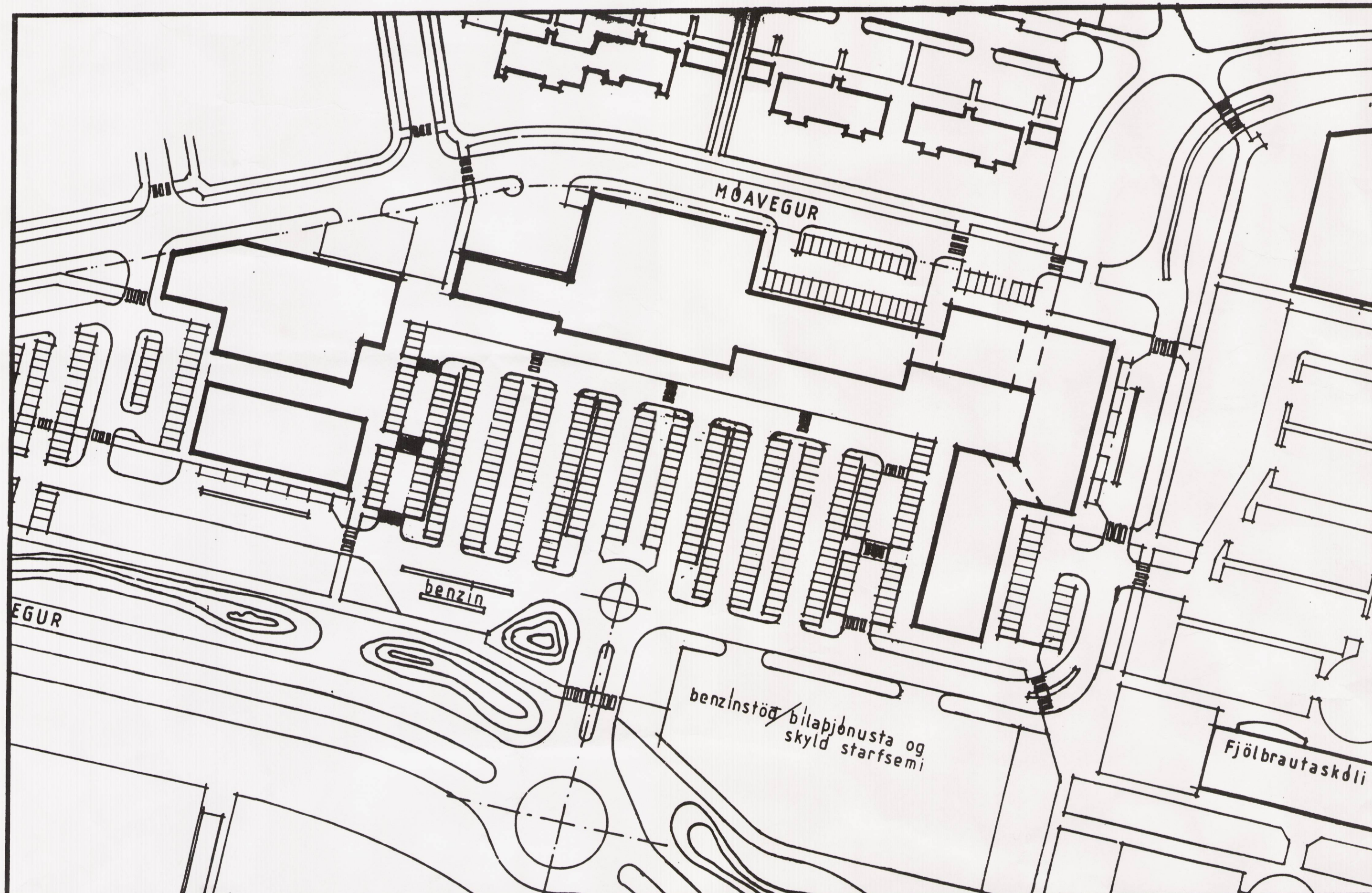
Bílastæði verði minnst 1 fyrir hverja 35 fermetra gólfflatar.

Deiliskipulagsbreyting þessi var auglýst frá 8. MARS 2000 til 5. APRIL 2000

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem auglýst hefur verið skv. 25-gr. laga nr. 73/1997 var samþykkt í skipulags- og umferðarnefnd Reykjavíkur þann 8. MARS 2000 og í borgarráði þann 2000

