



UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Deiliskipulag Blikastaðalands í Mosfellsbæ
– 1. áfangi (tillaga að deiliskipulagi)

13.11.2025



Mosfellsbær



UPPLÝSINGAR

SKJALALYKILL

2497-001-SKY-001-V01

HÖFUNDUR

Andri Rafn Yeoman

RÝNT

Jóhanna Helgadóttir

SAMÞYKKT

Unnið fyrir Blikastaðaland ehf.

Andri Rafn Yeoman

INNGANGUR

Umhverfismatsskýrsla þessi fylgir tillögu að nýju deiliskipulagi fyrir 1. áfanga uppbyggingar á Blikastaðalandi í Mosfellsbæ. Hér er lagt mat á umhverfisáhrif tillögunnar í samræmi við lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Samantekt skýrslunnar er að finna í greinargerð deiliskipulagstillögunnar.

Samhliða gerð deiliskipulagsins er unnið að breytingu á aðalskipulagi í samræmi við rammahluta aðalskipulags fyrir Blikastaði. Í rammahluta aðalskipulags fyrir Blikastaðaland er mótuð heildarsýn og skipulagsramma fyrir svæðið. Að auki er unnið að heildarendurskoðun aðalskipulags Mosfellsbæjar til ársins 2040, þar sem skilgreind eru meginmarkmið um framtíðarþróun byggðar og samgöngukerfis bæjarins. Nýtt aðalskipulag Mosfellsbæjar, ásamt rammahluta fyrir Blikastaðaland, var auglýst árið 2025. Deiliskipulagstillagan sem hér er til umfjöllunar tekur til 1. áfanga uppbyggingar Blikastaðalands. Vinna við rammahlutann hófst árið 2019 með verkefninu *Blikastaðaland – Nýr bæjarhluti milli fells og fjöru*, og voru frumdrög þess kynnt samhliða nýju aðalskipulagi árið 2023.

SKIPULAGSTILLAGA

Viðfangsefni skipulagsvinnunnar á deiliskipulagsstigi er að útfæra nánar atriði sem koma fram í rammahluta aðalskipulags svæðisins sem og að setja fram nýja skilmála. Með því eru lögð frekari drög að því hvernig uppbygging svæðisins á Blikastaðalandi verði. Lögð er áhersla á að skilgreina:

- Uppbyggingu svæðisins og tengsl þess við náttúru og græn svæði.
- Uppbyggingu Blikastaðabæjarins, legu Borgarlínu og staðsetningu borgarlínustöðvar í 1. áfanga.
- Þéttleika og blöndun byggðar við borgarlínustöð og innan skipulagssvæðisins alls.
- Fyrirkomulag bílastæða, göngu- og hjólastíga.
- Aðra nauðsynlega skilmála sem tryggja heildræna og sjálfbæra þróun byggðarinnar.

Gert er ráð fyrir að Blikastaðaland verði eitt þéttbýlasta íbúðarsvæði Mosfellsbæjar, í samræmi við markmið Svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins (*Höfuðborgarsvæðið 2040*) og samgöngusáttmála sveitarfélaga höfuðborgarsvæðisins og ríkisins.

Tillagan gerir ráð fyrir blandaðri byggð með fjölbreyttum húsagerðum. Gert er ráð fyrir mestum þéttleika næst Blikastaðabænum og Borgarlínu og að það dragi úr þéttleika eftir því sem byggð fjarlægist meginás samgangna.

Áætlað er að á svæðinu rísi um 1.200–1.300 íbúðir, blanda fjölbreyttra sérbýlishúsa en megináhersla á minni og meðalstór fjölbýlishús. Einnig er gert ráð fyrir skóla, leikskóla, verslun og þjónustu, auk 5.000 – 7.000 m² af atvinnuhúsnæði. Gert er ráð fyrir að Borgarlína fari um svæðið og að Borgarlínustöð verði miðsvæðis á svæðinu. Áhersla er á samspil byggðar og náttúru, fjölbreyttar samgöngur, blágrænar ofanvatnslausnir, samfélagsleg gæði, gæði byggðar og aukinn líffræðilegan fjölbreytileika grænna svæða.

Meginmarkmið skipulagsins er að leggja grunn að öflugum og eftirsóknarverðum hverfi sem styrkir nærumhverfið og bætir lífsgæði þeirra sem sækja svæðið sem og þarf starfa og búa. Helstu áherslur eru á samspil byggðar og náttúru, uppbyggingu sem styður við heilbrigðan lífsstíl og aukna samfélagsheild. Stefnt er að því að skipulagsáætlunin hljóti vistvottun BREEAM fyrir skipulagsáætlanir (e. BREEAM Communities).

Markmið og áherslur

Meginmarkmið skipulagsins er að leggja grunn að öflugum og eftirsóknarverðum hverfi sem styrkir nærumhverfið og bætir lífsgæði þeirra sem sækja svæðið, starfa og búa á svæðinu eða í nálægð við það. Helstu áherslur eru á samspil byggðar og náttúru, og uppbyggingu sem styður við virkan lífsstíl og aukna samfélagsheild. Auk þess eru helstu markmið skipulagsins að í Blikastaðalandi:

- Rísi blönduð byggð sem styður við samfélagsheild og bætta lýðheilsu íbúa og gesta, með áherslu á:
 - samspil náttúru og byggðar, virkt umhverfi, gæði almenningsrýma, stíga, dvalar- og íverusvæði sem styðja við samfélagsheild, hvetja til hreyfingar og nýttast fjölbreyttum hópum
- Verði gott aðgengi að nálægri náttúru, fjölbreyttum útivistar- og grænum svæðum bæði innan hverfisins og í nærumhverfinu, með áherslu á:
 - vistleg dvalarsvæði og almenningsrými í góðum tengslum við nærliggjandi umhverfi
 - blágrænar ofanvatnslausnir
 - umhverfi sem styður við líffræðilegan fjölbreytileika
- Rísi nýtt hverfi með lifandi starfsemi og fjölbreyttum íbúðum á samgöngu- og þróunarárs, með áherslu á:
 - sjálfbærar og umhverfisvænar lausnir og heildstætt yfirbragð í sátt við umhverfi og samfélag
 - uppbyggingu sem styður við forsendur Borgarlínu og styrkir svæði á skilgreindum samgöngu- og þróunarárs
 - hagkvæma nýtingu lands s.s. með blöndun byggðar þar sem áhersla er á fjölbreytt framboð íbúða
 - byggðarmynstur sem tekur tillit til staðháttanna s.s. ríkjandi vindáttar, afstöðu til sólar, legu lands og nærumhverfis
 - lifandi starfsemi og endurgerð Blikastaðabæjarins sem hjarta hverfisins
 - samspil skóla, náttúru og Blikastaðastræti – snýr vel við sólu og grænum geira
- Verði greitt aðgengi að fjölbreyttum samgöngum með aukna áherslu á vistvænar samgöngur jafnframt því að tryggja öruggar umferðatengingar fyrir akandi, með áherslu á:
 - skilvirkt stígakerfi og grænar tengingar innan hverfis og við nærumhverfið og nálæga náttúru
 - gott aðgengi að vistvænum samgöngum
 - skilvirkt gatnanet og greiðar tengingar við nærliggjandi gatnakerfi.

Skipulagslýsing fyrir deiliskipulagið var auglýst í desember 2023 og í framhaldi fór fram víðtækt samráð við hagsmunaaðila og haldnar vinnustofur með fulltrúum Mosfellsbæjar til að skerpa á áherslum og útfærslum tillögunnar.

TENGL VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

Landskipulagsstefna 2024 - 2038

Við mótun skipulagsins er tekið mið af viðeigandi markmiðum og stefnum sem sett eru fram í landsskipulagsstefnu. Eitt af meginmarkmiðum stefnunnar er að „*skipulag stuðli að sjálfbærri þróun og lífsgæðum fólks, styðji samkeppnishæfni og sé sveigjanlegt og stuðli að viðnámsþrótti gagnvart samfélags- og umhverfisbreytingum.*“ Í landsskipulagi er m.a. fjallað um markmið stjórnsvalda um:

- Vernd umhverfis og náttúru.
- Velsæld samfélags.
- Samkeppnishæft atvinnulíf.

Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2040

Hryggjarstykki svæðisskipulagsins er nýtt almenningssamgöngukerfi, Borgarlínan, sem tengir saman sveitarfélög svæðisins. Í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins, *Höfuðborgarsvæðið 2040*, eru sett fram vaxtarmörk byggðar og lögð áhersla á að beina nýrri uppbyggingu að kjörnum og svokölluðum samgöngu- og þróunarásum. Þar eru einnig skilgreind viðmið um svæðisnýtingu og þróunarsvæði Borgarlínu.

Uppbygging Blikastaðalands er í fullu samræmi við stefnu svæðisskipulagsins, þar sem lögð er áhersla á hagkvæman vöxt, skilvirkar samgöngur og nútímalegt samgöngukerfi. Blikastaðaland liggur innan samgöngu- og þróunaráss Borgarlínu, og er skipulagstillagan í takt við stefnu um að beina nýrri byggð að kjörnum og samgönguásum. Skipulagið tekur mið af fimm leiðarljósum svæðisskipulagsins:

- Leiðarljós 1: Hagkvæmur vöxtur höfuðborgarsvæðisins
- Leiðarljós 2: Skilvirkar samgöngur og nútímalegt samgöngukerfi
- Leiðarljós 3: Aukin alþjóðleg samkeppnishæfni
- Leiðarljós 4: Heilnæmt umhverfi
- Leiðarljós 5: Gott nærumhverfi

Skipulagstillagan er í samræmi við markmið 1.1 um að þéttbýli þróist innan vaxtarmarka og að nýrri íbúðarbyggð skuli almennt komið fyrir í þéttnu og samfelldu framhaldi af byggð sem fyrir er. Með því móti er stuðlað að betri nýtingu grunngerfa samgangna, veitna og almannabjónustu. Áformuð uppbygging er einnig í samræmi við þá stefnu að byggð skuli að jafnaði vera undir 100 m hæð yfir sjávarmáli þar sem úrkoma og lágt hitastig að vetri hafi takmarkandi áhrif á umferð um svæðið.

Svæðið er á skilgreindum samgöngu- og þróunaráss samkvæmt samþykktum breytingum á svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins frá árinu 2018 *Samgöngu- og þróunarássar fyrir hágæðakerfi*

almenningsgangna á höfuðborgarsvæðinu – Borgarlína og breytingu á korti 2 – kjarnar og vaxtamörk. Í breytingunni eru m.a. sett fram ákvæði um þróun og uppbyggingu á þróunarsvæðum Borgarlínu til þess að stuðla að markmiði sveitarfélaganna um að ná a.m.k. 12% hlutdeild almenningsgangna í ferðum á höfuðborgarsvæðinu. Skipulag Blikastaðalands tekur jafnframt mið af þeim viðmiðum sem sérstaklega eru sett fram fyrir samgöngumiðuð svæði í breytingu á svæðisskipulagi, m.a:

- Uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu skal beint á þróunarsvæði Borgarlínu
- Blöndun íbúða- og atvinnuhúsnæðis
- Fjölbreyttur húsnæðiskostur
- Gæði hins byggða umhverfis
- Kröfur um bíla- og hjólastæði

Aðalskipulag Mosfellsbæjar

Unnið er að endurskoðun á aðalskipulagi Mosfellsbæjar til ársins 2040 og samhliða þeirri vinnu hefur verið unnið að rammahluta aðalskipulags fyrir Blikastaðaland. Bæjarstjórn Mosfellsbæjar samþykkti í október 2018 að hefja endurskoðun gildandi aðalskipulags sem nær yfir tímabilið 2011–2030. Tillagan var upphaflega afgreidd af skipulagsnefnd 21. september 2018 og sú ákvörðun er í samræmi við 35. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og grein 4.8.1 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Stefnt er að því að nýtt aðalskipulag, ásamt rammahluta fyrir Blikastaðaland, verði staðfest vorið 2026. Samhliða því er gert ráð fyrir að deiliskipulag 1. áfanga Blikastaðalands verði samþykkt.

Við endurskoðun aðalskipulags Mosfellsbæjar hefur verið unnið að því að innleiða Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna um sjálfbæra þróun. Í mótun deiliskipulags Blikastaðalands er sérstaklega horft til eftirfarandi markmiða:

- Heilsa og vellíðan (markmið 3)
- Nýsköpun og uppbygging innviða (markmið 9)
- Sjálfbærar borgir og samfélög (markmið 11)
- Aðgerðir í loftslagsmálum (markmið 13)

Mosfellsbær er jafnframt þátttakandi í Heilsuefandi samfélagi, þar sem markmiðið er að skapa umhverfi sem styður við heilsusamlegt lífni og vellíðan allra íbúa. Einnig er litið til annarra stefna sveitarfélagsins, s.s. menningarstefnu, íþrótt- og tómstundastefnu, lýðheilsu- og forvarnastefnu og umhverfisstefnu.

Rammahluti aðalskipulags – Blikastaðaland

Rammahlutinn, sem hluti nýs aðalskipulags, verður bindandi á svæðinu og hefur sama vægi og aðalskipulagið sjálft. Hann mun þannig leggja grunn að gerð deiliskipulags fyrir Blikastaðaland og afmarka meginforsendur þess.

Deiliskipulag

Engin heildstæð deiliskipulagstillaga er nú í gildi fyrir svæðið í heild. Þó eru til staðar eldri skipulögð svæði innan þess, m.a. deiliskipulag fyrir tímabundinn leikskóla á „skólalóð sunnan Prastarhöfða“, sem mun falla úr gildi við samþykkt nýs deiliskipulags. Einnig er í gildi deiliskipulag fyrir íbúðabyggð við Prastarhöfða. Gert er ráð fyrir að gerð verði smávægileg breyting á því skipulagi samhliða deiliskipulagi 1. áfanga Blikastaðalands. Breytingin nær til svæðis sem nú er skilgreint sem „grendarvöllur“, en er óbyggt í dag. Á svæðinu verður komið fyrir tengingum og grænum svæðum, sem tekið verður mið af við gerð nýs skipulags.

Húsnæðisáætlun

Í húsnæðisáætlun Mosfellsbæjar fyrir árið 2024 er gert ráð fyrir að uppsöfnuð íbúðapörf á næsta áratug verði á bilinu 1.300–2.400 íbúðir. Þessu til viðbótar er gert ráð fyrir aukinni þörf á leikskóla- og grunnskólaplássum samhliða íbúafjölgun. Stefna sveitarfélagsins er að tryggja fjölbreytt framboð húsnæðis sem hentar ólíkum hópum samfélagsins og veitir íbúum tækifæri til að tryggja sér öruggt og hentugt búsetuform til framtíðar.

VALKOSTIR

Við gerð deiliskipulagsins fór fram samanburður á mismunandi valkostum hvað varða hinu ýmsu atriði, svo sem samsetningu og skipulag byggðar, fyrirkomulag samgönguinnviða og byggðarmynstur. Tillagan sem hér er lögð fram byggir á slíkum samanburði og á vali þeirra útfærslna sem best uppfylla markmið og forsendur skipulagsins með hliðsjón af umhverfisáhrifum, virkni og heildarsýn á þróun svæðisins.

UMHVERFISÁHRIF

Við gerð deiliskipulagsins hefur verið metið hvaða umhverfisþættir gætu orðið fyrir áhrifum vegna framkvæmdar 1. áfanga uppbyggingar á Blikastaðalandi. Þeir þættir sem sérstaklega voru til skoðunar falla undir eftirfarandi flokka:

- Samfélag
 - Íbúðapróun og fólksfjölgun
 - Efnahagsleg áhrif og áhrif á atvinnulíf
 - Aðgengi og framboð þjónustu
 - Gæði og notagildi almenningssýma
- Samgöngur
 - Breytingar á akandi umferð og flæði
 - Áhrif á vistvæna ferðamáta (gangandi, hjólandi, almenningssamgöngur)
- Heilsa og öryggi
 - Áhrif á lýðheilsu og heilsusamlegt umhverfi
 - Hljóðvist og áhrif hávaða
 - Loftgæði og útblástur

- Áhætta tengd náttúruvá (t.d. snjóflóð, skriðuföll)
- Auðlindir
 - Breytt landnotkun
 - Áhrif á verndarsvæði og viðkvæm svæði
- Landslag og ásýnd
 - Rask á landslagi og landmótun
 - Sjónræn áhrif og breytt ásýnd svæðisins
- Náttúrufar
 - Áhrif á fuglalíf og aðrar dýrategundir
 - Gróðurfar og gróðureyðing
 - Vatnafar og yfirborðsvatn
- Minjar
 - Sögulegar minjar og menningarminjar
 - Náttúruminjar
- Loftslag
 - Áhrif framkvæmda á losun gróðurhúsalofttegunda
 - Hæfni svæðisins til að aðlagast veðurbreytingum

Við val á umhverfispáttum var m.a. litið til umfjöllunar í umhverfisskýrslu aðalskipulags Mosfellsbæjar sem og nýlegra skipulagsverkefna sem hafa verið unnin innan sveitarfélagsins. Viðmið eru einkum sótt í stefnu stjórnvalda í viðkomandi málaflokkum og skipulagsáætlunum, s.s. í landsskipulagsstefnu, svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins og aðalskipulagi Mosfellsbæjar, auk viðmiða í Heimsmarkmiðum Sameinuðu þjóðanna, lögum og reglugerðum, sem og umsögnum í skipulagsferlinu.

Til að meta umhverfisáhrif skipulagsins er stuðst við samanburð við núllkost (óbreytt ástand) og notast við eftirfarandi flokkun:



Jákvæð áhrif á umhverfispátt



Óveruleg eða engin áhrif á umhverfispátt



Neikvæð áhrif á umhverfispátt



Óviss áhrif ef áhrif á umhverfispátt eru háð útfærslu

Samfélag

Á svæðinu er gert ráð fyrir blandaðri byggð þar sem megináhersla er á íbúðabyggð, en einnig er gert ráð fyrir verslun og þjónustu í nágrenni við fyrirhugaða Borgarlínustöð. Slík uppbygging skapar atvinnutækifæri og fjölbreytt störf á svæðinu og styrkir þannig bæði svæðið sjálft og nærliggjandi hverfi. Íbúar og gestir munu geta sótt grunnþjónustu innan svæðisins, auk þess sem þjónusta í nærliggjandi hverfum verður aðgengileg nýjum notendum.

Uppbyggingin mun stuðla að auknu framboði íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu með fjölbreyttri samsetningu húsagerða, þar á meðal sérbýlishúsum, minni fjölbýlishúsum og meðalstórum fjölbýlishúsum. Þetta eykur valkosti á húsnæðismarkaði og kemur til móts við mismunandi þarfir íbúa. Áhrif á samfélagið eru því talin jákvæð með hliðsjón af fjölgun íbúða, aukinni fjölbreytni í húsnæðisvali og tilkomu blandaðrar byggðar sem styður við mannlíf og virkari hverfisgrunn.

Til að mæta þörf fyrir almannaðjónustu samhliða íbúðauppbýggingu er gert ráð fyrir samþættum leik- og grunnskóla og dagvöruverslun innan svæðisins. Slík þjónusta nýtist ekki einungis íbúum nýja hverfisins heldur styrkir einnig framboð grunnþjónustu í sveitarfélaginu í heild. Þá er einnig gert ráð fyrir sambyli með 12 íbúðum, með góð tengsl við miðsvæði skipulagsins.

Í skipulaginu er jafnframt gert ráð fyrir aðgengilegum og fjölbreyttum útivistarsvæðum, m.a. tveimur grænum geirum sem liggja meðfram Skálatúnslæk og læk sem í skipulaginu kallast Austurlækur. Þessi svæði verða hönnuð með tilliti til fjölbreyttrar notkunar, þar sem finna má leiksvæði, dvalarsvæði og opin almenningsrými. Áhersla er lögð á gott aðgengi fyrir alla, hvort sem fólk býr, starfar eða á annars konar erindi á svæðinu. Slíkt er í samræmi við stefnu aðalskipulags um mikilvægi útivistar og grænna svæða í þéttum borgarhlutum.

Áhrif uppbyggingarinnar á **samfélagið** eru metin **jákvæð**, með tilliti til fjölgunar íbúða, fjölbreyttra húsagerða, aukinna atvinnutækifæra og bættrar þjónustu og aðstöðu til útivistar.

Samgöngur

Uppbyggingu Blikastaðalands mun óhjákvæmilega fylgja aukin umferð sem hefur áhrif á nærliggjandi samgönguinnviði, einkum gatnakerfið. Markmið deiliskipulagsins, sem byggir á samgöngumiðuðum áherslum, er að forgangsraða vistvænum ferðamátum, gangandi, hjólandi og almenningssamgöngum, fram yfir einkabílinn. Í því samhengi skiptir fyrirhuguð leið Borgarlínu í gegnum svæðið miklu máli, ásamt vel tengdu og samhangandi stígakerfi innan þess.

Blöndun íbúðar- og atvinnustarfsemi stuðlar að dreifðara umferðarálagi yfir daginn og dregur úr þörf fyrir lengri ferðir milli heimilis og annarra áfangastaða, s.s. vinnu, verslunar og þjónustu. Akandi umferð til og frá svæðinu mun fara um Baugshlíð, sem tengist við stofnbrautakerfi höfuðborgarsvæðisins, s.s. Vesturlandsveg, eða inn til Mosfellsbæjar. Til lengri tíma er gert ráð fyrir tveimur gatnatengingum við Baugshlíð sem og þremur tengingum við Korpúlfsstaðaveg (þar sem ein verður eingöngu fyrir Borgarlínu). Áhrif uppbyggingarinnar á umferð hafa verið greind í skipulagsferlinu og ljóst er að í tengslum við þróun svæðisins þarf að meta þjónustustig og afköst helstu gatnamóta og vegkafla, til að tryggja viðunandi umferðarflæði. Þó að umferð um Vesturlandsveg sé töluverð, benda talningar við

Baugshlíð til þess að hún sé enn innan marka burðargetu vegarins. Sjá má frekari umfjöllun um áhrif á samgönguinnsviði í samgöngumati skipulagsins.

Göngu- og hjólastígar í Mosfellsbæ og Reykjavík eru í nálægð við skipulagssvæðið og eru fyrirhugaðar tengingar við þá stíga í gegnum nýtt stígakerfi svæðisins. Samkvæmt áætlunum um uppbyggingu Borgarlínu mun hún liggja um Blikastaðaland með Borgarlínustöð við Blikastaðabæinn, sem styrkir verulega aðgengi íbúa að almenningssamgöngum. Þar sem leið Borgarlínu liggur um svæðið er aukin áhersla á þéttari og blandaða byggð, í samræmi við markmið um aukna notkun vistvænna ferðamáta. Stefnt er að því að biðstöð almenningssamgangna sé ekki í meira en 400 -500 metra fjarlægð frá hverri íbúð.

Skipulagið styður við fjölbreytta og sjálfbæra ferðamáta og stuðlar að því að dreifa álagi á samgöngukerfið milli ferðamáta og tíma dags. Með því má hámarka nýtingu innviða, lágmarka þörf á umfangsmiklum umbótum á stofnkerfi og draga úr neikvæðum umhverfisáhrifum.

Í heildina er því metið að skipulagið hafi **jákvæð** áhrif á **samgöngur**, bæði með tilliti til aðgengis sem og að styðja við notkun vistvænna ferðamáta.

Heilsa og öryggi

Skipulag svæðisins leggur ríka áherslu á vistvæna ferðamáta og öruggt umhverfi fyrir alla vegfarendur. Innviðir fyrir gangandi og hjólandi sem og góð tenging við almenningssamgöngur eru í forgangi, sem stuðlar bæði að bættri lýðheilsu og auknu öryggi íbúa og gesta. Gert er ráð fyrir að hámarkshraði akandi umferðar innan hverfis verði 30 km/klst., sem dregur úr líkum á alvarlegum slysum og skapar öruggara umhverfi fyrir óvarða vegfarendur. Þá eru almenningssvæði og stígar hannaðir með það að markmiði að lágmarka að akandi umferð þveri svæði sem ætluð eru gangandi og hjólandi. Slíkt fyrirkomulag styður við notkun vistvænna ferðamáta, sem hefur bein jákvæð áhrif á heilsu notenda og lýðheilsu íbúa. Blöndun íbúða og þjónustu í skipulaginu gerir kleift að fara fleiri ferðir gangandi eða hjólandi og dregur úr þörf fyrir notkun einkabíls. Við útfærslu gatna er gert ráð fyrir viðeigandi hraðatakmarkandi aðgerðum, með áherslu á að skapa mannlegt og öruggt borgarumhverfi

Með tilliti til loftgæða og hljóðvistar mun minni hraði akandi umferðar stuðla að betri loftgæðum og minni hávaða. Helstu áhrif á loftgæði og hljóðvist verða þó vegna aukins álags á stofnbrautir í nágrenninu, einkum Vesturlandsveg og Baugshlíð. Skipulagið gerir ráð fyrir að nýta náttúruleg græn svæði sem mótvægisáðgerð til að dempa áhrif á loftgæði og hljóðvist. Hljóðvistargreiningar sýna að með viðeigandi mótvægisáðgerðum, t.d. með landmótun og hljóðveggjum við Baugshlíð, sé hægt að mæta viðmiðum um hávaða við íbúðarbyggð. Þá sýna niðurstöður greininga að fyrirhuguð uppbygging hefur ekki neikvæð áhrif á hljóðvist í nærliggjandi hverfum. Þó verði vöktun og endurmat nauðsynlegt á síðari stigum uppbyggingar. Áhrif vegna loftmengunar eru ekki talin líkleg til að fara yfir viðmiðunarmörk. Skipulagið er í samræmi við stefnu stjórnvalda og sveitarfélagsins í loftslags- og umhverfismálum og styður við markmið um vistvæna byggð.

Í skipulaginu eru ákvæði um lýsingu í almenningssvæðum sem stuðlar að öruggari og aðlaðandi borgarumhverfi. Lögð er áhersla á opna og vel upplýsta stíga og rými, en á grænum svæðum verður notast við lágstemma lýsingu til að draga úr ljósmengun og glýju og til að koma í veg fyrir áhrif á

náttúru- og dýralíf. Slík lýsing bætir skynjun á öryggi og hvetur til notkunar vistvænna ferðamáta á öllum tímum sólarhringsins.

Engin þekkt náttúruvá er til staðar innan skipulagssvæðisins. Vatnavextir geta þó orðið við Skálatúnslæk og á framræstum túnum við mikið vatnsálag, t.d. vegna rigninga eða leysinga. Samkvæmt skýrslu Veðurstofunnar frá 2011 um ofanflóðahættu í Mosfellsbæ liggur svæðið utan við hættusvæði vegna ofanflóða úr Úlfarsfelli (*Ofanflóðahættumat fyrir Mosfellsbæ – greinargerð með hættumatskorti (drög)*). Sem mótvægisáðgerð hefur í skipulaginu Skálatúns-og Austurlæk verið gefið nægt svæði til þess að lækirnir flæði ekki yfir bakka sína og þá er m.a. gert ráð fyrir gegndræpum bílastæðum og regngörðum í götum til þess að hægja á og hreinsa ofanvatn.

Hætta vegna jarðskjálfta, hraunrennslis eða eldsumbrota er talin minni í Mosfellsbæ en víða annars staðar á höfuðborgarsvæðinu.

Að öllu samanlögðu eru áhrif skipulagsins á **heilsu og öryggi** metin **jákvæð**.

Auðlindir

Markmið skipulagsins er að stuðla að hagkvæmri og sjálfbærri landnotkun innan höfuðborgarsvæðisins. Skipulagið gerir ráð fyrir að jarðvegur sem til fellur við uppgröft og jarðvegsskipti verði nýttur innan svæðisins eins og kostur er, til dæmis við landmótun, gróðurgerð og sem burðarlag í vegagerð. Slík endurnýting stuðlar að minni þörf fyrir innflutning efnis og dregur úr umfangi flutninga, sem hefur bæði jákvæð efnahagsleg og umhverfisleg áhrif. Innan svæðisins er djúpt á fast og má því gera ráð fyrir að töluverður jarðvegur fellur til vegna jarðvegsskipta.

Gerð hefur verið úttekt á jarðvegi svæðisins og liggja ekki fyrir vísbendingar um mengun. Því er ekki gert ráð fyrir sérstakri meðhöndlun jarðvegs sem fellur til innan svæðisins vegna mengunar. Einnig eru settar fram kröfur í skipulaginu varðandi val á byggingarefnum og framkvæmdum, sem miða að því að draga úr sóun og stuðla að hagkvæmri og vistvænni nýtingu auðlinda.

Talið er að skipulagið hafi ekki áhrif á verndarsvæði við Úlfarsá, en svæðið er tekið sérstaklega til skoðunar í kafla um náttúrufar og dýralíf. Við mótun skipulagsins hefur verið tekið mið af nálægð svæðisins við votlendi og vistkerfi í grennd til að tryggja að uppbygging raski ekki viðkvæmum náttúruauðlindum, t.d. með blágrænum ofanvatnslausnum sem hreinsa ofanvatn.

Áhrif skipulagsins á auðlindir eru metin **óveruleg**, enda leggur skipulagið áherslu á skynsamlega nýtingu auðlinda og lágmörkun á raski, í samræmi við meginmarkmið um sjálfbæra þróun.

Landslag og ásjón

Uppbygging á deiliskipulagssvæðinu mun óhagkvæmilega hafa áhrif á landslag og ásjón þess. Svæðið er í dag að mestu leyti framræst tún og graslendi, sem mynda grænt opið svæði milli byggðar í Grafarvogi og Mosfellsbæ. Landið hefur verið mótað af landbúnaðarnotkun í gegnum tíðina og þar sem það hefur verið í einkaeigu, eru þar hvorki skilgreindir stígar né formlegar gönguleiðir. Svæðið hefur því lítið verið nýtt til útivistar almennt.

Uppbyggingin breytir ásýnd svæðisins úr landbúnaðarlandi í lifandi þéttbýlisumhverfi, þar sem innviðir, byggð og græn svæði verða skilgreind og útfærð samkvæmt nútímalegu skipulagi. Gert er ráð fyrir að útlit og umfang byggðar verði aðlagð landslagi og nærliggjandi byggð, m.a. með hliðsjón af sjónrænum áhrifum á aðliggjandi svæði, s.s. golfvöll Mosfellsbæjar og íbúðarsvæðið við Þrastarhöfða. Skipulagið leggur áherslu á vandaða byggingarlist, þar eru settir fram skilmálar um frágang sem og um gróðurval og umhirðu. Allt eru þættir sem tryggja að ásýnd svæðisins verði hvað best.

Með skipulagningu og hönnun grænna svæða, t.d. meðfram Skálatúns-og Austurlæk og öðrum opnum svæðum, má draga úr neikvæðum áhrifum á ásýnd og viðhalda tengingum við náttúrulegt landslag og útivistarmöguleika. Þannig er stuðlað að endurheimt náttúrulegs landslags sem raskast hefur vegna landbúnaðar í gegnum tíðina, þetta á einkum við um þau svæði innan skipulagssvæðisins sem ekki verða nýtt til byggðar. Þeir sem verða fyrir áhrifum vegna breyttar ásýndar svæðisins eru helst íbúar og notendur nærliggjandi svæða, s.s. við Þrastarhöfða og golfvallarins. Einnig er lögð áhersla á að móta byggðina með tilliti til hæð bygginga og grænna svæða, sem stuðlar að jafnvægi milli byggðar og náttúruleikenna.

Áhrif á landslag og ásýnd eru metin **óveruleg**, þar sem breytingar eru fyrirsjáanlegar, útfærðar með tilliti til umhverfis og sjónræns samræmis, og fela jafnframt í sér tækifæri til að bæta útivist og tengsl við náttúru. Að auki eru skilmálar skipulagsins til þess fallnir að skapa aðlaðandi byggð.

Náttúrufar

Í tengslum við undirbúning deiliskipulagsins var gerð náttúrufarsúttekt í samræmi við kröfur BREEAM-vottunar fyrir skipulag. Svæðið einkennist af framræstum túnum sem voru mynduð samhliða búskap á svæðinu á undanförunum áratugum. Úttektin sýnir að gróðurfar hefur tekið breytingum frá því að búskapur lagðist af, og nú eru aðeins hlutar túna slegnir reglulega. Flestir framræsluskurðir eru orðnir vel grónir, sem gefur til kynna að kolefnislosun frá svæðinu hafi líklega dregist saman.

Í skipulaginu er lögð sérstök áhersla á að hlífa viðkvæmum svæðum, einkum neðri hluta Skálatúnslækjar og nærliggjandi svæðum við golfvöllinn, auk þurrlendis nyrst á svæðinu við túngarðinn. Þar er einnig tækifæri til að nýta grónar þökur af túnum sem ekki hafa verið slegin lengi til landmótunar byggingareita. Á svæðinu eru varpsvæði grágæsar og hafa einnig sést fuglategundir á borð við stelka, spóa, þúfuttling, jaðrakan og kríu. Líklegt er að meirihluti þessara fugla hverfi af svæðinu með uppbyggingu, en með áherslu á fjölbreytt náttúrugæði og blágrænar ofanvatnslausnir má gera ráð fyrir að aðrar tegundir finni sér búsvæði innan nýrrar byggðar. Að auki er gert ráð fyrir „fuglaeyju“ í vatnsfarveginum. Með skipulaginu eru skilgreind græn svæði sem verða sett undir vernd. Gert er ráð fyrir að vistfræðilegt gildi þessara svæða verði talsvert og umtalsvert meira en það sem nú er að finna á svæðinu.

Í nálægð við svæðið rennur Úlfarsá til sjávar í Blikastaðakrónni. Áin býr yfir fjölbreyttu lífríki og gróðurfari og nýtur verndar í samræmi við skilgreinda hverfisvernd í aðalskipulagi Mosfellsbæjar. Í ánni er stundið laxveiði. Blikastaðakró–Leirvogur var friðlýst sem friðland árið 2022. Innan Blikastaða er einnig að finna Skálatúnslæk en hann afmarkar að hluta fyrsta deiliskipulagsáfanga svæðisins. Markmið skipulagsvinnunnar er að nýta náttúrulegt umhverfi svæðisins, m.a. Úlfarsá og Skálatúnslæk, og nýta

Það til að auka gæði skipulagsins og þ.a.l. verður komið í veg fyrir að raska þeim. Er það m.a. gert með blágrænum ofanvatnslausnum og grænum svæðum. Að auki verða gerðar ráðstafanir til að tryggja að ekki verði rask eða truflun á ánni á framkvæmdatíma, verður þeim m.a. komið áleiðis til hönnuða og framkvæmdaraðila með sérstökum umgengnisreglum sem verða unnar fyrir svæðið.

Áhrif á **náttúrufar** eru metin **jákvæð**, þar sem tekið er mið af náttúruvernd, gerð er úttekt á viðkvæmum svæðum og náttúruleg gæði nýtt til að auka gæði byggðar.

Minjar

Samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 80/2012 hefur verið unnin ný heildarskráning fornleifa á svæðinu í tengslum við endurskoðun aðalskipulags. Skráning frá árinu 2021 sýnir að á landi Blikastaða eru 26 fornleifar, aðallega tengdar búsetusögu svæðisins. Tólf þeirra eru sýnilegar á vettvangi, m.a. túngarður, stekkur og garðlag, en aðrar eru þekktar úr heimildum. Meðal þeirra minja sem eru sýnilegar eru langur grjóthlaðinn túngarður, stekkur og lítið garðlag. Komi í ljós fornminjar undir yfirborði jarðar í tengslum við framkvæmdir skal stöðva verkið og skýra Minjastofnun frá fundinum sbr. 24. gr. laga um menningarminjar og viðeigandi aðgerðir ákvarðaðar í samvinnu við Minjastofnun Íslands. Hverfisvernd er sett utan um Blikastaðabæinn og túngarðinn. Hverfisvernd er skilgreind í skipulagslögum 123/2010, sem verndun sérkenna eldri byggðar eða annarra menningarsögulegra minja. Blikastaðabærinn og nánasta umhverfi hans er metið sem varðveisluverð heild í húsakönnun (sem unnin var árið 2022) og fær því skilgreinda hverfisvernd. Túngarðurinn, sem afmarkar skipulagssvæðið til vesturs, hefur mjög mikið minjagildi og fær því einnig hverfisvernd ásamt 15m helgunarsvæði.

Áhrif á **minjar** eru metin **jákvæð**, þar sem vernd og aðlögun eru hluti af skipulagsskilmálum og tryggja varðveislur þekktra menningarminja.

Loftslag

Á skipulagsstigi hefur verið hugað bæði að loftslagsáhrifum sem munu fylgja uppbyggingunni sem og áhrifum sem geta orðið vegna loftslagsbreytinga á svæðið. Lítið hefur verið til helstu þátta sem hafa áhrif á losun gróðurhúsalofttegunda á framkvæmda- og rekstrartíma sem og leiða til að draga úr þeim.

Þar sem landið er framræst og lítið votlendi fyrir hendi í 1.deiliskipulagsáfangi er losun vegna jarðvegsskipta metin takmörkuð. Með blágrænum ofanvatnslausnum og skilmála um gróðurval má stuðla að því að viðhalda vatnabúskap svæðisins með tilheyrandi jákvæðum áhrifum á loftslag og kolefnisbindingu. Notkun umhverfisvænna byggingarefna og mótvægisáðgerða stuðlar að minni losun við byggingu. Þétt og blönduð byggð ásamt góðu aðgengi að þjónustu og vistvænum samgöngum dregur úr losun á rekstrartíma svæðisins, s.s. vegna styttri ferða.

Birtingarmyndir loftslagsbreytinga eru ýmsar, s.s. aukin úrkomuákefð, aukin tíðni ofsaveðra, breytingar á lífríki á landi og hækkan sjávarstöðu. Helstu áhrifin á skipulagssvæðið geta orðið vegna úrkomu og veðurs og það álag sem slíkir atburðir geta haft á innviði þess. Uppbygging svæða þýðir að stærri hluti yfirborðs innan svæðanna verður ógegndræpur (götur, þök) og ofanvatn sem áður rann eftir yfirborði og hvarf ofan í jörðina og sameinaðist grunnvatnsstraumum, hefur ekki lengur þessa greiðu leið. Í deiliskipulaginu eru

skilmálar um að þar verði komið fyrir blágrænum ofanvatnslausnum til að lágmarka, hægja á og dreifa því álagi sem verður á veitukerfi. Jafnframt eru mannvirki og almenningsrými hönnuð með skjólmyndun og veðurálag í huga.

Áhrif skipulagsins á **loftslag** eru metin **jákvæð**, þar sem það stuðlar að minni losun, betri aðlögun að loftslagsbreytingum og styður við opinbera stefnu um sjálfbæra þróun og kolefnishlutlaust samfélag.

SAMANTEKT

Þegar á heildina er litið þá er tillaga að nýju deiliskipulagi fyrir fyrsta deiliskipulagsáfangna Blikastaðalands talin líkleg til að hafa eftirfarandi áhrif á umhverfið:

Samfélag - Íbúðapróun - Efnahagur - Þjónusta - Almenningsrými	Uppbyggingin felur í sér blandaða byggð íbúðahverfis, atvinnu og þjónustu. Á svæðinu verða m.a. leik- og grunnskóli, auk annarrar grunnþjónustu sem nýtist bæði íbúum og gestum. Með þessu er stuðlað að auknu þjónustuframboði í nærumhverfi íbúðabyggðar, fjölbreyttum atvinnutækifærum og svörun við vaxandi þörf fyrir íbúðir á höfuðborgarsvæðinu. Gott aðgengi verður að grænum svæðum og almenningsrýmum, sem tengjast bæði innan svæðisins og aðliggjandi svæðum með samfelldu stígakerfi.	
Samgöngur - Akandi umferð - Vistvænir ferðamátar	Aukinni uppbyggingu fylgir óhjákvæmilega aukin umferð. Með blandaðri byggð, hæfilegum fjölda bílastæða, góðum stígatengingum og háu þjónustustigi almenningsamgangna, Borgarlínu, má styðja við notkun vistvænna ferðamáta og draga úr og dreifa álagi á innviði. Tengingar fyrir akandi umferð verða þannig að þær bjóða upp á leiðaval til að lágmarka áhrif á einstaka götur og svæði. Með lægri hámarkshraða og hraðalækkandi aðgerðum er dregið úr áhrifum umferðar og stuðlað að öruggu og aðlaðandi borgarumhverfi.	
Heilsa og öryggi - Lýðheilsa - Hljóðvist - Loftgæði - Náttúruvá	Áhrif á hljóðvist og loftgæði eru lágmarkuð með því að draga úr umferðarhraða og hljóðvörnum. Slíkar aðgerðir draga jafnframt úr mögulegum neikvæðum áhrifum á umferðaröryggi. Áhersla er lögð á vistvænar samgöngur, gott aðgengi að grænum svæðum og þjónustu í nærumhverfi, sem styður við virka þátttöku notenda og eflir lýðheilsu. Þá er tekið mið af náttúruvá við skipulag svæðisins.	
Auðlindir - Landnotkun - Verndarsvæði	Uppbygging svæðisins miðar að því að stuðla að samfelldri og hagkvæmri þróun höfuðborgarsvæðisins. Með því er markmiðið að hámarka nýtingu lands og innviða. Jarðvegur sem grafinn verður upp vegna uppbyggingarinnar verður nýttur eins og kostur, til dæmis við landmótun á svæðinu.	
Landslag og ásýnd - Rask - Sjónræn áhrif	Með uppbyggingunni verður grænu svæði breytt í byggð, sem hefur óhjákvæmileg áhrif á landslag og ásýnd. Svæðið hefur þó takmarkað sjónrænt gildi í dag og landslag þess býr ekki yfir mikilli sérstöðu. Að auki eru skilmálar skipulagsins til þess fallnir að skapa aðlaðandi byggð.	
Náttúrufar - Fuglar og annað dýralíf - Gróður - Vatnafar	Svæðið býr ekki yfir mikilli vistfræðilegri sérstöðu hvað varðar gróður eða dýralíf. Svæðið samanstendur að mestu af framræstum túnnum. Sérstæða þess felst einkum í því að vera grænt svæði innan þéttbýlis á höfuðborgarsvæðinu, sem fuglar hafa að einhverju leyti nýtt sem búsvæði. Uppbygging svæðisins í borgarumhverfi mun minnka svæði sem fuglar geta nýtt sér en með varðveislu vatnsfarvega og mótun grænna svæða verður áfram mögulegt að laða að fugla að svæðinu, t.d. með „fuglaeyju“ í vatnsfarveginum. Markmið uppbyggingarinnar er jafnframt að varðveita og vernda vatnabúskap svæðisins til að auka gæði þess. Beitt verður blágrænum ofanvatnslausnum til að lágmarka álag á veituvinnviði og stuðla að sjálfbærri regnvatnsmeðhöndlun. Að auki verða skilgreind og mótuð ný græn svæði sem eru til þess fallin að auka líffræðilegan fjölbreytileika miðað við núverandi ástand. Með þessum áherslum er gert ráð fyrir að uppbyggingin hafi í heild jákvæð áhrif á náttúrufar svæðisins.	
Menningarminjar - Söguminjar - Náttúruminjar	Minjar á svæðinu hafa verið kortlagðar og verða þær, sem taldar eru hafa verndargildi, varðveittar. Komi til þess að raska þurfi minjum verður það gert í samráði við Minjastofnun Íslands. Áhrif á minjar eru metin jákvæð, þar sem vernd og aðlögun eru hluti af skipulagsskilmálum og tryggja varðveislu þekktra menningarminja.	
Loftslag - Útblástur - Veðurbreytingar	Til að draga úr losun gróðurhúsalofttegunda á framkvæmda- og rekstrartíma verður beitt viðeigandi aðgerðum. Þá eru innviðir svæðisins hannaðir með það að markmiði að mæta aukinni úrkomuákefð, meðal annars með notkun blágrænna ofanvatnslausna, sem stuðla að sjálfbærri meðhöndlun yfirborðsvatns.	
Samfélag Íbúðapróun	Uppbyggingin felur í sér blandaða byggð íbúðahverfis, atvinnu og þjónustu. Á svæðinu verða m.a. leik- og grunnskóli, auk annarrar grunnþjónustu sem nýtist	

- Efnahagur - Þjónusta - Almenningsrými	bæði íbúum og gestum. Með þessu er stuðlað að auknu þjónustuframboði í nærumhverfi íbúðabyggðar, fjölbreyttum atvinnutækifærum og svörun við vaxandi þörf fyrir íbúðir á höfuðborgarsvæðinu. Gott aðgengi verður að grænum svæðum og almenningsrýmum, sem tengjast bæði innan svæðisins og við aðliggjandi svæði með samfelldu stígakerfi.	
Samgöngur - Akandi umferð - Vistvænir ferðamátar	Aukinni uppbyggingu fylgir óhjákvæmilega aukin umferð. Með blandaðri byggð, hæfilegum fjölda bílastæða, góðum stígatengingum og háu þjónustustigi almenningsgangna, Borgarlínu, má styðja við notkun vistvænna ferðamáta og draga úr og dreifa álagi á innviði. Tengingar fyrir akandi umferð verða þannig að þær bjóða upp á leiðaval til að lágmarka áhrif á einstaka götur og svæði. Með lægri hámarkshraða og hraðalækkandi aðgerðum er dregið úr áhrifum umferðar og stuðlað að öruggu og aðlaðandi borgarumhverfi.	
Heilsa og öryggi - Lýðheilsa - Hljóðvist - Loftgæði - Náttúruvá	Áhrif á hljóðvist og loftgæði eru lágmarkuð með því að draga úr umferðarhraða og hljóðvörnum. Slíkar aðgerðir draga jafnframt úr mögulegum neikvæðum áhrifum á umferðaröryggi. Áhersla er lögð á vistvænar samgöngur, gott aðgengi að grænum svæðum og þjónustu í nærumhverfi, sem styður við virka þátttöku notenda og eflir lýðheilsu. Þá er tekið mið af náttúruvá við skipulag svæðisins.	
Auðlindir - Landnotkun - Verndarsvæði	Uppbygging svæðisins miðar að því að stuðla að samfelldri og hagkvæmri þróun höfuðborgarsvæðisins. Með því er markmiðið að hámarka nýtingu lands og innviða. Jarðvegur sem grafinn verður upp vegna uppbyggingarinnar verður nýttur eins og kostur, til dæmis við landmótun á svæðinu.	
Landslag og ásýnd - Rask - Sjónræn áhrif	Með uppbyggingunni verður grænu svæði breytt í byggð, sem hefur óhjákvæmileg áhrif á landslag og ásýnd. Svæðið hefur þó takmarkað sjónrænt gildi í dag og landslag þess býr ekki yfir mikilli sérstöðu. Að auki eru skilmálar skipulagsins til þess fallnir að skapa aðlaðandi byggð.	
Náttúrufar - Fuglar og annað dýralíf - Gróður - Vatnafar	Svæðið býr ekki yfir mikilli vistfræðilegri sérstöðu hvað varðar gróður eða dýralíf. Svæðið samanstendur að mestu af framræstum túnum. Sérstaða þess felst einkum í því að vera grænt svæði innan þéttbýlis á höfuðborgarsvæðinu, sem fuglar hafa að einhverju leyti nýtt sem búsvæði. Uppbygging svæðisins í borgarumhverfi mun minnka svæði sem fuglar geta nýtt sér, en með varðveislu vatnsfarvega og mótun grænna svæða verður áfram mögulegt að laða að fugla á svæðið. Markmið uppbyggingarinnar er jafnframt að varðveita og vernda vatnabúskap svæðisins til að auka gæði þess. Beitt verður blágrænum ofanvatnslausnum til að lágmarka álag á veituinnsviði og stuðla að sjálfbærri regnvatnsmeðhöndlun. Að auki verða skilgreind og mótuð ný græn svæði sem eru til þess fallin að auka líffræðilegan fjölbreytileika miðað við núverandi ástand. Með þessum áherslum er gert ráð fyrir að uppbyggingin hafi í heild jákvæð áhrif á náttúrufar svæðisins.	

Deiliskipulagið er í samræmi við aðrar áætlanir, þar á meðal svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins og markmið í aðalskipulagi Mosfellsbæjar.

Við samanburð á valkostum um þróun byggðar innan hverfisins voru í öllum tilvikum teknar ákvarðanir sem höfðu jákvæð áhrif á umhverfið og samfélagsgæði.

KYNNING OG SAMRÁÐ

Deiliskipulag Blikastaðalands 1. áfangi er unnið í nánú samstarfi skipulagshönnuða, landeiganda, skipulagsfulltrúa, starfsfólki umhverfis- og tæknisviðs Mosfellsbæjar, skipulagsnefnd Mosfellsbæjar og bæjarstjórn Mosfellsbæjar ásamt öðrum hlutaðeigandi nefndum og ráðum innan Mosfellsbæjar. Til að mynda hafa verið haldnar vinnustofur samhliða vinnu rammahluta aðalskipulags svæðisins, fjöldi vinnustofa með hlutaðeigandi nefndum, ráðum og embættismönnum Mosfellsbæjar samhliða mótun deiliskipulags, opið hús á Blikastöðum sumarið 2025 þar sem boðið var upp á leiðsögn um svæðið, auk samráðsfunda með Vegagerðinni, Betri samgöngum, Veitum og nefndum og ráðum Mosfellsbæjar.

Nú þegar tillagan verður auglýst samkvæmt skipulagslögum gefst almenningi, hagsmunaaðilum og umsagnaraðilum kostur á að kynna sér hana og koma á framfæri athugasemdum eða umsögnum innan lögboðins frests. Allar ábendingar og umsagnir skulu berast í gegnum skipulagsgátt Skipulagsstofnunar, www.skipulagsgatt.is.

Athugasemdir og umsagnir sem bárust við skipulagslýsingu og á vinnslustigi hafa verið nýttar við mótun þeirrar tillögu sem nú er auglýst. Hér á eftir er gerð grein fyrir helstu ábendingum sem snúa að mati á umhverfisáhrifum uppbyggingarinnar.

Skipulagslýsing

Skipulagslýsing fyrir skipulagið var kynnt í desember 2023. Umsagnir bárust frá:

- Skipulagsstofnun
- Reykjavíkurborg
- Verkefnastofa Borgarlínu
- Betri samgöngur
- Strætó bs.
- Vegagerðin
- Veitustofnanir
- HEF- Heilbrigðiseftirlitið
- Minjastofnun Íslands
- Umhverfisstofnun
- SSH – Svæðisskipulagsnefnd

Eftirfarandi er samantekt helstu athugasemda/ábendinga sem bárust vegna skipulagslýsingarinnar:

- Skipulagsstofnun bendir á að auglýsa þurfi skipulagið samhliða eða eftir auglýsingu á uppfærðu aðalskipulagi sveitarfélagsins og rammahluta. Einnig bendir stofnunin á að hafa ætti Fiskistofu sem umsagnaraðila í komandi ferli.
- Heilbrigðiseftirlitið bendir á mikilvægi þess að setja kröfur varðandi starfsemi í blandaðri byggð, leiðir til að lágmarka og koma í veg fyrir mengun á framkvæmdatíma auk mikilvægi blágrænna ofanvatnslausna.

- Umhverfisstofnun bendir á að huga þurfi að Úlfarsá/Korpu, svæðum sem eru á náttúruminjaskrá (Úlfarsá og Blikastaðakró), nálægð svæðisins við friðlýst svæði, fráveitumál, mögulegs mengaðs jarðvegs og heita uppspretta.
- Náttúrufræðistofnun Íslands bendir á að Úlfarsá/Korpa sé á náttúruminjaskrá og renni í Blikastaðakró sem er friðlýst. Mikilvægt er að koma í veg fyrir að mengun berist á svæðið eða að því verði á einhvern hátt raskað. Að auki kemur stofnunin inn á mikilvægi þess að greina núverandi náttúrufar svæðisins, bæði m.t.t. dýra- og fuglalífs.
- Minjastofnun Íslands bendir á aldur bygginga á svæðinu og verndargildi þeirra og að merkja þurfi minjar í skipulagsgögnum.
- Svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins bendir á að hafa þarf í huga uppbyggingu á svæðinu og tímalínu Borgarlínu um svæðið í huga. Þarf að skoða það sérstaklega m.t.t. uppfærslu samgöngusáttmála sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu sem var kynnt í byrjun árs 2024.
- Náttúrufræðistofnun Íslands bendir á mikilvægi þess að kanna aðstæður svæðisins m.t.t. dýralífs, gróðurs og heitra uppspretta. Einnig leggur stofnunin áherslu á að mögulegs rask/mengunar á Úlfarsá/Korpu og Blikastaðakró.
- Veitur bendir á að hverfið kalli á nýtt dreifikerfi rafmagns.
- Aðrir aðilar skiluðu engum efnislegum athugasemdum við lýsinguna en bentu á ákveðna þætti sem huga þarf að í skipulagsvinnunni.

Auk umsagna bárust athugasemdir frá hagsmunasamtökum íbúa í Mosfellsbæ. Þar kemur fram að skipulagið byggi á aðalskipulagi sem hefur ekki enn verið samþykkt og að slíkt sé ekki í samræmi við skipulagslög. Að auki að uppbygging Borgarlínu um svæðið samræmist ekki áformunum sem sett eru fram í skipulaginu m.t.t. tíma.

Tillaga á vinnslustigi

Tillag á vinnslustigi var kynnt í upphafi árs 2025 og í heildina bárust 30 athugasemdir og umsagnir við hana. Eftirfarandi aðilar skiluðu inn umsögn vegna tillögunnar:

- Umhverfisstofnun (ekki efnisleg umsögn)
- Reykjavíkurborg
- Veðurstofa Íslands
- Minjastofnun Íslands
- Náttúrufræðistofnun Íslands.
- Heilbrigðiseftirlit Garðabæjar, Hafnarfjarðar, Kópavogs, Mosfellsbæjar og Seltjarnarness
- Betri samgöngur
- Slökkvilið höfuðborgarsvæðisins (SHS)
- Vegagerðin
- Svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins (SSH)
- Landssamtök hjólréiðamanna (LHM)

Umsagnaraðilar lögðu áherslu á að tryggja að áformin uppfylltu kröfur um innviði, samgöngur, öryggi og varðveislu minja, þótt margir gerðu ekki efnislegar athugasemdir á þessu stigi:

- **Minjastofnun Íslands:** Stofnunin gerir þá kröfu að Mosfellsbær uppfylli fyrri kröfur þeirra. Til að Minjastofnun geti veitt umsögn verður að sýna staðsetningu húsa og mannvirkja sem falla undir lög um menningarminjar á deiliskipulagsupprætti, auk þess að færa inn útlínur skráðra fornleifa til að meta áhrif skipulagsins á þær.
- **Heilbrigðiseftirlit Garðabæjar, Hafnarfjarðar, Kópavogs, Mosfellsbæjar og Seltjarnarness:** Áréttar mikilvægi þess að fylgt sé lögum um stjórn vatnamála, sem kveða á um að gæði vatnshlota megi ekki rýrna og skuli ná a.m.k. góðu ástandi. Bendir á mikilvægi þess að hugað sé að fráveitumannvirkjum með hliðsjón af auknum kröfum um hreinsun fráveituvatns. Einnig er mikilvægt að koma í veg fyrir mengun ofanvatns með leirburði og losun á framkvæmdatíma, og huga vel að rykbindingum og gatnaþrifum vegna efnisflutninga.
- **Slökkvilið höfuðborgarsvæðisins (SHS):** Leggur áherslu á að tryggja þurfi greiðan aðgang fyrir viðbragðsaðila að öllum byggingum. Mikilvægt er að götur séu nægilega breiðar og að ekki sé þrengt umferð stórra ökutækja. Krefst þess að tryggt sé nægjanlegt magn slökkvivatns og þrýstingur. SHS óskar eftir því að vera vel upplýst ef skoða þarf aðra útfærslu á gatnamótum við Vesturlandsveg, Baugshlíð og Skarhólabraut, þar sem slökkvistöð SHS stendur.
- **Vegagerðin:** Fagnar ítarlegum greiningum á áhrifum uppbyggingar en gerir ekki efnislegar athugasemdir við umhverfismatið. Bendir á að ef markmið um breyttar ferðavenjur nást ekki (t.d. ef almenningssamgöngur eru ekki til staðar snemma) mun það hafa áhrif á stofnvegakerfið. Áréttar að sveitarfélag ber allan kostnað við hljóðvarnarmannvirki ef byggð er skipulögð að þjóðvegi sem fyrir er.
- **Betri samgöngur:** Gerir ekki athugasemdir á þessu stigi en bendir á mikilvægi þess að tryggt sé nægt landrými fyrir Borgarlínuna (lota 6: Ártún-Háholt) og stofnstíga. Telur að þéttleiki þurfi að vera nægilega mikill meðfram Borgarlínuas og í grennd við stöðvar til að Borgarlínan nýtist sem best. Leggur til að kannað verði hvort Borgarlínugatan geti orðið sérrými fyrir strætó eða göngugata frá upphafi, í stað þess að leyfa almenna umferð í byrjun.
- **Landssamtök hjólréiðamanna (LHM):** LHM er hlynnt uppbyggingu á áhrifasvæðum Borgarlínu og telur almenna útfærslu til fyrirmyndar. Gerir þó athugasemdir við:
 - Bílastæði: Vantar samnýtingu bílastæða milli íbúa- og atvinnusvæða. Mælir með að bílastæði séu skipulögð í hverfum, t.d. með bílastæðahúsum, í stað þess að fylgja húsum, til að ná fram enn meiri breytingum í ferðavenjum.
 - Hjólastígar: Skoða þarf betur útfærslu hjólastígs samsíða Borgarlínu, sérstaklega við Borgarlínustöð á miðsvæðinu. Stæði fyrir reiðhjól og hleðslutengi fyrir rafhjól þurfa að vera á Borgarlínustöðvum.
- **Náttúrufræðistofnun Íslands:** Hefur kynnt sér drögin og telur að það helsta sem þar þurfi að koma fram sé til staðar, en vísar til fyrri umsagnar um skipulagslýsingu.
- **Fiskistofa:** Vill benda á að framkvæmdir á Blikastaðalandi eru í nágrenni Úlfarsár, sem er lax- og silungsveiðiá. Fiskistofa krefst þess að framkvæmdir sem eru nærri 100 metrum frá bakka árinna verði að hafa leyfi stofnunarinnar, og að sveitarfélagið fylgi allri umsögn sérfræðinga vegna hugsanlegra áhrifa framkvæmda á lífríkið.
- **Reykjavíkurborg:** Engar athugasemdir eru gerðar við erindið.
- **Umhverfisstofnun:** Mun ekki veita umsögn á kynningarstigi, en áskilur sér rétt til umsagnar á síðari stigum.
- **Veðurstofa Íslands:** Gerir ekki athugasemd við deiliskipulagstillögu þessa.

- **Svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins (SSH):** Gerir ekki frekari athugasemdir en áskilur sér rétt til frekari athugasemda þegar endanlegar tillögur liggja fyrir. SSH hvetur þó til að hugað sé að greiðfærni, skilvirkni og forgangi Borgarlínu við áframhaldandi vinnu.

Ásamt formlegum umsögnum, bárust athugasemdir þar sem var meðal annars snert á eftirfarandi atriðum:

- **Þéttleiki byggðar og áhrif á umhverfisgæði**
 - Athugasemdir við þéttleika: Mikil andstaða er við þéttleika byggðarinnar, sem er ríflega tvöfalt meiri en í Helgafellshverfi (45,3 íbúðir/ha miðað við 21,6 í Helgafelli). Íbúar telja þetta ganga þvert á sérkenni Mosfellsbæjar sem „sveit í borg“.
 - Græn svæði og náttúra: Áhyggjur eru af því að þéttingin muni minnka eða eyða grænum/opnum svæðum, sem er lykilatriði fyrir útivist og lífsgæði. Bent er á að nálægð við náttúru er aðalástæða þess að fólk flytur til Mosfellsbæjar.
 - Birtuskilyrði og skuggavarp: Áhyggjur eru af skorti á sólarljósi, skyggingaráhrifum húsa (sérstaklega þar sem Úlfarsfellið skyggir yfir svæðið vor og haust), og myndun „skuggahverfa“ sem eru talin óheilnæm og ómanneskjuleg.
 - Aðkoma að Leiruvogi: Lýst áhyggjum af auknum áhrifum stórs íbúðasvæðis á lífríki friðaða Leiruvogsins og áhrif á Úlfarsána, sem er góð laxveiðiá.
- **Samgöngur og innviðir (og áhrif þeirra)**
 - Umferðarálag: Fjölmargar athugasemdir benda á að Vesturlandsvegur beri nú þegar ekki meiri umferð og að aukningin frá 1. áfanga (og framtíðar byggð) muni valda stórfelldum töfum og umferðaröngþveiti.
 - Forsendur almenningssamgangna: Mörg rök gegn þéttingunni ganga út á að forsendur um Borgarlínu og Sundabraut séu ófastar í hendi og að hverfið verði byggt á óskhyggju um samgöngur sem verða ekki til staðar fyrr en áratugum síðar, sem þýðir enn meira álag á einkabílaumferð í millitíðinni.
 - Bílastæði: Of fáum bílastæðum á íbúð er mótmælt, og fólk óttast alvarlegan bílastæðavanda, sérstaklega þar sem flestir íbúar þurfa bíl til að sækja vinnu í Reykjavík.

Í meginatriðum endurspeglar opinberar umsagnir kröfur um vandaða útfærslu á tilteknum umhverfispáttum (vatnsmál, náttúra, minjar), á meðan almennar athugasemdir snúa fremur um stefnuna um þetta byggð, þar sem hún er talin skerða umhverfisgæði og einkenni Mosfellsbæjar (sveit í borg) á kostnað annarra þátta.