

MINNISBLAÐ

SKJALALYKILL

103159-71-MIN-001-V02

DAGS.

20.10.2025

SENDANDI

Einar Sindri Ólafsson

VERKHEITI

Blikastaðir

VERKKAUPI

Blikastaðaland ehf.

DREIFING

Andri Rafn Yeoman
Berglind Hallgrímsdóttir

MÁLEFNI

Blikastaðir - Landnotkun LE-02

Inngangur

Unnið er að uppbyggingu á landi Blikastaða í Mosfellsbæ. Þar er fyrirhugað nýtt íbúða- og atvinnusvæði með allt að 3.500 – 3.700 íbúðum og allt að 66.000 m² atvinnuhúsnæðis. Blikastaðaland er um 98 ha. að stærð og afmarkast af Vesturlandsvegi, Korpúlfsstaðavegi, Úlfarsá, Baugshlíð og núverandi byggð og golfvelli í norðri (mynd 1).

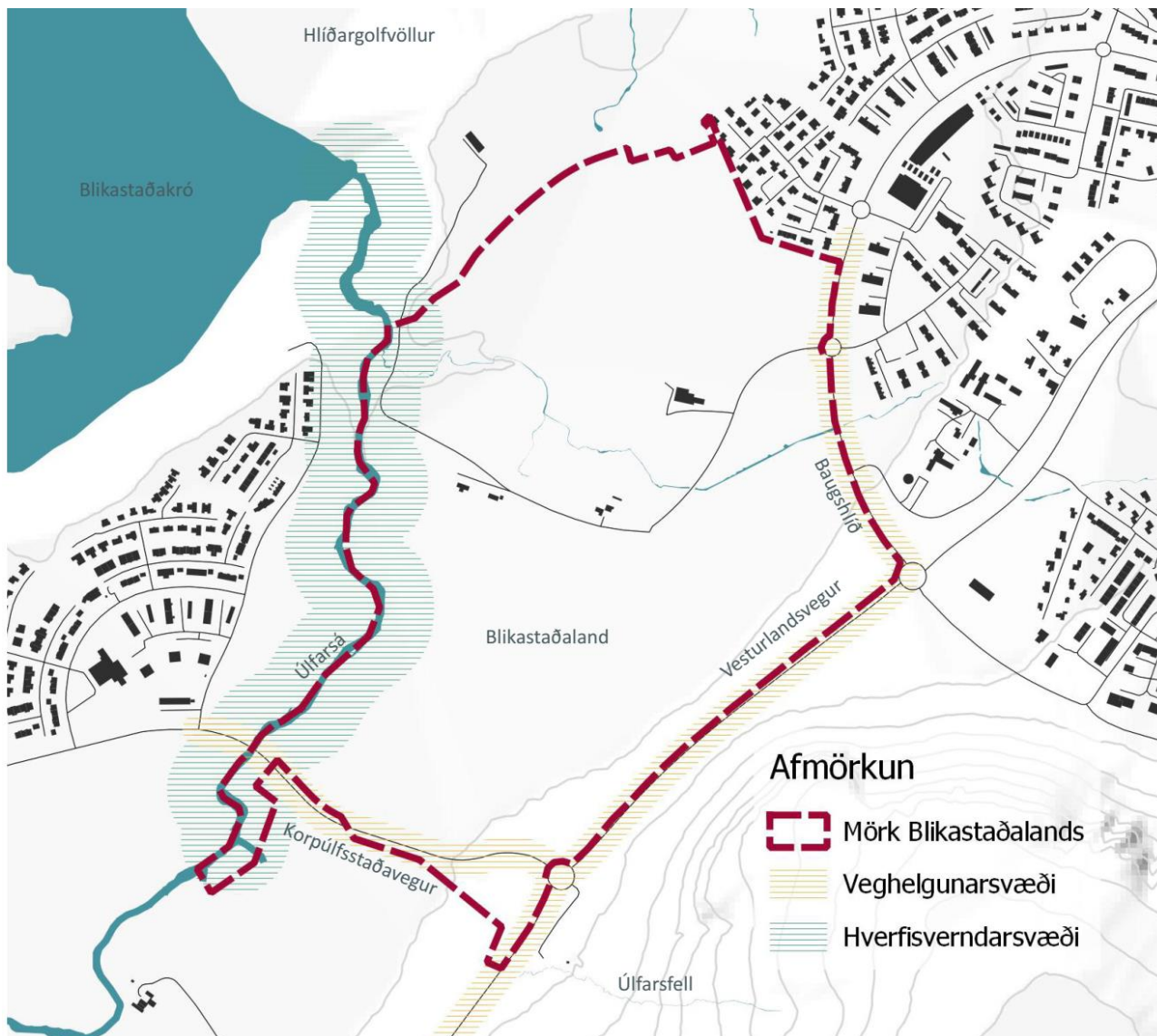
Fyrirhuguð uppbygging byggist á rammaskipulagi svæðisins. Forsendugreining og forsögn að skipulagi voru unnar árið 2019 fyrir hönd landeiganda. Tillaga að rammahluta aðalskipulags var síðan birt árið 2022 og er hluti að tillögu að nýju Aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2022-2040 [1]. Við mótun rammahlutans hefur verið lögð áhersla á að skipta svæðinu í nokkra hluta sem geta staðið sem sjálfstæðar einingar sem mögulegt er að deiliskipuleggja eftir þörfum á hverjum tíma.

