



Aðalskipulag Mosfellsbæjar 2011-2030



Rammahluti fyrir Blikastaðaland

Nýr bæjarhluti milli fells og fjöru

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010
var samþykkt í bærarstjórn Mosfellsbæjar þann 29. apríl 2026.


Pera M. Halldóttir
Bærarstjóri Mosfellsbæjar

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun /HMS
þann 11. maí 2026.

Guðrún Lára Svein


A1448-044-U07 Blikastaðir - rammahluti aðalskipulags

www.alta.is

Blikastaðaland

Nýr bæjarhluti milli fells og fjöru

Aðalskipulag Mosfellsbæjar 2011-2030

Rammahluti fyrir Blikastaðaland

Rammahlutinn er settur fram á grundvelli 4. mgr. 28. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og gr. 4.9 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013



Efnisyfirlit

1. Inngangur.....	2	2.4 Byggðarþróun og byggðarmynstur.....	21	4.5 Borgarlína og gatnakerfi.....	39
1.1 Um rammahlutann.....	3	Íbúðarþróun og íbúðarhúsnæði.....	21	Borgarlína samsíða tveimur megingötum.....	39
Skipulagssvæðið.....	3	Byggðarmynstur og svæðisnýting.....	22	Borgarlína í sérrými með hjólastíg og göngustíg.....	39
Mótun rammaskipulags.....	3	3. Meginmarkmið.....	24	4.6 Götur og önnur almenningssvæði.....	41
Brú á milli aðalskipulags og deiliskipulags.....	4	3.1 Náttúra og saga.....	25	Mismunandi götugerðir fyrir gönguvænt umhverfi.....	41
Tengsl við svæðisskipulag.....	4	3.2 Samfélag og lýðheilsa.....	26	Almenningssvæði.....	41
Tengsl við aðra stefnu Mosfellsbæjar.....	4	3.3 Samgöngur og ferðamátar.....	27	Sterkur staðarandi.....	41
1.2 Uppbygging rammahlutans.....	5	3.4 Byggðarmynstur og bæjarmynd.....	28	4.7 Byggðarmynstur og bæjarmynd.....	43
2. Svæðisgreining.....	8	4. Skipulagsáherslur.....	30	Bæjarhluti með skýrt mynstur landnotkunar og bygginga.....	43
2.1 Náttúra og saga.....	9	4.1 Megindrættir nýs bæjarhluta.....	31	Bæjarhluti með sterka bæjarmynd.....	43
Tengsl náttúru og byggðar.....	9	Fimm hverfi aðskilin með grænum geirum.....	31	4.8 Samfélagsinnviðir og nærþjónusta.....	45
Fjölbreytt lífríki.....	9	Borgarlína og miðkjarnar.....	31	Sterkir þjónustukjarnar.....	45
Blikastaðabærinn.....	12	Blikastaðabærinn kennileiti og áfangastaður.....	31	Skólasvæði í tengslum við Borgarlínu og græna geira.....	45
Örnefni og kennileiti.....	13	4.2 Grænir innviðir.....	33	Leikskólar.....	45
Fornleifar.....	15	Lykil grænir innviðir.....	33	4.9 Hverfi og áfangar.....	47
Veðurfar.....	16	Skálatúnslækur endurvakinn.....	33	Fimm hverfi byggð upp í áföngum.....	47
Berggrunnur, jarðvegur og vatnafar.....	17	Gróður í almenningssvæðum.....	33	Deiliskipulagsáfangar og forgangsörðun.....	47
2.2 Samfélag og lýðheilsa.....	18	4.3 Stíganet.....	35	Heiti hverfa vísi í örnefni.....	47
Fjölskylduvænt og heilsueflandi samfélag.....	18	Göngustígar.....	35	5. Aðalskipulagsbreyting.....	50
Skólar.....	18	Hjólastígar.....	35	5.1 Markmið og forsendur.....	51
Íþróttamannvirki.....	18	4.4 Meðhöndlun ofanvatns.....	37	5.2 Efni og framsetning.....	51
Verslun og þjónusta.....	18	Blágrænar ofanvatnslausnir.....	37	5.3 Forsaga og kynning.....	57
2.3 Samgöngur og ferðamátar.....	19	Ofanvatnskerfið hluti af landslagi svæðisins.....	37	6. Heimildir.....	59
Vesturlandsvegur og aðrar megin tengingar.....	19	Vatnsbúskap Úlfarsár viðhaldið.....	37	Ritaðar heimildir.....	59
Göngu- og hjólatengingar.....	19	Ræsi undir Vesturlandsveg.....	37	Myndir og fordæmi.....	59
Almenningssamgöngur.....	20				

NAFNID BLIKASTAÐIR - Talið er að nafnið sé dregið af því að blikar setjast upp í landi jarðarinnar.



1. Inngangur

1.1 Um rammahlutann

1.2 Uppbygging rammahlutans

1.1 Um rammahlutann

Skipulagssvæðið

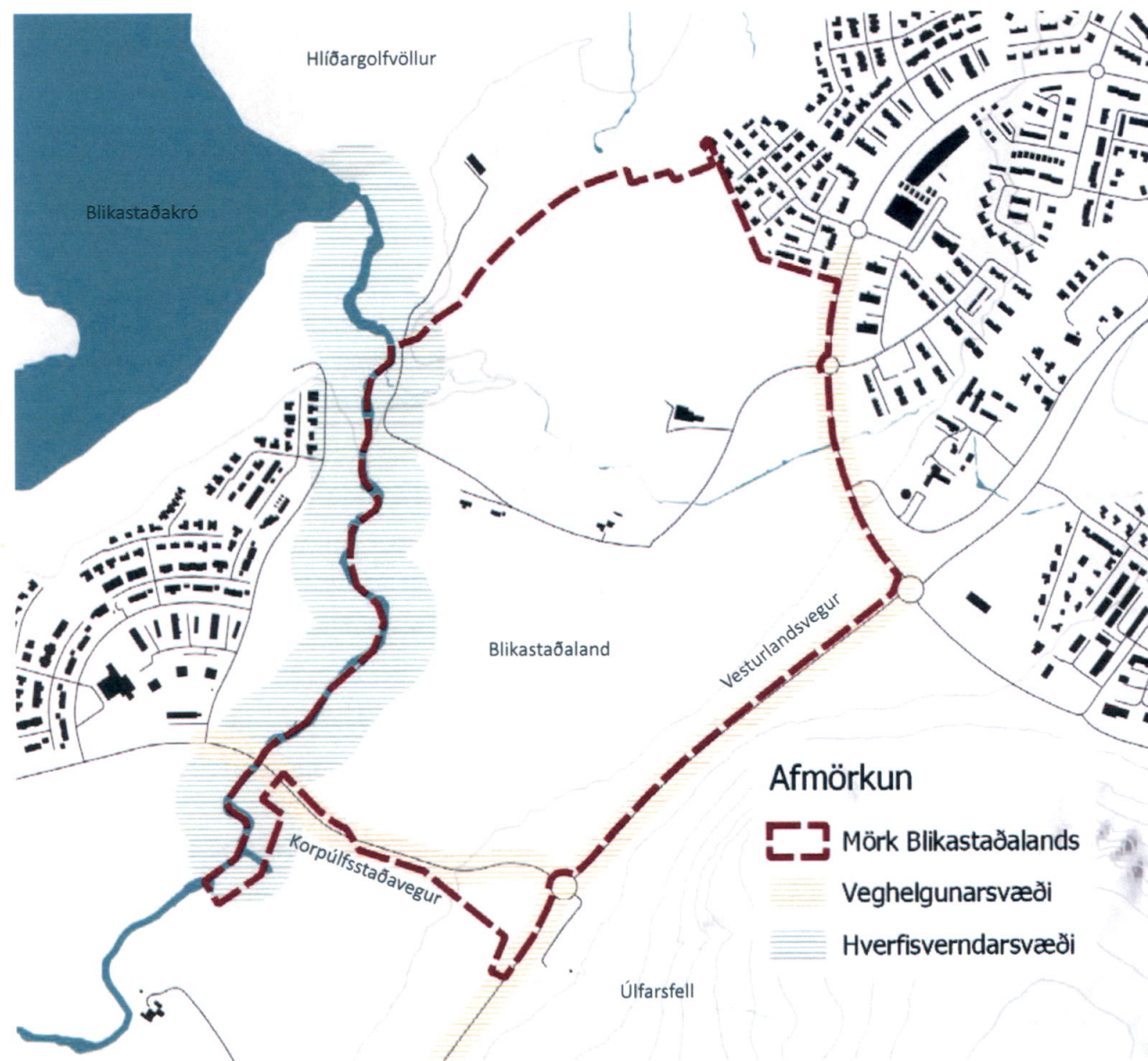
Blikastaðaland vestan Vesturlandsvegur, er um 98 ha svæði í einkaeigu, á milli Korpúlfsstaðavegar og Baugshlíðar. Landið er undir hlíðum Úlfarsfells og á vesturjaðri þessu rennur Úlfarsá. Norðan svæðisins er Hlíðargolfvöllur og austan við það eru Hlíða- og Höfðahverfi Mosfellsbæjar.

Á undanförunum árum hefur Mosfellsbær vaxið hratt sem m.a. endurspeglar sókn í þá góðu blöndu borgar og náttúru sem bærinn býður upp á. Lega Blikastaðalands og landslagsumgjörð, ásamt áformaðri Borgarlínu, gerir landið að eftirsóknarverðu svæði til uppbyggingar og búsetu. Haft skal í huga að rammahlutinn tekur til stærra svæðis en skilgreint er sem í íbúðarbyggð í aðalskipulaginu, með vísan í skipulagsreglugerð. Með rammahlutanum er leitast við að hugsa samhengi byggðar við aðliggjandi svæði eignarlandsins.

Allar skýringarmyndir í rammahlutanum eru leiðbeinandi en ekki bindandi fyrir útfærslu á deiliskipulagsstigi.

Mótun rammahlutans

Ítarleg forsendugreining og forsögn að skipulagi voru unnar á vegum landeiganda árið 2019 og kynnt í skipulagsnefnd og bæjarstjórn í maí 2020. Gögnin voru síðan yfirfarin af rýnihópum Mosfellsbæjar skipuðum starfsfólki af umhverfissviði og fræðslu- og frístundasviði. Hóparnir skiluðu af sér minnisblaði í júlí 2021 og samþykkti bæjarráð að niðurstöður rýnihópanna skyldu lagðar til grundvallar áframhaldandi vinnu við skipulag Blikastaðalands. Sú tillaga að rammahluta aðalskipulags sem hér er birt byggir á framangreindu og er hluti af tillögu að nýju Aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2011-2030.



Eignarmörk Blikastaðalands (98 ha) vestan Vesturlandsvegur, veghelgunarsvæði og hverfisvernd.

Brú á milli aðalskipulags og deiliskipulags

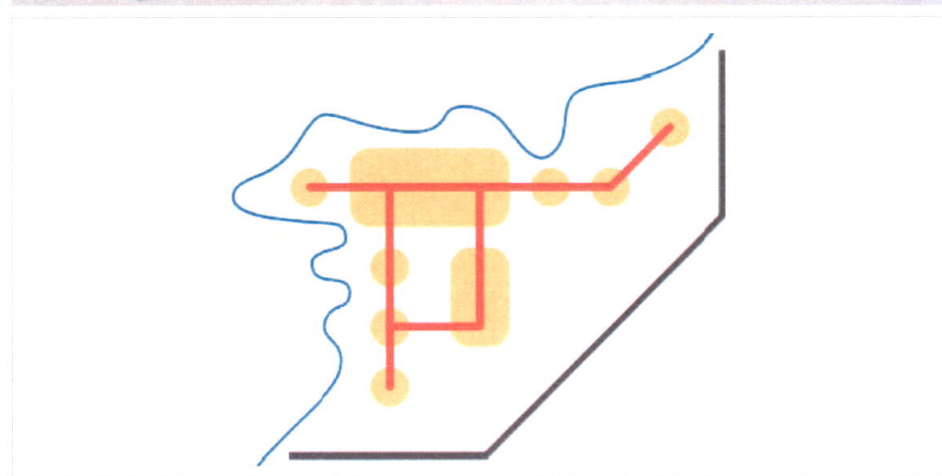
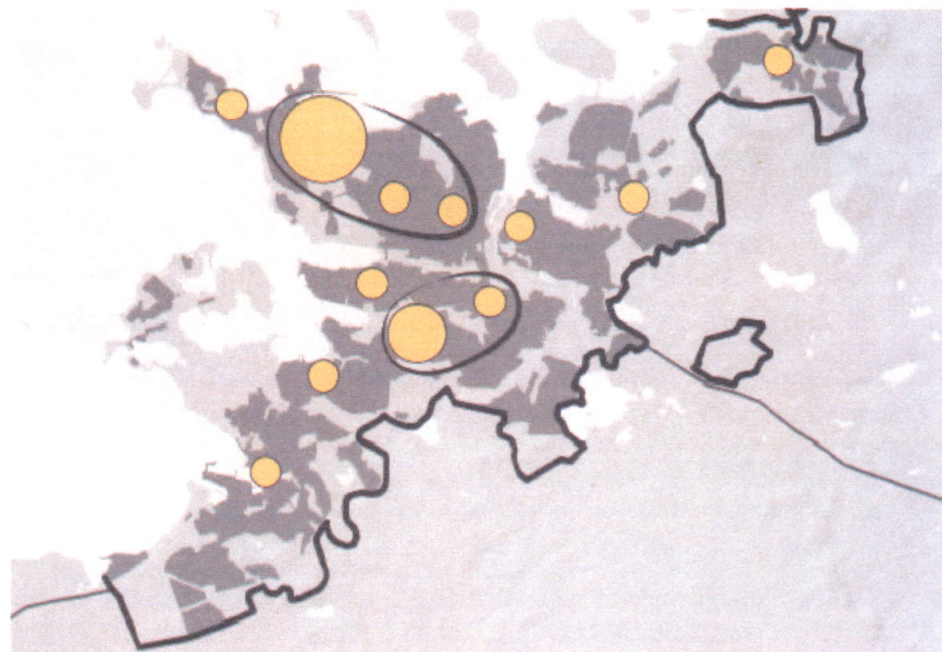
Rammahlutinn lýsir lykilinnviðum, landnotkun, íbúðafjölda, umfangi atvinnuhúsnæðis og áherslum fyrir byggð og almenningsskými. Rammahlutinn verður staðfestur sem hluti aðalskipulags. Reikna má með að uppbyggingartíminn teljist í áratugum fremur en árum og því þarf að skipuleggja innviði þannig að þeir geti þjónað öllu svæðinu og byggst upp í áföngum á sem hagkvæmastan hátt. Við mótun rammahlutans hefur því verið lögð áhersla á að skipta svæðinu í nokkur hverfi sem geti staðið sem sjálfstæðar einingar sem mögulegt er að deiliskipuleggja eftir þörfum á hverjum tíma.

Tengsl við svæðisskipulag

Við mótun rammahlutans fyrir Blikastaðaland hefur verið tekið mið af svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins sem tók gildi árið 2015. Hryggjarstykki svæðisskipulagsins er samgöngu- og þróunarás sem tengir sveitarfélögin og kjarna þeirra saman með nýjum almenningssamgöngum sem fengið hefur heitið Borgarlína. Markmiðið er að íbúar geti gengið að hágæða almenningssamgöngukerfi á milli helstu kjarna og valinna þróunarsvæða og með góðum tengingum við strætisvagnakerfi sem myndar net um þéttbýli höfuðborgarsvæðisins.¹ Norðurleggur Borgarlínu mun liggja í gegnum Blikastaðaland að endastöð í miðbæ Mosfellsbæjar. Meðfram þróunarás línunnar þarf byggðin að vera blönduð og af ákveðnum lágmarks þéttleika til að tryggja rekstrargrundvöll línunnar og um leið möguleika til virkra og vistvænna ferðamáta.²

Tengsl við aðra stefnu Mosfellsbæjar

Við mótun skipulags fyrir Blikastaðlands hefur verið tekið mið af framtíðarsýn Mosfellsbæjar um fjölskylduvænan, heilsueflandi og framsækinn bæ þar sem umhverfið er sett í öndvegi og velferð íbúa höfð að leiðarljósi. Þá hefur verið horft til menningarstefnu, íþrótt- og tómstundastefnu, lýðheilsu- og forvarnarstefnu og umhverfisstefnu sveitarfélagsins og þess gætt skipulagið sé í samræmi við þær áherslur sem þar eru lagðar.³



¹ Höfuðborgarsvæðið 2040

² Borgarlínan

³ Stefnur og áætlanir Mosfellsbæjar

Kjarnar, vaxtarmörk og þróunarásar með fram Borgarlínu, samkvæmt svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins.

1.2 Uppbygging rammahlutans

Rammahlutinn er settur fram í fimm köflum:

1. **kafli** lýsir bakgrunni, viðfangsefnum og mótun rammahlutans.
2. **kafli** fer yfir helstu forsendur sem skipulag Blikastaðalands þarf að byggja á.
3. **kafli** setur fram meginmarkmið sem byggja á svæðisgreiningu í 2. kafla og slá tóninn fyrir skipulagsáherslur sem settar eru fram í 4. kafla. Meginmarkmiðin snúa að:
 - 3.1 Náttúru og sögu
 - 3.2 Samfélagi og lýðheilsu
 - 3.3 Samgöngum og ferðamáta
 - 3.4 Byggðarmynstri og bæjarmynd
4. **kafli** lýsir skipulagsáherslum til nánari útfærslu á deiliskipulagsstigi. Settar verða fram deiliskipulagsleiðbeiningar sem útfæra skipulagsáherslurnar nánar.

Hér til hliðar er kaflaskiptingin sett upp til þess að útskýra tengslin á milli 3. og 4. kafla, þ.e. hvar og hvernig meginmarkmiðunum er náð fram í 4. kafla.

Rammahluti Blikastaðalands			
1. Inngangur	2. Svæðisgreining	3. Meginmarkmið	4. Skipulagsáherslur
			4.1 Megindrættir nýs skipulags ●●●●
			4.2 Grænir innviðir ●●
			4.3 Stíganet ●●●●
			4.4 Meðhöndlun ofanvatns ●●
			4.5 Borgarlína og gatnakerfi ●●
			4.6 Götur og önnur almenningsrými ●●●●
			4.7 Byggðarmynstur og bæjarmynd ●●●
			4.8 Samfélagsinnviðir og nærpjónusta ●●
			4.9 Hverfi og áfangar ●●



HAMRAHLÍÐ - þekkt örnefni við vesturbrún Úlfarsfells, en býlið Hamrahlíð var við rætur samnefndrar hlíðar.



2. Svæðisgreining



2.1 Náttúra og saga



2.2 Samfélag og lýðheilsa



2.3 Samgöngur og ferðamátar



2.4 Byggðarþróun og
byggðarmynstur

2.1 Náttúra og saga

Tengsl náttúru og byggðar

Náttúran skipar stóran sess hjá íbúum Mosfellsbæjar og í stefnu sveitarfélagsins er lögð mikil áhersla á tengsl náttúru og byggðar. Bærinn og uppland hans býður upp á mikla möguleika til almennrar útivistar á borð við göngur, hjólreiðar, golf og reiðmennsku.

