

SKIPULAGSLÝSING

Blikastaðaland 1. áfangi

Deiliskipulag



01.12.2023



Mosfellsbær

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR _____	3
2	FORSENDUR _____	7
3	RAMMAHLUTI AÐALSKIPULAGS - BLIKASTAÐALAND ____	14
4	MAT Á UMHVERFISÞÁTTUM _____	17
5	KYNNING, SAMRÁÐ OG SKIPULAGSFERLIÐ _____	18

1 INNGANGUR

Hér er sett fram skipulagslýsing fyrir fyrsta áfanga deiliskipulag Blikastaðalands í Mosfellsbæ. Skipulagsráðgjafar eru Nordic - Office of Architecture (Nordic), EFLA verkfræðistofa og SLA landslagsarkitektar.

Gert er ráð fyrir því að í landi Blikastaða verði eitt þéttbýlasta íbúðarsvæði sveitarfélagsins til samræmis við markmið svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins, Höfuðborgarsvæðið 2040, og samgöngusáttmála sveitarfélaganna á höfuðborgarsvæðinu.

Undanfarin ár hefur verið unnið að heildarendurskoðun aðalskipulags fyrir Mosfellsbæ. Frumdrög, vinnslutillaga, aðalskipulags voru kynnt vorið 2023. Árið 2019 var farið af stað með vinnu við rammahluta aðalskipulags fyrir Blikastaðaland, *Blikastaðaland – Nýr bæjarhluti milli fells og fjöru*, og voru frumdrög að rammahluta aðalskipulags fyrir Blikastaðaland kynnt samhliða nýju aðalskipulagi. Stefnt er að því að nýtt aðalskipulagi ásamt rammahluta fyrir Blikastaðaland fái staðfestingu vorið 2024.

1.1 Skipulagslýsing

Skipulagslýsing er unnin í samræmi við skipulagsreglugerð nr. 90/2013 og lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Tilgangur með gerð lýsingar er að tryggja aðkomu almennings og hagsmunaaðila að skipulagsferlinu á fyrstu stigum þess, auka gagnsæi, tryggja betra upplýsingaflæði, skila betri og markvissari skipulagsvinnu og gefa sveitarstjórnnum og þeim sem koma að ferlinu betri yfirsýn allt frá fyrstu skrefum. Samkvæmt skipulagslögum skal bæjarstjórn, áður en vinna við aðal- og deiliskipulagstillögu hefst, taka saman lýsingu á skipulagsverkefni. Í lýsingu skal koma fram hvaða áherslur sveitarstjórn hafi við skipulagsgerðina, upplýsingar um forsendur, fyrirbyggjandi stefnu og fyrirhugað skipulagsferli. Með skipulagslýsingu þessari er hagsmunaaðilum gefinn kostur á að koma með ábendingar sem snúa að málafnum fyrirhugaðrar skipulagsvinnu.

1.2 Viðfangsefni, markmið og áherslur

Áhersla verður á samspil byggðar og náttúru, fjölbreyttar samgöngur, blágrænar ofanvantslausnir, samfélagsleg gæði, gæði byggðar og aukinn líffræðilegan fjölbreytileika grænna svæða. Viðfangsefni skipulagsvinnunnar á deiliskipulagsstigi er m.a. að skilgreina nánar en í rammahluta aðalskipulags; uppbyggingu svæðisins, náttúrutengingar og gæði, uppbyggingu Blikastaðabæjarins, samgöngur, legu göngu- og hjólastíga, legu Borgarlínu og uppbyggingu og þéttleika blandaðrar byggðar, ásamt öðrum þeim skilmálum sem þurfa þykir. Vönduð hönnun og gæði byggðar verða til ákvörðunar um fjölda íbúða á svæðinu, en gert er ráð fyrir á bilinu 1.200-1.500 íbúðum.

Gert er ráð fyrir því að meginaðkoma akandi að svæðinu verði frá Baugshlíð og íáframhaldandi uppbyggingu í Blikastaðalandi, mun sú aðkoma einnig tengjast næstu deiliskipulagsáföngum. Lögð verður áhersla á að takmarka þveranir akandi umferðar yfir Borgarlínu til þess að tryggja skilvirkni og umferðaöryggi. Gert er ráð fyrir góðu stígakerfi með tengingum við núverandi stíga, stofnstíga og útivistarsvæði í nálægð við skipulagssvæðið. Samhliða skipulagsvinnunni verður m.a. unnið samgöngumat og greiningar sem stuðla að því að minnka álag á gatnakerfið. Þá verður áherlsa lögð á öryggi vegfarenda með áherslu á gangandi og hjólandi.

Stefna um uppbyggingu á svæðinu verður unnin í samræmi við aðrar áætlanir höfuðborgarsvæðisins og Mosfellsbæjar. Skipulagsvinnan mun m.a. byggja á stefnu svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins um samgöngumiðað skipulag, markmiðum svæðisskipulagsins og sveitarfélagsins um Borgarlínu og uppbyggingu og þéttingu byggðar. Uppbygging á svæðinu er í samræmi við leiðarljós svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins, *Höfuðborgarsvæðið 2040*, um hagkvæman vöxt, skilvirkar samgöngur, sókn og samkeppnishæfni, heilnæmt umhverfi og gott nærumhverfi. Þá verður einnig horft til þess að fylgja drögum að leiðbeiningum Skipulagsstofnunar og SSH um sjálfbært skipulag og vistvænar samgöngur í þéttbýli.

Skipulaginu er ætlað að stuðla að sjálfbæru og umhverfisvænu skipulagi með heildstæðu yfirbragði í sátt við umhverfi og samfélag. Er það m.a. gert með því að vistvotta skipulagið eftir stöðlum BREEAM fyrir skipulagsáætlanir (e. BREEAM Communities).

