

Minnisblað stýrihóps og rýnihópa 1 og 2 vegna óskar Landeyjar um að hefja vinnu um þróunar- skipulags- og uppbyggingarvinnu vegna Blikastaðalands.

Í stýrihópnum sátu fyrir hönd Mosfellsbæjar þeir Haraldur Sverrisson og Arnar Jónsson og fyrir hönd Landeyjar sátu þau Þorgerður Arna Einarsdóttir og Jón Ágúst Pétursson. Í rýnihóp 1 sátu fyrir hönd Mosfellsbæjar þau Jóhanna B. Hansen og Kristinn Pálsson auk Þorgerðar Örne og Jóns Ágústs. Í rýnihópi 2 sátu fyrir hönd Mosfellsbæjar þær Linda Udengard og Gunnhildur Sæmundsdóttir auk Þorgerðar Örne og Jóns Ágústs. Í fyrstu unnu rýnihóparnir afmarkað í sínum verkefnum en á seinni stigum funduðu hóparnir þrír saman.

Eftir rýni tillögunnar hafa fulltrúar Landeyjar og Mosfellsbæjar komist að neðangreindri niðurstöðu um breytingu á þeirri skipulagstillögu sem lögð var til grundvallar vinnunnar svo uppbygging á svæðinu falli betur að stefnumótun og markmiðum aðalskipulags Mosfellsbæjar.

Mosfellsbær leggur áherslu á umhverfisvæna byggð í góðum tengslum við náttúru og útivist. Einnig er lögð áhersla á fjölbreyttan húsakost fyrir alla aldurshópa og ólíkar fjölskyldustærðir. Mosfellsbær vill hlúa að þjónustu við íbúa og tryggja gott aðgengi að leik- og grunnskólum. Auk þess vill Mosfellsbær byggja upp byggð í nálægð við bættar almenningssamgöngur á höfuðborgarsvæðinu og styðja við grundvöll Borgarlínunnar.

Nokkur atriði tillögunnar mun þurfa að rýna betur og hanna á stigi deiliskipulags eins og útfærslur grænna svæða, göngutenginga, aðgengi bílaumferðar og helsta umhverfi þjónustubygginga eins og skóla og íþróttamannvirkja.

ÍBÚÐABYGGÐ

Mosfellsbær hefur lagt áherslu á að sérbýlum sé gert hærra undir höfði í tillögu að forsögn að rammaskipulagi. Því þarf byggðin næst veginum og golfvellinum að taka frekara mið af byggð í Þratarhöfða frá því sem var í fyrri tillögu. Þar sem krans sérbýla einkennir norðursvæði Blikastaða. Mosfellsbær vill að lögð sé áhersla á einkenni sérbýliseigna á svæðinu. Þar með talið einbýlishús, tvíbýlishús, rað- og keðjuhús. Almennt verður að telja æskilegt að brúttóstærð einbýlishúss sé ekki minni en 180-200 fermetrar. Óskað var eftir samantekt Landeyjar á hlutfalli húsagerða og betri samantekt á íbúðum í fjölbýli í samanburði við sérbýlisíbúðir og stærð þeirra á svæðinu.

Í þeirri samantekt og nýjum útreikningum er svæðinu skipt upp í þrjá fleka. Sérbýli, sérbýli og fjölbýli og atvinnu. Þannig fer 30% landsvæðis, sbr. mynd, undir sérbýliseignir og fjölbýlum er haldið næst umferðarás Borgarlínu. Samantekt og útreikningar sýna möguleika á 757 sérbýliseignum bæði í einbýli, par- og raðhúsum. Hlutfall sérbýla er því tæp 19% af heildarfjölda íbúða innan Blikastaða sem rýnihóparnir telja rétta nálgun.



Rýnihóparnir vilja leggja upp með að nýjar eignir innan Blikastaða verði á bilinu 3.500-3.700. Þar með talið verður skipting sérbyla 20% af eignum og fjölbýli 80%. Í hlutfalli við síðustu tillögu Alta. Fýsileg skipting: :

Fjöldi íbúða á Blikastöðum		
Sérbyli	Fjölbýli	Samtals eignir
720	2.880	3.600

Í tillögu Landeyjar að forsögn að rammaskipulagi var gengið út frá að meðalstærð íbúða, nettó væri 81 m² og brúttó 92 m². Því má áætla að brúttó heildarflatarmál íbúða á svæðinu verði um 331.200 m².