Á Blikastaðalandi eru góð tækifæri til að styrkja þessi sérkenni Mosfellsbæjar enn frekar. Úlfarsfell, Úlfarsá og strandlengjan við Leiruvog eru áberandi landslagseinkenni svæðisins og í grennd eru Reykjafell, Helgafell og Mosfell og fleiri fell Mosfellsbæjar en í fjarska er Esjan og nágrannafjöll hennar. Landið er tiltölulega flatlent og hefur verið framræst með mörgum skurðum, enda fyrrum landbúnaðarland. Vatn frá Skálatúni rann áður eftir lægð í austurhluta svæðisins en rennur nú um pípu neðanjarðar.

Fjölbreytt lífríki

Nálægðin við Úlfarsá gerir ásýnd svæðisins einkar aðlaðandi. Áin kemur úr Hafravatni, rennur meðfram Blikastaðalandi og fellur í litla vík, sem nefnist Blikastaðakró. Við ána er auðugt lífríki og gróðurfar og fjölbreytt fuglalíf. Í henni er laxveiði og hefur meðalveiði undanfarin 10 ár verið um 200 laxar. Úlfarsá nýtur hverfisverndar samkvæmt aðalskipulagi en í því felst að gróður skuli þróast á eigin forsendum, votlendi verndað, skógrækt haldið í lágmarki og gott aðgengi tryggt með stígum.

Óshólmar Leirvogsár, ásamt strandlengju, fjörum og grunnsævi út að Blikastaðakró og Gunnunesi hafa fjölbreytilegan strandgróður, lífríkar fjörur og mikið fuglalíf. Í Blikastaðakró má oft sjá seli í flæðarmálinu. Blikastaðakró - Leiruvogur var friðlýst sem friðland á degi íslenskrar náttúru þann 16. september 2022. Markmiðið með friðlýsingunni er að viðhalda og vernda til framtíðar þetta mikilvæga búsvæði fugla og sjávarhyggleysingja auk líffræðilega fjölbreytni þess þannig að það fái að þróast samkvæmt náttúrulegum lögmálum og á eigin forsendum.¹ Í Úlfarsfelli er einnig mikið fuglalíf.

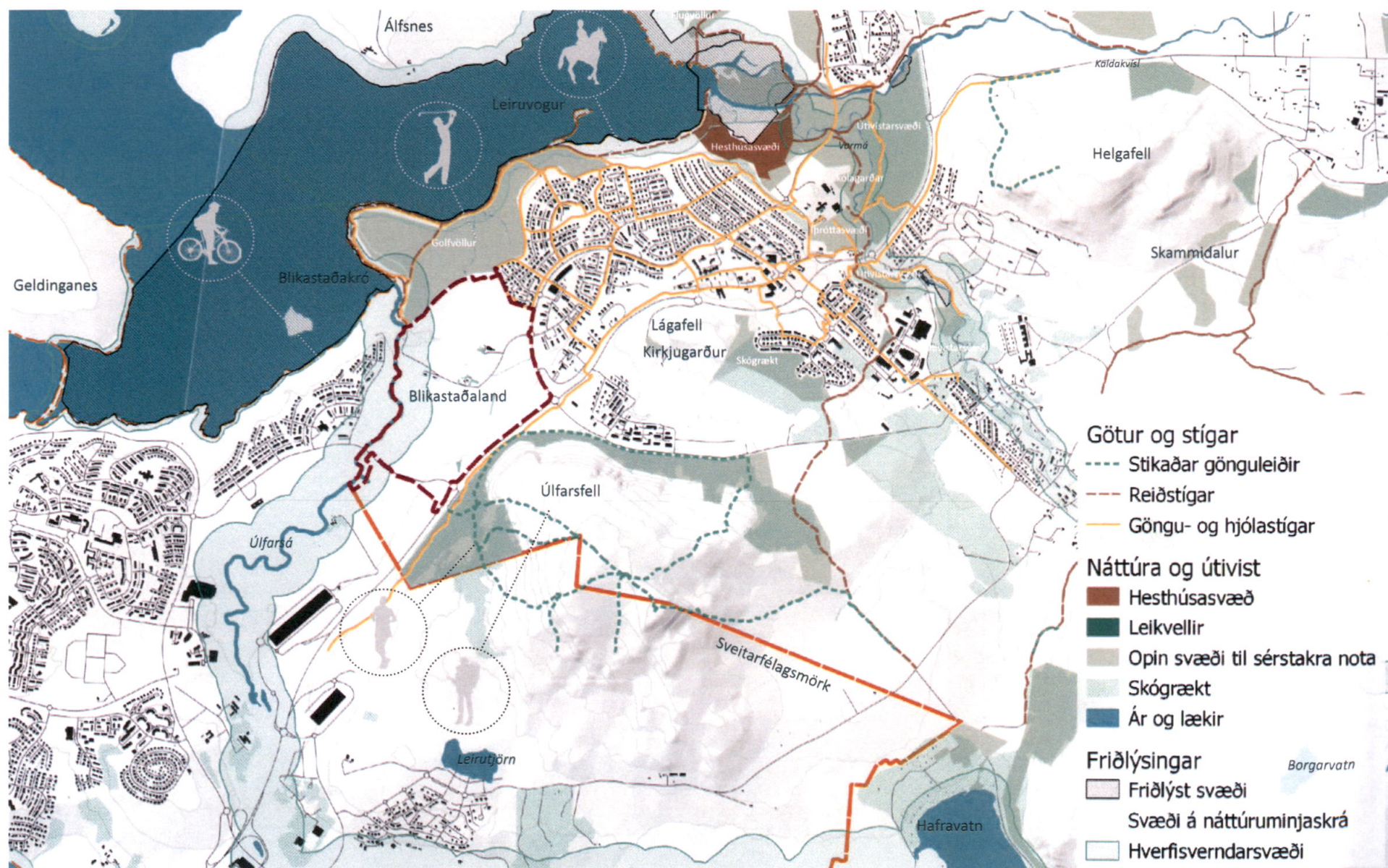


Blikastaðaland, horft í átt að Úlfarsfelli.



Blikastaðaland, horft niður eftir Úlfarsá og í átt að Esju.

¹ [Blikastaðakró-Leiruvogur friðlýst á degi íslenskrar náttúru](#)



Tengsl Blikastaðalands við helstu útivistarsvæði og náttúru-minjar í Mosfellsbæ.

Strandlengjan



Áin og túnið



Fellið



Helstu landslagseinkenni Blikastaðalands og nágrennis.

Blikastaðabærinn

Blikastaðir hafa trúlega verið teknir í ábúð snemma á miðöldum en þeirra er fyrst getið í máldaga Maríu-kirkjunnar í Viðey frá árinu 1234. Fyrrum ábúendur telja nafnið dregið af því að æðarblikar setjast upp í landi jarðarinnar. Alla þessa öld hefur verið æðarvarp á svonefndu Gerði.¹

Árið 1908 fluttist Magnús Þorláksson, bróðir Jóns Þorlákssonar forsætisráðherra, ásamt fjölskyldu sinni að Blikastöðum og hóf þar búskap. Magnús bjó á jörðinni til dauðadags árið 1942 en þá tóku við dóttir hans og eiginmaður hennar, Helga og Sigsteinn. Magnús hófst handa við byggingu íbúðarhússins úr steinsteypu árið 1924 og var það hús stækkað af þeim hjónum árið 1947. Kúabúskap á býlinu var hætt árið 1973 en hjónin bjuggu á Blikastöðum allt til ársins 1992.² Í dag eru á landinu fjögur önnur íbúðarhús (byggð á árunum 1969-1974) auk gamla Blikastaðabæjarins og útihúsa hans.

Í samræmi við lög um menningarminjar var unnin húsakönnun fyrir Blikastaði.³ Hún inniheldur annars vegar byggðakönnun með sögulegu yfirliti um þróun byggðar og byggingarsögu svæðisins. Hins vegar hin eiginlega húsakönnun eða húsaskrá með mati á varðveislugildi einstakra húsa.

¹ Ferlir, á.á. Korpúlfsstaðir-Blikastaðir.

² Skráning fornleifa í Mosfellsbæ, 2006.

³ Bragi Bergsson 2022.



Blikastaðabærinn og útihús.



Útihúsin við Blikastaðabæ.

Örnefni og kennileiti

Blikastaðajörð á sér langa sögu sem tengist fyrrum ábúendum. Tínum á Blikastaðabýlinu voru gefin nöfn m.a. eftir notkun þeirra. Sem dæmi má nefna Spennitún sem dregur nafn sitt af rafmagnsspennistöð sem stóð þar einu sinni. Aðalból er smáhóll sem var leiksvæði barna og þar fyrir neðan Þúfnabanaflöt sem unnin var með fyrsta þúfnabananum á landinu.¹

Þekkt örnefni í grennd Blikastaða er Hamrahlíð sem er vesturbrún Úlfarsfells, en býlið Hamarahlíð var við rætur hlíðarinnar. Í austurhluta hlíðarinnar er Kerlingarskarð sem blasir við þegar ekið er frá Mosfellsbæ og í átt til Reykjavíkur. Sagt er að þegar kvöldsett er myndi skuggar klettanna karl eða kerlingu. Þeir hafa m.a. verið notaðir til að staðsetja fiskimið á Faxaflóa.²

Helstu minjar um sjósókn Mosfellinga fyrr á öldum eru friðlýstar rústir í svonefndu Gerði fremst á Blikastaðanesi, milli Leiruvogs og Blikastaðakróar. Rústirnar eru af smáhýsum og görðum frá verslunarstað eða útræði frá 14.-15.öld.³

Blikastaðakró er lítill fjörubás með strandklettum á þrjá vegu og með garði fyrir framan með hliði á, sem sjór fellur inn og út um á flóði og fjöru. Í gamla daga var net dregið fyrir hliðið á garðinum með flóðinu, svo það byrgðist inni, sem inn var komið.⁴



Nöfn túna (áætluð út frá fornleifaskráningu 2006 og 2021) og helstu örnefni á Blikastaðalandi og í grennd þess.

¹ Skráning fornleifa í Mosfellsbæ, 2006.

² Ferlir (2009), *Korpúlfsstaðir-Blikastaðir*.

³ Ferlir (2009), *Blikastaðanes-Þernevjarbund*.

⁴ Ferlir (2009), *Korpúlfsstaðir-Blikastaðir*.



Nafnið Blikastaðir er dregið af æðarblikum á Blikastaðalandi.



Kerlingarskarð, skuggar klettanna mynda karl og kerlingu á kvöldin (Ferlir, á.á.).



Þekkt örnefni í grennd Blikastaða er Hamrahlíð sem er vesturbrún Úlfarsfells.



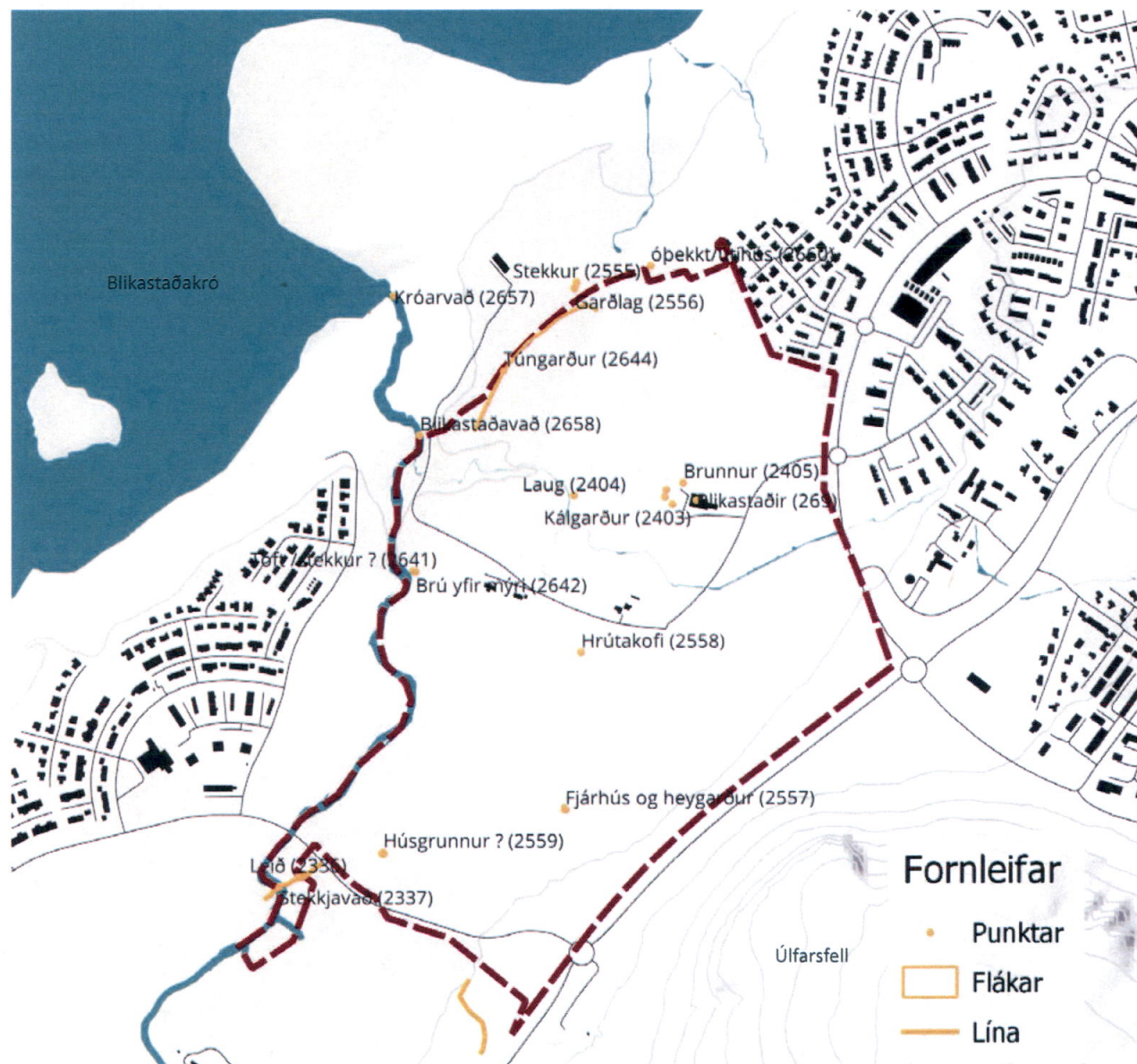
Blikastaðakró var notuð til að fanga fisk í net (Ferlir, á.á.).

Fornleifar

Fyrir liggur fornleifaskrá fyrir Mosfellsbæ sem unnin var af starfsmönnum Þjóðminjasafns Íslands (2006) auk nýrri skrár Antikva (2021) sem unnin var vegna deiliskipulags. Í síðarnefndu skránni eru 26 fornleifar á Blikastaðalandi og tengjast þær flestar búsetu á Blikastöðum.

Af skráðum fornleifum eru 12 sýnilegar á vettvangi en hinar eru einungis þekktar af heimildum. Merkilegastur er talinn um 350 m langur grjóhlaðinn túngarður (2644) sem liggur eftir endilöngum Efraási á norðurmörkum svæðisins, þar sem er einnig stekkur (2555) og lítið garðlag (2556). Garðurinn er vel varðveittur og hefur mikið minjagildi. Ofan við Úlfarsá við vesturmörk svæðisins liggur gamla reiðgatan (2336) og leifar hennar má sjá hér og þar við Úlfarsá, allt frá Stekkjarvaði (2337) í landi Hamrahlíðar. Einnig er svokallað Blikastaðavað eða Ferðamannavað (2658) á ánni neðan við Efraás og næst ármynninu er Króarvað (2657). Gatan og vöðin hafa ótvírætt minjagildi og þarf að fara gætilega nálægt þeim, en þær eru rétt utan marka skipulagssvæðis Blikastaðalands.

Þrátt fyrir að fornleifaskrá liggja fyrir er ekki víst að allar minjar á svæðinu sjáist á yfirborði eða hafi verið skráðar. Ef áður óþekktar fornleifar koma í ljós á framkvæmdasvæðinu ber að stöðva framkvæmdir, varast frekara rask og tilkynna þegar í stað um fundinn til Minjastofnunar Íslands. Minjastofnun Íslands metur eðli þeirra og umfang og hvort rannsókna sé þörf áður en framkvæmdum er haldið áfram¹



Fornleifar í landi Blikastaða, fornleifar sem um ræðir í textanum eru númeraðar. Gögn frá Antikva 2021.

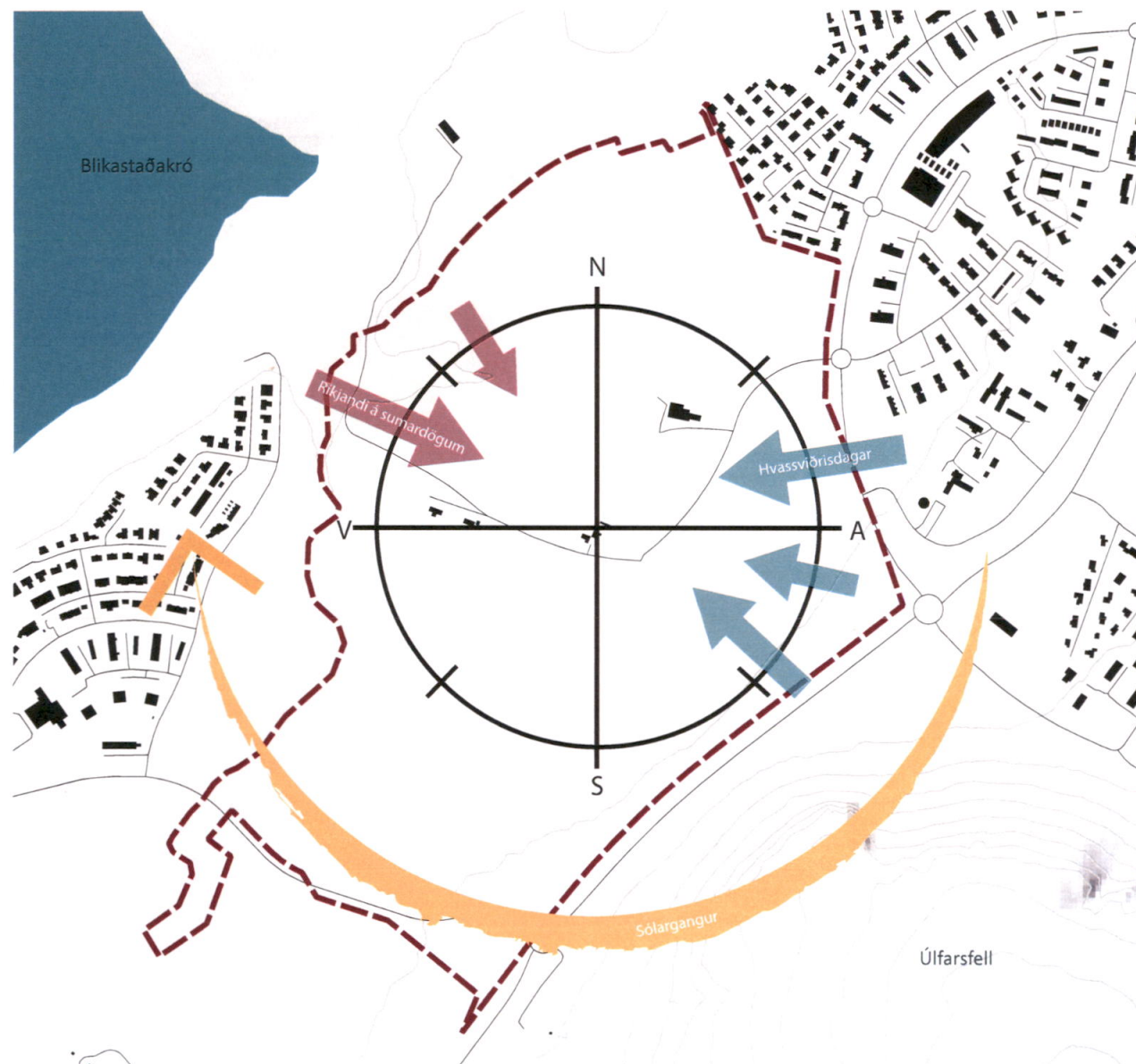
¹ Blikastaðir fornleifaskráning vegna deiliskipulags, 2025.

