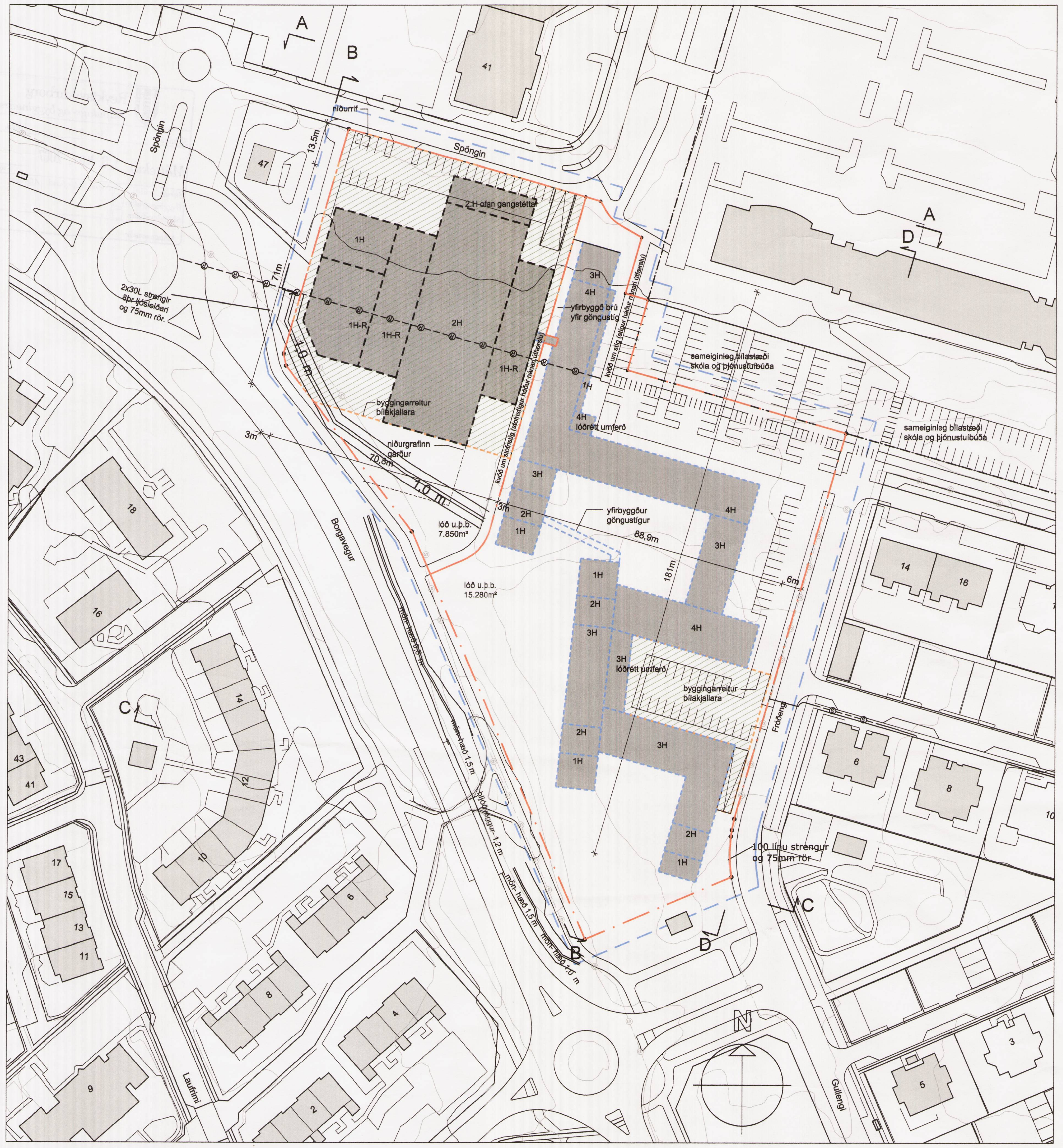
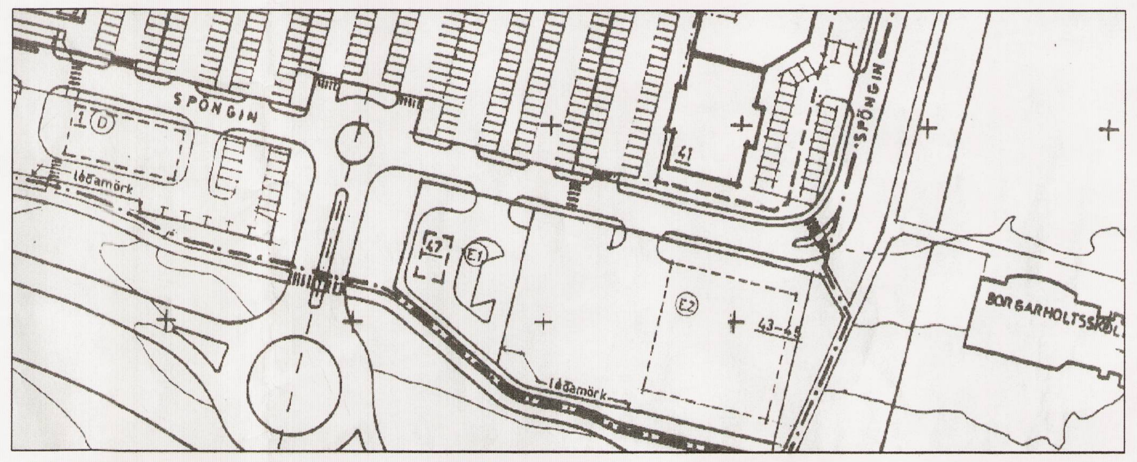
BREYTING Á DEILISKIPULAGI EFTIRTALINNA ÁÆTLANA:

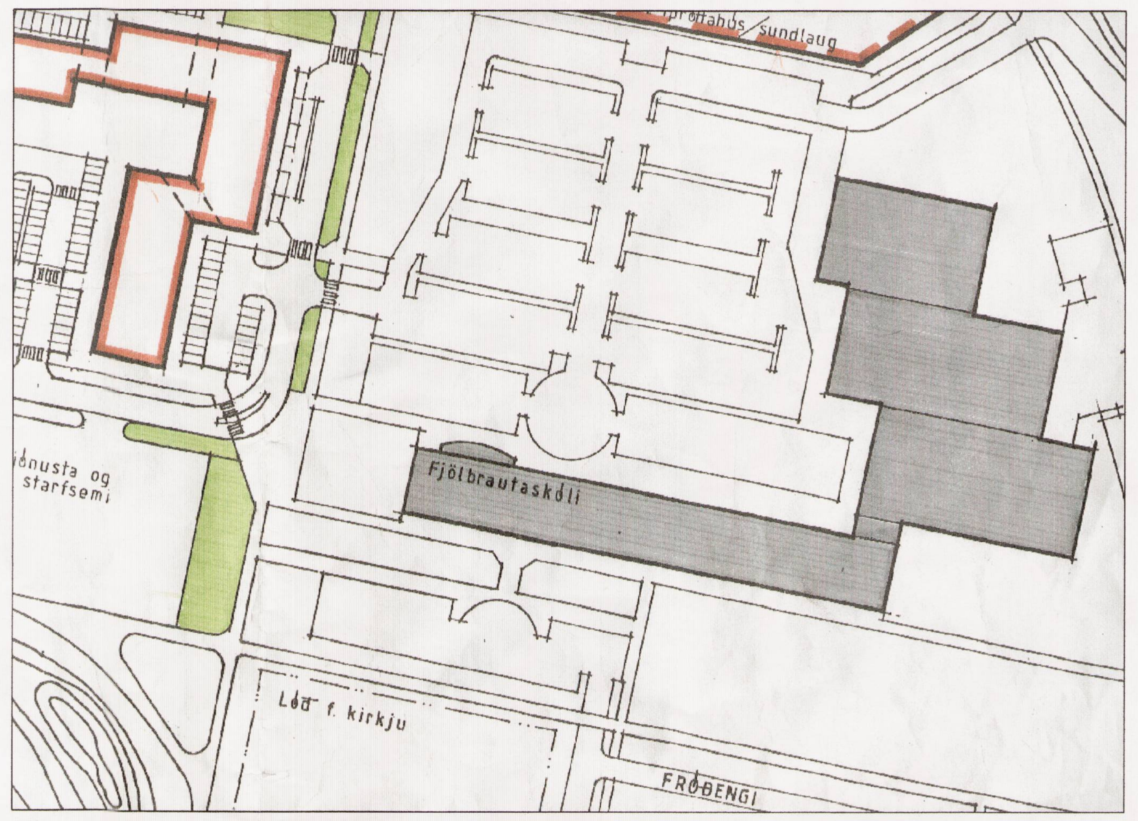
Spöngin, verslun og þjónusta í Borgarholti, breyting samþ. í borgarr. 8.4.03
Spöngin, verslun og þjónusta í Borgarholti, samþ. í borgarr. 25.03.97
Fróðengi, kirkjulóð, afmörkun lóðar, samþ. í borgarráði 04.07.95