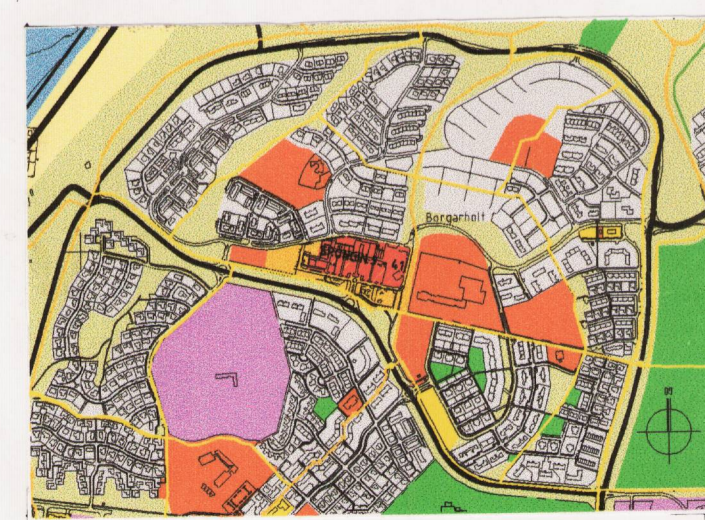
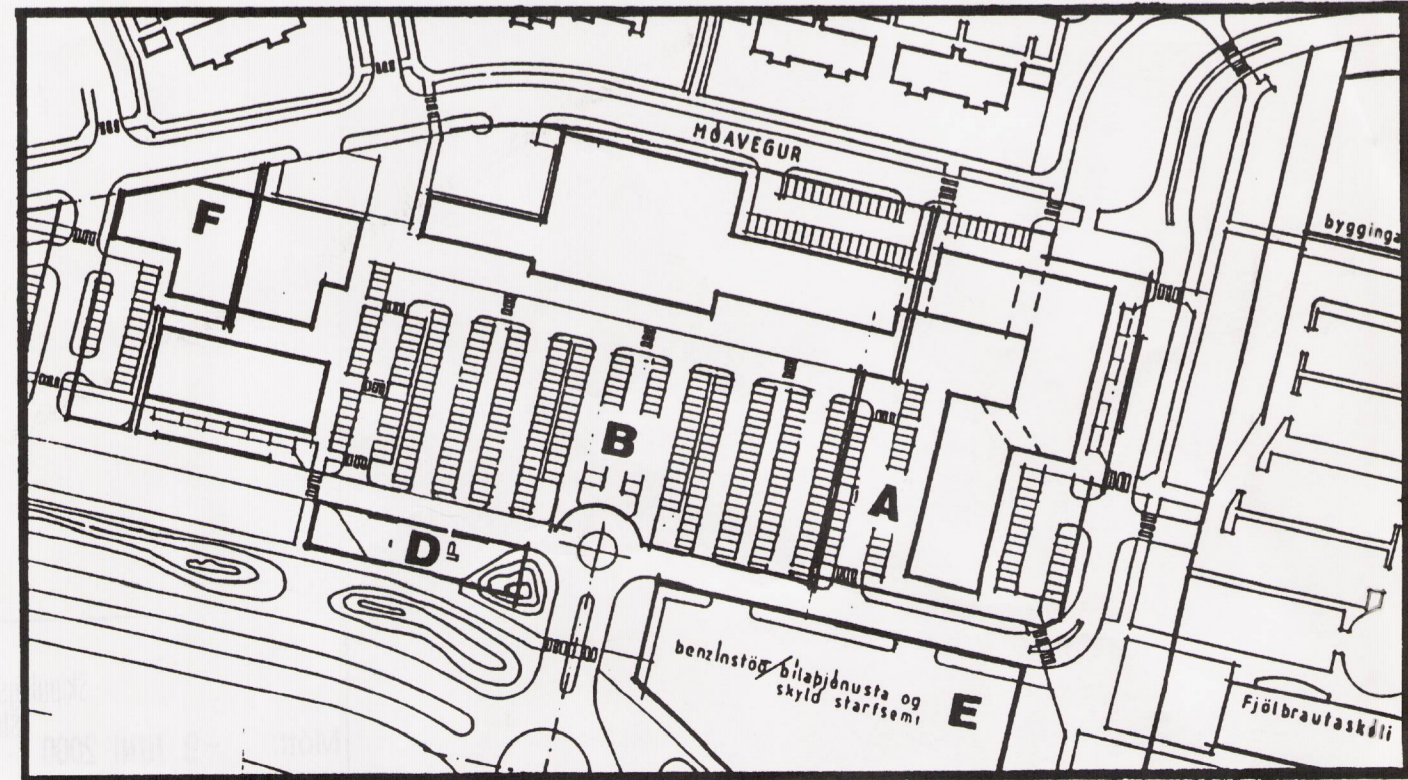
Auglýsing um breytingu deiliskipulagsins var birt í B-deild stjórnartíðinda þann 2000