Veðurfar

Við hönnun og skipulag byggðar er mikilvægt að taka mið af ráðandi vindáttum til þess að byggð verði eins skjólsæl og mögulegt er.

Vindrósinn fyrir Blikastaðaland er byggð á gögnum frá veðurstöðinni á Korpu og sýnir þær stundir þegar mest þörf er á skjóli. Vindrósinn sýnir hlutfallslega tíðni vindátta, annars vegar á hlýjum síðdögum (hiti 13 stig eða hærri, klukkan 12-20, bleikar örvar) og hins vegar á hvassviðrisdögum (vindhraði 10 m/s eða meiri klukkan 7-20, bláar örvar).

Lykilatriði er að byggð snúi vel við sólu og sérstaklega þarf að huga að því að útirými njóti sólar og skjóls á góðviðrisdögum á sumrin. Einnig þarf að huga að hæð bygginga og skuggavarpi í samhengi við útirýmin.



Ríkjandi vindáttir á veðurstöðinni Korpu. Gögn frá Veðurstofu Íslands fyrir tímabilið 1. janúar 2009 til 1. febrúar 2019.

Berggrunnur, jarðgrunnur og vatnafar

Berggrunnur efri hluta Blikastaðalands er ólivín þóleiðt í stafla en neðri hlutinn er þóleiðt basalt.¹ Hraunlögin í landi Blikastaða eru holufyllt og fremur þétt. Gert er ráð fyrir að grunnvatnsborð fylgi landhæð að mestu innan Blikastaðalands og nágrenni þess.

Á Blikastaðalandi er að stærstum hluta framræst ræktað land sem er tiltölulega slétt. Jarðgrunnur er skilgreindur sem mýrarjarðvegur að stærstum hluta. Einnig er á svæðinu að finna strandset og framburð sem komið hefur með Úlfarsá.

Innan Blikastaðalandsins fer saman fremur þétt berg og há grunnvatnsstaða. Ekki er því gert ráð fyrir að berggrunnurinn þar sé góður viðtaki fyrir yfirborðsvatn úr nýju hverfi og þarf að taka tillit til þess við mótun blágrænna ofanvatnslausna.

Helstu rennislíleiðir ofanvatns á Blikastaðalandi og í grennd þess hafa verið kortlagðar af ÍSOR. Vatn kemur að mestu úr Úlfarsárdal og suður- og vesturhlíðum Úlfarsfells og taka fjölmargir skurðir á svæðinu við því og öðru ofanvatni. Ræsi eru á þremur stöðum við Vesturlandsveg og tveimur við Baugshlíð. Vatn rennur út af svæðinu um Úlfarsá og eftir farvegi lækjar um mitt svæði sem að hluta liggur í pípu neðanjarðar. Tækifæri er til að nýta lækjarfarveginn til að taka við ofanvatni og gegna þannig mikilvægu hlutverki við meðhöndlun ofanvatns á svæðinu.²



Farvegir og meginrennislíleiðir (gular línur) í gegnum Blikastaðaland. Ræsi sem veita vatni inn á Blikastaðalandið eru sýnd með rauðum punktum og bláar línur sýna skurði. Mikilvægustu rennislíleiðir vatns á svæðinu eru Úlfarsá, Skáltúnslækur og skurðir sem flytja yfirborðsvatn sem kemur undan Vesturlandsvegi af Úlfarsfelli.

¹ Jarðfræðikort Ísor

² Blikastaðir - jarðfræði, vatnafar og grunnvatn, 2022.

2.2 Samfélag og lýðheilsa

Fjölskylduvænt og heilsueflandi samfélag

Mosfellsbær hefur markað sér lýðheilsu- og forvarnarstefnu sem er ætlað að tryggja að í sveitarfélaginu þróist enn öflugra og heilbrigðara samfélag. Þar er m.a. lögð áhersla á að allir skólar Mosfellsbæjar hafi heilsueflingu að leiðarljósi og að tryggt verði gott aðgengi íbúa að þeim mannvirkjum og opnu svæðum sem bjóða upp á aðstöðu til æskulýðs-, félags- og íþróttastarfs, þ.m.t. útivistarsvæðum. Lögð er áhersla á vistvænar samgöngur, aukna notkun almenningssamgangna og að sérstaklega verði hugað að vistvænum samgöngum og hjólastæðum við skipulag nýrra hverfa.¹

Skólar

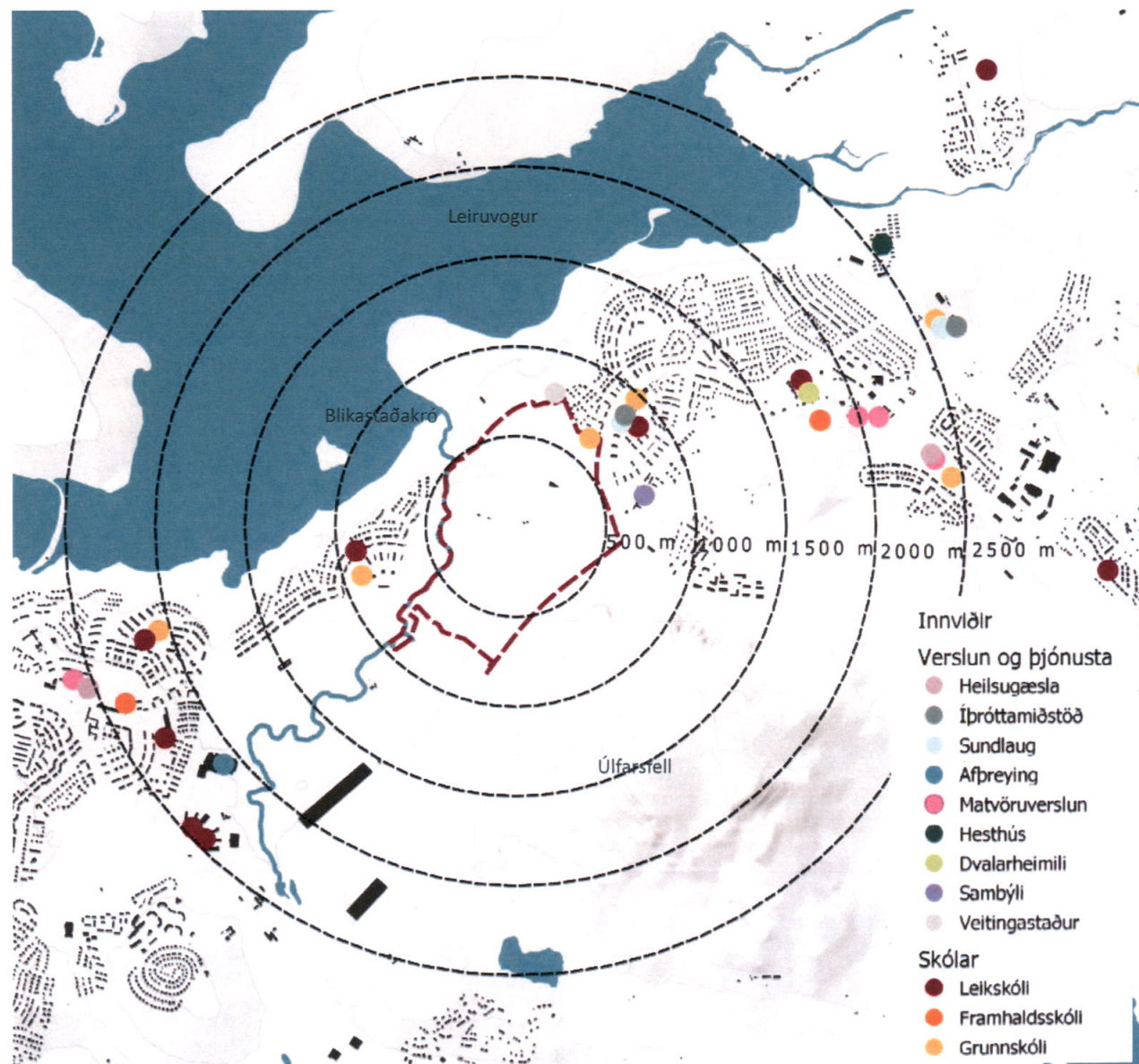
Fjórir grunnskólar eru í Mosfellsbæ og er Lágafellsskóli í um 1.000 metra fjarlægð frá miðpunkti Blikastaðalands. Tveir framhaldsskólar eru í nágrenninu; Framhaldsskólinn í Mosfellsbæ og Borgarholtsskóli í Grafarvogi.

Íþróttamannvirki

Tvær íþróttamiðstöðvar eru í Mosfellsbæ; íþróttamiðstöðin Lágafell í Hlíðarhverfi sem er í 800 m loftlínu frá Blikastaðalandi og að Varmá er aðal íþróttamiðstöð bæjarins í 2,5 km loftlínu frá Blikastaðalandi.

Verslun og þjónusta

Blikastaðaland er nokkurn veginn mitt á milli miðbæjar Mosfellsbæjar og verslunar- og þjónustusvæðis í Spönginni í Reykjavík. Einnig er nýtt verslunar-, þjónustu- og athafnasvæði að Korputúni við Korpúlfsstaðaveg í grenndinni, sem og byggingavöruverslunin Bauhaus og athafnasvæði á Korputorgi.



Helstu samfélagsinnviðir í Mosfellsbæ og Grafarvogi í grennd við Blikastaðaland.

¹ Lýðheilsu- og forvarnarstefna Mosfellsbæjar

2.3 Samgöngur og ferðamátar

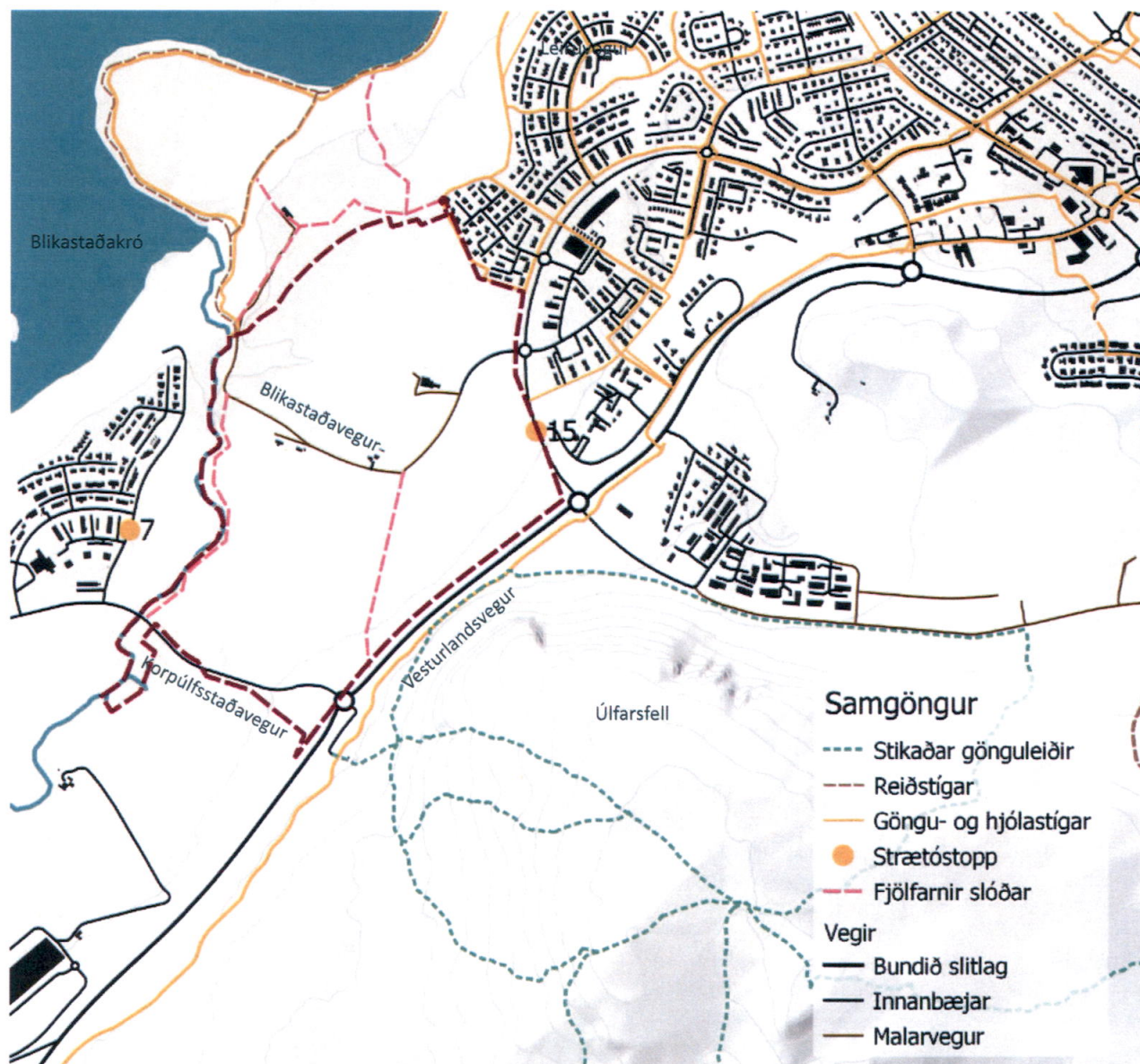
Vesturlandsvegur og aðrar megin tengingar

Vesturlandsvegur er umferðarþungur vegur þar sem árdagsumferð var 27.500 bílar árið 2020.¹ Vegurinn liggur suðaustan við Blikastaðaland og stendur nokkru hærra en landið vestan hans og af veginum er gott útsýni yfir landið. Hringtorg eru á veginum við Baugshlíð og Korpúlfsstaðaveg sín hvoru megin við Blikastaðalandið sem stendur til að breyta í mislæg gatnamót. Engar gönguveranir eru á veginum á þessum kafla og er hann því hindrun fyrir gangandi og hjólandi umferð að útivistarsvæðinu við Úlfarsfell. Meðfram Vesturlandsvegi er 30 metra veghelgunarsvæði þar sem ekki er leyfilegt að byggja og þarf að hafa samráð við Vegagerðina til að koma fyrir hljóðmönnum, göngu-, hjólríða- og reiðstígum.

Göngu- og hjólatengingar

Hjólastígur liggur meðfram Vesturlandsveginum og tengist Reykjavík. Göngustígur liggur meðfram strandlengjunni frá Reykjavík til Mosfellsbæjar. Einnig liggur reiðstígur liggur meðfram strandlengjunni að hesthúsasvæðinu í Mosfellsbæ. Engar stígatengingar eru nú við þessa leiðir frá Blikastaðalandi en í aðalskipulagi er skilgreindur aðalstígur í kringum Blikastaðaland meðfram Vesturlandsvegi, Korpúlfsstaðavegi og Úlfarsá og annar stígur þvert yfir svæðið frá Baugshlíð fram hjá núverandi íbúðarhúsnæði á Blikastaðalandi og að göngustíg meðfram Úlfarsá.

Auk skipulagðra stíga eru nokkrir fjölfarnir slóðar um landið og í grennd þess.



Vegir, götur og stígar á og við Blikastaðaland.

¹ [Vegagerðin](#)

2.4 Byggðarþróun og byggðarmynstur

Íbúðarþróun og íbúðarhúsnæði

Við skipulag Blikastaðalands þarf að taka mið af þróun í aldurssamsetningu þjóðarinnar en samkvæmt mannfjöldaspá Hagstofunnar mun þjóðin eldast nokkuð á næstu 20 árum. Til að mynda mun hlutfall íbúa 65 ára og eldri hækka úr um 15% í um 20%. Fólki á aldrinum 25-45 ára fækkar hins vegar hlutfallslega úr um 30% af mannfjölda í um 25%. Þessi þróun mun hafa töluverði áhrif á heimilisgerð og heimilisstærð þar sem rekja má nærri 95% af fjölgun einstaklingsheimila til þess að þjóðin sé að eldast en aðeins rúmlega 5% vegna þess að algengara verður meðal fólks á ákveðnum aldursbilum að það búi á einstaklingsheimilum.¹

Í takti við framangreinda þróun má vænta aukinnar eftirspurnar eftir húsnæði fyrir einstaklinga og barnlausar fjölskyldur. Þar segir ennfreður að huga þurfi að þessum breyttu aðstæðum við skipulagningu nýrra hverfa og framboð nýs húsnæðis. Einnig er lögð áhersla á að jafna aldurssamsetningu íbúafjöldans, t.d. með því að hvetja til eða skapa aðstæður þar sem byggðar verða íbúðir sem henta ungu fólki til kaups eða leigu. Ennfremur verði unnið að fjölgun íbúða ætluðum eldra fólki og unnið gegn félagslega einsleitri byggð.

Lífstíll er enn önnur breyta sem hefur áhrif á eftirspurn eftir húsnæði af mismunandi stærð og gerð og ekki síst áhrif á hvernig umhverfi er sóst eftir. Ný kynslóð (fædd á bilinu 1979 til 1996) og foreldrar þeirrar kynslóðar, sem eru að eldast, koma til með að stjórna eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði í nánustu framtíð.