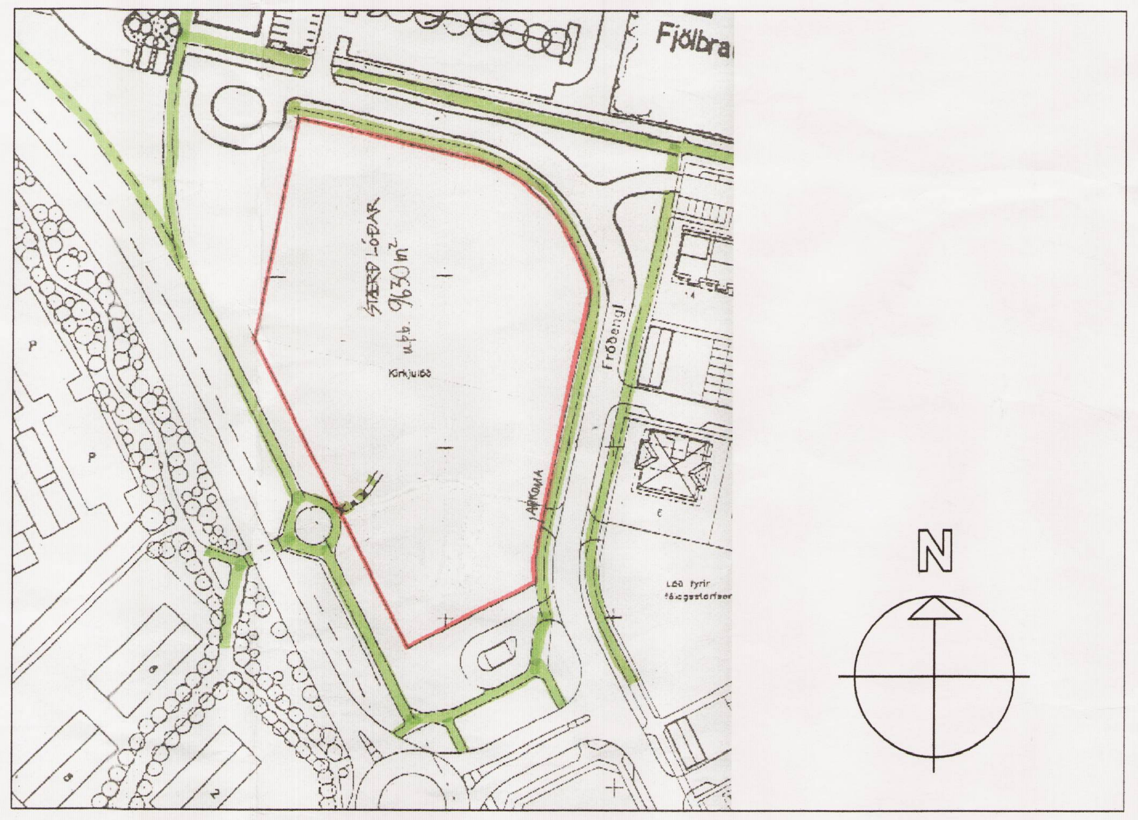
Deiliskipulagstillaga að lóð, mkv. 1:1000