Í samræmi við kröfur BREEAM Communities er unnin úttekt á landnotkun svæðisins [2]. Skoðaður var eftirfarandi flokkur: *LE 02 – Landnotkun*, en markmiðið með þeim flokki er að hvetja til nýtingar á áður röskuðu eða menguðu landsvæði og forðast óraskað landsvæði en á sama tíma tryggja gæði jarðvegs. Felur það í sér að bregðast við með viðeigandi aðgerðum ef mengun finnst á svæðinu. Litið er til eftirfarandi efnisflokka m.t.t. BREEAM kröfunnar fyrir landnotkun (aðrar kröfur eiga ekki við um fyrirhugað skipulag):

- CN1 - Frumrannsóknir
- CN2 - Jarðvegsrannsóknir
- CN3 - Asbest
- CN4 - Frumhreinsun á jarðvegi

Mengun er skilgreind sem hvert það efni, vökvi eða gas sem fyrirfinnst í eða á jarðvegi (þ.m.t. grunnvatn) sem flokkað er sem hættulegt heilsu manna og umhverfis. Skilgreining mengunar nær einnig til ágengra innfluttra plöntutegunda. *Hreinsun* felur í sér að fjarlægja mengunarefni úr jarðvegi eða lækka styrk þeirra. Hreinsun getur falist í aðgerðum án þess að jarðvegurinn sé fjarlægður af upprunastað (in-situ) eða í aðgerðum sem miða að því að fjarlægja mengaðan jarðveg.

Engar heildstæðar rannsóknir hafa farið fram á mengun í jarðvegi á svæðinu. Jarðkönnun og jarðvegsrannsóknir hafa hins vegar farið fram á öllu svæðinu og þ.m.t. grunnvatnsrannsóknir og sprungurannsóknir. Fornleifaskráning hefur farið fram á svæðinu.



MYND 1 Afmörkun Blikastaðalands [1].