Breytt aldurssamsetning þjóðarinnar



Hlutfall barna og ungmenna mun lækka



Hlutfall fólks á eftirlaunaaldri mun hækka umtalsvert



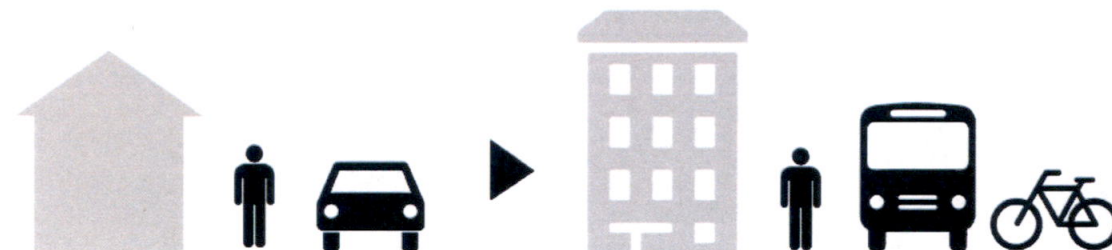
Meðalfjölskyldan hefur minnkað jafnt og þétt



Barnlausum fjölskyldum, einstæðum foreldrum og einstaklingum fjölgar



Meðalfjölskyldan hefur minnkað jafnt og þétt og samkvæmt spá mun íbúum á íbúð fækka þar sem einstæðum foreldrum, barnlausum fjölskyldum og einhleypum fjölgar og barnafjölskyldur verða fámennari.



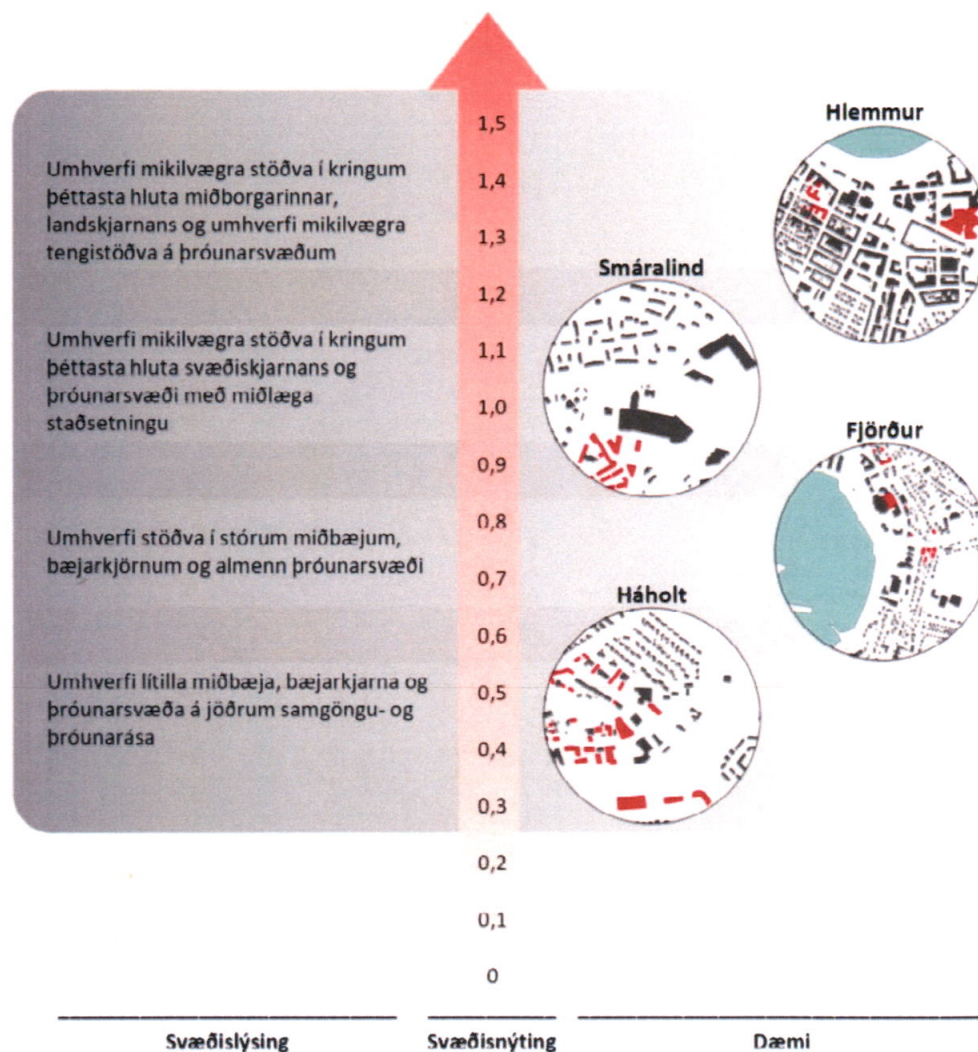
Ný kynslóð mun stjórna framtíðareftirspurn eftir íbúðarhúsnæði, en hún er meðvitaðri um umhverfismál og kys frekar gönguvæna, blandaða byggð í borgarumhverfi. (Jones, E.D., 2011)

¹ Húsnæðis- og mannvirkjastofnun 2021: Staða og þróun húsnæðismála

Byggðarmynstur og svæðisnýting

Byggð í þéttbýli Mosfellsbæjar hefur lengst af einkenst af lágreistu sérbýli en á síðustu árum hefur íbúðum í fjölbýli fjölgað talsvert í takt við eftirspurn á húsnæðismarkaði. Eftir sem áður er fjölskylduvænt og náttúruríkt umhverfi aðalsmerki Mosfellsbæjar sem endurspeglast í áherslum gildandi húsnæðisáætlunar bæjarins á fjölbreytta, manneskjulega byggð þar sem fjölskyldan er í fyrirrúmi og góð tengsl við aðliggjandi útivistarsvæði og náttúru.

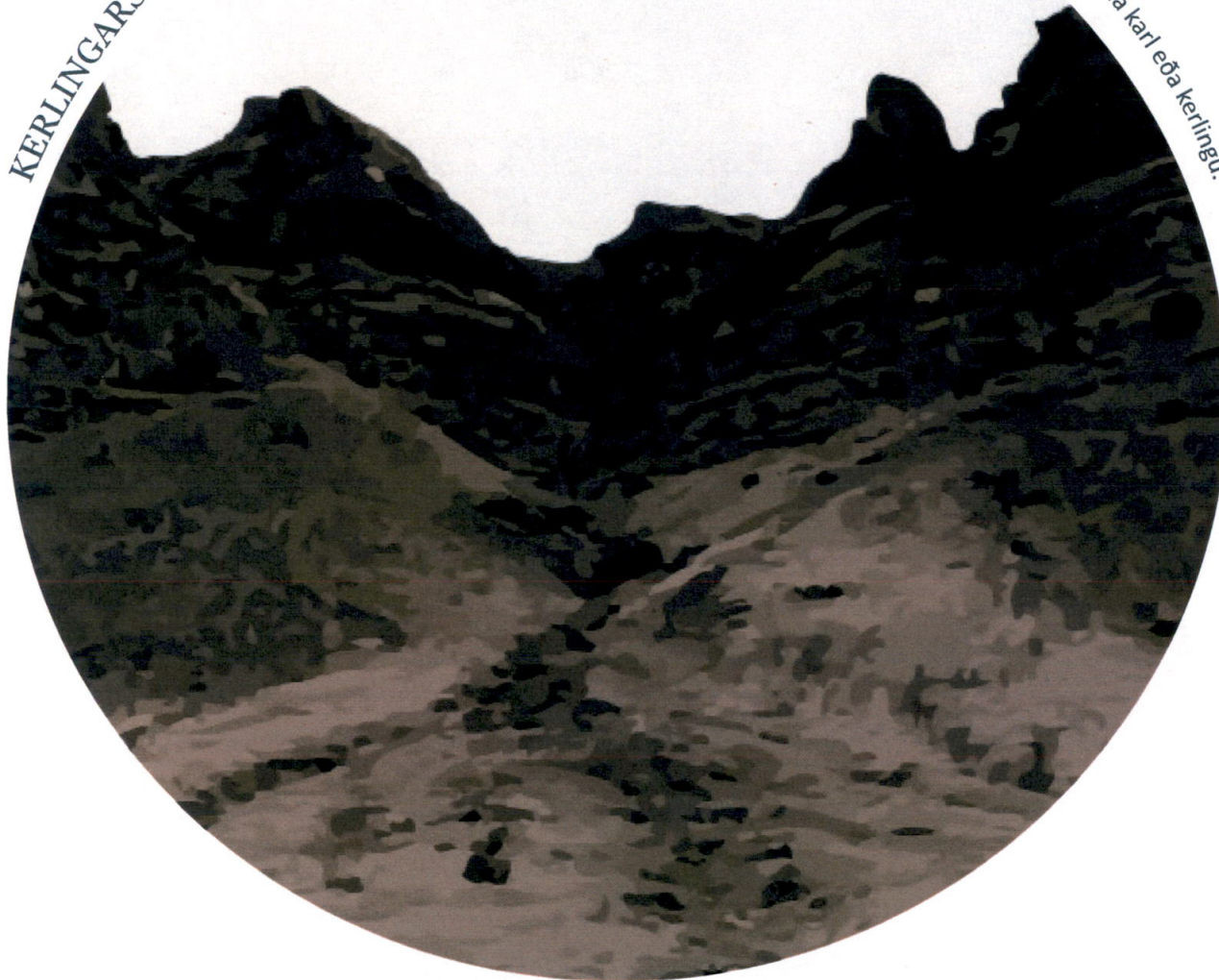
Um leið og mikilvægt er að að halda í og styrkja ennfrekar framangreind einkenni Mosfellsbæjar er við uppbyggingu á Blikastaðalandi nauðsynlegt, út frá umhverfis- og lýðheilsusjónarmiðum, að tryggja svæðisnýtingu sem stuðlar að vistvænum og virkum ferðamáta. Svæðisnýting er sá mælikvarði á þéttleika sem miðað er við í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins en hann mælir byggingarmagn í hlutfalli við byggjanlegt land. Í svæðisskipulaginu er gert ráð fyrir svæðisnýtingu upp á 0,6-0,8 meðfram Borgarlínu til að tryggja rekstrargrundvöll línunnar.



Markmið svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins um svæðisnýtingu í miðkjörnum og á samgöngu- og þróunarsvæðum Borgarlínu. Svæðisnýting er nýtingarhlutfall sem segir til um hversu mikið byggingarmagn íbúðar- og atvinnuhúsnæðis er á svæði í hlutfalli við byggjanlegt svæði.¹

¹ Höfuðborgarsvæðið 2040. Breyting á svæðisskipulagi samb. maí 2018

KERLINGARSKARÐ - Er í austurhluta Hamrahlíðar í Úlfarsfelli og sagt er að á kvöldin myndi skuggar klettanna karl eða kerlingu.



3. Meginmarkmið



3.1 Náttúra og saga



3.2 Samfélag og lýðheilsa



3.3 Samgöngur og ferðamátar



3.4 Byggðarmynstur og
bæjarmynd

3.1 Náttúra og saga

Meginmarkmið:

Skapa sterk tengsl byggðar við náttúru og sögu svæðisins.

Lögð verði áhersla á þau náttúru- og útivistargæði sem Mosfellsbær er þekktur fyrir. Í þeim tilgangi verði mikið gert úr náttúrulegum gæðum Blikastaðalands og gætt að góðum tengslum við aðliggjandi útivistarsvæði, fells og fjöru. Grænt yfirbragð og tengsl við sögu byggðar á svæðinu einkenni almenningsrými. Þannig myndist sterkur staðarandi.

Undirmarkmið:

- Skapa fjölbreytt græn svæði og stuðla að heilbrigði vistkerfa með blágrænum ofanvatnslausnum.
- Skapa græn svæði sem taka mið af aðliggjandi náttúru og náttúruupplifun.
- Mynda sterk og aðgengileg tengsl fyrir gangandi og hjólandi undir Vesturlandsveg milli Úlfarsfells og strandlengju og að öðrum útivistarsvæðum.
- Skapa skjólgóð almenningsrými með byggð og gróðri.
- Styrkja staðaranda í gegnum hönnun almenningsrýma og bygginga.
- Móta sögutengingu við Blikastaðabæinn.



3.2 Samfélag og lýðheilsa

Meginmarkmið:

Skapa sterka samfélagsheild og stuðla að sjálfbærum lífsstíl og góðri lýðheilsu.

Skipulag Blikastaðalands miði að myndun nokkurra afmarkaðra hverfa sem sameiginlega mynda heildstæðan nýjan bæjarhluta í Mosfellsbæ. Auðvelt og aðgengilegt verði að njóta samveru og ástunda sjálfbæran og heilbrigðan lífsstíl.

Undirmarkmið:

- Skapa öruggt, gönguvænt og fjölskylduvænt umhverfi sem hvetur til hreyfingar, útiveru og samveru.
- Gera ráð fyrir útivistar-, íþróttar- og leiksvæðum sem geta verið vettvangur samveru og viðburða ýmiskonar, samhliða öðrum skilgreindum hlutverkum.
- Móta almenningsrými með skýr sérkenni sem stuðla að sterkum tengslum íbúa við hverfið sitt.
- Gera ráð fyrir tengingu við Borgarlínu og útfæra gatna- og stígakerfi sem veitir möguleika á vistvænum og virkum ferðamátum.¹



3.3 Samgöngur og ferðamátar

Meginmarkmið:

Móta umhverfi sem styður við almenningssamgöngur og aðra vistvæna og virka samgöngumáta, um leið og tryggðar eru greiðar og öruggar umferðarleiðir fyrir akandi.

Með tilkomu Borgarlínunnar til Mosfellsbæjar, eykst möguleiki á að efla vistvænar samgöngur í bæjarfélaginu. Á Blikastaðalandi verði lögð áhersla á gönguvænt umhverfi sem styður við fjölbreytta samgöngumáta. Borgarlínan mun nýtast íbúum Mosfellsbæjar en einnig öðrum íbúum höfuðborgarsvæðisins sem vilja sækja bæinn og nýta sé útivistarkosti bæjarins.

Undirmarkmið:

- Leggja Borgarlínu þannig að hún nýtist öllu svæðinu sem best og haga byggðarmynstri þannig að það styðji sem best við rekstrargrundvöll línunnar.
- Móta skilvirkt götu- og stígakerfi sem skapar greitt og öruggt umferðarflæði akandi, hjólandi og gangandi.
- Móta fjölbreyttar götugerðir sem veita ánægju að fara um, skapa byggðinni sérkenni og gera auðvelt að rata.



3.4 Byggðarmynstur og bæjarmynd

Meginmarkmið:

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

Blöndun íbúðarbyggðar og atvinnustarfsemi og ákveðinn lágmarkspéttleiki byggðarinnar styðji við almenningssamgöngur og skapi grundvöll fyrir ýmskonar störf og verslun og þjónustu á svæðinu. Það ásamt gönguvænu umhverfi stuðli að því að fleiri nýti sér virka og vistvæna ferðamáta í daglegum ferðum sínum. Fjölbreytt íbúðarhúsnæði verði í boði fyrir alla aldurs- og félagshópa til þess að fólk geti búið í sínu hverfi alla ævina.

Undirmarkmið:

- Móta byggð af þéttleika sem styður við almenningssamgöngur og göngu- og hjólréiðar sem daglega ferðamáta.
- Gera ráð fyrir lifandi starfsemi á jarðhæðum og íbúðir á efri hæðum bygginga meðfram og/eða við stöðvar Borgarlínu.
- Staðsetja skóla og leikskóla í eða við miðkjarna umhverfis Borgarlínustöðvar.
- Gera ráð fyrir fjölbreyttum húsagerðum og íbúðastærðum í hverjum áfanga svo svara megi þörfum húsnæðismarkaðar á hverjum tíma.





4. Skipulagsáherslur

4.1 Megindrættir nýs bæjarhluta

4.2 Grænir innviðir

4.3 Net göngu-, hjóla og reiðstíga

4.4 Meðhöndlun ofanvatns

4.5 Borgarlína og gatnakerfi

4.6 Götur og önnur almenningsrými

4.7 Byggðarmynstur og bæjarmynd

4.8 Samfélagsinnviðir og nærbjónusta

4.9 Hverfi og deiliskipulagsáfangar

Hverfi aðskilin með grænum geirum

Á Blikastaðalandi mun rísa nýr bæjarhluti fyrir um 3.500-3.700 íbúðir og allt að 66.000 fm atvinnuhúsnæði. Í skipulagsrammanum er lögð megináhersla á að nýta þau gaði sem felast í landslagsumgjörð svæðisins og skapa nýtt landslag sem rímar vel við sérkenni Mosfellsbæjar sem náttúruríks bæjar með fjölbreytta útivistarmöguleika. Þetta er gert með því skipuleggja græna geira á milli Úlfarsfells og strandar sem tryggja aðgengi að útivistarsvæðum í kring, um leið og skapast nýir útivistarkostir innan svæðisins, sem og ný búsvæði plantna og fugla. Stærsti geirinn er staðsettur eftir núverandi farvegi lækjar og ofanvatns og gefur kost á að hann taki við ofanvatni. Með geirunum skapast tækifæri til að staðsetja fjölda húsa meðfram grænum svæðum, sem gerir þau eftirsóknarverð til búsetu.

Borgarlína og miðkjarnar

Borgarlína mun liggja í gegnum svæðið endilangt með tveimur stöðvum þar sem verða bæjarkjarnar með helstu nærþjónustu. Samsíða Borgarlínu liggja tvær megin götur, sú neðri þjónar íbúðarbyggðinni á neðri hluta svæðisins og sú efri íbúðarbyggð og atvinnustarfsemi á milli Borgarlínu og Vesturlandsvegur. Út frá þessum tveimur götum liggja aðrar megingötur og þjónusta þannig einstaka uppbyggingarreiti. Stígakerfi tryggir gott aðgengi á milli grænna geira og byggðarreita. Gatna- og stígakerfi skal útfært nánar í deiliskipulagi.

Blikastaðabærinn kennileiti og áfangastaður

Gamli Blikastaðabærinn og trjáreituinn við hann verður áfram mikilvægt kennileiti og nýr áfangastaður fyrir íbúa í bæjarhlutanum jafnt sem aðra íbúa Mosfellsbæjar. Með staðsetningu Borgarlínustöðvar og þjónustukjarna í grennd við bæinn skapast möguleikar fyrir sterkt hjarta samfélagsins sem laðar að gesti. Sjá fordæmi hér til hliðar fyrir mögulegar útfærslur í bæjarhlutanum.

Skýringarmyndin til hliðar sýnir leiðbeinandi útfærslu.





Minni fjölbýli og opnir inngarðar.



Borgarlína í sérrými.



Gróðurhús og hverfiskaffihús.



Græn náttúruleg svæði.



Almenningssvæði þar sem boðið er upp á leik með vatni.



Hjólástæði og náttúrulegt yfirbragð gróðurs við fjölbýli.

4.2 Grænir innviðir

Lykil grænir innviðir

Græn svæði, gróður og stígar eru lykil innviðir ætlaðir til að gera Blikastaðaland að eftirsóknarverðu svæði til búsetu. Grænir geirar á milli hverfiseininga frá felli í átt að Úlfarsá og fjöru munu gegna fjölbreyttu hlutverki. Þeir verða meginfarvegir ofanvatns, ný búsetusvæði plantna, fugla og smádýra og áhugaverð útivistarsvæði fyrir íbúa og gesti. Geirarnir þjóna líka því hlutverki að gefa byggðinni aðlaðandi ásýnd. Þá má reikna með að lóðir við götur sem liggja meðfram grænum geirum verða sérstaklega eftirsóknarverðar. Skipting svæðisins í hverfi býður upp á að grænu innviðirnir verði framkvæmdir í áföngum eftir því sem hverfið byggist upp.

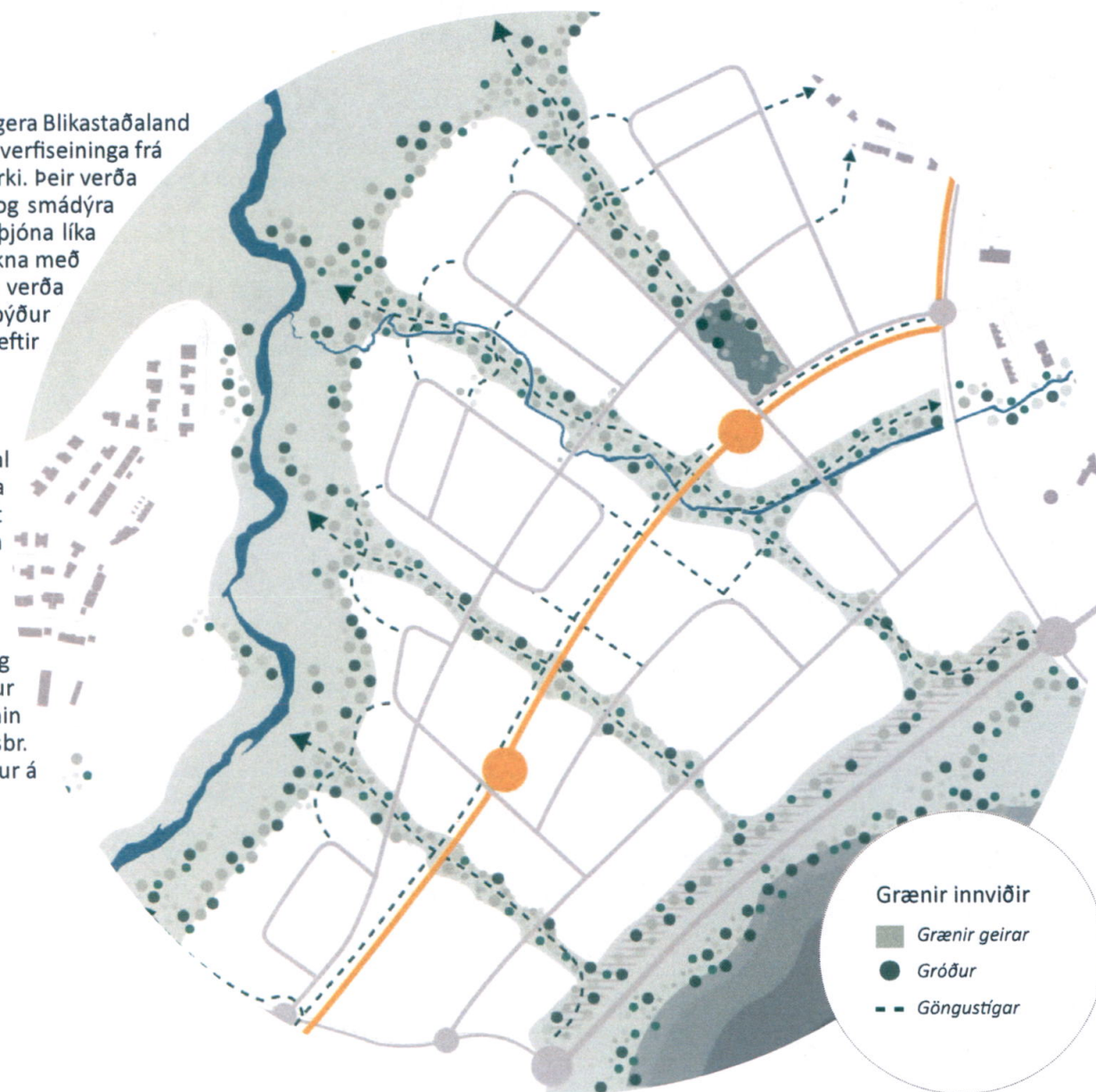
Nýr lækjarfarvegur

Lengsti geirinn liggur eftir farvegi ofanvatns sem meðal annars kemur um rör frá Skálatúni og mun gegna lykilhlutverki í kerfi leiða fyrir ofanvatn. Við hann skapast einnig tækifæri til að móta skemmtileg dvalarsvæði, sem og á tveimur syðstu geirunum.

Gróður í almenningsrýmum

Gróðurrík götu- og torgrými og minni leiksvæði munu einnig gefa svæðinu grænt og aðlaðandi yfirbragð, en trjágróður verður notaður markvisst til rýmis- og skjólmyndunar. Rýmin munu jafnframt mótast af blágrænu ofanvatnslausnum, sbr. kafla 4.4. Sjá fordæmi hér til hliðar fyrir mögulegar útfærslur á grænum innviðum.

Skýringarmyndin til hliðar sýnir leiðbeinandi útfærslu.





Náttúrulegt yfirbragð grænna geira.



For- og bakgarðar eru hluti af græna netinu.



Inngarðar eru skammtileg viðbót við græna netið.



Gróðurnotkun skapar tengsl við nærliggjandi svæði.



Svæði fyrir matjurtarækt geta verið hluti af græna netinu.



Græn götummynd.

4.3 Stíganet

Göngustígar

Skilvirkt gatnakerfi einkennist af góðum tengingum og flæði sem leiðir fólk á milli mikilvægra staða. Þétt byggð styttr fjarlægðir á milli húsa og er því gönguvæn.

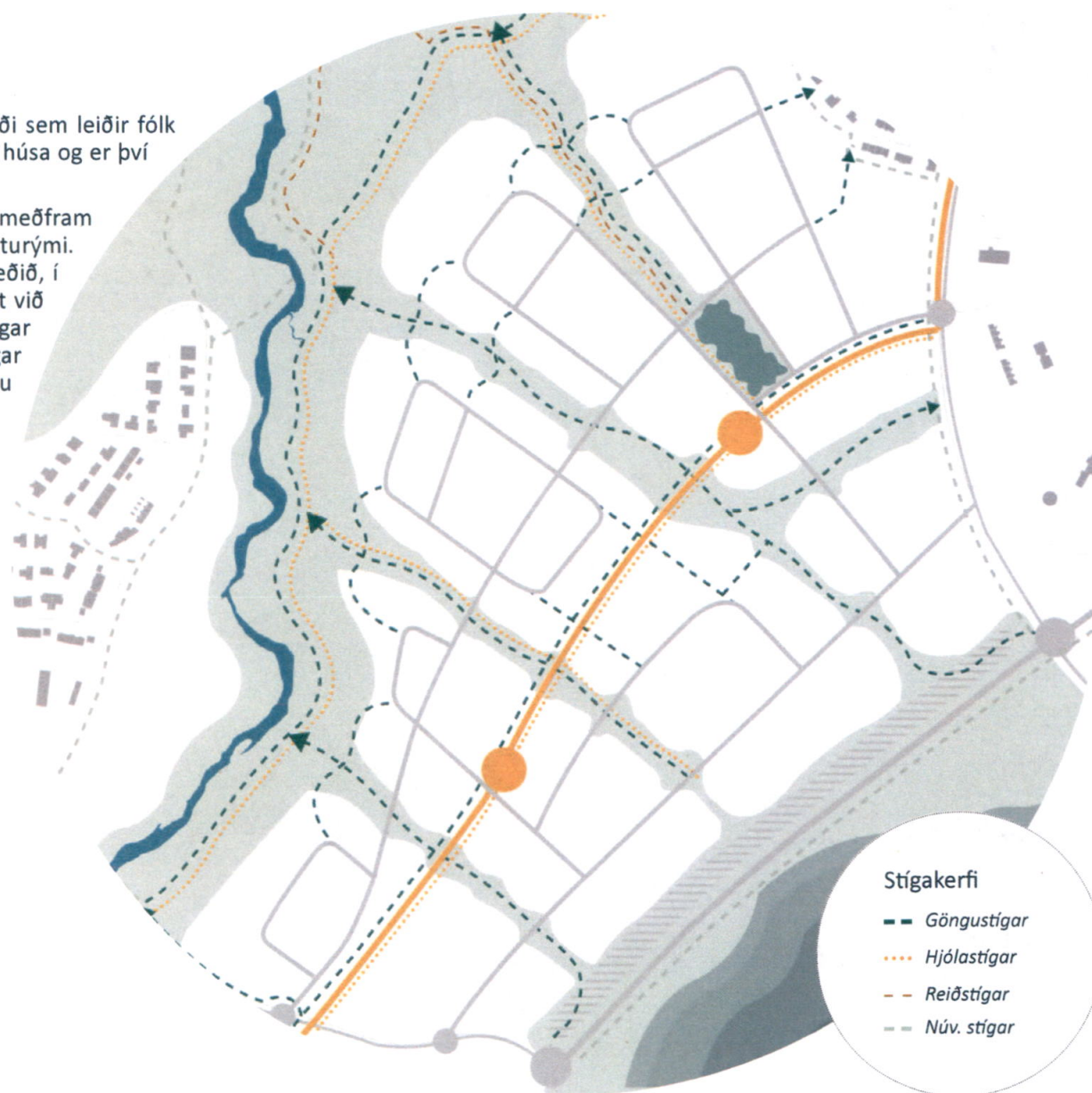
Umferð fótgangandi verður almennt um gangstéttar meðfram götum þar sem lögð er áhersla á aðlaðandi og öruggt göturými. Gott net göngustíga í grænu umhverfi liggur einnig um svæðið, í grænum geirum og umhverfis svæðið þar sem þeir tengjast við nærliggjandi útivistarstíga. Áætlaðar eru a.m.k. tvær tengingar undir Vesturlandsveg fyrir gangandi og hjólandi. Tengingar geta verið háðar endurhönnun nýrra gatnamóta og skulu unnar í nánú samstarfi við Vegagerðina þegar að því kemur.

Möguleiki er fyrir reiðstíg að Blikastaðabæ frá núverandi reiðstíg eftir strandlengjunni. Einnig er tenging frá Blikastaðabæ upp að Úlfarsfelli fyrir náttúruhlaupara og annað útivistarfólk sem kemur með Borgarlínunni.

Hjólastígar

Aðskildir hjólastígar liggja við valdar götur til þess að skapa öruggt og skilvirkt kerfi innan hverfisins. Sjá fordæmi hér til hliðar fyrir mögulegar útfærslur á stíganeti.

Skýringarmyndin til hliðar sýnir leiðbeinandi útfærslu.





Örugg og aðlaðandi götummynd.



Göngustígur í grænu umhverfi.



Náttúrulegur stigur fyrir hesta og fjallahlaupara.



Reiðstígur.



Aðskildur hjólastígur.



Aðskildur hjólastígur.

4.4 Meðhöndlun ofanvatns

Blágrænar ofanvatnslausnir

Á Blikastaðalandi verður ofanvatni veitt sem mest á yfirborði, með aðferðum sem kallast blágrænar ofanvatnslausnir. Ávinningur þeirra er margþættur, s.s. hreinna ofanvatn, grænna umhverfi, aukinn líffræðilegur fjölbreytileiki, lægri stofn- og rekstrarkostnaður fráveitukerfa og minni flóðahætta.

Ofanvatni verður beint af þökum og öðru þéttu yfirborði lóða ofan í jarðveg sem næst upptökum sínum eftir því sem unnt er. Ofanvatnsrásir innan byggðar tengjast svo grónum rásum og lautum í grænu geirunum sem liggja gegnum byggðina, þar sem vatn getur sigið ofan í jarðveg. Lækurinn verður einn helsti viðtaki ofanvatns á svæðinu.

Ofanvatnskerfið hluti af landslagi svæðisins

Ofanvatnskerfið, með opnum grasi grónum vatnsrásum og tjörnum, myndar hluta af því landslagi sem mun einkenna byggðina.

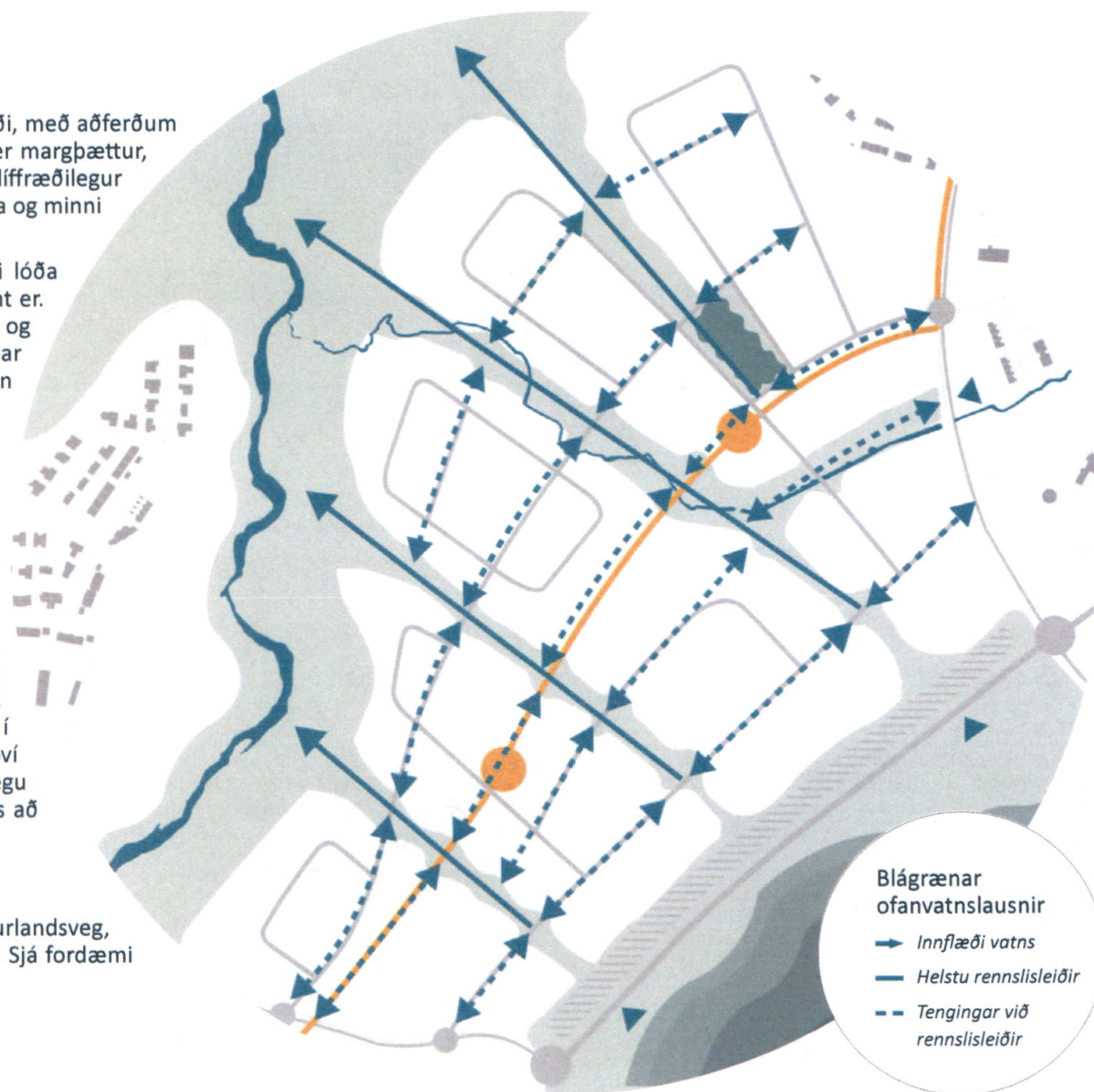
Vatnsbúskap Úlfarsár viðhaldið

Úlfarsá er eitt helsta aðdráttarafl og landslagseinkenni Blikastaðalands og samkvæmt hverfisverndarákvæðum aðalskipulags skal ofanvatni af föstum flötum (þökum, götum og bílastæðum) í nýrri byggð ekki veitt óhreinsuðu í ána. Til þess að tryggja heilbrigðan vatnabúskap árinna er því nauðsynlegt að meðhöndla ofanvatn þannig að náttúrulegu aðstreymi úrkomuvatns til Úlfarsár sé viðhaldið, í stað þess að flytja ofanvatn út af svæðinu í pípum.

Ræsi undir Vesturlandsveg

Tengja þarf græna geira Blikastaðalands við ræsi undir Vesturlandsveg, vatn kemur að mestu úr suður- og vesturhlíðum Úlfarsfells. Sjá fordæmi hér til hliðar fyrir mögulegar útfærslur á ofanvatnslausnum.

Skýringarmyndin til hliðar sýnir leiðbeinandi útfærslu.





Náttúrulegar grónar rásir og lautir í grænum geirum þar sem vatn getur sigið ofan í jarðveginn.



Blágrænar ofanvatnslausnir innan þéttar borgarbyggðar einkennast af gegndræpum flötum, grónum göturýmum og regngörðum sem taka við ofanvatni.

4.5 Borgarlína og gatnakerfi

Borgarlína samsíða tveimur megingötum

Gert er ráð fyrir þremur megin samgönguæðum eftir Blikastaðalandi endilöngu á milli Korpúlfsstaðavegar og Baugshlíðar. Reiknað er með að Borgarlína liggi í sérrými ásamt hjóla- og göngustígum, nokkuð beint í gegnum svæðið. Hvoru megin við hana verði megin götur sem fæði annars vegar íbúðarreiti á neðri hluta svæðisins og hinsvegar atvinnu- og íbúðabyggðina á milli Borgarlínu og Vesturlandsvegar. Þetta fyrirkomulag tryggir að umferð tengd atvinnu- og þjónustureitum komist beint að þeim hvort heldur sem er frá Baugshlíð eða Korpúlfsstaðavegi. Jafnframt er tryggt að unnt sé að aka tiltölulega óhindrað í gegnum hverfið og að flæði um það sé gott með götum sem liggja út frá megin götunum tveimur. Minni götur, af mismunandi gerðum, munu svo liggja innan uppbyggingarreita.

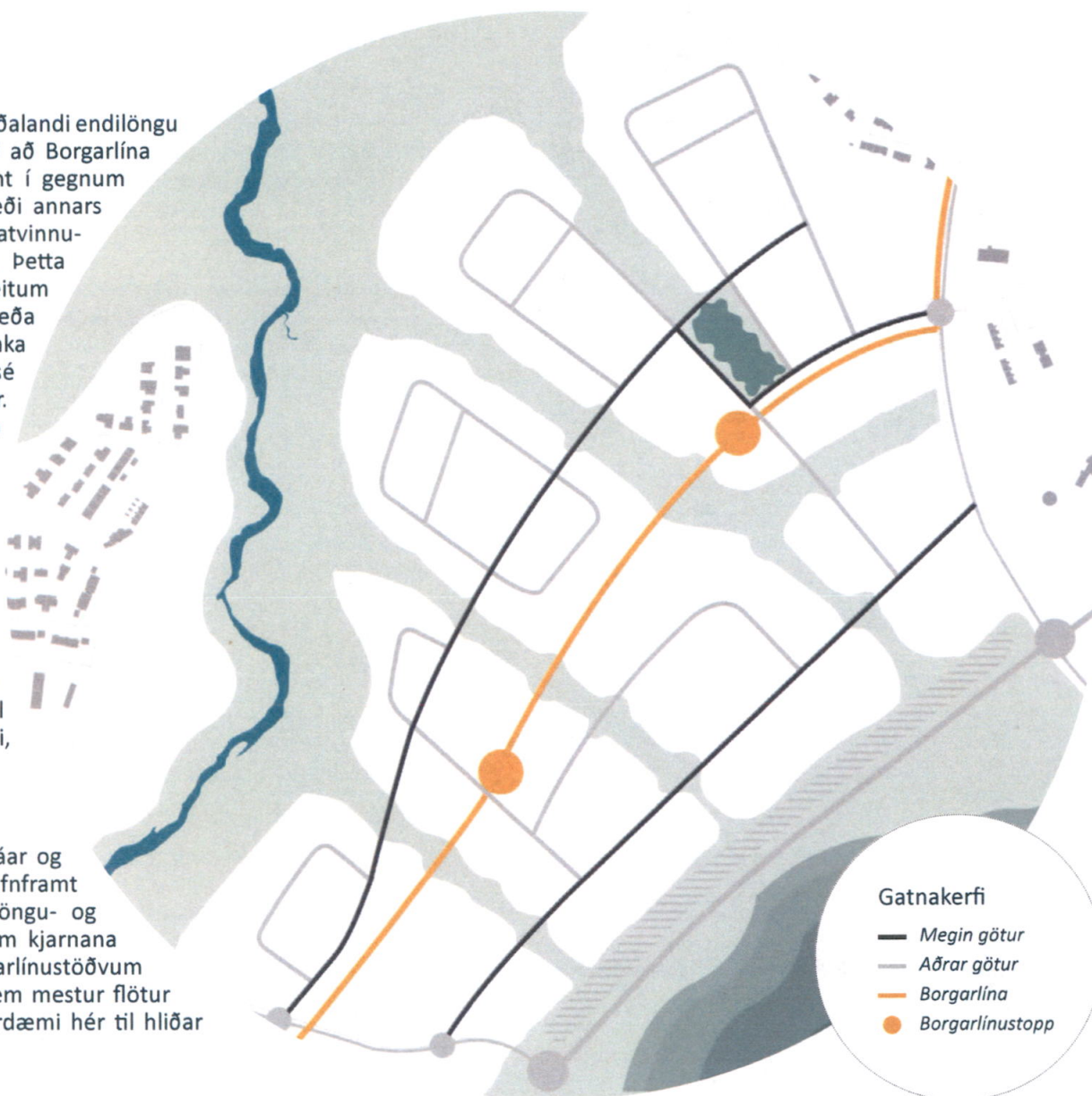
Borgarlína í sérrými með hjólastíg og göngustíg

Miðað við framangreint gatnafyrirkomulag er ekki þörf fyrir akreinar fyrir almenna umferð meðfram Borgarlínu. Helstu rökin varða umferðaröryggi, aðgengi íbúa að Borgarlínu og aðgengi milli Borgarlínu og fyrirtækja, sem og upplifun af göturýminu þegar farið er um hvort heldur sem er gangandi, hjólandi eða með Borgarlínu. Gata meðfram Borgarlínu myndi kalla á mjög breitt rými þar sem leysa þyrfti samspil a.m.k. fjögurra mismunandi ferðamáta; gangandi, hjólandi, akandi og almenningsvagna.

Þveranir yfir Borgarlínu við miðkjarna

Þess verði gætt að þveranir akbrauta yfir Borgarlínu séu fáar og að þeim sé valinn staður við tvær Borgarlínustöðvar sem jafnframt eru miðkjarnar bæjarhlutans. Þar um liggja jafnframt göngu- og hjólastígar. Þannig er stuðlað að sem mestu flæði fólks um kjarnana sem styður við rekstur verslunar og þjónustu í þeim. Borgarlínustöðvum og þar með miðkjörnum er valinn staður sem tryggir að sem mestur flötur Blikastaðalands sé í góðu göngu-/hjólafæri við þær. Sjá fordæmi hér til hliðar fyrir mögulegar útfærslur á Borgarlínu.

Skýringarmyndin til hliðar sýnir leiðbeinandi útfærslu.





Borgarlína í sérrými.



Borgarlínuvagn á hjólum.



Við Borgarlínu skapast tækifæri á grænu almenningssými.



Húsagata færir íbúðarreiti á neðri hluta svæðisins og atvinnureit á efri hluta svæðis.

4.6 Götur og önnur almenningsrými

Mismunandi götugerðir fyrir gönguvænt umhverfi

Götumynd skiptir miklu máli þegar kemur að því að skapa gönguvæn hverfi og fjölbreytileiki gatna eykur læsileika byggðarinnar og skapar henni sérkenni. Á Blikastaðalandi verður unnið með mismunandi götugerðir, s.s. breiðstræti, vistgötur, blágrænar götur og grænar húsagötur. Reikna má með að lóðir við götur sem liggja meðfram grænum geirum verði sérstaklega eftirsóknarverðar.

Almenningsrými

Fjölbreytt almenningsrými sem munu einkennast bæði af borgar- og náttúrubrag raðast meðfram grænu geirunum og verða vel tengd með neti grænna stíga milli bygginga. Náttúrulegt yfirbragð mun einkenna grænu svæðin við grænu geirana þar sem byggðin er dreifðari og lágreistari. Þar verður blanda af leiksvæðum og samkomustöðum til þess að styrkja hverfisheildina. Þar sem byggðin er þéttari og hærri munu almenningsrýmin einkennast af meiri borgarbrag. Staðsetning almenningsrýma hér til hliðar er ekki nákvæm, heldur til þess að gefa hugmynd um mögulega staðsetningu og samspil við græna geira.

Sterkur staðarandi

Með því að varðveita gamla Blikastaðabæinn og blása í hann lífi gefst tækifæri til þess að skapa einstaka upplifun og sterkan staðaranda miðsvæðis. Það mun skapa sérstöðu fyrir svæðið og laða fólk að, líkt og tekist hefur svo vel við Álafosskvosina í Mosfellsbæ. Þar má vinna með hráan stíl í samræmi við gamla bæinn og skapa skemmtilega stemmingu utandyra.

Sjá fordæmi hér til hliðar fyrir mögulegar útfærslur á götum og almenningsrýmum.

Skýringarmyndin til hliðar sýnir leiðbeinandi útfærslu.



Götur og alm. svæði

- Götur
- Borgarlína
- Borgarlínustopp
- Alm. svæði



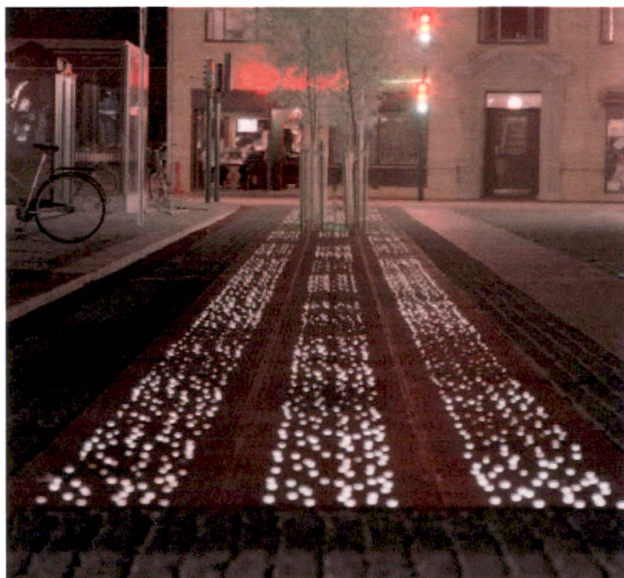
Vistgötur þar sem gangandi eru í forgang.



Blágrænar götur þar sem regnvatnsrásir miðla regnvatni.



Græn húsagata.



Borgar- og náttúrubragur mun einkenna almenningssvæðin og lögð verður dhersla á að ýta undir leik barna og veita öllum aldurshópum tækifæri til samveru.



4.7 Byggðarmynstur og bæjarmynd

Bæjarhluti með skýrt mynstur landnotkunar og bygginga

Gatnaskipulag ásamt fyrirkomulagi og gerð landnotkunar og bygginga skapar mynstur byggðarinnar. Á stærstum hluta Blikastaðalands verður íbúðarbyggð en í miðkjörnum verður hún í bland við verslunar- og þjónustustarfsemi, s.s. matvöruverslun, hárgreiðslustofu, kaffihús og þess háttar. Gert er ráð fyrir að kjarni við Blikstaðabæinn verði aðalkjarninn og byggist upp samhliða fyrstu áföngum uppbyggingar.

Næst Vesturlandsvegi er gert ráð fyrir þjónustu- og athafnastarfsemi ýmiskonar, í bland við íbúðarhúsnæði.

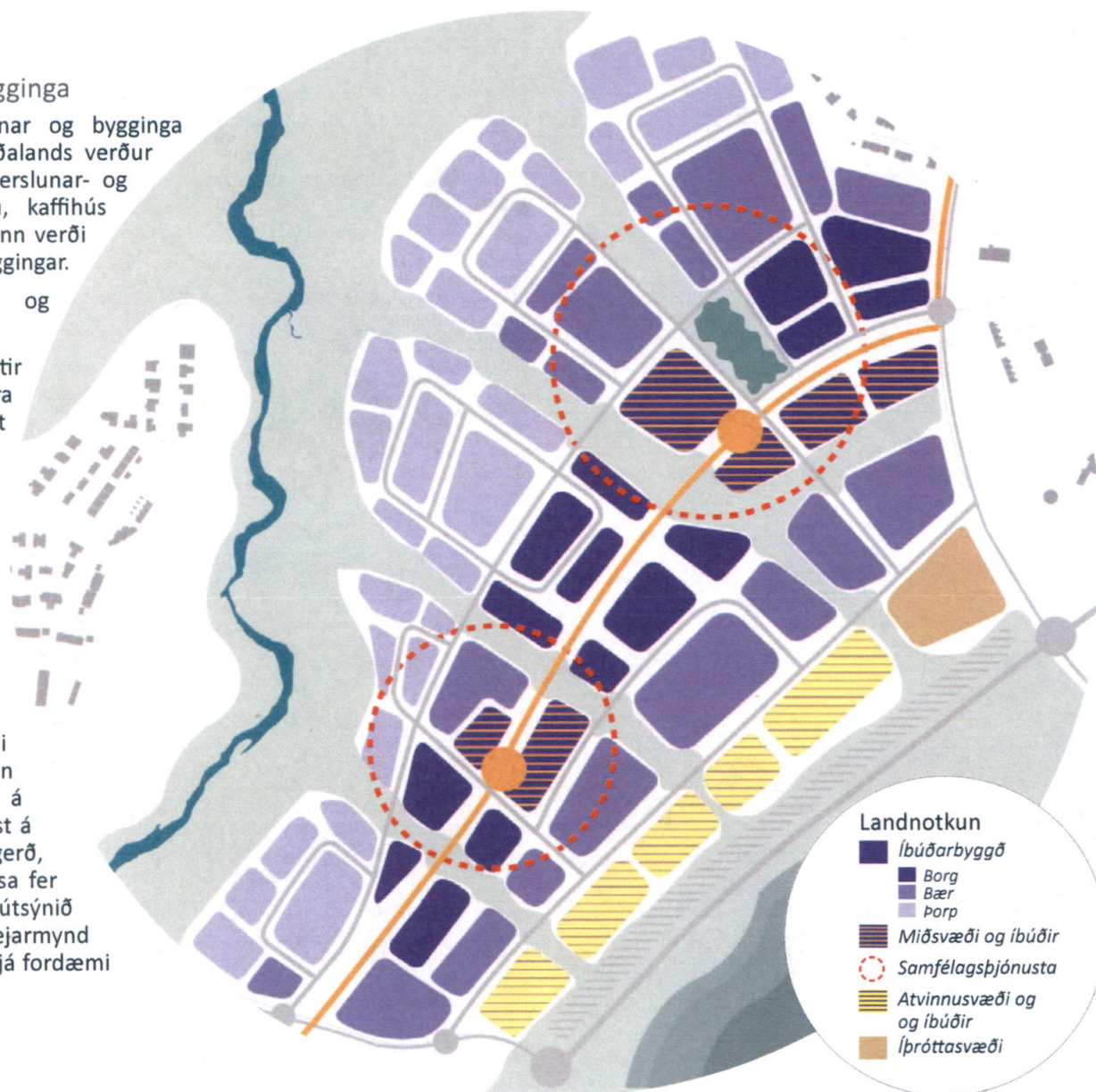
Lögd er áhersla á að grunnskólar og leikskólar verði staðsettir í grennd við miðkjarna/Borgarlínustöðvar og svæði þeirra liggja jafnframt að grænum geirum sem gefur m.a. kost á áhugaverðum möguleikum til útikennslu og góðum tengslum við náttúru.

Tekinn er frá reitur fyrir mögulegt íþróttamannvirki, s.s. yfirbyggt knattspyrnuhús, á horni Vesturlandsvegur og Baugshlíðar.

Bæjarhluti með sterka bæjarmynd

Gengið er út frá þrennskonar þéttleika og karakter byggðarinnar undir yfirskriftunum borg, bær og þorp. Borgin dregur nafn sitt af Borgarlínu, en þar skal þéttleiki styðja við almenningssamgöngur og verslun- og þjónustu í samræmi við markmið svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins. Bærinn er smærri fjölbýli í bland við sérbýli í par- og raðhúsum á völdum reitum ofan og neðan línunnar. Þorpið er svo neðst á svæðinu þar sem verður sérbýli af fjölbreyttri stærð og gerð, eftir því sem markaður á hverjum tíma kallar á. Hæð húsa fer stigvaxandi frá Úlfarsá sem gerir það að verkum að sjávarútsýnið er nýtt sem best. Leitast verði við að skapa áhugaverða bæjarmynd með breytileika í húshæðum innan hvers karaktarsvæðis. Sjá fordæmi hér til hliðar fyrir mögulegar útfærslur á byggðarmynstri.

Skýringarmyndin til hliðar sýnir leiðbeinandi útfærslu.



Landnotkun

- Íbúðarbyggð
- Borg
- Bær
- Þorp
- Miðsvæði og íbúðir
- Samfélagsþjónusta
- Atvinnusvæði og íbúðir
- Íþróttasvæði



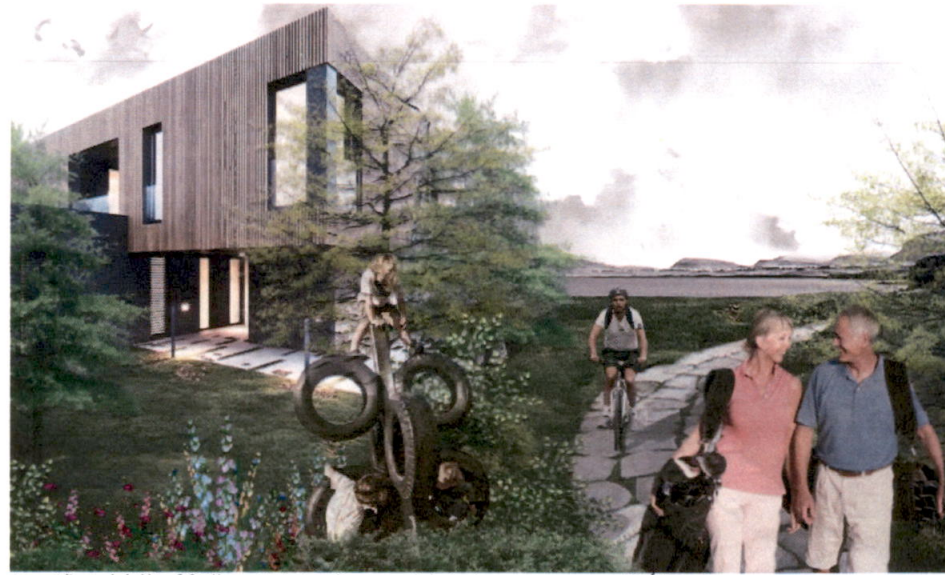
Umhverfis Blikastaðabæinn verður aðalkjarninn með þjónustu, verslun og afþreyingu.



Borgin - fjölbýlishús í nálægð við borgarlinu í þétu og gönguvænu umhverfi.



Bærinn - smærri fjölbýli í bland við sérbýli í par- og raðhúsum í fjölskylduvænu hverfi.



Þorpið - sérbýli af fjölbreyttri stærð og gerð í sterkum tengslum við Úlfarsá.

4.8 Samfélagsinnviðir og nærþjónusta

Sterkir þjónustukjarnar

Verslun og þjónusta verður staðsett við Borgarlínustöðvar því að frá þeim munu margir eiga leið á hverjum degi sem aftur eykur líkur á að þeir nýti sér þjónustuna.

Skólasvæði í tengslum við Borgarlínu og græna geira

Gert er ráð fyrir tveimur stórum grunnskólum á Blikastaðalandi og að þeir verði staðsettir í grennd við miðkjarna til að stuðla að sterkum kjörnum og tryggja gott aðgengi milli þeirra og Borgarlínu. Við nánari staðsetningu skólanna ætti, auk nálægðar við miðkjarna og Borgarlínu, að miða við að sem mestur fjöldi íbúða séu í innan við 300 m fjarlægð, þ.e. í göngu-/hjólafæri frá skólunum og að þeir séu nálægt og í góðum tengslum við græna geira, sem býður upp á útivist og útikennslu. Einnig ætti að horfa til þess að ekki sé langt að fara að íþróttamannvirki við Vesturlandsveg en við skólana verður þó gert ráð fyrir íþróttahúsi og jafnvel öðrum íþróttamannvirkjum. Stærð og staðsetning íþróttamannvirka verður mótuð á síðari stigum skipulagsgerðar fyrir Blikastaðaland.

