

VISTVÆNN ATVINNUKJARNI VIÐ BLIKASTAÐI

Deiliskipulag: almenn greinagerð og skilmálar



EFNISYFIRLIT

0	SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR	4
0.1	Samþykktir	5
0.2	Breytingar	5
1	ALMENNAR UPPLÝSINGAR	6
1.1	Tildrög deiliskipulagsvinnu	6
1.2	Inngangur	7
1.3	Afmörkun deiliskipulagssvæðisins	7
1.4	Markmið deiliskipulagsins	8
1.5	Aðilar að deiliskipulagsgerð	9
1.6	Kynning og samráð	10
1.7	Vistvottun skipulags	11
2	SKIPULAGSSVÆÐIÐ	12
2.1	Skipulagssamhengi	12
2.2	Lýsing á umhverfisaðstæðum og staðhættir - núverandi ástand	14
2.3	Jarðsprungur	14
2.4	Minjar	15
2.5	Flóðamat	16
2.6	Meðhöndlun ofanvatns	16
2.7	Veðurfar	20
2.8	Hljóðvist	21
2.9	Auðlindir	21
2.10	Umhverfisskýrsla	21
3	ALMENNIR SKILMÁLAR	24
3.1	Sameiginleg ákvæði	24
3.2	Stutt lýsing á deiliskipulagi	24
3.3	Gæði byggðar, hönnun, upprættir og mótun á landi	24
3.4	Götur, göngu-, og hjólastígar	26
3.5	Mæliblöð og hæðarblöð	26
3.6	Byggingareitir	30
3.7	Nýting lóða	30
3.8	Byggingar	30
3.9	Bíla-, hjólastæði og athafnasvæði	32
3.10	Götur og almenningsrými	34
3.11	Frágangur lóða	34
3.13	Ljósvis	36
3.14	Skilti og merkingar	38
3.15	Sorpgeymslur – spilliefni	38
3.16	Fornminjar	38
3.17	Veitur, lagnir og spennistöðvar	39
3.18	Orku- og vatnsnotkun	39
4	SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐIR	40
4.1	Sameiginleg ákvæði	40
4.2	Almennt	40
4.3	Deiliskipulagssvæðið	40
4.4	Skilmálatafla	40
5	SAMRÁÐ VIÐ UNDIRBÚNING DEILISKIPULAGSÁÆTLUNAR	42
6	FRAMKVÆMD, ÁFANGASKIPTING OG FRAMKVÆMDATÍMI	43
7	SKIPULAGSUPPDRÆTTIR	44
	HEIMILDASKRÁ	45
	YFIRLITSMYND	46

MYNDASKRÁ

Mynd 1. Deiliskipulagsuppdráttur	4
Mynd 2. Loftmynd (<i>Landmælingar Íslands</i>)	6
Mynd 3. Deiliskipulagssvæði og fyrirhuguð lega Borgarlínu	7
Mynd 4. Deiliskipulagssvæðið með Úlfarsfell í bakgrunn.	9
Mynd 5. Horft úr suðri yfir deiliskipulagssvæðið.	10
Mynd 6. Samsettar deiliskipulagsáætlanir Mosfellsbæjar og Reykjavíkur.	12
Mynd 7 . Vistvænn atvinnukjarni séð úr suðri.	13
Mynd 8. Úr fornleifaskráningu (<i>Antikva</i>)	15
Mynd 9. Rennislisleiðir ofanvatns.	17
Mynd 10. Skipulagssvæði séð úr norð vestri.	19
Mynd 11. Skjólmyndun og sólrík svæði lóða.	20
Mynd 12. Skuggavarp.	22
Mynd 13. Horft yfir skipulagssvæði úr norð austri.	25
Mynd 14. Fyrirkomulag gatna.	27
Mynd 15. Helstu stígar	27
Mynd 16 . Byggð meðfram Vesturalndsvegi. - Stærri fyrirtæki, mikill sýnileiki.	28
Mynd 17 . Verslunarkjarni við Borgarlínustöð	28
Mynd 18 . Randbyggð - Smærri fyrirtæki, samnýting innviða.	29
Mynd 19. Jaðar byggðar. Þekkingarfyrirtæki, finlegt yfribragð.	29
Mynd 20. Virkar götuhliðar	33
Mynd 21. Athafnasvæði í inngarði randbyggðar	33
Mynd 22. Blikastaðavegur við biðstöð Borgarlínu	35
Mynd 23. Skýringarmynd sem sýnir helstu þætti ljósmengunar (<i>Verkís</i>)	36
Mynd 24. Skýringarmynd sem sýnir muninn á dreifingu ljóss (<i>Verkís</i>)	37
Mynd 25. Horft úr suð vestri	40
Mynd 26. Yfirlitsmynd	46

TÖFLUSKRÁ

Tafla 1. Skilmálatafla	41
------------------------	----

1. ALMENNAR UPPLÝSINGAR

1.1 TILDRÖG DEILISKIPULAGSVINNU

Deiliskipulagsvinnan byggði forsendum aðalskipulags Mosfellsbæjar 2011-2030 og á þróunaráætlun frá júní 2018, sem Alta vann fyrir landeiganda, Reiti fasteignafélag hf.

Áhersla var lögð á að starfsemi væri með þeim hætti að hverfið verði líflegt, að vandað verði til ásýndar hverfisins og að gætt verði að verndun náttúru og lífríkis, sérstaklega í norðvestur jaðri svæðisins. Verkefnið var unnið í nánú samráði við skipulagsfirvöld Mosfellsbæjar.



Mynd 2. Loftmynd frá 1995 (Landmælingar Íslands)

1.2 INNGANGUR

Skipulagstillagan felur í sér gerð deiliskipulags fyrir svæði þar sem fyrirhugað er að reisa byggð fyrir atvinnukjarna í landi Blikastaða. Deiliskipulagstillagan fyrir svæðið er unnið í samræmi við ákvæði í skipulagslögum nr. 123/2010 og byggir á stefnumótun í Aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2011-2030 m.s.br. Deiliskipulagsáætlunin er sett fram í greinagerð þessari ásamt skipulagsupprætti og umhverfisskýrslu.

1.3 AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSSVÆÐISINS

Deiliskipulagssvæðið er um 16,9 ha að stærð og afmarkast af Vesturlandsvegi, Korpúlsstaðavegi, Korpu og sveitarfélagamörkum Reykjavíkur og Mosfellsbæjar. Svæðið er skástríkað á samsettum aðalskipulagsuppráttum Mosfellsbæjar og Reykjavíkur (sjá mynd 6) og rauðlitað á loftmynd hér að neðan.

Landinu hallar nokkuð jafnt frá Vesturlandsvegi og niður til móts við Korpu. Lítil halli er á landinu meðfram stefnu Vesturlandsvegur. Svæðið, sem tilheyrði áður bújörðinni Blikastöðum, er nokkuð gróið en hefur verið ræst fram með skurðum. Engar byggingar eru innan svæðisins.

Eitt af sérkennum svæðisins er nálægðin við ána og aðliggjandi náttúru. Engin byggð liggur að skipulagssvæðinu í dag. Þó gerir Aðalskipulag Mosfellsbæjar ráð fyrir íbúðabyggð í landi Blikastaða til norðausturs og aðalskipulag Reykjavíkur gerir ráð fyrir miðsvæði til suðvesturs við deiliskipulagssvæðið. Til austurs, handan Vesturlandsvegur er Úlfarsfell.

Deiliskipulagsuppráttur (90)1.01 er í mælikvarða 1:1000, þar sem settir eru fram helstu þættir skipulagsins, ásamt skýringaruppráttum.



Mynd 3. Deiliskipulagssvæði og fyrirhuguð lega Borgarlínu

1.4 MARKMIÐ DEILISKIPULAGSINS

Meginmarkmið deiliskipulagsins er að skipuleggja umgjörð um nýjan atvinnukjarna þar sem áhersla er lögð á sjálfbærni og samnýtingu, náttúru og aðlaðandi umhverfi fyrir starfsfólk og viðskiptavini.

Sem leið að því markmiði var eftirfarandi haft að leiðarljósi í skipulagsvinnunni:

- Að aðlaga nýja byggð að náttúrulegum staðháttum og nýta landgæði og staðsetningu svæðisins vel, bæði með tillit til náttúru og núverandi samgöngukerfis og fyrirhugaðrar borgarlínu.
- Að viðhalda grænu yfirbragði og náttúrulegri hringrás vatns á svæðinu með vistvænum ofanvatnslausnum og gróðurþekju, með sérstaka áherslu á að vernda lífríki í Korpu.
- Að útfæra fjölbreyttar atvinnulóðir fyrir fyrirtæki sem vilja vera vel staðsett á höfuðborgarsvæðinu.
- Að stuðla að sjálfbærni í atvinnukjarnanum með hagkvæmum byggingum og samnýtingu innviða.
- Að gatnakerfi verði öruggt og einfalt og styðji við vistvænar samgöngur, með góðar tengingar við stofnstígakerfi, höfuðborgarsvæðisins og borgarlínustöð í hjarta hverfisins, auk góðra tenginga fyrir bílaumferð við Korpúlfsstaðaveg, Blikastaðaveg og Vesturlandsveg.
- Að tryggja seiglu gagnvart loftslagsbreytingum og undirbyggja þróun svæðisins til framtíðar.

Að þessum markmiðum uppfylltum verður til atvinnukjarni þar sem fólk vill starfa, í grænu, fallegu og fjölbreyttu umhverfi. Til að tryggja gæði skipulagsins er það unnið eftir BREEAM Communities vistvottunarkerfi, sem tekur tillit til umhverfislegra, samfélagslegra og efnahagslegra þátta við skipulagsgerð.

1.5 AÐILAR AÐ DEILISKIPULAGSGERÐ

Sveitarfélag:
Mosfellsbær

Þróunaraðili:
Reitir fasteignafélag

Helstu ráðgjafar og hönnuðir við gerð deiliskipulagsins:

Arkís arkitektar:skipulagshönnun

Landslag: – Landslagshönnun

Verkís: -Verkfræðiráðgjöf

Mannvit: Umhverfivottun Breeam Communities

Alta: Gerð þróunaráætlunar og samráðsáætlunar



Mynd 4. Deiliskipulagssvæðið með Úlfarsfell í bakgrunn.