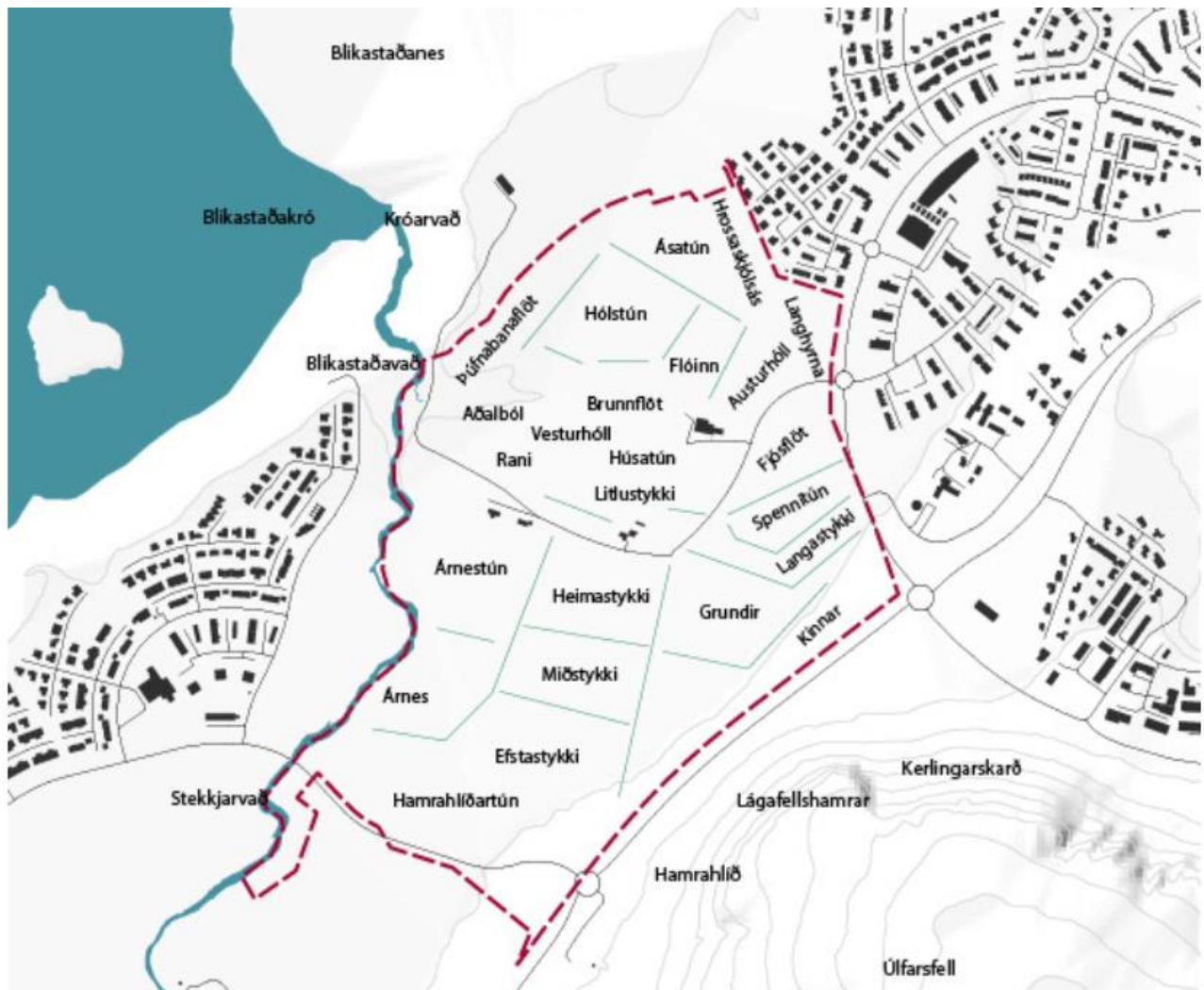
Staðhættir og landnotkun svæðisins

Landið er tiltölulega aflíðandi og flatlent. Úlfarsfell setur svip sinn á landsvæðið, en það stendur suðaustan við jörðina, þá er stutt í sjóinn. Blikastaðajörðin á sér langa sögu og hefur landbúnaður einkennt jörðina í gegnum tíðina. Sjálfur bærinn Blikastaðir stendur austarlega á svæðinu (mynd 2), en bærinn hefur líklega verið í byggð allt frá því snemma á miðöldum. Búskapur var á jörðinni allt til ársins 1973, síðast var þar kúabúskapur. Um miðja 20. öld var bærinn talinn einn sá glæsilegasti á landinu. Ásamt bænum og útihúsum eru á landinu fjögur önnur íbúðarhús sem byggð voru á árunum 1969-1974.