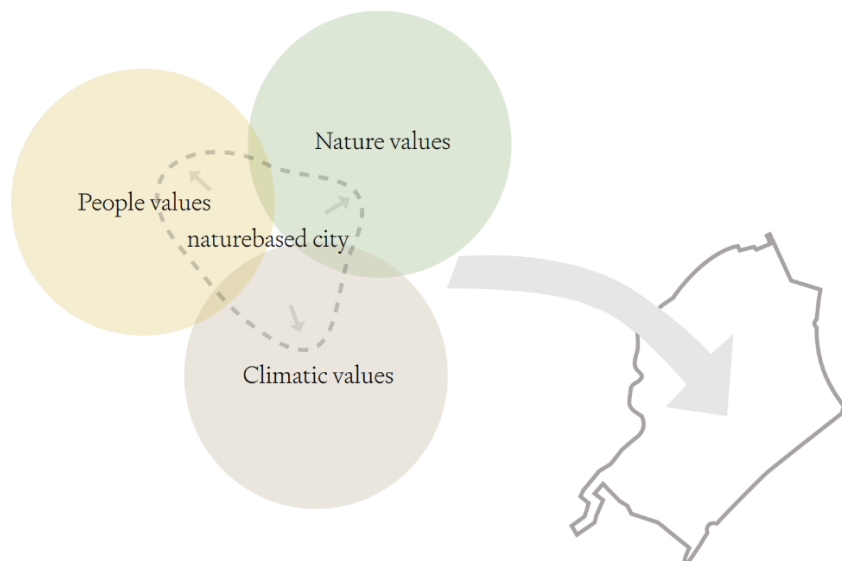


MYND 1 Blikastaðaland, afmörkun Blikastaðalands, rammahluta, er sýnd með punktalínu, lausleg afmörkun 1. áfanga deiliskipulags er hvítri skyggingu. Mynd: Kortavefur Mosfellsbæjar, Loftmyndir ehf.

Meginmarkmið skipulagsvinnunnar eru eftirtalin:

- Að setja skýra skilmála um fyrirkomulag uppbyggingar í fyrsta áfanga Blikastaðalands, skilmálar taka m.a. til yfirbragðs byggðar s.s. útfærslu og hönnun bygginga og efnisval, ákvæði um lóðir og almannarými s.s. götur, torg og leiksvæði.

- Að móta umgjörð um uppbyggingu til lengri tíma sem tekur tillit til breyttra áherslna s.s. varðandi bættu landnýtingu, loftslagsbreytingar og fjölbreytta ferðamáta.
- Að móta skilmála um uppbyggingu í samráði við hagsmunaaðila í og við skipulagssvæðið, og viðeigandi stofnanir s.s. Veitur, Vegagerðina og Borgarlínu.



MYND 2 Skýringarmynd, sem lýsir hugmyndafræði „Nature-based design“, þar sem áhersla er m.a. á samspil náttúru og hins byggða umhverfis. Mynd: SLA, www.sla.dk.

Við gerð deiliskipulags verður megináhersla lögð á samspil byggðar og náttúru, samspil byggðar og samgangna, gæði byggðar, umhverfi og samráð. Almennar áherslur skipulagsvinnunnar eru m.a.:

- Að uppbygging og þróun taki tillit til þriggja þátta sjálfbærni; samfélags, efnahags og umhverfis.
- Að móta skipulag með áherslur á náttúru og umhverfisgæði s.s. tengingar og aðgengi að náttúrugæðum, grænum svæðum og dvalarrýmum.
- Að stuðla að uppbyggingu sem styður við líffræðilegan fjölbreytileika.
- Að tryggja framboð á fjölbreyttum íbúðum í blandaðri byggð með gott aðgengi að fjölbreyttum ferðamátum sem styðja við uppbyggingu Borgarlínu.
- Að tryggja framboð íbúða fyrir ólíka hópa samfélagsins og þarfir þeirra.
- Að stuðla að blöndun samfélags, ólíkra hópa og aldurs.
- Að notast við umhverfisvænar lausnir þar sem sjálfbærni er höfð að leiðarljósi, bæði á framkvæmdatíma og að honum loknum.
- Að stuðla að virkum lífsstíl m.a. með góðum tengingum við nærliggjandi stígakerfi og opin svæði.

- Að skapa eftirsóknarvert, lifandi og skapandi umhverfi og byggð þar sem áhersla er á gæði byggðar, íbúða og almenningsrýma vegna birtu, útsýnis, hljóðvistar og grænna lausna.
- Að umhverfi falli vel að nærliggjandi náttúru og útvistarsvæðum.
- Að tryggja fjölbreytt almenningsrými, dvalar- og leiksvæði sem hvetja til mannlegra samskipta og blöndunar fjölbreyttra hópa.
- Að byggð taki mið af staðháttum og veðurfari, falli vel að nærumhverfi sínu, landslagi og nærliggjandi byggð.
- Að móta skipulag sem hlýtur vistvottun samkvæmt BREEAM vistvottunarkerfinu, m.a. til þess að tryggja gæði uppbyggingar og byggðar til lengri framtíðar.
- Að skapa aðlaðandi bæjarmynd þar sem gamli Blikastaðabærinn er hjarta svæðisins og aðráttarafl.
- Að byggja upp nýtt skólahverfi í Mosfellsbæ.
- Að huga að rammasamningi ríkis og sveitarfélaga um aukið framboð íbúða á viðráðanlegu verði.

