



Verlunar- og athafnasvæði í Blikastaðalandi

Skipulags- og matslýsing fyrir nýtt deiliskipulag

15.08.2019

1 Inngangur

Skipulagslýsing þessi fjallar um fyrirhugað deiliskipulag fyrir verslunar- og athafnasvæði í Blikastaðalandi í Mosfellsbæ. Gerð er grein fyrir því hvernig staðið verður að deiliskipulaginu ásamt helstu forsendum, í samræmi við 1 mgr. 40. gr skipulagslaga.

Skipulagslýsingin er unnin á vegum landeiganda, Reita, í nánu samráði við skipulagsyfirvöld Mosfellsbæjar. Ekki liggja fyrir fyrri deiliskipulagsáætlanir fyrir svæðið sem er skilgreint sem blanda verslunar- og þjónustu- og athafnasvæðis í Aðalskipulagi Mosfellsbæjar.

ARKÍS arkitektar hafa unnið þessa skipulagslýsingu, í nánu samráði við skipulagsyfirvöld, og munu annast alla deiliskipulagsvinnu. Deiliskipulagsvinnan mun byggja á þróunaráætlun frá júní 2018, sem Alta vann fyrir Reiti.

Markmið við vinnslu deiliskipulagstillögunnar er að deiliskipuleggja svæði undir blöndu af verslun og þjónustu af ólíkum stærðum og léttum og þrifalegum iðnaði. Áhersla verði lögð á að starfsemi verði með þeim hætti að hverfið verði líflegt, að vandað verði til ásýndar hverfisins og að gætt verði að verndun náttúru og lífríkis í norðvestur jaðri svæðisins. Verkefnið verður unnið í nánu samráði við skipulagsyfirvöld Mosfellsbæjar.



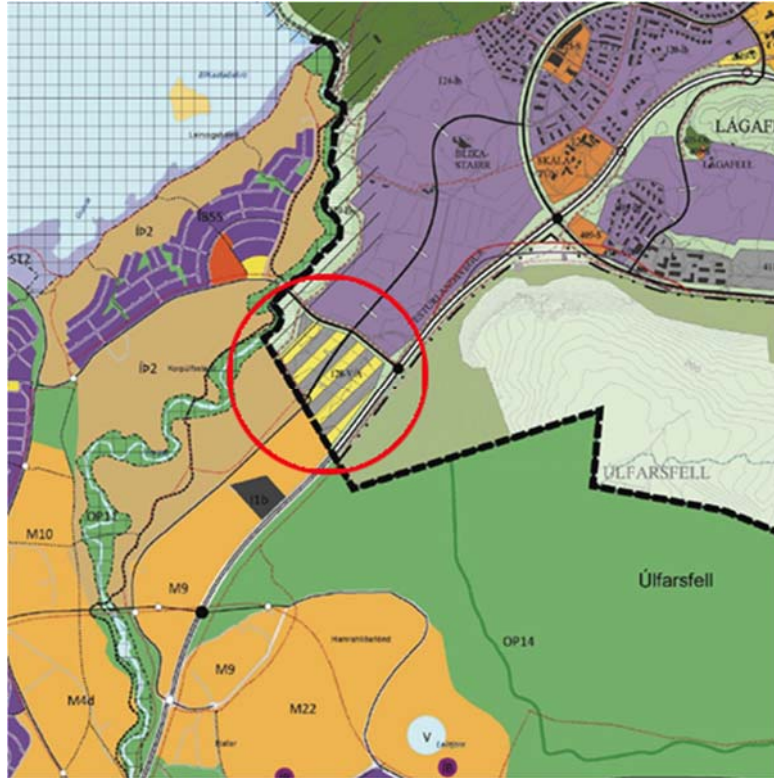
Mynd 1: Staðsetning skipulagssvæðis

2 Skipulagssvæðið, umhverfi og staðhættir

Deiliskipulagssvæðið er um 17,4 ha að stærð og afmarkast af Vesturlandsvegi, Korpúlfsstaðavegi, Úlfarsá og sveitarfélagamörkum Reykjavíkur og Mosfellsbæjar. Svæðið er skástríkað á samsettum aðalskipulagsuppráttum Mosfellsbæjar og Reykjavíkur hér að neðan.

Landinu hallar nokkuð jafnt frá Vesturlandsvegi og niður til móts við Korpu. Lítil halli er á landinu meðfram stefnu Vesturlandsvegar. 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 Vesturlandsvegar er Úlfarsfell.