Þorvaldur Þorvaldsson



DEILISKIPULAGSUPPDRATTUR DAGS. 17.03.1997, SAMP. Í BORGARRÁÐI 25.03.'97, BREYTT 09.03.'99

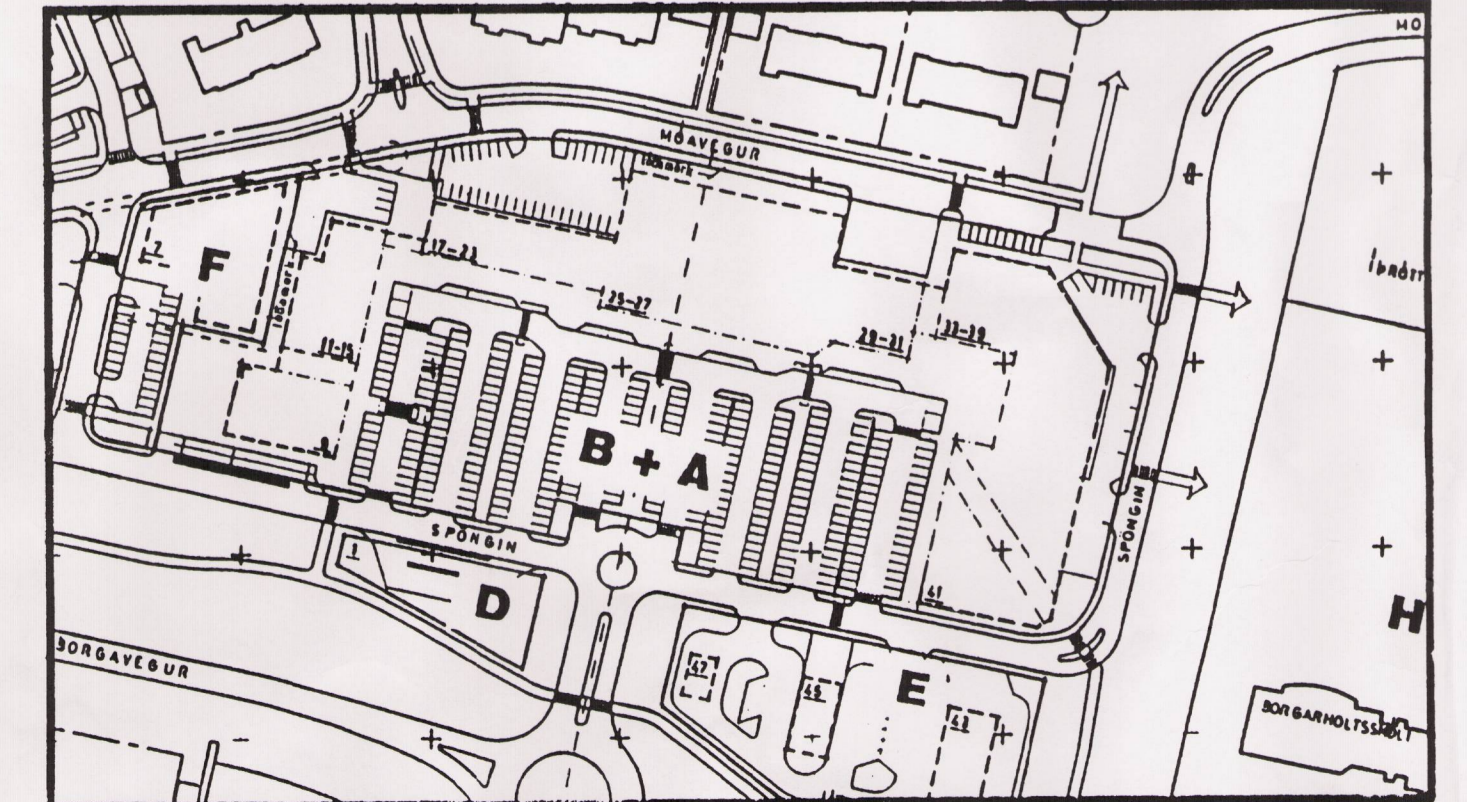
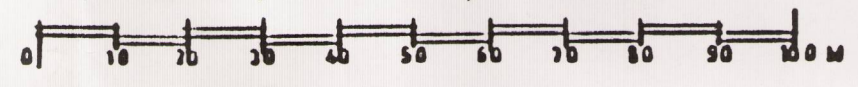
TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI DAGS. 08.02.2000



AFSTAÐA INNAN AÐALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 1996-2116 MKV. 1:20.000

SPÖNGIN VERZLUN OG ÞJÓNUSTA Í BORGARHOLTI TILLAGA AÐ SKIPULAGI MKV. 1:1000 BREYTING Á DEILISKIPULAGI

01. 08. 1996 - Hrafnkell Thorlacius arkitekt f.a.l. - Teiknistofa Adalstræti 9 - BREYTT: 21. 08. 1996 / 17. 03. 1997 / 08. 02. 2000



LÓÐIR FYRIR SAMEINGU

LÓÐIR EFTIR SAMEINGU