Svæðið hefur verið framræst með mörgum skurðum, enda fyrrum landbúnaðarland. Tún á jörðinni eiga sér ýmis heiti eins og sjá má á mynd 3. Skálatúnslækur rann áður eftir lægð í austurhluta svæðisins en rennur nú um lögn.

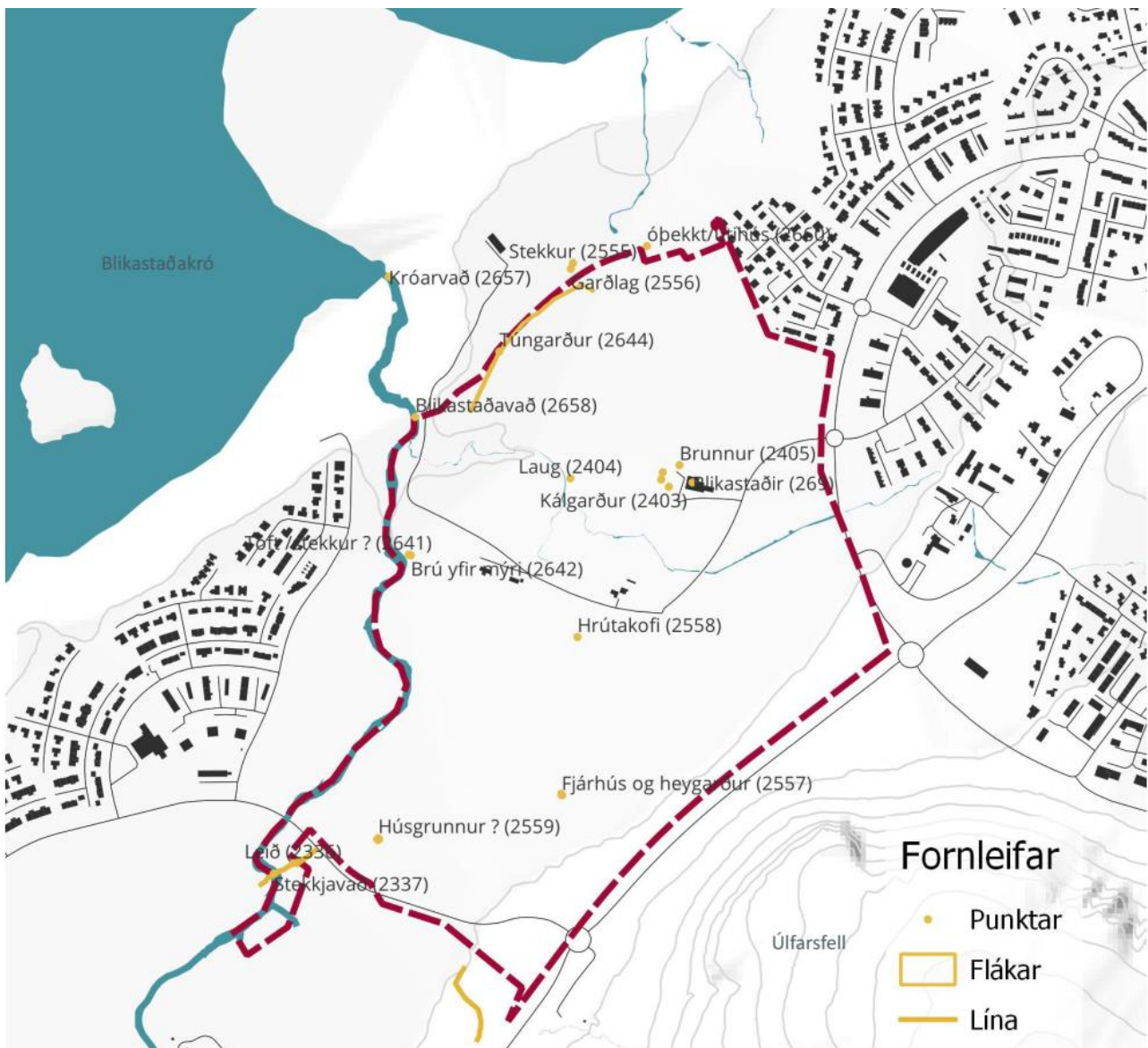


MYND 2 Blikastaðabærinn [1].



MYND 3 Nöfn túna ásamt helstu örnefnum [1].

Fornleifaskráning í Mosfellsbæ fór fram árið 2006 af Þjóðminjasafni Íslands [3]. Þá fór fram fornleifaskráning á jörðinni árið 2021 af Antikva [4]. Kort sem sýnir þekktar fornleifar á jörðinni má sjá á mynd 4. Á jörðinni finnast fornar tóftir, tún, hleðslur og vöð.



MYND 4 Fornleifar í landi Blikastaða [1].

Jarðfræði svæðisins

Almenn jarðfræði höfuðborgarsvæðisins er vel þekkt og hefur verið mikið rannsökuð í gegnum tíðina. Jarðfræðikort af svæðinu má sjá á mynd 5 [5]. Þá hafa farið fram ítarlegar rannsóknir á jarðfræði svæðisins:

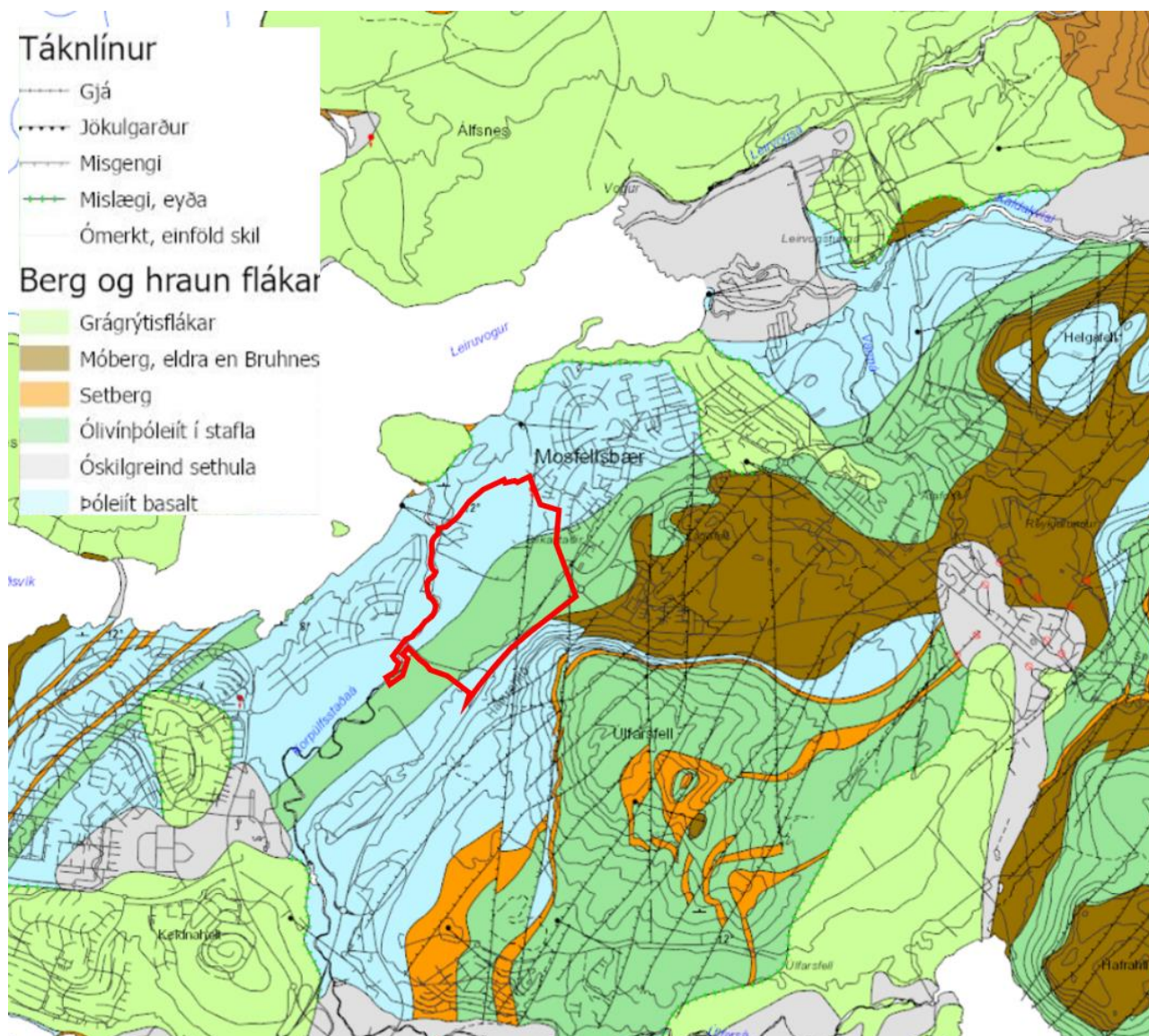
- Hönnun: Blikastaðaland – Jarðgrunnskönnun (1999) [6]
- Hönnun: Blikastaðanes – Berggrunnskönnun (2003) [7]
- ÍSOR: Blikastaðir – Jarðfræði, vatnafar og grunnvatn (2022) [8]
- EFLA: Sprungukönnun í landi Blikastaða (2025) [9]

