

Norður-Mjódd - str. 4.602

Svæðið markast af Stekkjarbakka í norður og austur, Álfabakka í suður og Reykjanesbraut í vestr.
Heildarstærð svæðisins er um 4 ha.

Erindi:
Í lok árs 1995 var sótt um 1.5 ha lóð undir gróðrastöð og verslun í N-Mjódd. Borgarskipulagi var falið að vinna tillögð að breytti landnotkun á reit norðan bensinstöðvar í N-Mjódd. Hugmynd umskjenda er: "að reita "garden center" að erlendri fyrirmynd, þar sem blandast lágir og skammtilegar byggingar og opið útivistarsvæði með gróðri og göngustígum og uppsetnum hugmyndum að heimilisgöðum og þar sem fjólk getur notið útveru á göðvísirsdögum."
Einnig hefur borist erindi frá eigendum Stekks ehf., Stekkjarbakka 2, dags. 15.12.1997 um stækkingu lóðar og byggingu fyrir verslun og veitingarekstur samfara flutningi Stekkjarbakka til norðurs.

Nýting reits og einstakra lóða:
Sýkt á svæðinu að Álfabakka 7 er bensinstöð Ólís. Í desember 1991 var samþykkt lóðarstækking til norðurs vegna fyrirliggjandi byggingar smurstöðvar. Nýrst á svæðinu að Stekkjarbakka 2 er verslunin Staldrið söfnust. Lóðarleigusamningur glidur til ársins 2034. Með tilkomu fyrirliggjandi gatnamunnvirka á mótum Reykjanesbrautar og Stekkjarbakka mun núverandi aðkoma að Staldrið leggjast af og ný aðkoma verða úr suði. Skólagarðar Reykjavíkur hafa verið starfræktir um árabil á hluta svæðisins en verða fluttir í Elliðaárdal. Svæðið liggur vel við aðalgatakerfi borgarinnar, er í nálægð við miðbýarsvæðið í Mjódd og í góðum tengslum við skipistöð S.V.R. við Álfabakka. Meginhluti svæðisins er ónytt öræktarsvæði.

Í júlí 1974 var samþ. í meginatriðum skipulag norðan Álfabakka fyrir þjónustu s.s. bensinstöð, þvottastöð og verkstöð. Fallið var frá skipulaginu, en bensinstöð að Álfabakka 7 var samþ. í samnefni við þær hugmyndir.

Með nýju Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016, staðfest 18. ágúst 1997 var landnotkun breytt frá því að vera útivistarsvæði til sérstakra nota í blandaða notkun verslunar- og þjónustusvæðis og útivistarsvæðis til sérstakra nota s.s. gróðrastöðvar, garðlond, íþróttasvæði og kirkjugarða.

Tillaga að uppbyggingu:
Til mótvægis við háa nýtingu í Mjódd er nýtingarhlutfall svæðisins lágt og yfirþróað þess grænt. Svæðið hentar vel fyrir garðamiðstöð, sem er í senri verslun og útivistarsvæði. Áhersla verði lögð á góð stítagensli milli Mjóddar og N-Mjóddar. Lóðir markast af helgunarsvæði aðliggjandi gatna, núverandi og framtíðar. Byggingalínur taki mið af staðsetningu bygginga í Mjódd. Grunnkoti bygginga fylgi landhæð á miðu svæðisins. Bilastæði verði staðsett austan byggingareita og áhersla lögð á fallegan frágang í grænni umgjörð (sbr. staði í Laugardal). Á borgarlandi umhverfis lóðir verði plantað gróðri og er lagt til að lóðarhafi Garðamiðstöðvarinnar annast gróðursetningu og umhirðu þess í samráði við Garðyrkjustjóra. Vestan lóða meðfram Reykjanesbraut verði komið fyrir jarðvegmön og trjágróður til varnar hávaða frá umferð á sýningar- og sölusvæðum lóða. Einnig austan Stekkjarbakka til að verja aðlæga íbúðabyggð umferðarhávaða.