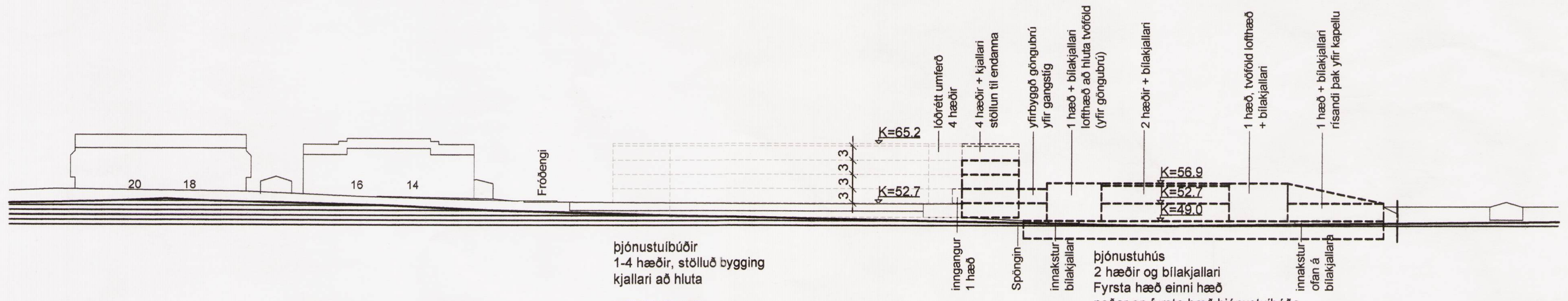
Gildandi deiliskipulag hvað varðar Spöngina 43-45,
Spöngin, verslun og þjónusta í Borgarholti, breyting samþ. í borgarr. 8.4.03



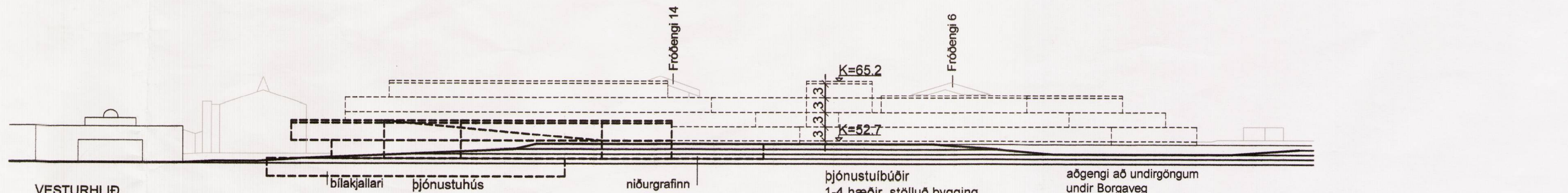
Gildandi deiliskipulag hvað varðar lóð fjölbrautarskólans,
Spöngin, verslun og þjónusta í Borgarholti, samþ. í borgarr. 25.03.97



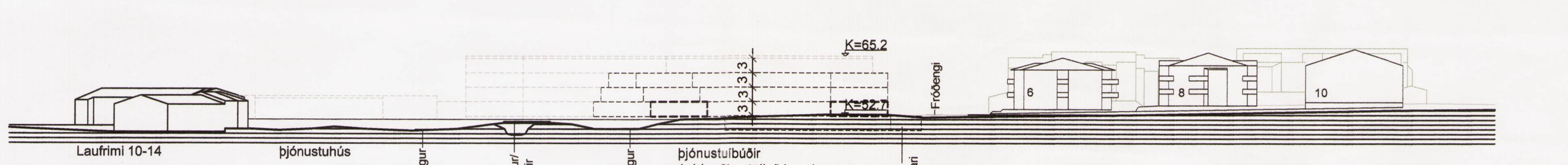
Gildandi deiliskipulag hvað varðar lóð kirkjunnar,
Fróðengi, kirkjulóð, afmörkun lóðar, samþ. í borgarráði 04.07.95



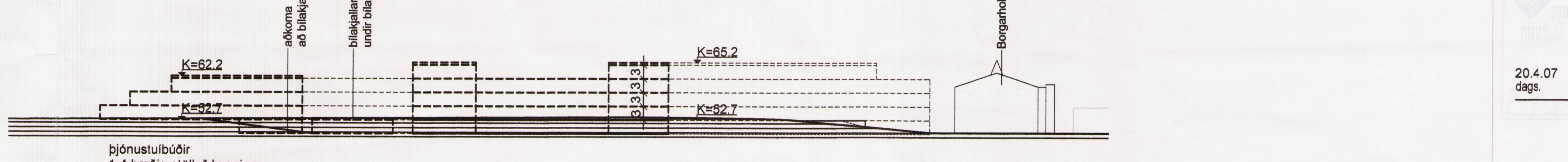
NORÐURHLIÐ
SNIÐ A-A



VESTURHLIÐ
(skorið vestan þjónustuhúss og eftir göngustíg)
SNIÐ B-B



SUÐURHLIÐ
SNIÐ C-C



AUSTURHLIÐ
SNIÐ D-D

Greinargerð:

Heildarskipulag fyrir Spöngina var upphaflega samþykkt í borgarráði 08.10.96.
Tillaga þessi er breyting á eftirfarandi deiliskipulagsáætlunum:
Spöngin verslun og þjónusta í Borgarholti breyting samþ. Í borgarr 8.4. 03. Það svæði sem breytingin hefur áhrif á er lóð nr 43-45 (E2) sem ætlað er undir Borgarbókasafn og skylda starfsemi. Lóðin verður hluti af heildaruppbyggingu á svæðinu og sú starfsemi sem reiknað var með að yrði á henni verður hluti af þeirri stafsemi sem verður í þjónustuhúsinu.
Spöngin verslun og þjónusta í Borgarholti samþ. í borgarr 25.03.97. Það svæði sem breytingin hefur áhrif á er Eining H fyrir fjölbrautarskóla. Lóð skólans er óbreytt en tillagan inniber að bílastæðasvæði þjónustuíbúða gengur yfir lóðamörk og verður sameiginlegur afnotaréttur af þeim (140 bílastæði). Skv. samkomulagi "SAMÞYKKT UM SAMNÝTINGU BÍLASTÆÐA Á LÓÐ BORGARHOLTSSKÓLA", dags 4.sept. 2007, sem er fylgiskjal með deiliskipulagi þessu, mun kostnaður 56 bílastæða falla í hlut Eirar.
Fróðengi, kirkjulóð afmörkun lóðar samþ. Í borgarráði 04.07.95. Samþykkt þessi inniber skilgreiningu á lóð, stærð, afmörkun og aðkomu, fyrir kirkju. Fallið er frá því að byggja kirkju á þessum stað og verður lóðin hluti af heildaruppbyggingu á svæðinu. Sú starfsemi sem reiknað var með að yrði á henni verður að hluta til í þjónustuhúsinu þ.e.a.s. kirkjusel.

Lýsing á deiliskipulagstillögunni og skilmálar:
Tillagan gerir ráð fyrir að á svæðinu verði 2 lóðir með tvíþættri og samtengdri uppbyggingu. Annars vegar þjónustuhús á lóð með aðkomu frá Spönginni og hinsvegar allt að 112 þjónustuíbúðir fyrir aldraða á lóð með aðkomu frá Fróðengi. Þjónustuhús er fyrir margvíslega almenna þjónustu, sem og menningartengda þjónustu fyrir íbúa í hverfinu. Reiknað er með að hluti af starfsemi í þjónustuhúsi verði í þágu íbúa þjónustuíbúðanna og tenging þar á milli, með glergangi, brú.