2 FORSENDUR

2.1 Umhverfi og staðhættir

Fyrirhuguð uppbygging er í landi Blikastaða. Skipulagssvæðið, sem er u.þ.b. 30-35 ha að stærð, afmarkast gróflega af Skálatúnslæk til suðurs og austurs, núverandi íbúðabygg við Þrastarhöfða til norðurs og golfvellingum, Hlíðarvöllur, til vesturs. Stærð er ekki bindandi. Meginaðkoma að svæðinu verður frá Baugshlíð sem er skilgreind sem tengibraut í núverandi aðalskipulagi Mosfellsbæjar. Engar stígatengingar eru innan skipulagssvæðisins en í aðalskipulagi er skilgreindur aðalstígur kringum Blikastaðaland. Innan skipulagssvæðisins stendur Blikastaðabærinn, bærinn var líklega tekinn í notkun snemma á miðöldum og er nafn hans mögulega dregið af því að æðarblikar settustu á land Blikastaða. Kúabúskapur var á jörðinni fram til ársins 1973.



MYND 3 Lausleg afmörkun skipulagssvæðisins sýnd á loftmynd. Svæðið afmarkast gróflega af Skálatúnslæk, Baugshlíð og golfvellingum. Blikastaðabærinn er innan skipulagssvæðisins. Mynd: Alta.

Landið er tiltölulega flatlent, þar sem svæðið hefur verið nýtt sem landbúnaðarland er það að mestu framræst og með mörgum skurðum. Blikastaðabærinn stendur þar sem landið rís hæst og gengur klapparhryggur frá bænum og til vesturs og landið hallar í átt að Skálatúnslæk, sem í dag rennur í gegnum skipulagssvæðið.



MYND 4 Blikastaðabærinn. Mynd: Alta.

2.1.1 Náttúrufar og dýralíf

Í nálægð við skipulagssvæðið liggur Úlfarsá sem rennur til sjávar í litla vík, Blikastaðakró. Við ána er auðugt lífríki og gróðurfar og fjölbreytt fuglalíf, í áni er stunduð laxveiði. Í vinnslutillögu að aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2022-2040 er skilgreind hverfisvernd um Úlfarsá. Blikastaðakró – Leirvogur njóta friðlýsingar sem friðland frá árinu 2022.



MYND 5 Horft yfir skipulagssvæðið, Skálatúnslækur í forgrunn, Blikastaðabærinn fyrir miðju, golfvöllurinn og núverandi íbúðabyggð í bakgrunn. Mynd: Alta.

2.1.2 Veitur og lagnir

Fráveitulagnir liggja á jaðri skipulagssvæðisins bæði, norðvestan og norðaustan við svæðið. Auk þess liggja stofnæðar vatns- og hitaveitu meðfram Vesturlandsvegi, sunnan skipulagssvæðisins. Samráð verður haft við Veitur ofh. varðandi tengingar vatns-, hita- og fráveitu við skipulagssvæðið.

Tveir farvegir liggja í gegnum svæðið og mætast við Blikastaði, þ.e. Úlfarsá og Skálatúnslækur. Helstu rennislísiðir ofanvatns er í þessa farvegi og á upprunna sinn að mestu úr Úlfarsárdal og Úlfarsfelli. Á jaðri

skipulagssvæðisins, við Baugshlíð, eru tvö ræsi sem skila ofanvatni inn á skipulagssvæðið. Ofanvatn frá svæðinu rennur þaðan í skurðum og farvegi Skálatúnslækjar út í Úlfarsá. Lögð verður áhersla á blágrænar ofanvatnslausnir, sem skila yfirborðsvatni í jörðu innan skipulagssvæðisins og þaðan í opna farvegi til sjávar eða í regnvatnslagnir.

2.1.3 Veðurfar

Að jafnaði eru austlægar áttir ríkjandi á hvassviðrisdögum en norðvestlægar áttir á sumardögum. Við mótun byggðar er mikilvægt að byggð snúi vel við sólu og myndi skjól gegn ríkjandi vindáttum.

2.1.4 Minjaskráning

Samhliða vinnu við nýtt aðalskipulag hefur verið unnin ný heildarskráning fornleifa í samræmi við lög um menningarminjar nr. 80/2012. Einnig liggur fyrir nýrri skrá Antikva frá árinu 2021, um 26 skráðar fornleifar á Blikastaðalandi sem flestar tengjast búsetu á svæðinu. 12 minjar eru sýnilegar á vettvangi en hinar eru þekktar af heimildum. Meðal þeirra minja sem eru sýnilegar eru langur grjóthlaðinn túngarður, stekkur og lítið garðalag. Komi í ljós fornminjar undir yfirborði jarðar í tengslum við framkvæmdir skal stöðva verkið og skýra Minjastofnun frá fundinum sbr. 24. gr. laga um menningarminjar. Húsakönnun fyrir Blikastaðaland liggur fyrir, Blikastaðir Húsakönnun, unnin af Braga Bergssyni árið 2022.

2.1.5 Náttúruvá og loftslagsbreytingar

Á svæðinu er engin þekkt náttúruvá en vatnavextir sökum rigninga og leysinga geta orðið í Skálatúnslæk og á framræstum tünnum á svæðinu.

Samkvæmt skýrslu Veðurstofunnar frá árinu 2011, *Ofanflóðahættumat fyrir Mosfellsbæ – greinargerð með hættumatskorti (drög)*, er deiliskipulagssvæðið untað við hættusvæði vegna mögulegra ofanflóða úr Úlfarsfelli. Hætta vegna jarðskjálfta, hraunrennslis eða eldsumbrota er minni í Mosfellsbæ en annars staðar á höfuðborgarsvæðinu. Vegna tengsla skipulagsgerðar og loftslagsbreytinga verður horft til minni losunar, meiri bindingar og aðlögunar að breytingum. Áhersla verður t.a.m. lögð á fjölbreytta ferðamáta, að draga úr ferðapörf, blöndun byggðar, endurvinnslu og endurnýtingu auðlinda og efna, grænar þekjur á byggingum og í opnum rýmum og blágrænar ofanvatnslausnir.