1.6 KYNNING OG SAMRÁÐ

Ítarleg kynning og samráð hafa átt sér stað á vinnslutíma deiliskipulagsins og hefur verið unnið samkvæmt minnisblaði um samráðsáætlun og BREEAM Communities, dags 13.12.2019. Skipulagslýsing dagsett 15.08.2019 var samþykkt í skipulagsnefnd Mosfellsbæjar 30.08.2019.

Deiliskipulagstillagan hefur auk neðangreindra funda verið kynnt á vefsíðu Reita: <https://www.reitir.is/blikastadir>. Vefsíðan var auglýst var í bæjarblaði og á vefmiðlum, þar sem kallað var eftir athugasemdum og ábendingum frá hagsmunaaðilum og íbúum Mosfellsbæjar.

Auk funda með umhverfissviði Mosfellsbæjar, formanni skipulagsnefndar og bæjarstjóra hefur skipulagstillagan m.a. verið kynnt sérstaklega fyrir eftirtöldum aðilum:

- Skipulagsnefnd Mosfellsbæjar
- Reykjavíkurborg: skipulagsfulltrúa, samgöngustjóra og verkefnisstjóra aðal- og svæðisskipulags
- Verkefnastofu Borgarlínu
- Minjastofnun
- Vegagerðinni
- Veitum
- Eigendum aðliggjandi landsvæðis

Töluvert samráð hefur átt sér stað á vinnslutíma deiliskipulagsins.

Eftirfarandi hagsmunaaðilum verður sent bréf til upplýsingar þegar tillagan fer í auglýsingu:

- Hverfisráði Grafarvogs
- Vegagerðinni
- Eigendum aðliggjandi lóða / landsvæða
- Veiðifélagi Úlfarsár
- Samtökum Sveitarfélaga á Höfuðborgarsvæðinu
- Skógræktarfélagi Mosfellsbæjar
- Umhverfisstofnun
- Náttúrufræðistofnun
- Minjastofnun Íslands
- OR/Veitum
- Hafrannsóknarstofnun
- Reykjavíkurborg
- Heilbrigðiseftirlit Kjósarsvæðis

Þegar skipulagsbreytingin verður auglýst gefst 6 vikna frestur til athugasemda.



1.7 VISTVOTTUN SKIPULAGS

Unnið er að vistvottun á skipulagi vistvæns atvinnukjarna í landi Blikastaða samkvæmt vottunarkerfi „BREEAM Communities“ og hefur skipulagsgerð tekið mið af kröfum vottunarkerfisins. BREEAM er eitt fremsta umhverfsvottunarkerfi bygginga og skipulags á heimsvísu.

BREEAM vottun staðfestir að skipulagssvæðið uppfyllir skilyrði BREEAM Communities um vistvænt skipulag, unnið með sjálfbæra þróun og virðingu fyrir umhverfi og samfélagi að leiðarljósi. Þetta þýðir að tryggð eru ákveðin gæði sem m.a. felast í eftirfarandi þáttum:

- Gatnaskipulag gerir ráð fyrir ólíkum ferðamáttum, dregur úr umferðarhraða og gerir götur því öruggari fyrir alla vegfarendur.
- Áhersla er lögð á aðgengi fyrir alla og algilda hönnun í almenningsrýmum.
- Stutt í verslun og aðra þjónustu.
- Gott aðgengi að strætóstöðvum.
- Hugað að öryggi gangandi og hjólandi, með aðgengi að gönguleiðum og stofnstígum.
- Stutt í náttúru og góðar tengingar við útivistarsvæði.
- Rými sólrík og skjólsæl.
- Þægileg lýsing utandyra, minni ljósmengun.
- Sjálfbærar ofanvatnslausnir til að tryggja gróðurvænt umhverfi og verndun Korpu.
- Flóðahætta er metin og hverfið hefur seiglu gagnvart loftslagsbreytingum
- Vel hugað að hönnun opinna svæða og val á gróðri með tilliti til vistkerfis hverfisins.
- Hjólasterði eru í almenningsrýmum og innan lóða.
- Hugað að hleðslu rafbíla innan lóða.

Auk vistvottunar skipulags þá býður BREEAM vottunarkerfið upp á umhverfsvottun bygginga. Ekki er gerð krafa um vistvottun bygginga á skipulagsvæðinu en þróunaraðilar eru hvattir til að kynna sér kosti BREEAM eða annarra vottunarkerfa sem hafa sjálfbæra byggð að leiðarljósi.

2. SKIPULAGSSVÆÐIÐ

2.1 SKIPULAGSSAMHENGI

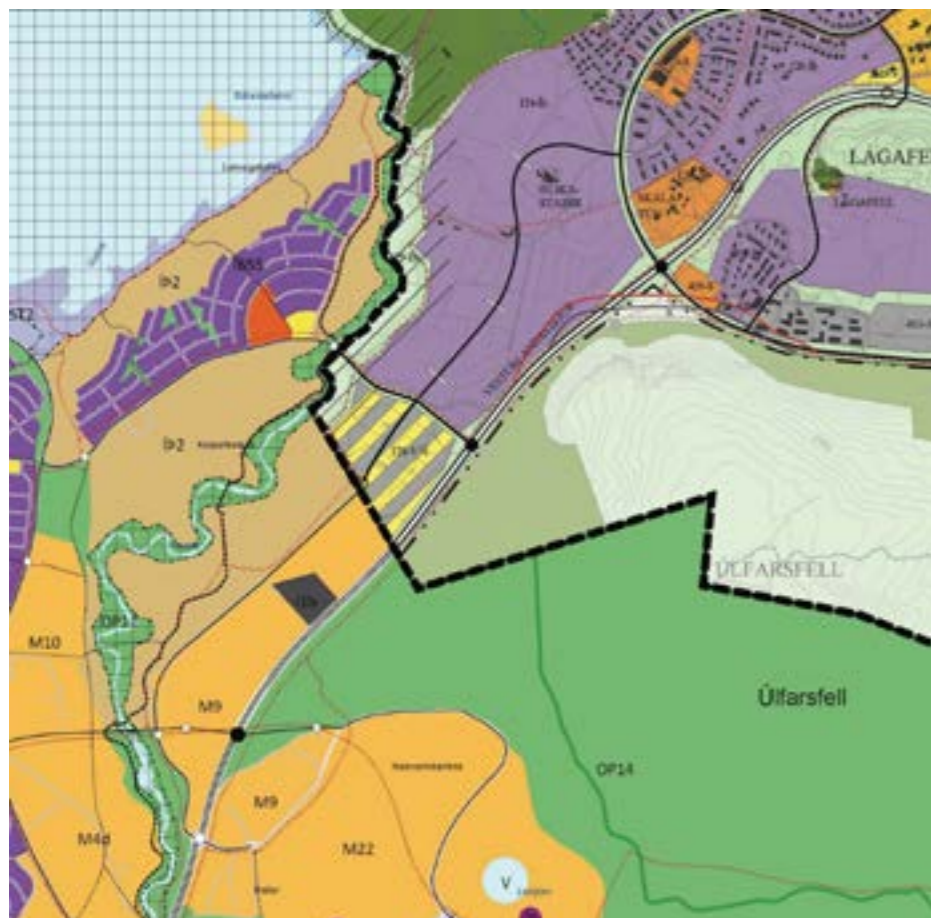
Hér er um nýtt deiliskipulag að ræða og er það unnið í samræmi við Aðalskipulag Mosfellsbæjar 2011-2030. Samkvæmt Aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2011-2030 m.s.br. þá er svæðið skilgreint sem reitur 128-V/A.

Í aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2011-2030 kemur eftirfarandi fram í kafla 4.5: “Í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins er gert ráð fyrir svonefndum bæjarkjarna við bæjarmörk Reykjavíkur sunnan Blikastaðalands svæði nr. 128-V/A. Á svæðinu er skilgreind blönduð landnotkun fyrir verslunar- og þjónustusvæði/athafnasvæði. Blönduð landnotkun felur í sér að á svæðinu getur verið smásöluverslun og skrifstofuhúsnæði hvers konar auk þeirrar starfsemi sem felst í skilgreiningu athafnasvæða. Svæðið tengist bæði fyrirhugaðri byggð í Blikastaðalandi og suðurhlíðum Úlfarsfells. Mosfellsbær og Reykjavíkurborg gerðu sérstakan samning þar sem kveðið er á um að í kjarnanum verði samhæft verslunar- og þjónustusvæði sem þjóni öllum norðurhluta höfuðborgarsvæðisins. Svæðið getur fullbyggt rúmað um 600–800 störf í verslun, þjónustu og athafnastarfsemi.”

Samkvæmt töflu í kafla 4.5 í aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2011-2030 koma eftirfarandi skipulagsákvæði fram fyrir reit 128-V/A:

“Bæjarkjarni, blönduð landnotkun; verslunar- og þjónustusvæði/ athafnasvæði. Lágmarksnýtingarhlutfall svæðisins er 0,4.”

Í gildandi svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins: Höfuðborgarsvæðið 2040, hefur ofangreindur bæjarkjarni við sveitarfélagamörkin verið felldur út. Þar er gert ráð fyrir grænum geira meðfram Korpu, verndarsvæði við ána.



Mynd 6. Samsettar deiliskipulagsáætlanir Mosfellsbæjar og Reykjavíkur.

Í sáttmála um samgöngur á höfuðborgarsvæðinu frá 2019 er gert ráð fyrir að áfangi Borgarlínu frá Ártúni að Mosfellsbæ verði framkvæmdur á árunum 2031-2033. Þar er gert ráð fyrir legu Borgarlínu í gegnum deiliskipulagssvæðið, í framhaldi af Blikastaðvegi í Reykjavík, þar sem Aðalskipulag Mosfellsbæjar 2011-2030 gerir ráð fyrir tengibraut.

Nálægar deiliskipulagsáætlanir:

- Deiliskipulag Korpúlfsstaðavegar frá Vesturlandsvegi að Korpu.
- Deiliskipulag Korpúlfsstaðavallar.
- Deiliskipulag Stekkjarbrekkna, atvinnulóðir á miðsvæði við Vesturlandsveg, Reykjavík.
- Deiliskipulag kirkjugarðs við Úlfarsfell.
- Deiliskipulag Staðahverfis og nágrennis.

Mörk sveitarfélaganna Reykjavíkur og Mosfellsbæjar eru á þessum slóðum og liggur deiliskipulagið því að hluta til að mörkum sveitarfélaganna. Reykjavíkurborg er því sjálfsgæður umsagnaraðili um deiliskipulagið.



Mynd 7 . Vistvænn atvinnukjarni séð úr suðri.

2.2 LÝSING Á UMHVERFISAÐSTÆÐUM OG STAÐHÆTTIR - NÚVERANDI ÁSTAND

Skipulagsvæðið er einstakt á höfuðborgarsvæðinu. Sérstaða þess felst m.a. í tengslum þess við náttúru og útivist við Korpu, Úlfarsfell og golfvöll. Vegna þessarar sérstöðu eru tækifæri til að skapa einstaka umgjörð kringum fyrirtæki sem kjósa að vera með starfsemi sína í aðlaðandi umhverfi og í nánnum tengslum við náttúru.

Um er að ræða óbyggt land sem var áður að hluta til og um tíma nýtt sem beitiland. Landið er spilda úr landi Blikastaða. Á landinu var hjáleigan Hamrahlíð frá um 1850 til um 1910. Landið er í nokkrum halla, sem nær frá Vesturlandsvegi í um 47 m y.s. til suðausturs niður í allt að 25 metra y.s. næst Korpu. Svæðið einkennist af basísku og ísúru gosbergi og setlögum auk mýrlendis.

Landið liggur við Vesturlandsveg (stofnvegur) og fyrirhuguð Borgarlína mun liggja í gegnum svæðið eftir nýrri tengibraut.

Staðhverfi í Reykjavík, næsta íbúabyggð við fyrirhugað skipulagsvæði, er í um 300 m fjarlægð. Á milli Staðahverfis og atvinnukjarnans í Blikastaðalandi eru opin svæði sem njóta hverfisverndar næst Korpu.

Svæðið hefur verið ræst fram að stærstum hluta. Undir Vesturlandsveg eru fjögur ræsi sem flytja vatn inn á svæðið frá Úlfarsfelli. Vatnið rennur svo áfram til Korpu um skurði á svæðinu.

Úlfarsá (Korpa) er í aðalskipulagi Reykjavíkur skilgreint sem friðland og útivistarsvæði auk þess sem áin öll ásamt 200 m breiðum bakka begja vegna er á Náttúruminjaskrá. Lax er í ánni og lífríki og gróðurfar meðfram henni er auðugt og fuglalíf fjölbreytt. Rannsóknir benda til þess að áin sé lítt snortin þó aðeins beri á næringarefnaauðgun.

Samhliða deiliskipulagsvinnunni var unnin landnotkunar- og jarðvegs-mengunarskýrsla eftir kröfum BREEAM Communities. (Blikastaðaland LE 02 - Land Use, sem unnin var af Verkís og er dagsett 04.04.2020). Samkvæmt skýrslunni þykir mjög ólíklegt að mengun sé að finna á svæðinu.

2.3 JARÐSPRUNGUR

Engar jarðsprungur eru þekktar á svæðinu

2.4 MINJAR

Fornleifaskráning hefur farið fram innan skipulagsvæðisins á vegum Antikva ehf. Ekki er heimilt að byggja á lóðum með fornminjum nema að undangenginni fornleifarannsókn í samráði við Minjastofnun.

Níu fornminjar eru skráðar innan- og á áhrifasvæði deiliskipulagsvæðisins:

2314 Tóft: Samkvæmt fornleifaskráningu er tóftin "nú í hættu vegna framkvæmda og þyrfti að kanna aldur og hlutverk hennar með rannsókn."

2315 Tóft: Samkvæmt fornleifaskráningu er hlutverk mannvirkisins óþekkt en frekari rannsókn gæti skýrt eðli minjanna.

2316 Tóft: Samkvæmt fornleifaskráningu "þyrfti að athuga með könnunarskurði hvort einhverjar minjar leynist í þessum þúfum."

2318 Garðlag: Talið gamall kálgarður.

2319 Garður: Samkvæmt fornleifaskráningu er garðurinn "í hættu og þarf því að rannsaka aldur hans og hlutverk."

2325 Beðasléttur: Samkvæmt fornleifaskráningu er ekki ástæða til að rannsaka þessi fôr frekar.

2326 Tungarður: Samkvæmt fornleifaskráningu sést garðuin á túnakorti en er ekki lengur sýnilegur á staðnum eða á loftmyndum.

2342 Gata: Ekki er víst að leiðin sé gömul samkvæmt fornleifaskráningu.

2343 Framræsluskurður: Þarfnast ekki frekari rannsókna.



Mynd 8. Úr fornleifaskráningu.

2.5 FLÓÐAMAT

Fyrir liggur minnisblað Verkís um flóðamat dagsett 25.05.2020. Flóðamatið er gert til að verja nýja byggð gegn tjóni vegna flóða frá utanaðkomandi vatni, til að vernda flóðasvæði árinna og til að halda vatnafari svæðisins sem náttúrulegustu. Flóðamatið tekur mið af spám um loftslagsbreytingar og tryggir þannig seiglu svæðisins til að takast á við áhrif þeirra. Sjá einnig umfjöllun í kafla 2.6 um meðhöndlun ofanvatns.

Samkvæmt flóðamatinu má gera ráð fyrir að flóðahæð Korpu geti numið allt að 25,2 m.y.s. í flóðum með 100 ára endurkomutíma og 25,3 m.y.s. í flóðum með 200 ára endurkomutíma.

Skipulagstillagan miðar að því að þrengja ekki að náttúrulegu flóðasvæði árinna, sem er mikilvægt fyrir vistkerfi hennar.

Til að mæta kröfum um flóðavarnir skulu lægstugólfkótar á deiliskipulagssvæðinu ekki vera lægri en 25,8 m.y.s..

Undir Vesturlandsveg eru fjögur ræsi sem flytja vatn frá hlíðum Úlfarsfells inn á svæðið. Í miklum rigningum eða leysingum er um mikið vatn að ræða.

Flóðafarvegur sem tekur við afrennslistoppi frá Úlfarsfelli miðað við 200 ára endurkomutíma er skilgreindur eins og sýnt er á mynd 9. Flóðafarvegurinn skal hafa afkastagetu 1,5 m³/s hið minnsta og skal hannaður með í það minnsta 40 cm öryggishæð frá hæð vatnsyfirborðs miðað við 200 ára flóð.

Flóðafarvegur þessi skal vera útfærður þannig að ekki séu hindranir í vatnsfarvegnum og að rennsli frá skurðum og ræsum undir Vesturlandsveg eigi greiða leið í farveginn.

2.6 MEÐHÖNDLUN OFANVATNS

Fyrir liggur skýrslan Áætlun um meðhöndlun ofanvatns á Blikastöðum sem unnin var af Verkís og er dagsett 28.05.2020.

Við uppbyggingu svæða eykst afrennsli þar sem náttúrulegt gegndræpt yfirborð minnkar. Ógegndræpt yfirborð eins og malbikaðir og steyptir fletir aukast og afrennsli af þeim flytur með sér óhreinindi af yfirborðinu vegna umferðar og annarra athafna manna. Á deiliskipulagssvæðinu verður notast við blágrænar ofanvatnslausnir með þeim markmiðum að:

- Líkja eftir náttúrulegu afrennsli.
- Hreinsa ofanvatnið.
- Vernda Korpu.
- Skapa fallegt og grænt umhverfi.
- Minnka og hægja á rennsli.
- Styðja við líffræðilegan fjölbreytileika.

Á deiliskipulagssvæðinu er gert ráð fyrir að ofanvatn verði meðhöndlað í keðju blágrænna ofanvatnslausna á götum og lóðum með yfirfallstengingum í regnvatnskerfi sem hleypir afrennsli áfram í ofanvatnarsrásir og miðlunarlautir áður en ofanvatni er hleypt út í viðtakann, ánnu Korpu.

Ofanvatnslausnir innan skipulagssvæðis tengjast ofanvatnslausnum utan svæðis við Vesturlandsveg.

Almenn markmið ofanvatnsáætlunarinnar eru eftirfarandi:

1. Allt ofanvatn af mengandi ógegndræpum yfirborðsflötum svo sem götum og bílastæðum verður hreinsað áður en hleypt í viðtaka.
2. Afrennslistoppi svæðisins fyrir 100 ára endurkomutíma verður lægri eða jafn á við reiknaðan afrennslistopp miðað við núverandi landnotkun.
3. Að auka seiglu svæðisins með tilliti til mögulegra áhrifa loftslagsbreytinga



Mynd 9. Rennsleiðir ofanvatns

Meðfram götum og göngustígum verður notast við blágrænar ofanvatnslausnir sem taka við afrennsli af ógegndræpum flötum, hreinsa það og hleypra því vatni sem ekki nær að síga niður í jarðveg áfram í svelgi sem tengjast regnvatnskerfi í götum. Regnvatnskerfið leiðir svo stærri rigningarviðburði að miðlunarsvæðum í yfirborðsrásum og lautum í grænum svæðum hverfisins til að líkja eftir afrennsli svæðisins fyrir uppbyggingu þess áður en því er hleypt út í viðtakann Korpu. Regnvatnskerfin eru hönnuð fyrir 10 ára endurkomutíma en með því að hanna hæðarlegu gatna og yfirfallsleiðir með tilliti til afrennislísið er einnig hægt að leiða vatn í miðlunarsvæðin við 100 ára endurkomutíma.

Gerðar eru kröfur um meðhöndlun ofanvatns innan lóða og skal:

- Hreinsa afrennsli af bílastæðum og götum fyrir a.m.k. fyrstu 5 mm úrkomu með blágrænum ofanvatnslausnum.
- 80% þaks hverrar byggingar skal lagt gróðurþekju
- 25% af öðrum hörðum flötum (bílastæði, götur og gangstígar) skulu vera með gegndræpt yfirborð sem samsvarar 80% af öllum bílastæðum (ekki akstursleiðir).

Vegna stærðar lóðanna er almennt miðað við að lóðir fái regnvatnsheimæð inn á lóð sem yfirfallstengingu að því gefnu að ofangreindum kröfum sé mætt innan lóðar. Undantekning er á lóðum K og J sem fá ekki regnvatnsheimæð heldur skal leiða ofanvatn í grænt svæði vestan við lóðir samkvæmt mynd 8. Lóðarhafar bera sjálfir ábyrgð á hreinsun ofanvatns innan lóða.

Gerðar eru kröfur um meðhöndlun ofanvatns í göturýmum og á grænum svæðum utan lóða og skal:

- Hreinsa afrennsli af bílastæðum og götum fyrir a.m.k. fyrstu 5 mm úrkomu með blágrænum ofanvatnslausnum.
- Yfirborð bílastæða vera gegndræpt.
- Miðla innan grænna svæða fyrir 100 ára endurkomutíma miðað við afrennsli svæðisins fyrir uppbyggingu þess.

Undir Vesturlandsveg eru fjögur ræsi við deiliskipulagssvæðið sem flytja vatn frá Úlfarsfelli. Grunnrennsli lækja frá Úlfarsfelli mun vera hreint vatn sem er að hluta hleypt í yfirborðsfarvegi í grænum svæðum innan deiliskipulagssvæðisins. Hins vegar hefur verið gert ráð fyrir rás fyrir flóðatílfelli frá Úlfarsfelli meðfram Vesturlandsvegi til vesturs og niður að Korpu í yfirborðsrás/skurði á sveitarfélagamörkunum. Sjá nánar í kafla 2.5. um flóðamat.



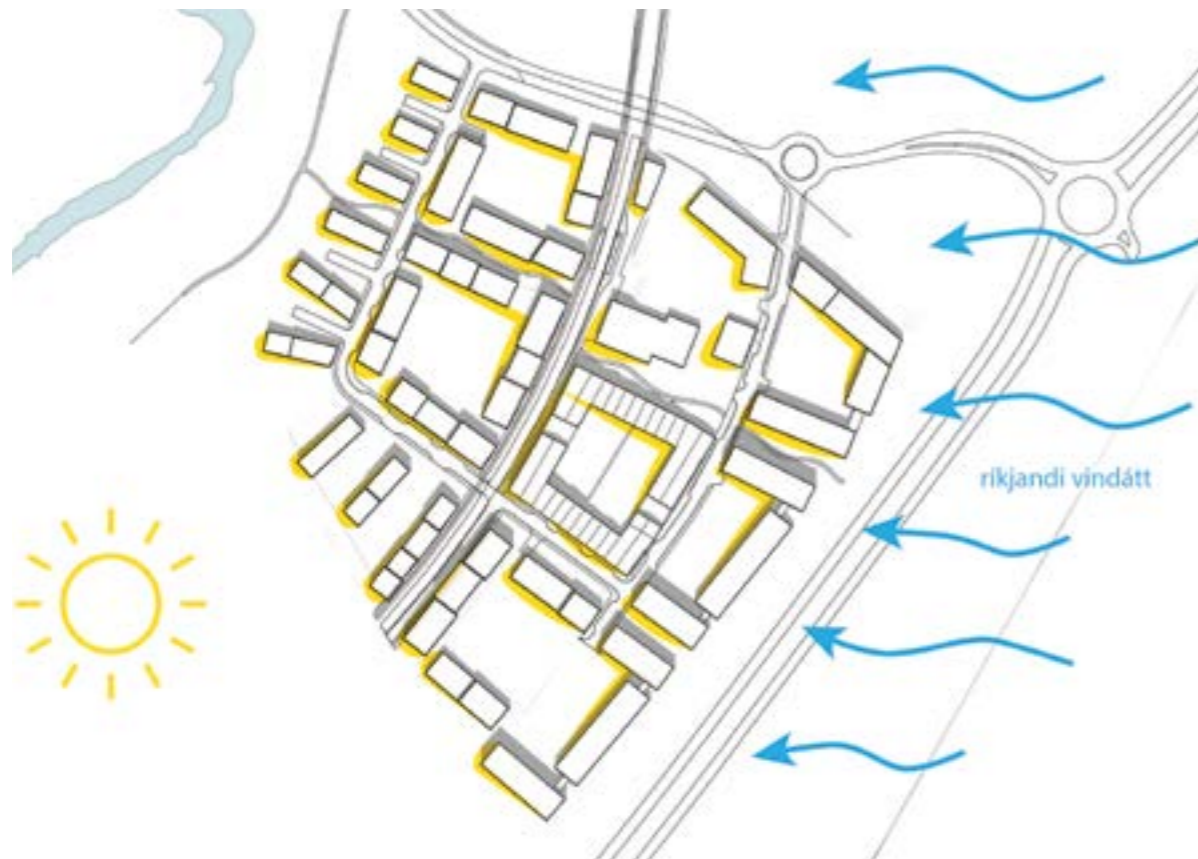
Mynd 10 . Skipulagssvæði séð úr norð vestri.

2.7 VEÐURFAR

Ríkjandi vindáttir á deiliskipulagssvæðinu eru úr austri til suð-suðausturs. Við mótun byggðar hefur verið lögð áhersla á möguleika til skjólmyndunar bæði innan lóða og í almenningsrýmum.

Byggðarmynstur er að mestu leyti mótað sem randbyggð og myndast þar með skjólgóð svæði í inngörðum lóða, þar sem bílastæði og aðkomur bygginga eru staðsettar. Leitast er við að snúa dvalarsvæðum lóða til suðvesturs og hámarka þannig möguleika á góðri afstöðu til sólar, tryggja góða skjólmyndun og þar með bestu aðstæður varðandi hitastig. Ennfremur koma byggingar til með að skýla dvalarsvæðum fyrir hljóðmengun og annarri mengun frá aðliggjandi umferðaræðum. Ennfremur skýlir byggðin almenningsrýmum utan lóða fyrir ríkjandi vindáttum.

Gera má ráð fyrir að snjósöfnun verði almennt meiri við skjólhliðar bygginga, en vísað er til krafna byggingareglugerðar varðandi upphitaðar aðkomuleiðir bygginga.



Mynd 11. Skjólmyndun og sólrik svæði lóða.

2.8 HLJÓÐVIST

Til að tryggja góða hljóðvist í atvinnukjarnanum var unnin Hljóðvistarskýrsla af Verkís, dagsett 22.6.2020. Helsta uppspretta hávaða á svæðinu er vegna umferðar. Miðað við núverandi ástand á svæðinu er umferð í útjaðri svæðisins á Vesturlandsvegi og Korpúlfsstaðavegi. Umferðahávaði er hæstur næst Vesturlandsvegi (>65dB(A)), en á stærstum hluta svæðisins er hljóðstig þó undir 60 desíblum. Til að draga úr hávaða vegna umferðar er svæðið skipulagt þannig að byggingar næst Vesturlandsvegi skerma hávaða fyrir minni og viðkvæmari starfsemi sem er staðsetta fjær Vesturlandsvegi. Tryggja skal viðunandi hljóðvist skv. reglugerðar um hávaða nr. 724/2008.

Ferðavenjuáætlun unnin af Verkís miðar að því að takmarka umferðmyndun innan skipulagssvæðisins og hvetja til vistvænna ferðamáta. Þá verður umferðahraði innan svæðis takmarkaður við 30 – 40 km/klst hámarkshraða, sem gerir það að verkum að minni umferðarhávaði myndast.

2.9 AUÐLINDIR

Samhliða deiliskipulagsvinnu var unnin Orkuáætlun, Verkís dagsett 18.6.2020 og Vatnsnotkunaráætlun, Verkís dagsett 2.6.2020. Mosfellsbær og Veitur geta annað orku- og vatnspörf á svæðinu á sjálfbæran hátt til framtíðar, jafnvel þegar tekið hefur verið tillit til áhrifa loftslagsbreytinga. Eins miðast skipulagstillagan að því að vernda flóðasvæði Korpu og tryggja áframhaldandi rennsli á hreinu vatni í ána. Gerð er krafa að við hönnun hverfis, lóða og mannvirkja að stuðlað verði að orku- og vatnsnýtni, snjallstýringu og mælingum.

2.10 UMhverfisskýrsla

Fyrir liggur umhverfisskýrsla unnin af Verkís, dagsett í maí 2020 og er skýrslan fylgiskjal deiliskipulagstillögunnar.

sumarsólstöður kl. 10:00



jafndægur kl. 10:00



sumarsólstöður kl. 13:30



jafndægur kl. 13:30



sumarsólstöður kl. 16:00



jafndægur kl. 16:00



Mynd 12 - Skuggavarp.

3. ALMENNIR SKILMÁLAR

3.1 SAMEIGINLEG ÁKVÆÐI

Sameiginleg ákvæði gilda fyrir allar lóðir á svæðinu. Sértek ákvæði varðandi notkun, byggingarmagn og bílastæði koma fram í skilmálatöflu í kafla 4.4.

Vakin er athygli á að almenn ákvæði varðandi heimilaða starfsemi á deiliskipulagssvæðinu byggja á skilgreiningum um landnotkun samkvæmt Aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2011-2030. Almenn er heimilt að nýta lóðir sem þjónustu- og athafnasvæði auk þess sem verslun er heimil. Dagvöruverslun er þó einungis heimil samkvæmt sérskilmálum.

3.2 STUTT LÝSING Á DEILISKIPULAGI

Greiðar umferðatengingar eru inn á skipulagssvæðið um Korpúlfsstaðaveg frá Vesturlandsvegi. Fyrirhuguð borgarlína kemur til með að liggja í gegnum skipulagssvæðið eftir Blikastaðavegi.