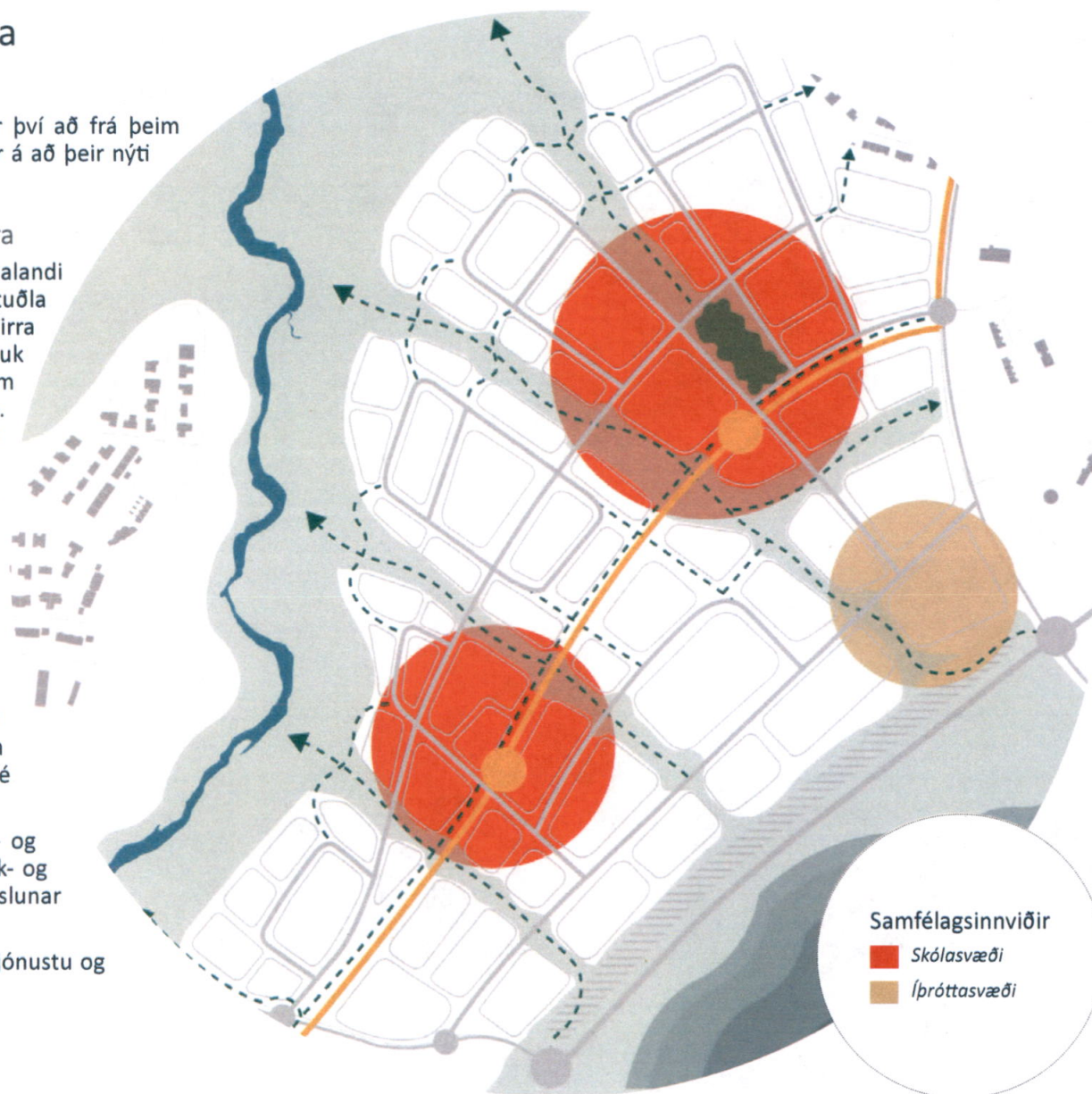
Leikskólar

Á svæðinu er gert ráð fyrir allt að sex leikskólum. Tveir verði staðsettir við grunnskólana og hinir fjórir á eða við jaðra miðkjarnanna, í góðum tengslum við græna geira svo stutt sé að fara með börnin út í náttúruna.

Möguleiki verður á að foreldrar fylgi yngri börnum í leik- og grunnskóla og taki svo Borgarlínu til vinnu. Staðsetning leik- og grunnskóla í grennd við miðkjarna styður því við rekstur verslunar og þjónustu.

Sjá fordæmi hér til hliðar fyrir mögulegar útfærslur á nærþjónustu og samfélagsinnviðum.

Skýringarmyndin til hliðar sýnir leiðbeinandi útfærslu.





Verslun og þjónusta á jarðhæði við opið svæði.



Leikskólabygging með náttúrulegu yfirbragði.



Skólabyggingar geta verið hverfisprýði.



Verslun og þjónusta á jarðhæð.



Leiksvæði úr náttúrulegum efni við.



Leiksvæði sem ýtir undir sjálfspróttinn leik barna.

4.9 Hverfi og áfangar

Hverfi byggð upp í áföngum

Blikastaðaland er stórt og mun byggjast upp í áföngum á löngum tíma. Mikilvægt er því að hvert hverfi geti staðið sjálfstætt og miðar skipulag gatnakerfis, grænna geira og byggðarreita að því. Hverfisskiptingin veitir einnig möguleika á að sinna öllum húsagerðum og íbúðastærðum á hverjum tíma, sem og að reisa þjónustustarfsemi við Vesturlandsveg. Þannig verður hægt að byggja fyrsta hverfið án þess að ráðast þurfi í gatnagerð eða landslagsmótun á svæðinu öllu. Meginvegir geta alfarið þjónað hverfunum til að byrja með, þar til Borgarlína verður lögð upp í Mosfellsbæ.

Deiliskipulagsáfangar

Hvert hverfi getur skipst upp í fleiri en einn deiliskipulagsáfanga og einnig getur komið til greina að deiliskipulag taki til hluta úr fleiri en einu hverfi, allt eftir því hvað markaður kallar á hverju sinni. Uppbygging fyrri skóla og miðkjarna getur hvort heldur sem er fylgt hverfi eitt eða tvö.

Heiti hverfa vísi í örnefni

Gefa mætti hverju hverfi sitt heiti, t.d. með tilvísun í örnefni á Blikastaðalandi. Sem hugmynd til skoðunar eru sett inn örnefni sem vísa til túna eða landslagseinkenna.

Blikastaðir - Örnefni og bæjarstæði.

Skálatún - Örnefni lækjarfarvegs.

Árnes - Gamall heiti á veginum sem heitir í dag Blikastaðavegur og liggur um Blikastaðaland í dag.

Stekkjarhólar - Þrír hólar í landinu í suðurátt frá Árnesvegi.

Hamrahlíð - hjáleiga Blikastaða, var fast við þjóðveginn og þekkt örnefni í Úlfarsfelli.

Börð atvinnusvæði - ás eða hryggur neðan og norðan við Úlfarsfelli.

Sauðhólsmýri íþróttasvæði - mýrin sem liggur austan við veginn heitir Sauðhólsmýri.

Skýringarmyndin til hliðar sýnir leiðbeinandi útfærslu.



Landnotkun

- Íbúðarbyggð
 - Borg
 - Bær
 - Þorp
- Miðsvæði og íbúðir
- Samfélagsþjónusta
- Atvinnusvæði og íbúðir
- Íþróttasvæði



Horft yfir Blikastaðaland og Úlfarsá í átt að Mosfellsbæ.



5. Aðalskipulagsbreyting

5.1 Markmið og helstu forsendur

5.2 Efni og framsetning

5.3 Forsaga og kynning

5.1 Markmið og forsendur

Helstu markmið breytingarinnar eru:

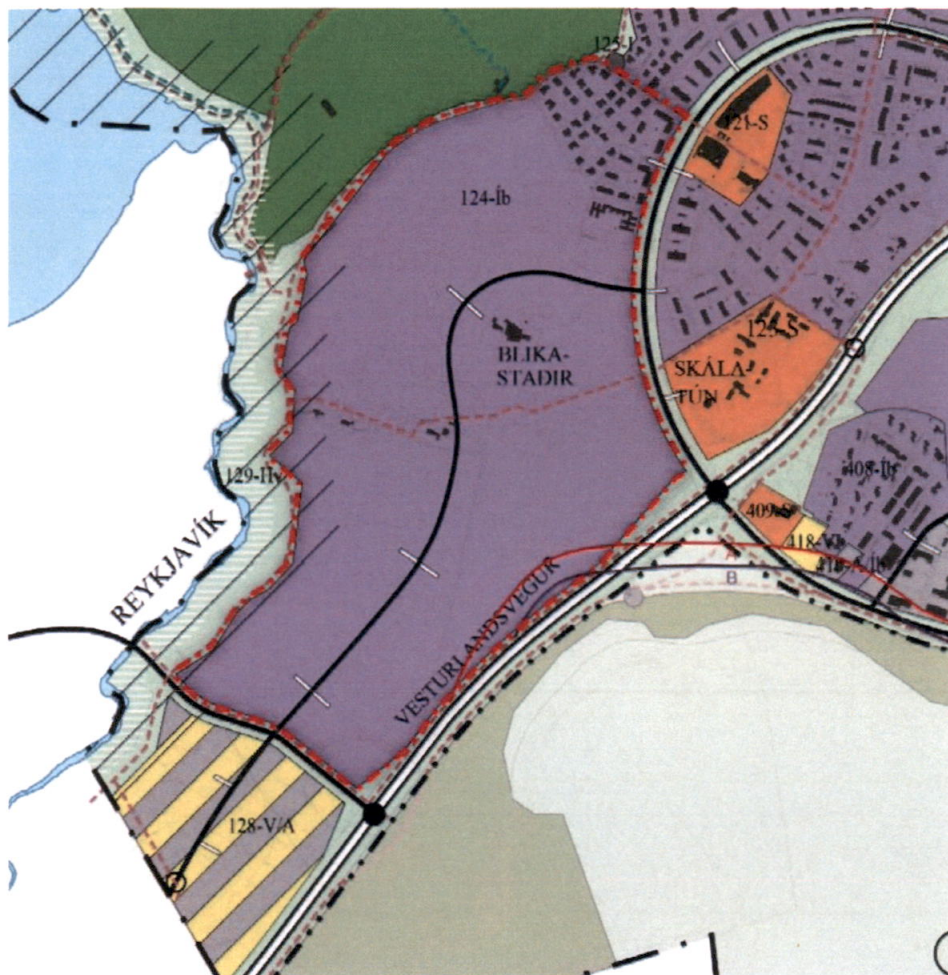
1. **Að tryggja að uppbygging Blikastaðalands geti hafist án tafa** með því að samræma landnotkun í gildandi aðalskipulagi við kynntan rammahluta svæðisins og vinnu við deiliskipulag 1. áfanga.
2. **Að styrkja blandaða og samgöngumiðaða byggð** með því að skilgreina í greinargerð blöndun í kringum Blikastaðabæinn, auk verslunar- og þjónustusvæðis 150-VP í nálægð við íbúðir. Einnig með því að færa inn áformaða Borgarlínu sem þjónar bæði íbúum Blikastaðalands og nágrennis.
3. **Að gefa svigrúm fyrir framtíðaruppbyggingu fjölnota íþróttahúsnæðis** á reit 151-Oí í nánnum tengslum við íbúðabyggðina, stíganet og samgöngur.
4. **Að setja skýrari stefnu um hönnun umhverfis** m.a. með landmótun lækjarfarvegar ofanvatns,, blágrænna ofanvatnslausna og endurheimt gróðurs á framræstu landi
5. **Að stuðla að jákvæðri þróun á húsnæðismarkaði** með því að skapa forsendur fyrir uppbyggingu fjölbreyttra íbúða við þróunarás höfuðborgarsvæðisins.

5.2 Efni og framsetning

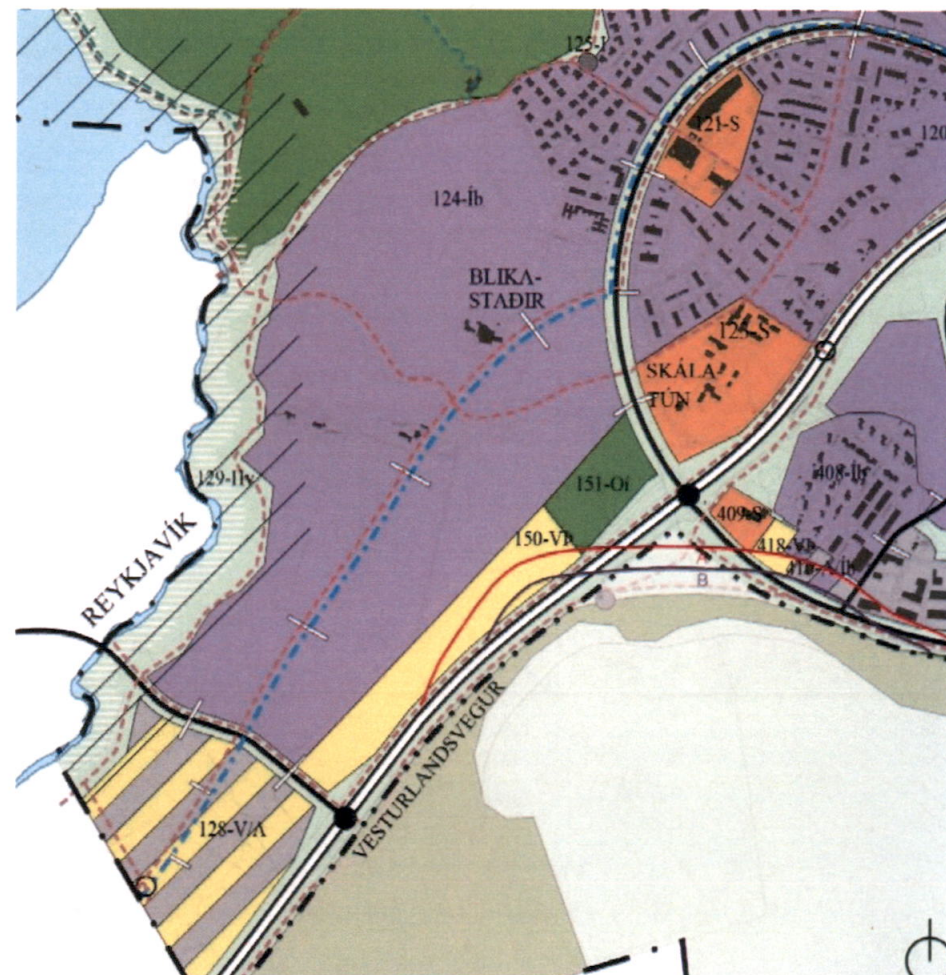
Breytingin er sett fram sem texti í greinargerð og á uppdrætti aðalskipulags Mosfellsbæjar 2011–2030 sem sýnir landnotkun innan þéttbýlis. Viðfangsefni aðalskipulagsbreytingarinnar er að endurskilgreina hluta núverandi íbúðarsvæðis 124-ÍB í Blikastaðalandi í::

- **150-VP** – verslunar- og þjónustusvæði við Vesturlandsveg, í samræmi við rammahluta aðalskipulags. Umrætt svæði er milli hringtorgs Korpúlfsstaðavegar og nýrra gatnamóta við Baugshlíð.
- **151-Oí** – íþróttasvæði, skilgreint sem opið svæði til sérstakra nota suðvestan Baugshlíðar og með tengingu að Baugshlíð, í samspili við stíganet og græna innviði svæðisins og fyrirhygð miðsvæði að Blikastaðabæ.
- **Blikastaðavegur** – í gegnum landið var skilgreind tengibraut Blikastaðavegar frá Reykjavík og að Baugshlíð. Tengibrautin verður skilgreind sem vegsvæði Borgarlínu, í sérrými eða samsíða öðrum akvegum, í samræmi við þróunarás svæðisskipulags.

Breytingin nær eingöngu til svæðis 124-ÍB samkvæmt landnotkunaruppdrætti aðalskipulagsins; önnur svæði og skilgreiningar haldast óbreyttar. Texti sem bætist við gildandi aðalskipulag er rauður.



Uppdráttur aðalskipulags Mosfellsbæjar 2011-2030 fyrir breytingu. Áhrifsvæði er merkt rautt til skýringar.



Uppdráttur aðalskipulags Mosfellsbæjar 2011-2030 eftir breytingu

Íbúðarsvæði (ÍB)

Breyting er gerð á kafla 4.2 Íbúðarsvæði (ÍB) á bls. 30 í aðalskipulagi Mosfellsblæjar 2011-2030.

Tafla 4.1 um íbúðafjölda og þéttleika íbúðarhverfa er uppfærð og henni breytt.

Fyrir breytingu

Nr	Svæði	Núverandi íbúðarsvæði [ha]	Núverandi íbúðafjöldi [íb]	Ný íbúðarsvæði [ha]	Nýjar íbúðir [íb] *	Heildarstærð svæða [ha]	Heildarfjöldi íbúða [íb]	Þéttleiki fullbyggðra svæða [íb/ha]	Lýsing
104-Íb	Leirvogstunga	39,7	166		261	39,7	427	10,8	Í byggingu
115-Íb	Höfða-, Tanga- og Holtahverfi	77,9	1041		23	77,9	1064	13,7	Fullbyggt, þéttingamöguleikar
120-Íb	Hlíðarhverfi	33,2	449		110	33,2	559	16,8	Fullbyggt, þéttingamöguleikar
124-Íb	Blikastaðaland [og Þrastarhöfði]	5,6	157	88*	1618	87,3	1775	20,3	Að mestu óbyggt
301-Íb	Ásar og Lönd	12,5	94			12,5	94	7,5	Fullbyggt
302-Íb	Helgafell, suðurhlíðar		10	56	1140	56	1150	21,6	Í byggingu
308-Íb	Teigahverfi	13,6	243			13,6	243	17,9	Fullbyggt
315-Íb	Reykjahverfi og Sólvallaland	21,4	253	26,3	338	47,7	591	12,4	Byggt að hluta
317-Íb	Austan Reykjalundar			26,9	300	26,9	300	11,2	Óbyggt að mestu
318-Íb	Suður Reykir		9	14,6	162	14,6	171	11,7	Óbyggt að mestu
321-Íb	Akrar		19	14,0	160	14	179	12,8	Óbyggt að mestu
327-Íb	Helgafellshverfi, nyrsti hluti			10	90	10	90	9,0	Óbyggt
328-Íb	Helgafellshverfi vestan augans			4	24	4	24	6,0	Uppbygging hafin
329-Íb	Sveinsstaðir	0,2	1			0,2	1	5,0	Fullbyggt
330-Íb	Háeyri			0,3	4	0,3	4	13,3	Óbyggt
402-Íb	Krikahverfi	12,9	75		130	12,9	205	15,9	Í byggingu
407-Íb	Lágafell			49,4	740	49,4	740	15,0	Óbyggt
408-Íb	Hlíðartúnshverfi	8	99			8	99	12,4	Fullbyggt
Samtals		225	2616	283,2	4890	508,2	7506	14,8	
Önnur íbúðarbyggð:			Núv.		Nýtt		Heild		
116-M	Miðbær		126		260		386		Í byggingu
401-M	Miðsvæði Sunnukrika		11		22		33		Í byggingu
	Mosfellsdalur (214 og 217 Íb/L)		91		100		191		Í byggingu
	Leiðrétting, stök hús og fl.		100				100		
Samtals			2933		5250		8183		

*Í greinargerð aðalskipulags Mosfellsbæjar 2011-2030 er stærð lands 124-Íb sögð 87,3 ha en reynist við gerð stafrænna aðalskipulagsgagna vera 88 ha.