2.1.6 BREEAM

Stefnt er að því að skipulagsáætlunin hljóti vistvottun samkvæmt alþjóðlega vistvottunarkerfinu BREEAM Communities. Markmið vottunarinnar er að tryggja gæði í umhverfis- og skipulagsmálum. Til að stuðla að sjálfbæru skipulagi er litið til þriggja meginstoða sjálfbærni við skipulagsvinnuna, samfélags, umhverfis og efnahags. Vottunarkerfið byggir á fjölbreyttum matsþáttum sem stuðst er við til þess að auka sjálfbærni skipulagsáætlunarinnar, þar með er mikilvægt skref stigið til að skapa aðlaðandi og vel ígrundaða byggð sem hefur þarfir íbúa að leiðarljósi og varðveitir jafnframt einkenni og náttúru skipulagssvæðisins. Í ferlinu er lögð áhersla á samráð og sjónarmið hagsmunaaðila og nærsamfélagsins nýtt til að auka gæði skipulagsins. Vottunin er unnin samhliða skipulagsvinnu og nýtist því sem forsenda við ákvarðanatöku varðandi fyrirkomulag og áform innan svæðisins. Vottunarferlinu er skipt upp í fimm meginflokkar sem snerta á helstu atriðum sem styðjast þarf við til að tryggja sjálfbært skipulag:

- Samráð og stjórnun.
- Félags- og efnahagsleg velferð.
- Auðlindir og orka.
- Landnotkun og vistfræði.
- Samgöngur og aðgengi.

Fyrir hvern flokk eru settir fram matsþættir sem saman tryggja að hugað sé að öllum grundvallaratriðum sem snerta á sjálfbærni skipulagsáætlana. Má þar nefna gerð samráðsáætlunar og þarfagreiningar, kröfur gagnvart efnisvali og förgunar efnis, mat á umhverfisáhrifum og greiningu á aðgengi fjölbreyttra ferðamáta. Til að hljóta vottun BREEAM Communities þarf skipulag að uppfylla ákveðnar skyldukröfur (fyrsta stigs vottun) en við fullnaðarvottun deiliskipulags fæst lokaekinn í samræmi við þær kröfur sem skipulagið uppfyllir.

2.2 Tengsl við aðrar áætlanir og stefnur

Landsskipulagsstefna 2015-2026, Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins Höfuðborgarsvæðið 2040 og Aðalskipulag Mosfellsbæjar 2022-2040 – Heildarendurskoðun, tillaga til kynningar eru lögð til grundvallar í skipulagsvinnunni. Einnig verður horft til Heimsmarkmiða Sameinuðu þjóðanna og áætlana um uppbyggingu Borgarlínu.

Haustið 2019 undirrituðu ríkið og sex sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu samkomulag um uppbyggingu á samgönguinnviðum og almenningssamgöngum á höfuðborgarsvæðinu til 15 ára. Í því samkomulagi er gert ráð fyrir áfanga Borgarlínu, Ártún – Mosfellsbær, á

árunum 2031-2033. Gert er ráð fyrir því að hluti þess áfanga fari um Blikastaðaland og er það meðal grunnforsendna skipulags svæðisins.

2.3 Landsskipulagsstefna

Við skipulagsvinnuna verður tekið mið af leiðarljósum og markmiðum Landsskipulagsstefnu 2015-2026 eftir því sem við á. Leiðarljósín eru:

- Að skipulag byggðar og landnotkunar stuðli að sjálfbærri þróun
- Að skipulag byggðar og landnotkunar sé sveigjanlegt og stuðli að seiglu gagnvart samfélags- og umhverfisbreytingum
- Að skipulag byggðar og landnotkunar stuðli að lífsgæðum fólks
- Að skipulag byggðar og landnotkunar styðji samkeppnishæfni landsins alls og einstakra landshluta

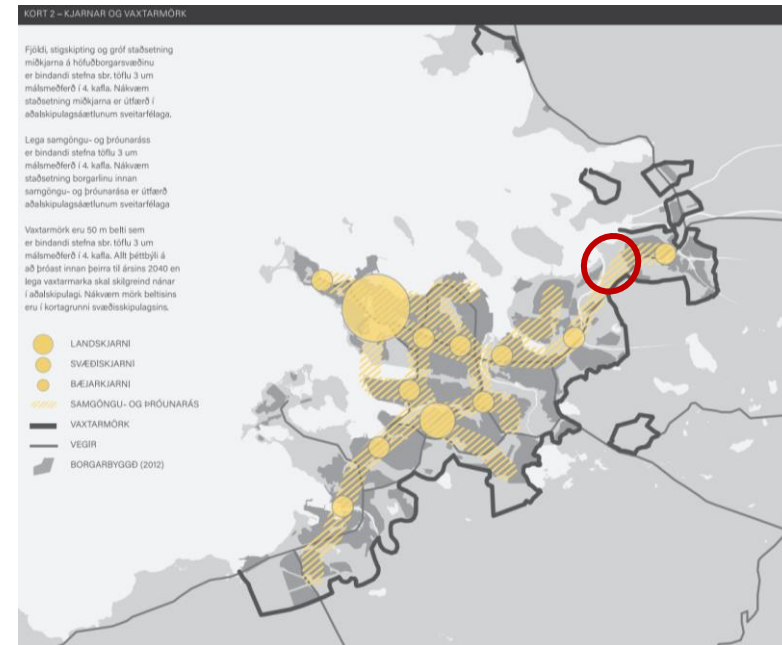
Þá verður horft til markmiða *Landsskipulagsstefnu 2015-2026* um búsetumynstur og dreifingu byggðar um að þróun þéttbýlis og fyrirkomulag byggðar stuðli að sjálfbærni með áherslu á gæði í hinu byggða umhverfi og markvissu og samþættu skipulagi byggðar og samgangna. Í landsskipulagsstefnu eru sett fram markmið um heilstætt búsetumynstur, skilgreiningu meginkjarna, sjálfbært skipulag þéttbýlis, gæði hins byggða umhverfis, sjálfbærar samgöngur og náttúruvá og loftslagsbreytingar.