Lóðir hafa verið aðlagðar að landi eins og kostur er, miðað við stærð þeirra, en frekari aðlögunar er þörf við hönnun lóða.

Deiliskipulagssvæðið er u.þ.b. 16,9 ha að stærð.

- Lóðir – eru 67 % af heildar stærð svæðisins.
- Götur og opin svæði – eru um 33 % af heildar stærð svæðisins.

3.3 GÆÐI BYGGÐAR, HÖNNUN, UPPDRÆTTIR OG LANDMÓTUN

Í aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2011-2030 er lögð áhersla á fjölbreytt og öflugt atvinnulíf í sátt við umhverfið og í samhengi við sérstöðu bæjarins. Við skipulag og uppbyggingu bæjarins verði mótað heilnæmt og fallegt bæjarumhverfi sem höfði til metnaðarfullra fyrirtækja. Leggja skal áherslu á að umhverfismótun og skipulag byggðar taki mið af félagslegum, menningarlegum og uppeldislegum sjónarmiðum, sem byggjast á tengslum íbúanna við náttúrulegt umhverfi, útvist, aðgengi að menningarverðmætum og atvinnulífi.

Lögð skal áhersla á að byggingar á athafna- og iðnaðarsvæðum verði vandaðar og skulu byggingarskilmálar og byggingareftirlit stuðla að því.

Byggingar skulu vera í samræmi við skipulagsskilmála þessa, mæli- og hæðarblöð, gildandi byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir og staðla sem við eiga.

Aðaluppdrættir (byggingarnefndarteikningar) skal leggja fram með þeim hætti og frágangi sem kveður á um í gildandi byggingarreglugerð auk þess skal þar gera grein fyrir aðferðum við meðhöndlun ofanvatns. Aðalteikningum skal fylgja lóðaruppdráttur sem sýnir landmótun, hæðartölur á landi við hús og við lóðamörk, skilti, sorpgerði, rafhleðslustöðvar, gróður og önnur mannvirki sem máli skiptir fyrir fyrirkomulag og útlit lóðanna. Gera skal grein fyrir efnis- og litavali bygginga og annarra mannvirkja á lóðinni.

Til að tryggja gæði byggðarmynsturs og samræmi við markmið skipulagsins skulu lóðarhafar skila inn tillögum að hönnun bygginga og lóða áður en byggingarleyfisumsókn er lögð inn.

Byggingarleyfisumóknir verða aðeins teknar til umfjöllunar að undangengnum jákvæðum umsögnum skipulagsfulltrúa um ofangreindar tillögur.



Mynd 13 . Horft yfir skipulagssvæði úr norð austri.

3.4 GÖTUR, GÖNGU-, OG HJÓLASTÍGAR

Út frá Korpúlfsstaðavegi sem er tengivegur, tengist Korputún inn á deiliskipulagssvæðið. *Korputún liggur um svæðið í U formi tengist á Blikastaðaveg á gatnamótum.* Blikastaðavegur, samgönguás Borgarlínu, þverar Korpúlfsstaðaveg. Gert er ráð fyrir að mislæg gatnamót við Vesturlandsveg sem fyrirhuguð eru samkvæmt aðalskipulagi, verði útfærð utan skipulagssvæðis. Innkeyrslur inn á lóðir eru frá götu og eru innkeyrslurnar sýndar á deiliskipulagsupprætti og mæliblöðum. Ef lóðarhafi óskar eftir minniháttar breytingu innkeyrslu inn á lóð, þarf til þess samráð og samþykki Mosfellsbæjar. Lóðarhafi þarf sjálfur að standa straum af kostnaði sem af því kann að hljóta, s.s færslu á lögnum í jörðu og götulýsingu. Ekki er heimilt að aka inn á lóðir frá Blikastaðavegi. Gert er ráð fyrir að hámarkshraði verði 40 km/klst á Blikastaðavegi og 30 km/klst á öðrum götum innan svæðisins.

Tryggja skal öruggar gönguþveranir samkvæmt deiliskipulagsupprætti, þar sem megin göngustígar þvera akstursleiðir. Yfirborð gönguþverana skal vera hraðadempandi og í sömu hæð og aðliggjandi göngustígar. Tryggja skal öruggar sjónlengdir og lýsingu samkvæmt kafla 3.13.

Gangstéttir eru beggja megin við götur. Auk þess liggja minni stígar í grænum geirum milli lóða og tengjast útivistarsvæði við Úlfarsá. Ofanvatnsrásir/lautir og regnbeð eru í grænum geirum og meðfram götum og stígum og eru hluti af regnvatnskerfi svæðisins. Skulu þær taka við og hreinsa fyrstu 5mm af rigningskúrum áður en yfirfall í regnvatnslagnir verður virkt. Hjólastígar eru beggja vegna Blikastaðavegar og verða þeir hluti af stofanstigakerfi höfuðborgarsvæðisins, tengjast Mosfellsbæ til norðurs og Reykjavík til suðurs. Á öðrum götum er gert ráð fyrir hjólandi umferð í göturými eða á göngustígum.

3.5 MÆLIBLÖÐ OG HÆÐARBLÖÐ

Mæliblöð sýna m.a. lóðamörk, stærðir lóða, byggingareiti, bundnar byggingalínur, innkeyrslur inn á lóðir og kvaðir, ef einhverjar eru. Kvaðir um meðhöndlun ofanvatns verða áréttáðar á mæliblöðum og inntök veitustofnana. Kvaðir sem kunna að vera á einstökum lóðum vegna gróðurs og ofanvatnsmeðhöndlunar aðliggjandi svæða koma fram á mæliblöðum. Hæðarblöð sýna m.a. hæð bæjarlands á lóðarmörkum, leiðbeinandi landhæð milli aðliggjandi lóða, hæð á aðalgólfi bygginga, lægstu gólfhæð ef hún er önnur en aðkomuhæð, staðsetning og hæðir á frárennislögnum og staðsetningu annarra heimalagna inn á lóð.

Fyrirvari er gerður um nákvæmni á deiliskipulagsupprætti t.d. um lóðarstærðir, legu gatna sem geta breyst lítillaga við endanlega hönnun eða afmörkun á því sem einhver vafi leikur á um og getur breyst lítillaga við nánari hönnun og vinnslu mæli- og hæðablaða, sem þá gilda umfram deiliskipulagsuppráttinn.

Stígar og stígakerfi á upprætti skipulagsins eru leiðbeinandi og getur lega þeirra tekið breytingum enda þarf frekari hönnun og framkvæmd þeirra að taka mið af aðstæðum í landi.



Mynd 14. Fyrirkomulag gatna



Mynd 15. Helstu stígar



Mynd 16 . Byggð meðfram Vesturalndsvegi. - Stærri fyrirtæki, mikill sýnileiki.



Mynd 18 . Randbyggð - Samnýting innviða.



Mynd 17 . Verslunarkjarni við Borgarlínustöð



Mynd 19 . Jaðar byggðar. Þekkingarfyrirtæki, fínlegt yfribrigð.

3.6 BYGGINGAREITIR

Byggingareitir eru sýndir á deiliskipulagsupprætti og mæliblöðum og skulu allir byggingarhlutar vera innan þeirra, þar með talin sjálfstæð skilti. Sjá einnig kafla 3.9. Byggingar skulu vera innan byggingareita og fylgja a.m.k. 70% af bundinni byggingarlínu. Sjá nánar á deiliskipulagsupprætti og mæliblöðum viðkomandi lóða.

Heimilt er að nýta byggingarreitinn innan þess ramma sem reiturinn gefur og ákvæði um hámarks nýtingu lóða samkvæmt kafla 3.8. og sérákvæði um einstakar lóðir í kafla 4 segja til um. Óverulegar breytingar geta orðið á byggingareitum við nánari útfærslu mæliblaða.

Kjallarar eru aðeins heimilir á skilgreindum byggingareitum, samkvæmt skilmálatöflu. Kjallarar reiknast inn í byggingarmagni lóðar en heimildir fyrir kjöllum eru skilgreindar sérstaklega í skilmálatöflu. Ekki er gert ráð fyrir bílgeymslum neðanjarðar, en opnar bílageymslur eru heimilar á reit E, eins og fram kemur í skilmálatöflu. Opnar bílageymslur teljast til B rýma.

3.7 NÝTING LÓÐA

Hámarks byggingnamagn er skilgreint fyrir hverja lóð í skilmálatöflu. Lóðarhafa ber ekki skylda til þess að nýta hámarkið. Sjá nánar í skilmálatöflu.

3.8 BYGGINGAR

Húsagerðir eru frjálssar hvað útlit varðar, enda sé vandað til hönnunar bygginga og þess gætt að þær falli eðlilega að lóð og nánasta umhverfi. Að minnsta kosti 80% þakflata skulu lagðir gróðurþekju til að tryggja grænt yfirbragð hverfisins og hlutverk þaka varðandi ofanvatnslausnir og ber að taka tillit til þess við útfærslu þakforma. Að öðru leyti eru þakgerðir frjálssar. Heimilt er að víkja frá kröfu um gróðurþekju ef útfærsla þakflatar stuðlar að sjálfbærni með vel rökstuddum hætti, svo sem ef samsvarandi flötur einhverra eftirtalinna lausna er á þaki byggingar í stað gróðurþekju:

- Gróðurhús til ræktunar.
- Sólarsellur til orkuöflunar.
- Nýtanlegt svæði til útivistar fyrir notendur viðkomandi byggingar.

Lögð er áhersla á að við val á byggingarefnum sé unnið útfrá umhverfis-sjónarmiðum þar sem heildaryfirsýn á líftíma bygginga og byggingarefna er haft að leiðarljósi til að meta visthæfi þeirra.

Forðast skal notkun efna sem ganga á óendurnýjanlegar auðlindir eða byggja á mengandi framleiðsluferlum. Ennfremur er notkun endurunninna og endurvinnanlegra efna almennt ákjósanlegri en notkun frumhráefna og óendurvinnanlegra efna. Æskilegt er að valin séu efni sem fengið hafa viðurkennda umhverfisvottun. Mælt er með að nota byggingarefni og útfærslur sem eru viðhaldslétt og auðveld í þrifum.

Óheimilt er að nota byggingarefni sem geta haft í för með sér útskolun skaðlegra efna í vatn, svo sem þungmálma. Til að draga úr mengun ofanvatns, og neikvæðra áhrifa uppbyggingarinnar á Korpu, er óheimilt að nota eftirfarandi efni:

- Þakefni og utanhússklæðningar sem innihalda sink (Zn), kopar (Cu) eða blý (Pb).
- Útimálningu sem inniheldur sink (Zn), kopar (Cu) eða blý (Pb).

Gerð er krafa um virkar götuhæðir bygginga á skilgreindum stöðum samkvæmt Mynd 20. Þar sem gerð er krafa um virkar götuhæðir skal minnst 60% götuhliðar húsnæðis hafi glugga að götu, vera aðgengilegt og henta fyrir atvinnustarfsemi eins og verslun og þjónustu

Litir yfirborðsefna skulu vera dempaðir og unnið skal með litatóna jarðlita Yfirborðsefni útveggja skulu vera vönduð og slitsterk auk þess sem leitast skal við að velja viðhaldslétt yfirborðsefni. Leitast skal við að vinna með náttúruleg byggingarefni við innganga í byggingar og á veggflötum götuhæða sem snúa að gangstéttum og öðrum gönguleiðum. Einnig skal sérstaklega huga að ásýnd bygginga sem snúa að Vesturlandsvegi, aðkomuleið inn í hverfið og að útivistarsvæði. Ennfremur skulu manneskjulegur mælikvarði og gönguvænt umhverfi vera leiðarljós við útfærslu götuhliða bygginga. **Sjónræn tengsl frá aðlægum gangstéttum inn í byggingar á jarðhæð eða þrívíð dýpt í útfærslum útveggja eru dæmi um útfærslur sem mætt geta ofangreindum markmiðum um manneskjulegan mælikvarða.** Miða skal við að uppbrot verði í byggingarformum, efnisvali eða litum með um 35 metra millibili eftir götuhliðum bygginga. Viðmið um uppbrot á þó ekki við um **hliðar húsa** sem snúa að Vesturlandsvegi. Nánar tiltekið lóðir A, B og C.

Á lóðum K og J, sem snúa að Korpu, skal hugað sérstaklega að náttúrutengingum og að byggingar falli vel að landslagi.

Utanhússlýsing húsa skal vera látlaus, óbein og glýjulaus, sjá nánar í kafla 3.13.

Gert er ráð fyrir fjölbreyttri starfsemi innan svæðisins og mismunandi möguleikum á hæðum húsa. Innan skipulagssvæðisins er gert ráð fyrir 1-4 hæða byggingum en hæð bygginga á hverjum reit fyrir sig kemur fram á deiliskipulagsupprætti. Við hönnun bygginga er miðað við að salarhæð verði 5 metrar plata á plötu. Til viðbótar komi þak og þakkantur að hámarki 1,5 m.

Heimilt er að sækja um frávik frá fjölda hæða sé um sérstaka starfsemi að ræða þar sem óhjákvæmilegt er að lofthæð sé meiri. Skal þá gera sérstaka grein fyrir þeirri starfsemi sem um ræðir og sýna fram á í greinargerð og með teikningum að hærri lofthæð sé nauðsynleg. Þrátt fyrir frávik er ekki heimilt að auka heildarhæða bygginga.

Heimila má að einstakir byggingarhlutar óverulegir að stærð, svo sem lyftuhús, möstur o.þ.h. fari hærra en framangreind mörk en þó ekki meira en 1,5 m. Skipulagssvæðið er opið fyrir veðri og vindum. Austan og suðaustanáttir eru ríkjandi. Taka þarf tillit til þessa við skipulag hvernar lóðar. Mælt er til þess að hönnuðir reyni að staðsetja aðalinnganga þannig að þeir séu í skjóli fyrir ríkjandi vindáttum.

3.9 BÍLA-, HJÓLASTÆÐI OG ATHAFNASVÆÐI

Bílastæði skulu vera innan lóðamarka hvernar lóðar ásamt athafnasvæðum í samræmi við fyrirhugaða landnotkun og viðmið þessi. Einnig verða bílastæði í og meðfram götum og eru þau til sameiginlegra afnota fyrir allt skipulagssvæðið og gesti þess. Að lágmarki 80% bílastæða innan hvernar lóðar skal vera með gegndræpu yfirborði. Ekki er gerð krafa um gegndræpt yfirborð akstursleiða. Vanda skal frágang bílastæða og athafnasvæða til að lágmarka mengun og myndun úrgangs. Sjá kafla 3.11.

Fjöldi bílastæða á hverri lóð er skilgreindur í skilmálatöflu í kafla 4.3.

Tafla 2. Bílastæðakröfur, viðmið:

Verslunarkjarni	2,18 stæði á hverja 100 m ² húsnæði
Skrifstofur, verslun og þjónusta	1,25 stæði á hverja 100 m ² húsnæðis
Vörugeymsla, lager	1 stæði á hverja 100 m ² húsnæðis

Viðmið um bílastæðafjölda miðast við fjölbreytta ferðamáta og að Borgarlína þjóni hverfinu.

Heimilt er að fjölga eða fækka bílastæðum um 30% frá skilgreindum viðmiðum fyrir einstaka lóð ef hægt er að færa sérstök rök fyrir því. Hvert bílastæði skal vera a.m.k. 5 metrar að lengd og 2,5 m að breidd.

Bílastæði fyrir hreyfihamlaða skulu vera í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar. Þeim skal velja stað sem næst aðalinngangi byggingar.

Rafbílahleðsla

Gera skal ráð fyrir rafhleðslutengingum fyrir rafbíla innan lóða. Á reitum E, F, H og G eru skilgreindir sérstakir byggingareitir í inngörðum fyrir skýli yfir rafhleðslustæði, en þeir byggingareitir eru leiðbeinandi. Setja skal upp sér götuskápa við þá staði sem fyrirhugað er að hafa hleðslustöðvar sem skulu vera aðskildar rafbúnaði í byggingum. Hleðslustöðvar skulu vera aflstýrðar og hagkvæmar í rekstri og orkunýtni.

Hjólastæði

Stæði fyrir reiðhjól skulu vera í samræmi við töflu 3.

Hjólastæði skulu vera örugg, útfærð þannig að mögulegt sé að læsa ramma hjóls við hjólafestingu, njóta góðrar lýsingar og vera sem næst inngangi bygginga. Meirihluti hjólastæða skal vera í innan við 100m fjarlægð frá inngöngum bygginga. Að lágmarki skulu 50% hjólastæða við inngang vera yfirbyggð.

Við skrifstofur, vöruhús og iðnaðarhúsnæði skulu 90% hjólastæða vera í læstu, öruggu rými en 10% hjólastæða við verslanir og þjónustu.

Hjólaskýli og hjólastandar skulu vera kyrfilega fest við varanlega byggingarhluta eða steyp t yfirborð.

Skýli fyrir hjól sem flokkast sem B rými skulu vera innan viðkomandi lóðar en mega vera staðsett utan byggingareita.

Staðsetja skal öruggar geymslur fyrir reiðhjól við biðstöð almennings-samgangna. Fjöldi hjólastæða skal vera í samræmi við niðurstöður samgöngumats.

Í atvinnuhúsnæði skulu starfsmenn hafa aðgang að sturtu, skápum fyrir fatnað og svæði til að þurrka föt

Tafla 3. Hjólastæðakröfur, viðmið:

Verslunarkjarni	2,5 stæði á hverja 100 m ² húsnæði
Skrifstofur, verslun og þjónusta	1,8 stæði á hverja 100 m ² húsnæðis
Vörugeymsla, lager	0,4 stæði á hverja 100 m ² húsnæðis



Mynd 20 . Virkar götuhliðar



Mynd 21 .Athafnasvæði í inngarði randbyggðar..

3.10 GÖTUR OG ALMENNINGSRÝMI

Útfærsla skipulagsins einkennist af áherslu á vandað yfirbragð almenningsrýma, borgarmiðað gatnakerfi, heildstæðar götummyndir og vistvænar áherslur. Lögð er áhersla á að göturými skapi manneskjulega umgjörð fyrir lífið í hverfinu en að athafnasvæði og bílastæði fyrirtækja verði útfærð innan lóða. Samgönguás Borgarlínu liggur um Blikastaðaveg og er biðstöð Borgarlínu staðsett við norðausturenda deiliskipulagssvæðisins. Vanda skal sérstaklega til útfærslu göturýmis við biðstöð Borgarlínu auk þess sem hafa skal samráð við Verkefnastofu Borgarlínu varðandi hönnun göturýmis, biðstöðvar og götugagna þar sem þægindi og öryggi farþega verður haft að leiðarljósi við hönnun biðstöðva. Við biðstöðina eru jafnframt tækifæri til að vinna með list í almenningsrýmum, hvort sem um er að ræða stakstæð listaverk eða listaverk samtvinnuð útfærslum og götugögnum. Vísað er til Hönnunarleiðbeininga vistvæns atvinnukjarna við Blikastaði varðandi nánari útfærslu gatna, almenningsrýma og lóða.

Í jöðrum deiliskipulagssvæðisins til norðurs og suðurs er gert ráð fyrir gróðurbeltum sem ramma hverfið inn og styðja við líffræðilegan fjölbreytileika svæðisins. Meðfram Vesturlandsvegi er gert ráð fyrir lægri gróðri meðfram ofanvatnsrás.

Vestan deiliskipulagssvæðisins, meðfram Korpu, er gert ráð fyrir náttúrulegu landslagi meðfram ánni en þegar nær dregur byggðinni verði gróður þéttari. Grænir ásar sem gegna mikilvægu hlutverki í ofanvatnslausnum liggja í gegnum skipulagssvæðið frá austri til vesturs. Í þessum rýmum skal útfæra útivistarstíga og vinna með vatn og gróður með þeim hætti að stutt verði við líffræðilegan fjölbreytileika og lýðheilsu.

Tryggt verði að hönnun verði í samræmi við algilda hönnun með auðveldu og einföldu aðgengi að húsnæði og lóðum. Það felur meðal annars í sér að sérstök áhersla er á vandaða hæðarsetningu og frágang á yfirborði, jöðrum og köntum. Uppfylla þarf kröfur um lang- og hliðarhalla á stígum og bílastæðum utan lóða samkvæmt leiðbeiningum Vegagerðarinnar og við innganga og á dvalarsvæðum innan lóða samkvæmt leiðbeiningum Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Tryggja þarf að stígar séu vel færir allt árið. Vara þarf við hæðarmun, þrepum og stöllum bæði sjónrænt og með yfirborðsmerkingum en merkingarnar þurfa að vera í samræmi við reglur um lita- og áferðarmun. Réttar merkingar við hindranir þurfa að vera til staðar. Vanda þarf lýsingu og staðsetja ljósastólpa og annan lýsingarbúnað í samræmi við algilda hönnun. Forðast endurkast og lýsa það sem þarf að sjást með réttum áherslum. Sérmerkt bílastæði skulu uppfylla kröfur byggingareglugerðar og leiðbeiningar Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Einnig þurfa bekkir með bak og armstuðningi og hæfilegu bili milli bekkja að vera til staðar.

Lýsing í náttúrulegu landslagi og á grænum ásum skal vera lágstemd og glýjulaus ásamt því að tryggja öryggi vegfarenda, sjá nánar í kafla 3.13.

3.11 FRÁGANGUR LÓÐA

Vanda skal sérstaklega til frágangs á lóðum, svo sem með gróðursetningu, lýsingu og hellulögn. Gerð er krafa um vandaðan frágang bílastæða og skal deila þeim upp með gróðri sem einnig getur nýst sem ofanvatnslausnir. Hlutfall gróðurs á bílastæðum skal vera að minnsta kosti 5% af heildarflatarmáli þeirra.

Að öðru leyti er gerð krafa um að gróður þeki að lágmarki 15% af heildar flatarmáli lóða, að þakflötum undanskyldum. Hluti grænna svæða skal vera meðfram lóðarmörkum að götu. Leitast skal við að samtvinna gróðurbeð og ofanvatnslausnir. Sjá nánar kröfur um meðhöndlun ofanvatns innan lóða í kafla 2.6. Vísað er til Hönnunarleiðbeininga vistvæns atvinnukjarna við Blikastaði varðandi nánari útfærslu gatna, almenningsrýma og lóða.

Með aðaluppdráttum skal fylgja séruppdráttur sem gerir grein fyrir skipulagi lóðar, þ.m.t. landmótun, hæðarsetningu á lóð, meðhöndlun ofanvatns, frágangi bílastæða, gróðursetningu, megin plöntuvali og öðrum almennum frágangi á lóðinni, í samræmi við skilmála þessa. Sú teikning/uppdráttur skal unnin af landslagsarkitekt.

Lóðarhafar skulu vanda frágang lóðarmarka, bæði að ósnortnu landi og á milli lóða. Öllum frágangi lóðar að ósnortnu landi skal haga þannig að sem minnst röskun verði. Óheimilt er með öllu að ryðja jarðvegi eða jarðvegsúrgangi út fyrir lóðarmörk. Mosfellsbæ er heimilt að beita sektum við brot á slíku. Jarðvegsfláar skulu byrja a.m.k. 3 metrum innan við lóðarmörk við ósnortið land. Hámarkshalli þeirra er 1:3, nema um steinhleðslu sé að ræða, en þá má flái vera 1:2. Ganga skal frá yfirborði jarðvegsfláa með gróðri og/eða steinhleðslu. Lóðarhafar samliggjandi lóða skulu hafa samráð um frágang á lóðarmörkum. Jafnframt skal hafa samráð við Mosfellsbæ varðandi frágang við lóðarmörk að bæjarlandi, svosem götum. Að öðru leyti gilda lóðarhæðir á lóðarblaði.

Þar sem lóð liggur að götu með gangstétt, skal gera a.m.k. eina göngutengingu af lóðinni inn á stíginn.

Allir veggir á lóðarmörkum eða skjólgirðingar skulu vera sýnilegir á aðaluppdráttum.



Mynd 22. Blikastaðavegur við biðstöð Borgarlínu.

3.14 SKILTI OG MERKINGAR

Merkingar fasteigna og skilti skulu vera í samræmi við ákvæði byggingareglugerðar og vera innan byggingareits. Merkingar fasteigna skulu vera sjáanlegar frá götu.

Letur skal vera læsilegt og númer staðgreina skal ritast með tölustöfum. Á aðaluppdráttum skal gera grein fyrir hvernig merkingum verður háttað og sýna hvar sjálfstæð skilti eru staðsett á lóð. Skilti skulu vera í samræmi við gildandi byggingareglugerð.

Heimilt er að staðsetja skilti á veggflötum bygginga og mega skilti ekki standa upp fyrir þakbrún. Miða skal við að auglýsingaskilti á húsi þeki að samanlögðu ekki meira en 18% af flatarmáli viðkomandi húsveggjar. Óheimilt er að staðsetja auglýsingaskilti á þökum bygginga.

Heimilt er að lýsa auglýsingaskilti en skjá-skilti með hreyfimyndum eru óheimil. Gera skal grein fyrir útfærslum skilta í umsókn um byggingarleyfi. Sjá nánar um ljósaskilti í kafla 3.13.

Stakstæð skilti á lóð eru aðeins heimil ef hæð þeirra er innan við 1,2 m frá jörðu og stærð hvers skiltis innan við 8 m².

3.15 SORPGEYMSLUR – SPILLIEFNI

Á aðaluppdráttum skal gera grein fyrir stærð og staðsetningu aðstöðu fyrir sorp. Aðstaða fyrir sorp skal vera aðgengileg og staðsett innan lóðar, en staðsetningar sem sýndar eru á deiliskipuagsupprætti eru leiðbeinandi. Mikil áhersla er lögð á vandaðan frágang á sorpgaðstöðu. Byggja skal skýli umhverfis sorplát og sorpgáma eða afmarka þá á annan hátt t.d. með gróðri eða jarðvegsfláum. Skýli fyrir sorp sem flokkast sem B rými skulu vera innan viðkomandi lóðar en mega vera staðsett utan byggingareita.

Meðhöndlun úrgangs skal vera samkvæmt ákvæðum gildandi samþykktar um meðhöndlun úrgangs í Mosfellsbæ. Rekstraraðilar skulu sjálfir sjá um að koma úrgangi sem fellur til við reksturinn í viðeigandi meðhöndlun og fylgja kröfum sem gerðar eru um flokkun tiltekinna úrgangsflokka frá blönduðum úrgangi. Mosfellsbær áskilur sér rétt til að gera breytingar á þeim reglum sem í gildi eru hverju sinni.

3.16 FORNMINJAR

Fornleifaskráning hefur farið fram innan skipulagssvæðisins, sjá kafla 2.7.

Ekki sé heimilt að hefja framkvæmdir þar sem fornminjar eru nema að undangenginni fornleifarannsókn.

Ef finnast áður ókunnar fornleifar skal tilkynna Minjastofnun Íslands um fundinn eins fljótt og mögulegt er skv. ákvæði 24. gr. laga um menningarminjar 80/2012.

3.17 VEITUR, LAGNIR OG SPENNISTÖÐVAR

Engin veitukerfi eru til staðar innan deiliskipulagssvæðis. Öll lagnakerfi innan svæðisins verða ný. Hönnun og útfærsla á veitukerfum og fjarskiptalögnum verður í höndum Mosfellsbæjar, Veitna og annarra veitufyrirtækja í samstarfi við bæjaryfirvöld. Hönnuðir skulu hafa samráð við þessar stofnanir og hlíta skilmálum þeirra um staðsetningu inntaka og heimataugar. Staðsetning lagnaleiða og tengikassa skulu vera samræmdar, lagnaleiðir sameinaðar og þeim haldið í lágmarki. Lögnum skal þannig komið fyrir að viðhald þeirra trúfli sem minnst bæði lóðir, byggingar og almenningsrými.

Innan svæðisins er reiknað með lóðum fyrir dreifi- og spennistöðvar. Á deiliskipulagsupprætti eru sýndar lóðir ætlaðar fyrir spennistöðvar og aðra starfsemi veitufyrirtækja. Kvaðir á þessum lóðum verða sýndar á mæli- og hæðarblöðum þeirra. Ekki er gert ráð fyrir bílastæðum á þessum lóðum en tryggja þarf greiða aðkomuleið að spennistöðvum.

3.18 ORKU- OG VATNSNOTKUN

Samhliða deiliskipulagsvinnu var unnin Orkuáætlun, Verkís dagsett 18.6.2020 og Vatnsnotkunaráætlun, Verkís dagsett 2.6.2020.

Gerð er krafa við hönnun almenningsrýma, lóða og bygginga að stuðlað verði að orku- og vatnsnýtni, notaðar verði snjallstýringar og sýnilegar mælingar á notkun.

Til að uppfylla kröfur um orkunotkun í vistvænu skipulagi og stuðla að umhverfisvernd og orkusparnaði skulu allar bygginga hafa einangrunargildi jafnt eða umfram kröfur í byggingareglugerð og nýta orku og afgangsvarma eins og mögulegt er, jafnvel á milli bygginga og/eða reita.

Vanda þarf til stýringu kerfa með það í huga að fara vel með orkuna. Stýring hitakerfa skal vera orkusparandi, t.d. með því að fella hita að næturlagi og utan opnunartíma fyrirtækja og verslana. Loftfræsikerfi skulu vera orkusparandi og með varmaendurvinnslu, sem skammta loftmagni eftir álagi.

Þar sem greitt er fyrir varmaorku eftir vatnsmagni, skal nýta sem mestan varma úr heita vatninu, t.d. með stórum ofnum og hitaelementum og nýtingu bakvarma, t.d. á gólfhitakerfi eða í snjóbræðslu.