- Skilmálar fyrir lóðir A og B:**
- Aðkoma akandi að lóðum er um nýja tengibraut samsíða Reykjanesbraut (framhald núverandi Álfabakka) og nýja þvergötu milli lóða A og B. Þar til framtíðargatakerfi kemur til framkvæmda verða leyfðar 2 aðkomur frá Stekkjarbakka, til bráðabirgða, og verður kvöð á lóð A um aðkomu að lóð B um nýrri aðkomu.
 - Lóðarstærðir: lóð A um 19500m², lóð B um 4200 m² * sbr. br. 8.01.04
 - Nýtingarhlutfall: lóð A allt að 0.3, lóð B allt að 0.25 * sbr. br. 8.01.04
 - Byggingarmagn: lóð A allt að 5850 m³, lóð B allt að 1040 m³.
 - Bilastæði skulu vera lágmark 1 á hverja 37 m² húsnæðis.
 - Staðsetning húsa innan byggingareita frjáls.
 - Form bygginga og þakform frjáls.
 - Ekki verður leyfður matvælamarkaður á lóðunum.
 - Starsemi og húsnæði á lóðum.
- Lóð A:**
Byggingarreitur 1, verslanir, skrifstofur, gróðurhús.
Byggingarreitur 2, vörugæmsla.
Byggingarreitur 3, létt og fíranleg gróðurhús.
Mennishæð verslunar- skrifstofu- og gróðurhúsa er hámark 6.5 metrar og mesta veggshæð langhliða 3.8 metrar. Mennishæð á langangi, anddyri allt að 9 m og veggshæð 7 m, mest 20 metrar á breidd og í fullri dypt húss. Mennishæð vörugæmslu er hámark 8.5 metrar og mesta veggshæð langhliða 4.5 metrar. Að auki mega vera gluggar og loftræstílúgur í menni allt að 0.6 metrar á hæð.
- Lóð B:** (eftir flutning Stekkjarbakka/Höfðabakka)
Byggingarreitur 4, verslun og þjónusta.
Mennishæð er hámark 6.5 metrar og mesta veggshæð langhliða 3.8 metrar. Að auki mega vera gluggar og loftræstílúgur í menni allt að 0.6 metrar á hæð.
- Lóð C:** bensinstöð, smurstöð.
Byggingarreitur 5.
Samþykktur byggingarreitur og hæð húss óbreytt frá 3.12.1991.

Samráð skal haft við Borgarskipulag varðandi hönnun bygginga og nauara skipulag lóða og jaðarsvæða.
Endanlegar stærðir lóða eru háðar nákvæmari mælingu Mælingadeildar Borgarverkfæðings.
Lagnir - kvæðir
Holræsi og regnvatnsloagn með stefnu norður/suður liggja um svæðið endilangt og er kvöð um 9.2 m breitt óbyggt belti um lögnina. Lagnir Posts og Sima liggja þvert á lóð A og er þar kvöð um 5 m breitt belti. Einnig er kvöð um rafmagns- og holræsiögn á lóð B, sjá upprátt, (breidd kvæða er háð jarðvegshæð).

Uppdrátturinn sýnir framtíðarlegu gatna til samræmis við tillögu Borgarverkfæðings dags. 15.12.1998 um Reykjanesbraut í Mjódd, mislæg gatnamót og tengingar.

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið samkvæmt 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt af borgarráði Reykjavíkur

þann 18. APRÍL 1999

Deiliskipulag Reykjavíkur

*** Greinargerð, dags. 8.01.2004**

Við skoðun á deiliskipulagi Norður-Mjóddar, samþykktu í borgarráði 13. apríl 1999 kom fram villa um tölualegar upplýsingar lóðar B við Stekkjarbakka (Staldrið). Áfmörkun lóðarinnar er óbreytt.

Stærð lóðarinnar er um 4200 m² í stað 5200 m². Nýtingarhlutfall lóðarinnar verður því allt að 0.25 í stað 0.2 en byggingarmagn er óbreytt þ.e. allt að 1040 m³. Umferðarmannvirki og aðkomur að lóðinni hafa litlilega breyst eins og fram kemur á breyttu umferðarskipulagi/deiliskipulagi Reykjanesbrautar við Mjódd samþykktu í borgarráði 19. ágúst 2003.

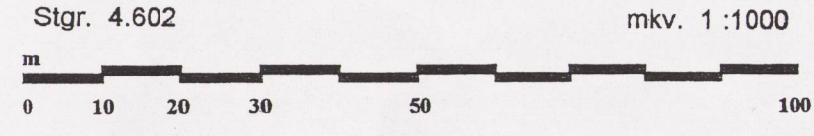
Leiðrétting samþykkt í skipulags- og byggingarnefnd þann 14. JANÚAR 2004

- mörk skipulagssvæðis
- núverandi lóðarmörk
- - - tillaga að lóðarmörkum
- - - byggingarreitur
- kvöð um lagnir
- kvöð um aðkomu
- stigar

NORÐUR - MJÓDD

Deiliskipulag

Lóðaafmarkanir - Byggingareitir - Skilmálar
Afstöðumynd 1: 1000 - Sneiðing 1:500



Stgr. 4.602 mkv. 1:1000

Dags. 23.01.1998 Ágústa Sveinbjörnsdóttir, ark. F.A.Í.
Br. 8.01.1999
Br. 12.04.1999 Leiðréttt 8.01.2004

BORGARSKIPULAG REYKJAVÍKUR
BORGARTÚN 9 • 105 REYKJAVÍK • SM 01-62236 • MYNNDÖÐIR 01-62274