2.4 Svæðisskipulag

Í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins *Höfuðborgarsvæðið 2040* eru sett fram leiðarljós ásamt markmiðum fyrir stefnu þess. Við skipulagsvinnuna verður tekið mið af þeim leiðarljósum og markmiðum eftir því sem við á. Leiðarljósín eru:

- Leiðarljós 1: Hagkvæmur vöxtur höfuðborgarsvæðisins
- Leiðarljós 2: Skilvirkar samgöngur og nútímalegt samgöngukerfi
- Leiðarljós 3: Aukin alþjóðleg samkeppnishæfni
- Leiðarljós 4: Heilnæmt umhverfi
- Leiðarljós 5: Gott nærumhverfi

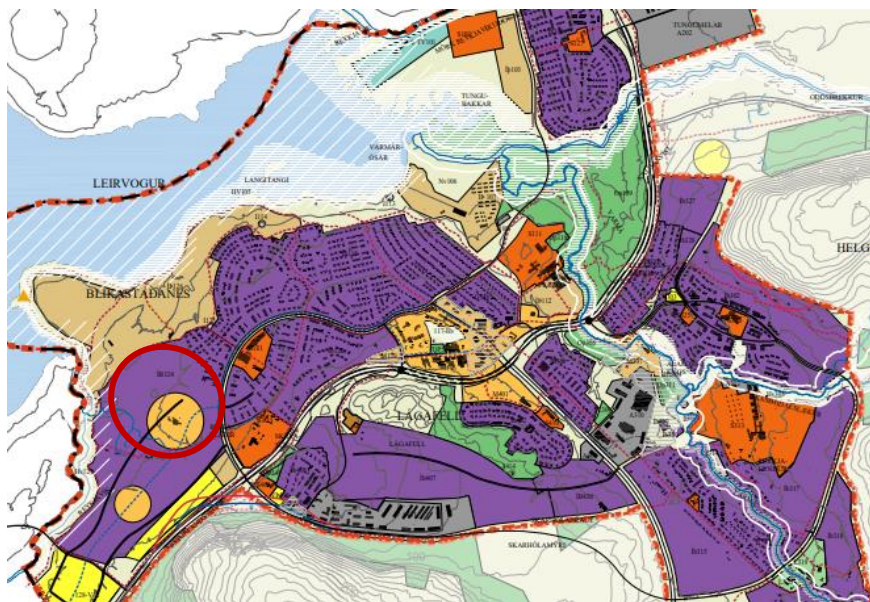
Skipulagsáætlanirnar munu taka mið af stefnu svæðisskipulagsins þar sem segir að nýrri íbúðarbyggð skuli almennt komið fyrir í þéttu og samfelldu framhaldi af byggð sem fyrir er, eftir því sem staðhættir leyfa. Með því móti sé unnt að stuðla að betri nýtingu grunnkerfa samgangna, veitna og almannaþjónustu. Í markmiði 2.1 er fjallað um raunhæft val um skilvirka samgöngumáta á höfuðborgarsvæðinu en byggðaþróun samofin góðu samgöngukerfi er kjarninn í stefnu Höfuðborgarsvæðisins 2040 og þeirri áherslu að fyrirsjáanlegri fólksfjölgun verði mætt án þess að álag á stofnvegakerfið aukist í sama hlutfalli. Þá er einnig fjallað um markmið um aukna hlutdeild almenningssamganga og aukna hlutdeild göngu og hjólréiða í ferðum innan höfuðborgarsvæðisins. Skipulagsvæðið er á skilgreindum samgöngu- og þróunarás sem sjá má á korti 2 í *Höfuðborgarsvæðinu 2040 m.s.br.*



MYND 6 Skipulagsvæðið er á skilgreindum samgöngu- og þróunarás skv. svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins. Mynd: *Höfuðborgarsvæðið 2040*, kort 2

2.5 Aðalskipulag Mosfellsbæjar 2022-2040 - Heildarendurskoðun – vinnslutillaga

Í vinnslutillögu að aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2022-2040 eru m.a. sett fram markmið um góð búsetuskilyrði í fallegu og öruggu umhverfi og fjölbreytt og vandað íbúðarhúsnæði í hverfum með ólíkum eiginleikum. Einnig skal lögð áhersla á að skipulag og uppbygging móti heilnæmt og fallett bæjarumhverfi sem höfðar til metnaðarfullra fyrirtækja. Þá skal leggja áherslu á að tekið sé mið af tengslum íbúa við náttúrulegt umhverfi, útvist o.fl.



MYND 7 Landnotkun samkvæmt vinnslutillögu aðalskipulags Mosfellsbæjar. Svæðið er afmarkað lauslega með rauðum hring. Heimild: Vinnslutillaga *Aðalskipulag Mosfellsbæjar 2022-2040 - Heildarendurskoðun* – hluti af þéttbýlisupprætti.

Í vinnslutillögu að aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2022-2040 er gert ráð fyrir því að íbúðaruppbyggingu sé beint á áhrifasvæði Borgarlínu og samgönguása. Þar er gert ráð fyrir því að Blikastaðaland verði eitt þéttasta íbúðarsvæði sveitarfélagsins, en svæðið er að mestu skilgreint sem íbúðabyggð en hluti þess er skilgreindur sem miðsvæði. Gert er ráð fyrir því að fyrirhuguð Borgarlína gangi um svæðið og að Borgarlínustopp verði á miðsvæði.