Hönnunarforsendur/ markmið:
1. Að þjónustuhús verði í góðum tengslum við Spöngina, meðan þjónustuíbúðir verði í tengslum við íbúðarhverfi.
2. Að aðgengi undir þaki, verði úr þjónustuíbúðum í þjónustuhús.
3. Að byggingar vinni með landslagi og náttúru með sólríkum görðum, gönguleiðum, svalagörðum og skjóli.
4. þjónustuhús;
   * snúi að Spönginni með aðkomu og bílastæðum.
   * verði með opnu alrými þar sem aðkoma og móttaka eru í tengslum við alla þætti hússins.
   * 1.hæð verði fyrir almenning og 2.hæð fyrir aldraða, í beinum tengslum við íbúðir.
5. þjónustuíbúðir fyrir aldraða;
   * aðgengi um Fróðengi við núverandi íbúðabyggð.
   * byggingar tengist saman með gangi og myndi skjólgóða og sólríka innigarða sem snúa í suður og vestur.
   * auðvelt að áfangaskipta framkvæmdum.

Fallið er frá tvöföldun Borgavegar, sem gefur betra rými til uppbyggingar á lóðinni.

Skilmálar:

Sérskilmálar fyrir uppbyggingu þjónustuhúss:

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

Í húsinu er heimil fjölþætt starfsemi, svo sem hverfistengd þjónusta og þjónusta við aldraða, sjá einnig skýringaruppdrátt.
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 lyftuturn 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 niðurgrafin og suður af byggingunni verður niðurgrafinn garður.
2.hæð tengist þjónustuíbúðum með tengigangi.

Sérskilmálar fyrir uppbyggingu þjónustuíbúða:

Lóðarstærð þjónustuíbúða: 15.280m²
Nýtingarhlutfall ofanjarðar: 0.79
Heildarnýtingarhlutfall að undanskildum bílakjallara: 0.90
Gert er ráð fyrir 112 íbúðum af 4 mismunandi stærðum á 1.-4. hæð. Geymslur verða í kjallara, sem að hluta til verður óútgrafinn. Flestar íbúðir eru á 1.hæð eða 34, en vegna stöllunar húss fækkar þeim er ofar dregur.
Ofan á stöllum komi þakgarðar í sameign.
Byggingareitur er sýndur á uppdrætti, ásamt stöllun á hæðum. Svalir eru heimilaðar út fyrir byggingareit.
Heimilt byggingarmagn kjallara: 1.750m² + bílakjallari. Byggingareitur bílakjallara er ekki bindandi.
Heimilt byggingarmagn hæða: 12.010m².
Þakhæð 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 ákveðnum minniháttar byggingarhlutum utan byggingarreits, svo sem skyggni, svölum og útskotsgluggum. Aðkoma að íbúðum og bílakjallara fyrir íbúðir er frá Fróðengi.

Vanda skal til hönnunar og útlits bæði bygginga og lóðar.

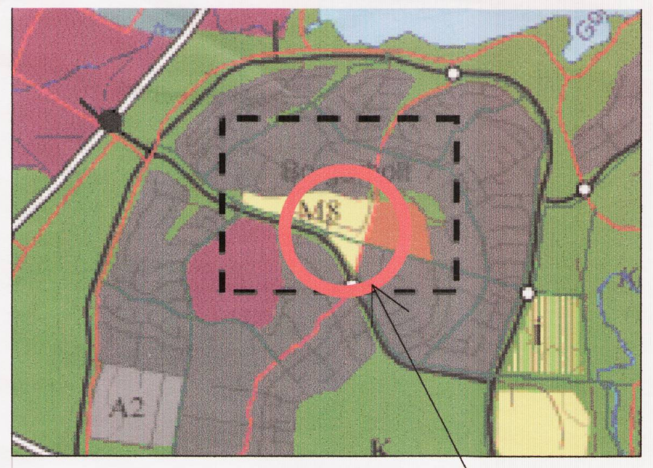
Lagnir:
Um svæðið liggur mikið af lögnum. Haft hefur verið samráð við veitustofnanir varðandi umgengni um þær og mögulega færslu. Yfirlýsing um framkvæmd þessa, dags 11.sept. 2007, er fylgiskjal þessa deiliskipulags.

Mæli- og hæðablöð:
Mæliblað er hluti af deiliskipulagi þessu það sýnir stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða og kvaðir ef einhverjar eru.
Fyrirvari er gerður um nákvæmni t.d. afmörkunar á því sem einhver vafi leikur á um og getur breyst lítillega við nánari hönnun.