Til að takmarka notkun á köldu vatni skal ekki gera ráð fyrir varmaskiptu neysluvatni og byggingar skulu hafa búnað sem uppfyllir nýjustu kröfur um vatnsnotkun. Hönnun bygginga skal miðast við að minnka þörf fyrir kælingu eins og kostur er. Velja skal gróður á lóðum, götum og almenningsrýmum sem ekki þarfnast vökvunar.

Varðandi frekari útfærslur, er að öðru leyti er vísað til orku- og vatnsnotkunaráætlanna svæðisins.

4 SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐIR

4.1 SAMEIGINLEG ÁKVÆÐI

Sameiginleg ákvæði gilda fyrir allar lóðir á svæðinu. Sértek ákvæði varðandi nýtingu, byggingarmagn, hæðir og bílastæðafjöldi koma fram í skilmálatöflu.

4.2 ALMENNT

Sérskilmálar þessir gilda fyrir allar lóðir á deiliskipulagssvæðinu. Stærðir einstakra lóða og byggingareita kunna að breytast lítillega við gerð mæliblaða.

4.3 DEILISKIPULAGSVÆÐIÐ

- Heildarflatarmál deiliskipulagssvæðisins er u.þ.b. 17,4 ha
- Heildarflatarmál allra lóða á deiliskipulagssvæðinu er u.þ.b. 11,5 ha
- Hámarks byggingarmagn á deiliskipulagssvæðinu (A rými ofanjarðar) er u.þ.b. **87.510 m²**

4.4 SKILMÁLATAFLA

Yfirlitstaflan sýnir götunafn og húsnúmer, áætlaða lóðarstærð, fjölda hæða bygginga á lóð, hámarks nýtingarhlutfall einstakra lóða og hámarks byggingarmagn.



Mynd 25. Horft úr suð vestri

Svæði A

Gata og Lóðarnúmer	Lóðastærð m ²	Starfsemi	Fjöldi hæða	Hámarks * byggingarm. ofanjarðar á lóð (A rými)	Hámarks * byggingarm. neðanjarðar á lóð (A rými)	Hámarks * byggingarm. á lóð (B rými)	Fjöldi bílastæða ***
Korputún 32		alm. skv. 3.1**	2h	2600	260		
Korputún 30		alm. skv. 3.1**	2h	2300	0		
Korputún 28		alm. skv. 3.1**	2h	3000	0		
Korputún 26		alm. skv. 3.1**	2h	2000	200		
Spennistöð		Spennistöð		30	0		
B rými á lóð		B rými				1.075	
Korputún 26-32 (reitur G)	11.136		1-3	9.900	460	1.077	124
Korputún 41		alm. skv. 3.1**	1h	800	80		
Korputún 39		alm. skv. 3.1**	1-2h	750	75		
Korputún 37		alm. skv. 3.1**	1-2h	950	95		
B rými á lóð		B rými				125	
Korputún 37-41 (reitur K)	5.149			2.500	250	125	31
Korputún 35		alm. skv. 3.1**	1-2h	1.100	110		
Korputún 33		alm. skv. 3.1**	1-2h	1.300	130		
Korputún 31		alm. skv. 3.1**	1-2h	1.250	125		
Spennistöð		Spennistöð		30	0		
B rými á lóð		B rými				183	
Korputún 31-35 (reitur J)	7.164			3.650	365	185	46
Korputún 24		alm. skv. 3.1**	2h	3.100	310		
Korputún 22		alm. skv. 3.1**	2-3h	4.800	0		
Korputún 20		alm. skv. 3.1**	2h	3.100	0		
Korputún 18-24		alm. skv. 3.1**	2h	2.500	250		
B rými á lóð		B rými				1.335	
Korputún 18-24 (reitur H)	13.728		1-3	13.500	560	1.335	169
Korputún 29		alm. skv. 3.1**	2h	1.350	135		
Korputún 27		alm. skv. 3.1**	2h	1.400	140		
Korputún 25		alm. skv. 3.1**	2h	2.300	0		
Spennistöð		Spennistöð		30	0		
B rými á lóð		B rými				254	
Korputún 25-29 (reitur I)	8.467			5.080	275	256	64
Korputún 16		alm. skv. 3.1**	2h	2.500	0		
Korputún 14		alm. skv. 3.1**	3h	3.800	380		
Korputún 12		alm. skv. 3.1**	2h	2.800	280		
Korputún 10 (m.spennist.)		alm. skv. 3.1**	2-3h	3.800	0		
Bílaþjálari-opinn		bílaþjálari	-1h	0	0		4.500
B rými á lóð		B rými				1.165	
Korputún 10-16 (reitur E)	11.095			12.900	660	5.665	161
Korputún 8		verslun/þjón	1h	730	73		
Korputún 6		dagvöruverslun	1-3h	2.055	206		
Korputún 4		verslun/þjón	2h	1.400	140		
Korputún 2		verslun/þjón	1-2h	1.350	135		
Spennistöð		Spennistöð		30	0		
B rými á lóð		B rými				278	
Korputún 2-8 (reitur D)	13.102			5.565	554	281	121
Korputún 23		alm. skv. 3.1**	2h	2.100	210		
Korputún 21		alm. skv. 3.1**	2-3h	5.000	500		
Korputún 19		alm. skv. 3.1**	2h	2.300	230		
B rými á lóð		B rými				470	
Korputún 19-23 (reitur F)	11.554			9.400	940	470	106
Korputún 17		alm. skv. 3.1**	3h	3.000	300		
Korputún 15		alm. skv. 3.1**	2h	3.000	300		
Korputún 13		alm. skv. 3.1**	3h	2.700	270		
Spennistöð		Spennistöð		30	0		
B rými á lóð		B rými				437	
Korputún 13-17 (reitur C)	10.822			8.730	870	439	98
Korputún 7-11		alm. skv. 3.1**	2-3h	9.600	960		
Korputún 1-5		alm. skv. 3.1**	2-3h	6.750	675		
B rými á lóð		B rými				818	
Korputún 1-11 (reitur A-B)	19.558			16.350	1.635	818	184
Alls	111.775			87.575	6.569	10.651	1.103

* Hámarks byggingarmagn í töflu er leiðbeinandi og getur breytist ef lóðarstærð breytist við gerð mæliblaða.

** Almenn miðast heimil starfsemi við kafla 3.1.

***Fjöldi bílastæða er reiknaður út frá viðmiðum í kafla 3.9. Endanlegur fjöldi ræðst af starfsemi.

5 SAMRÁÐ VIÐ UNDIRBÚNING DEILSKIPULAGSÁÆTLUNAR

Skipulagsferli tillögunar er í megin atriðum eftirfarandi:

Skipulagsnefnd Mosfellsbæjar

- 19.07.2019: Skipulagslýsing kynnt fyrir skipulagsnefnd.
- 30.08.2019: Skipulagslýsing samþykkt.
- 28.02.2020: Tillaga á vinnslustigi kynnt fyrir skipulagsnefnd.
- 13.05.2022: Deiliskipulagstillaga kynnt á fundi skipulagsnefndar.

Þverfaglegt teymi hefur unnið að tillögunni.

Fundað hefur verið sérstaklega um ákveðna þætti þess svo sem:

- Borgarlínu og samgöngumál.
- Sjálfbærni, orku- og sorpmál.
- Fornminjar.
- Veitur.
- Starfsemi og hagsmunaaðila.

6 FRAMKVÆMD, ÁFANGASKIPTING OG FRAMKVÆMDATÍMI

Í skipulagsreglugerð segir: „Gera skal grein fyrir hvernig stefnt er að farmkvæmd deiliskipulags svo sem með skilmálum um áfangaskiptingu og framkvæmdatíma ef við á. Stórum skipulagssvæðum skal skipta í framkvæmdaáfanga til að stuðla að hagkvæmni og heildstæðu yfirbragði byggðar.“

Gert er ráð fyrir að framkvæmdum við vistvænanan atvinnukjarna við Blikastaði ljúki innan 15 ára frá gildistöku deiliskipulags.

Lóðablöð verða gefin út sem gera grein fyrir framkvæmd deiliskipulags og skilmálum um áfangaskiptingu og framkvæmdatíma.

7 SKIPULAGSUPPDRÆTTIR

Eftirtaldir uppdrættir eru í viðauka

- Deiliskipulagsuppdráttur.
- Skýringauppdráttur.
- Sneiðingar.

HEIMILDASKRÁ:

Aðalskipulag Mosfellsbæjar 2011-2030 m.s.br..

Höfuðborgarsvæðið 2040.

https://ssh.is/images/stories/Hofudborgarsvaedid_2040/HB2040-2015-07-01-WEB_Undirritad.pdf

BREEAM Communities Technical Manual SD202 - 1.2:2012.

Hamrahlíð í landi Blikastaða. Fornleifaskráning vegna deiliskipulags.

Antikva ehf.: Ragnheiður Traustadóttir, Rúna Knútsdóttir Tetzschner og Margrét Valmundsdóttir. 2020

Blikastaðir - sjálfbær atvinnukjarni. Flóðamat.

Verkís hf. 2020.

Áætlun um meðhöndlun ofanvatns á Blikastöðum. Atvinnukjarni í landi Blikastaða.

Forhönnunarskýrsla fyrir deiliskipulag.

Verkís hf. 2020.

Vistvænn atvinnukjarni í landi Blikastaða. Umhverfisskýrsla.

Verkís hf. 2020.

Vistvænn atvinnukjarni í landi Blikastaða. Viststefna.

Verkís hf. 2020.

Blikastaðir - sjálfbær atvinnukjarni. Ljósvist, minnisblað.

Verkís hf. 2020.

Ferðaáætlun. Verslunar- og athafnasvæði í Blikastaðalandi

Verkís hf. 2020.

Samgöngumat. Verslunar- og athafnasvæði í Blikastaðalandi

Verkís hf. 2020.

Blikastaðir - Orkuáætlun vegna BREEAM.

Verkís hf. 2020.

Vistvænn atvinnukjarni í landi Blikastaða. Hljóðskýrsla.

Verkís hf. 2020.

Vistvænn atvinnukjarni í landi Blikastaða. Hönnunarleiðbeiningar.

Landslag ehf. 2020.

YFIRLITSMYND