Skilmálar í vinnslutillögu aðalskipulags Mosfellsbæjar 2022-2040 – Heildarendurskoðun – Rammahluti Blikastaðlands eru skv. töflu:

AUÐKENNI	LÝSING	SKIPULAGSÁKVÆÐI
ÍB-19 67,1 HA	Blikastaðaland Svæðið hefur ekki verið deiliskipulagt en á jaðri þess er í gildi deiliskipulag Korpúlfsstaðavegar og deiliskipulag Vesturlandsveggar frá Skarhólabraut að Reykjavegi. Sjá nánari svæðislýsingu í 2. kafla Rammahluta aðalskipulags fyrir Blikastaðaland.	<p><i>Grænir innviðir:</i> Grænir geirar skipti byggðinni í hverfi og verði meginfarvegir ofanvatns. Gróður verði notaður markvisst til rýmis- og skjólmyndunar.</p> <p><i>Stíganet:</i> Net stíga tryggi gott aðgengi á milli grænna geira, byggðarreita og nærliggjandi útivistarsvæða. A.m.k. tvær tengingar fyrir gangandi og hjólandi verði undir/yfir Vesturlandsveg.</p> <p><i>Meðhöndlun ofanvatns:</i> Blágrænum ofanvatnslausnum verði beitt þar sem því verður viðkomið.</p> <p><i>Borgarlína og gatnakerfi:</i> Þrjár meginsamgönguæðar liggja eftir Blikastaðalandi endilöngu á milli Korpúlfsstaðavegar og Frumdrög aðalskipulags Mosfellsbæjar 2022-2040 Greinargerð 30 Baugshlíðar, þ.m.t. Borgarlína að mestu leyti í sérrými.</p> <p><i>Götur og önnur almenningsrými:</i> Unnið verði með mismunandi götugerðir til að skapa gönguvæna og aðlaðandi byggð. Almenningsrými séu fjölbreytt og dreifð um svæðið. Við Blikastaðabæinn verði almenningsrými tengt grænum geira og Borgarlínustöð (sjá M-5).</p> <p><i>Byggðarmynstur og bæjarmynd:</i> Íbúðarbyggð, með 3.500-3.700 íbúðum af fjölbreyttum stærðum, verði á meginhluta svæðisins en í bland við þjónustu á miðsvæðum (sjá M-5 og M6). Íbúðarbyggðin skiptist í þrjú karaktersvæði, sem kallast bær, þorp og sveit, eftir húsagerðum og hæð húsa, eins og nánar er lýst í rammahluta. Endanleg ákvörðun um hæðir húsa verði teknar við gerð deiliskipulags m.t.t. rammahlutans. Hæð húsa fari hinsvegar hækkandi frá Úlfarsá til að nýta sjávarútsýni sem best.</p> <p><i>Samfélagsinnviðir og nærþjónusta:</i> Tveir grunnskólar og allt að sex leikskólar þjóni íbúðarbyggðinni. Leikskólar geta ýmist verið í sérhúsnæði eða hluti annars húsnæðis.</p> <p><i>Hverfi og áfangar:</i> Áfangaskipting miði að því að íbúðarbyggðin skiptist í sjálfstæð hverfi hvað varðar gatnakerfi, græna geira og samfélagsþjónustu.</p>
M-5 8,9 HA	Blikastaðabær Innan reitsins eru íbúðar- og útihús Blikastaðabæjarins en þar er ekki búið lengur. Húsakönnun fyrir Blikastaðaland er í vinnslu	<p>Landnotkunarreiturinn er afmarkaður með skematískum hætti og verða mörkin ákveðin nánar í deiliskipulagi.</p> <p><i>Borgarlína og gatnakerfi:</i> Borgarlínustöð verði við Blikastaðabæinn. Akbrautir geti þverað Borgarlínu á reitnum.</p> <p><i>Stíganet:</i> Göngu- og hjólastígar þveri Borgarlínu á þessum reit.</p> <p><i>Byggðarmynstur og bæjarmynd:</i> Aðalþjónustukjarni bæjarhlutans verði á reitnum með góðum tengslum við almenningsrými við Blikastaðabæinn sem fær nýtt hlutverk. Á reitnum verði fjölbýli í bland við verslunar- og þjónustustarfsemi.</p> <p><i>Samfélagsinnviðir og nærþjónusta:</i> Innan reitsins, skv. nánari afmörkun í deiliskipulagi, er gert ráð fyrir mögulegri samfélagsþjónustu, s.s. grunnskóla og leikskóla.</p> <p><i>Götur og önnur almenningsrými:</i> Við Blikastaðabæinn verði almenningsrými tengt grænum geira og Borgarlínustöð.</p>

3 RAMMAHLUTI AÐALSKIPULAGS - BLIKASTAÐALAND

Samhliða endurskoðun á aðalskipulagi Mosfellsbæjar er unnin rammahluti aðalskipulags fyrir Blikastaðaland. Rammahluti aðalskipulags er skilgreindur í skipulagsreglugerð sem sá hluti aðalskipulags þar sem útfærð eru ákveðin afmörkuð svæði með það að markmið að ákvarða m.a. nánar um landnotkun, meginþætti þjónustukerfa og afmörkun byggingarsvæða eða áfanga deiliskipulagsáætlana. Í tillögu á vinnslustigi að rammahluta aðalskipulags Mosfellsbæjar Blikastaðaland, er lykilinnviðum, landnotkun, íbúðafjölda, umfangi atvinnuhúsnæðis og áherslum fyrir byggð og almenningsrými lýst. Í rammahlutanum eru sett fram meginmarkmið í fjórum flokkum sem slá tóninn fyrir skipulagsáherslur rammahlutan. Meginmarkmiðum rammahluta er fylgt eftir með undirmarkmiðum. Meginmarkmið rammahluta eru:

- Náttúra og saga
 - Skapa sterk tengsl byggðar við náttúru og sögu svæðisins.
- Samfélag og lýðheilsa
 - Skapa sterka samfélagsheild og stuðla að sjálfbærum lífstíl og góðri lýðheilsu.
- Samgöngur og ferðamátar
 - Móta umhverfi sem styður við almenningsamgöngur og aðra vistvæna og virka samgöngumáta, um leið og tryggðar eru greiðar og öruggar umferðaleiðir fyrir akandi.

- Byggðamynstur og bæjarmynd
 - Skapa líflega byggð sem tekur mið af umhverfissjónarmiðum og hefur aðlaðandi bæjarmynd.



MYND 8 Skýringarmynd úr rammahluta aðalskipulags fyrir Blikastaðaland. Heimild: VinnslutillBlikastaðaland-nýr bæjarhluti milli fells og fjöru, Alta.

Skipulagsáherslur rammahluta eru settar fram í níu köflum sem allir tengjast meginmarkmiðum, þeir eru:

- Megindrættir nýs bæjarhluta
- Grænir innviðir
- Net göngu-, hjóla og reiðstíga
- Meðhöndlun ofanvatns
- Borgarlína og gatnakerfi
- Götur og önnur almenningsrými
- Byggðarmynstur og bæjarmynd
- Samfélagsinnviðir og nærþjónusta
- Hverfi og deiliskipulagsáfangar

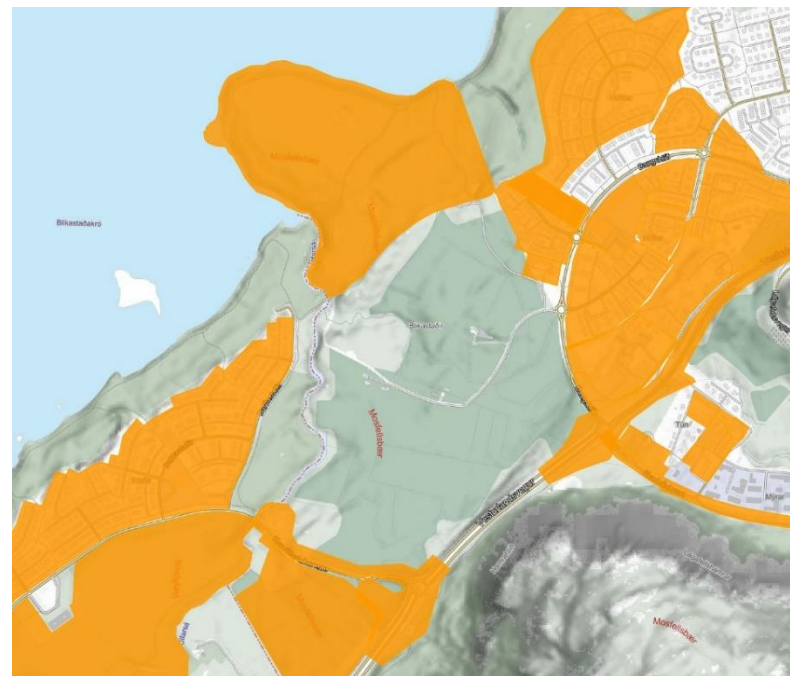
Samhliða rammahluta voru unnar deiliskipulagsleiðbeiningar fyrir frekari mótun þeirra áherslna sem settar eru fram í rammahluta við deiliskipulagsgerð.

3.1 Deiliskipulagsáætlanir

Við skipulagsvinnuna verður tekið tillit til nærliggjandi skipulagsáætlana eftir því sem þurfa þykir. Eitt deiliskipulag er í gildi innan svæðis. Það er skipulag leikskólans Höfðabergs í landi Blikastaða, samþykkt 12.06.2013. Í skipulaginu stendur: „Um er að ræða landnotkun til bráðabirgða þangað til skóli verður byggður í Blikastaðahverfi“. Svæðið mun taka breytingum við gerð nýs skipulags og fellur eldar skipulag jafnframt úr gildi við gildistöku 1. áfanga.

Aðliggjandi áætlanir landsins eru meðal annars:

- Íbúðarbyggð Klappahlíðar og Skálatúns – samþykkt 11.10.2000
- Íbúðarbyggð að Þrastarhöfða – samþykkt 09.06.2004
- Golfvöllur á Blikastaðanesi – samþykkt 08.10.2004
- Korpúlfsstaðavegur frá Vesturlandsvegi – samþykkt 29.10.2005
- Skólalóð sunnan Þrastarhöfða – samþykkt 12.06.2013
- Vesturlandsvegur frá Skarhólabraut að Reykjavegi – samþykkt 02.05.2019



MYND 9 Afmörkun gildandi deiliskipulagsáætlana á aðliggjandi svæðum. Heimild: Skipulagsvefsjá Skipulagsstofnunar, <https://www.map.is/skipulag/>.

3.2 Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna og aðrar stefnur

Við endurskoðun aðalskipulag hefur Mosfellsbær unnið að því að innleiða Heimsmarkmiða Sameinuðu þjóðanna um sjálfbæra þróun. Við mótun skipulagsáætlunar verður lögð áhersla á sjálfbærni og tengsl við heimsmarkmiðin. Einnig verður horft til annarra gildandi stefna Mosfellsbæjar s.s. menningarstefnu, íþrótt- og tómstundastefnu, lýðheilsu og forvarnarstefnu, umhverfisstefnu og stefnu um heilsueflandi samfélag.

3.3 Borgarlínan

Borgarlínan er hágæða almenningssamgöngukerfi fyrir allt höfuðborgarsvæðið. Borgarlínan og Strætó munu saman mynda heildstætt leiðarnet almenningssamganga á höfuðborgarsvæðinu. Gefin hafa verið út drög að nýju leiðaneti þar sem stofnleiðir og almennar leiðir eru skilgreindar. Stofnleið E er fyrirhuguð upp í Mosfellsbæ um Blikastaðaland. Gert er ráð fyrir borgarlínustöð á skipulagssvæðinu. Skipulagsvinnan mun taka mið af áætlunum um Borgarlínu.



MYND 10 Stofnleið Borgarlínu framtíðarinnar um Blikastaðaland samkvæmt nýju leiðaneti Borgarlínu. Heimild: borgarlinan.is/leidanet.

4 MAT Á UMHVERFISÞÁTTUM

Fjallað verður um áhrif deiliskipulagsins á umhverfið í samræmi við lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Matið verður unnið samkvæmt leiðbeiningum Skipulagsstofnunar um umhverfismat áætlana, um flokkun umhverfisþátta, viðmið, einkenni og vægi umhverfisáhrifa ásamt leiðbeiningum um gerð umhverfismatskýrslu. Umhverfismatið mun byggja á fyrirliggjandi upplýsingum um grunnástand skipulagssvæðisins auk þeirra gagna sem aflað verður við skipulagsgerðina. Umhverfismatinu er ætlað að, stuðla að sjálfbærri þróun og draga úr neikvæðum umhverfisáhrifum, nýtast við ákvarðanatöku í skipulagsvinnunni, upplýsa um möguleg umhverfisáhrif skipulagsins, aðstoða við samanburð á umhverfisáhrifum valkosta og undirbyggja og rökstyðja ákvarðanatöku í skipulagsgerðinni.

Lagt verður mat á hugsanleg áhrif skipulagsins á umhverfisþættina; samfélag, heilsa og öryggi, vatnabúskapur og vatnagæði, auðlindir, náttúrufar og dýralíf, loftgæði og loftslag, minjar og samgöngur. Fjallað verður um áhrif hvers þáttar í samræmi við stefnuskjöl og viðmið og matsspurningum svarað.

Í töflu 1 eru drög að yfirliti yfir umhverfisþætti, matsspurningar og viðmið sem stuðst verður við, auk upplýsinga sem aflað verður í ferlinu.

Helstu umhverfisþættir sem fjallað verður um eru:

- Samfélag
 - Íbúabróun
 - Efnahagur
 - Þjónusta
 - Almenningsrými/útivistarsvæði
- Heilsa og öryggi
 - Lýðheilsa
 - Hljóðvist
 - Náttúruvá
- Vatnsbúskapur og vatnsgæði
 - Vatnsbúskapur
 - Vatnsgæði
- Auðlindir
 - Landnotkun
 - Landslag og ásýnd
 - Verndarsvæði
- Náttúrufar og dýralíf
 - Fuglar
 - Gróður
- Loftgæði og loftslag
 - Loftgæði
 - Losun gróðurhúsalofttegunda
- Minjar
 - Fornminjar
 - Náttúruminjar
 - Menningarminjar
- Samgöngur

5 KYNNING, SAMRÁÐ OG SKIPULAGSFERLIÐ

5.1 Kynning og samráð

Bæjarstjórn Mosfellsbæjar samþykkti þann 6. desember sl. að leita umsagnar Skipulagsstofnunar og umsagnaraðila um skipulagslýsingu þessa og kynna hana fyrir almenningi sbr. skipulagslögum nr. 123/2010. Skipulagslýsing verður auglýst og kynnt í Skipulagsgáttinn og á vef Mosfellsbæjar, www.mos.is. Hún mun einnig liggja frammi á bæjarskrifstofu Mosfellsbæjar, Þverholti 2, 270 Mosfellsbæ. Umsagnaraðilum, öðrum hagsmunaaðilum og almenningi er með þessum hætti gefinn kostur á að koma sjónarmiðum sínum og ábendingum á framfæri.

Þeir sem hafa fram að færa athugasemdir eða ábendingar við lýsingu þessa er bent á að senda inn skriflegar ábendingar til og með 15. janúar 2024 Inn í Skipulagsgáttina, www.skipulagsgatt.is.

Skipulagslýsing og fyrirhuguð skipulagsvinna er unnin fyrir landeiganda í fullu samstarfi við Mosfellsbæ.

Helstu samráðs- og umsagnaraðilar í ferlinu eru:

- Skipulagsstofnun
- Reykjavíkurborg
- Verkefnastofa Borgarlínu
- Betri samgöngur

- Strætó bs.
- Vegagerðin
- Veitustofnanir
- Heilbrigðiseftirlitið HEF
- Minjastofnun Íslands
- Umhverfisstofnun
- SSH, Svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins

5.2 Drög að skipulagsferli

Tímasetningar eru til viðmiðunar og geta tekið breytingum eftir þróun verkefnis.

- **Desember 2023.** Skipulagslýsing auglýst.
- **Nóvember 2023 – ágúst 2024.** Skipulagstillögur unnar og samráð við umsagnar- og hagsmunaaðila.
- **September 2024.** Skipulagstillögur kynntar á forkynningarstigi, móttaka og úrvinnsla ábendinga. Almennur kynningarfundur.
- **Október 2024 – maí 2025.** Skipulagstillögur unnar áfram, frekara samráð við hagsmunaaðila.
- **Vor 2025.** Skipulagstillögur auglýstar og kynningarfundur. Móttaka og úrvinnsla athugasemda og ábendinga.
- **Sumar 2025.** Samþykktarferli og gildistaka.