Hljóðvist:
Tryggja skal að hljóðvist sé innan þeirra marka sem reglugerð um hávaða kveður á um. Hljóðvistarathugun, m.v. núverandi ástand og umferðarspá fram til ársins 2024, var unnin af Línuhönnun hf. Samkvæmt spánni fer hljóðstig yfir viðmiðunarmörk 55 dB (A) á hluta lóðarinnar. Til þess að ná viðmiðunarmörkum á lóð verða settar upp hljóðvarnir við lóðina á borgarlandi. Til þess að ná viðmiðunarmörkum á efri hæðum þarf að reikna með því í hönnun húsanna. Ekki er leyfilegt að setja opnanlega glugga þar sem hljóðvist fer yfir 55 dB (A). Þar sem því verður við komið, skal húsnæði skipulagt þannig að svefnherbergi og vistarverur þar sem fólk þarfnast næðis snúi frá umferðargötum. Nánari upplýsingar um hljóðstig, þar sem farið er yfir 55 dB(A) viðmiðunarmörk við einstakar hliðar og hæðir húsa, koma fram í hljóðvistarathugun Línuhönnunnar dags 30.08.07 sem er fylgiskjal með deiliskipulagi þessu.
Staðsetning og útfærsla mana er ekki bindandi.

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.
Þjónustuíbúðir: Íbúðir eru 112. Fyrir íbúðir minni en 80m² skal sýna 1bst/pr íb. og fyrir íbúðir stærri en 80m² skal sýna 1 ½ bst/pr íbúð. Gert er ráð fyrir að 77 íbúðir verði undir 80m², sem heimilar 1bst/pr íbúð, og 35 íbúðir stærri en 80m² sem þýðir 1 ½ bst/pr íbúð, eða 77bst + 52bst. = 129bst. Hlutfall milli stórra og lítilla íbúða gæti breyst og þar með bílastæðafjöldi.
Fyrirkomulag bílastæða er ekki bindandi.

Stígar:
Stofnstígur sem liggur um svæðið er færður til og verður kvöð um hann inni á lóð þjónustuhúss. Hann mun liggja að hluta til milli þjónustuhúss og íbúðarhúss, undir tengigang. Stígur til vesturs færist til og verður utan lóðar. Tengistígur frá austri til vesturs mun liggja inn í Spöngina, framhjá þjónstuhúsinu og íbúðarhúsinu.



Úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024
Staðsetning svæðis

Mörk skipulagsreits
Lóðamörk
Byggingareitur þjónustuíbúðir
Byggingareitur þjónustuhús
Byggingareitur bílakjallari
Stofnstígur yfir bílaplan

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt í SKIPULAGSRÁÐI þann 25. apríl 2007 og í BORGARRÁÐI þann 3. maí 2007.

Tillagan var auglýst frá 9. maí 2007 með athugasemdafresti til 20. júní 2007.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann __________ 200_.

Skipulagsstjóri Reykjavíkur

Spöngin, verslun og þjónusta í Borgarholti, breyting á deiliskipulagi.

15.11.07
Leiðrétt m.t.t. ábendinga skipulagsstofnunar og umsagnar umhverfissviðs dags 13.11.07.

20.9.07

Lóð skipt í tvennt á milli þjónustuhúss og þjónustuíbúða.
Nýtingarhlutfall breytist þar með.
Byggingarmagn í kjallara þjónustuíbúða er aukið lítillega.
Bílastæðanýting á lóð Borgarholtsskóla.
Gangstétt við Fróðengi (utan lóðar).
Breytingar þessar varða aðeins hagsmuni lóðarhafa.

breytingar

Skipulagsstofnun Mótt. 16 NÓV. 2007

dags.	mál	breyting
20.4.07		20.9.07

teikn. SJ

KT : 440703-2590

TEIKNISTOFA HALLDÓRS GUÐMUNDSSONAR FAÍ
FAXAFEN 9 - 108 REYKJAVÍK - SÍMI: 545 1600
FAX: 545 1616 THG@THG.IS WWW.THG.IS