Eftir breytingu

Nr	Svæði	Núverandi íbúðarsvæði [ha]	Núverandi íbúðarfjöldi [íb]	Ný íbúðarsvæði [ha]	Nýjar íbúðir [íb] *	Heildarstærð svæða [ha]	Heildarfjöldi íbúða [íb]	Þéttleiki fullbyggðra svæða [íb/ha]	Lýsing
104-Íb	Leirvogstunga	39,7	166		261	39,7	427	10,8	Í byggingu
115-Íb	Höfða-, Tanga- og Holtahverfi	77,9	1041		23	77,9	1064	13,7	Fullbyggt, þéttingamöguleikar
120-Íb	Hlíðarhverfi	33,2	449		110	33,2	559	16,8	Fullbyggt, þéttingamöguleikar
124-Íb	Blikastaðaland [og Þrastarhöfði]	5,6	157	71,5	3600	77,5	3757	48,5	Að mestu óbyggt
301-Íb	Ásar og Lönd	12,5	94			12,5	94	7,5	Fullbyggt
302-Íb	Helgafell, suðurhlíðar		10	56	1140	56	1150	21,6	Í byggingu
308-Íb	Teigahverfi	13,6	243			13,6	243	17,9	Fullbyggt
315-Íb	Reykjahverfi og Sólvalaland	21,4	253	26,3	338	47,7	591	12,4	Byggt að hluta
317-Íb	Austan Reykjalundar			26,9	300	26,9	300	11,2	Óbyggt að mestu
318-Íb	Suður Reykir		9	14,6	162	14,6	171	11,7	Óbyggt að mestu
321-Íb	Akrar		19	14,0	160	14	179	12,8	Óbyggt að mestu
327-Íb	Helgafellshverfi, nyrsti hluti			10	90	10	90	9,0	Óbyggt
328-Íb	Helgafellshverfi vestan augans			4	24	4	24	6,0	Uppbygging hafin
329-Íb	Sveinsstaðir	0,2	1			0,2	1	5,0	Fullbyggt
330-Íb	Háeyri			0,3	4	0,3	4	13,3	Óbyggt
402-Íb	Krikahverfi	12,9	75		130	12,9	205	15,9	Í byggingu
407-Íb	Lágafell			49,4	740	49,4	740	15,0	Óbyggt
408-Íb	Hlíðartúnshverfi	8	99			8	99	12,4	Fullbyggt
Samtals		225	2616	273,0	7082	498,4	9698		
Önnur íbúðarbyggð:			Núv.		Nýtt		Heild		
116-M	Miðbær		126		260		386		Í byggingu
401-M	Miðsvæði Sunnukrika		11		22		33		Í byggingu
150-VÞ	Við Vesturlandsv. í Blikastaðalandi		0		150		150		Ódeiliskipulagt
	Mosfellsdalur (214 og 217 Íb/L)		91		100		191		Í byggingu
	Leiðrétting, stök hús og fl.		100				100		
Samtals			2944		7614		10558		

Innfærð hefur verið síðari breytingar á aðalskipulagi og fjölda íbúða, nýjast: Helgafell 302-Íb, staðfest 03.03.2022, Sunnukriki 401-M, staðfest 29.09.2022 og Háeyri 330-Íb, staðfest 28.03.2023.

Innfærð hefur verið síðari breytingar á aðalskipulagi og fjölda íbúða, nýjast: Helgafell 302-Íb, staðfest 03.03.2022, Sunnukriki 401-M, staðfest 29.09.2022 og Háeyri 330-Íb, staðfest 28.03.2023. "Núverandi íbúðarfjöldi" er óbreyttur frá greinargerð dags. 18.06.2013.

Íbúðarsvæði yfirlitstafla

Breyting er gerð á töflu landnotkunarreita íbúðarsvæða á bls. 35-37 í greinargerð, lína 4: 124-Íb.

Fyrir breytingu

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
124-Íb	88 ha*	Blikastaðaland	Óbyggt	Blönduð byggð, fjölbýlis- og sérbýlishúsabyggð.

*Í greinargerð aðalskipulags Mosfellsbæjar 2011-2030 er stærð lands 124-Íb sögð 87,3 ha en reynist við gerð stafrænna aðalskipulagsgagna vera 88 ha.

Eftir breytingu

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
124-Íb	77,5 ha	Blikastaðaland	Óbyggt Ódeiliskipulagt en meðfylgjandi er rammahluti aðalskipulags. Sjá svæðislýsingu í 2. kafla rammahlutans.	Grænir innviðir: Grænir geirar skipti byggðinni í hverfi og verði meginfarvegir ofanvatns. Gróður verði notaður markvisst til rýmis- og skjólmyndunar. Stíganet: 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. Meðhöndlun ofanvatns: Blágrænum ofanvatnslausnum verði beitt þar sem því verður viðkomið. Borgarlína og gatnakerfi: Þrjár meginsamgönguæðar liggi eftir Blikastaðalandi endilöngu á milli Korpúlfsstaðavegar og Baugshlíðar, þ.m.t. Borgarlína að mestu leyti í sérrými. Götur og önnur almenningssvæði: Unnið verði með mismunandi götugerðir til að skapa gönguvæna og aðlaðandi byggð. Almenningsrými séu fjölbreytt og dreifð um svæðið. Við Blikastaðabæinn verði almenningssvæði tengt grænum geira og Borgarlínustöð. Önnur stöð er áætluð vestar á landinu nær Korpúlfsstaðavegi. Stöðvarnar skulu vera samgöngumiðja sem tengist helstu innviðum. Byggðarmynstur og bæjarmynd: Íbúðarbyggð, með íbúðum af fjölbreyttum stærðum, en við tvær Borgarlínustöðvar verði heimild til blöndunar íbúða við verslun og þjónustu líkt og á miðsvæði. Íbúðarbyggðin skiptist í þrjú karaktarsvæði, 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 hins vegar hækkandi frá Úlfarsá til að nýta sjávarútsýni sem best. Verslun og þjónusta: Aðalþjónustukjarni bæjarhlutans verði á reitnum með góðum tengslum við almenningssvæði við Blikastaðabæinn sem fær nýtt hlutverk. Á reitnum verði fjölbýli í bland við verslunar- og þjónustustarfsemi. Samfélagsinnviðir og nærþjónusta: Tveir grunnskólar og allt að sex leikskólar þjóni íbúðarbyggðinni. Leikskólar geta ýmist verið í sérhúsnæði eða hluti annars húsnæðis. 25.000 m². 2-5 hæðir, auk bílakjallara.

Verslunar- og þjónustusvæði (V)

Breyting er gerð á kafla 4.5 Verslunar- og þjónustusvæði á bls. 41 í aðalskipulagi Mosfellsblæjar 2011-2030.

Breyting er á töflu landnýtingarfláka með eftirfarandi viðbót:

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
150-VP	7,5 ha	Við Vesturlandsveg í Blikastaðalandi	Óbyggt Svæðið liggur meðfram Vesturlandsvegi.	Borgarlína og gatnakerfi: Reiturinn verði þjónustaður af megingötu sem liggi beint á milli Korpúlfsstaðarvegur og Baugshlíðar. Frá götunni verði gott aðgengi fyrir alla ferðamáta til og frá Borgarlínustöð. Byggðarmynstur og bæjarmynd: Á reitnum er gert ráð fyrir atvinnuhúsnæði fyrir verslanir, þjónustu og athafnastarfsemi, í bland við mögulegar 150 íbúðir, skv. útfærslu í deiliskipulagi. 50.000 m ² 3-5 hæðir, auk bílakjallara.

Opin svæði til sérstakra nota (O)

Breyting er gerð á kafla 4.12 Opin svæði til sérstakra nota (O) á bls. 48 í aðalskipulagi Mosfellsblæjar 2011-

2030. Breyting er á töflu landnotkunarreits, bls. 51-54 með eftirfarandi viðbót:

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
151-Oí	3 ha	Íþróttamiðstöðin á Blikastöðum	Óbyggt Íþróttasvæðið í Blikastaðalandi er undir Úlfarsfelli, vestan við Baugshlíð og norður af Vesturlandsvegi.	Á svæðinu skal vera starfsemi og þjónusta er tengist íþróttum, hreyfingu og heilsu með einum eða öðrum hætti og fellur að lýðheilsu- og forvarnastefnu Mosfellsbæjar. 10.000 m ² Svæðið tilheyrir uppbyggingarsvæði Blikastaðalands.

Samgöngur og veitur

Aftan við kafla 6.1.5 Almenningsamgöngur, bls. 82, undirkafla 6.1 Samgöngur, bætist:

6.1.6 Borgarlína

Borgarlína á að vera nýtt og afkastamikið hágæða kerfi almenningsamgangna sem sveitarfélögin á höfuðborgarsvæðinu ætla sér að vinna í sameiningu. Borgarlínan er helsta forsenda þess að sveitarfélögin geti þétt byggð innan sinna marka og í miðkjörnum og miðbæjum. Þannig er ætlast til að þetta megi uppbyggingu við línuna og svæðið geti vaxið án þess að brjóta nýtt land undir byggð utan skilgreindra vaxtarmarka höfuðborgarsvæðisins samkvæmt svæðisskipulagi. Áætlun er í samræmi við samþykktu breytingu á svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins, Höfuðborgarsvæðið 2040, frá 2018 og undirrituðum samgöngusáttmála sex sveitarfélaga við ríkið árið 2019. Með Borgarlínu verður hægt að byggja hagkvæmari rekstrareiningar með því að byggja þéttari og skilvirkari byggð. Borgarlínan mun þannig ganga eftir skilgreindum samgöngu- og þróunarásum sem búið er að festa í svæðisskipulagi.

Nýtt stofnleiðanet Strætó verður grunnur að framtíðarskipan Borgarlínu og gera áætlanir í skipulagi ráð fyrir því. Stofnleiðir ná yfir ólík hverfi og sveitarfélög með það að markmiði að almenningsamgöngur verði tíðari og skilvirkari fyrir notendur þeirra. Kjarnastöð Borgarlínu í Mosfellsbæ verður á miðbæjarsvæðinu í Háholti en slík kjarnastöð er mikilvægur tengipunktur við innanbæjar Strætó og svo Borgarlínu, ásamt því að hafa góðar tengingar við aðra samgöngumáta innanbæjar. Einnig er gert ráð fyrir nýrri kjarnastöð á Blikastaðalandi eins og sjá má í rammahluta aðalskipulags fyrir það svæði. Meginhlutverk Borgarlínu verður að flytja fólk hratt og örugglega á milli. Mikilvægt er að tryggja gott aðgengi að stöðvum og móta þar og hanna aðlaðandi umhverfi.

Í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins kemur fram að sveitarfélögunum sé heimilt að sýna útfærslur í skipulagsáætlunum sínum eftir því sem tilefni gefst. Lega Borgarlínu, almenningsamgangna, er því sýnd á landnotkunaruppdrátti/þéttbýlisuppdrátti Mosfellsbæjar. Gert er ráð fyrir að Borgarlína fari um Blikastaðaland um Baugshlíð og í miðbæ að þverholti. Stöðvar, fjöldi þeirra og staðsetning verður ákvörðuð í deiliskipulagi.

5.3 Forsaga og kynning

Á árunum 2019–2021 voru unnin forsendu- og greiningargögn fyrir Blikastaðaland á vegum landeiganda, kynnt í skipulagsnefnd og bæjarstjórn í maí 2020 og tekin til umfjöllunar í rýnihópum Mosfellsbæjar sem skiluðu niðurstöðum í júlí 2021.

Á grundvelli þessara gagna var unnin tillaga að rammahluta aðalskipulags fyrir Blikastaðaland sem viðauki við aðalskipulagið og jafnframt hluti vinnu við nýtt Aðalskipulag Mosfellsbæjar 2040.

Rammahlutinn hefur verið kynntur íbúum og hagsmunaaðilum í samræmi við ákvæði skipulagslaga um kynningu vinnslutillagna og auglýsingu skipulagstillagna. Í þeirri vinnu hafa komið fram ábendingar sem unnið hefur verið með.

Í ljósi mikillar þarfar fyrir nýtt íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu, sem m.a. birtist í þrýstingi á leigu- og fasteignamarkaði, hærra verði og áframhaldandi fjárfestingu í íbúðarhúsnæði á landsvísi, er talið þrýtt að aðskilja breytingu á íbúðarsvæði 124-ÍB frá heildarendurskoðun aðalskipulagsins. Með því er komið í veg fyrir að uppbygging á fyrsta áfanga Blikastaðalands tefjist umfram nauðsyn og stuðlað að því að Mosfellsbær leggi sitt af mörkum til aukins framboðs íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu. Við heildarendurskoðun aðalskipulags eru ýmis mál sem krefjast umfangsmikillar umfjöllunar við kynningu og samráð, svo sem landnýting einkalanda, innviðir og umhverfismál.

Tillaga þessi um breytingu á aðalskipulagi hefur verið undirbúin á grundvelli rammahlutans og vinnu við deiliskipulag 1. áfanga Blikastaðalands. Hún verður auglýst og kynnt íbúum og hagsmunaaðilum í samræmi við ákvæði skipulagslaga um breytingar á aðalskipulagi samhliða tillögu deiliskipulagsins. Samráð, kynningar, fundir, ábendingar og umsagnir vegna lýsingar og forkynningar deiliskipulags hafa mótað bæði aðalskipulag og rammahluta aðalskipulagsins.

Breytingar eftir auglýsingu:

- Forsíðumynd breytt
- Orðalagi og örnefni sem áður tilgreindi lækjarfarveg landsins sem „Skálatúnslæk“, fjarlægð eða breytt.
- Á bls. 35 var orðalagi um reiðstígað gamla bænum fjarlægð.
- Prófkalestur, stök orð og innsláttur.
- Á uppdrátti sem fylgir rammahluta aðalskipulags var misvísandi orðalag um „greinargerð og rammahluta“ breytt í „fylgiskjöl og greinargerð rammahluta“



Horft yfir Blikastaðaland í átt að Mosfellsbæ.

6. Heimildir

Ritaðar heimildir

Antikva ehf (2025). *Blikastaðir fornleifaskráning vegna deiliskipulags*. Reykjavík, Antikva ehf.

Bragi Bergsson (2022). *Blikastaðir. Húsakönnun*. Sjá: <https://husaskraning.minjastofnun.is/#gsc.tab=0>

Gunnlaugur M. Einarsson, Daði Þorbörnsson, Magnús Á. Sigurgeirsson (2022). *Blikastaðir - jarðfræði, vatnafar og grunnvatn*. Kópavogur: Íslenskar orkurannsóknir.

Ferlir (á.á.). *Korpúlfsstaðir - Blikastaðir*. Skoðað 13. febrúar 2019 á: <https://ferlir.is/korpulfsstadir-blikastadir/>

Ferlir (á.á.). *Blikastaðanes-Þerneyjarsund*. Skoðað 13. desember 2021 á: <https://ferlir.is/blikastadanestherneyjarsund-2/>

Þjóðminjasafn Íslands (2006.) *Skráning fornleifa í Mosfellsbæ*. Reykjavík: Þjóðminjasafn Íslands.

Myndir og fordæmi

Ýmsar myndir úr safni Alta.

Aðrar myndir af netinu:

- Ferlir. *Hamrahlíð og Lágafellshamrar*. <https://ferlir.is/korpulfsstadir-blikastadir>
- Ferlir. *Kerlingarskarð*. <https://ferlir.is/korpulfsstadir-blikastadir>
- Ferlir. *Blikastaðakró*. <https://ferlir.is/korpulfsstadir-blikastadir>
- Arkitema Architects. *Vibeenskolen*. <https://arkitema.com/da/arkitektur/laering/vibeenskolen#!https://arkitema.com/da/arkitektur/laering>
- Bell Street Park, Seattle. <https://worldlandscapearchitect.com/bell-street-park-a-hybrid-of-park-activities-and-street-functions-by-migsvr/#.XPUz14j7SUK>

- Elverdal. <https://elverdal.dk/projekter/guldberg-skole-renovering,-byfornyelse-og-integration-i-et.html>
- Green Infrastructure Digest. <https://hpigreen.com/tag/bmp/>
- Halvorsen architects. <https://halvorsen-architects.co.uk/woodland-to-playground/>
- Information. <https://www.information.dk/debat/2012/04/baeredygtige?page=2>
- Land Perspectives. *Green Streets of Portland*. <https://landperspectives.com/2011/05/24/green-streets-of-portland-oregon/>
- New York Times. *Exploring Berlin's Unique Playgrounds*. <https://www.nytimes.com/slideshow/2016/06/01/travel/exploring-berlins-unique-playgrounds/s/05BERLIN-SS-slide-1KH3.html>
- Playground, *Ballina*. <https://www.flickr.com/photos/countymayo/5668672635>
- Reykjavík. *Deiliskipulag Kennaraháskóli Íslands*. https://reykjavik.is/sites/default/files/framkvaemdaskja/skjol_2014/kennarahaskoli_islands_5_uppdraettir.pdf
- Sla. *Frederiksberg New Urban Spaces*. // *Sønder Boulevard on Vesterbro*. // *BroMalmö*. <https://www.sla.dk/en/projects/frederiksbergnyebyrum/> // <https://www.sla.dk/en/projects/sonderboulevard/> // <https://www.sla.dk/dk/projects/bro406/>
- Studioe. <https://www.behance.net/gallery/59692333/Residence-Trencin>
- Susdrain. *Forest Way School*. https://www.susdrain.org/case-studies/case_studies/forest_school_coalville_leicestershire.html
- Sustainable design. *Woonerf*. <http://ucdesustainability.blogspot.com/2011/07/wonderful-world-of-woonerfs.html>
- Wikipedia. *Brussels tram route 3*. https://en.wikipedia.org/wiki/Brussels_tram_route_3#/media/File:03berkendael4014.jpg
- *Urban Green Cycling Route, Queens Plaza, New York*. <https://br.pinterest.com/viviito/urban-design-bike-lanes/>
- Vifa. *Recycled swing*. <https://vifamagazine.ca/bouger/activites-familiales/insolite-6-projets-completement-fous-a-construire-dans-la-cour-cet-ete/>
- Crate&Barrel. <https://arthomegarden.com/blog/2021/6/14/summer-2021-design-tips-how-to-make-the-most-of-your-outdoor-space>
- Land Act. *Ecoquartier 'Les Marches de Bréviandes'*. <https://land-act.fr/projets/ecoquartier-les-marches-de-breviandes/>
- Morgunblaðið. *Pönnukökur og útreiðartúr*. <https://www.mbl.is/greinasafn/grein/1601644/>
- Sparvagnsstaderna. *Lund Central trainstation to ESS research facility*. <https://www.sparvagnsstaderna.se/en/node/141>
- Per Gunnar Andersson. *Lund in Sweden: Europe's newest tramway system virtually inaugurated*. <https://www.urban-transport-magazine.com/en/lund-in-sweden-europes-newest-tramway-system-virtually-inaugurated/>
- Art Gray. *Commissary*. <https://www.gardenista.com/posts/restaurant-visit-roy-chois-commissary-inside-a-greenhouse-in-la/>