Gera má ráð fyrir að stærðir eigna á Blikastöðum verði almennt minni en þekkist í Mosfellsbæ auk þess sem hlutfall fjölbýlis verður hærra. Ef tekið er mið af íbúafjölda á eign í Mosfellsbæ, sem er um 2,9 einstaklingar á eign, þá má reikna með að íbúar innan Blikastaða gætu orðið um 9.000.

ÞÉTTLEIKI

Þó að mælt sé með þéttleikanum 0,6-0,8 á þróunarreitum næst Borgarlínu í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins, þá er ekki óeðlilegt að á 100-150 m belti næst sjónum verði sérbylishúsabyggð og að þar sé þéttleikinn lægri en hins vegar hærra næst Vesturlandsvegi og Borgarlínu. Skoða þarf út frá hvaða forsendum þéttleikinn skal reiknaður þar sem hluti

Íbúðarsvæðis aðalskipulagsins er núverandi byggð í Þrastarhöfða, hverfisverndarsvæði, græn svæði, atvinnusvæði sem og þjónustubyggingar leik- og grunnskóla.

Þéttleiki svæðisins í tillögunni er töluvert meiri en gengur og gerist í Mosfellsbæ til þess að fylgja væntingum um samgöngusáttmála höfuðborgarsvæðisins. Í uppfærðum útreikningum Landeyjar fjölgaði sérbylum verulega þó fjöldi íbúða á svæðinu hafi ekki dregist saman nema að litlu leyti. Mosfellsbær vill stefna að því að jafna þetta hlutfall frekar og huga að umhverfi og aðstæðum. Slíkt þarf að skoðast betur út frá landnýtingu og í hverju deiliskipulagi fyrir sig þegar svæðinu verður skipt upp.

Heildarfjöldi íbúða innan 124-Íb í aðalskipulagi Mosfellsbæjar (að Þrastarhöfðanum meðtöldum, 157 eignir) yrði þar með um 3.657-3.857 íbúðir í heild. Allt svæðið er 87,5 ha. Um yrði að ræða 43 íbúðir á ha. Nýting á óbyggðu íbúðarsvæði er því 0,4 að ótöldu atvinnuhúsnæði og samfélagsþjónustu.

Gróflega áætluð uppbygging út frá tillögum, rýni og forsendum Alta og Landeyjar:

<i>gerð</i>	<i>fermetrar</i>
Íbúðir	331.200
Skólar	14.600
Íþróttahús	4.900
Atvinnuhúsnæði	66.000
<i>samtal</i>	<i>416.700</i>

Nýtingarhlutfall svæðis í heild gæti því endað um 0,5.

Óbyggð svæði þar innan, grænir geirar, hverfisvernd og náttúra eru um 156.500 m².

SKÓLAMÁL

Mikilvægt er að fyrsti skóli (leik- og grunnskóli) hverfisins verði framarlega í forgangs röðinni þegar horft er til áfangaskiptingar uppbyggingar og deiliskipulags á svæðinu. Því skiptir staðsetning skóla miklu máli þegar litið er til skipulagsins í heild. Skoða verður staðsetningu skóla betur út frá gönguvegalengdum barna í hverfinu.

Lækki þéttleiki byggðar á Blikastöðum er líklegt að ekki þurfi að skipta starfsemi skóla upp í þrjár einingar. Skólar (leik- og grunnskóli) yrðu þá tveir og mögulegt er að samnýta þjónustu þeirra miðsvæðis. Jafnframt verður að gera ráð fyrir ungbarnaleikskólum á nokkrum stöðum í hverfinu. Flatarmál þeirra og stærð ótilgreind að svo stöddu.

Líklega þarf að gera ráð fyrir skólabyggingum sem yrðu eins og tveir fullbyggðir Helgafellsskólar fyrir allt svæðið. Hvor skóli fyrir sig er því um 7.300 m².

ÍÞRÓTTAMANNVIRKI OG SUNDLAUG

Mikilvægt er að íþróttamannvirki verði framarlega í forgangs röðun uppbyggingar og því skiptir staðsetning miklu máli. Eðlilegt er að hverjum grunnskóla fylgi hreyfisalir áþekkir þeim sem til dæmis er að finna við Lágafellsskóla. Möguleiki er á að samnýta slíkan sal í tengslum við skóla sem staðsettir væru miðsvæðis. Mannvirki sem þessi geta líka skapað líf og samgang við Blikastaðabæinn og Borgarlínuna.