Einnig hefur EFLA komið að því að samtúlka gögn úr þessum rannsóknum.

Berggrunnur Blikastaðalands samanstendur af basaltlögum sem myndast hafa vegna eldvirkni á og umhverfis Höfuðborgarsvæðið síðustu hundruði þúsunda ára. Berggrunnur svæðisins er annars vegar hraunlagastaflí úr þóleiíti- og ólivín-þóleiít hraunlögum og hins vegar yngri grágrýtishraunlög.

Hraunlagastaflinn úr þóleiíti- og ólivín-þóleiít hraunlögum hafa myndast eftir líftíma Kjalarneseldstöðina s.s. yngri en 800 þúsund ára. Í jarðlagastaflanum er að finna setlög, jökulberg og móberg. Jarðlögum í staflanum hallar um 12° til suðausturs. Grágrýtishraunlögin sem liggja ofan á þóleiít- og ólivín-þóleiít hraunlagastaflanum er mun yngri, líklega um 200.000 ára. Grágrýti þetta er ríkjandi í berggrunni höfuðborgarsvæðisins og er almennu tali nefnt Reykjavíkurgrágrýti. Þykkt staflans er víðast hvar 40 – 60 m en allt að 100 m innan borgarmarkanna. Ísaldarjöklar hafa síðar mótað yfirborð þessara myndanna niður í þá ásynd sem við sjáum nú í dag. Berggrunnurinn er víðast hvar mjög þéttur og lekt lítil [6] [7] [8].

Berggangar á milli Gufuness og Úlfarsfells eru a.m.k. sex og með N-S stefnu. Misgengi eru einnig að finna með sömu stefnu en fall á þeim er talið lítið. Austan við svæði eru misgengi fleiri, bæði með N-S og NA-SV stefnu. Hvergi er að finna greinileg ummerki um sprungur á svæðinu s.s. niðurföll. Líklega er um að ræða mjög gamlar sprungur sem hafi verið virkar fyrir hundruðum þúsunda ára og er ekkert sem bendir til þess að þær séu enn virkar [8][9].



MYND 5 Jarðfræðikort af svæðinu. Blikastaðalandið er merkt með rauðum línunum [5].

Ofan á berggrunninum eru þunn og ósamfelld, ólífræn setlög. Þetta er að mestu jökulruðningur sem víða er samlímdur. Ofan á jökulruðningnum er að finna möl og sand. Einnig er að finna fínefnaríkt botnset. Setlög þessi hafa myndast undir lok ísaldar og borist á svæðið í seinni tíð frá vatnsföllum s.s. Úlfarsá. Lífrænn jarðvegur liggur ofan á þessum ólífrænu setlögum. Jarðvegurinn er að stærstum hluta mýrarjarðvegur, allt að 4-5 m þykkur, en einnig er að finna á svæðinu þurrlandisjarðveg sem liggur ofan á holtum og er þ.a.l. þynnri. [6] [7] [8].

Grunnvatnsstaða er víðast hvar nokkuð há og virðist grunnvatnsborð fylgja landhæð eins og annars staðar á höfuðborgarsvæðinu. Lekt jarð- og berggrunns undir landinu er takmörkuð og flokkast sem lakur viðtaki. Áætlað dýpi á grunnvatn er alla jafna á innan við 3 m dýpi.



MYND 6 Flóðasvæði á og umhverfis Blikastaðand (afmarkað með gulri línu) [10].

Náttúruvá á svæðinu er einna helst fólgin í vatnsflóðum. Svæðið er ofan við áhrif af völdum sjávarflóða, enda er landhæð svæðisins á bilinu 20-40 m.y.s. Jarðskjálftahætta er sambærileg og víða á höfuðborgarsvæðinu. Gömul misgengi er að finna austan við svæðið. Ofanflóðahætta er ekki til staðar.

Áhættumat vegna vatnsflóða var unnið af EFLU árið 2017 auk þess sem sérstaklega er fjallað um slíkt í flóðaáættumati tengt BREEAM vottun skipulagsins [10]. Tveir stærri farvegir eru umhverfis Blikastaðaland, annarsvegar Úlfarsá og hinsvegar Skálatúnslækur.

Úlfarsá liggur við vesturjaðar Blikastaðalands og á upptök sín í Hafravatni. Rennsli er mest yfir vetrarmánuðina. Ekki eru taldar líkur á að flóð í Úlfarsá hafi áhrif á land Blikastaða. Í stórum flóðaatburði má gera ráð fyrir að áin breiði úr sér að einhverju leyti við árbakkana. Blikastaðalandið er í töluverði fjarlægð frá árbökkum og er einnig töluvert hærra í landinu.

Skálatúnslækur rennur í gegnum svæðið, ýmist í opnum farvegi eða í gegnum ræsi norðan Skarhólabrautar að Vestulandsvegi, gegnum Skálatún og að Baugshlíð. Þar rennur hann inn á Blikastaðaland og sameinast Úlfarsá við golfvallarsvæði þaðan sem hún fellur til sjávar. Flóðahætta í nálægð við Skálatúnslæk er miðlungs mikil miðað við núverandi aðstæður. Þar eru líkur á litlum og staðbundnum yfirborðsflóðum, einkum í leysingatið. Hættan er einkum umhverfis ræsi sem anna ekki því vatnsmagni sem kemur í flóðum.

Skilgreind flóðasvæði fyrir Blikastaðaland og nágrenni má sjá á mynd 6.

CN1 – Frumrannsóknir

Svæðið hefur fyrst og fremst verið notað til landbúnaðar. Þá hefur byggð og búseta verið skorðuð við það. Beit og túnrækt hefur verið stunduð innan svæðisins. Vegir, slóðar og stígar eru innan svæðisins, einnig liggur svæðið meðfram Vesturlandsvegi sem er einn umferðarþingsti vegur landsins. Ummerki um mannvistaleifar fyrri tíma má sjá í niðurstöðum fornleifaskráningar á mynd 4.

Ekki eru neinar heimildir um að jarðvegur hafi verið fluttur inn á svæðið en efnistaka hefur átt sér stað um miðja síðustu öld á um 1.000 m² svæði.

Alaskalúpínu er að finna meðfram Vesturlandsvegi, syðst á skipulagssvæðinu. Alaskalúpína er skilgreind sem ágeng tegund og mengunarvaldur skv. BREEAM. Þá hafa tré verið gróðursett í skjólbelti við tún. Sjálfsprottið birki og víðitegundir hafa náð sér á strik á liðnum árum auk stöku reyniviðartrjáa. Trjá- og runnagróðurinn er að mestu lágvaxið kjarr og liggur að langmestu leiti meðfram Vesturlandsvegi.

CN2 – Jarðvegsrannsóknir

Svæðið liggur meðfram Vesturlandsvegi, þar sem umferðarþungi er talsverður. Möguleiki er á að mengunarefni s.s. tengt útblæstri, svifryki og örplasti geti borist inn á svæðið líkt og annars staðar á höfuðborgarsvæðinu. Slíkt mengun væri þá helst að finna allra næst veginum sjálfum. Engin sérstakur grunur er um jarðvegsmengun á svæðinu vegna umferðar.

Svæðið er landbúnaðarland, en enginn búskapur hefur verið á jörðinni síðan á áttunda áratugi síðustu aldar. Því eru líkur á mengum tengdum landbúnaði taldar hverfandi.

Alaskalúpína er skilgreind sem ágeng tegund og mengunarvaldur. Alaskalúpína þekur aðeins lítið brot svæðisins og verður fjarlægð við framkvæmd. Hætta af útbreiðslu hennar innan svæðisins eru því nær engar.

Frumrannsóknir á svæðinu gefa ekki til kynna sérstakan grun um mengun á svæðinu og því er ekki talin þörf á almennum mengunarrannsóknum á jarðvegi. Hins vegar er ver að benda á að möguleiki er að mengun gæti borist með ofanvatni og lækjum af atvinnusvæði sem staðsett er ofan við Blikastaðaland.

CN3 – Asbest

Engar vísbendingar eru um að asbest sé að finna á svæðinu.

Asbest væri einna helst að finna vegna urðunar, en engir urðunarstaðir eru þekktir í Blikastaðalandi.

CN4 – Frumhreinsun á jarðvegi

Ekki er talin ástæða til þess að gera frumhreinsun á jarðvegi svæðisins þar sem jarðkönnun og saga svæðisins gefur enga vísbendingu um að þar sé mengaðan jarðveg að finna. Alaskalúpína verður fjarlægð við uppbyggingu svæðisins.

Heimildaskrá

- [1] Blikastaðaland – Nýr bæjarhluti milli fells og fjöru. Tillaga að Aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2022-2040, Rammahluti fyrir Blikastaðaland (2022). Blikastaðir, Mosfellsbær og Alta.
- [2] BREEAM Communities technical manual (2012)
- [3] Þjóðminjasafn Íslands (2006). *Skráning fornleifa í Mosfellsbæ*. Reykjavík, Þjóðminjasafn Íslands.
- [4] Antikva (2021). *Blikastaðir fornleifaskráning vegna deiliskipulags*. Reykjavík, Antikva.
- [5] Árni Hjartarson og Kristján Sæmundsson (2014). *Berggrunnskort af Íslandi, 1:600.000*. Reykjavík, ÍSOR.
- [6] Hönnun (1999). *Blikastaðaland – Jarðgrunnskönnun. Könnun á þykkt jarðlaga með Cobraborun og könnunargryffjum*. Reykjavík, Hönnun.
- [7] Hönnun (2003). *Blikastaðanes – Berggrunnskönnun*. Reykjavík, Hönnun.
- [8] Gunnlaugur M. Einarsson, Daði Þorbjörnsson, Magnús Á. Sigurgeirsson (2022). *Blikastaðir – jarðfræði, vatnafar og grunnvatn*. Kópavogur, ÍSOR.
- [9] EFLA (2025). *Sprungukönnun í landi Blikastaða*. Reykjavík, EFLA.
- [10] EFLA (2017). *Áhættumat flóða í Mosfellsbæ*. Mosfellsbær.