Mynd 2: Samsett mynd aðalskipulaga Mosfellsbæjar og Reykjavíkur

3 Fyrirhuguð starfsemi

Fyrirhugað er að á svæðinu verði blanda af verslun, þjónustu og léttum og þrífalegum iðnaði í byggingum af ólíkum stærðum. Ekki er gert ráð fyrir verksmiðjum eða plássfreakri starfsemi á lóðum sem nýttar verða fyrir iðnað.

Í gegnum mitt svæðið þarf að gera ráð fyrir nokkuð breiðu belti fyrir tengiveg og Borgarlínu í samræmi við aðalskipulag, en þar þarf jafnframt að gera ráð fyrir góðum hjóla- og gönguleiðum. Gera þarf ráð fyrir að svæðið geti byggst upp í áföngum og dafnað áður en Borgarlínan verður að veruleika, en að með tilkomu Borgarlínu styrkist svæðið enn frekar.

- Á suðaustur hluta svæðisins, við Vesturlandsveg er gert ráð fyrir stærstu byggingunum innan svæðisins. Þar er gert ráð fyrir talsverðum þéttleika og starfsemi sem er ekki næm fyrir umferðarhávaða. Jafnframt er á þeim hluta svæðisins gert ráð fyrir starfsemi sem þarf gott aðgengi að aðliggjandi samgönguæð og getur nýtt sýnileika frá Vesturlandsvegi.
- Á svæðinu meðfram Borgarlínu ásnum er gert ráð fyrir nokkuð minni þéttleika en meðfram Vesturlandsvegi. Þar er gert ráð fyrir fjölbreyttri þjónustu og verslun. En gert er ráð fyrir að verslun verði að mestu staðsett við gatnamót Borgarlínuáss og Korpúlfsstaðavegar. Gera þarf ráð fyrir að samsetning fyrirtækja og samgöngumátar komi til með að breytast við komu Borgarlínu og þarf deiliskipulagið að taka mið af því.
- Á norðvestur hluta svæðisins, niður við ána, er gert ráð fyrir lágreistari byggð með lægri þéttleika. Þar er gert ráð fyrir starfsemi sem getur tengst aðliggjandi náttúru á eðlilegan máta nýtur góðs af nálægð við náttúruna



Mynd 3: Skýringamynd úr þróunaráætlun – skipting innan svæðis

4 Áherslur við deiliskipulagsgerðina

Eftirfarandi megináherslur verða lagðar til grundvallar við deiliskipulagsgerðina:

- Að skipuleggja eftirsóknarverða, snyrtilega og heildstæða byggð sem býður upp á blöndu af verslun, þjónustu og léttum og þrifalegum iðnaði í byggingum af ólíkum stærðum.
- Að útfærslur og útlit göturýma verði samræmt í hverfinu.
- Að haga skipulagi gatna, lóða, húsa og annarra mannvirkja þannig að þau raski sem minnst aðliggjandi náttúru og lífríki.
- Að hafa sjálfbærni að leiðarljósi við útfærslu skipulags og bygginga þannig að hin nýja byggð verði jákvæð viðbót við núverandi umhverfi, samfélag og efnahag.

5 Áætlanir sem tengjast fyrirhugaðri deiliskipulagstillögu

- Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2015-2040 (2015).
- Aðalskipulag Mosfellsbæjar 2011-2030 (2013).
- Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 (2014).
- Deiliskipulag Korpúlfsstaðavegar (2005).

6 Minjar

Ekki er vitað um skráðar menningarminjar eða fornleifar á deiliskipulagssvæðinu.

7 Náttúrufar

Á skipulagssvæðinu sjálfu eru framræst tún og er svæðið nokkuð gróið. Svæðið liggur að Úlfarsá en lóðarmörk lands Reita eru 50 metra frá miðjum árfarveginum. Lax er í ánni, lífríki og gróðurfar meðfram henni er auðugt og fuglalíf er fjölbreytt.



Mynd 4: Horft yfir skipulagssvæði úr vestri

Í Náttúruminjaskrá eru Úlfarsá og Blikastaðakró flokkuð sem „aðrar náttúruminjar“ Eftirfarandi texti er úr Náttúruminjaskrá:

130. Úlfarsá og Blikastaðakró, Reykjavík, Mosfellsbæ. (1) Úlfarsá frá upptökum í Hafravatni til ósa ásamt um 200 m breiðum bakka beggja vegna árinna. Fjörur og grunnsævi ásamt 50 m breiðri strandlengju í Blikastaðakró, suður að Eiðsgranda, 8 eftir honum og austurströnd Geldinganes í Réttarnes, þaðan bein lína í ósa Úlfarsár. (2) Fögur og góð laxveiðiá, víða grónir vallendisbakkar, fjölbreyttar og lífauðugar fjörur.³...