Sundlaug tengd skóla eða íþróttaaðstöðu gæti samnýtt búningrými eða aðra aðstöðu og innviði. Sundlaug og stærri íþróttasalir gætu einnig staðið sér, miðlægt í nálægð við skóla. Frekari íþróttamannvirki gætu einnig byggst upp síðar í tengslum við hugsanlega fótboltahöll. Ekki er útilokað að fótboltahöll geti verið staðsett við hringtorg næst Vesturlandsvegi, líkt og nú er í uppbyggingu í Vetrarmýri í Garðabæ .

Slíkt íþróttasvæði gæti þurft 17.900 m² og höll orðið allt að 4.900 m².

UMFERÐARMÁL

Í samræmi við samþykkt bæjarstjórnar þann 05.05.2021 hefur Mosfellsbær óskað eftir því við Betri samgöngur ohf. að flýta frumskoðun Borgarlínu í gegnum Blikastaðaland og huga þannig að frumdrögum tenginga milli Mosfellsbæjar og Reykjavíkur. Mikilvægt er að öll gatnahönnun og umferðarflæði innan svæðisins séu í samræmi við hugmyndafræði og fyrstu frumdrög Borgarlínu um vegsnið, þveranir, gatnamót og biðstöðvar. Verkefnastofa Borgarlínu og Betri samgöngur hafa svarað beiðni Mosfellsbæjar þar sem tekið er fram að full þörf sé á að setja á stað vinnu. Gert er ráð fyrir að undirbúningsvinna hefjist í haust með fundi sem verkefnastofa mun boða.

Önnur umferðarmál innan svæðisins, svo sem götur og bílastæði þarf að rýna sérstaklega á seinni stigum og við vinnslu deiliskipulags hvers svæðis fyrir sig.

ATVINNUHÚSNÆÐI

Ganga má út frá að tillaga að atvinnuhúsnæðis verði óbreytt frá tillögu að forsögn að rammaskipulagi. Atvinnuhúsnæði verði næst Vesturlandsvegi þannig að hægt verði að brjóta hljóð og skapa fjarlægð íbúa frá umferðinni. Heildarflatarmál atvinnuhúsnæðis, bæði á sérstökum reit og í bland við íbúðir og miðsvæði verði samanlagt 66.000 m².

SAMANTEKT

Rýnihópar á vegum Mosfellsbæjar og Landeyjar hafa farið yfir tillögu að forsögn að rammaskipulagi fyrir Blikastaðaland og rætt á þeim ýmsar breytingar. Helst hefur verið til skoðunar þéttleiki og blöndun byggðar auk útfærslna á lögbundinni þjónustu sveitarfélagsins sem byggja þarf upp innan hverfisins. Rýnihóparnir telja að hægt verði að ná saman um rammaskipulag og aðalskipulagsbreytingu fyrir Blikastaðaland verði gengið út frá þeim þéttleika og skiptingu húsnæðis sem fram kemur í þessari samantekt. Þá er um að ræða tvöföldun á gildandi aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2011-2030 en fyrir er reiturinn áætlaður sá þéttasti í sveitarfélaginu. Tillagan nálgast markmið svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins um þéttleika meðfram Borgarlínu. Huga þarf vandlega að áfangaskiptingu og deiliskipulagi svo Mosfellsbær geti byggt upp þá þjónustu sem hann mun veita nýjum íbúum í hverfinu.

Enn standa eftir nákvæmari útfærslur á íþróttastarfi innan Blikastaða sem og tenging þess við grunnskóla í hverfinu. Tækifæri eru til samnýtingar slíkra innviða.

Einnig þarf að skoða frekari legu Borgarlínu innan svæðisins en ljóst er að hún þarf að liggja innan mesta þéttleika hverfis. Staðsetning gæti því tekið breytingum þegar tillögur rýnihópanna verða útfærðar frekar. Einnig er mikilvægt að það samtal sem áætlað er við Betri samgöngur ohf. og starfsfólk verkefnastofu Borgarlínu varðandi útfærslu samgöngumannvirkja og tenginga hverfisins.

Umrætt landsvæði er vel í sveit sett og landfræðilegir kostir þess margir. Það hentar vel fyrir frekari stækkun Mosfellsbæjar sem sveitarfélags en einnig vegna þéttingar byggðar innan höfuðborgarsvæðisins. Rýnihóparnir sjá því góðan möguleika á áframhaldandi vinnu við hönnun og útfærslu rammaskipulags Blikastaða.

Mosfellsbæ 12. júlí 2021.

Fyrir hönd stýrihóps og rýnihópanna

Haraldur Sverrisson og Þorgerður Arna Einarsdóttir