



Varðar: Mjódd, Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins leggja fram svohljóðandi tillögu:

Lagt er til að skipulags- og samgönguráð samþykki að farið verði í heildarendurskoðun skipulags í Mjódd. Umhverfis- og skipulagssviði verði falið að vinna drög að nýju skipulagi sem taki mið af bættri nýtingu lóða á þessu mikilvæga miðsvæði á höfuðborgarsvæðinu. Í vinnu að bættu skipulagi gefst tækifæri til að vinna að heildarskipulagi og góðum samgöngum á svæðinu ásamt því að efla þennan þjónustukjarna og styrkja þannig Breiðholtið til mikilla muna. Verkefnið verði unnið í samráði við núverandi lóðarhafa og rekstaraðila á skipulagsvæðinu. Stefnt er að því að drög að nýju skipulagi verði lagt fyrir skipulags- og samgönguráð mars 2021.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030



Loftmynd af svæði.

Skipulag:

Landnotkun í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 - 2030 er miðsvæði: "M12. Mjódd. Fjölbreytt þjónusta og starfsemi sem þjónar heilum borgarhluta. Verslun og þjónusta, skrifstofur, stofnanir, afþreying og eftir atvikum íbúðir, einkum á efri hæðum bygginga. Veitingastaðir í flokki I og II eru heimilir og veitingastaðir í flokki III geta verið heimilir, þó með takmörkuðum opnunartíma til kl. 1 um helgar og 23 á virkum dögum."

Svæðið er einnig merkt sem þróunarsvæði nr. 72: „**p72 Mjódd. Miðsvæði (M12, Norður-Mjódd hluti svæðis).** Styrkja ber svæðið með þéttingu og blöndun byggðar. Við gerð deiliskipulags skal leitast við að styrkja heildaryfirbragð svæðisins, þannig að nýjar og eldri byggingar myndi heildstæða og skjólsæla byggð. Á svæðinu má gera ráð fyrir 100-200 íbúðum auk nokkurri aukningu í verslunar- og þjónustuhúsnæði (30 .000m²). Bílastæðapörf verði leyst neðanjarðar eða í bílastæðahúsi.“

Í gildi er deiliskipulag: Mjódd, samþykkt í borgarráði 11. janúar 1991 með síðari breytingum. Í gildi er líka deiliskipulag Norður-Mjódd, samþykkt í borgarráði 13. apríl 1999. Liltar sem engar ónýttar uppbyggingarheimildir eru í gildandi deiliskipulagsáætlunum.

Umsögn:

Svæði sem í daglegu tali er kallað Mjódd afmarkast af Breiðholtsbraut, Álfabakka við biðstöð Strætó og Stekkjarbakka. Norður Mjódd er norðan megin biðstöðvar strætó og afmarkast af Stekkjarbakka og Álfabakka. Samanlagt eru þessi svæði um 100.000 m² að stærð. Lóðir eru 67.717 m² og núverandi byggingar 45.051 m². Eitt íbúðarhús er á svæðinu með 72 íbúðum, annars er starfsemin fjölbreytt t.d.: verslunarmiðstöð með ýmissi þjónustu, matsölustöðum, heilsugæslu og læknastofum, kirkja, banki, gróðrastöð, bílasala, bensínstöðvar og kvikmyndahús. Nýtingarhlutfall á svæðinu í heild er 0,67. Byggingar eru 2 – 3 hæða með eitt 9 hæða íbúðarhús. Miklar bílastæðabreiður eru í forgrunni og mikil tækifæri til breytinga.

Austan við Mjóddina er hluti neðra Breiðholts, 1 – 2 hæða raðhús og einbýlishús í slakka sem hallar til vesturs, að Mjóddinni. Göngutengingar eru frá Mjódd yfir Stekkjarbakkann og áfram inn í miðju neðra Breiðholts þar sem finna má leik og grunnskóla. Undirgöng eru einnig í suður undir Breiðholtsbraut að suður-Mjódd þar sem finna má íþróttafélagið ÍR, þjónustumiðstöð fyrir aldraða og íbúðir aldraða auk nýrisinna búseturéttaríbúða.

Öll sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu hafa samþykkt áform um Borgarlínu sem einnig er búið að semja um í samgöngusáttmála ríkisins fyrir höfuðborgarsvæðið. Gert er ráð fyrir að Borgarlínan verði með kjarnastöð í Mjóddinni í annarri eða þriðju lotu 1. áfanga Borgarlínu, þó að hvorki sé búið að semja um meira en 1. lotu 1. áfanga í augnablikinu né útfæra stoppistöðvar og legu línunnar.

Tilkoma Borgarlínunnar mun verða mikil lyftistöng fyrir Mjóddina og nágrenni og býður upp á möguleika til endurskoðunar á hlutverki og nýtingu svæðisins. Mjóddin liggur nú þegar vel við stofnbrautir en aðgengi höfuðborgarsvæðisins alls að Mjóddinni mun stórbatna með tilkomu Borgarlínunnar. Í ljósi skilgreiningar Borgarlínustöðvar Mjóddarinnar sem kjarnastöð í samgöngusáttmála ríkis og SSH og tiltölulega stóru landrými þróunarsvæðis er vert að velta upp möguleikum á uppbyggingu starfsemi eins og þjónustu fyrir stærra svæði en borgarhlutann og næsta nágrenni. Skv. skilgreiningu aðalskipulags er einnig gert ráð fyrir íbúðabyggð í Mjóddinni. Mikilvægt er að íbúðabyggðin verði aðlaðandi og í góðum tengslum við núverandi íbúðahverfi til austurs þar sem gert er ráð fyrir að sækja þjónustu leik- og grunnskóla.

Tekið er undir tillöguna um að farið verði í heildarendurskoðun skipulags í Mjódd. Þar sem um stórt þróunarsvæði er að ræða á mikilvægum stað borgarinnar og í mikilli nálægð við þegar byggða íbúðabyggð er mikilvægt að vanda til skipulagsins. Best væri að halda arkitektasamkeppni um svæðin tvö í heild með áformum um legu og stoppistöð Borgarlínu. Skilgreina þyrfti vel, fyrir gerð samkeppnislýsingar, notkun og nýtingu svæðisins með það að markmiði að nýta vel möguleika þess á Borgarlínutengdri starfsemi, ásamt því að byggja nýja aðlaðandi íbúðabyggð sem mun tengjast hverfinu sem fyrir er. Skoða þarf í því samhengi hæðir húsa til þess að ganga ekki um of á gæði íbúðabyggðar þeirrar sem fyrir er.

f.h.

Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Hildur Gunnarsdóttir arkitekt FAÍ, verkefnastjóri