Í kafla 5.1.2 í Aðalskipulagi Mosfellsbæjar stendur jafnframt:

Á svæðum sem eru á náttúruminjaskrá skal farið varlega í framkvæmdir ef talin er hættu á röskun náttúruminja og samráð haft við Umhverfisstofnun, sbr. 38. gr. náttúruverndarlaga. Óshólmur Leirvogssár ásamt strandlengju og fjörum Leirvogss, Blikastaðakró, Varmá, bakkar Úlfarsár og nánasta umhverfi Tröllafoss eru jafnframt skilgreind sem hverfisverndarsvæði, sbr. kafla 5.2.1

Haft verður samráð við Umhverfisstofnun við útfærslu deiliskipulagstillögunnar.

Austan Vesturlandsvegur er skógræktarsvæði í Hamrahlíð sem er vinsælt útivistarsvæði, en við vesturs er Korpúlfsstaðavöllur.

8 Náttúruvá

Í 5.kafla Aðalskipulags Mosfellsbæjar; Verndarsvæði og náttúruvá er ekki sérstaklega fjallað um náttúruvá. Ekki er talin mikil hættu á náttúruvá á svæðinu umfram aðra staði á höfuðborgarsvæðinu, enda ekki skilgreint lágsvæði.

9 Umhverfisáherslur

Við deiliskipulag svæðisins verður unnið með umhverfisvænar lausnir við skipulag - og byggingar þannig að nýja byggðin hafi sem minnst áhrif á núverandi umhverfi. Unnið verður með blágrænar ofanvatnslausnir eftir því sem aðstæður leyfa.

Á skipulagssvæðinu eru í dag framræst tún, en við útfærslu skipulagsins er gert ráð fyrir að könnuð verði tækifæri eru til kolefnisbindingar með endurheimt votlendissvæða, sérstaklega í jöðrum skipulagssvæðisins

10 Mat á umhverfisþáttum

Gert verður mat á umhverfisáhrifum skipulagsins sbr. 5. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og 6. gr. laga um umhverfismat áætlana nr. 105/2006.

Eftirtaldir umhverfisþættir verði metnir við gerð skipulagsins:

- Hljóðvist.
- Ásýnd.
- Starfsemi og samfélag.
- Umferð.
- Náttúruvá.
- Mengunarhætta.
- Heilsa og öryggi.

11 Verkáætlun

Deiliskipulagið verður unnið í nánú samráði við skipulagsnefnd Mosfellsbæjar. Leitað verður umsagnar eftirfarandi aðila þegar deiliskipulagstillaga liggur fyrir og hefur verið afgreidd frá skipulagsnefnd til kynningar fyrir almenningi sbr. gr. 5.6.1 í skipulagsreglugerð. Skipulagslýsing þessi verður einnig kynnt samkvæmt skipulagslögum.

Umsagnaraðilar eru:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Vegagerðin
- Veitur
- Umhverfissvið Mosfellsbæjar
- Eigendur aðliggjandi lóða / landsvæða
- Veiðifélag Úlfarsár

12 Áætlaður tímaás

Áætlun fyrir helstu áfanga deiliskipulagsvinnu og samþykktarferils:

- Ágúst 2019 - Kynning og afgreiðsla skipulagslýsingar þessarar í skipulagsnefnd Mosfellsbæjar.
- Ágúst – september 2019 - Umfjöllun Skipulagsstofnunar og annarra umsagnaraðila.
- September – nóvember 2019 - Umhverfisskýrsla, gangaöflun og undirbúningur.
- Nóvember 2019 – Febrúar 2020 - Frumdrög deiliskipulags
- Febrúar 2020 - íbúafundur
- Mars-Apríl 2020 - Auglýsing skipulagstillögu
- Maí 2020 – Úrvinnsla athugasemda og afgreiðsla að lokinni auglýsingu
- Júní 2020 – umfjöllun Skipulagsstofnunnar eftir afgreiðslu bæjarstjórnar.
- Júlí 2020 – Gildistaka deiliskipulags með birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda.