Blikastaðaland deiliskipulag – 1. áfangi

Greinargerð – tillaga til auglýsingar

09.01.2026

Nordic Office of Architecture

EFLA

SAMÞYKKTIR

Deiliskipulag þetta, sem hefur fengið meðferð í samræmi við 1. mgr. 41. grein skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn Mosfellsbæjar _____ 2026.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulags var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2026.

_____

Bæjarstjóri

Með greinargerð þessari fylgja einnig deiliskipulagsuppdráttur og skýringaruppdrættir dags. 09.01.2026.

Efnisyfirlit

1 Inngangur 6
1.1 Almennt 6
1.1.1 Höfundar deiliskipulags 6
1.2 Skipulagsferli og samráð 6
1.3 Breeam-vistvottun 7
1.4 Skipulag og gögn 8
1.4.1 Önnur gögn 8
1.4.2 Hönnun og uppdrættir 8
1.4.3 Mæli- og hæðarblöð 9
1.4.4 Byggingarreitir 9
1.4.5 Nýtingarhlutfall lóða 9
1.4.6 Úthlutun lóða og byggingaráform 9
1.5 Markmið og áherslur 10
2 Forsendur 12
2.1 Staðhættir 12
2.2 Samgöngur 14
2.3 Jarðtæknilegar aðstæður 16
2.4 Náttúru- og gróðurfar 18
2.5 Náttúruvá og loftslagsbreytingar 20
2.6 Veitur og lagnir 21
2.7 Menningarminjar 23
3 Sértækar greiningar 25
3.1 Umferðargreining 25
3.1.1 Núverandi umferð og ferðavenjur 25
3.1.2 Umferðarsköpun og -spá 26
3.1.3 Umferðarhermun 28
3.1.4 Samantekt 30
3.2 Hljóðvistargreining 30
3.3 Áhættumat flóða 32
4 Tengsl við aðrar áætlanir og stefnur 33
4.1 Landsskipulagsstefna 2024-2038 33
4.2 Svæðisskipulag 33
4.3 Aðalskipulag 34
4.3.1 Breyting á aðalskipulagi 36
4.3.2 Rammahluti fyrir Blikastaðaland 39
4.4 Deiliskipulag 40
4.5 Almenningssamgöngur á höfuðborgarsvæðinu 41
4.6 Aðrar stefnur Mosfellsbæjar 42
5 Almennir skilmálar 44
5.1 Náttúrumiðuð hönnun 44
5.2 Náttúran í byggðu umhverfi 46
5.2.1 Uppbygging gróðurkafla í greinargerð 48
5.2.2 Gróður 49
5.2.3 Gróðurflokkar 52
5.2.4 Gróður – verndun núverandi náttúrugæða 65

5.2.5 Gróður – náttúrusvæði í almenningsrýmum 66
5.2.6 Gróður – náttúra í göturými 85
5.2.7 Blágrænar ofanvatnslausnir 88
5.2.8 Snjósöfnun 91
5.2.9 Gróður á þökum bygginga.....92
5.2.10 Jarðvegur.....93
5.3 Samfélag og lýðheilsa 94
5.3.1 Blikastaðastræti og Fjóstorg.....96
5.3.2 Aðalból – útivistar- og náttúrusvæði 100
5.3.3 Hrossaskjól – leik- og hreyfisvæði.....104
5.3.4 Menningarminjar.....108
5.3.5 Virknistígar 111
5.3.6 Önnur dvalar- og leiksvæði 111
5.3.7 Lifandi inngarðar.....112
5.3.8 Lýsing.....114
5.3.9 Hljóðvist 119
5.3.10 Loftgæði.....119
5.4 Vistvænar samgöngur.....120
5.4.1 Stígakerfi.....122
5.4.2 Borgarlína og almenningssamgöngur 124
5.4.3 Gatnakerfi 129
5.4.4 Hjólastæði og hjólageymslur.....130
5.4.5 Deilibílar og örferðamáti 132
5.4.6 Bílastæði.....132
5.4.7 Kennisnið gatna..... 134
5.5 Byggðamynstur..... 139
5.5.1 Byggingar..... 144
5.5.2 Lóðir 153
5.5.3 Greiningar á nærveðurfari 169
5.5.4 Skuggavarpsgreiningar..... 172
5.5.5 Veitur..... 174
5.5.6 Fráveita – skólpkerfi..... 174
5.5.7 Fráveita – ofanvatn 174
5.5.8 Vatnsveita..... 174
5.5.9 Hitaveita 174
5.5.10 Dreifistöðvar rafmagns..... 175
5.5.11 Uppbyggingaráfangar..... 175
6 Sérákvæði 178
6.1 Samantekt yfir fjölda íbúða 179
6.2 Fjölbýlishús..... 180
6.2.1 Flatir..... 181
6.2.2 Blikastaðir..... 194
6.2.3 Flói 208
6.2.4 Fjölbýlishús: skilmálatafla/notkun 222
6.3 Sérbýlishús 223
6.4.1 Hólstún og Ásatún 224
6.5 Leik- og grunnskóli – Gata E 244
6.6 Leikskóli – Gata A (Æðarhöfði) 247

6.7 Dreifistöðvar rafmagns 248
7 Samantekt umhverfisskýrslu 249
8 Skipulagsuppdrættir 252

1 Inngangur

1.1 Almennt

Við endurskoðun aðalskipulags Mosfellsbæjar, *Aðalskipulag Mosfellsbæjar 2022-2040,* sem unnið hefur verið að undanfarin ár, er m.a. mótuð framtíðarsýn sveitarfélagsins til 2040 en einnig er lögð áhersla á innleiðingu nýrra forsendna og áætlana, svo sem nýrrar skipulagsreglugerðar, Landsskipulagsstefnu, Svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins, samgöngusáttmálans og Heimsmarkmiða Sameinuðu þjóðanna. Stefna um uppbyggingu á Blikastöðum er sett fram í aðalskipulagi, *Rammahluta aðalskipulags – Blikastaðaland*. Í rammahluta fyrir Blikastaðaland er sett fram nánari stefna um uppbyggingu á svæðinu, landnotkun, áfangaskiptingu o.fl. Stefnt er að því að endurskoðað aðalskipulag, og samhliða því *Rammahluti aðalskipulags – Blikastaðaland*, taki gildi vorið 2026.

Svæðið er skilgreint sem íbúðabyggð í aðalskipulagi, Borgarlína mun liggja um svæðið með Borgarlínustöð miðsvæðis við Blikastaðabæinn. Samhliða gerð deiliskipulagsins er gerð breyting á gildandi aðalskipulagi, með nýjum rammahluta aðalskipulags fyrir Blikastaðaland. Nýtt deiliskipulag er í samræmi breytingu á Aðalskipulagi Mosfellsbæjar, m.a. um aukna uppbyggingu á áhrifasvæðum Borgarlínu og samgöngumiðuðum þróunarsvæðum, ásamt markmiðum Mosfellsbæjar að vera heilsueflandi samfélag og um framfylgd heimsmarkmiða Sameinuðu þjóðanna.

1.1.1 Höfundar deiliskipulags

Umsjón með gerð deiliskipulags var í höndum Nordic Office of Architecture, ásamt Eflu verkfræðistofu og dönsku landslagsarkitektastofunni SLA. Umhverfisskýrsla og önnur verkfræðiráðgjöf var unnin af EFLU verkfræðistofu. Sérstök ráðgjöf varðandi gróður og náttúru var í höndum Bjarklind&Kemp. Matsaðili Breeam Communities var verkfræðistofan Cowi.

1.2 Skipulagsferli og samráð

Skipulagslýsing fyrir deiliskipulag Blikastaðalands var auglýst í desember 2023. Skipulagstillaga til forkynningar (vinnslutillaga) var auglýst í desember 2024 og samhliða var haldinn fjölsóttur, opinn kynningarfundur í Hlégarði í janúar 2025. Í júní 2025 var haldið opið hús á Blikastöðum þar sem fjöldi fólks mætti, tók þátt í leiðsögn um svæðið og fékk kynningu á deiliskipulagi fyrsta áfanga.

Við mótun skipulagsins voru haldnar þrír samráðsfundir/vinnustofur með kjörnum fulltrúum fjölbreyttra nefnda og ráða ásamt embættismönnum hjá Mosfellsbæ. Niðurstöður þeirra funda höfðu mótandi áhrif á skipulagsvinnuna. Meðan á skipulagsferlinu stóð var einnig haldinn fjöldi samráðsfunda með

umsagnar- og hagsmunaaðilum, t.a.m. Mosfellsbæ, Betri samgöngum, Vegagerðinni, Strætó, Veitum o.fl.

Á heimasíðu verkefnisins, https://blikastadaland.is/, hefur fréttum af verkefninu verið deilt jafnt og þétt. Þar hefur einnig verið hægt að senda inn ábendingar og skrá sig á póstlista til þess að fylgjast með framgangi skipulagsvinnunnar.

Á kynningarstigi skipulagstillögu barst fjöldi ábendinga og umsagna sem unnið hefur verið úr við mótun deiliskipulags.

Meðal atriða sem tóku breytingum og þróun í skipulagsferlinu eru:

- Bætt við hverfisvernd um túngarðinn og Blikastaði 1, ásamt garði framan við núverandi íbúðahús;
- Fyrirkomulag og íbúðagerðir byggðar næst núverandi byggð í Þrastarhöfða;
- Núverandi leikskóli við Þrastarhöfða verður óbreyttur;
- Stærð skóla og skólalóðar;
- Bætt við íbúðum fyrir sambýli í tengslum við uppbyggingu á miðsvæði;
- Fjöldi og staðsetning dreifistöðva í samráði við Veitur;
- Skerpt á ákvæðum og skilmálum almennt varðandi náttúru, gróður, fyrirkomulag byggðar o.fl.;
- Ákveðið að fara af stað með vinnu við deiliskipulag Borgarlínuáfanga frá Korputúni að mörkum fyrsta áfanga deiliskipulags Blikastaðalands.

1.3 Breeam-vistvottun

Samhliða vinnu við deiliskipulag Blikastaðalands er unnið að vistvottun skipulagsins í samræmi við vistvottunarkerfið BREEAM Communities. Ríkt fordæmi er komið fyrir því að skipulagsáætlanir á höfuðborgarsvæðinu hljóti vistvottun. Með umhverfisvottun skipulags er tryggt að umhverfisáhrif skipulags sem og samflot þess við nærliggjandi umhverfiseinkenni sé í forgangi. Er það gert með því að fylgja eftir kröfum sem settar eru fram í viðurkenndu vottunarkerfi af þriðja aðila. Skilmálar og hönnun svæðis taka mið af því að uppfylla fyrirfram skilgreindar kröfur út frá sjálfbærniviðmiðum. Innan Breeam-vottunarkerfisins eru settar fram kröfur undir fimm meginflokkum:

- **Samráð og stjórnun:** Stuðlar að þátttöku samfélagsins og ákvarðanatöku sem hefur áhrif á hönnun, uppbyggingu, framkvæmd, viðhald og rekstur til framtíðar.
- **Félagsleg og efnahagsleg velferð:** Áhersla er lögð á að efla þá samfélags- og efnahagsþætti sem hafa áhrif á heilsu og lífsskilyrði fólks, eins og fullnægjandi húsnæði og atvinna.
- **Auðlindir og orka**: Fjallar um sjálfbærni auðlinda og hvernig hægt er að draga úr kolefnislosun.
- **Landnotkun og vistfræði:** Hvetur til sjálfbærrar landnotkunar, aðlögunar að loftslagsbreytingum og eflingu vistkerfa.

- **Samgöngur og aðgengi:** áhersla er lögð á hönnun lausna fyrir samgöngur og samgönguinnviði sem hvetja til notkunar vistvænna samgöngumáta.

1.4 Skipulag og gögn

Deiliskipulagið er sett fram á einum deiliskipulagsuppdrætti í mkv. 1:1500, skýringaruppdráttum í mkv. 1:1500 og greinargerð þessari með skilmálum og skýringarmyndum. Samhliða deiliskipulagi er einnig sett fram umhverfismatsskýrsla í samræmi við lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111-2021, *Umhverfismatsskýrsla, Blikastaðaland deiliskipulag – 1. áfanga*, *tillaga til auglýsingar*, unnin af EFLU verkfræðistofu, dagsett 13.11.2025.

1.4.1 Önnur gögn

Samhliða skipulagsvinnunni og vistvottun BREEAM voru unnar ýmsar greiningar og skýrslur til grundvallar ákvarðanatöku, þær eru m.a:

- *103159-60-MIN-001-V02 Blikastaðir rammahluti – samgöngumat,* EFLA, dags. 09.10.2025.
- *103159-60-MIN-002-V01 Blikastaðir 1 deiliskipulagsáfangi – samgöngumat,* EFLA, dags. 14.11.2025.
- *103159-71-MIN-001-V02 Blikastaðir – Landnotkun (LE-02)*EFLA, dags. 20.10.2025.
- *103159-71-MIN-002-V01 Blikastaðir – Sprungukönnun*, EFLA dags. 05.06.2025.
- *Blikastaðir, Húsakönnun,* Bragi Bergsson, dags. 2022.
- *Blikastaðir, Fornleifaskráning vegna deiliskipulags*, Antikva, dags. 2021.
- *103159-72-MIN-001-V01 Blikastaðir skýrsla um náttúrufar,* Árni Bragason, Ph.D, dags. 2024.
- *Fuglaskoðun í landi Blikastaða,* Rorum, dags. 26.08.2025
- *103159-72-MIN-003-V01 – RE03 Water Strategy, EFLA, dags.* 03.01.2025.
- *103159-72-MIN-004-V02 Blikastaðaland, rammahluti aðalskipulags – Áhættumat flóða, EFLA dags.* 07.01.2025.
- *103159-72-MIN-005-V01 L03_Vatnsmengun, EFLA, dags.* 29.11.2025.
- *103195-72-SKY-003-V01-Blikastaðir Rammaskipulag-Hljóðvist, EFLA, dags.* 13.02.2025.

1.4.2 Hönnun og uppdrættir

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóða. Lóðamörk eru sýnd á deiliskipulagsuppdrætti ásamt stærð lóðar. Upplýsingar á

deiliskipulagsuppdrætti um atriði svo sem nákvæm lóðamörk, málsetningu lóða, lóðastærð og byggingarreiti eru til viðmiðunar. Gefin verða út mæliblöð í samræmi við deiliskipulag sem sýna lóðamörk, nákvæma stærð lóða og staðsetningu byggingarreita, byggingarlínur, innkeyrslur, inntaksstaði allra veitu- og fjarskiptakerfa og kvaðir. Hámarkshæðir húsa koma fram í sérákvæðum hverrar lóðar.

Leggja skal lóðahönnun fyrir byggingarnefnd samhliða byggingarleyfisupp-dráttum.

1.4.3 Mæli- og hæðarblöð

Mæli- og hæðarblöð sýna stærðir lóða, hæðarkóta lands og bygginga, staðsetningu lagna, ásamt öðrum kvöðum sem kunna að gilda, s.s. fjölda bílastæða o.þ.h. Viðmið fyrir hæðarkóta bygginga er gólfkóti 1. hæðar. Mæli- og hæðarblöð sýna einnig viðmiðunarhæðir gangstétta og gatna við lóðamörk, sem er þá einnig lóðarhæð á þessum mörkum. Hámarkshæð húsa er skilyrt í skilmálum þessum. Við gerð hönnunargagna geta fyrrgreind atriði breyst lítillega, t.d. lóðarstærðir og lóðarmörk. Hnitsetningar, heiti og húsnúmer ákvarðast við gerð mæliblaða (merkjalýsendablaða).

1.4.4 Byggingarreitir

Byggingarreitir, ofan- og neðanjarðar, eru sýndir á skipulagsuppdrætti og málsettir á mæliblaði. Almennt skulu allir hlutar húss standa innan byggingarreits, nema annað sé tekið fram í sérskilmálum. Byggingarreitur neðanjarðar er sýndur á deiliskipulagsuppdrætti. Byggingarmagn neðanjarðar kemur fram í skilmálatöflu og er reiknað út frá m.a. fjölda bílastæða viðkomandi lóðar, geymslurými o.þ.h.

1.4.5 Nýtingarhlutfall lóða

Nýtingarhlutfall er hlutfall milli brúttóflatarmáls byggingar (a- og b-rýma) á lóð og flatarmáls lóðar. Nýtingarhlutfall kemur fram í skilmálatöflu.

1.4.6 Úthlutun lóða og byggingaráform

Við úthlutun lóða skal úthlutunaraðili leggja sérstaka áherslu á að lóðarhafar og/eða uppbyggingaraðilar kynni sér ákvæði deiliskipulags, sérstaklega m.t.t. ákvæða um gróður svo að markmið skipulagsins nái fram að ganga.

Áður en aðalteikningar fjölbýlishúsa, atvinnuhúsa og fjórbýlishúsa á deiliskipulagssvæðinu eru lagðar fyrir byggingarfulltrúa til afgreiðslu þurfa hönnuðir að leggja byggingaráform sín (frumdrög) fyrir skipulagsnefnd til kynningar, ásamt umsögn deiliskipulagshöfundar. Í byggingaráformunum skal sýna svokallaða skilmálateikningu og textalýsingu, þ.e. hvernig hönnun og

frágangur húsa og lóða fellur að skipulagsskilmálum einstakra lóða, fagurfræði og þeim dæmum, skýringarmyndum og fyrirmyndum sem fram koma í greinargerð þessari. Byggingaráform skal leggja fram í tíma, áður en komið er að aðaluppdráttum svo unnt sé að bregðast við mögulegum ábendingum sveitarfélagsins.

1.5 Markmið og áherslur

Meginmarkmið skipulagsins er að leggja grunn að öflugu og eftirsóknarverðu 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 nýtast 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 þróunarás, 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 þróunarás;
    - hagkvæma nýtingu lands, s.s. með blöndun byggðar þar sem áhersla er á fjölbreytt framboð íbúða;
    - byggðarmynstur sem tekur tillit til staðhátta, s.s. ríkjandi vindátta, 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;

Skýringarmynd. Sýnir starfsemi á svæðinu og í nærumhverfi, bæði núverandi og fyrirhugaða miðað við áframhaldandi uppbygginu. Blönduð þjónusta, almennings- og dvalarsvæði, ásamt góðum stígatengingum og skilvirkum almenningssamgöngum nýtast notendum svæðisins sem og nærumhverfinu.

Blikastaðaland er á skilgreindum samgöngu- og þróunarás, uppbygging á svæðinu styður við hagkvæma nýtingu lands, sjálfbæra þróun, forsendur og farþegagrunn Borgarlínu og markmið svæðisskipulags og aðalskipulags Mosfellsbæjar um aukna uppbyggingu á samgöngu- og þróunarás. Svæðið er vel staðsett með tilliti til tenginga vítt um höfuðborgarsvæðið. Góðar stígatengingar, fjölbreytt þjónusta, vistleg íbúðabyggð og útivistarsvæði styrkja svæðið og nærumhverfið.

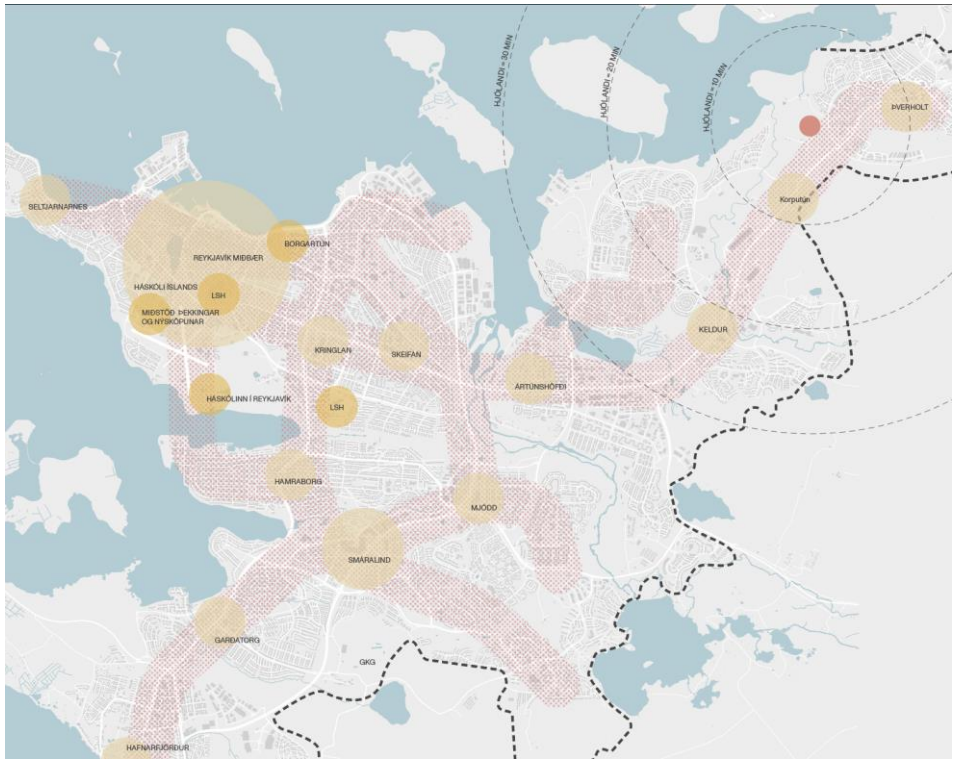
2 Forsendur

Deiliskipulagið er unnið samkvæmt leiðarljósum höfuðborgarsvæðisins, *Höfuðborgarsvæðið 2040*, um hagkvæman vöxt, skilvirkar samgöngur, sókn og samkeppnishæfni, heilnæmt umhverfi og gott nærumhverfi.

Í breytingu á gildandi Aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2022-2040 er gert ráð fyrir auknum fjölda íbúða á svæðinu ásamt verslunar og þjónustureit og íþróttareit, m.a. til þess að styðja við forsendur og fagþegagrunn Borgarlínu í Mosfellsbæ.

2.1 Staðhættir

Blikastaðaland er staðsett sunnan við núverandi byggð í Mosfellsbæ, innan vaxtarmarka höfuðborgarsvæðisins og á skilgreindum samgöngu- og þróunarás samkvæmt svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins. Með uppbyggingu Borgarlínu mun ferðatími milli miðborgarinnar og Blikastaðalands styttast til muna, ásamt því að svæðið verður vel tengt við önnur svæði innan höfuðborgarsvæðisins. Uppbygging og þróun svæðisins er eðlilegur hluti af þróun og vexti höfuðborgarsvæðisins.



Skýringarmynd. Sýnir staðsetningu skipulagssvæðisins miðsvæðis á höfuðborgarsvæðinu. Borgarlína og samgöngustígar munu tengja svæðið vel við önnur kjarnasvæði á höfuðborgarsvæðinu.

Skipulagssvæðið er 34,8 ha að stærð og afmarkast af núverandi byggð við Þrastarhöfða til norðausturs, golfvelli til norðvesturs og Skálatúnslæk til suðurs. Við svæðið liggja m.a. núverandi stofnleiðir hjólreiða og öflugt stíganet sem býður upp á góðar tengingar við nærumhverfi, útivistarsvæði og þjónustu.

Skýringarmynd. Sýnir m.a. staðsetningu skipulagssvæðisins, 5, 10 og 20 mín. gönguradíus, þjónustu í nærumhverfinu og stoppistöðvar almenningssamgangna.

Margvísleg þjónusta og samfélagslegir innviðir eru í nærumhverfinu, stutt er t.a.m. í Lágafellslaug, Fjölbrautaskólann í Mosfellsbæ, golfvöll og náttúrugæði, s.s. strandstíg, gönguleiðir við Úlfarsfell og skógræktarsvæði í hlíðum þess. Auk þess liggur Úlfarsá á sveitarfélagamörkum Mosfellsbæjar og Reykjavíkur en í henni er m.a. stunduð laxveiði.

Loftmynd af skipulagssvæðinu.

Blikastaðajörðin á sér langa sögu og hefur landbúnaður einkennt hana í gegnum tíðina.

Blikastaðabærinn stendur miðsvæðis innan reitsins. Bærinn hefur líklega verið í byggð frá því snemma á miðöldum en búskapur lagðist af árið 1973. Um miðja 20. öld var bærinn talinn einn sá glæsilegasti á landinu.

Blikastaðabærinn. Mynd: Alta.

Svæðið hefur verið framræst með mörgum skurðum, enda fyrrverandi landbúnaðarland. Þá eiga tún á jörðinni sér ýmis heiti. Skálatúnslækur rann áður í landi Lágafells en var veitt í skurði um túnin á Blikastöðum og sameinast Úlfarsá ofan við golfvallarsvæðið þaðan sem Úlfarsá rennur til sjávar.

Landið er tiltölulega aflíðandi og flatlent. Ríkjandi vindáttir á svæðinu eru suð-austlægar áttir en svæðið er nokkuð opið fyrir norðvestan golu sem jafnan er ríkjandi á sólríkum sumardögum.

Skýringarmynd. Sýnir ríkjandi vindáttir og afstöðu svæðisins til sólar. Svæðið er fremur flatt en hallar lítillega til suðvesturs.

2.2 Samgöngur

Skipulagssvæðið hefur tengingu við Vesturlandsveg um Baugshlíð en Vesturlandsvegur er ein af meginstofnbrautum höfuðborgarsvæðisins og er á forræði Vegagerðarinnar. Baugshlíð er skilgreind sem tengibraut og er í umsjón Mosfellsbæjar. Aðkoma að svæðinu er um Baugshlíð. Í dag liggja tvær götur

innan svæðisins, annars vegar Æðarhöfði, sem liggur að golfskála Golfklúbbs Mosfellsbæjar, og hins vegar aðkomugötu að núverandi byggingum svæðisins.

Samkvæmt umferðartalningum frá árinu 2024 má sjá að umferð á Vesturlandsvegi er töluverð. Á sama tíma sýna talningar á Baugshlíð að umferð þar er nokkuð undir afkastagetu götunnar.

Skýringarmynd. Sýnir sólarhringsumferð á nærliggjandi vegum/götum miðað við talningar árið 2024.

Almenningssamgöngur í dag fara bæði um Vesturlandsveg og Baugshlíð og eru biðstöðvar Strætó við báðar leiðir.

Samkvæmt áætlunum um uppbyggingu Borgarlínu er gert ráð fyrir að Borgarlína (leið E) liggi um Blikastaðaland með Borgarlínustöð í nálægð við Blikastaðabæinn. Unnið er að gerð deiliskipulags fyrir Borgarlínuleið E um Blikastaðaland. Sú leið mun tengja saman Borgarlínu sem fyrirhuguð er í fyrsta áfanga Blikastaðalands við deiliskipulag Korputúns. Nánar er fjallað um áætlanir um uppbyggingu Borgarlínu og almenningssamgangna í kafla *4.5. Almenningssamgöngur á höfuðborgarsvæðinu.*

Stofnstígar fyrir gangandi og hjólandi liggja í nágrenni svæðisins, bæði í Mosfellsbæ og Reykjavík. Þar má nefna stofnstíga meðfram strandlengjunni og meðfram austurhluta Vesturlandsvegar. Í skipulaginu er einnig gert ráð fyrir nýjum stofnstíg fyrir gangandi og hjólandi meðfram legu Borgarlínu.

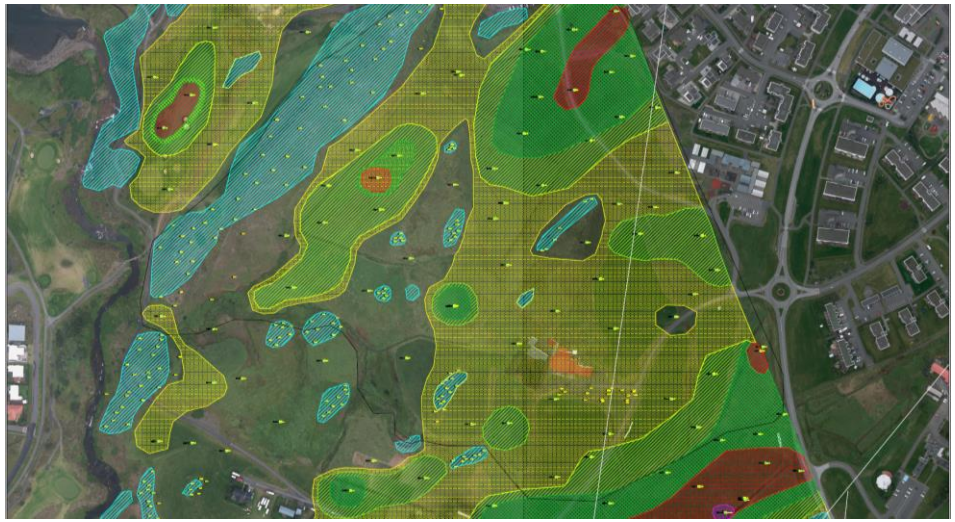
Göngu- og hjólastígar við skipulagssvæðið.

2.3 Jarðtæknilegar aðstæður

Berggrunnur Blikastaðalands samanstendur af basaltlögum sem myndast hafa vegna eldvirkni á og umhverfis höfuðborgarsvæðið síðustu hundruð þúsunda ára. Berggrunnur svæðisins er annars vegar hraunlagastafli úr þóleiíti- og ólivín-þóleiít-hraunlögum og hins vegar yngri grágrýtishraunlög. Grágrýti þetta er ríkjandi í berggrunni höfuðborgarsvæðisins og er almennu tali nefnt Reykjavíkurgrágrýti. Berggrunnurinn er víðast hvar mjög þéttur og lekt lítil.

Ofan á berggrunninum eru þunn og ósamfelld, ólífræn setlög, að mestu jökulruðningur. Ofan á jökulruðningnum er að finna möl og sand, ásamt fínefnaríku botnseti. 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 þurrlendisjarðveg sem liggur ofan á holtum og er þ.a.l. þynnri.

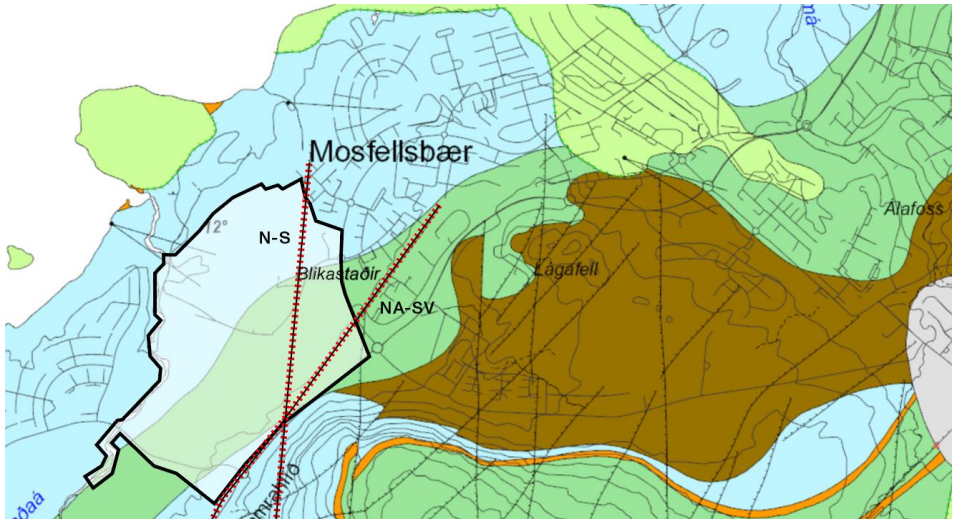
Grunnvatnsstaða er víðast hvar nokkuð há, þar af leiðandi er lekt jarð- og berggrunns undir landinu er takmörkuð og flokkast sem lakur viðtaki. Áætlað dýpi á grunnvatn er alla jafna á innan við 3 m dýpi.



Jarðlagalíkan sýnir dýpi á burðarhæfan botn. Heimild: EFLA.

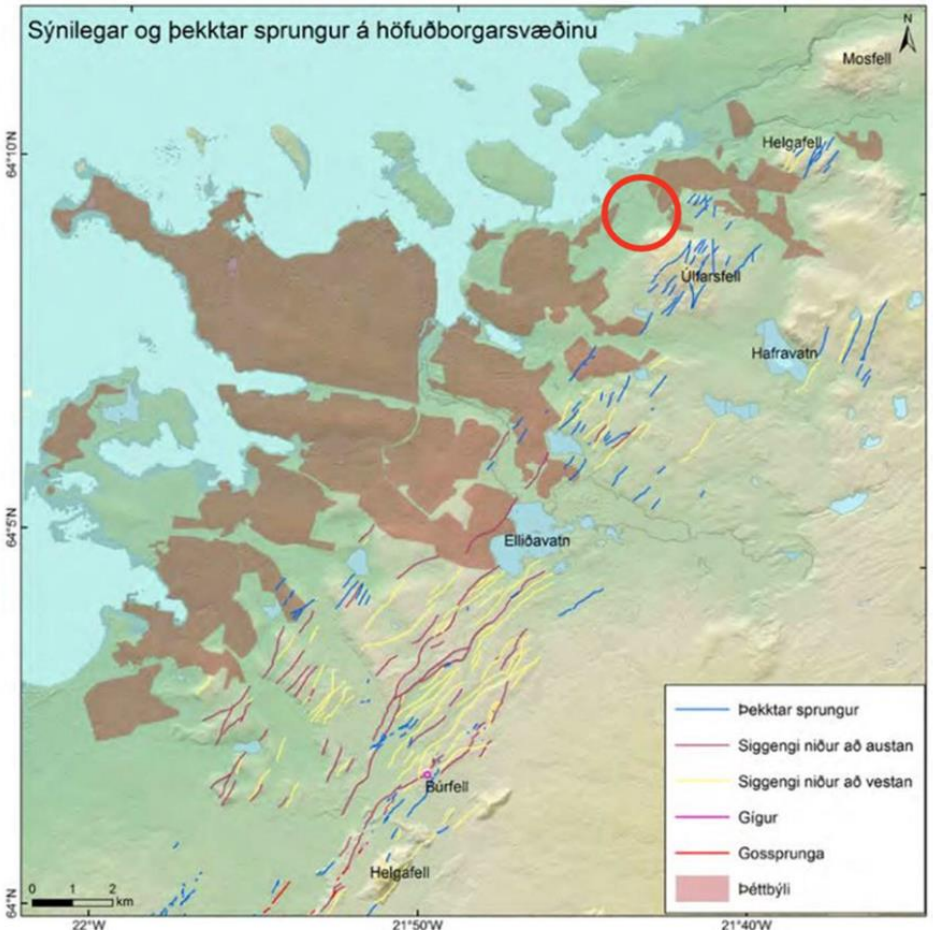
Jarðlagalíkan sem unnið var sýnir dýpi á burðarhæfan botn. Innan fyrsta áfanga eru aðstæður til grundunar almennt góðar og stutt niður á burðarhæfan botn.

Á jarðfræðikorti ÍSOR eru sýndar tvær sprungur sem ganga gegnum Blikastaðland, norður-suður sprunga (N-S) í gegnum fyrsta áfanga deiliskipulags Blikastaðalands og norðaustur-suðvestur-sprunga (NA-SV) sem liggur nær Vesturlandsvegi.



Jarðfræðikort af svæðinu. Blikastaðaland er afmarkað með svartri línu og hvítri þekju og sprungur sem ná inn á svæðið auðkenndar með rauðri punktalínu. Heimild: Berggrunnskort af Íslandi, Ísor.

Í gegnum austurhluta höfuðborgarsvæðisins gengur svokallaður Krýsuvíkursprungusveimur, sjá yfirlitskort yfir sýnilegar og þekktar sprungur á höfuðborgarsvæðinu á meðfylgjandi mynd. Honum fylgja sprungur og misgengi sem mest eru áberandi sunnan og austan Hafnafjarðar, Garðabæjar og Kópavogs. Eftir því sem norðar dregur minnkar þéttleiki sprungna og virðist sprungusveimurinn enda í Mosfellsdal.



Yfirlitskort sem sýnir þekktar sprungur af nyrsta hluta sprungusveims Krýsuvíkur sem nær inn á höfuðborgarsvæðið. Á þessu yfirlitskorti eru ekki sýndar neinar sprungur gegnum Blikastaðaland. Heimild: Jarðskjálftavá á höfuðborgarsvæðinu – Greining skjálftavárlíkinda, Veðurstofa Íslands, 2024.

Efla gerði nákvæma könnun á sprungunum tveimur þar sem lagt var mat á yfirborðsummerki og hugsanlegar hreyfingar um sprungurnar.

Niðurstöður sprungukönnunar benda til þess að engin ummerki séu um hreyfingar á sprungum á svæðinu frá Nútíma (Holocene) eða síðustu 10-12 þúsund ár. Ekki er ólíklegt að um sé 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. Þó er ekki hægt að útiloka að hreyfing geti orðið á þeim í framtíðinni ef virkni innan Krýsuvíkursprungusveimsins eykst.

Hreyfing á NA-SV-sprungunni er líklegri heldur en á N-S-sprungukerfinu. Mælt er með að skipulag byggðar taki að því leytinu tillit til þessarar staðreyndar með þeim hætti að stærri mannvirki séu ekki látin þvera þá línu. Einnig er mælst til með að grunda þær byggingar sem liggja hvað næst hugsanlegri sprungu á fyllingu fremur en að grundað sé beint ofan á klöpp.

Ekki eru neinar heimildir um að jarðvegur hafi verið fluttur inn á svæðið. Alaskalúpínu er að finna meðfram Vesturlandsvegi en ekki innan afmörkunar þessa deiliskipulags. Frumrannsóknir gefa ekki ástæðu til þess að fara í frekari rannsóknir á mengun innan svæðisins þar sem jarðkönnun og saga svæðisins gefa ekki til kynna að þar sé mengaðan jarðveg að finna.

2.4 Náttúru- og gróðurfar

Í nálægð við skipulagssvæðið liggur Úlfarsá sem rennur til sjávar í litla vík, Blikastaðakró. Við ána er auðugt lífríki og gróðurfar, fjölbreytt fuglalíf og í ánni er stunduð laxveiði. Í vinnslutillögu að aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2022-2040

er skilgreind hverfisvernd um Úlfarsá. Blikastaðakró – Leirvogur njóta friðlýsingar sem friðland frá árinu 2022.

Þurrkað mýrlendi í forgrunni og lyngmóar á holtinu. Mynd: RORUM.

Í tengslum við undirbúning deiliskipulags svæðisins var gerð náttúrufarsúttekt á svæðinu árið 2024. Þar kemur m.a. fram að gróðurfar hafi tekið breytingum eftir að búskapur lagðist af og í dag er einungis hluti túnanna sleginn. Framræsluskurðir eru flestir vel grónir og því hefur kolefnislosun líklegast dregist saman. Við skipulag svæðisins er vert að leggja áherslu á að hlífa neðri hluta Skálatúnslækjar og nágrenni hans, neðri hluta lækjar við golfvöll ásamt þurrlendi nyrst á svæðinu við túngarðinn.

Gamall farvegur, í dag tjörn með votlendisgróðri. Mynd: Árni Bragason.

Í júní 2025 var framkvæmd fuglaskoðun á svæðinu, m.a. með fuglatalningum. Sú athugun var í samræmi við væntingar og fyrri skoðun á svæðinu. Mest áberandi tegundir voru: stelkur, spói, tjaldur, heiðlóa og þúfutittlingur en einnig voru hrossagaukar og jaðrakanar algengir. Grágæsavarp er á svæðinu. Fuglalífið er eins og við má búast í blönduðu landbúnaðarlandi og einkennist af algengum mófuglum en einnig verpir grágæs á svæðinu. Líklegt er að flestar þessara fuglategunda leiti annað samhliða uppbyggingu svæðisins. Með áherslum skipulagsins á náttúrugæði og blágrænar ofanvatnslausnir má telja líklegt að aðrar fuglategundir og lífverur finni sér samastað á svæðinu.

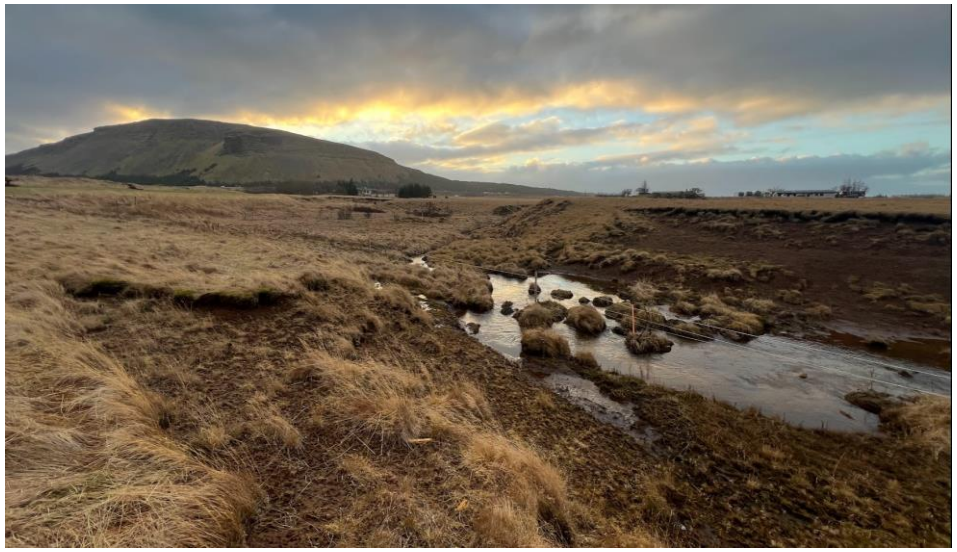
2.5 Náttúruvá og loftslagsbreytingar

Í skýrslu *103159-MIN-001-V02 Flood Risk Assessment/Áhættumat flóða* um sönnun fyrir kröfu SE03 Flook risk assessment í BREEAM Communities matslyklinum er fjallað um helstu tegundir flóða og hætta þeirra metin fyrir rammaskipulag Blikastaða. Í þeirri greiningarvinnu var tekið tillit til loftslagsbreytinga en helstu áhrif loftlagsbreytinga á flóðaatburði er aukin úrkomuákefð.

Helsta náttúruvá á svæðinu tengist vatnsflóðum. Tveir vatnsfarvegir liggja í nágrenni Blikastaðalands, Úlfarsá og Skálatúnslækur. Ekki er talin hætta á flóðum úr Úlfarsá inn á skipulagssvæðið þar sem landið er bæði í hærri hæð og í töluverðri fjarlægð frá farveginum.

Miðlungs flóðahætta er við Skálatúnslæk miðað við núverandi aðstæður. Þar geta myndast staðbundin yfirborðsflóð, einkum á leysingartímum, þar sem ræsi ná ekki að taka við vatnsmagni.

Svæðið er í 20–40 m hæð yfir sjó og því utan hættusvæða vegna sjávarflóða.

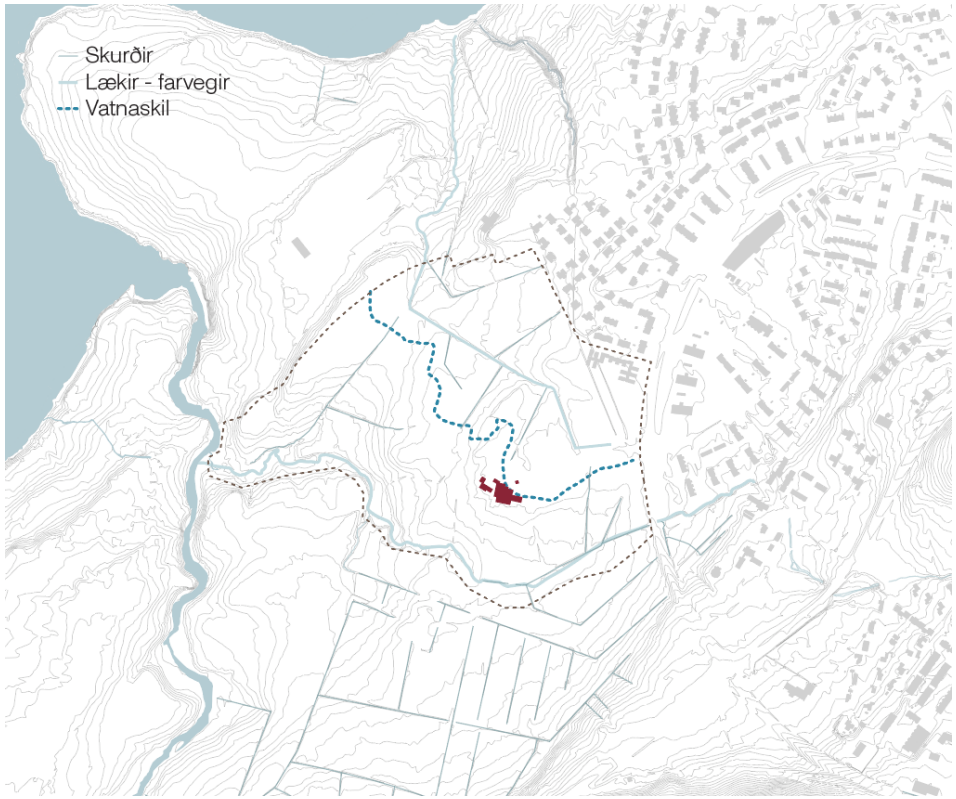


Skálatúnslækur

Spár um loftslagsbreytingar á Íslandi gera ráð fyrir hækkandi meðalhita og aukinni úrkomu. Úrkomuákefð og tíðni aftakaúrkomu mun aukast, sem getur haft áhrif á yfirborðsflæði og flóðahættu. Snjósöfnun og ísing geta átt sér stað við ákveðin veðurskilyrði en spár gera ráð fyrir að slíkir atburðir verði sjaldgæfari með hlýnandi loftslagi.

Skálatúnslækur.

Samkvæmt skýrslu Veðurstofunnar frá árinu 2011, *Ofanflóðahættumat fyrir Mosfellsbæ – greinargerð með hættumatskorti (drög)*, er deiliskipulagssvæðið utan við hættusvæði vegna mögulegra ofanflóða úr Úlfarsfelli. Jarðskjálftahætta er sambærileg og á höfuðborgarsvæðinu almennt. Gömul misgengi eru til staðar austan við svæðið.

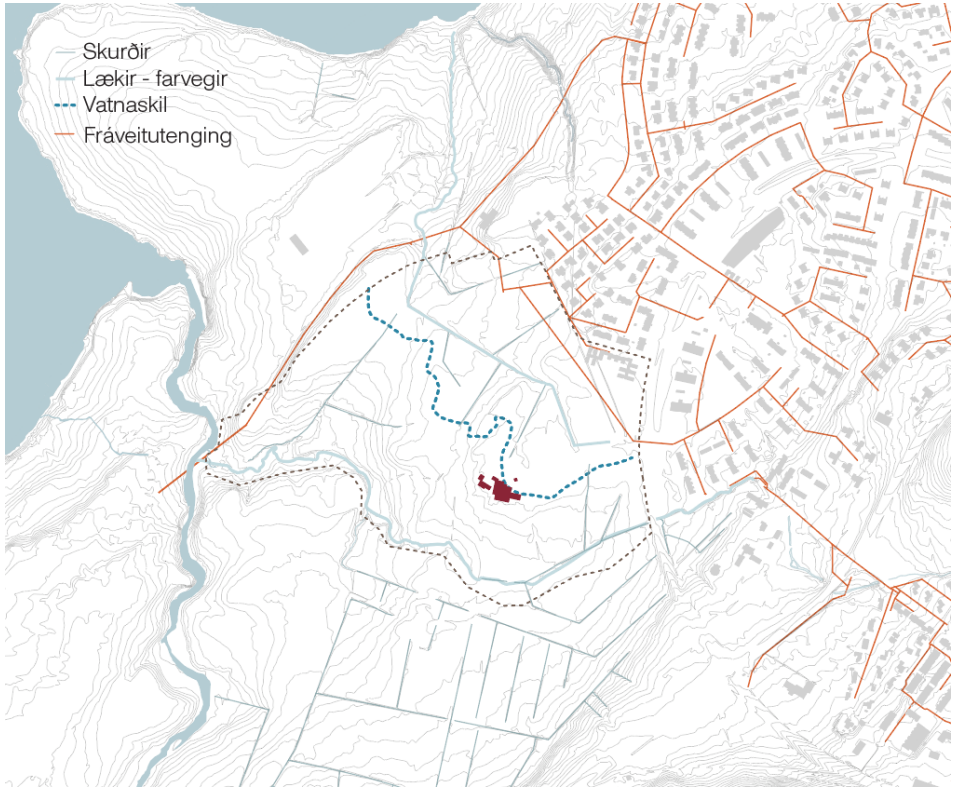


Skýringarmynd. Sýnir núverandi kerfi ofanvatns á svæðinu. Á myndinni má sjá núverandi framræsluskurði og vatnaskil í landi Blikastaða.

2.6 Veitur og lagnir

Stofnlagnir hitaveitu liggja meðfram Vesturlandsvegi, suðaustan við skipulagssvæðið og stofnlagnir vatnsveitu liggja meðfram Vesturlandsvegi og Baugshlíð. Heimlagnir fyrir vatns- og hitaveitu liggja í gegnum svæðið að Blikastaðabæ.

Mosfellsbær sér um og rekur frá-, vatns- og hitaveitu en samráð verður haft við Veitur um tengingar rafveitu og dreifistöðvar rafmagns á skipulagssvæðinu. Rafmagni er veitt á svæðið með loftlínum í dag en ráðgert er að þær verði aflagðar og nýjar settar í staðinn í jörðu.



Skýringarmynd. Sýnir fráveituskurði, fráveitutengingar, læki og vatnaskil.

Fráveitulagnir liggja á jaðri skipulagssvæðisins, bæði norðvestan og norðaustan við svæðið.

Vatnaskil liggja í gegnum miðju svæðisins og afmarka tvö aðskilin afrennslissvæði. Austan vatnaskila rennur ofanvatn norðaustur í manngerðum skurði í átt að Hlíðarvelli, þar sem ofanvatn fer í gegnum ræsi undir malarveg í Díakrókalæk áður en það rennur áfram til sjávar. Vestan vatnaskila rennur ofanvatn í átt að Skálatúnslæk og þaðan í Úlfarsá. Helstu rennslisleiðir ofanvatns eru í þessa farvegi og eiga uppruna sinn að mestu í Úlfarsárdal og Úlfarsfelli. Á jaðri skipulagssvæðisins, við Baugshlíð, eru tvö þekkt ræsi sem skila ofanvatni í Skálatúnslæk og inn á skipulagssvæðið. Auk ræsa að Blikastaðalandi eru nokkur ræsi í skurðakerfinu en í dag er malbikaður aðkomuvegur að núverandi lóðum á Blikastaðalandi. Skálatúnslækur rennur á einum stað gegnum ræsi undir aðkomuveginn. Fráveitulagnir og ræsi sem liggja í gegnum skipulagssvæðið verða endurstaðsett í samræmi við nýtt deiliskipulag.

2.7 Menningarminjar

Samhliða vinnu við nýtt aðalskipulag hefur verið gerð ný heildarskráning fornleifa í samræmi við lög um menningarminjar nr. 80/2012. Einnig liggur fyrir nýrri skráning, *Blikastaðir – fornleifaskráning vegna deiliskipulags*, unnin af Antikva árið 2021. Um 26 skráðar fornleifar eru innan alls Blikastaðalands, sem flestar tengjast búsetu á svæðinu. 12 minjar eru sýnilegar á vettvangi en hinar eru þekktar af heimildum. Sjö minjar eru skráðar innan deiliskipulags fyrsta áfanga þessa deiliskipulags en einungis er sýnilegur túngarðurinn við Efra-Ás sem afmarkar skipulagssvæðið til vesturs.

Samantekt á minjaskráningu innan deiliskipulags fyrsta áfanga, samkvæmt fornleifaskráningu fyrir svæðið, ásamt stöðu minja í skipulagi:

NR.	HLUTVERK	ALDUR	MÓTVÆGIS AÐGERÐ	STAÐA MINJA Í SKIPULAGI
2941-2401	Kálgarður	1850-1930	Engar	Skráning talin fullnægjandi mótvægis-aðgerð, minjar ekki varðveittar í skipulagi. Upplýsingar á sögukorti.
2941-2402	Heimreið	1800-1930	Engar	Blikastaðastræti hefur skírskotun í gömlu heimreiðina. Fjallað um tengingar við sögu í greinargerð dsk. Upplýsingar á sögukorti.
2941-2403	Kálgarður/ sáðslétt	1950-1930	Engar	Upplýsingar á sögukorti.
2941-2407	Laug	Óviss	-	Þar sem staðsetning minja er ekki staðfest er ekki unnt að vinna með minjar í skipulagi. Upplýsingar á sögukorti.
2941-2405	Brunnur	Óviss	-	Staðsetning ekki nákvæm. Upplýsingar á sögukorti.
2941-2406	Aðalból – leikvöllur	Óviss	Engar	Lagt er til að leiksvæði t.d. við skólalóð eða sem hluti af klapparkollaþráðum fái heitið Aðalból. Upplýsingar á sögukorti.
2941-2407	Beitarhús	1850-1930	-	
2941-2644	Túngarður – Efri-Ás	1912-1914	Fara þarf með gát	Í deiliskipulagi er sett ákvæði um hverfisvernd um túngarðinn ásamt 15m helgunarsvæði. Upplýsingar á sögukorti.

Skýringarmynd. Sýnir taðsetningu minja sbr. minjaskráningu. Heimild: Blikastaðir - Fornleifaskráning vegna deiliskipulags, Antikva, 2021.

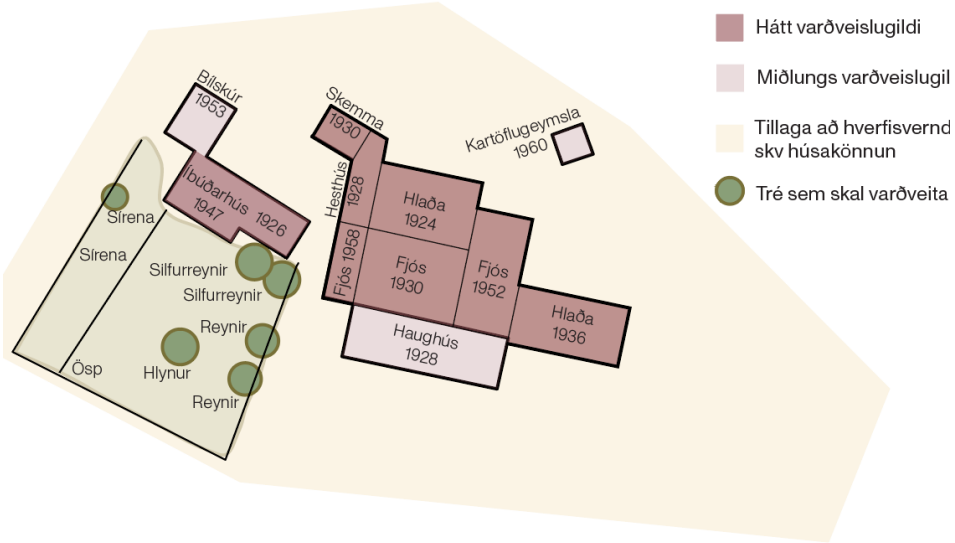
Komi fornminjar í ljós undir yfirborði jarðar í tengslum við framkvæmdir skal stöðva verkið og skýra Minjastofnun frá fundinum, sbr. 24. gr. laga um menningarminjar.

Húsakönnun fyrir Blikastaðaland liggur fyrir*, Blikastaðir – Húsakönnun*, unnin af Braga Bergssyni árið 2022. Húsakönnunin samanstendur af tveimur hlutum, annars vegar byggðakönnun og eiginlegri húsakönnun eða húsaskrá. Í húsakönnun er sett fram varðveislumat einstakra húsa. Fyrir hluta húsanna er varðveislugildi þeirra metið hátt en fyrir aðra hluta er varðveislugildi metið miðlungs. Í húsaskráningu er einnig sett fram sú tillaga að hverfisvernd fyrir svæðið umhverfis Blikastaði 1 verði fest í sessi í deiliskipulagi, þar sem um sé að ræða varðveisluverða heild samstæðra bygginga.

Ljósmynd frá Blikastöðum, líklega um 1930. Heimild: Blikastaðir – Húsakönnun, Bragi Bergsson.

Leita skal umsagnar Minjastofnunar um breytingar, niðurrif eða flutning húsa sem reist eru fyrir 1940.

Samhliða vinnu við deiliskipulag var einnig gerð úttekt á gróðri í garði framan við íbúðarhúsið og lagt mat á varðveislugildi gróðurs.



Skýringarmynd. Sýnir staðsetningu og byggingarár húsa samkvæmt húsakönnun, ásamt kortlagningu á varðveisluverðum gróðri í garði framan við íbúðarhúsið. Heimild: Blikastaðir – Húsakönnun, Bragi Bergsson, 2022, og úttekt unnin af Bjarklind&Kemp.

3 Sértækar greiningar

Samhliða skipulagsvinnunni voru gerðar greiningar, m.a. á umferð og hljóðvist sem höfðu mótandi áhrif á deiliskipulagsáætlunina.

3.1 Umferðargreining

Markmið deiliskipulagsins um samgöngur er að tryggja gott aðgengi að fjölbreyttum samgöngumátum, með sérstaka áherslu á vistvænar samgöngur, samhliða því að skapa öruggar tengingar fyrir akandi umferð.

Í fyrsta áfanga deiliskipulags er gert ráð fyrir þéttu neti stíga sem tengir hverfið við nærliggjandi stígakerfi, þjónustu og náttúrusvæði. Forsendur umferðarsköpunar gera ráð fyrir aukinni notkun almenningssamgangna og ferða sem farnar eru gangandi og hjólandi, samanborið við núverandi ferðavenjur í Mosfellsbæ.

Skipulagið gerir ráð fyrir að Borgarlínuleið E liggi í gegnum Blikastaðaland, með Borgarlínustöð við Blikastaðabæinn. Borgarlínuleið verður í sérrými í miðdeili Blikastaðavegar og verður bílaumferð ekki heimil um þann kafla götunnar sem liggur við gamla Blikastaðabæinn. Gert er ráð fyrir að Borgarlínan verði komin í rekstur um svæðið árið 2033 en fram að því er möguleiki fyrir Strætó að nýta fyrirhugaða innviði Borgarlínu til að tryggja samfellda þjónustu við íbúa og aðra vegfarendur frá upphafi. Með þessu móti verður lagður grunnur að sjálfbærum ferðavenjum og stuðlað að því að íbúar tileinki sér notkun almenningssamgangna.

Gatnakerfið er hannað með áherslu á öruggar og skilvirkar samgöngur, í takt við vistvæna stefnu svæðisins. Meginaðkoma akandi inn á svæðið verður frá Baugshlíð. Samhliða akstri Borgarlínu um svæðið verður þörf á að taka upp ljósastýringu á þeim gatnamótum.

3.1.1 Núverandi umferð og ferðavenjur

Til að meta umfang akandi umferðar á stofnvegum í námunda við skipulagssvæðið var annars vegar stuðst við mat Vegagerðarinnar á sólarhringsumferð á Vesturlandsvegi árið 2024 og hins vegar sólarhringstalningar EFLU frá janúar 2024.

Samkvæmt gögnum Vegagerðarinnar fyrir árið 2024 er hversdagsumferð (HVDU) á Vesturlandsvegi, sem er fjögurra akreina stofnbraut, um 39.000–42.000 ökutæki á sólarhring við skipulagssvæðið. Þetta sýnir að umferð um Vesturlandsveg er veruleg.

Samhliða skipulagsvinnunni voru framkvæmdar talningar á Baugshlíð, Blikastaðavegi, Klapparhlíð og Skálahlíð í janúar 2024. Niðurstöður þeirra sýna að umferð á Baugshlíð er um 5.800 ökutæki á sólarhring (HVDU).

Afkastaútreikningar benda til þess að miðað við núverandi bílaumferð séu ekki veruleg vandamál tengd umferðartöfum/-flæði á greiningarsvæðinu, og umferð um bæði Baugshlíð og Vesturlandsveg sé almennt undir afkastagetu þeirra. Hins vegar er ljóst að á álagstímum, einkum á morgnana og síðdegis, er umferð umtalsverð og þá myndast einhverjar tafir.

Til að meta núverandi umferð um stígakerfið voru notuð gögn frá göngu- og hjólateljurum í nágrenni svæðisins. Göngu- og hjólateljari er staðsettur á sveitarfélagsmörkum Mosfellsbæjar og Reykjavíkur, við Barðastaði vestan við Blikastaðaland. Hann sýnir að umferð um stíginn er töluvert meiri um helgar en á virkum dögum. Þetta gæti bent til þess að stígurinn sé aðallega notaður til útivistar og heilsubótar, fremur en sem hluti af daglegum samgöngum. Annar teljari er staðsettur við göngu- og hjólastíg meðfram Vesturlandsvegi, nálægt bílastæði sem tengist gönguleið á Úlfarsfell. Umferðin þar er mun jafnari milli vikudaga og fleiri hjólandi fara þar um á virkum dögum en um helgar. Þetta gæti bent til þess að sá stígur sé notaður til og frá vinnu.

Ferðavenjukannanir, sem gerðar eru reglulega (síðast árið 2022), veita upplýsingar um ferðamátadreifingu íbúa Mosfellsbæjar. Þeir fara að meðaltali 3,2 ferðir á sólarhring[1]. Hlutdeild mismunandi ferðamáta árið 2022 var eftirfarandi:

- 84% ferða eru farnar með bíl (68% bílstjóri + 16% farþegi)
- 5% með almenningssamgöngum
- 8% gangandi
- 3% hjólandi
- 1% með öðrum ferðamátum

Þessar kannanir sýna að hlutdeild bílferða í Mosfellsbæ hefur aukist um nokkur prósentustig á undanförnum árum (var 76% árið 2014 og 79% árið 2011). Á sama tíma hefur hlutdeild gangandi ferða dregist saman, úr 12–13% árin 2011 og 2014 í 8% árið 2022, á meðan hlutdeild hjólandi ferða hefur haldist stöðug, um 3%.

3.1.2 Umferðarsköpun og -spá

Áætluð umferðarsköpun sem nýtt skipulag mun skapa var byggð á forsendum samgöngulíkans höfuðborgarsvæðisins (SSH, útgáfa 2024) fyrir ferðavenjur og ferðavenjukönnun 2022. Umferðarsköpun svæðisins byggist á áætluðum fjölda ferða á hvern íbúa, íbúafjölda, atvinnuhúsnæði, skólastarfsemi og skiptingu á

[1] Stjórnarráðið. 2022. Ferðavenjukönnun 2022. Sótt: 30.10.2025. https://www.stjornarradid.is/verkefni/samgongur/samgonguaaetlun/ferdavenjukonnun-2022/#skyrslur

milli ferðamáta (fyrir nánari upplýsingar sjá skýrslu frá árinu 2020 frá Cowi/Mannvit [2]).

Forsendur byggjast á því að í fyrsta deiliskipulagsáfanga Blikastaðalands rísi allt að 1.250 íbúðir, auk um 5-7.000 m² af atvinnu- og þjónustuhúsnæði. Þá er gert ráð fyrir grunnskóla og leikskóla á svæðinu með um 120 starfsmönnum. Í dag er leikskóli starfræktur á svæðinu en þar sem engar breytingar eru fyrirhugaðar á honum er hann ekki hluti af uppbyggingaráformum. Sama gildir um golfvöllinn en umferðarsköpun tengd honum kemur frá upplýsingum í talningum.

Ferðamátadreifing ferða til og frá svæðinu eru metin á eftirfarandi hátt:

- 72% bílaumferð (bílstjóri + farþegi)
- 15% almenningssamgöngur
- 10% gangandi
- 3% hjólandi

Áætlað er að þessi uppbygging skapi um 10.800 ferðir á sólarhring, þar af:

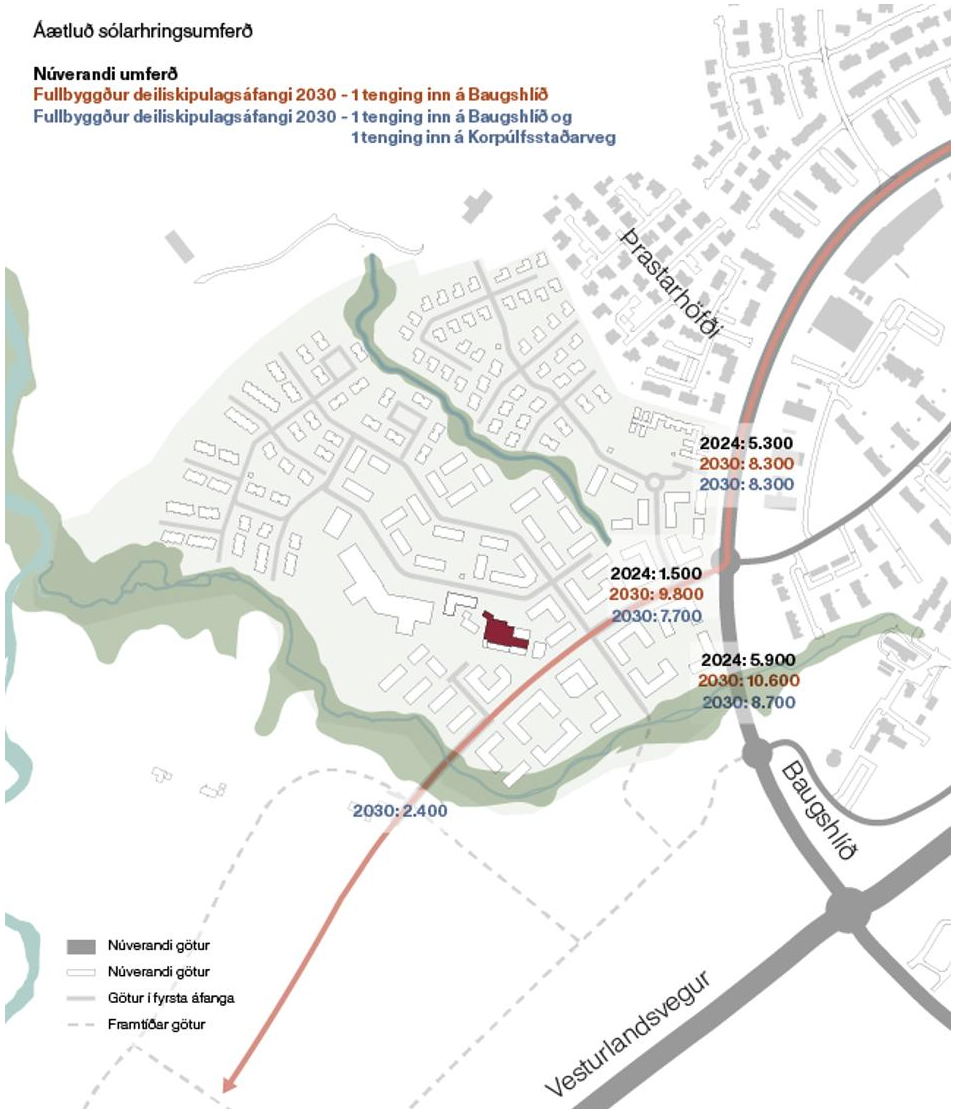
- 7.800 ferðir með bíl (bílstjóri eða farþegi)
- 1.600 ferðir með almenningssamgöngum
- 1.400 ferðir gangandi eða hjólandi.

Þetta endurspeglar staðsetningu svæðisins við jaðar höfuðborgarsvæðisins en einnig áhrif fyrirhugaðra samgönguframkvæmda sem munu bæta ferðavalkosti íbúa og draga úr bílaháðum ferðavenjum til lengri tíma.

Við áætlun sólarhringsumferðar og dreifingar umferðar fyrir fyrsta deiliskipulagsáfanga á helstu götur innan og umhverfis skipulagssvæðið var nýrri umferð vegna uppbyggingarinnar bætt ofan á núverandi umferð. Í greiningunum var litið til þriggja sviðsmynda um fjölda gatnatenginga við hverfið:

- T-1 (ein tenging): Tenging um Baugshlíð við gatnamót Baugshlíðar, Blikastaðavegar og Klapparhlíðar;
- T-2 (tvær tengingar): Tenging um Baugshlíð og ein tenging suður um Blikastaði á Korpúlfsstaðaveg (t.d. um framtíðar Borgarlínugötu),
- T-3 (Þrjár tengingar): Tvær tengingar við Baugshlíð og ein tenging suður um Blikastaði á Korpúlfsstaðaveg.

[2] Cowi. 2020.*Transport model for the capital area*. Borgarlínan og Vegagerðin



Skýringarmynd. Sýnir umferð um gatnakerfi umhverfis skipulagssvæðisins fyrir sviðsmyndir greiningarinnar, T-1, T-2 og T-3. Fleiri tengingar dreifa álagi betur á nærliggjandi götur/vegi.

Umferð um Baugshlíð eykst mest fyrir sviðsmynd T-1, þar sem einungis er gert ráð fyrir einni tengingu við svæðið um Baugshlíð. Tenging til suðurs að Korpúlfsstaðavegi, T-2, er því mikilvæg til þess að dreifa umferð akandi betur á aðliggjandi gatnakerfi og létta á ákveðnum álagssvæðum t.d. við gatnamót Blikastaðavegar og Baugshlíðar og við Vesturlandsveg.

Áætla má að umferð vegna fyrsta deiliskipulagsáfanga leiti í flestum tilfellum inn og út úr hverfinu, þ.e. á Baugshlíð og Vesturlandsveg. Með tengingu um Korpúlfsstaðaveg leita hins vegar færri inn á Baugshlíð en þó leita enn flestir á Baugshlíðina . Með síðari deiliskipulagsáföngum Blikastaðalands mun þjónusta innan hverfisins aukast og ferðir og leiðaval þar af leiðandi breytast og fólk leitar síður út úr hverfinu.

3.1.3 Umferðarhermun

Til viðbótar við greiningar sem sýna sólarhringsumferð voru unnar umferðarhermanir (e. microsimulation) fyrir háannatíma til að greina nánar afkastagetu nærliggjandi gatnamóta og tenginga við Blikastaðaland.

Greiningin var unnin í Vissim og tók mið af talningum og áætlaðri viðbótarumferð vegna uppbyggingar svæðisins. Hermt var fyrir bæði árdegis- og síðdegisannatíma (annars vegar milli kl. 7.45–8.45 og hins vegar kl. milli 16.00–17.00). Hermunin náði til eftirfarandi gatnamóta:

- Vesturlandsvegar og Baugshlíðar
- Baugshlíðar, Blikastaðavegar og Klapparhlíðar
- Blikastaðavegar innan svæðisins

Niðurstöður eru gefnar sem þjónustustig (LOS) á helstu götuleggjum og gatnamótum á og við skipulagssvæðið, þ.m.t. á Vesturlandsvegi, Baugshlíð og Blikastaðavegi. Þjónustustig er táknað með bókstöfum (A–F) og litum eftir mældum tafatíma. Í þéttbýli er almennt stefnt að því að þjónustustig gatnamóta miðað við hönnunarumferð sé ekki verra en D.

Þjónustustig	Ljósastýrð gatnamót	Hringtorg	Skýring
LOS A	<10 sek	<10 sek	Litlar sem engar tafir
LOS B	10-20 sek	10-15 sek	Umferð stöðug
LOS C	20-35 sek	15-25 sek	Umferð stöðug, raðir fara að myndast
LOS D	35-55 sek	25-35 sek	Tafir farnar að myndast, hraði ásættanlegur
LOS E	55-80 sek	35-50 sek	Gatnakerfi farið að nálgast afköst
LOS F	> 80 sek	> 50 sek	Magn umfram afköst

Skýringarmynd. Sýnir skilgreiningu á þjónustustigi gatnamóta samkvæmt alþjóðlegum viðmiðum HCM[3].

Skoðuð voru afköst gatnakerfis fyrir sviðsmyndir T-1 og T-2 en ekki fyrir sviðsmynd T-3, þar sem gert er ráð fyrir tveimur tengingum við Baugshlíð. Áhrif þeirrar sviðsmyndar á heildarflæði eru talin sambærileg við T-2, þar sem umferðarálag á lykilgatnamót, s.s. Vesturlandsveg og Baugshlíð, er nokkuð svipað.

Niðurstöður fyrir hámarksklukkustund árdegis sýna að með einni tengingu (T-1) verður verulegt álag á Baugshlíð, einkum aðkomu hennar að hringtorginu við Vesturlandsveg. Þar getur meðalröð náð allt að 230 m og er þjónustustig aðkomunnar D. Þjónustustig gatnamótanna í heild er þó B, sem þýðir að umferð gengur að mestu greiðlega um Vesturlandsveg. Innan skipulagssvæðisins gengur umferð almennt vel en gatnamót Blikastaðavegar og Baugshlíðar mælast þó með þjónustustig D þar sem nokkrar raðir geta myndast til norðurs á Baugshlíð og til vesturs á Blikastaðavegi. Þar af leiðandi er takmarkað svigrúm fyrir frekari aukningu bílaumferðar án aðgerða fyrir sviðsmynd T-1.

Þegar hins vegar er gert ráð fyrir tveimur tengingum (T-2) dreifist umferðin betur. Álag á hringtorgi Baugshlíðar og Vesturlandsvegar minnkar til muna og þjónustustig mælist C fyrir aðkomu Baugshlíðar og A fyrir gatnamótin í heild. Meðalraðir styttast niður í um 10 metra og flæði verður jafnt um allar aðkomur. Gatnamót Baugshlíðar og Blikastaðavegar hafa þó áfram þjónustustig D en tafir og meðalraðir minnka á öllum leggjum.

[3] National Academies of Sciences, Engineering, and Medicine; Transportation Research Board. 2022. *Highway capacity manual, 7th edition*. Transportation research board.

Á hámarksklukkustund síðdegis sýna niðurstöður að með einni tengingu (T-1) verða meðalraðir við aðkomu Vesturlandsvegar úr suðvestri að hringtorginu við Baugshlíð um 60 m og mælist þjónustustig gatnamótanna C. Þá er þjónustustig gatnamóta Baugshlíðar og Blikastaðavegar D þar sem lengstu meðalraðir myndast á Baugshlíð til suðurs (um 40 m) og er það aðallega vegna vinstri beygju af Baugshlíð inn á skipulagssvæðið.

Með tveimur tengingum (T-2) minnkar þetta álag síðdegis, þar sem hluti umferðar dreifist um Korpúlfsstaðaveg. Þjónustustig hringtorgs Vesturlandsvegar og Baugshlíðar fer úr C í A og meðalraðir styttast töluvert. Umferðarástand á Baugshlíð og Blikastaðavegi helst svipað milli sviðsmynda, með þjónustustigi C–D en flæði batnar við vinstri beygju af Baugshlíð á Blikastaðaveg þar sem færri ökutæki nýta þá leið.

Heildarniðurstöður hermunar sýna að gatnakerfi svæðisins ræður vel við áætlaða umferð fyrstu áfanga Blikastaðalands en æskilegt er að tengingar við svæðið séu að minnsta kosti tvær til að tryggja ásættanlegt þjónustustig og forðast uppsöfnun raða á háannatímum. Með tveimur tengingum, annars vegar á Baugshlíð og hins vegar á Korpúlfsstaðaveg, næst að dreifa álagi betur á Vesturlandsveg og á gatnamót innan og við skipulagssvæðið.

Þriðja tenging fyrir hverfið, þá önnur tenging inn á Baugshlíð til móts við Skálahlíð, myndi dreifa umferðarálagi betur um Baugshlíð og létta enn frekar á gatnamótum Baugshlíðar, Blikastaðavegar og Klapparhlíðar. Þriðja tenging hefur hins vegar ekki teljandi áhrif á umferð um Vesturlandsveg.

3.1.4 Samantekt

Deiliskipulagið leggur áherslu á fjölbreytta og vistvæna samgöngumöguleika með góðum tengingum við stígakerfi, þjónustu og náttúrusvæði. Markmiðið er að tryggja öruggar lausnir fyrir gangandi, hjólandi og notendur almenningssamgangna. Gert er ráð fyrir Borgarlínuleið um svæðið með stöð við Blikastaðabæinn, sem styrkir vistvæna ferðamáta til framtíðar.

Umferðargreiningar sýna að núverandi umferð á aðliggjandi gatnakerfi er undir afkastagetu, þó að tafir geti myndast á álagstímum. Áætlað er að uppbygging fyrsta deiliskipulagsáfanga skapi um 10.800 ferðir á sólarhring, þar af 72% með bíl. Umferðarhermun sýnir að tvær tengingar við svæðið séu nauðsynlegar til að dreifa álagi og tryggja ásættanlegt þjónustustig en þriðja tenging myndi bæta flæði enn frekar.

3.2 Hljóðvistargreining

Skipulagssvæðið er á skilgreindum landnotkunarreit íbúðasvæði í aðalskipulagi. Um slík svæði segir í reglugerð um hávaða nr. 724/2008 að leyfileg mörk hávaða vegna umferðar ökutækja sé 55 dB við húshlið. Viðmið fyrir hávaða á dvalarsvæðum er 55 dB. Samkvæmt reglugerð um hávaða nr. 724/2008, 1.

mgr. 5. gr. geta skipulagsyfirvöld ákveðið að í stað viðmiðunarmarka reglugerðarinnar gildi um íbúðarhúsnæði á afmörkuðum svæðum sérstök viðmið sem gefin eru í staðalinum ÍST 45:2016. Viðmiðin eru þau að hljóðstig utanhúss sé L_{Aeq} ≤ 50 dB á útisvæði og fyrir utan glugga a.m.k. við eina hlið hverrar íbúðar frá umferð ökutækja. Hljóðvistargreining fyrir svæðið var unnin af EFLU. Hljóðvistargreining byggist á umferðarspá fyrir höfuðborgarsvæðið og umferðargreiningum fyrir Blikastaðaland. Notast er við eftirfarandi forsendur:

- Í aðalskipulagi er svæðið skilgreindum landnotkunarflokk íbúðir
- Við húsvegg sé hljóðstig ≤55 dB
- Innandyra sé hljóðstig ≤30 dB
- Dvalarsvæði sé hljóðstig ≤55 dB
- Umferð m.v. spá 2040, án Sundabrautar
    - Sviðsmynd T-2 (tvær tengingar): Í þessari sviðsmynd er ein tenging um Baugshlíð og ein tenging suður um Blikastaði (Korpúlfsstaðaveg), líklegasta sviðsmyndin.

Niðurstöður útreikninga á hljóðstigi má sjá á meðfylgjandi myndum. Hljóðstig við húshliðar reiknast hæst um L_{Aeq} 60-62 dB m.v. framtíðarumferð (sviðsmynd T2) og án mótvægisaðgerða. Hljóðstig er yfir mörkum (55 dB) við margar þær húshliðar sem snúa að stærri umferðargötunum. Flestar byggingar sem standa nyrst á reitnum eru með viðunandi hávaða frá umferð og uppfylla kröfuna um hljóðstig undir L_{Aeq} 55 dB.

Hljóðkort. Sýnir reiknað hljóðstig miðað við fyrirhugaða uppbyggingu og umferðarspá fyrir árið 2040, T-2, án Sundabrautar.

Með mótvægisaðgerðum, 2 m hljóðvörnum meðfram Baugshlíð vestanverðri, má bæta hljóðstig á úti- og dvalarsvæðum.

Hljóðkort. Sýnir reiknað hljóðstig miðað við fyrirhugaða uppbyggingu í ásamt mótvægisaðgerðum (hljóðvörnum), umferðarspá fyrir árið 2040, T-2, án Sundabrautar.

Þrátt fyrir mótvægisaðgerð, 2 m hár hljóðveggur meðfram Baugshlíð, uppfylla ekki allar efri hæðir bygginga á skipulagssvæðinu kröfuna um hljóðstig undir LAeq 55 dB. Í þeim tilfellum skal beita byggingartæknilegum lausnum við hönnun bygigngа, s.s. að íbúðir hafi kyrrláta hlið, svalir sem snúi að umferðargötu hafi þétt handrið til að draga úr óæskilegu endurkasti hljóðs o.fl.

Fyrir verslunar- og skrifstofuhúsnæði reiknast hljóðstigið allt að 55-60 dBA við Blikastaðaveg, m.v. framtíðarumferð og án mótvægisaðgerða. Þá er hljóðstig utandyra yfir viðmiðunarmörkum við hús á Baugshlíð og Blikastaðaveg.

3.3 Áhættumat flóða

Í skýrslu 103159-MIN-001-V02 Flood Risk Assessment/Áhættumat flóða um sönnun fyrir kröfu SE03 Flood risk Assessment í BREEAM Communities matslyklinum er fjallað um helstu tegundir flóða og hætta þeirra metin fyrir skipulagssvæði Blikastaða. Við þá greiningarvinnu var tekið tillit til loftlagsbreytinga en helstu áhrif þeirra á flóðaatburði er aukin úrkomuákefð.

Niðurstaða skýrslunnar er sú að flóðahætta fyrir allar tegundir flóða er miðlungsmikil miðað við núverandi aðstæður. Helstu flóðasvæði innan 1. áfanga Blikastaðalands er Skálatúnslækur ásamt svæðum þar sem stærri dældir eru í landinu, eins og við hringtorg við Baugshlíð og lágpunkta við Æðarhöfða.

Í minnisblaði 103519-73-MIN-002-V01, eru þversnið Skálatúnslækjar og Díakrókalækjar (flóðaleiðir deiliskipulagsins) tekin til skoðunar með tilliti til flóðatilvika. Reiknuð var lágmarksbreidd þversniða fyrir 200 ára flóðaatburð og skal þversniðið vera tvöfalt, þ.e.a.s. með stalli/öryggisþrepi í því miðju sem auðveldar aðgengi upp úr læknum. Rofvörn skal vera í botni farveganna.

4 Tengsl við aðrar áætlanir og stefnur

Deiliskipulag Blikastaðalands er í samræmi við fyrirliggjandi stefnur og áætlanir, m.a. um samþættingu skipulags byggðar og samgangna, þróun þéttbýlis á höfuðborgarsvæðinu, uppbyggingu á samgöngu- og þróunarás og þéttingu byggðar.

4.1 Landsskipulagsstefna 2024-2038

Við mótun skipulagsins er tekið mið af viðeigandi stefnum í landsskipulagsstefnu, *Landsskipulagsstefna 2024-2038.* 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 stjórnvalda um:

- vernd umhverfis og náttúru;
- velsæld samfélags;
- samkeppnishæft atvinnulíf.

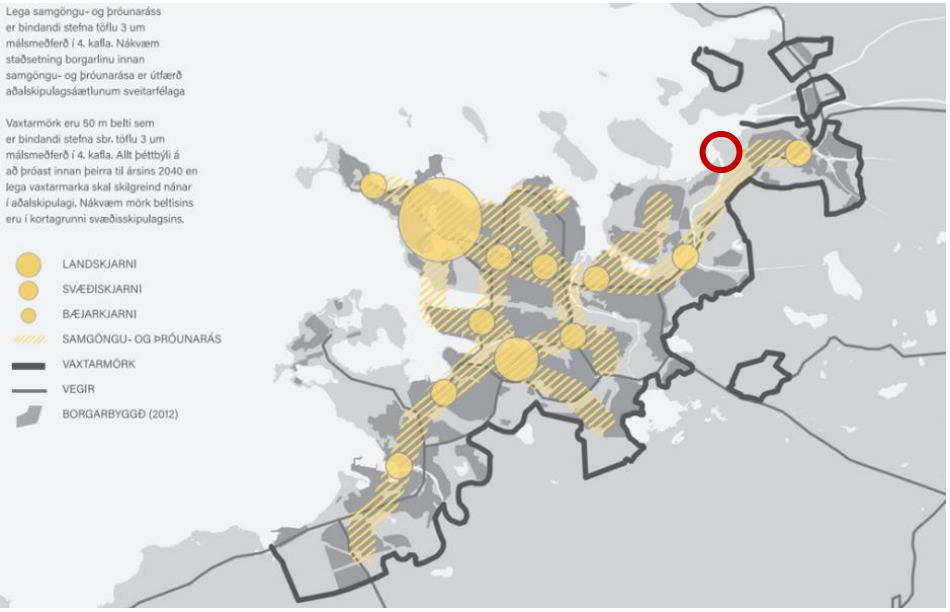
Þá kemur einnig fram í áherslu A.2 að: *Skipulag feli í sér stefnu og skipulagsákvæði um innviði fyrir loftslagsvænar samgöngur, með áherslu á vistvænan ferðamáta og orkuskipti í samgöngum.* Áherslum skal framfylgt í skipulagsgerð eins og hér segir:

- *Í skipulagi í þéttbýli verði hugað að innviðum fyrir loftslagsvænar samgöngur, með áherslu á virkan ferðamáta og almenningssamgöngur. (Þ)*
- *Við skipulagsgerð verði sett fram stefna og skipulagsákvæði um gatnakerfi og hönnun og útfærslu göturýma sem taki mið af fjölþættu hlutverki gatna sem umferðarleiða og bæjarrýma. (Þ)*
- *Skipulag og útfærsla gatnakerfis og göturýma innan byggðarheilda taki mið af leiðbeiningunum Mannlíf, byggð og bæjarrými: leiðbeiningar um sjálfbært skipulag og vistvænar samgöngur í þéttbýli. (Þ)*

4.2 Svæðisskipulag

Í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins *Höfuðborgarsvæðið 2040* eru m.a. dregin vaxtarmörk byggðar á skipulagstímabilinu. Í markmiði 1.1: *þróun þéttbýlis verður innan vaxtarmarka*, kemur m.a. fram að nýrri íbúðarbyggð skuli almennt komið fyrir í þéttu og samfelldu framhaldi af byggð sem fyrir er, eftir því sem staðhættir leyfa. Með því móti sé unnt að stuðla að betri nýtingu grunnkerfa samgangna, veitna og almannaþjónustu. Þá kemur einnig fram að

byggð skuli að jafnaði vera undir 100 m hæð yfir sjávarmáli þar sem úrkoma og lágt hitastig að vetri hafi takmarkandi áhrif á um umferð um svæðið.



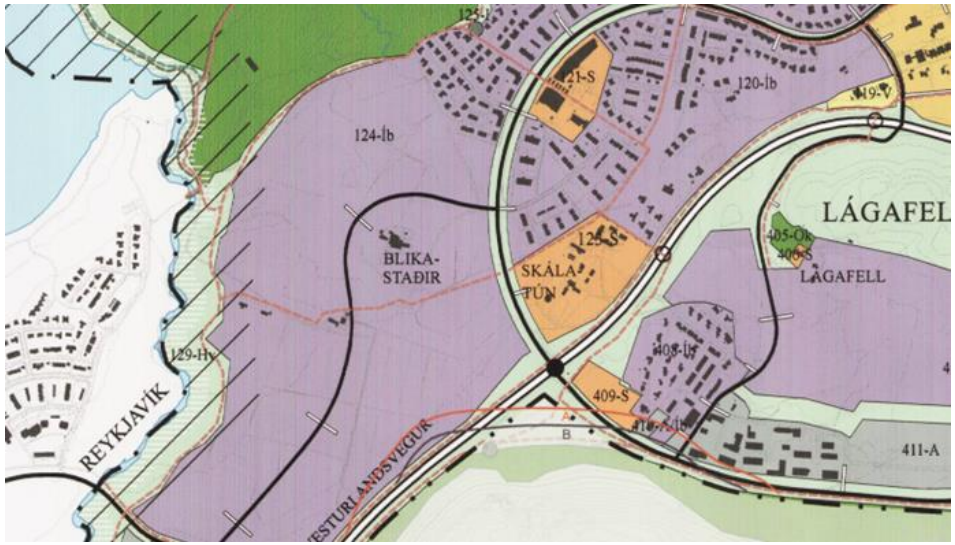
Skýringarmynd. Kjarnar og vaxtamörk ásamt samgöngu- og þróunar kjarnar og samgönguásar. Heimild: Höfuðborgarsvæðið 2040.

Svæðið er á skilgreindum samgöngu- og þróunarás samkvæmt samþykktum breytingum á svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins frá árinu 2018 *Samgöngu- og þróunarásar fyrir hágæðakerfi almenningssamgangna 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 almenningssamgangna í ferðum á höfuðborgarsvæðinu. Í breytingunni er m.a. fjallað um eftirtalin atriði varðandi þróun samgöngumiðaðra svæða:

- uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu skal beint á þróunarsvæði Borgarlínu;
- samgöngumiðað skipulag;
- blöndun íbúða- og atvinnuhúsnæðis;
- fjölbreyttur húsnæðiskostur;
- gæði hins byggða umhverfis;
- kröfur um bíla- og hjólastæði.

4.3 Aðalskipulag

Í gildi er *Aðalskipulag Mosfellsbæjar 2011-2030*. Undanfarin ár hefur staðið yfir heildarendurskoðun aðalskipulagsins. Tillaga á vinnslustigi var kynnt sumarið 2023 og samhliða var kynntur rammahluti aðalskipulags fyrir Blikastaðaland. Stefnt er að því að kynna endurskoðað aðalskipulag árið 2026.



Hluti af þéttbýlisuppdrætti skv. gildandi aðalskipulagi Aðalskipulags Mosfellsbæjar 2011-2030. Skipulagssvæðið er innan landnotkunarreits 124-ÍB. Deiliskipulagssvæði 1. áfanga Blikastaðalands er gróflega afmarkað með rauðum hring.

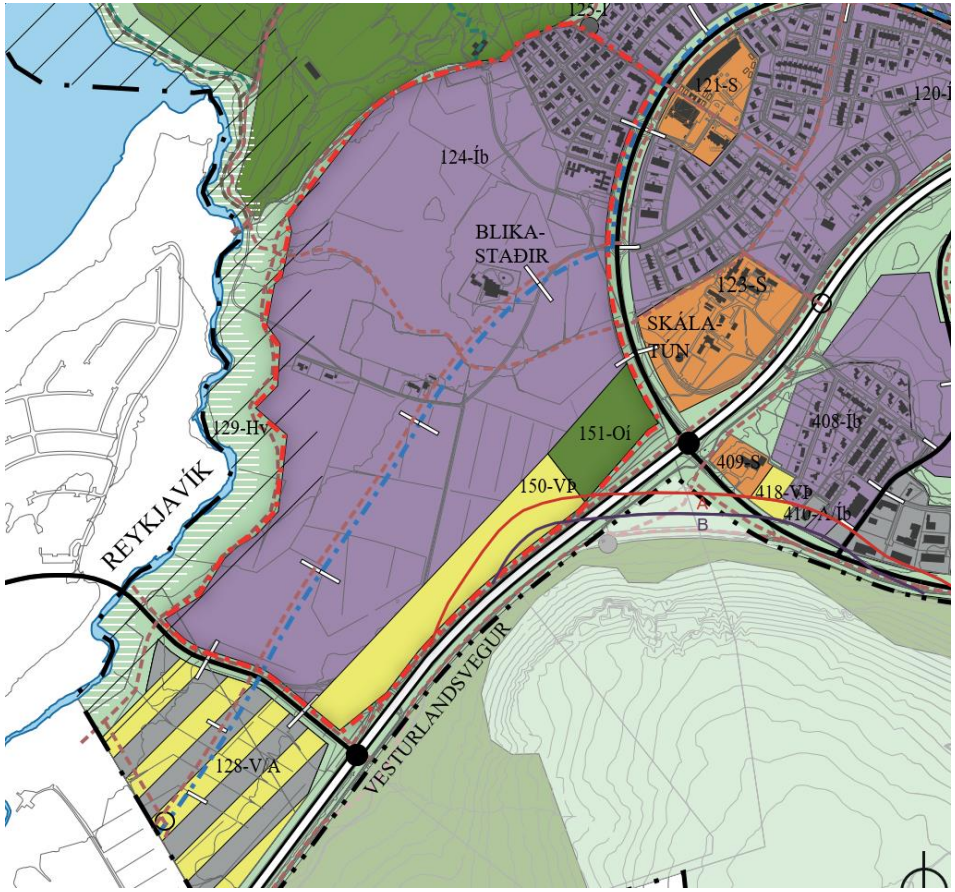
Deiliskipulag Blikastaðalands – 1. áfangi er innan skilgreinds landnotkunarreits 124-Íb í gildandi aðalskipulagi.

Eftirfarandi ákvæði, um íbúðafjölda og þéttleika íbúðahverfa, koma fram í töflu 4.1 í gildandi aðalskipulagi, *Aðalskipulag Mosfellsbæjar 2011-2030.*

Nr.	***Stærð***	***Svæði***	***Lýsing***	***Skipulagsákvæði***
124ÍB	87,3	*Blikastaðaland*	*Óbyggt*	*Blönduð byggð, fjölbýlis- og sérbýlishúsabyggð*

4.3.1 Breyting á aðalskipulagi

Samhliða gerð deiliskipulags Blikastaðalands 1. áfanga er gerð breyting á gildandi aðalskipulagi Mosfellsbæjar.



Hluti af þéttbýlisuppdrætti skv. tillögu að breytingu á Aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2011-2030. Skipulagssvæðið er innan landnotkunarreits 124-íB.

Helstu breytingar eru breytt afmörkun á landnotkunarreit 124-ÍB og tveir nýir landnotkunarreitir, 150-VÞ og 151-Oí. Þá er íbúðum á landnotkunarreit 124-ÍB fjölgað. Breyting á aðalskipulagi er bæði sett fram sem breyting á gildandi aðalskipulagi og síðan útfærð nánar í rammahluta aðalskipulags fyrir Blikastaðaland.

Frekari stefna um uppbyggingu á svæðinu er sett fram í rammahluta aðalskipulags, *Aðalskipulag Mosfellsbæjar 2011-2030 Viðauki 1, Rammahluti fyrir Blikastaðaland*. Um Blikastaðaland segir í tillögu að breytingu á aðalskipulagi:

Til stuðnings rammahlutanum verða settar fram deiliskipulagsleiðbeiningar til að auðvelda framfylgd og deiliskipulagsgerð fyrir einstaka áfanga.

Rammahlutinn er settur fram í sérskjali en er engu að síður hluti aðalskipulags Mosfellsbæjar. Í honum eru dregnar saman helstu forsendur og settar fram áherslur fyrir græna innviði, stíganet, meðhöndlun ofanvatns, legu Borgarlínu, gatnakerfi, almenningsrými, byggðarmynstur, bæjarmynd, samfélagsinnviði og aðra nærþjónustu.

Samkvæmt aðalskipulaginu er gert ráð fyrir eftirfarandi landnotkun á svæðinu:

Nr.	*Stærð*	*Svæði*	*Lýsing*	*Skipulagsákvæði*
124-ÍB	71,2 ha	*Blikastaða-land*	*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, byggðareita 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 almenningsrými:** Unnið verði með mismunandi götugerðir til að skapa gönguvæna og aðlaðandi byggð. Almenningsrými séu fjölbreytt og dreifð um svæðið. Við Blikastaðabæinn verði almenningsrými 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 3.500-3.700 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 karaktersvæði, 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 almenningsrými 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 m^2.*

Nr.	*Stærð*	*Svæði*	*Lýsing*	*Skipulagsákvæði*
150-VÞ	7,5 ha	*Við Vestur-landsveg í Blikastaða-landi*	*Óbyggt*	• *Svæðið liggur meðfram Vesturlandsvegi.* • ***Borgarlína og gatnakerfi**: Reiturinn verði þjónustaður af megingötu sem liggi beint á milli Korpúlfsstaðarvegar 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 m²* • *3-5 hæðir*
Nr.	***Stærð***	***Svæði***	***Lýsing***	***Skipulagsákvæði***
151-Oí	3 ha	*Íþrótta-miðstöðin á Blika-stöðum*	*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 m²* • *Svæðið tilheyrir uppbyggingarsvæði Blikastaðalands.*

4.3.2 Rammahluti fyrir Blikastaðaland

Í rammahluta Blikastaðalands eru sett fram markmið um ólíka þætti, svo sem:

- náttúru og sögu;
- samfélag og lýðheilsu;
- samgöngur og ferðamáta;
- byggðamynstur og bæjarmynd.
- Auk þess lögð áhersla á að styrkja sérstöðu Mosfellsbæjar sem felst m.a. í góðu aðgengi að:
    - nálægri náttúru;
    - fellum innan sveitarfélagsins;
    - útivistarsvæðum.

Deiliskipulag 1. áfanga byggist á þeim markmiðum sem sett eru fram í rammahluta Blikastaðalands.

Skýringarmyndir úr Rammahluti fyrir Blikastaðaland, Nýr bæjarhluti milli fells og fjöru. Mynd: Alta.

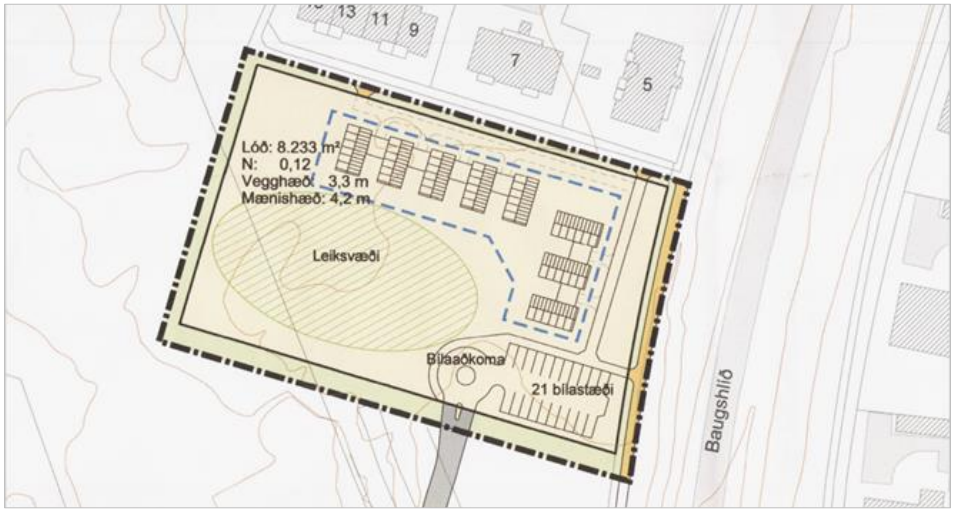
Innan alls svæðisins sem rammahlutinn nær yfir er gert ráð fyrir blandaðri byggð með um 3.500-3.700 íbúðum og allt að 66.000m^2 af atvinnuhúsnæði. Þá er gert ráð fyrir því að Borgarlína liggi um svæðið með tveimur Borgarlínustöðvum.

Skýringarmynd úr rammahluta aðalskipulags – Blikastaðaland. Deiliskipulag 1. áfanga Blikastaðalands er afmarkað með rauðum hring. Mynd: Alta.

4.4 Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er til fyrir svæðið sem heild en innan svæðisins er í gildi deiliskipulag fyrir tímabundinn leikskóla, „Skólalóð sunnan Þrastarhöfða“ en með gildistöku nýs deiliskipulags mun það skipulag falla úr gildi og leikskólinn færast innan deiliskipulags fyrsta áfanga Blikastaðalands.

- *Ný Skólalóð sunnan Þrastarhöfða – Deiliskipulag*, staðfest 12.06.2013, m.s.br.



Gildandi deiliskipulag fyrir skólalóð sunnan Þrastarhöfða, staðfest 12.06.2013, m.s.br.

Við mótun deiliskipulagsins var einnig tekið tillit til aðliggjandi deiliskipulagsáætlana en þær eru:

- *ÞRASTARHÖFÐI DEILISKIPULAG*, staðfest 09.06.2004, m.s.br.

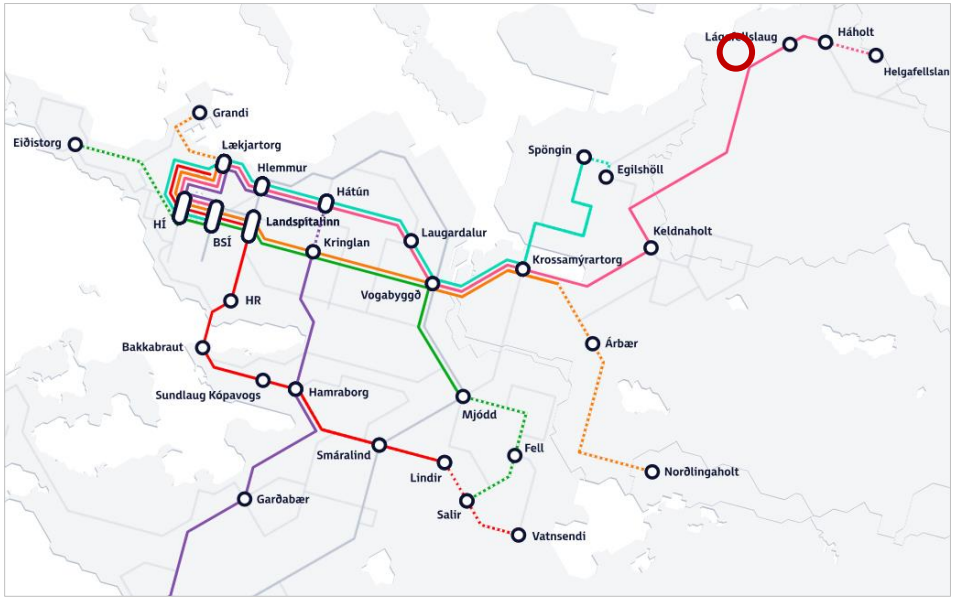
- *BLIKASTAÐANES DEILISKIPULAG*, golfvöllur, staðfest 08.12.2004, m.s.br.

Gildandi deiliskipulag fyrir Þrastarhöfða, staðfest 09.06.2004, m.s.br.

Samhliða deiliskipulagi fyrsta áfanga Blikastaðalands verður gerð minniháttar breyting á afmörkun deiliskipulags Þrastarhöfða. Þar verður afmörkun á opnu svæði (grenndarvallar) breytt, enda er svæðið órækt í dag og vart notað. Gert er ráð fyrir leik- og boltasvæði við nýjan leik- og grunnskóla sunnar á svæðinu.

4.5 Almenningssamgöngur á höfuðborgarsvæðinu

Fyrirhugað er að Borgarlína, leið E: miðbær Háholt, fari um Blikastaðaland og að Borgarlínustöð verði á svæðinu. Vinna við hönnun eða nánari útfærslu á leið E Borgarlínu er ekki hafin en samkvæmt uppfærðum samgöngusáttmála haustið 2024 er stefnt á að Borgarlína verði komin í Mosfellsbæ í kringum 2033 en tími framkvæmdar leiðar E var færður framar vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á Keldum og í Blikastaðalandi.



Fyrirhugað samþætt leiðanet strætó og Borgarlínu árið 2034. Skipulagssvæðið er auðkennt með rauðum hring. Heimild: https://www.borgarlinan.is/

Samhliða uppbyggingu á nýju leiðakerfi Borgarlínu er unnið að endurbættu og samþættu leiðaneti strætó. Fyrirhugað er að strætóleið T, Helgafellsland – Mýri, verði eftir Baugshlíð, líkt og er í dag.

4.6 Aðrar stefnur Mosfellsbæjar

Við endurskoðun aðalskipulags Mosfellsbæjar hefur verið unnið að því innleiða Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna um sjálfbæra þróun. Við mótun deiliskipulags Blikastaðalands er horft til valinna heimsmarkmiða sem eru:

- 3. Heilsa og vellíðan
- 9. Nýsköpun og uppbygging
- 11. Sjálfbærar borgir og samfélög
- 13. Aðgerðir í loftslagsmálum

Mosfellsbær er einnig hluti af heilsueflandi samfélagi, þar sem meginmarkmiðið er að styðja samfélög í að skapa umhverfi og aðstæður sem stuðla að heilbrigðum lifnaðarháttum, heilsu og vellíðan allra íbúa.

Við mótun skipulagsins var einnig horft til annarra stefna Mosfellsbæjar, s.s. menningarstefnu, íþrótta- og tómstundastefnu, lýðheilsu- og forvarnastefnu, og umhverfis- og loftslagsstefnu.

Golfvöllur
Golfklúbbur Mosfellsbæjar
Lágafellsskóli
Þrastahöfði
Lágafellslaug
Hulduberg
Klapparhlíð
Skálatún
Skálahlíð
Úlfarsá
Safntjörn
Hrossaskjól leik- og hreyfisvæði
Efri-Ás
Túngarður
Diakrókalækur
Göngubrú
Aðalstígur
Höfðaberg núv. leikskóli
Klappir
Leikskóli
Hólastæði
Leiksvæði
Fuglaeyja
Skálatúnslækur
Skjól
Aðalboði
Gróðrarstöð
Gróðrarstæði
Bílastæðastæði
Bílastæði
Bílastæðastæði
Bílastæði
Bílastæðastæði
Bílastæðastæði
Bílastæð

5 Almennir skilmálar

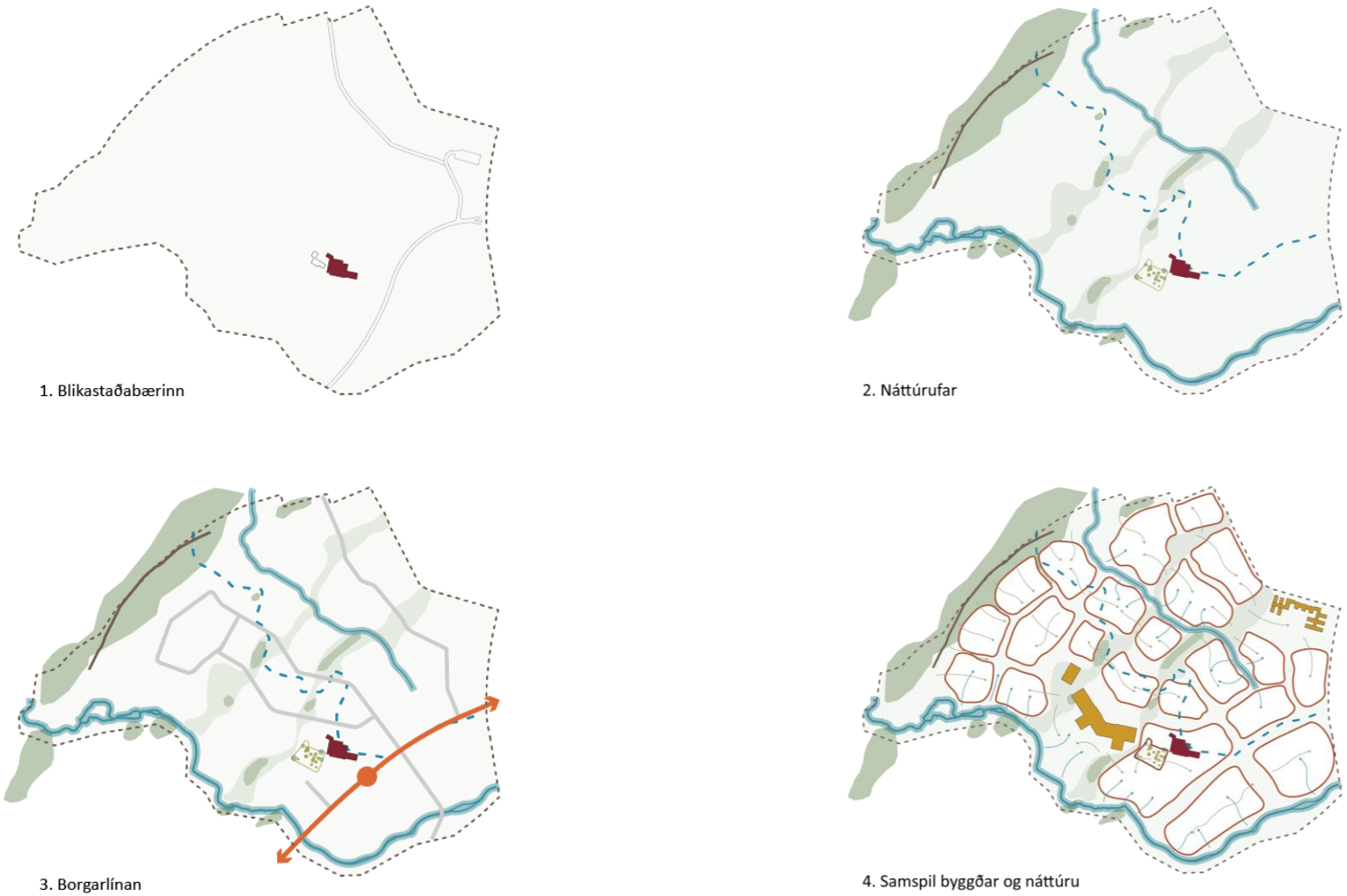
Skilmálar þessir taka til byggðar sem fellur undir deiliskipulag þetta. Húsagerðir eru frjálsar að öðru leyti en því sem þessir skilmálar kveða á um, mæli- og hæðarblöð og lög og reglugerðir segja til um. Hús sem standa á sömu lóð og/eða eru samtengd skulu teiknuð af sama hönnuði og lögð fram sem ein heild. Í deiliskipulaginu er sett fram afmörkun lóða, byggingarreitir skilgreindir og settir fram skilmálar um fyrirhugaða uppbyggingu í samræmi við viðeigandi lög og reglur. Vanda skal vel til allrar hönnunar, frágangs bygginga og lóða. Gerð er krafa um að hús og lóð falli sem best að núverandi landi. Nánari skilmálar um hönnun húsa og lóða koma fram í sérákvæðum.

5.1 Náttúrumiðuð hönnun

Náttúrumiðuð hönnun leggur áherslu á að setja náttúruna í forgrunn við skipulag og mótun umhverfisins. Slík nálgun stuðlar að auknum viðnámsþrótti umhverfisins gagnvart áskorunum sem tengjast loftslagsbreytingum, svo sem meðhöndlun ofanvatns, áhrifum flóða og annarri náttúruvá. Með nátturumiðaðri hönnun skapast einnig bættar aðstæður og forsendur fyrir fjölbreyttara lífríki í nærumhverfinu.

Skýringarmynd. Sýnir fjölbreyttan ávinning af náttúrumiðaðri hönnun. Heimild: Bioscience Aarhus University, 2019.

Náttúrumiðuð hönnun styður jafnframt við notkun fjölbreyttari og umhverfisvænni ferðamáta, svo sem göngu og hjólreiða. Rannsóknir hafa sýnt að nálægð við náttúru og gott aðgengi að grænum svæðum geta haft jákvæð áhrif á bæði andlega og líkamlega heilsu fólks. Þá stuðlar slík nálgun einnig að auknu félagslegu samneyti íbúa og gesta og eflir tengsl þeirra við umhverfi sitt.



Skýringarmynd. Sýnir helstu þætti sem hafa mótandi áhrif á byggðamynstur og gæði byggðar í Blikastaðalandi. ***1. Blikastaðabærinn*** *– kennileiti og hjarta svæðisins.* ***2. Náttúrufar*** *– greiningar á núverandi náttúrugæðum og rennsli ofanvatns á svæðinu.* ***3. Borgarlínan*** *– ásamt Borgarlínustöð við Blikastaðabæinn.* ***4. Samspil byggðar og náttúru*** *– allir íbúðaflákar á svæðinu hafa snertingu við ein eða fleiri gæði á svæðinu sem móta grunnstef skipulagsins.*

5.2 Náttúran í byggðu umhverfi

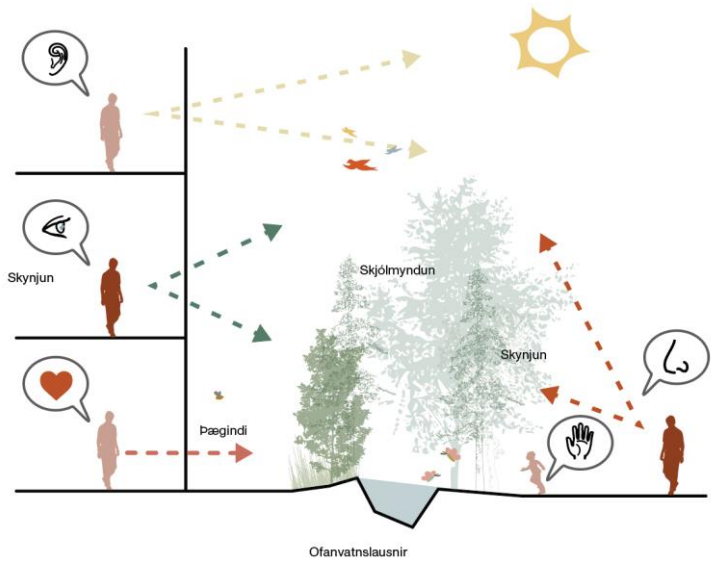
Markmið:

Að í Blikastaðalandi verði rík áhersla á að efla núverandi náttúrugæði um leið og lagður er grunnur að því að skapa skilyrði fyrir nýja náttúru þar sem aðgengi íbúa og gesta að náttúrusvæðum er sett í forgrunn. Náttúru og byggðu umhverfi skal fléttað saman á áreynslulausan hátt þar sem fjölbreyttri náttúru er gert hátt undir höfði.

Eftir því sem þétting byggðar eykst verður mikilvægara að huga að umhverfisgæðum í nærumhverfi bygginga og mannvirkja. Þannig má tryggja aukin lífsgæði íbúa og lífríkis. Samhliða uppbyggingu á svæðinu er óhjákvæmilegt að núverandi gróður víki á þeim svæðum sem uppbygging er fyrirhuguð en sá gróður er að mestu ræktað landbúnaðarland. Núverandi náttúrugæði, lækjarfarvegir ásamt votlendisgróðri, túngarður á Efri-Ás og hluti núverandi klappa verður varðveittur.

Til að koma til móts við þann gróður sem víkur er lögð rík áhersla á að ný gróðurþekja verði fjölbreyttari en áður og styrki ásýnd, líffræðilegan fjölbreytileika og vistkerfi. Verður honum komið fyrir á fjölbreyttum náttúrusvæðum í bæjarlandi, göturýmum, inngörðum, einkagörðum, þökum og með blágrænum ofanvatnslausnum.

Á öllu svæðinu verður greitt aðgengi að náttúru og áhersla á að skapa fjölda fjölbreyttra tenginga milli náttúru, byggðar og dvalarsvæða. Þar sem byggð mætir náttúru skal leggja áherslu á samspil sem styður við líffræðilegan fjölbreytileika, s.s. á jaðarsvæðum. Er það m.a. liður í að bæta upplifun, líðan og umhverfi á svæðinu.



Skýringarmynd. Líffræðileg fjölbreytni örvar ólík skynfæri og hefur jákvæð áhrif á líðan fólks, dýra og plantna.

Skýringarmynd. Áhersla er á að íbúar og gestir geti notið nálægðar við fjölbreytta náttúru og ólík náttúrugæði innan svæðisins.

5.2.1 Uppbygging gróðurkafla í greinargerð

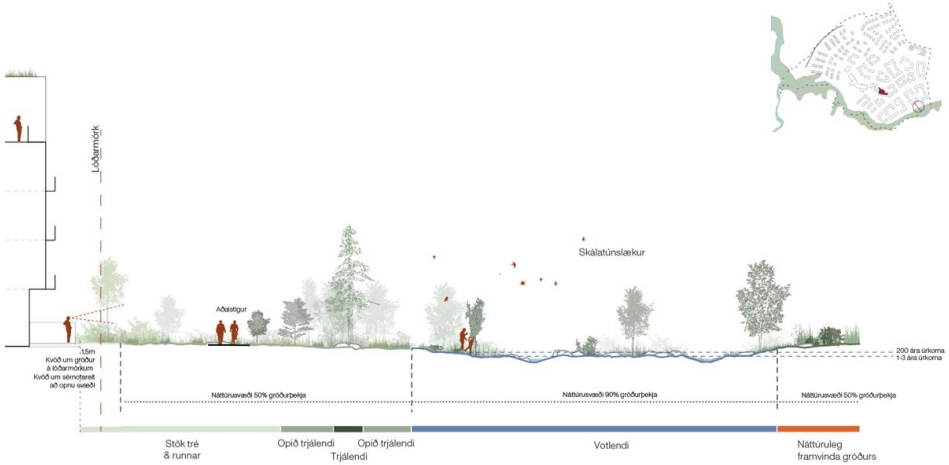
Ákvæði um náttúru og gróður á svæðinu eru eitt megininntak skipulagsins. Skilgreind eru lágmarks gróðurþekja og mismunandi gróðurflokkar, fyrir ólík svæði í bæjarlandi. Ákvæðin ná m.a. til almennra ákvæða um val og umhirðu á gróðri ásamt lýsingu á hverjum gróðurflokki fyrir sig, skilgreiningu á núverandi náttúrugæðum sem ber að vernda og staðsetningu ólíkra gróðurflokka hvort sem um er að ræða náttúrusvæði í bæjarlandi, göturými eða á einkalóðum. Þá eru einnig ákvæði um blágrænar ofanvatnslausnir og snjósöfnunarsvæði.

- Í kafla ***5.2.3 Gróðurflokkar*** eru skilgreindir mismunandi gróðurflokkar þar sem gefin eru dæmi um tegundir sem henta mismunandi aðstæðum. Hver flokkur er merktur með einkennislit sem notaður er til þess að einkenna gróðurflokk í öllum gögnum skipulagsins. Gróðurflokkarnir eru:

  - Trjálendi
  - Opið trjálendi
  - Stök tré og runnar
  - Klappargróður
  - Viljandi villt
  - Grasflatir
  - Votlendi
  - Náttúruleg framvinda
  - Vernd núverandi náttúrugæða - lækjarfarvegir/graslendi
  - Vernd núverandi náttúrugæða - klappir
  - Settjarnir
  - Snjósöfnunarsvæði

Skýringarmynd. Sýndir ólíka gróðurflokka eftir staðsetningu, sjá gróðurkort í kafla 5.2.5 Gróður – náttúrusvæði í almenningsrýmum.

- Í kafla ***5.2.4 Gróður – verndun núverandi náttúrugæða*** er staðsetning verndarsvæða skilgreind og ákvæði um náttúrulega framvindu gróðurs.
- Í kafla ***5.2.5 Gróður – náttúrusvæði í almenningsrýmum*** eru ákvæði um lækjarfarvegi og klappir og samspil þeirra við byggt umhverfi. Í sniðum má sjá hvernig ólíkir gróðurflokkar tengjast fjölbreyttum náttúrusvæðum.



Skýringarmynd „Skálatúnslækur – kennisnið A". Sniðmyndir skal lesa samhliða gróðurkortum í kafla 5.2.4 Gróður – verndun núverandi náttúrugæða og 5.2.5 Gróður – náttúrusvæði í almenningsrýmum.

- Í kafla ***5.2.6 Gróður – náttúra í göturými*** eru skilmálar um hvaða gróðurflokka og tegundir skal notast við þegar gróðursetja á í göturými.

Vakin er sérstök athygli að gróðurflokkar eiga einnig við í kafla ***5.5.2 Lóðir.***

- Í kafla ***5.5.2.1 Frágangur fjölbýlishúsalóða*** eru t.d. settir skilmálar um gróður í inngörðum, forgörðum og lóðarmörkum.
- Í ***5.5.2.2 Frágangur sérbýlishúsalóða*** eru t.d. settir skilmálar um gróður á lóðamörkum.
- *Í köflum 5.2.7 og 5.2.8* eru ákvæði um blágrænar ofanvatnslausnir og snjósöfnun.

Staðsetning ólíkra gróðurflokka er sett fram á skýringarmyndum og sniðmyndum sem lesa þarf saman. Auk þess að tilgreina gróðurflokka eru einnig settar fram almennar áherslur um gróðurval.

5.2.2 Gróður

Gróðurval og umhirða gróðurs á skipulagssvæðinu skal fylgja viðmiðum um náttúrumiðaða hönnun fyrir öll almenningsrými, götugróður, inngarða fjölbýlishúsa og lóðamörk sérbýlishúsa. Umhirða samkvæmt viðmiðum um náttúrumiðaða hönnun er frábrugðin hefðbundnum aðferðum að því leyti að leitast er við að styðja við náttúrulega þróun vistkerfisins, þannig að gróður fái að þróast á sem náttúrulegastan og eðlilegastan máta. Þannig er stutt við líffræðilegan fjölbreytileika samhliða því að draga úr röskun vistfræðilegrar þróunar. Gróðurval á svæðinu skal vera útfært með það að markmiði að tryggja fjölbreytt gróðursamfélag ólíkra tegunda og að gróður fái að vaxa og klára líftíma sinn. Því þarf að aðlaga gróðurval og umhirðu að vexti og lífsferli ólíkra tegunda á svæðinu til þess að styðja við fjölbreytt vistkerfi dýra, manna og gróðurs. Með ofangreindum áherslum má skapa umhverfi þar sem hægt er að njóta náttúrufars á ólíkum árstíðum og til lengri tíma.

Lykilþættir í umhirðu samkvæmt viðmiðum um náttúrumiðaða hönnun eru m.a. að:

- varðveita eldri tré og runna, þar sem þau gegna mikilvægu hlutverki sem búsvæði og fæðuöflun, s.s. fyrir skordýr, gróður og fugla;
- stuðla að því að plöntur geti þroskað fræ og aldin og þannig fjölgað sér með náttúrulegum hætti og einnig orðið að fæðu fyrir fugla og skordýr;
- plöntur fái að klára lífsferil sinn með náttúrulegu niðurbroti lífrænna efna sem styður við lífríki jarðvegs, örverur, sveppi og skordýr;
- leyfa trjám og runnum að vaxa frjálst og ná náttúrulegu vaxtarformi, klippa aðeins þegar þörf er á t.d. brotnar og skemmdar greinar eða ef þau hindra aðgengi, s.s. á stígum eða götum;
- takmarka klippingu trjáa, runna og grasslátt við tíma utan varptíma;
- leyfa nýjum gróðurtegundum að vaxa á svæðinu, að því gefnu að ekki sé um ágengar og/eða óæskilegar tegundir að ræða (t.d. lúpínu, kerfil, hvannir o.fl.);
- takmarka notkun á tilbúnum áburði, velja lífrænan áburð, t.d. moltu eða þangmjöl;
- notast eingöngu við lífrænt skordýra og illgresiseitur.

5.2.2.1 Upplýsingar til almennings

Mikilvægt er að íbúar og gestir hafi tækifæri til að taka þátt í að móta umhverfi sitt. Til þess þarf að upplýsa íbúa og gesti um áherslur, markmið og nálgun. Gott aðgengi að upplýsingum er því mjög mikilvægt til þess að fyrirbyggja misskilning, skapa ríkari samstöðu og samfélaglega heild utan um uppbyggingu og framtíð Blikastaðalands.

Gera skal ráð fyrir upplýsingaskiltum og merkingum á völdum stöðum sem fjalla um þær aðferðir sem unnið er með, s.s. hvar er eingöngu gert ráð fyrir plöntum og dýrum, upplýsingar um plöntu- og dýralíf, upplýsingar um umhirðu, s.s. hvers vegna er verið að safna saman spreki, slægjum o.þ.h., af hverju er graslendi ekki slegið o.s.frv.

Tilvísunarmyndir. Sýna dæmi um mismunandi upplýsingaskilti þar sem fjallað er um áherslur og umhirðu gróðurs og náttúru á ákveðnum svæðum til upplýsingar fyrir íbúa og gesti.

5.2.2.2 Náttúrusvæði

Gróður í bæjarlandi samanstendur þremur ólíkum náttúrusvæðum ásamt nýju Blikastaðastræti. Náttúrusvæðin skiptast í þrjá flokka, núverandi náttúrugæði, lækjarfarvegi (núverandi og nýja) og klappir/klapparkolla. Blikastaðastræti þjónar einnig hverfinu sem almenningssvæði en þar blandast saman þéttbýlismiðaður kjarni og náttúra með fjölbreyttum gróðri og dvalarsvæðum.

Flokkarnir hér fyrir neðan setja fram lágmarkshlutfall gróðurþekju og gróðurflokka fyrir þessi fjögur ólíku svæði.

Núverandi náttúrugæði

Lágmark 95% gróðurþekja
Hámark 5% stígar o.þ.h.

- umhirða samkvæmt köflum
  5.2.3.6 Náttúruleg framvinda gróðurs
  og
  5.2.3.7 Vernd núverandi náttúrugæða

Lækjarfarvegir

Lágmark 85% gróðurþekja
Hámark 15% stígar o.þ.h. þar af:

- trjálendi: a.m.k. 5%
- opið trjálendi: a.m.k. 5%
- stök tré og runnar: a.m.k. 5%
- viljandi villt: a.m.k. 10%
- votlendi: a.m.k. 15%
- náttúruleg framvinda gróðurs: a.m.k. 5%
- safntjarnir: a.m.k. 5%
- grasflat: a.m.k. 5%

Klappir/Klapparkollar

Lágmark 75% gróðurþekja
Hámark 25% stígar o.þ.h., þar af:

- trjálendi: a.m.k. 5%
- opið trjálendi: a.m.k. 5%
- stök tré og runnar: a.m.k. 5%
- klappargróður: a.m.k. 30%
- viljandi villt: a.m.k. 10%
- grasflöt: a.m.k. 5%

Blikastaðastræti

Lágmark 35% gróðurþekja
Hámark 65% stígar o.þ.h. þar af:

- trjálendi: a.m.k. 5%
- opið trjálendi: a.m.k. 5%
- stök tré og runnar: a.m.k. 5%
- klappargróður: a.m.k. 5%
- viljandi villt: a.m.k. 5%
- safntjarnir: a.m.k. 5%
- grasflöt: a.m.k. 5%

5.2.3 Gróðurflokkar

Við val á gróðri skal taka mið af aðstæðum hverju sinni með það í huga að lágmarka viðhald, umhirðu og vökvun. Nota skal botnþekjandi plöntur í stærri gróðurbeð á opnum svæðum til að draga úr viðhaldsþörf. Gróðurval skal byggjast á fjölbreytni með áherslu á staðbundinn gróður. Skapa skal árstíðabundinn síbreytileika í lauf- og litskrúði, til að mynda með vali á gróðri sem hefur mismunandi blómgunartíma og skartar fjölbreyttum haustlitum. Til að gróðursamfélög/vistkerfi þrífist á sem sjálfbærastan hátt þarf að tryggja að gróðurval taki mið af náttúrumiðaðri hönnun, þ.e. að velja saman plöntur sem tilheyra sambærilegu samfélagi plantna, m.t.t. jarðvegs, veðurfars og ýmissa ytri skilyrða. Velja skal plöntur og gróður sem vaxa saman við náttúrulegar aðstæður og ekki para saman tegundir sem fyrirfinnast ekki saman í náttúrunni.

5.2.3.1 Trjágróður

Gróðurgerð fyrir stærri svæði, í göturými og milli einkalóða þar sem áhersla er á að skapa skjól og ólík einkenni mismunandi svæða. Tré og runnar mynda fjölbreytt og náttúruleg gróðursvæði, neðra skal lag byggt upp með lágvöxnum gróðri, s.s. blöndu af runnum, grastegundum, fjölærum plöntum og jurtum. Trjágróður á náttúrusvæðum skiptist í þrjá undirflokka eftir þéttleika gróðurs, trjálendi, opið trjálendi og stök tré og runnar. Leggja skal áherslu á íslenskan gróður í bland við tré, runna og fjölæringa sem góð reynsla er af við sambærilegar aðstæður og skilyrði. Þá skal byggja á áunninni þekkingu og reynslu garðyrkjusérfræðinga Mosfellsbæjar við tegundaval og samsetningu tegunda innan valinna svæða.

Trjálendi:

Tré, runnar og fjölær gróður mynda þétt gróðursvæði sem styðja við líffræðilegan fjölbreytileika.

Opið trjálendi:

Tré, runnar og fjölær gróður mynda gisin gróðursvæði sem afmarka rými án þess að takmarka sjónrænar tengingar.

Stök tré og runnar:

Stök tré og runnar mynda opin gróðursvæði sem afmarka rými án þess að takmarka sjónrænar tengingar. Stakstæð tré hafa sterka ásýnd og brjóta upp stærri svæði og geta orðið kennileiti með tímanum.

Helstu eiginleikar:

- Umhirða: lítil.
- Náttúrugæði: skjól og fæða fyrir smáfugla og skordýr.
- Umhverfisgæði, trjálendi: aukin náttúrugæði í byggða umhverfinu.
- Umhverfisgæði, opið trjálendi og stök tré og runnar: aukinn sýnileiki, þéttbýliseinkenni.

Umhirða:

- Lágmarka skal klippingu
  - Leyfa náttúrulegan vöxt trjáa
  - Einungis klippa dauðar og skemmdar greinar til þess að tryggja aðgengi, t.d. að stígum
- Skilja afklippur eftir á svæðinu
  - Afklippum og greinum skal safnað saman umhverfis trjástofna til að hlífa rótum og jarðvegi fyrir frosti, þar brotna þær niður með náttúrulegum hætti og losa lífræn næringarefni í jarðveginn.
  - Afklippur veita skjól fyrir fjölbreyttar lífverur og styðja við örverur og sveppi og veita næringu fyrir skordýr o.fl.

Dæmi um gróðurval:

- *ilmbjörk*
- *ilmreynir*
- *gráreynir*
- *silfurreynir*
- *loðvíðir*
- *fjalldrapi*
- *gullvíðir*
- *einir*
- *hlynur*
- *álmur*
- *gráelri*
- *heggur*
- *selja*
- *viðja*
- *sýrena*
- *greni*
- *furur*
- *þinur*
- *viðja*
- *körfuvíðir*
- *yllir*
- *rifs*
- *murur*
- *toppar*
- *kvistir*
- *úlfareynir*

Götutré:

Stök tré eða smærri gróðurbeð í gatnaumhverfi. Velja skal harðgerðar trjátegundir sem þola erfiðar aðstæður, s.s. salt frá götum yfir vetrarmánuði. Þar sem götutré koma að föstum yfirborðsefnum skal tryggja að nægt rótarvænt burðarlag sé til staðar til þess að koma í veg fyrir að trjárætur raski yfirborðsefni. Vanda skal tegundaval, uppbyggingu og frágang til þess að götutré þrífist og þjóni tilgangi sínum.

<u>Helstu eiginleikar:</u>

- Náttúrugæði: skjól og fæða fyrir smáfugla og skordýr.
- Umhverfisgæði: uppbrot í bæjarmynd, hraðalækkandi áhrif á umferð.

<u>Umhirða:</u>

- Lágmarka skal klippingu
  - leyfa náttúrulegan vöxt trjáa.
  - einungis klippa til þess að tryggja aðgengi, s.s. að götum og stígum.
  - götutré þurfa meira viðhald en önnur tré ef þau eiga að þrífast vel, m.a. vökvun, áburðargjöf og vetrarskýlingu fyrir snjómokstri og salti af götum.

<u>Dæmi um gróðurval:</u>

- *ilmbjörk*
- *selja*
- *gráreynir*
- *gráelri*
- *ilmreynir*
- *silfurreynir*
- *skrautreynir*
- *súlublæösp*
- *alaskaösp (valin yrki)*

5.2.3.2 Klappargróður

Klappir:

Opin gróðursvæði með strjálum og lágvöxnum gróðri sem hentar vel í klapparlandslagi og þar sem jarðvegur er takmarkaður. Taka skal tillit til núverandi gróðurs og velja tegundir sem styðja við staðbundinn gróður sem fyrir er. Gróður skal vera sambland af staðbundnum grösum, jurtum og stökum smárunnum, nota skal fjölbreyttar tegundir sem þrífast vel í næringarsnauðu umhverfi.

<u>Helstu eiginleikar:</u>

- Náttúrugæði: skjól og fæða fyrir smáfugla og skordýr.
- Umhverfisgæði: dvalarsvæði íbúa og gesta, vörður/leiðarvísar stígakerfis í þéttbýlisumhverfinu.

<u>Umhirða:</u>

- Að mestu ósnert, stuðla að náttúrulegum vexti gróðurs.
- Svæði stærri en 25 m^2
    - á 5 ára fresti: sjálfsáð tré klippt og snyrt ásamt því að fjarlægja stórvaxnar, ágengar plöntur og grös sem þurfa mikið næringarefni.

<u>Dæmi um gróðurval:</u>

Runnar:

- *fjallavíðir*
- *einir*
- *fjalldrapi*
- *loðvíðir*

Fjölært:

- *steinbrjótar*
- *blóðberg*
- *haustlyng*
- *burnirót*
- *blágresi*
- *ilmgresi*

5.2.3.3 Votlendisgróður

Votlendi:

Votlendisgróður í rökum og/eða blautum jarðvegi, s.s. á láglendum svæðum þar sem grunnvatn stendur hátt, við læki og tjarnir. Notast skal við fjölbreyttan gróður, vatnsþolnar tegundir sem þrífast vel í röku og næringarríku umhverfi.

Helstu eiginleikar:

- Náttúrugæði: ótrufluð búsvæði, fæðuleiðir og hvíldarstaðir fyrir staðbundna fugla og farfugla, einnig mikilvæg vistkerfi fyrir votlendisfugla.
- Umhverfisgæði: samspil við almennings- og dvalarsvæði, náttúrutenging í þéttbýlisumhverfi.

Umhirða:

- Að mestu ósnert, stuðla að náttúrulegum vexti gróðurs
  - Enginn grassláttur.
  - Afklippum og greinum skal safnað saman umhverfis trjástofna til að hlífa rótum og jarðvegi fyrir frosti, þar brotna þær niður með náttúrulegum hætti og losa zlífræn næringarefni í jarðveginn.
  - Dauðar greinar/grasslægja veita mikilvægt skjól fyrir fjölbreyttar lífverur.

Dæmi um gróðurval:

- *viðja*
- *körfuvíðir*
- *bergfura*
- *fjalldrapi*
- *rauðelri*
- *álmur*
- *slja*
- *hofsóley*
- *lyng*
- *starir*
- *fergin*
- *klófíf*

5.2.3.4 Graslendi – viljandi villt

Viljandi villt:

Opin svæði með gras- og blómtegundum sem fá að vaxa villt til þess að auka líffræðilegan fjölbreytileika og sjálfbærni. Þessi svæði eru viðhaldslítil og skal takmarka slátt til þess að plöntur nái að þroska fræ og sá sér. Hægt verður að móta stíga og dvalarsvæði með mismunandi slætti á þessum svæðum.

<u>Helstu eiginleikar:</u>

- Náttúrugæði: styður við líffræðilegan fjölbreytileika, búsvæði og fæða fyrir skordýr og fuglalíf.
- Umhverfisgæði: samspil við almennings- og dvalarsvæði, náttúrutenging í þéttbýlisumhverfi.
- Umhirða: Lítil.

<u>Umhirða:</u>

- Lágmarka skal slátt: engan eða einn slátt í lok sumars:
  - Hámarka blómgun, fræmyndun og líffræðilegan fjölbreytileika.
- Grasslægja látin liggja (þar sem mögulegt er):
  - s.s. við vegkant slegið einu sinni á ári, að hausti
- Slegið gras fjarlægt til þess að hleypa að birtu og styðja við endurnýjun plantna:
  - Nota skal kjarrslátturvélar sem slá í a.m.k. 10 cm hæð

<u>Dæmi um gróðurval:</u>

- *gróðurblanda af fjölærum gras- og blómtegundum sem sveitarfélagið vinnur að þróa fyrir Blikastaði*
- *viðja*
- *tré sem henta á 1/10m,^{2} t.d. birki, reyniviður, elri, ýmsar víðitegundir*

5.2.3.5 Grasflatir

Grasflatir:

Hefðbundnar grasflatir. Takmarka skal umfang grasflata á svæðinu, s.s. við afmörkuð svæði á skólalóð og framan við Blikastaðabæinn, sem hluta af dvalarsvæði íbúa og gesta. Notast skal við hefðbundnar viðurkenndar grastegundir í þéttbýli.

Helstu eiginleikar:

- Náttúrugæði: hefur takmarkað vistfræðilegt gildi fyrir dýralíf og gróður.
- Umhverfisgæði: dvalar- og leiksvæði, s.s. leikvellir, boltavellir o.þ.h.

Umhirða:

- Reglubundinn sláttur í samræmi við venjur.
- Skilja skal eftir a.m.k. 1 m radíus umhverfis stakstæð tré, til þess að vernda stofna.

Dæmi um gróðurval:

- *Viðurkenndar torfþökur sem innihalda vallarsveifgras og túnvingul af viðurkenndum stofnum*

5.2.3.6 Náttúruleg framvinda gróðurs

Náttúruleg framvinda:

Á völdum stöðum skal leyfa náttúrulega framvindu gróðurs, þar sem gróður og vistkerfi fá að þróast á eigin forsendum án einhvers konar inngripa eða uppgræðslu. Með tímanum vex þar gróður og til verður vistkerfi sem styður við líffræðilegan fjölbreytileika. Þessi svæði eru ýmist meðfram Skálatúnslæk eða nýjum lækjarfarvegum, t.d. þar sem jarðvegur og gróður hefur raskast, m.a. í vatnavöxtum og leysingum á vorin eða á öðrum ógrónum, rýrum svæðum.

<u>Helstu eiginleikar:</u>

- Náttúrugæði: mikilvægt búsvæði og fæðuöflun fyrir staðbundið fugla- og dýralíf.
- Umhverfisgæði: náttúrulegt yfirbragð og nálægð við náttúru sem fær að vaxa á eigin forsendum.

<u>Umhirða náttúrulegrar framvindu:</u>

- Lítil umhirða.
- Stutt er við náttúrulega gróðurframvindu með aðfluttum tegundum frá þeim svæðum sem falla undir byggð fyrir náttúrulega framvindu svæðisins.
- Graslendi meðfram lækjum og vatnsrásum er vísvitandi ekki slegið til að ná náttúrulegri þróun, auka fjölbreytni og hámarka blómgun,
- Koma skal í veg fyrir að ágengar tegundir, s.s. lúpína og kerfill, nái sér á strik með reglulegu viðhaldi, a.m.k. einu sinni á ári.

5.2.3.7 Vernd núverandi náttúrugæða

Vernd núverandi náttúrugæða:

Tvær mikilvægar náttúrugerðir eru ráðandi á svæðinu, þ.e. lækjarfarvegir og umhverfi þeirra og klapparlandslag. Þessi svæði eru afmörkuð og skulu fá að þróast á eigin forsendum með viðeigandi gróðri. Á nokkrum stöðum hefur áburðarríkt landbúnaðargras tekið yfir klappir og dregið þannig úr vistfræðilegu gildi þeirra svæða. Þar sem það hefur gerst skal grasið fjarlægt og gróðursett í samræmi við gróðurflokk klappir.

<u>Helstu eiginleikar:</u>

- Náttúrugæði: mikilvægt búsvæði og fæðuöflun fyrir staðbundið fugla- og dýralíf.
- Umhverfisgæði: náttúrulegt yfirbragð og tengsl við tækifæri fyrir upplifun á náttúrulegri þróun á eigin forsendum.

<u>Umhirða:</u>

- Lítil umhirða.
- Stutt er við sjálfsprottinn gróður með nýjum tegundum sem styðja við viðeigandi gróðurgerð.
- Graslendi meðfram lækjum og vatnsrásum er látið óslegið til þess að styrkja náttúrulega þróun gróðurtegunda, auka fjölbreytni og hámarka blómgun.
- Afklippum og greinum skal safnað saman umhverfis trjástofna til að hlífa rótum og jarðvegi fyrir frosti, þar brotna þær niður með náttúrulegum hætti og losa lífræn næringarefni í jarðveginn.
- Koma skal í veg fyrir að ágengar tegundir, s.s. lúpína og kerfill, nái sér á strik með reglulegu viðhaldi, a.m.k. einu sinni á ári.

5.2.3.8 Gróður á þökum bygginga

Gróðurþök:

Gróður á þökum fjölbýlishúsa og sérbýlishúsa. Notast skal við gróðurþekju sem inniheldur tegundir sem hafa heppilega eiginleika fyrir gróðurþök og styðja við líffræðilegan fjölbreytileika, t.d. þurrkþolið úthagagras með villtum íslenskum blómplöntum.

<u>Helstu eiginleikar:</u>

- Náttúrugæði: styður við líffræðilegan fjölbreytileika, búsvæði og fæða fyrir skordýr og jafnvel fuglalíf.
- Umhverfisgæði: auðgar og fegrar umhverfið.
- Hluti af blágrænum ofanvatnslausnum.

<u>Umhirða:</u>

- Lítil umhirða. Lágmarka skal slátt og aðeins slá ef nauðsyn krefur til að fyrirbyggja sinumyndun og óheppilegan yfirvöxt. Í þeim tilfellum sem gróðurþekja er slegin skal fjarlægja slægjuna til að auka ekki næringarinnihald jarðvegs.

<u>Dæmi um gróðurval:</u>

- *úthagagras með villtum íslenskum blómplöntum.*
- *lágvaxin þurrkþolin grös og villtar blómplöntur.*
- *lyng- og mosaþökur (ræktaðar af framleiðanda).*

<u>Ekki er heimilt að notast við eftirtaldar tegundir:</u>

- *ágengar stórvaxnar plöntur og grastegundir, t.d. fóðurgras.*

5.2.3.9 Snjósöfnun

Snjósöfnunarsvæði:

Á snjósöfnunarsvæðum skal vera saltþolið grassvæði, t.d. sérvalið og/eða sérræktað úthagagras, t.d. með hvítsmára sem hefur mikið seltuþol. Á sérstökum álagssvæðum skal nota styrkingu undir grasið t.d. Ecoraster-grindur, grashellur eða steina.

<u>Helstu eiginleikar:</u>

- Umhirða: lítil.
- Náttúrugæði: dregur úr saltmengun sem snjósöfnunarsvæði og er þar með liður í að vernda læki og gróður á öðrum svæðum.
- Umhverfisgæði: auðgar og fegrar umhverfið.
- Liður í að bæta aðstæður og öryggi vegfarenda yfir vetrarmánuði.

<u>Umhirða:</u>

- Halda slætti í lágmarki en taka þó tillit til grasvaxtar

<u>Dæmi um gróðurval:</u>

- *úthagatorf*
- *hvítsmáratorf*
- *blágresi*
- *geitaskegg*
- *musterisblóm*
- *músagin*
- *völskueyra*
- *hnoðrar*
- *steinbrjótar*
- *hosta*
- *blábrúska*
- *búkollublóm*
- *hélurifs*
- *kirtilrifs*

Gera:

Staðbundið landslag
Gróður skal endurspegla og efla staðbundið gróðurfar svæðisins, þannig að landslag svæðisins og menningarleg auðkenni séu styrkt.

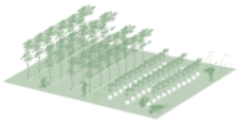
Staðbundnar tegundir
Nota skal staðbundnar tegundir sem þrífast vel við íslenskar aðstæður og styðja við líffræðilega fjölbreytni á svæðinu.

Varðveita núverandi gróður
Núverandi gróður skal varðveittur til að raska ekki vistkerfum. Núverandi gróður leikur lykilhlutverk í heilbrigðum jarðvegs- og vatnsbúskap svæða og getur t.d. dregið úr viðhalds- og fráveitukostnaði.

Verndun rótarkerfa trjáa
Sérstaklega skal verja tré á byggingarsvæðum og gæta þess að rótarkerfi verði ekki fyrir röskun eða skemmdum. Miðað er við 1 m frá mörkum krónu trjáa.

Gróðurbil
Gæta þarf þess að lágmarksfjarlægð milli trjáa sé a.m.k. 1, 5 m til að tryggja nægt rými fyrir rótarkerfi.

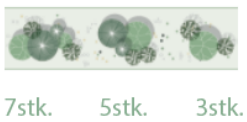
Nálægar gróðrarstöðvar
Notast skal við innlendar gróðrarstöðvar, hvatt er til forræktunar í nærumhverfinu, nota skal staðbundar tegundir til þess að tryggja seiglu og betri aðlögunarhæfni gróðursins.



Lagskipt gróðurþekja
Mynda skal gróðursamfélög með blöndu af trjám, runnum og gróðurþekju í lagskiptum og fjölbreytilega samsettum gróðri.

Fjölbreyttar tegundir
Nota skal fjölbreyttan gróður og mismunandi tegundaeiginleika til að stuðla að líffræðilegri fjölbreytni, heilbrigðum jarðvegi, auka þol vistkerfa og draga úr viðhaldsþörf.

Planta í þyrpingar
Planta skal trjám í klasa með 3, 5 eða 7 í hverjum hóp. Oddatöluklasar skapa náttúrulegra yfirbragð.

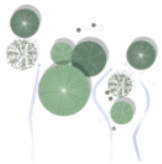


Sameiginlegt rótarkerfi
Gróðurþyrpingar deila oft rótarkerfi til að auka styrkleika. Það stuðlar að heilbrigðum vexti, lengri líftíma og minni umhirðu.

Lagnir/innviðir í jörðu
Planta skal runnum og/eða lægri gróðri yfir innviðum í jörðu, s.s. lögnum, tryggja skal a.m.k. 30 cm jarðvegsdýpt yfir innviðum í jörðu.

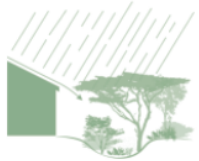
Tré við jarðlagnir/innviði
Stærri trjám skal plantað a.m.k 1, 5 m frá lögnum/innviðum í jörðu. Nota skal jarðvegsdúk nær lagnakerfum til að draga úr áhættu.

Skjólmyndun
Nota skal gróður til að mynda skjól og gera þarf grein fyrir ríkjandi vindáttum og vindstrengjum og gróðursetja tré sem geta tekið á sig vind.



Sjálfbær hreinsun gróðurs
Planta skal trjám við umferðarmiklar götur sem hafa þá vistfræðilegu eiginleika að geta hreinsað/dregið úr mengun í jarðvegi, lofti og vatni (phytoremediation), t.d. að brotið niður eiturefni, tekið upp þungmálma o.þ.h.

Ofanvatnslausnir
Nýta skal gróðursvæði sem mikilvægan lið í meðhöndlun ofanvatns, s.s. á einkalóðum, opnum náttúrusvæðum og við götur.



Ekki gera:

Tré ofaná innviðum
Ekki planta trjám ofan á lagnir/innviði. Halda þarf greiðu aðgengi að lagnakerfum til að sinna viðhaldi.

Einsleit gróðursetning
Ekki planta trjám í beinum röðum eða öðru reglulegu mynstri þar sem það minnkar náttúrulegt yfirbragð og hefur lítinn vistfræðilegan ávinning.

Einhæft tegundaval
Forðast skal einhæft tegundaval gróðurs því það skortir fjölbreytni, dreifingu og mörg einsleit tré saman eru viðkvæmari fyrir skaðvöldum og sjúkdómum.

Staðbundnar tegundir
Tegundir plantna sem vaxa náttúrulega á tilteknu svæði án mannlegra inngripa. Fyrir val á staðbundnum gróðri sjá kafla *5.2.3. Gróðurflokkar.*

Verndun rótarkerfa
Til að tryggja verndun rótarkerfa trjáa skal setja upp varnargirðingu á byggingarsvæði a.m.k. 1 m frá krónu trésins. Innan verndarsvæðisins er stranglega bannað að grafa, vinna eða leggja vélknúnum tækjum, geyma efni eða stunda hvers konar úrgangslosun.

Sjálfbær hreinsun (phytoremediation)
Sjálfbær og náttúrumiðuð aðferð til að nýta eiginleika gróðurs til að hreinsa jarðveg, loft og vatn, t.d. eiginleika gróðurs til að taka upp þungmálma, draga úr loftmengun, binda og brjóta niður mengun í jarðvegi, niturbindandi rótarkerfi o.fl.

Skýringarmynd. Sýnir leiðbeiningar fyrir gróðursetningu og umhirðu gróðurs á svæðinu, hvernig skal bera sig að og hvernig ekki.

5.2.4 Gróður – verndun núverandi náttúrugæða

Á völdum stöðum skal vernda og styrkja núverandi náttúrusvæði og tryggja náttúrulega framvindu gróðurs. Þannig er hægt að bæta aðgengi íbúa og gesta að fjölbreyttir náttúru ásamt því að takmarka rask á jarðvegi eins og unnt er. Á þessum svæðum skal gróður fá áframhaldandi tækifæri til þess að þróast á eigin forsendum án inngrips. Þar sem áburðarríkt torf/gras hefur vaxið yfir klappir skal það fjarlægt og gróðursett í samræmi við gróðurflokk *klappargróður*.

Vernd núverandi náttúrugæða - lækjarfarvegir/graslendi

Vernd núverandi náttúrugæði - klappir

5.2.5 Gróður – náttúrusvæði í almenningsrýmum

Notkun gróðurs á náttúrusvæðum í bæjarlandi skal vera markviss, stuðla að skjólmyndun og styðja við líffræðilegan fjölbreytileika á svæðinu. Þannig er m.a. hægt að skapa lífvænlegt umhverfi fyrir íbúa og gesti sem styður við bætta líðan þeirra.

- Trjálendi
- Opið trjálendi
- Stök tré og runnar
- Klappargróður
- Viljandi villt
- Grasflatir
- Votlendi
- Náttúruleg framvinda
- Vernd núverandi náttúrugæða - lækjarfarvegir/graslendi
- Vernd núverandi náttúrugæða - klappir
- Settjarnir

Gróðurflokkar á náttúrusvæðum

TRJÁLENDI	OPIÐ TRJÁLENDI	STÖK TRÉ OG RUNNAR	KLAPPIR	VOTLENDI	VILJANDI VILLT	GRASFLÖT
• Lágmarksstærð svæðis: 6×6m • Þéttleiki trjáa/runna: 2 stk./m²	• Lágmarksstærð svæðis: 5×5 m • Fjöldi trjáa/runna: 1 stk./m²	• Lágmarksstærð svæðis: 5×5 m • Fjöldi trjáa/runna: 1 stk./10 m²	• Lágmarksstærð svæðis: 3×3 m	• Lágmarksstærð svæðis: 10×10 m • Fjöldi trjáa/runna: 1 stk./0,5 m²	• Lágmarksstærð svæðis: 5×5 m • Fjöldi trjáa/runna: 1 stk./10 m²	• Lágmarksstærð svæðis: 2×2 m

5.2.5.1 Lækjarfarvegir

Á svæðinu liggja tveir farvegir ofanvatns, Skálatúnslækur og Díakrókalækur, sem gegna mikilvægu hlutverki í flutningi ofanvatns en einnig sem dvalar- og náttúrusvæði fyrir íbúa og gesti.

Lækjarfarvegirnir og umhverfi þeirra eru heimkynni fjölbreytts gróðurs, skordýra, smádýra og fugla. Í Skálatúnslæk hafa verið útbúnar fuglaeyjur en þeirra hlutverk er m.a. að efla núverandi lífríki, skapa búsvæði fyrir nýjar dýra- og visttegundir og styðja við líffræðilegan fjölbreytileika á svæðinu. Mikilvægt er að tryggja að náttúran meðfram lækjarfarvegunum fái að þróast á eigin forsendum, því skal aðgengi að þeim vera á völdum stöðum en reynt að lágmarka ágang manna á öðrum.

Gert er ráð fyrir fjölbreyttum gróðri umhverfis lækjarfarvegina, sambland af trjám, runnum og fjölbreyttum votlendisgróðri.

Meðfram lækjunum er gert ráð fyrir ólíkum stígum sem fléttast saman við umhverfið, ásamt fjölbreyttum áfangastöðum fyrir mismunandi upplifun í bland við athvarf dýralífs og gróðurs. Dvalar- og afþreyingarsvæði verða vel skilgreind og aðgengi að þeim ólíkt, m.a. eftir árstíðum og aðstæðum.

Ákvæði eru um gróður á lóðamörkum að lækjarfarvegum. Á lóðamörkum skal gróðursetja samkvæmt gróðurflokki stök tré og runnar en það er til þess að auka næði íbúa á sérnotareitum en einnig tryggja útsýni og samspil sérnotareita við opin svæði. Í kafla *5.5.2 Lóðir* er fjallað um samspil einkalóða að opnum svæðum.

Lýsing innan náttúrusvæða Skálatúnslækjar og Díakrókalækjar skal vera lágstemmd og glýjulaus ásamt því að tryggja öryggi vegfarenda, sjá nánar í kafla *5.3.8 Lýsing*.

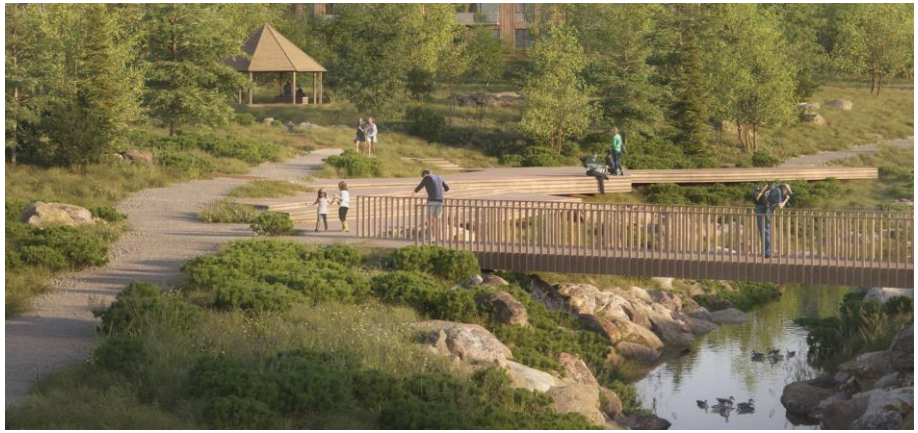
Loftmynd yfir Skálatúnslæk veturinn 2025. Lækjarfarvegur og fuglaeyjur eru sýnilegar.

5.2.5.1.1 Skálatúnslækur

Skýringarmynd. Sýnir staðsetningu Skálatúnslækjar á jaðri skipulagssvæðisins ásamt viðeigandi gróðurflokkum fyrir nærumhverfi lækjarins.

Við Baugshlíð liggja ræsi sem flytja ofanvatn frá Úlfarsfelli og byggð við Skarhólabraut inn á deiliskipulagssvæðið. Þetta rennsli liggur í farvegi Skáltatúnslæks meðfram sunnanverðum jaðri skipulagsvæðisins.

Skálatúnslækur er umfangsmesta náttúrusvæði skipulagsins. Meðfram Skálatúnslæk liggur aðalstígur sem skal uppfylla viðmið sveitarfélagsins um breiddir og yfirborð í samræmi við flokkun stíga innan Mosfellsbæjar, ásamt viðmiðum um algilda hönnun. Einnig er gert ráð fyrir náttúrustígum með malaryfirborði, sem fléttast um náttúrusvæði meðfram lækjarfarveginum.



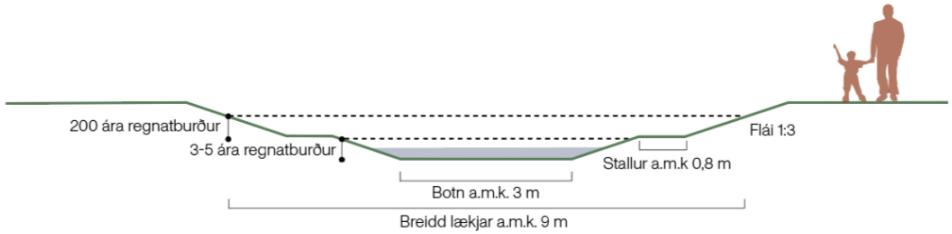
Samspil náttúru, dvalarsvæða, stíga og Skálatúnslækjar.

Töluvert rennsli getur orðið í læknum í leysingum og stórrigningum og var þversnið lækjafarvegsins endurskoðað með tilliti til flóðatilvika. Þversnið lækjarins skal vera tvöfalt, þ.e.a.s. með stalli/öryggisþrepi í því miðju sem auðveldar aðgengi upp úr læknum. Forsendur forhönnunar eru í minnisblaði 103519-73-MIN-002-V01.

Tilvísunarmyndir. Sýna hliðstæð dæmi um mismunandi brýr, dvalarsvæði o.þ.h. meðfram lækjarfarvegi.

Fylgja skal eftirfarandi viðmiðum við áframhaldandi hönnun lækjarfarvegsins:

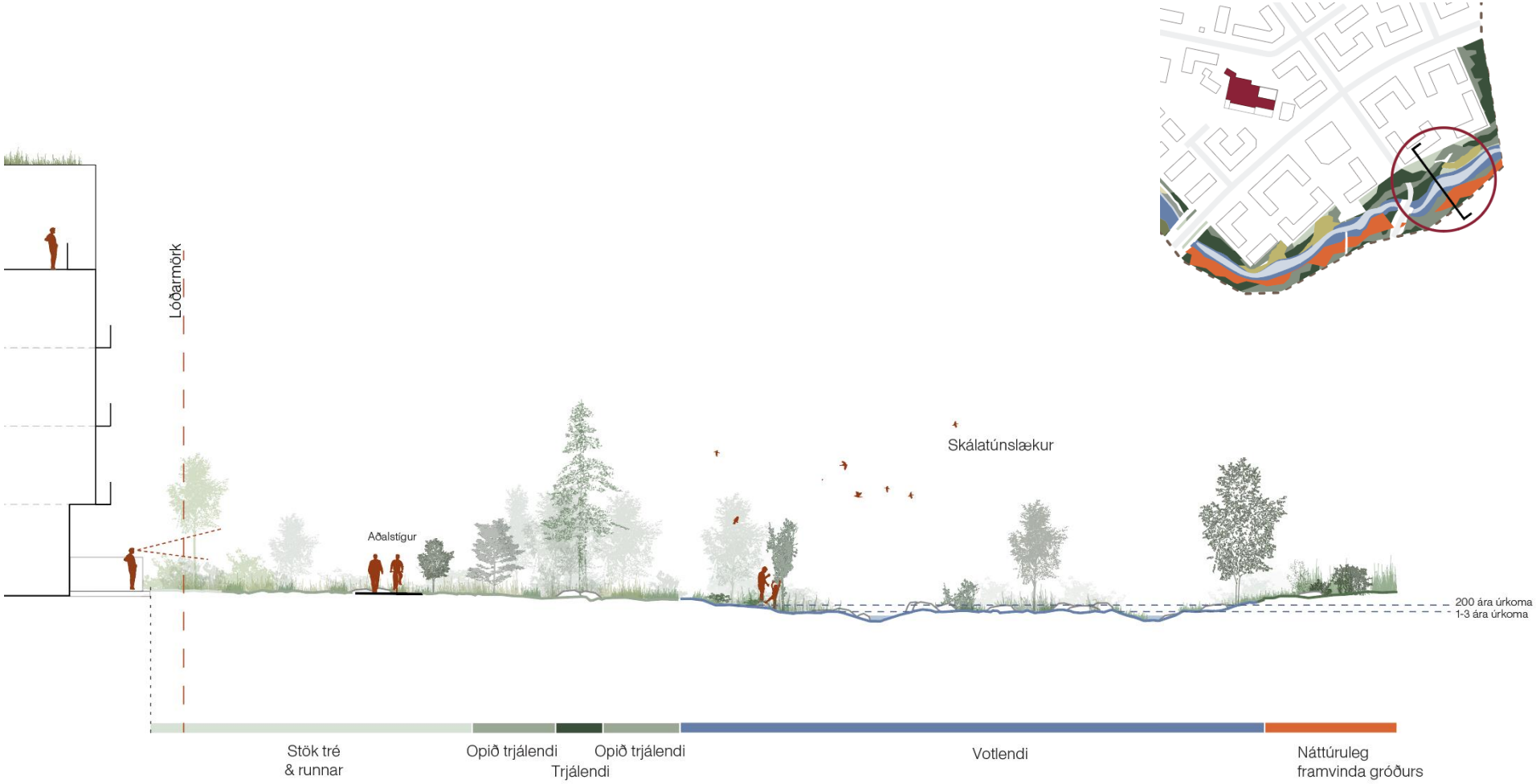
- lækjarfarvegurinn skal rúma allt að 200 ára flóð;
- heildarbreidd farvegarins skal vera a.m.k. 9 metrar;
- þversnið lækjar skal hafa 0,8 metra stall/öryggisþrep að lágmarki;
- breidd botns skal vera 3 metrar að lágmarki;
- botn farvegar skal hafa rofvörn;
- flái skal ekki vera meiri en 1:3;
- dýpt farvegar þarf að passa við botnkóta á ræsum undir vegi.



Skýringarmynd. Sýnir viðmið fyrir hönnun á Skálatúnslæk m.t.t. flóða.

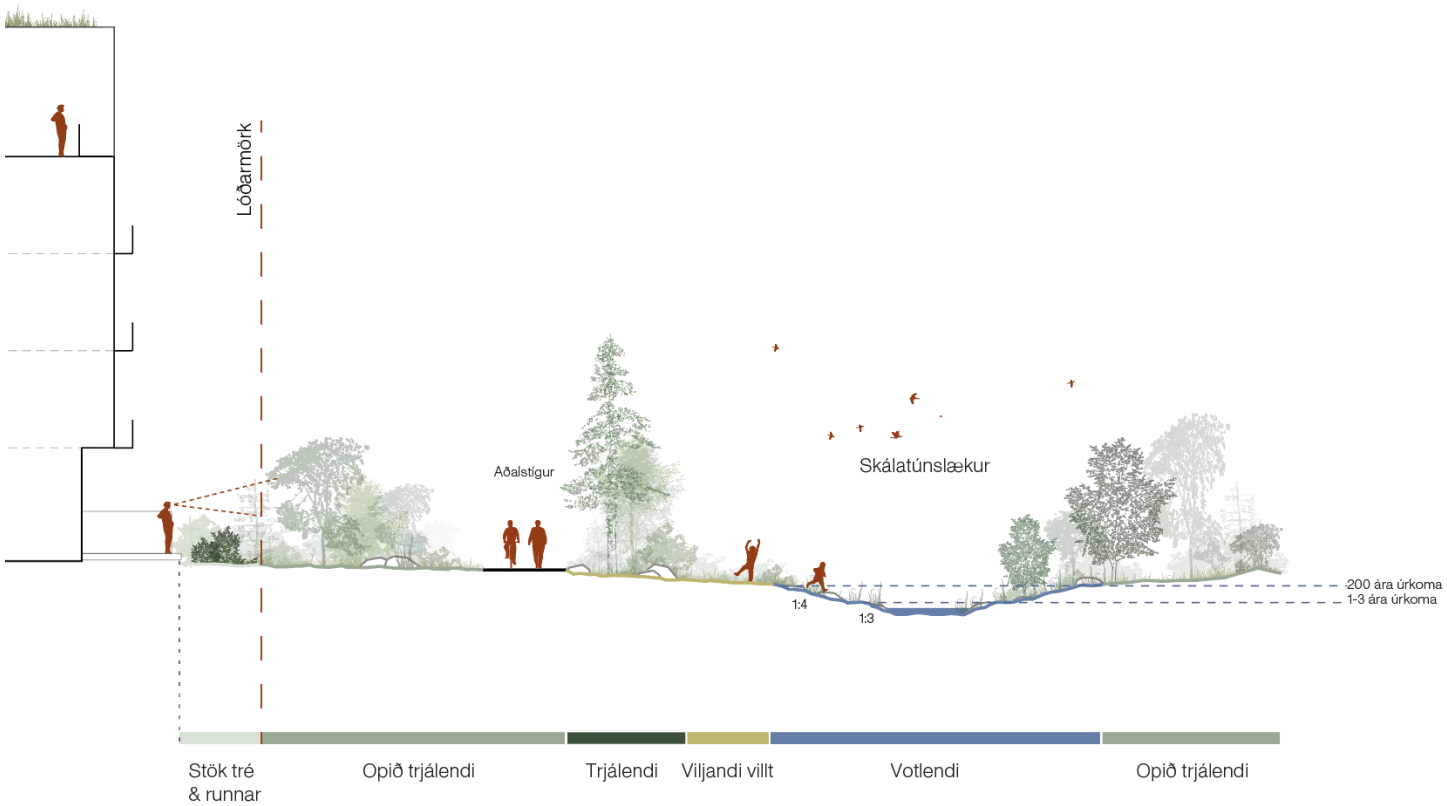
Ofanvatn frá deiliskipulagssvæðinu skal hreinsað í keðju ofanvatnslausna áður en því er veitt áfram.

Skálatúnslækur – kennisnið A



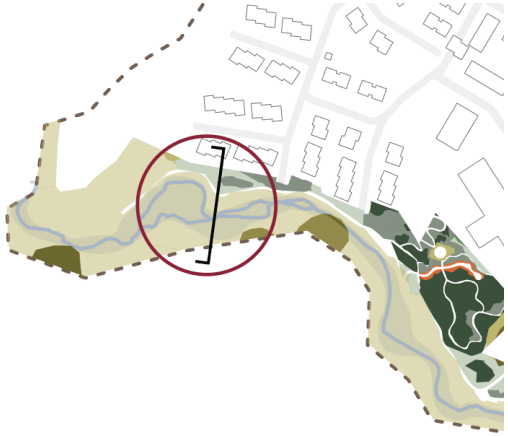
Skýringarmynd. Sýnir samspil byggðar og umhverfis Skálatúnslækjar. Meðfram læknum er gert ráð fyrir stíg, dvalar- og leiksvæðum. Lækurinn tekur við rigningarvatni og skal ummál og umgjörð lækjarins geta tekið við 200 ára úrkomu. Gert er ráð fyrir fuglahólmum í Skálatúnslæk þar sem náttúra og dýralíf fær næði. Gróðurflokkar í sniðmynd eru leiðbeinandi, gróðursetja skal meðfram lækjarfarveginum í samræmi við kafla 5.2.3 Gróðurflokkar, 5.2.4 Gróður – verndun núverandi náttúrugæða og 5.2.5 Gróður – náttúrusvæði í almenningsrýmum.

Skálatúnslækur – kennisnið B



Skýringarmynd. Sýnir samspil byggðar og umhverfis Skálatúnslækjar. Meðfram læknum er gert ráð fyrir stíg, dvalar- og leiksvæðum. Lækurinn tekur við rigningarvatni og skal ummál og umgjörð lækjarins geta tekið við 200 ára úrkomu. Gróðurflokkar í sniðmynd eru leiðbeinandi, gróðursetja skal meðfram lækjarfarveginum í samræmi við kafla 5.2.3 Gróðurflokkar, 5.2.4 Gróður – verndun núverandi náttúrugæða og 5.2.5 Gróður – náttúrusvæði í almenningsrýmum.

Skálatúnslækur – kennisnið C



Skýringarmynd. Sýnir samspil byggðar og umhverfis Skálatúnslækjar. Meðfram læknum er gert ráð fyrir stíg, dvalar- og leiksvæðum. Lækurinn tekur við rigningarvatni og skal ummál og umgjörð lækjarins geta tekið við 200 ára úrkomu. Gróðurflokkar í sniðmynd eru leiðbeinandi, gróðursetja skal meðfram lækjarfarveginum í samræmi við kafla 5.2.3 Gróðurflokkar, 5.2.4 Gróður – verndun núverandi náttúrugæða og 5.2.5 Gróður – náttúrusvæði í almenningsrýmum.

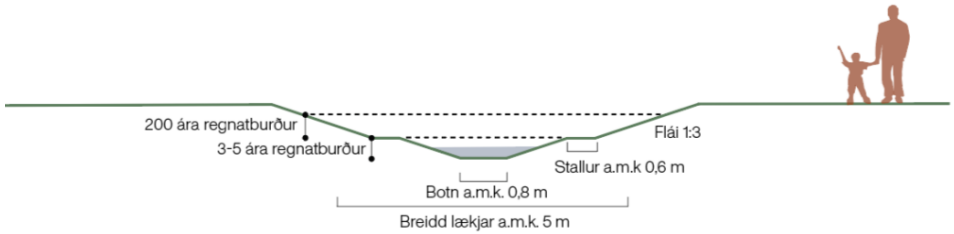
5.2.5.1.2 Díakrókalækur

Skýringarmynd, sýnir staðsetningu Díakrókalækjar innan skipulagssvæðisins.

Díakrókalækur er í dag partur af núverandi skurðakerfi Blikastaðalands. Lækurinn mun fá nýtt hlutverk samhliða uppbyggingu á svæðinu þar sem hann mun leiða ofanvatn frá svæðinu og gegna hlutverki flóðaleiðar í stórum rigningaratburðum. Umhverfi hans verður annar af meginnáttúrusvæðum svæðisins. Lækurinn skal mótaður þannig að lögun hans og rennsli ofanvatns fái náttúrulegri lögn og bakkarnir verði aflíðandi til þess að styðja við aukinn líffræðilegan fjölbreytileika.

Samspil náttúru, dvalarsvæða, stíga og Díakrókalækjar.

Tilvísunarmyndir. Sýna hliðstæð dæmi um útfærslur á einföldum brúm. Þar sem meginstígar þvera Díakrókalæk skal tryggja aðgengi allra.



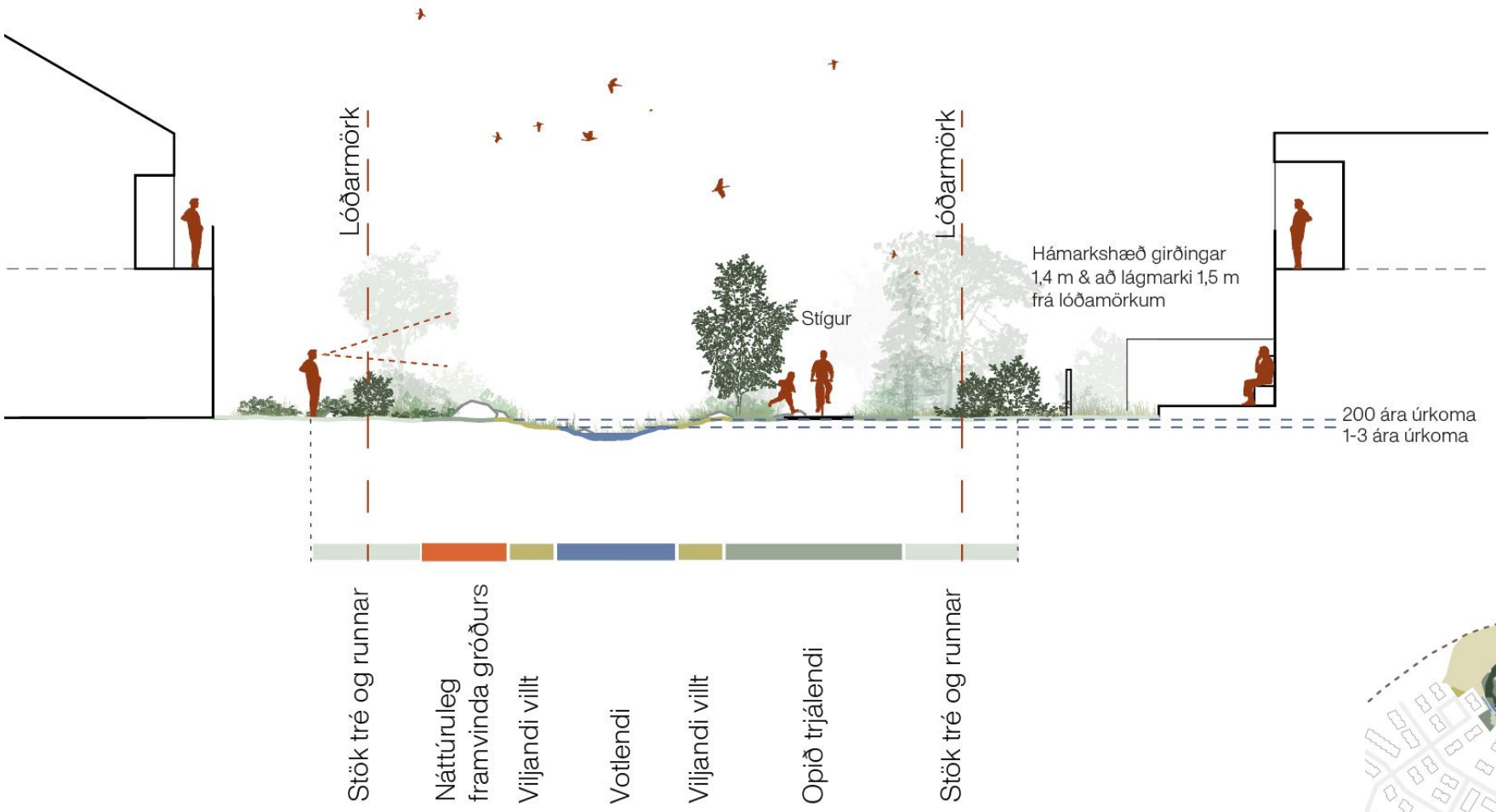
Skýringarmynd. Sýnir viðmið fyrir hönnun á Díakrókalæk m.t.t. flóða.

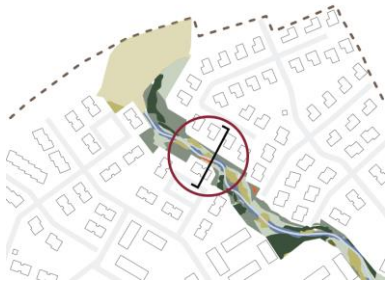
Þversnið Díakrókalækjar skal hannað með tilliti til flóðatilvika. Fylgja skal eftirfarandi viðmiðum við áframhaldandi hönnun farvegarsins:

- farvegurinn skal rúma allt að 200 ára flóð;
- heildarbreidd farvegarins skal vera a.m.k. 5 metrar;
- þversnið lækjar skal hafa a.m.k. 0,6 metra stall/öryggisþrep;
- breidd botns skal vera a.m.k. 0,8 metrar;
- botn farvegar skal hafa rofvörn;
- flái skal ekki vera meiri en 1:3;

dýpt farvegar skal vera a.m.k. 0,5 metrar.

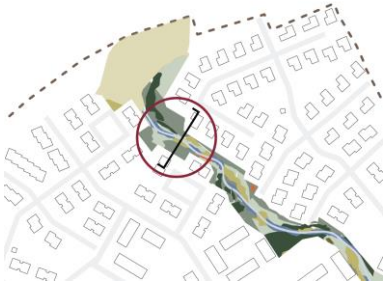
Díakrókalækur – kennisnið A

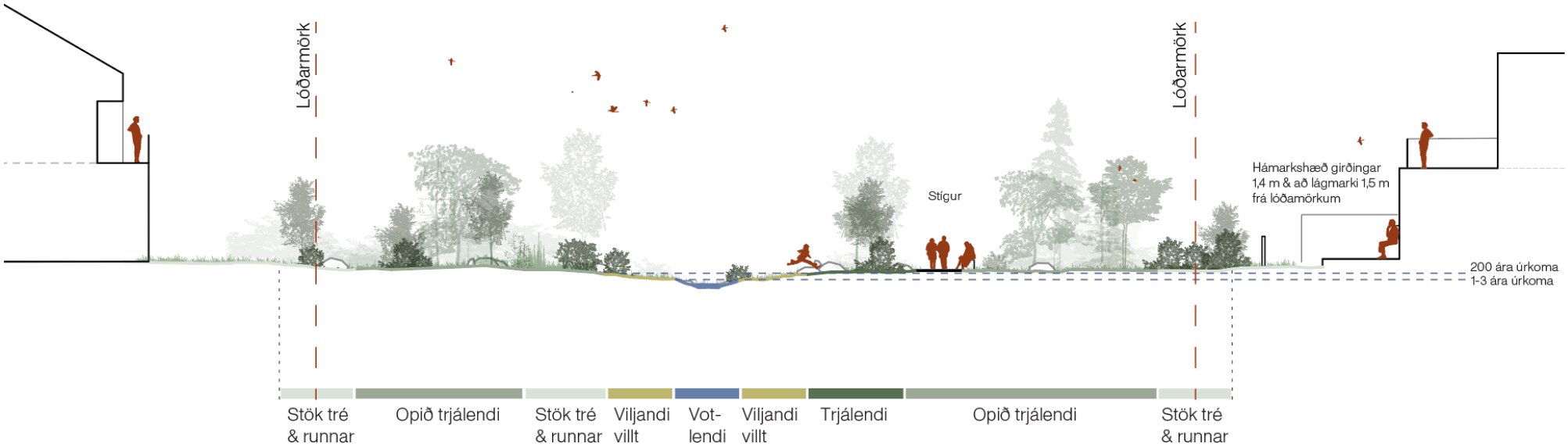




Skýringarmynd. Sýnir samspil byggðar og umhverfis Díakrókalækjar. Meðfram læknum er gert ráð fyrir stíg, dvalar- og leiksvæðum. Lækurinn tekur við rigningarvatni og skal ummál og umgjörð lækjarins geta tekið við 200 ára úrkomu. Gróðurflokkar í sniðmynd eru leiðbeinandi, gróðursetja skal meðfram lækjarfarveginum í samræmi við kafla 5.2.3 Gróðurflokkar, 5.2.4 Gróður – verndun núverandi náttúrugæða og 5.2.5 Gróður – náttúrusvæði í almenningsrýmum.

Díakrókalækur – kennisnið B





Skýringarmynd. Sýnir samspil byggðar og umhverfis Díakrókalækjar. Meðfram læknum er gert ráð fyrir stíg, dvalar- og leiksvæðum. Lækurinn tekur við rigningarvatni og skal ummál og umgjörð lækjarins geta tekið við 200 ára úrkomu. Gróðurflokkar í sniðmynd eru leiðbeinandi, gróðursetja skal meðfram lækjarfarveginum í samræmi við kafla 5.2.3 Gróðurflokkar, 5.2.4 Gróður – verndun núverandi náttúrugæða og 5.2.5 Gróður – náttúrusvæði í almenningsrýmum.

5.2.5.2 Klappir

Klappir skiptast í tvö svæði, annars vegar klapparkollaþræði sem eru hluti af neti stíga og náttúrusvæða á svæðinu og hins vegar klöpp, við Efri-Ás, vestast á svæðinu þar sem gamli túngarðurinn liggur og afmarkar skipulagssvæðið til vesturs.

5.2.5.2.1 Klapparkollar

Skýringarmynd. Sýndir staðsetningu klappa og klapparkollaþráða innan skipulagssvæðisins. Stígar liggja um klapparkollaþræðina og bjóða íbúum og gestum upp á að njóta samspils náttúru og byggðar þegar ferðast er um svæðið.

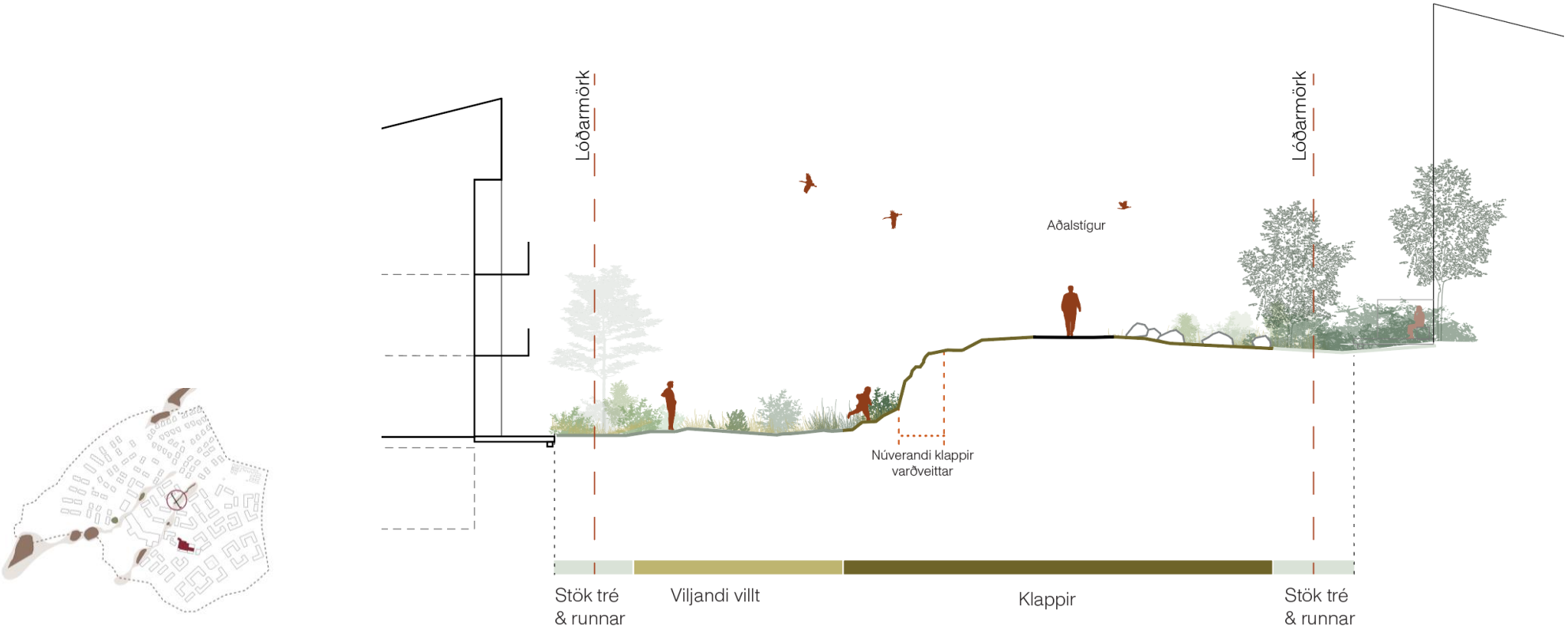
Haldið verður í núverandi klappir, klapparkolla, inni á svæðinu. Sumir kollarnir eru sýnilegar í dag en aðrir liggja undir grónu graslendi. Þeim sem ekki eru sýnilegir skal fletta torfi ofan af og planta umhverfis þá stöku trjám og runnagróðri samkvæmt gróðurlista í kafla *5.2.3 Gróðurflokkar*.

Ljósmyndir. Núverandi klappir innan skipulagssvæðisins

Klapparkollarnir verða einkennandi hlutur af landslagi svæðisins ásamt því að mynda nokkurs konar vörður í náttúruþráðum sem tengja saman ofanvatnsfarvegina tvo á svæðinu. Innan náttúruþráðanna verða lagðir stígar og saman við þá fléttast klapparkollar, gróður, leik- og dvalarsvæði. Ákvæði eru um gróður á lóðamörkum að klapparþráðum. Á lóðamörkum skal gróðursetja samkvæmt gróðurflokki stök tré og runna. Það er til þess að auka næði íbúa á sérnotareitum en einnig tryggja útsýni og samspil sérnotareita við opin svæði. Í kafla 5.5.2 Lóðir *5.5.2 Lóðir* er fjallað um samspil einkalóða að opnum svæðum.

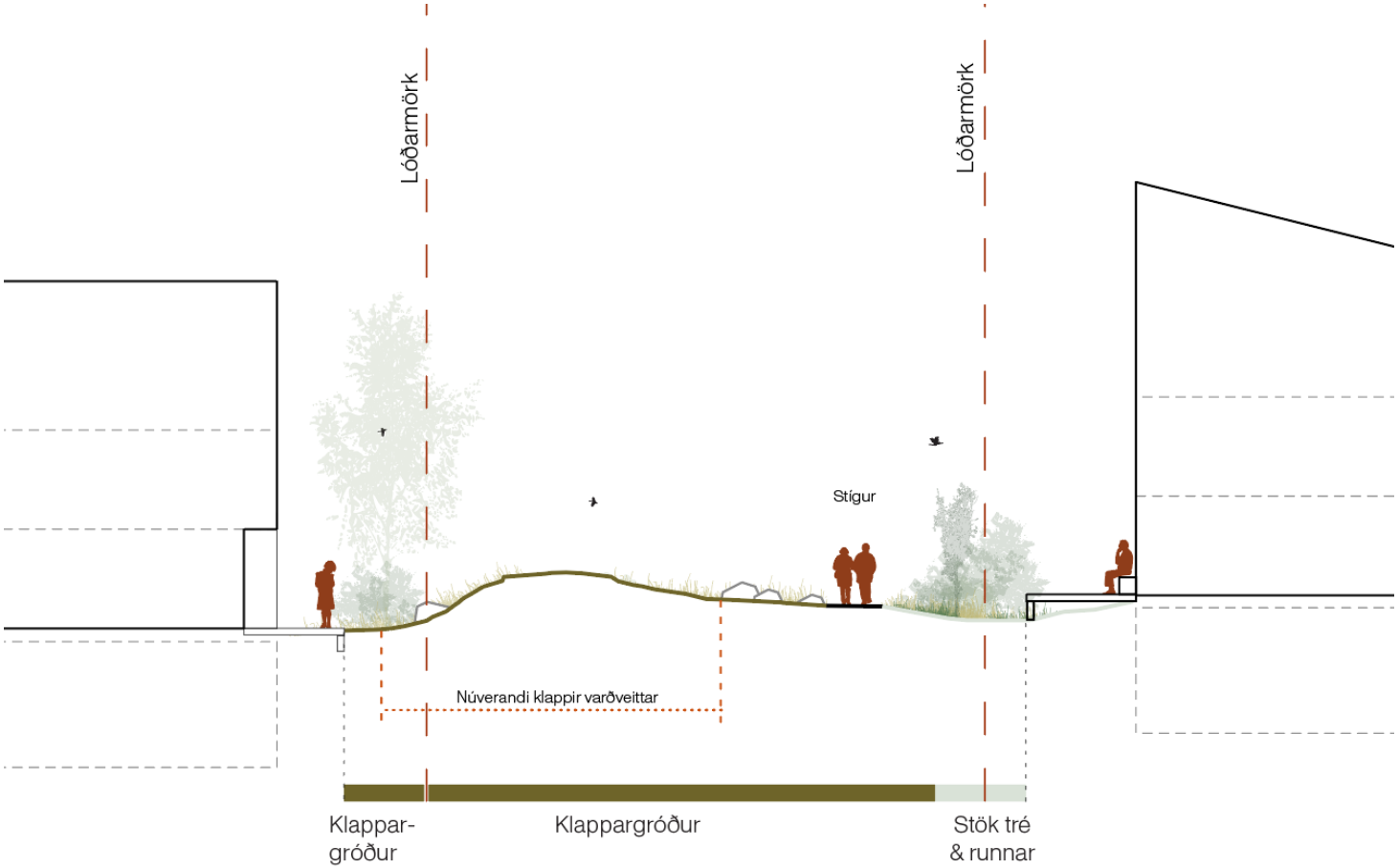
.

Klapparkollar – kennisnið A



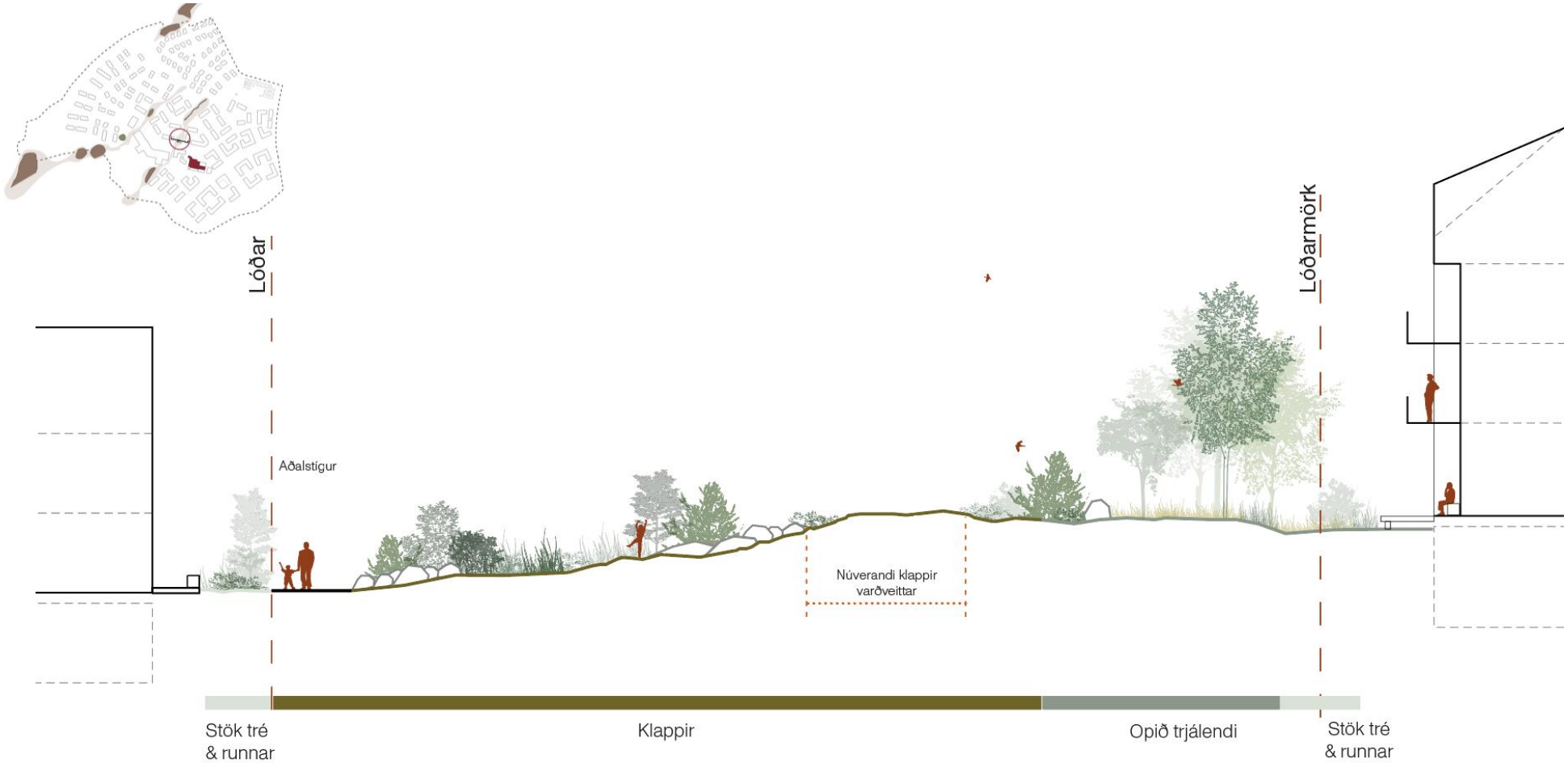
Skýringarmynd. Sýnir klapparkollaþráð þar sem aðalstígur liggur um svæðið og nýtist gestum og íbúum sem almennings og dvalarsvæði. Haldið skal í núverandi klapparkoll sem hefur þegar verið hreinsaður af torfi í samræmi við ákvæði skipulags. Kvöð er um sérnotareiti á jarðhæðum fjölbýlishúsa sem snúa að klapparkollaþráðum. Er það gert til þess að styðja við mannlíf á opnum svæðum og til þess að íbúar fái að njóta nálægðar við náttúrugæðin. Gróðurflokkar í sniðmynd eru leiðbeinandi, gróðursetja skal í klapparkollarþráðum í samræmi við kafla 5.2.3 Gróðurflokkar, 5.2.4 Gróður – verndun núverandi náttúrugæða og 5.2.5 Gróður – náttúrusvæði í almenningsrýmum.

Klapparkollar – kennisnið B



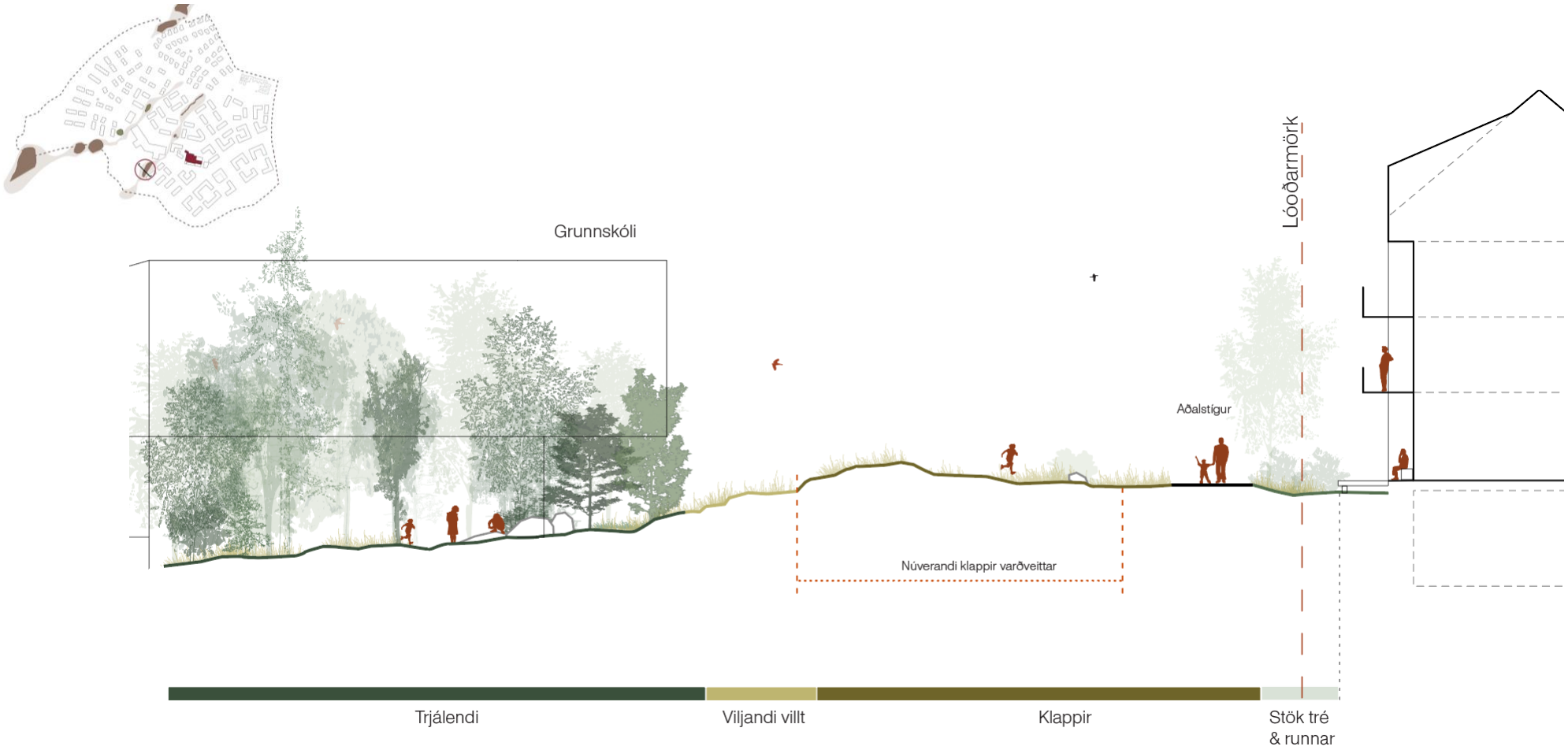
Skýringarmynd. Stígur liggur um klapparkollarþráðinn og nýtist gestum og íbúum sem almennings og dvalarsvæði. Haldið skal í núverandi klapparkoll og torf hreinsað af honum í samræmi við ákvæði skipulags. Kvöð er um sérnotareiti á jarðhæðum fjölbýlishúsa sem snúa að klapparkollaþráðum. Er það gert til þess að styðja við mannlíf á opnum svæðum og til þess að íbúar fái að njóta nálægðar við náttúrugæðin. Gróðurflokkar í sniðmynd eru leiðbeinandi, gróðursetja skal í klapparkollarþráðum í samræmi við kafla 5.2.3 Gróðurflokkar, 5.2.4 Gróður – verndun núverandi náttúrugæða og 5.2.5 Gróður – náttúrusvæði í almenningsrýmum.

Klapparkollar – kennisnið C



Skýringarmynd. Aðalstígur liggur um klapparkollarþráðinn og nýtist gestum og íbúum sem almennings og dvalarsvæði. Haldið skal í núverandi klapparkoll og torf hreinsað af honum í samræmi við ákvæði skipulags. Kvöð er um sérnotareiti á jarðhæðum fjölbýlishúsa sem snúa að klapparkollaþráðum. Er það gert til þess að styðja við mannlíf á opnum svæðum og til þess að íbúar fái að njóta nálægðar við náttúrugæðin. Gróðurflokkar í sniðmynd eru leiðbeinandi, gróðursetja skal í klapparkollarþráðum í samræmi við kafla 5.2.3 Gróðurflokkar, 5.2.4 Gróður – verndun núverandi náttúrugæða og 5.2.5 Gróður – náttúrusvæði í almenningsrýmum.

Klapparkollar – kennisnið D



Skýringarmynd. Klapparkollaþráður og aðalstígur liggja á mörkum skólalóðar og íbúðabyggðar neðan við Blikastaðastræti. Haldið skal í núverandi klapparkoll og torf hreinsað af honum í samræmi við ákvæði skipulags. Kvöð er um sérnotareiti á jarðhæðum fjölbýlishúsa sem snúa að klapparkollaþráðum. Er það gert til þess að styðja við mannlíf á opnum svæðum og til þess að íbúar fái að njóta nálægðar við náttúrugæðin. Gróðurflokkar í sniðmynd eru leiðbeinandi, gróðursetja skal í klapparkollarþráðum í samræmi við kafla 5.2.3 Gróðurflokkar, 5.2.4 Gróður – verndun núverandi náttúrugæða og 5.2.5 Gróður – náttúrusvæði í almenningsrýmum.

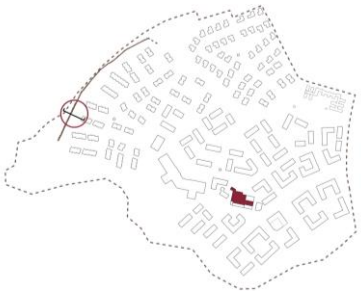
5.2.5.2.2 Túngarður

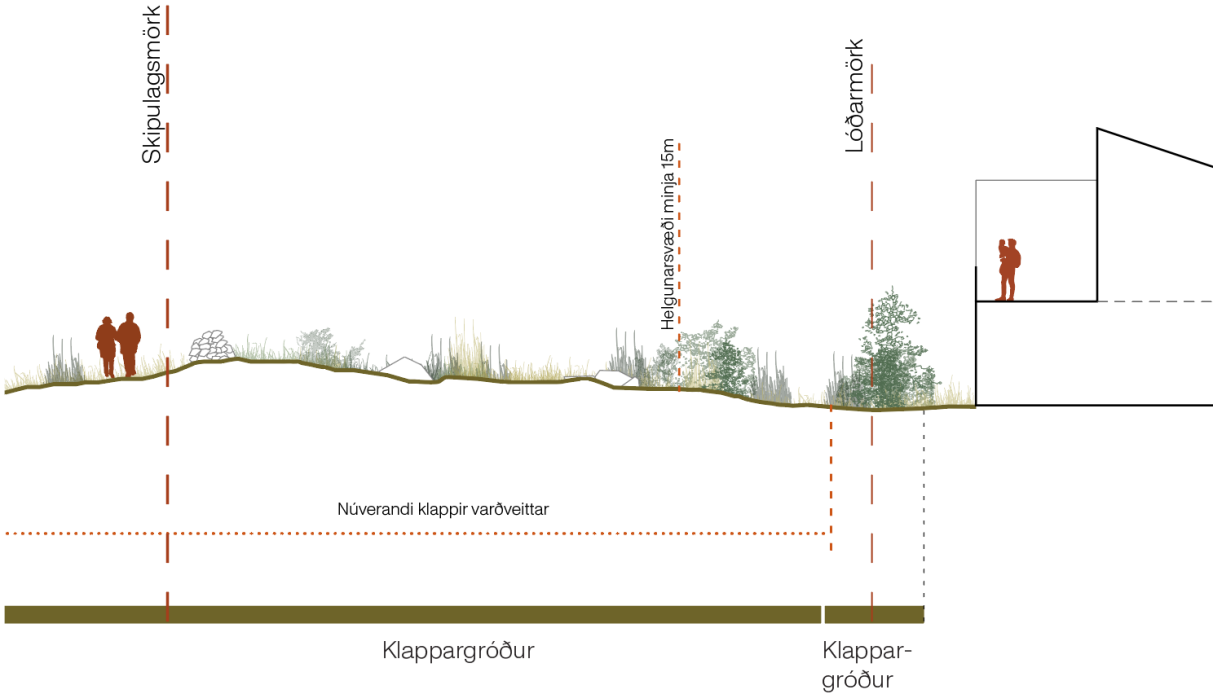
Skýringarmynd. Túngarðurinn og Efri-Ás afmarka skipulagssvæðið til vesturs.

Túngarðurinn liggur ofan á klöpp, sem ber heitið Efri-Ás, og myndar náttúrulega afmörkun á svæðinu til vesturs. Hverfisvernd er skilgreind utan um túngarðinn og Efri-Ás. Á deiliskipulagsuppdrætti er skilgreint 15 m helgunarsvæði umhverfis túngarðinn. Hverfisverndin felur í sér að óheimilt er að raska túngarðinum og nærumhverfi hans. Nánar er fjallað um hverfisvernd túngarðs í kafla *5.3.4 Menningarminjar*. Ákvæði eru um gróður á lóðamörkum að klapparsvæði og túngarði. Á lóðamörkum skal gróðursetja samkvæmt gróðurflokki Klappir. Í kafla *5.5.2.2 Frágangur sérbýlishúsalóða er* fjallað um samspil einkalóða að opnum svæðum, m.a. að túngarðinum og Efri-Ási.

Ljósmyndir. Túngarður eins og hann er í dag, meðfram túngarðinum liggur óskastígur sem er vel sýnilegur.

Túngarður – kennisnið





Skýringarmynd. Sýnir samspil byggðar við klapparsvæði og túngarð við Efri-Ás. 15 m helgunarsvæði er frá túngarðinum til allra átta, innan þess svæðis gilda ákvæði hverfisverndar, sjá nánar í kafla 5.3.4 Menningarminjar. Núverandi náttúrugerð skal viðhaldið utan lóða. Frá efri hæðum raðhúsa er útsýni yfir túngarðinn og út á Blikastaðakró. Gróðurflokkar í sniðmynd eru leiðbeinandi, gróðursetja skal í samræmi við kafla 5.2.3 Gróðurflokkar, 5.2.4 Gróður – verndun núverandi náttúrugæða og 5.2.5 Gróður – náttúrusvæði í almenningsrýmum, á lóðarmökrum sérbýlihúsa skal gróðursetja í samræmi við kafla 5.5.2.2 Frágangur sérbýlishúsalóða.

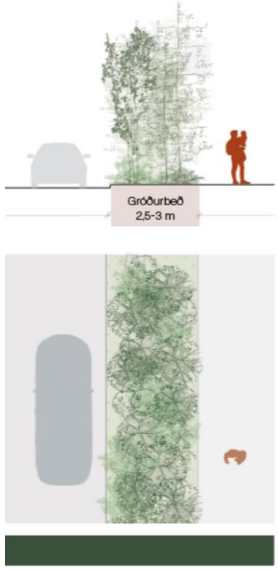
5.2.6 Gróður – náttúra í göturými

Nota skal trjá- og runnagróður til að leggja áherslu á vistlegt yfirbragð húsagatna og auka fjölbreytni vistkerfisins. Gróðri við götu og á milli bílastæða er ætlað að bæta ásýnd bílastæða, auk þess sem gróðrinum er ætlað að takmarka umferðarhraða.

Gæta skal að því að gróður skyggi ekki á vegfarendur við gatnamót og þveranir. Í um 10 m fjarlægð frá þverunum og gatnamótum skal gróður eigi vera hærri en 0,8 m eða með bol sem er hærri en 1,2 m.

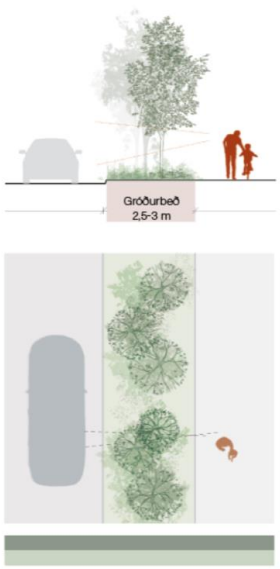
- Trjálendi
- Opið trjálendi
- Stök tré og runnar
- Klappir
- Viljandi villt

Gróður í göturými



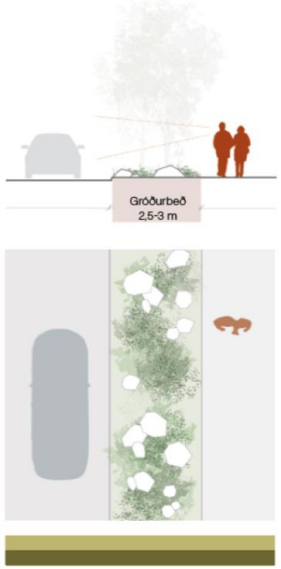
TRJÁLENDI

- Lengd svæðis:
  5 m
- Breidd:
  lágmark 2,5 m
- Tré:
  3 m²: lágmark 1



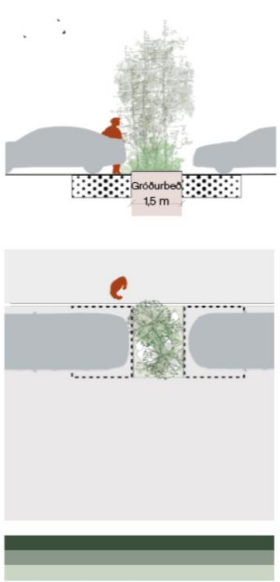
OPIÐ TRJÁLENDI
STÖK TRÉ OG RUNNAR

- Lengd svæðis:
  lágmark 5 m
  hámark 15 m
- Breidd:
  lágmark 2,5 m
- Tré:
  10 m²: lágmark 3



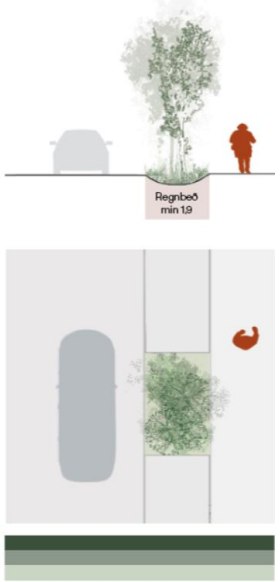
VILJANDI VILLT
KLAPPIR

- Lengd svæðis:
  lágmark 1,5 m
  hámark 10 m
- Breidd:
  lágmark 2,5 m
- Lágir runnar:
  10 m²: lágmark 3



TRJÁLENDI
OPIÐ TRJÁLENDI
STÖK TRÉ OG RUNNAR

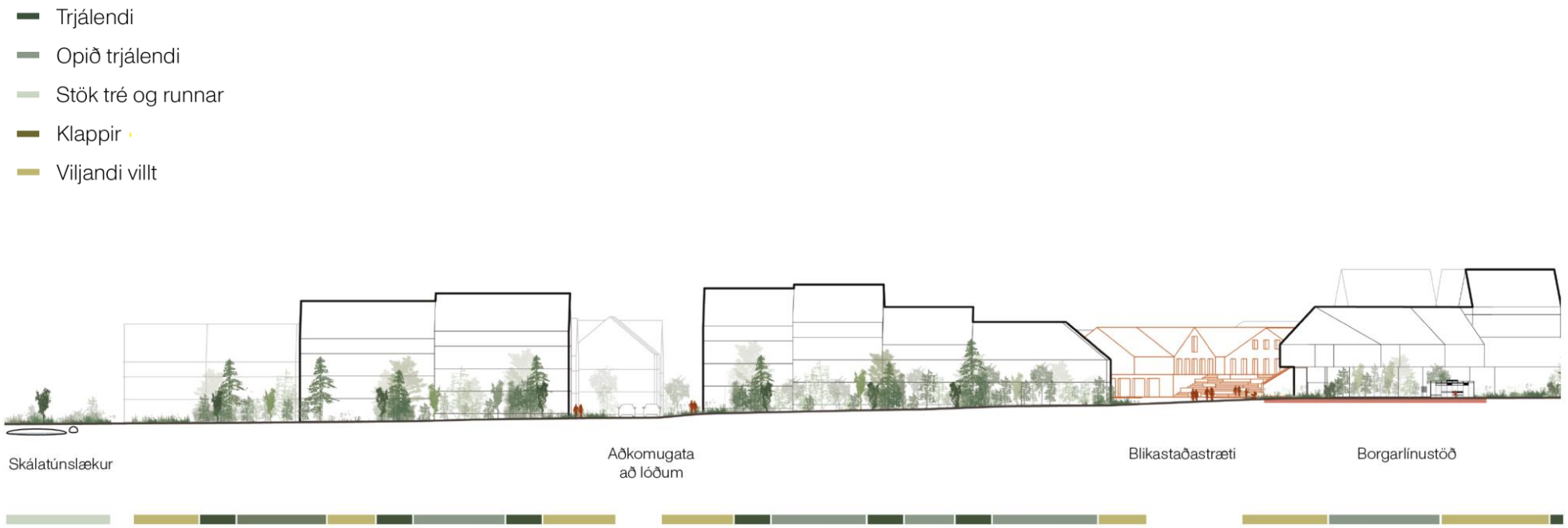
- Lengd svæðis:
  lágmark 1,5 m
- Breidd:
  lágmark 2,5 m
- Tré:
  1 m²: lágmark 1



TRJÁLENDI
OPIÐ TRJÁLENDI
STÖK TRÉ OG RUNNAR

- Lengd svæðis:
  lágmark 3 m
- Breidd:
  lágmark 1,9 m
- Tré:
  10 m²: lágmark 1

Borgarlínugata – gróðurtegundir



Skýringarmynd. Sýnir mismunandi og fjölbreyttar gróðurtegundir meðfram Borgarlínugötu. Ákvæði um gróður í göturými taka mið af áherslum um náttúrumiðaða hönnun og samspil náttúru og byggðs umhverfis. Þannig fær hið byggða umhverfi aukna mýkt og mildari ásýnd, auk þess sem gróður hefur fjölmörg jákvæð áhrif á líðan fólks, val á ferðamátum og samfélag. Gróður meðfram Borgarlínugötu tekur mið af aðstæðum, t.d. skal gróðursetja lávaxnari gróður þar sem sýnileiki er mikilvægur, s.s. við Blikastaðastræti og nærri gatnamótum. Misþéttur gróður tryggir einnig fjölbreytileika í göturýminu og gisnari gróður bætir sýnileika sem getur haft jákvæð áhrif á öryggistilfinningu fólks. Gróðurflokkar skulu lesast í samræmi við 5.2.6 Gróður – náttúra í göturými.

5.2.7 Blágrænar ofanvatnslausnir

Skýringarmynd. Sýnir fjölbreyttar lausnir um meðhöndlun ofanvatns eftir aðstæðum.

Á svæðinu er gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Tilgangur þeirra er margþættur, s.s. meðhöndlun á mengun ofanvatns, hægja á rennsli og létta þannig á veitukerfinu og draga úr flóðahættu. Auk þess styðja blágrænar ofanvatnslausnir við líffræðilegan fjölbreytileika, gleðja augað og auðga umhverfið sem og stuðla að sjálfbærum vatnsbúskap í heild sem er grunnstef í skipulagi svæðisins.

Tilvísunarmyndir. Sýna hliðstæð dæmi um mismunandi útfærslur ofanvatnslausna.

Gert er ráð fyrir að ofanvatn svæðisins sé meðhöndlað í keðju ofanvatnslausna á yfirborði en einnig verður hefðbundið lagnakerfi í götum sem tekur við

umframmagni. Meðal lausna sem notast skal við í Blikastaðalandi eru gróðurþök, regnbeð, regnvatnsrásir og tjarnir. Þannig verði reynt eftir fremsta megni að meðhöndla það ofanvatn sem fellur til á svæðinu innan þess. Yfirborð ofanvatnslausna skal vera gras eða annar viðeigandi lágvaxinn gróður en koma skal fyrir sérstaklega völdum gróðri í regngörðum. Sjá nánar í kafla *5.2.3 Gróðurflokkar* um viðeigandi gróður.

5.2.7.1 Ofanvatn af götum

Ofanvatn af götum, aðliggjandi bílastæðum og gangstígum skal beint í þar til gerðar ofanvatnsrásir eða regnbeð, þar sem vatn getur síast í jörðu. Ofanvatnsrásirnar og regnbeðin þjóna því hlutverki að taka við, veita, hreinsa og hægja á flæði ofanvatns og koma í veg fyrir flóð af völdum rigninga og/eða leysinga. Í ofanvatnsrásum og beðum skulu vera yfirföll sem taka við vatni ef ofanvatnsrásin yfirfyllist í leysingum eða stórrigningum. Yfirföll skulu tengjast regnvatnslögnum í götum sem skulu veita ofanvatni út í tjarnir.

Fylgja skal eftirfarandi leiðbeiningum við hönnun ofanvatnsrása við götur:

- undirlag ofanvatnsrása skal vera gegndræpt til að auðvelda niðursig vatns í jarðveg. Hanna skal undirlag með tilliti til hreinsunar á ofanvatni;
- gras eða regnbeð skal nota á yfirborð ofanvatnsrása en trjágróður, runnar, grjót og annað efni er nýtt til að auðkenna og vernda ofanvatnsrásir og gefa þeim vistlegt yfirbragð;
- dýpt ofanvatnsrása skal vera 20 cm að lágmarki og skal neðri hluti rásarinnar vera flatur (láréttur) í þversniði.

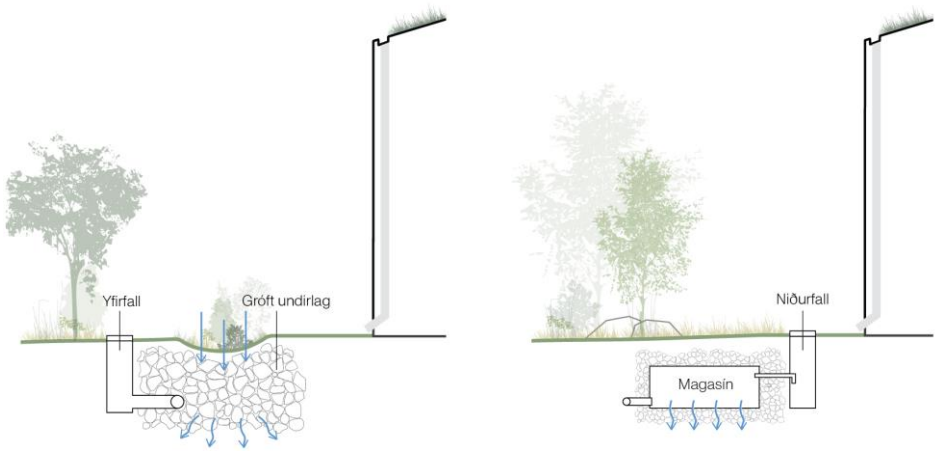
Þar sem við á, skal vatni í ofanvatnsrásum við götur leitt í átt að Díakrókalæk.

Bílastæði í bæjarlandi skulu vera með gegndræpu yfirborði sem leyfir ofanvatni að síga ofan í jarðveginn.

5.2.7.2 Ofanvatn innan lóða

Ofanvatn sem fellur innan lóðar skal meðhöndlað innan lóðamarka og sett í jörð í þar til gerðan móttakara, þar sem ofanvatnið getur sigið niður. Gróður/gras á húsþökum hægir á rennsli ofanvatns og dregur úr magni þess sem annars færi á lóð eða í lagnir. Heimilt er að tengja yfirfall frá ofanvatnslausnum innan lóða við heimæðatengingu regnvatns fyrir lóðina. Ávallt skal huga að því að staðsetja ofanvatnslausnir innan lóða þannig að flóðaleiðir frá ofanvatnslausnum valdi ekki tjóni, hvorki innan eða utan lóðar. Bílastæði á fjölbýlishúsalóðum, þar sem ekki er kjallari undir, skulu vera með gegndræpu yfirborði sem leyfir ofanvatni að síga ofan í jarðveginn. Þar sem bílastæði eru ofaná bílakjöllurum skal leiða ofanvatn í ofanvatnsrásir eða regnbeð, sem staðsett skulu meðfram bílastæðum.

Innan fjölbýlishúsalóða skal vera regngarður nema annað komi fram í sérskilmálum. Regngarður er gróðursvæði með tengingu við jarðveg, þ.e.a.s. ekki ofan á ógegndræpu yfirborði eins og þökum eða bílakjöllurum. Í sérskilmálum er skilgreind lágmarksstærð regngarðs sem hlutfall af heildarstærð inngarðs viðkomandi lóðar. Miðað er við að regngarður sé ekki minni en sem nemur 10% af yfirborðsfleti inngarðs. Staðsetning regngarða er leiðbeinandi á deiliskipulagsuppdrætti.



Skýringarmynd. Sýnir dæmi um temprunarlausnir innan lóða, ofanvatnslaut/regnbeð t.v. og brunnur t.h.

Yfirfall frá regngörðum skal vera niðurfall með upphækkaðri kúlurist.

Gera skal ráð fyrir því að hver einbýlishúsalóð hafi a.m.k. 1,5 m^3 miðlunarrými innan sinnar lóðar. Sýna skal útfærslu temprunarlausna innan lóða á lóðablöðum.

Nota skal drenrör til að verja byggingar og húsgrunna fyrir vatni. Drenrör skulu hafa nægilega rýmd að mati sérfræðings og vera tengd við sömu regnvatnslagnir og yfirfallslagnir úr ofanvatnslausnum á lóðum.

5.2.8 Snjósöfnun

Skýringarmynd. Sýnir skilgreind svæði fyrir sjósöfnun. Tryggja þarf að yfirborðfrágangur og gróður þoli álag af snjó og mögulegri seltu.

Innan svæðisins er gert ráð fyrir afmörkuðum svæðum fyrir snjósöfnun að vetrarlagi. Staðsetning þeirra og frágangur er valinn með það að markmiði að svæðin nýtist á ólíkum árstíðum og skyggi ekki á gatnamót eða þveranir. Um er að ræða tvenns konar svæði, annað hvort boltasvæði, s.s. með körfuboltaspjaldi, eða náttúrusvæði þar sem gert er ráð fyrir árstíðabundnum gróðri sem vex yfir sumartímann en leggst í dvala yfir vetrarmánuðina. Mikilvægt er að þessi svæði séu hönnuð þannig að gróður og yfirborð þeirra skaðist ekki vegna geymslu á snjó eða moksturs. Sjá nánar um gróðurval í kafla *5.2.3.8 Gróðurflokkar.*

Þar sem ofanvatnsrásir eruð meðfram götum geta þær einnig nýst fyrir uppsöfnun á snjó yfir vetrartímann. Tryggja þarf að unnt sé að ryðja snjó og koma honum fyrir utan ruddra leiða. Snjó má gjarnan koma fyrir í ofanvatnsrásum í hóflegu magni en þegar mikið snjóar skal flytja snjó á nærliggjandi græn svæði með ofanvatnsrásum til að auka líkurnar á að snjóbráðin skili sér að lokum í grunnvatnið.

5.2.9 Gróður á þökum bygginga

Gróðurþök:

Gróður á þökum fjölbýlishúsa og sérbýlishúsa. Notast skal við gróðurþekju sem inniheldur tegundir sem hafa heppilega eiginleika fyrir gróðurþök og styðja við líffræðilegan fjölbreytileika, t.d. þurrkþolið úthagagras með villtum íslenskum blómplöntum.

<u>Helstu eiginleikar:</u>

- Náttúrugæði: styður við líffræðilegan fjölbreytileika, búsvæði og fæða fyrir skordýr og jafnvel fuglalíf.
- Umhverfisgæði: auðgar og fegrar umhverfið.
- Hluti af blágrænum ofanvatnslausnum.

<u>Umhirða:</u>

- Lítil umhirða. Lágmarka skal slátt og aðeins slá ef nauðsyn krefur til að fyrirbyggja sinumyndun og óheppilegan yfirvöxt. Í þeim tilfellum sem gróðurþekja er slegin skal fjarlægja slægjuna til að auka ekki næringarinnihald jarðvegs.

<u>Dæmi um gróðurval:</u>

- *úthagagras með villtum íslenskum blómplöntum.*
- *lágvaxin þurrkþolin grös og villtar blómplöntur.*
- *lyng- og mosaþökur (ræktaðar af framleiðanda).*

<u>Ekki er heimilt að notast við eftirtaldar tegundir:</u>

- *ágengar stórvaxnar plöntur og grastegundir, t.d. fóðurgras.*

5.2.10 SnjósöfnunJarðvegur

Samhliða uppbyggingu á svæðinu er óhjákvæmilegt að jarðvegur, mold og sprengigrjót, falli til við framkvæmdir. Leggja skal áherslu á að allur sá jarðvegur sé nýttur aftur innan svæðis eða sem næst upprunastað, t.a.m. til uppbyggingar burðarlaga, landmótunar og þess háttar. Með því móti er reynt að lágmarka óþarfa flutning á efni til og frá svæðinu. Við nýtingu jarðefna skal taka tillit til eiginleika og gæða þeirra.

5.3 Samfélag og lýðheilsa

Markmið:

Að í Blikastaðalandi rísi fjölbreytt byggð með sterkan miðkjarna og góð tengsl við náttúru sem styður við samfélagsheild og bætta lýðheilsu íbúa og gesta.

Staðarandi og uppbygging svæðisins byggist fyrst og fremst á tengingum við sögu og náttúru svæðisins. Verndun húsaþyrpingar við Blikastaði 1, efling og endurheimt náttúrugæða, s.s. lækjarfarvega og klapparkollaþráða, gegna þar lykilhlutverki. Umhverfis þessi gæði mun byggjast upp fjölbreytt íbúðabyggð þar sem íbúar og gestir geta notið þess að lifa í byggðu umhverfi með greiðan aðgang að útivist, náttúru og grænum svæðum sem styðja við heilbrigt líferni. Hönnun svæðisins miðar að því að móta fjölbreytt almenningsrými sem hvetur til félagslegra samskipta og styrkir þannig samfélagsheild og lifandi umhverfi. En aukin félagsleg samskipti geta haft verulega jákvæð áhrif á lífsgæði fólks.

Ný bæjarmiðja með fjölbreytta starfsemi í og við Blikastaðabæinn, þjónustustofnanir, s.s. nýr leik- og grunnskóli ásamt aðlaðandi almenningsrýmum í náttúruumhverfi, eru meginseglar svæðisins og grundvöllur þess að fólk velji að búa, starfa og njóta í landi Blikastaða allan ársins hring.

Stígar í almenningsrýmum
- Ganga, s.s. til upplifunar,
- hreyfingar, samveru o.fl.
- Hlaup og hjól.
- Vatnshani.

Blikastaðastræti
- Gallerí/ opnar vinnustofur.
- Verslun/ veitingasala.
- Aðstaða til þess að koma saman.
- Salerni.
- Vatnshani.
- Leiðarvísir og söguskilti.
- Matvöruverslun.

Náttúrusvæði/ Skálatúnslækur
- Fuglaskoðunarturn.
- Varðeldur.
- Útsýnispallar/ göngupallar.
- Skjól frá veðrum og vindum.
- Fræðsluskilti – náttúru-áherslur svæðisins.
- Aðstaða fyrir óformlegar samkomur s.s. afmæli.

Náttúrureitur/ leiksvæði
- Fyrir öll á öllum aldri.
- Hreyfisvæði.
- Náttúru leiksvæði.
- Dvalarsvæði/ bekkir.
- Trébygging/ tréskýli úr náttúrulegum efnum til að veita fólki skjól fyrir veðri og vindum.

Skóla- og leikskólalóðir
- Leiksvæði leikskóla og skóla skulu opin til almennrar notkunar utan opnunartíma leikskóla.

Dvalarsvæði
- Götugögn til hvíldar og samveru.
- Bekkir, með u.þ.b. 100 m millibili með megin stígum.

Inngarðar
- Leiksvæði.
- Aðstaða til viðgerða á hjólum.
- Skiptimarkaður fyrir notaðan varning.
- Gróðurhús/ samveruhýsi.
- Eldunaraðastaða, s.s. grill.

Nordic Office of Architecture

5.3.1 Blikastaðastræti og Fjóstorg

Göngugata er í hjarta hverfisins með tengingar við Borgarlínustöð við nýtt Fjóstorg, Blikastaðabæinn og bæjargarð liggur frá Skálatúnslæk í vestri að fyrirhuguðu íþróttasvæði við Vesturlandsveg og Úlfarsfelli austan hans. Svæðið mun þjóna bæði íbúum í öllu Blikastaðalandi, sem og öðrum íbúum Mosfellsbæjar. Fjölbreytt starfsemi og hlýlegt yfirbragð er einnig líklegt til þess að verða aðdráttarafl fyrir gesti. Mikilvægt er að tryggja fjölbreytta starfsemi á svæðinu sem höfðar til ólíkra hópa. Þá skal tryggja að bæði verði í boði starfsemi sem er gjaldfrjáls, s.s. salernisaðstaða, samverusvæði, eins og bekkir, og aðstaða til þess að leita skjóls o.s.frv. ásamt þjónustu gegn gjaldi, s.s. veitingasala, verslanir o.þ.h. Gera skal ráð fyrir aðstöðu fyrir viðburðahald tengt hátíðarhöldum eða hverfishátíðum, ásamt sögu- og minjaskiltum á svæðinu sem tengja svæðið við menningar-, landbúnaðar- og búsetusögu svæðisins. Allt eru þetta mikilvæg atriði til þess að styrkja svæðið og skapa sterkan staðaranda hverfisins.

Þungamiðja svæðisins er við Blikastaðabæinn og Borgarlínustöð en við Blikastaðastræti fléttast einnig saman minni almennings- og dvalarsvæði, ýmist skjólgóð eða opin, með fjölbreytt yfirbragð, lögun og virkni. Gróður og náttúra í byggða umhverfinu mýkir ásýnd þess og gefur svæðinu hlýlegt yfirbragð ásamt því að tengja saman náttúrgæði og bæjarbrag.

Tölvugerð mynd. Sýnir Blikastaðastræti, hjarta hverfisins og aðalsegull nýrrar uppbyggingar, fjölbreytt dvalarsvæði og aðlaðandi götugögn bjóða íbúum og gestum upp á tækifæri til þess að koma saman og njóta umhverfisins.

Á jarðhæðum þeirra bygginga sem snúa að Blikastaðastræti er gert ráð fyrir verslunum og/eða þjónustu. Horn mikilvægra bygginga sem snúa að Blikastaðastræti gegna sérstöku hlutverki í mótun umhverfisins og tenginga milli starfsemi innan þeirra og í göturýminu. Horn bygginga skulu hafa skýran

tilgang ýmist sem inngangar, veita skjól eða styðja við aðliggjandi dvalarrými. Sjá nánar um horn bygginga í kafla *5.5.1.11 Horn bygginga.*

Starfsemi í Blikastaðabænum skal vera opin almenningi og þjóna bæði íbúum og gestum. Leggja skal áherslu að starfsemi sem höfðar til fjölbreyttra hópa, s.s. menningar- eða listastarfsemi, verslun eða þjónustu. Þar sem Blikastaðastræti þverar Skálatúnslæk er gert ráð fyrir dvalar- og/eða hvíldarsvæðum sem falla vel að náttúrugæðum svæðisins.

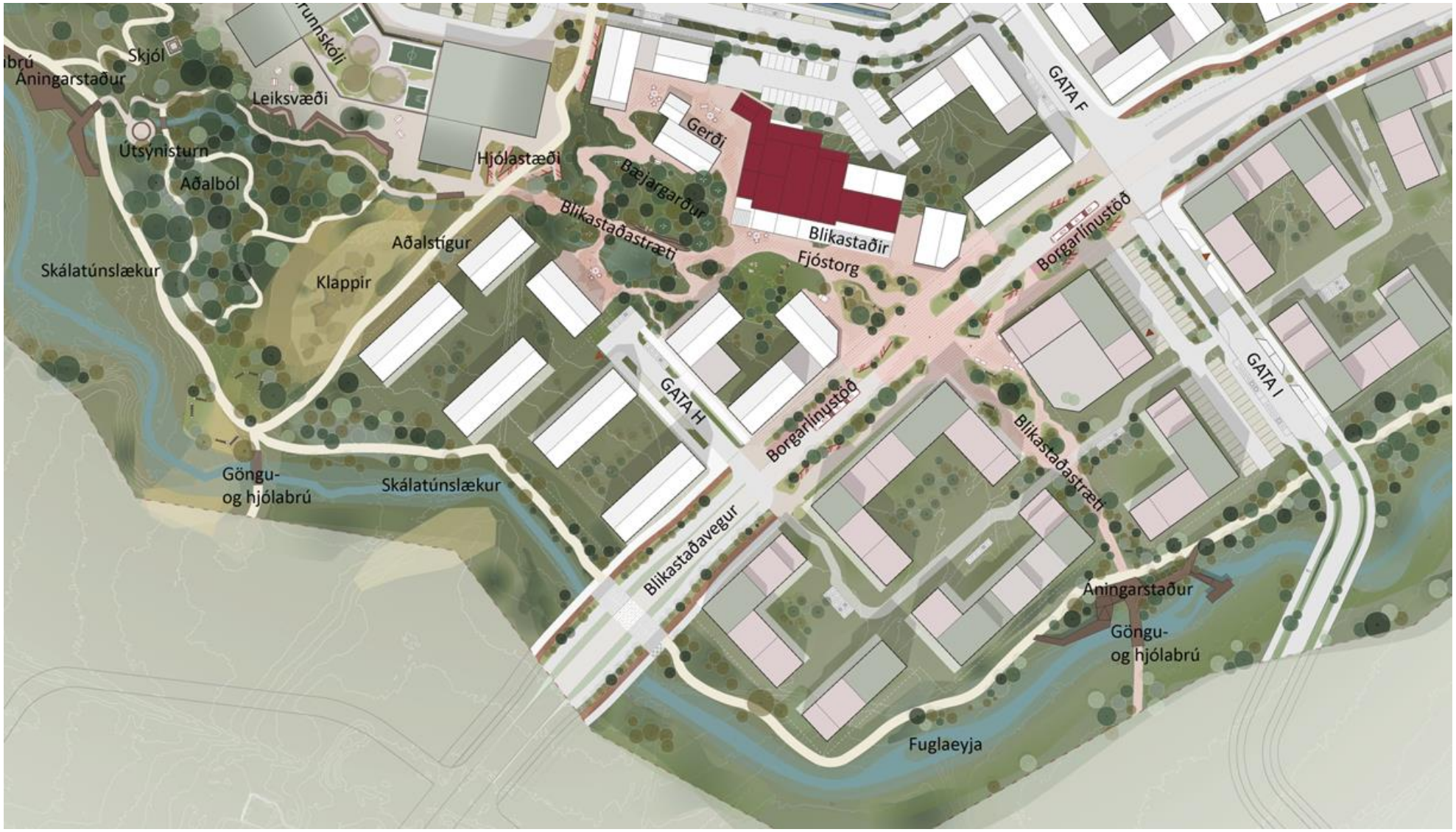
Tilvísunarmyndir. Sýna hliðstæð dæmi af fjölbreyttri virkni við stræti og torg.

5.3.1.1 Blikastaðastræti – innan einkalóða

Hluti Blikastaðastrætis gengur í gegnum einkalóðir á Flötum 1 og Blikastöðum 2. Á þessum lóðum eru ákvæði um almennt aðgengi, götugögn og gróður í samræmi við kafla *5.2.3 Gróðurflokkar og 5.2.4 Gróður – verndun núverandi náttúrugæða*

Skýringarmynd. Sýnir þann hluta Blikastaðastrætis sem er innan einkalóða fjölbýlishúsa.

Tölvugerð mynd. Sýnir m.a. endurgerðan Blikastaðabæinn sem fær nýtt hlutverk, gert er ráð fyrir að starfsemi í bænum verði fjölbreytt og styðji við mannlíf á svæðinu. Horft er eftir Fjóstorgi og Blikastaðastræti þar sem gert er ráð fyrir starfsemi á jarðhæðum. Ákvæði um gróður, lýsingu og almenningrými eru til þess að tryggja að svæðið verði aðlaðandi fyrir íbúa og gesti.



Skýringarmynd. Við Blikastaðastræti fléttast saman fjöldi nýrra dvalarsvæða. Framan við bæinn er nýtt torg sem fær nafnið Fjóstorg, grasflöt þar sem hægt er að njóta á góðviðrisdögum, halda viðburði o.þ.h. Aftan við bæinn í porti er aðstaða fyrir borð og stóla í nýju rými sem fær nafnið Gerði.

5.3.2 Aðalból – útivistar- og náttúrusvæði

Náttúrugæði og umhverfi Skálatúnslækjar gegna mikilvægu hlutverki á svæðinu þar sem þau m.a. styðja við sterka samfélagsheild í afslöppuðu og óformlegu náttúruumhverfi. Samspil byggðar og náttúru og nálægð fjölbreyttrar virkni innan náttúrusvæða skapa einstakt tækifæri fyrir íbúa og gesti hverfisins. Við Skálatúnslæk er gert ráð fyrir dvalarsvæðum þar sem lykilsvæðið, Aðalból, er neðan leik- og grunnskólans og tengist Blikastaðastræti sem liggur með óformlegum hætti í gegnum skólalóðina og tengir þannig saman náttúrugæðin og nýjan vistvænan samgöngumáta sem Borgarlínan stendur fyrir. Við hönnun svæðisins skal vinna sérstaklega með samspils við skólalóð grunnskóla til þess að hámarka nýtingu svæðisins.

Á þessu svæði skal gera ráð fyrir vandaðri landslagshönnun. Við val á innviðum/tækjum skal velja kosti sem nýtast íbúum, gestum og nemendum á sem fjölbreyttastan máta, s.s. til þess að safnast saman fyrir formlega og/eða óformlega, s.s. í lautarferðum, afmælum, á tónleikum, til kennslu eða annarrar fræðslu.

Tölvugerð mynd. Sýnir útivistar- og náttúrusvæði við Skálatúnslæk sem fær heitir Aðalból. Við Aðalból er fléttað saman aðgengi að fjölbreyttri náttúru meðfram lækjarfarveginum og leiksvæði við leik- og grunnskóla.

Tilvísunarmyndir. Sýna hliðstæð dæmi af náttúrusvæðum, s.s. við Skálatúnslæk, sem fléttað er saman við byggt umhverfi.

Á svæðinu, skal m.a. gera ráð fyrir turni til fuglaskoðunar eða til þess að njóta útsýnis, aðstöðu fyrir varðeld, skjóli frá veðrum og vindum, útsýnispalli við Skálatúnslæk, þar sem m.a. er hægt að skoða fjölbreytt dýralíf í meiri nálægð og kanna klapparlandslag nánar.

Götugögn, leiktæki og aðrir innviðir skulu vera úr náttúrulegum efnum og taka mið af því umhverfi og þeim náttúrugæðum sem þau skulu vera hluti af.

Tilvísunarmyndir. Sýna hliðstæð dæmi af skólalóðum sem fléttað er saman við byggt umhverfi.

Skýringarmynd. Útivistar- og náttúrusvæðið Aðalból, þar fléttast saman fjölbreytt virkni þar sem skólalóðin nýtur góðs af nálægð við náttúruna, dvalar og leiksvæðin. Aðalból tengist einnig Blikastaðastræti sem liggur með óformlegum hætti gegnum skólalóðina. Frá svæðinu liggja fjölbreyttir stígar sem tengja svæðið einnig út fyrir skipulagsmörkin.

Tölvugerð mynd. Sýnir Aðalból, útivistar- og náttúrusvæði við Skálatúnslæk og samspil svæðisins við nærliggjandi byggð og skólalóð. Í bakgrunni sést íbúðabyggð í hverfishlutanum Blikastaðir ásamt Úlfarsfelli til hægri á mynd.

5.3.3 Hrossaskjól – leik- og hreyfisvæði

Leik- og hreyfisvæði við Díakrókalæk liggur við norðvesturenda skipulagssvæðisins og sækir nafn sitt til Hrossaskjólsás sem er örnefni á svæðinu. Náið samspil sérbýlihúsa, klapparkolla, lækjarfarvegs og nálægra minja gera staðinn einstakan girðastað á mörkum byggðar og náttúru. Svæðið er minna í sniðum er náttúrusvæðið við Skálatúnslæk og með einfaldari umgjörð. Svæðið er vel tengt stígakerfinu og er aðlagað að náttúrunni í kringum það.

Á þessu svæði skal gera ráð fyrir vandaðri landslagshönnun, innviðum/tækjum sem nýtast íbúum í nærumhverfinu sérstaklega. Svæðið getur einnig nýst gestum en þar skal gera ráð fyrir aðstöðu til leiks, hreyfingar, hvíldar og möguleikum á því að kanna náttúruna og nærumhverfið. Götugögn, hreyfitæki, leiktæki og aðrir innviðir skulu vera úr náttúrulegum efnum og taka mið af því umhverfi og þeim náttúrugæðum sem eru hluti af.

Tölvugerð mynd. Sýnir leiksvæðið Hrossaskjól við Díakrókalæk, sem þjónar m.a. nærumhverfi sínu á mörkum byggðar og náttúru. Svæðið tengist stígakerfi og öðrum seglum innan svæðisins sem mynda samhangandi heild fjölbreyttra samkomu-, dvalar- og afþreyingarsvæða.

Tilvísunarmyndir. Sýna hliðstæð dæmi af leik- og hreyfisvæðum sem fléttað er saman við byggt umhverfi.

Skýringarmynd. Leik- og hreyfisvæðið Hrossaskjól við Díakrókalæk. Við Hrossaskjól er gert ráð fyrir aðstöðu fyrir fjölbreytta hreyfingu og leik íbúa og gesta á öllum aldri.

Tölvugerð mynd sýnir náttúruleiksvæðið Hrossaskjól við Díakrókalæk. Þar er gert ráð fyrir dvalarsvæðum til hvíldar og samveru. Fjórbýlishús í hverfishlutanum Ásatúni í bakgrunni.

5.3.4 Menningarminjar

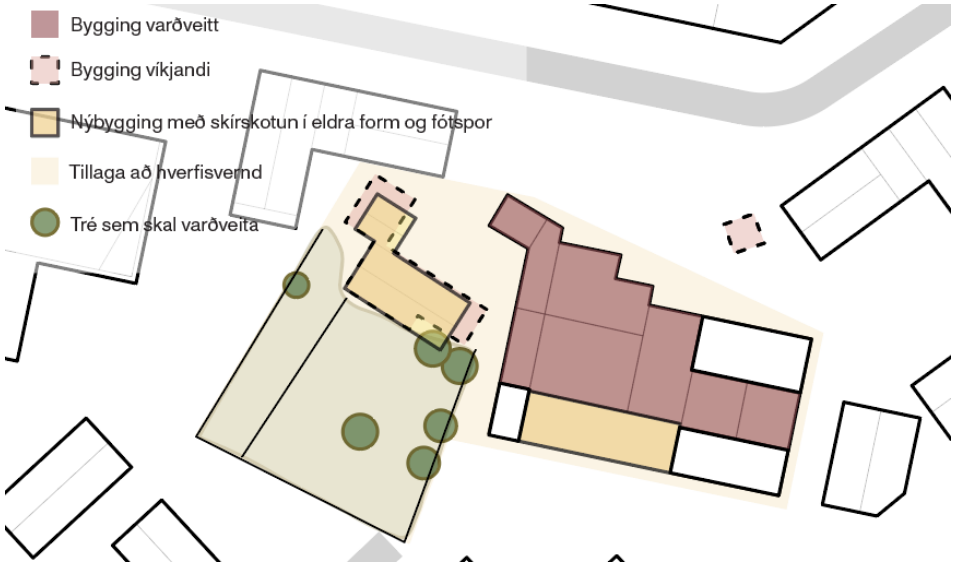
Hverfisvernd er sett utan um Blikastaðabæinn og túngarðinn. Hverfisvernd er skilgreind í skipulagslögum 123/2010 sem verndun sérkenna eldri byggðar eða annarra menningarsögulegra minja. Blikastaðabærinn og nánasta umhverfi hans er metið sem varðveisluverð heild í húsakönnun og fær því skilgreinda hverfisvernd. Túngarðurinn, sem afmarkar skipulagssvæðið til vesturs, hefur mjög mikið minjagildi og fær því einnig hverfisvernd ásamt 15 m helgunarsvæði.

5.3.4.1 Hverfisvernd - Blikastaðir 1

Bæjarhús á bæjarhóli Blikastaða eru öll byggð eftir 1924. Saman mynda húsin einstæða og órjúfanlega heild sem hefur umhverfis-, menningar-, og sagnfræðilegt gildi. Bæjarhúsin eru áberandi kennileiti. Mest áberandi eru burstir útihúsanna, með hvítum veggjum og rauðu þökum. Bæjarhúsin er dæmi um menningar- og búsetulandslag sem er í dag fágæt sjón inni í hinu byggða umhverfi.

Blikastaðabærinn. Mynd: Alta.

Ljósmyndir. Sýna núverandi gróður, hluta þessa gróðurs ber að varðveita.



Skýringarmynd. Sýnir varðveislugildi og það svæði sem fellur undir hverfisvernd fyrir Blikastaði 1, byggingar og gróður.

Verndarákvæði:

- Yfirbragð og samhengi húsanna, auk ásýndar þyrpingarinnar verði viðhaldið. Þau sameiginlegu einkenni húsanna á bæjarhólnum sem móta heildstætt yfirbragð og ber að varðveita eru:
    - byggingarstíll og sérkenni húsanna;
    - hæð húsa;
    - þakform og þakklæðning (rauðmálað bárujárn);
    - byggingarefni (hvítmáluð steinsteypa) .
- Forðast skal að raska að óþörfu frumgerð húsa og sérkennum þeirra við viðhald og útlitsbreytingar.
- Halda skal í sérkenni húsaþyrpingarinnar sem eru hvítir veggir og rauð
- Leitast skal við að halda í yfirbragð húsanna. Heimilt er að gera minni breytingar sem falla að þeirri heild sem húsin á bæjarhólnum mynda. Dæmi um minni breytingar eru breytingar á gluggum, inngöngum, mótun lóðar og viðbyggingar sem ekki breyta heildarásýnd húsaþyrpingar.
- Fjölbreytt not og breytingar á innra skipulagi húsanna er heimil. Mörg tækifæri eru innanhúss til að nýta skipulag og byggingarhluta og aðlaga að nýjum notum sem styðja við uppbygginu alls svæðisins.
- Ástand íbúðarhússins er mjög lélegt, m.a. vegna myglu, og er af þeim sökum ráðgert að fjarlægja húsið. Nýbygging skal vera í samræmi við ákvæði hverfisverndar og sérskilmála lóðar.
- Heimilt er að fjarlægja kartöflugeymsluna og bílskúr aftan við íbúðahús.
- Valin tré í garði framan við íbúðarhúsið skulu varðveitt. Einnig skal leitast við að varðveita önnur tré og gróður í garðinum eins og hægt er. Núverandi tré og gróður skal flétta saman við hönnun göngugötu. Sjá nánar sérskilmála lóðar um varðveislu trjáa á framkvæmdatíma.
- Með vísan í sögu svæðisins skal landslagshönnun taka mið af gamla garðinum (gömlum görðum) og við val á nýjum gróðri skal taka mið af tegundum sem gjarnan mátti finna í slíkum görðum, s.s. rabarbara, skessujurt, rifsberjarunna o.þ.h. Sjá nánar í sérskilmálum lóðar.

5.3.4.2 Hverfisvernd – túngarður

Túngarður, búsetuminjar frá 1912-1914, um 350 m að lengd, 1 m á breidd og 1,3 m hár. Minjagildi er mjög mikið. Garðurinn er á holti sem nefnist Efri-Ás. Skv. fornleifaskráningu árið 2021 hefur garðurinn hrunið á stöku stað, einkum vestast en þó hvorki víða né á löngum köflum. Sú hlið hans sem veit frá túnum Blikastaða er mjög heilleg og er veggurinn þar því sem næst lóðréttur. Svolítið hefur verið gert við þessa hlið garðsins og hann hlaðinn hærra upp. Vestan megin við garðinn er greinilegur slóði eða „óskastígur“ sem hefur myndast þar sem fólk hefur lagt leið sína.

Ljósmyndir. Túngarður við Efri-Ás.

Skýringarmynd, sýnir staðsetningu túngarðarins á Efri-Ási og 15 m verndarsvæði utan um.

Verndarákvæði:

- Tryggja skal að túngarðinum verði ekki raskað með neinum hætti meðan á byggingarframkvæmdum eða öðrum framkvæmdum stendur.
- Umhverfis garðinn, sem er friðuð fornleif, er 15 metra friðhelgað svæði til beggja átta. Hvers konar röskun, byggingarframkvæmdir eða aðrar framkvæmdir á garðinum og á friðhelguðu svæði umhverfis hann eru óheimilar án leyfis Minjastofnunar Íslands. Byggingarfulltrúa

Mosfellsbæjar er heimilt að beita sektarákvæðum raski framkvæmdaraðili og/eða lóðarhafi friðhelguðu svæði.

- Viðhalda skal umhverfi hans eins og sanngjarnt getur talist. Minjastofnun Íslands veitir leiðbeiningar og ráðgjöf í því sambandi.
- Verði ákveðið að leggja göngustíga/leiðir innan 15 m verndarsvæðis frá túngarðinum skal það gert í samráði við Minjastofnun Íslands.

5.3.5 Virknistígar

Á svæðinu er gert ráð fyrir fjölbreyttum stígum sem hvetja til virkni og hreyfingar. Þar verða mislangar leiðir sem henta ólíkum hópum og þörfum. Stígarnir tengja saman náttúru og byggð. Virkni-stígar eru hugsaðir til þess að ýta undir, hvetja og styðja við virkan lífsstíl og aukna hreyfingu. Stígarnir nýtast íbúum og gestum sem göngu-, hlaupa- og útsýnisleiðir.

Tilvísunarmyndir. Sýna hliðstæð dæmi um fjölbreytta möguleika til hreyfingar og útvistar á svæðinu.

Skýringarmynd. Sýndir fjölbreyttar leiðir innan svæðisins sem henta fyrir mislangar göngur, skokk eða hlaup.

5.3.6 Önnur dvalar- og leiksvæði

Dvalar-, leik- og hreyfisvæði í almenningsrými skulu vera aðgengileg öllum og þau skulu hönnuð og staðsett með tilliti til afstöðu sólar og ríkjandi vindátta.

Skýringarmynd. Sýnir leiðbeinandi staðsetningu minni dvalar- og leiksvæða sem koma til viðbótar við önnur lykilsvæði.

Götugögn, leiktæki og aðrir innviðir skulu vera úr náttúrulegum efnum og taka mið af því umhverfi og þeim náttúrugæðum sem þau eiga að vera hluti af. Þau skulu falla að markmiðum um bætta lýðheilsu, falla vel að nærumhverfinu og bjóða uppá fjölbreytta notkun sem styður við aukna samfélagsheild. Gera skal ráð fyrir viðeigandi götugögnum, leiktækjum eða hreyfitækjum eftir aðstæðum.

Tilvísunarmyndir. Sýna hliðstæð dæmi af ólíkum dvalarsvæðum, götugögnum og hvíldarsvæðum sem fléttað er saman við byggt umhverfi.

5.3.7 Lifandi inngarðar

Uppbrotin byggð, samspil inni- og útirýma, styður við aukið líf og lifandi umhverfi og samfélag sem hvetur til félagslegs samneytis og virks lífsstíls íbúa og gesta.

Skýringarmynd. Sýnir inngarða á fjölbýlishúsalóðum. Inngarðar auðga umhverfið og bjóða uppá samveru- og dvalarsvæði fyrir íbúa innan lóða.

Tilvísunarmyndir. Sýna hliðstæð dæmi af aðlaðandi inngörðum þar sem tækifæri er til samveru, hvíldar og leiks fyrir íbúa.

Í inngörðum fjölbýlishúsa skal gera ráð fyrir dvalar- og samverusvæðum íbúa, auk þess sem mælst er til þess að gera ráð fyrir ræktun matjurta. Heimilt er að setja gróður- og/eða samveruhýsi íbúa í samræmi við skilmála í kafla *5.5.2.1.5 Gróðurhús/samveruhýsi.* Hlutverk inngarða er einnig að fegra umhverfið og ásýnd, bæði að byggingum og úr íbúðum. Aðgangur að inngörðum skal vera opinn öllum íbúum lóðarinnar. Samkvæmt sérskilmálum skal gera grein fyrir og uppfylla viðmið um gegndræpt yfirborð á hluta lóðar fyrir gróður og ofanvatn.

5.3.8 Lýsing

Lýsing á svæðinu skal hönnuð með það að markmiði að skapa umhverfi sem hefur jákvæð áhrif á fólk, náttúru og dýralíf. Sérstök áhersla skal lögð á að:

- tryggja öryggi vegfarenda;
- auka jákvæða upplifun íbúa og gesta;
- styðja við náttúrulega aðlögun augans að myrkri;
- lýsing styðji við fagurfræði svæða;
- lágmarka ljósmengun;
- lágmarka neikvæð áhrif á náttúrufar og dýralíf.

Lýsingarhönnun skal vera í samræmi við gildandi kröfur og staðla og skal unnin af ljósvistarhönnuði. Samræma skal útlit lampa og staura fyrir hverfið og notast skal við búnað sem lágmarkar glýju, hefur góða litaendurgjöf og hámarks nýtni (100% High Efficiency Lighting) en þó ekki á kostnað glýjuleysis. Við val á búnaði skal velja viðeigandi búnað m.t.t. orkunotkunar, endingar og viðhalds. Lýsing fyrir gróður og umhverfi skal vera lágstemmd og án glýju.

Tilvísunarmyndir. Sýna dæmi um lýsingu í almenningsrými líkt og Blikastaðastræti, við aðalstíga, náttúrustíga og í inngarði.

Nota skal lýsingu og ljósvist til þess að skapa upplifun á völdum stöðum eins og á Blikastaðastræti og á náttúrusvæðum, s.s. meðfram lækjarfarvegum og klapparkollaþráðum. Vinna skal með lágstemmda upplifunarlýsingu. Á öllu svæðinu skal leggja áherslu á að koma í veg fyrir ljósmengun og tryggja að

svæði séu ekki yfirlýst, hafi ekki truflandi áhrif á íbúa, náttúrfar né dýralíf. Notast skal við birtuskynjara (klukku) og eltiskynjara svo dragi niður í lömpunum þegar enginn er á stígum en auki ljósmagn þegar umferð er um þá. Ekki skal lýsa upp lækjarfarvegi en notast skal við eltiskynjara á nálægum dvalarsvæðum.

Lýsing í görðum, inngörðum og opnum stigahúsum fjölbýlishúsa skal vera markviss, hófsöm og lágstemmd svo hún valdi ekki ónæði fyrir íbúa í nærliggjandi íbúðum.

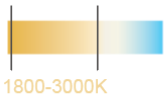
Gera:

Skermun
Lágmarka ljósleka og glýju með því að skerma ljósgjafa og nota BUG-matskerfi til að tryggja viðeigandi baklýsingu, upplýsingu og glampavörn.

Rétt ljósdreifing
Nota aðallega ósamhverfa ljósdreifingu með fullri eða hálfri skermun til að beina ljósi á nákvæman stað, þannig að lýsing falli eingöngu þar sem hún á að vera.

Lágt birtustig
Forðast mikinn birtumun. Nota dimmanlega ljósgjafa til að skapa jafnvægi á milli ljóss og náttúrulegs myrkurs. Nota útreikninga til að staðfesta rétt birtustig.

Litahiti
Nota hlýjan litahita, á bilinu 1800-3000 kelvin, til að vernda líffræðilegan fjölbreytileika.

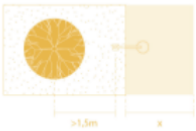


Náttúrulegt myrkur
Endurskoða hvort hver ljósgjafi sé í raun nauðsynlegur og halda skal grænum svæðum ólýstum til að tryggja náttúrulegt myrkur fyrir ljósfælin dýr.

Lýsing sem hentar aðstæðum
Lýsing skal hönnuð með tilliti til notkunar og aðstæðna. Leitast skal eftir að nota lýsingu í mannlegum kvarða þegar við á.

Vegalengdir
Nota réttar vegalengdir á milli ljósgjafa. Styðjast skal við gefna staðla til staðfestingar.

Umráðasvæði trjáa
Ljósbúnaður er staðsettur að lágmarki í 1,5 m fjarlægð frá trjám



BUG-stig
BUG-stigagjöfin stendur fyrir baklýsingu, upplýsingu og glampa. Kerfið er notað til að meta hversu góð tök útiljósabúnaður hefur á ljósmengun. Lægra BUG-stig þýðir minna af óæskilegu ljósi í þessum þremur flokkum og dregur þannig úr ljósmengun og bætir gæði lýsingar.

DALI-stýring
Dali (Digital Addressable Lighting Interface) er stafrænt kerfi sem stýrir útiljósum. Það gerir kleift að stilla lýsingu snjallt, dimma hana, tímastýra og stjórna henni fjarstýra. Kerfið stuðlar að orkusparandi og skilvirkri götulýsingu og almenningsrýmalýsingu

Ekki gera:

Ljósmengun
Ekki hafa óvarða ljósgjafa og ekki halla ljósastæðum til þess að forðast óæskilegan ljósleka.

Upplýsing
Forðast skal sérstaka upplýsingu á trjám/gróðri til að vernda gróður fyrir of mikilli ljósbirtu.

Oflýsing
Ekki skal hafa óvarða ljósgjafa og forðast skal oflýsingu. Hanna skal með þægindi og stemningu í huga ásamt birtustigi. Takmarka skal afköst ljóssins við hámark 80% af fullum afköstum.

Orkueyðsla
Ekki hafa ljós kveikt að óþörfu. Stjórna skal ljósi með forritun (DALI), tímastillum og skynjurum.

Skýringarmynd. Sýnir leiðbeiningar fyrir lýsingarhönnun, hvernig skal bera sig að og hvernig ekki.

Grunnviðmið fyrir flokkun götulýsingar skal vera í samræmi við Evrópustaðlaröðina ÍST-EN 13201 1-5:2014/15. Lýsing fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur skal vera að minnsta kosti jafnmikil eða meiri en á aðliggjandi samsíða vegum. Miða skal við að ljósgjafar séu með stöðugu ljósstreymi (CLO) og reikna með viðhaldsstuðli MF=0,9. Lýsing í hverfinu flokkast undir lýsingarflokk P.

- Lýsingarflokkur P: Götulýsing hverfa, bílaumferð P4 (Em) lúx rekstrargildi 5,0 lúx að lágmarki 1.
- Stígar ætlaðir umferð gangandi og hjólandi vegfarenda P5 (Em) lúx rekstrargildi 3 lúx að lágmarki 0,6.
- Bílastæðasvæði P5 (Em) lúx rekstrargildi 3 lúx að lágmarki 0,6. Maintenance factor 0,9 miðað við CLO LED ljósgjafa.

Litahitastig (CCT) er hægt að nýta til að greina á milli mismunandi svæða og stigskiptra götutegunda. Í íbúðargötum er notast við 4 m staura sem hafa hlýrri birtu (2.700-3.000K).

Almennt er mælt með 2.700K, sem hæfir náttúrumiðaðri hönnun og ef draga skal ákveðin svæði fram skal notast við 3.000K eða meira. Viðhafa skal góða litaendurgjöf (CRI) sem er að minnsta kosti Ra80 eða hærri til að tryggja fullnægjandi sjónræn áhrif. Lýsing á gróður skal vera a.m.k. Ra90.

Leyfileg ljósa- og auglýsingaskilti skulu aldrei fara yfir þau mörk sem gefin eru upp í svæðisflokkun CIE-S-015:2005 fyrir viðeigandi ljóma á lóðréttum fleti. Að nóttu til skulu auglýsingaskilti fara niður í viðmið í umhverfissónu E2 sem er dauf lýst svæði, úthverfi. Þá er ljómi þeirra stilltur niður fyrir 300 nit (cd/m^2). Óheimilt er að setja upp blikkandi skilti, snúningsskilti, skilti með breytileg ljós, hreyfimyndum o.þ.h.

Tilvísunarmynd. Sýnir dæmi um lágstemmda lýsingu í göturými.

Lýsing ólíkra svæða

Aðalstígar og Blikastaðastræti

Lágstemmd lýsing sem styður við fjölbreytta notkun ólíkra svæða.

Tengi- og náttúrustígar, náttúrusvæði

Lágstemmd lýsing í nálægð við eða innan náttúrusvæða.

Safngötur

Fjölfarnari götur með samsíða bílastæðum og djúpgámum.
Lágstemmd lýsing í mannlegum mælikvarða, ljósastaurar 4m á hæð.

Húsagötur og leik- og dvalarsvæði

Lágstemmd lýsing í mannlegum mælikvarða, ljósastaurar og minni polla.
Á leiksvæðum skal lýsing taka mið af hönnun leiksvæða og leiktækja.

5.3.9 Hljóðvist

Skýringarmynd. Sýnir staðsetningu hljóðvarna meðfram Baugshlíð. Hljóðvörnum/skermun skal fléttað saman við gróður til þess að milda ásýnd þeirra.

Helsta uppspretta hávaða á svæðinu er umferð á nærliggjandi götum. Við hönnun lóða og dvalarsvæða skal m.a. huga að hljóðvist og sýna kyrrlát svæði með hliðsjón af ákvæðum reglugerðar um hávaða og kortlagningu hávaða og aðgerðaáætlanir ef við á. Byggingarnar hafa flestar eina hljóðláta hlið. Þar sem hávaði er yfir eða nær viðmiðunarmörkum skal tryggja að íbúðir hafi eina hljóðláta hlið og skipulag íbúðar sé þannig að íbúð nái í gegnum bygginguna og að viðkvæm rými, s.s. svefnherbergi, snúi að kyrrlátri hlið.

Hljóðstig reiknast hæst við Borgarlínugötu og Baugshlíð. Skipulagið gerir ráð fyrir hljóðvörnum, a.m.k. 2 m að hæð, meðfram Baugshlíð. Hljóðvarnir skulu samofnar trjágróðri eða runnum eftir aðstæðum. Staðsetning hljóðvarna er sýnd á deiliskipulagsuppdrætti.

Tilvísunarmyndir. Sýnir hliðstæð dæmi um hljóðskermun með gróðri.

5.3.10 Loftgæði

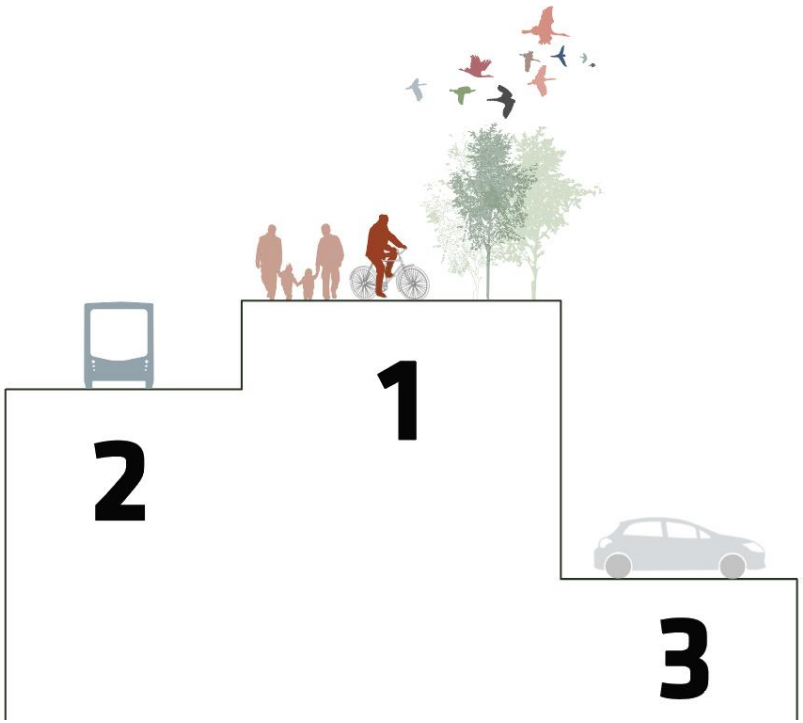
Helsta uppspretta slæmra loftgæða er bílaumferð á nærliggjandi stofnbrautum. Fyrirhuguð atvinnubyggð meðfram Vesturlandsvegi mun mynda skjól fyrir aðra byggð á svæðinu. Mikilvægt er að tryggja viðunandi innivist í byggingum á svæðinu. Allar byggingar á svæðinu skulu búnar loftræsibúnaði, sbr. kafla *5.2.5.2 Orkunotkun og einangrun bygging.*

5.4 Vistvænar samgöngur

Markmið:

Að í Blikastaðalandi verði greitt aðgengi að fjölbreyttum samgöngum með aukna áherslu á vistvænar samgöngur, jafnframt því að tryggja öruggar umferðartengingar fyrir akandi.

Í Blikastaðalandi verður lögð meginánhersla á gæði vistvænna samgöngumáta, s.s. göngu- og hjólreiða, í náttúrulegu umhverfi. Vegfarendur geta þannig notið náttúrunnar á leið sinni milli staða innan svæðisins. Greiðar og skilvirkar almenningssamgöngur fá forgang með legu Borgarlínu um svæðið. Umferð akandi bifreiða tekur mið af því að tryggja öryggi gangandi og hjólandi vegfarenda.



Skýringarmynd. Öryggi og gæði vistvænna ferðamáta og samspil þeirra við náttúrugæði svæðisins er sett í forgrunn við skipulag heilstæðs samgöngukerfis svæðisins.

Við uppbyggingu stíga- og gatna á svæðinu er lögð áhersla á að styðja við aukna notkun vistvænni ferðamáta. Er það m.a. gert með skilvirkum stígatengingum í náttúrulegu umhverfi sem þar sem hægt er að njóta nálægðar við náttúrugæði svæðisins á leið milli staða, ásamt því að tryggja greitt og öruggt aðgengi að Blikastaðastræti þar sem Borgarlínustöð verður.

Skýringarmynd. Sérstök áhersla á greiða leið vistvænna samgangna í náttúrulegu umhverfi. Forgangur er settur á öryggi vistvænna ferðamáta, s.s. að skóla, náttúrsvæðum og Blikastaðastræti þar sem Borgarlínustöð verður staðsett.

Tilvísunarmyndir, hliðstæð dæmi.

Skýringarmynd. Sýnir hvernig stígar og almenningssamgöngur tengjast ytra samgönguneti og fjarlægð svæðisins frá núverandi byggð í Mosfellsbæ.

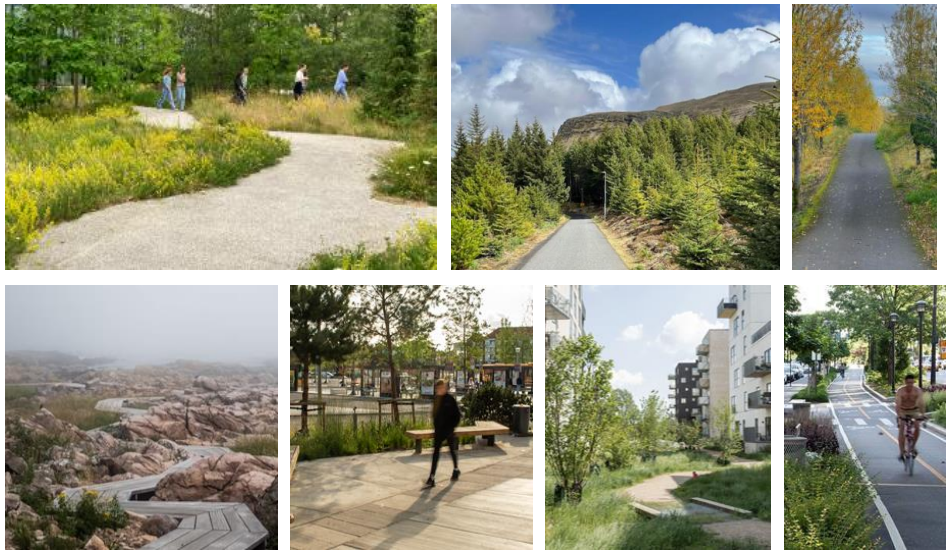
Gatnakerfi innan svæðis er aðlagað að legu lands og tekur mið af nærliggjandi gatnakerfi með því að tengjast gatnamótum við Baugshlíð. Gengið er út frá því að göturými þjóni fjölbreyttum ferðamátum með áherslu á lifandi götur. Allir stígar og götur innan svæðisins skulu vera upplýst og örugg öllum vegfarendum. Þá skal gera ráð fyrir sérstakri gangbrautarlýsingu við gönguþveranir.

5.4.1 Stígakerfi

Skýringarmynd. Sýnir mismunandi stíga á svæðinu og tengingar við nærliggjandi stígakerfi. Gert er ráð fyrir þéttu neti stíga innan svæðisins. Upphækkaðar gönguþveranir skulu vera þar sem meginstígar þvera götur, utan Borgarlínuleiðar.

Í Blikastaðalandi er gert ráð fyrir þéttu neti fjölbreyttra stíga sem tengja hverfið við nærliggjandi stígakerfi, þjónustu og náttúrusvæði.

Stofnstígur hjólareiða og gangandi liggur samsíða leið Borgarlínugötu um svæðið. Auk hefðbundinna gangstétta meðfram götum er gert ráð fyrir aðalstíg meðfram Skálatúnslæk og gegnum svæðið við nýja leik- og grunnskóla að núverandi stígum við Þrastarhöfða. Einnig er gert ráð fyrir öðrum fjölbreyttum stígum á svæðinu, svo sem minni náttúrustígum sem fléttast saman við landslagshönnun, byggð og náttúrugæði.



Tilvísunarmyndir. Sýna hliðstæð dæmi um fjölbreytta stíga í ólíku umhverfi.

Stígar skulu uppfylla viðmið sveitarfélagsins um breiddir og yfirborð í samræmi við flokkun stíga innan Mosfellsbæjar, ásamt viðmiðum um algilda hönnun. Þar sem stígar þvera lækjarfarveginn skal gera ráð fyrir einföldum brúm.

Almennt er gert ráð fyrir gangstéttum beggja vegna götu, breidd gangstétta skal ekki vera minni 2,5 m en a.mk. 3 m þar sem einnig er gert ráð fyrir hjólreiðum. Stígar meðfram Borgarlínugötu skulu vera í samræmi við hönnunarforsendur Borgarlínu um breiddir, stefnu hjólastíga, einstefnu eða tvístefnu og annað er viðkemur hönnun og útfærslu þeirra.

Gera skal ráð fyrir upphækkuðu yfirborði þar sem aðalstígar og megingöngu- og/eða hjólastígar þvera götur, aðrar en Borgarlínugötu. Skal hönnun og úfærsla þverana uppfylla kröfur um öryggi, sjónlengdir og algilda hönnun. Þar sem gönguleiðir þvera Borgarlínugötu skal útfærsla þeirra vera unnin í samráði við Betri samgöngur. Nákvæm lega stíga á deiliskipulagsuppdrætti er leiðbeinandi og verður útfærð nánar á hönnunarstigi.

Á svæðum eins og torgum skulu göngu- og hjólastígar aðgreindir, t.d. með frábrugðnu efnisvali eða öðrum leiðum til þess að bæta öryggi og samspil gangandi og hjólandi vegfarenda. Efnisval/-lausnir skulu ákvarðaðar í samráði við Betri samgöngur. Tryggja skal góða lýsingu, skýrar merkingar og greiðar tengingar við önnur samgöngumannvirki.

5.4.1.1 Útfærsla stíga – algild hönnun

Við hönnun stíga skal tekið mið af algildri hönnun og er vísað í ritið *Stier å stole på*[4]. Þar sem því verður komið við skal leitast við að langhalli stíga sé 5% eða minni og þverhalli ekki meiri en 2%. Þar sem mikill halli er í landslagi skal gæta að fyrirkomulagi til að halli göngustíga verði sem minnstur. Æskilegt er að koma fyrir áningarstöðum með hvíldarsvæði með bekk og auðu svæði fyrir hjólatóla/göngugrindur/barnavagna þar sem mikill halli er. Samhliða hallandi gönguleið er æskilegt að hafa útitröppur. Útitröppur skulu vera sem aðgengilegastar, með handriðum og áhersluflötum þar sem við á. Á opnum svæðum skal sérstaklega gæta að aðgengi fyrir sjónskerta, s.s. með leiðarlínum, litar- og efnisvali á yfirborði o.þ.h.

5.4.2 Borgarlína og almenningssamgöngur

Skýringarmynd. Almenningssamgöngur á svæðinu. Borgalínustöð við Blikastaðabæinn, frá henni er innan við 5 mínútna gönguleið að stoppistöð Strætó við Baugshlíð.

Leið Borgarlínu liggur um svæðið eftir Blikastaðavegi með Borgarlínustöð við Blikastaðabæinn. Blönduð og hæfilega þétt byggð á svæðinu styður við farþegagrunn Borgarlínu, lega hennar og stöð við miðlægt torg styrkir grundvöll fjölbreyttrar verslunar og þjónustu á svæðinu.

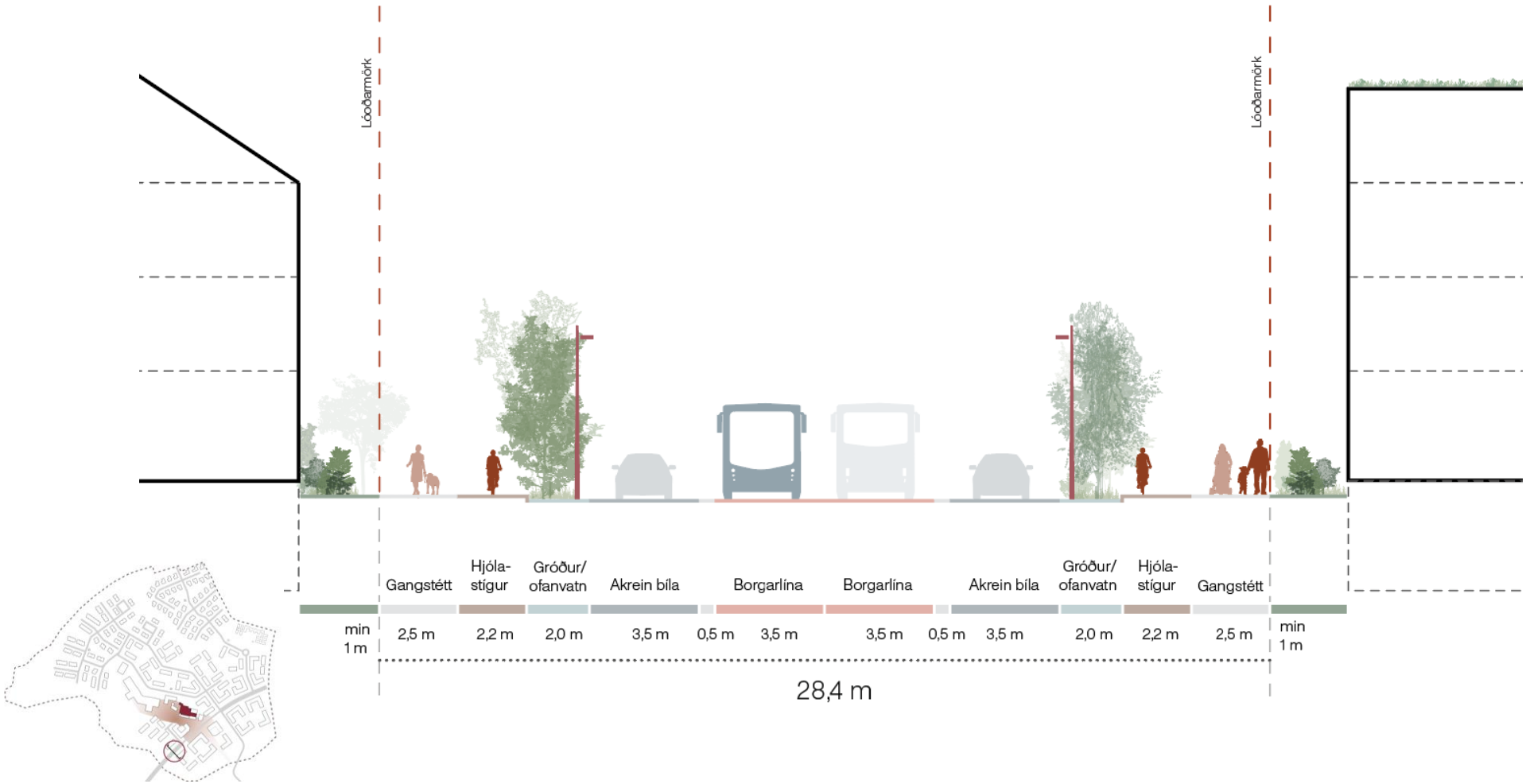
[4] Norges handikapforbund. 2012. Stier å stole på. Norges handikapforbund.

Gert er ráð fyrir að hverfisvagnar strætó aki eftir Baugshlíð líkt og er í dag. Frá Borgarlínustöð við Blikastaðabæinn er innan við 5 mínútna gangur að næstu strætóstöð við Klapparhlíð.

Tilvísunarmyndir. Sýna hliðstæð dæmi af hágæða almenningssamgöngum.

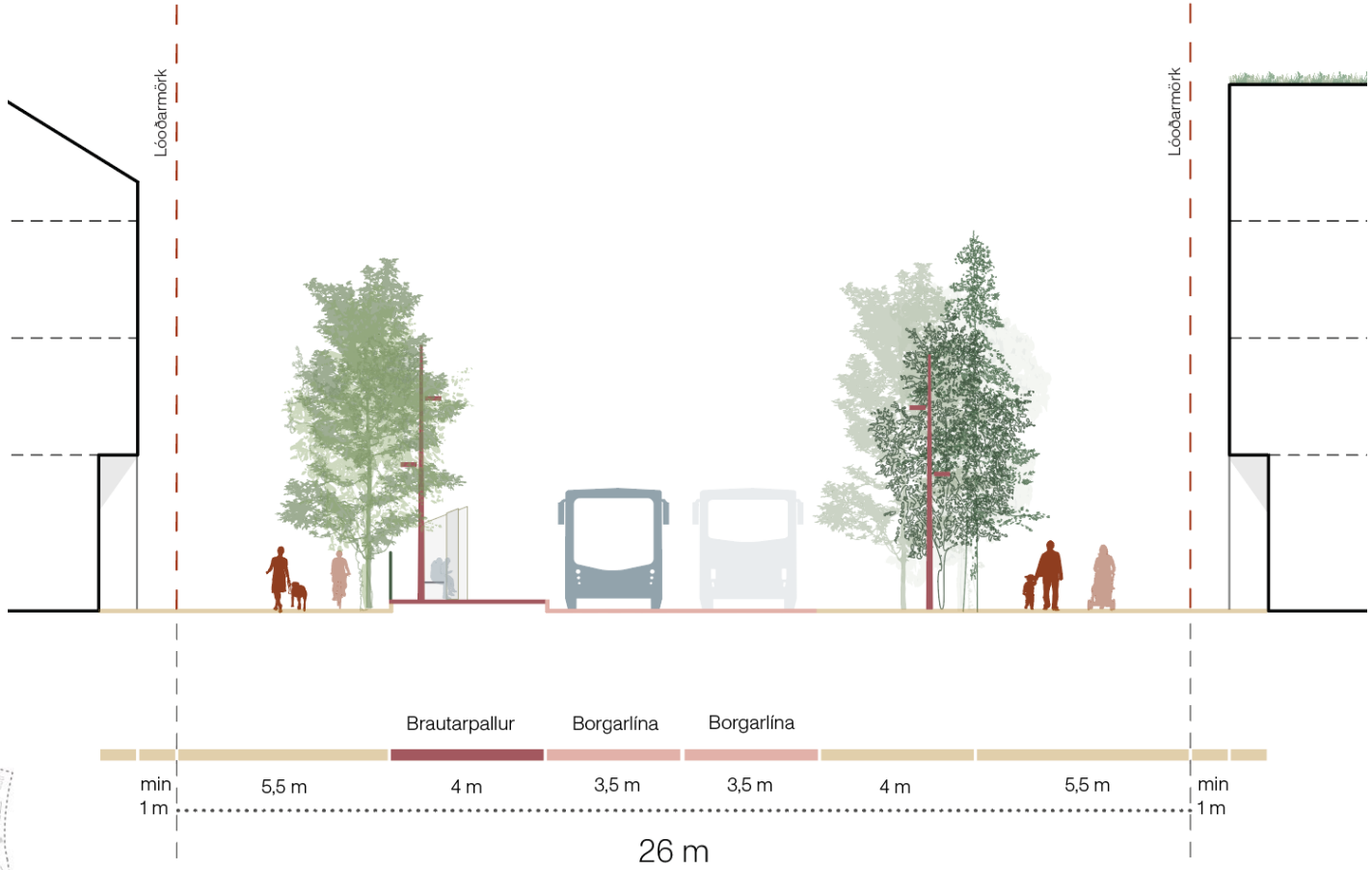
Biðstöðvar, skýli og stígar að biðstöðvum almenningssamgangna skulu vera aðgengileg. Hönnun biðstöðva skal vera í samræmi við leiðbeiningar Vegagerðarinnar og Reykjavíkurborgar um algilda hönnun utandyra og leiðbeiningarit Betri samgangna.

Blikastaðagata/Borgarlínugata – kennisnið A



Skýringarmynd. Kennisnið sýnir uppbyggingu Borgarlínugötu, stíga og gróðurs ásamt samspili göturýmis og bygginga. Niðurröðun akbrauta er leiðbeinandi á kennisniði.

Blikastaðagata/Borgarlínugata – kennisnið B



Skýringarmynd. Kennisnið sýnir samspil mögulegrar Borgarlínustöðvar, Borgarlínugötu og starfsemi á jarðhæðum.

Tölvugerð mynd. Fjóstorg, nýtt torgrými framan við Blikastaðabæinn verður hjarta svæðisins. Settröppur snúa mót suðri og geta nýst gestum til fjölbreyttra nota. Horft er eftir Blikastaðastræti til austurs þar sem sjá má Borgarlínu aka eftir Blikastaðagötu. Dagvöruverslun á jarðhæð í hverfishluta Flötum handan Blikastaðagötu.

5.4.3 Gatnakerfi

Skýringarmynd. Sýnir megingötur á svæðinu, tengingar við nærliggjandi gatnakerfi ásamt.

Í fyrsta áfanga er gert ráð fyrir að meginaðkoma akandi verði frá Baugshlíð. Gatnanetið er skilvirkt og lagt er upp með að lágmarka þveranir gatna yfir græn svæði og Borgarlínuleið. Meginforsenda er að tryggja öryggi gangandi og hjólandi vegfarenda á svæðinu.

Götur í hverfinu eru annað hvort safngötur eða húsagötur en þar að auki er sérrein Borgarlínu í gegnum svæðið. Almennur hraði í safngötum er 30 km/klst., óháð umferðamagni, og í húsagötum á bilinu 15 til 30 km/klst. eftir því sem við á.

Gert er ráð fyrir að Borgarlínugatan, Blikastaðagata, verði lögð milli Korpúlfsstaðavegar og Baugshlíðar, samhliða fyrsta deiliskipulagsáfanga. Gatan mun geta þjónað vinnuumferð á framkvæmdatíma, íbúum og almenningssamgöngum (strætó) fram að þeim tíma sem Borgarlínan mun ganga um svæðið. Ráðgert er að framkvæmdir við Borgarlínuleið í gegnum Mosfellsbæ ljúki í kringum 2033. Þegar Borgarlína mun hefja akstur um svæðið verður lokað fyrir umferð annarra ökutækja en Borgarlínu/almenningsvagna og viðbragðsaðila um Blikastaðastræti. Samhliða því verður austur/vestur gata í átt að Vesturlandsvegi tengd við götur í öðrum deiliskipulagsáföngum Blikastaðalands og við Baugshlíð.

Tilvísunarmyndir. Sýna hliðstæð dæmi af ólíkum göturýmum fyrir fjölbreytta notkun.

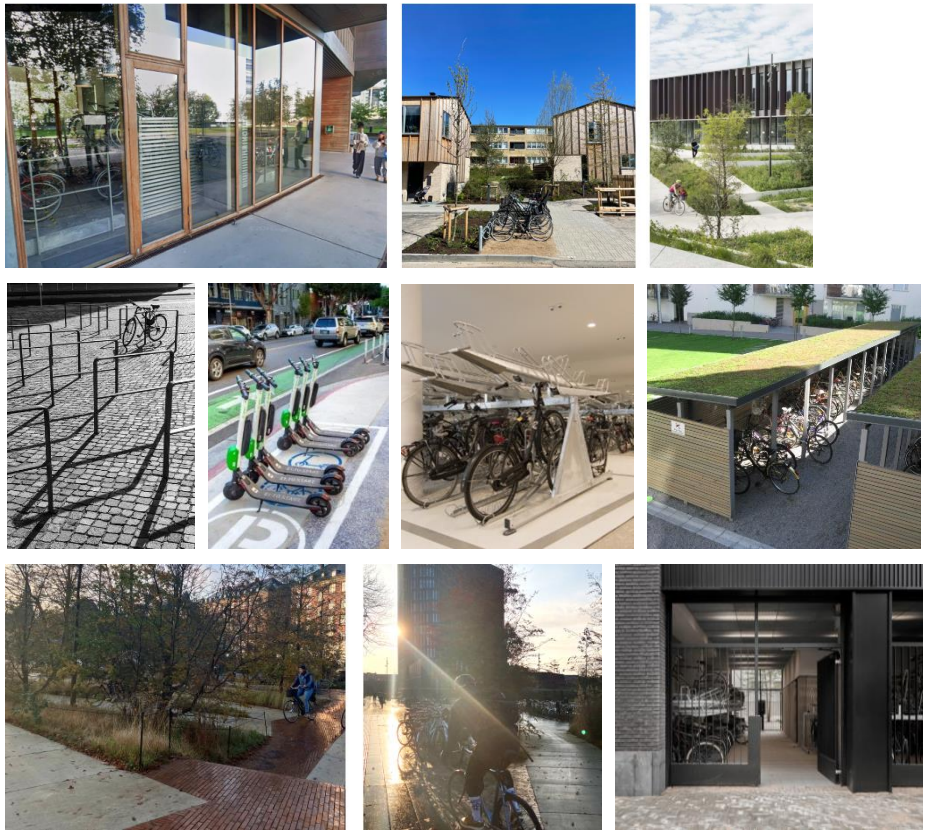
Þar sem bílaumferð þverar Borgarlínugötu verður henni stjórnað með ljósastýringu. Gert er ráð fyrir forgangsstýringu fyrir Borgarlínuna til að lágmarka tafir. Útfærsla ljósastýringa og önnur umgjörð Borgarlínugötu skal ákvörðuð í samráði við Betri samgöngur. Að öðru leyti er ekki gert ráð fyrir ljósastýringum á svæðinu. Til að lágmarka þveranir yfir Borgarlínuleið er gert ráð fyrir að tenging Götu A, sem í dag þjónar golfvelli, við Borgarlínugötu verði ekki eiginleg gatnamót, heldur verði hægt að beygja frá Borgarlínugötu til hægri inn á Götu A og frá Götu A til hægri inn á Borgarlínugötu.

5.4.4 Hjólastæði og hjólageymslur

Á svæðinu skal gera ráð fyrir aðgengilegum og öruggum hjólastæðum og/eða hjólageymslum. Við hönnun hjólastæða skal leggja sérstaka áherslu að gott aðgengi, gæði og vandaða hönnun sem lið í því að hvetja íbúa og gesti til þess að nýta í auknum mæli vistvæna ferðamáta og um leið skapa tækifæri til þess að hittast og styðja þannig við aukin félagsleg samskipti og tengsl.

Hjólastæði eru í götum, innan lóða og eftir atvikum í kjöllurum bygginga. Almenningshjólastæði, skulu vera við götur og stíga í tengslum við opin svæði, s.s. við leik- og grunnskóla, Borgarlínustöð, á Blikastaðastræti og við dvalar- og leiksvæði í almenningsrýmum. Þau skulu staðsett utan göngustíga og á svæðum fyrir götugögn.

Gera skal ráð fyrir einu hjólaskýli með góðri aðstöðu, s.s. hleðslu fyrir rafmagnshjól, aðgengi að pumpu og verkfærum. Skal það staðsett í tengslum við miðlægt torg við Blikastaðabæinn eða í nálægð við stofnstíg hjólaleiða meðfram Borgarlínuás.



Tilvísunarmyndir. Sýna dæmi um mismunandi útfærslur hjólaskýla og hjóla-/hlaupahjólastæða.

Í atvinnuhúsnæðum skal gera ráð fyrir sturtum og búningsaðstöðu starfsmanna. Heimilt er að notast við fjölbreyttar lausnir varðandi hjólageymslur. Þó skal hluti hjólageymslna vera innan bygginga, greitt aðgengi skal vera inn í hjólageymslu, s.s. um rampa, og í henni skal vera öruggur búnaði til þess að læsa hjólum. Heimilt er að leysa hluta hjólastæða með yfirbyggðu hjólaskýli á lóð með öruggum búnaði til þess að læsa hjólum.

Fyrir fjölbýlishús er heimilt að leysa hluta hjólastæða á íbúð í með því að gera ráð fyrir svæði fyrir hjól inni í séreignargeymslum íbúða. Hjóla- og vagnageymslur skulu uppfylla ákvæði byggingarreglugerðar og þá er aðkoma að hjólastæðum í gegnum íbúðir ekki leyfð. Hjólaskýli á lóð skulu staðasett þannig að þau séu vel sýnileg frá aðalinngang og/eða gluggahlið fjölbýlishúss. Aðstaða þarf að vera í skjóli fyrir veðri og þar þarf að vera hægt að læsa hjólum örugglega við boga, grindur eða annað sambærilegt.

Undirstöður fyrir hjólaskýli á lóð skulu verða steyptar og með öruggum festingum til að læsa hjólum við og góðri lýsingu. Við hönnun hjólastæða og hjólageymslna skal jafnframt gera ráð fyrir hlaupahjólum.

Fjöldi hjólastæða:

- **Fjölbýli** – að lágmarki skal gera ráð fyrir 2 hjólastæðum á hverja íbúð. Gera ráð fyrir að um 90% hjólastæða séu í læstu rými (langtímastæði, s.s. hjólageymslur, hjólabúr, hjólaskápar) og að um 10% stæða séu staðsett nærri inngangi fyrir gesti (skammtímastæði). Heimilt er að leysa hluta hjólastæða á íbúð í séreignargeymslu íbúðar. Jafnframt skal gera ráð fyrir svæði undir hlaupahjól. Lágmarksstærð geymslu stæða fyrir hjól eru 1 hjól: 2 m x 0,75 m, 2 hjól: 2 m x 1,5 m og 4 hjól: 2 m x 2,5 m.
- **Skrifstofur** – að lágmarki skal gera ráð fyrir 1 hjólastæði á hverja 100 m^2 skrifstofu. Fyrir skrifstofurými skal gera ráð fyrir að 90% hjólastæða séu í læstu rými (langtímastæði, s.s. hjólageymslur, hjólabúr, hjólaskápar) og að 10% stæða séu staðsett næst inngangi fyrir gesti. Mælt er með því að helmingur hjólastæða við inngang sé yfirbyggður. Jafnframt skal gera ráð fyrir svæði undir hlaupahjól. Staðsetning flestra hjólastæða skal vera í innan við 100 m fjarlægð frá inngangi.
- **Verslun og þjónusta** – að lágmarki skal gera ráð fyrir 2,5 hjólastæðum á hverja 100 m^2 og að 20% hjólastæða séu langtímastæði, s.s. hjólageymslur, hjólabúr, hjólaskápar, og að 80% stæða séu staðsett næst inngangi fyrir gesti. Mælt er með því að helmingur hjólastæða við inngang sé yfirbyggður. Jafnframt skal gera ráð fyrir svæði undir hlaupahjól.
- **Skóli og leikskóli** – að lágmarki skal gera ráð fyrir 0,3 hjólastæðum fyrir hvern starfsmann leik- og grunnskóla, þar af skulu 90% þeirra stæða vera í læstu rými, og 40 stæðum fyrir hverja 100 nemendur grunnskóla, en ekki er gert ráð fyrir að þau séu í læstu rými. Skammtíma hjólastæði fyrir gesti skulu vera staðsett nálægt inngangi.
- **Sérbýli (einbýlishús, rað- og parhús og fjórbýli)** – fjöldi hjólastæða frjáls.

Samtals má því gera ráð fyrir um 2.500 hjólastæðum á svæðinu, meirihluta við fjölbýlishús. Hjólastæði næst Borgarlínustöð, við götugagnasvæði meðfram götum í bæjarlandi eða við sérbýli eru ekki inni í þessari tölu. Ekki eru sett sérstök ákvæði um fjölda þeirra. Endanlegur fjöldi hjólastæða við Borgarlínustöð ákvarðast í samráði við Betri samgöngur.

5.4.5 Deilibílar og örferðamáti

Á tveimur stöðum í bæjarlandi er gert ráð fyrir aðstöðu fyrir deilibíla og skulu bílastæði fyrir þá vera með aðstöðu til þess að setja upp tengibúnaði fyrir hleðslu rafbíla. Leiðbeinandi staðsetning stæða fyrir deilibíla er sýnd á deiliskipulagsuppdrætti. Ekki eru settir skilmálar um deilihjól og aðra örferðamáta en mælst er til þess að við hönnun almennings- og göturýma verði tekið tillit til aukinnar notkunar örferðamáta, s.s. með stæðum.

5.4.6 Bílastæði

Skýringarmynd, fyrirkomulag bílastæða.

Bílastæði við fjölbýlishús og atvinnustarfsemi eru í flestum tilfellum í bílakjöllurum innan lóðar. Við sérbýlishús eru yfirborðstæði innan lóða.

Í safngötum er gert ráð fyrir samsíða bílastæðum þar sem því er viðkomið, bílastæði í safngötum eru í bæjarlandi. Samsíða bílastæði skulu aldrei vera fleiri en 3 í röð án þess að það komi uppbrot, t.d. með gróðri. Einnig skal tryggt að

með reglulegu millibili sé fjöldi samsíða bílastæða merktur fyrir hreyfihamlaða í samræmi við reglugerð. Í húsagötum er gert ráð fyrir bílastæðum í einkalandi.

Fjarlægð frá samsíða bílastæðum að gönguþverunum og gatnamótum skal vera a.m.k. 10 m til þess að gæta umferðaröryggis og sjónlengda. Þar sem því verður ekki viðkomið skal setja þrengingar í götuna við þveranir, til að gæta að sjónlengdum.

Á svæðinu er gert ráð fyrir takmörkuðum fjölda bílastæða ofanjarðar og óheimilt er að merkja þau sérstökum notenda. Þar sem fleiri en 2 bílastæði eru innan lóðar og ekki er bílakjallari undir skal notast við gegndræpt yfirborðsefni, s.s. grasstein, hellulögn, plastgrindur eða undirbyggt gras, ekki er gerð krafa um gegndræpt yfirborðsefni á skóla- og leikskólalóðum.

Tilvísunarmyndir – hliðstæð dæmi.

Fjöldi bílastæða:

- **Fjölbýlishús** – að hámarki skal gera ráð fyrir 1 bílastæði á hverja íbúð minni en 100 m^2 og að hámarki 1,5 bílastæði á hverja íbúð stærri en 100 m^2 (miðað við birta fermetra íbúðar) nema annað komi fram í sérskilmálum lóða. Þó skal aldrei gera ráð fyrir færri en 1 stæði á hverja íbúð. Gert er ráð fyrir að bílastæði fyrir íbúðir séu í bílakjöllurum, heimilt er að leysa gestastæði í götu og/eða bæjarlandi, þar sem því verður viðkomið, en að öðrum kosti skulu þau einnig vera í bílakjallara. Miðað skal við að hámarki 0,1 gestastæði fyrir hverja íbúð.
- **Skrifstofur** – að hámarki skal gera ráð fyrir 1 stæði á hverja 70 m^2 af skrifstofurými.
- **Verslun og þjónusta** – að hámarki skal gera ráð fyrir 1 stæði á hverja 65 m^2 af verslunar- og þjónusturými.
- **Skóli og leikskóli** – að hámarki 0,5 stæði á hvern starfsmann. Gera skal ráð fyrir starfsmannastæðum við skólann. Ekki er gerð krafa um gegndræpt yfirborðsefni bílastæða á skóla- og leikskólalóðum. Sleppistæði eru innan skólalóðar. Sjá nánari umfjöllun um bílastæði við leikskóla.
- **Sérbýli (einbýlishús, rað- og parhús og fjórbýli)** – að hámarki skal gera ráð fyrir 3 bílastæðum á hvert einbýlishús og 2 bílastæði fyrir önnur sérbýli. Heimilt er að helluleggja yfirborð bílastæða inni á sérbýlishúsalóðum, óheimilt er að malbika eða steypa yfirborð þeirra. Þriðja bílastæði á einbýlishúsalóð skal vera með gegndræpu yfirborði.

Með tilliti til uppbyggingarmagns er áætlað að bílastæðaþörf á öllu svæðinu verði u.þ.b. 2.000 stæði. Með samnýtingu má fækka þeim um allt að 100-150.

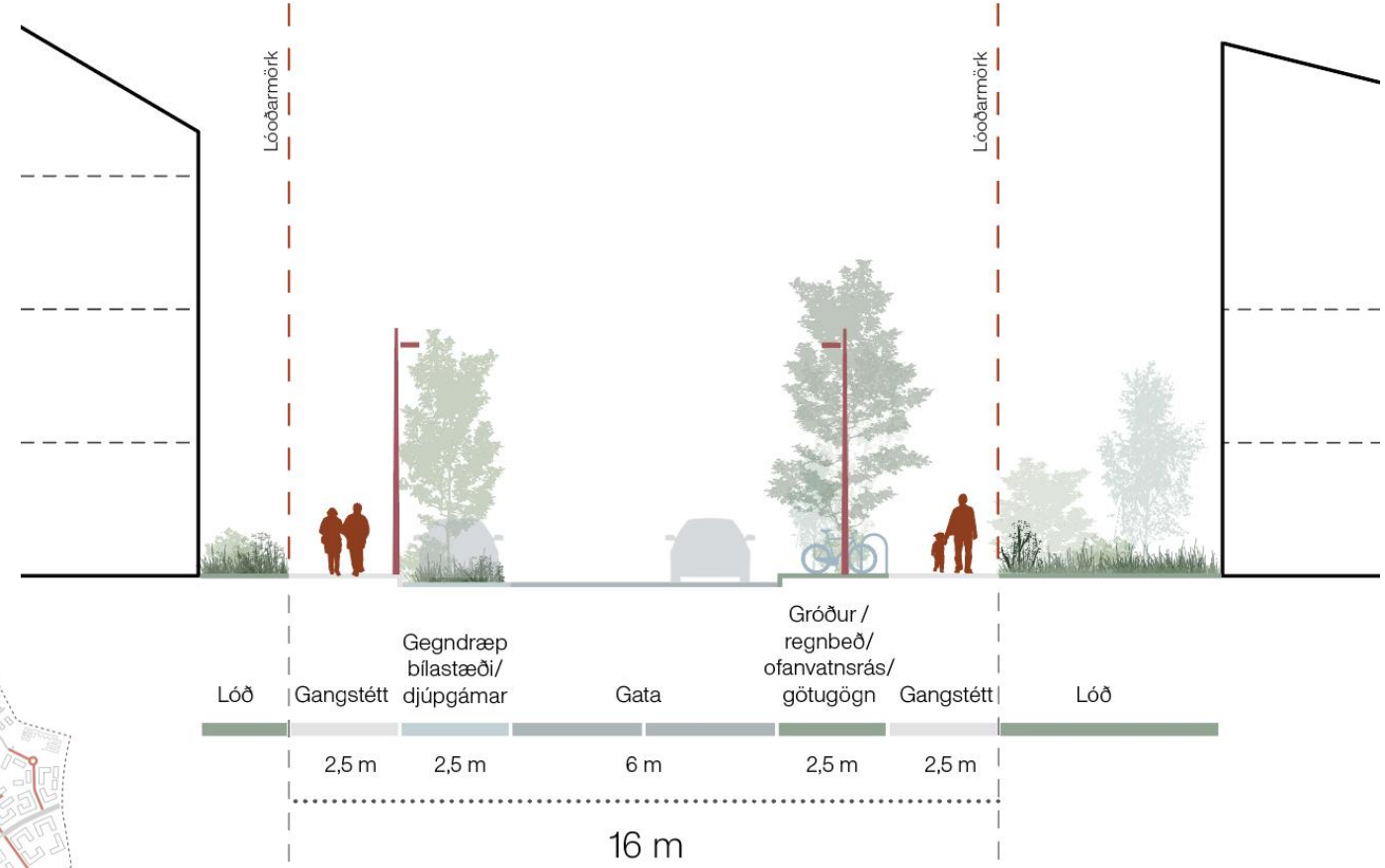
Gera skal ráð fyrir tengibúnaði vegna hleðslu rafbíla við bílastæði í bílageymslu og við bílastæði innan lóðar skal gera ráð fyrir þeim möguleika í veitukerfum að setja upp bílahleðslustöðvar. Gera skal ráð fyrir tengibúnaði fyrir hleðslubíla á

völdum stöðum við bílastæði í bæjarlandi. Við bílastæði hreyfihamlaðra skal þess gætt að aðgengi að hleðslustöðum sé gott og hindrunarlaust.

5.4.7 Kennisnið gatna

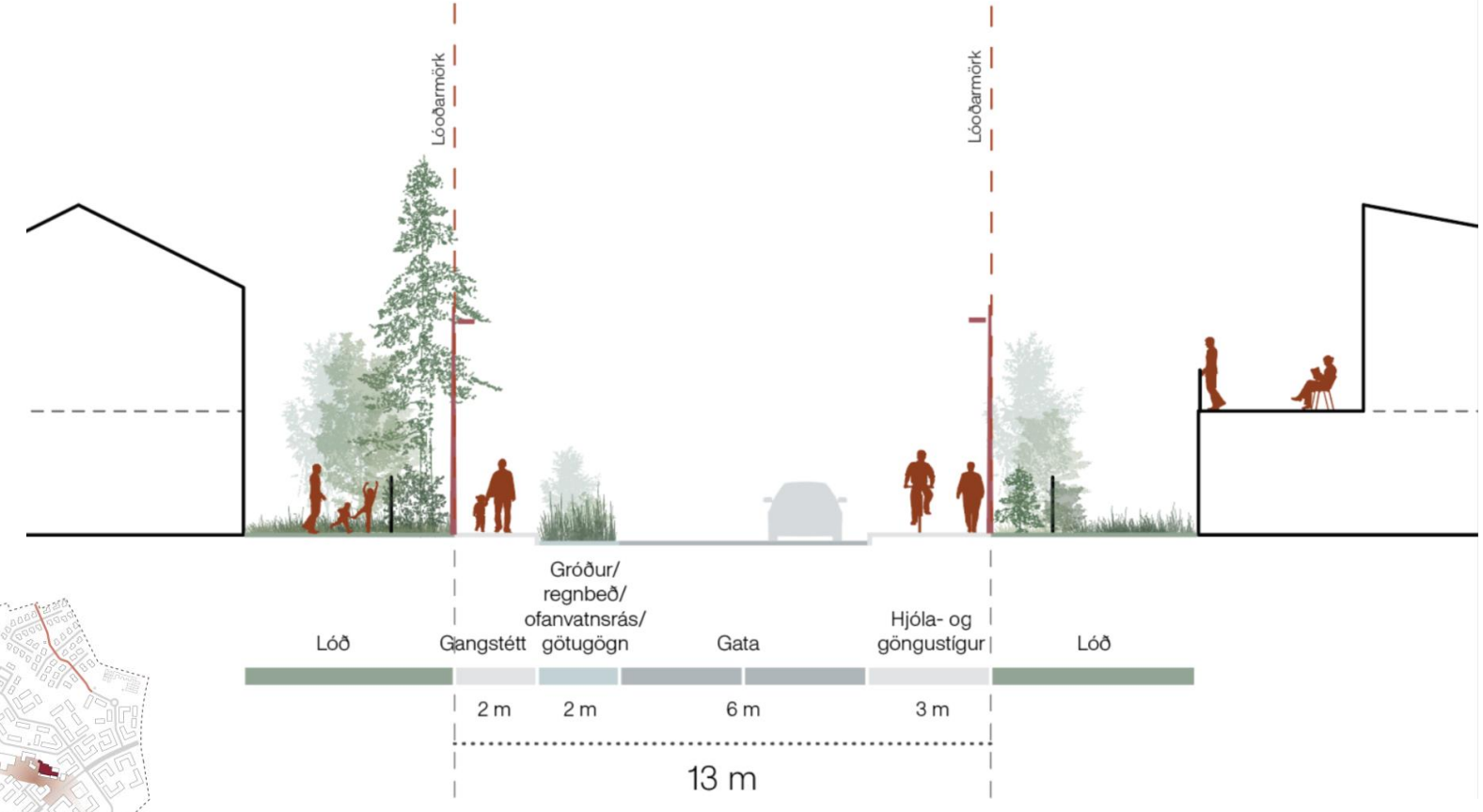
Mótun göturýmis hefur áhrif á yfirbragð byggðar. Götur á svæðinu eru hugsaðar sem almenningrými og skulu þjóna fjölbreyttum ferðamátum. Leggja skal sérstaka áherslu á lifandi göturými, vistlegt umhverfi og öruggar samgöngur allra ferðamáta. Kennisnið eru leiðbeinandi um uppröðun akreina og stíga.

Safngata A – kennisnið



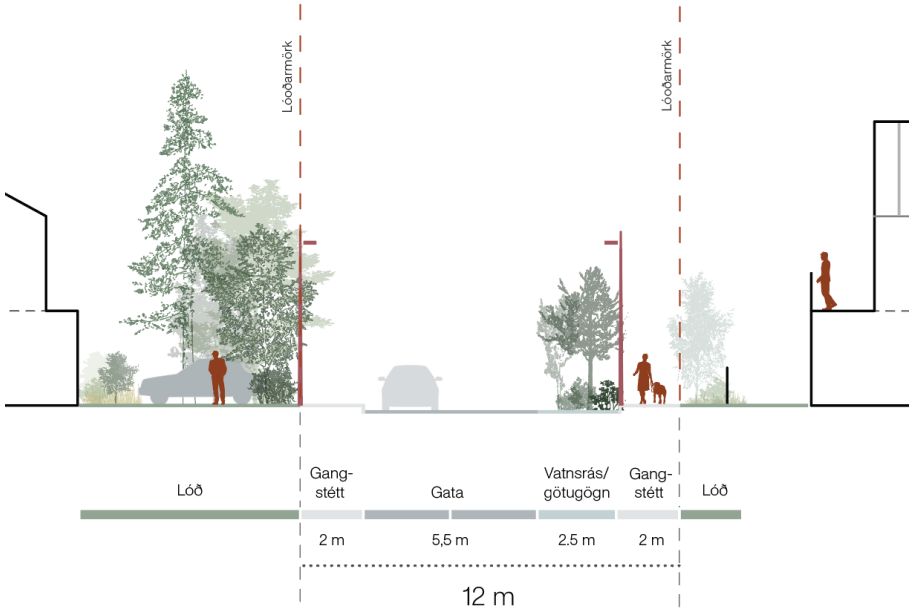
Skýringarmynd. Kennisnið í safngötu A. Gert er ráð fyrir samsíða bílastæðum með gegndræpu yfirborðsefni, stígum, ofanvatnsrás og kvöð er um sérnotareita á völdum stöðum.

Safngata B – kennisnið

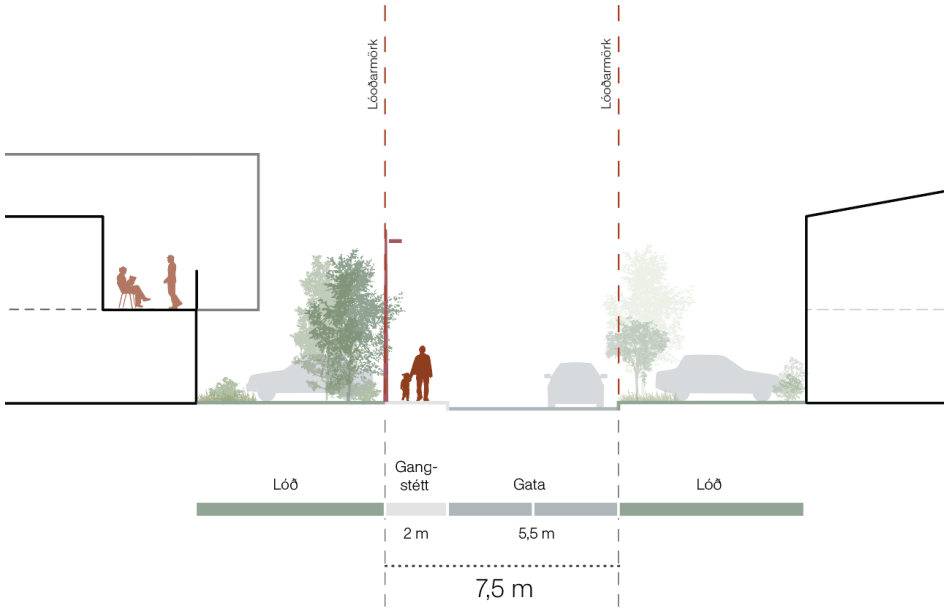


Skýringarmynd. Kennisnið í safngötu B.

Húsagata A og húsagata B – kennisnið



Skýringarmynd. Kennisnið í húsagötu A.



Skýringarmynd. Kennisnið í húsagötu B.

Tölvugerð mynd. Sýnir byggingar og umhverfi í hverfishluta Flóa, fremst á mynd, og Blikastaða aftar á mynd. Horft er eftir Götu F til suðausturs í átt að Úlfarsfelli.

5.5 Byggðamynstur

Markmið:

Að á Blikastöðum rísi bæjarumhverfi með lifandi starfsemi og blöndu af fjölbreyttum íbúðum sem hafa góða tengingu og gott samspil við náttúru á svæðinu og í nágrenni þess.

Á svæðinu er gert ráð fjölbreyttri íbúðabyggð með blöndu af sérbýlishúsum, einbýlishúsum, rað- og parhúsum og fjórbýlishúsum og ólíkum gerðum af fjölbýlishúsum. Mestur þéttleiki byggðar er austast á svæðinu í nálægð við Borgarlínustöð en dregur úr þéttleika eftir því sem byggð fjarlægist það svæði.

Sérstaklega skal huga að gæðum dvalarsvæða innan lóða, með skjólgóðum íverusvæðum og dvalarsvæðum sem snúa móti sólu. Vanda skal hönnun og frágang bygginga og notast við vistvænar lausnir eins og kostur er.

Svæðinu er skipt í 5 hverfishluta sem hver hefur sín einkenni:

Hverfishluti	Fjöldi íbúða
Flatir – fjölbýlishús	489
Blikastaðir – fjölbýlishús	318
Flói – fjölbýlishús	248
Hólstún – sérbýlishús	67
Ásatún – sérbýlishús	138
Samtals	**1.260**

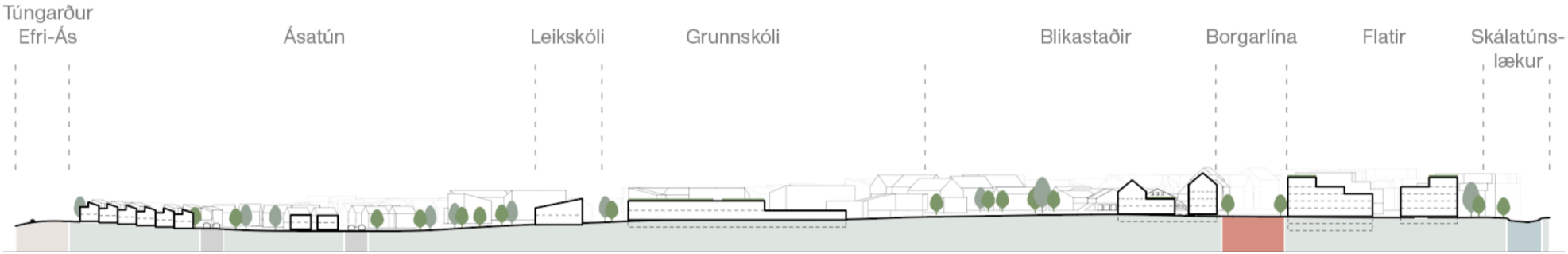
Skýringarmynd. Hverfishlutarnir fimm eru ólíkir hvað varðar þéttleika, yfirbragð byggðar, hæðir, þakform o.fl.

Fjöldi íbúða eftir íbúðagerð:

Íbúðagerð	Fjöldi íbúða
Einbýlishús	30
Parhús	34
Raðhús	53
Fjórbýlishús	88
Fjölbýlishús	1.055
Samtals	**1.260**

Sniðmynd AA langsnið

Skálatúnslækur – túngarður



Skýringarmynd. Sniðmynd sem sýnir samspil byggðar frá túngarði við Efri-Ás vestast á svæðinu og að Skálatúnslæk austan við svæðið.

Ásýnd og yfirbragð svæðisins skal einkennast af vandaðri byggð með áherslu á fagurfræði bygginga, notagildi og endingu. Almennt er lögð áhersla á að byggð stallist niður í átt að náttúrusvæðum og móti sólu ásamt því að mynda umgjörð utan um fjölbreytt almennings- og dvalarsvæði. Við mótun byggðar er horft til fjölda þátta, s.s. afstöðu byggðar gagnvart sólu, skjólmyndunar, útsýnis o.fl. Stuðst var við ýmsar greiningar til þess að meta umrædd áhrif á frumstigum skipulagsgerðar, s.s. vind- og hljóðvistargreiningar ásamt skuggavarpsmyndum.

Víðsýnt er til allra átta á skipulagssvæðinu m.a. út á sjó, að Úlfarsfelli, nálægri náttúru og víðar. Mótun byggðar á svæðinu tekur mið af legu lands, lögð er áhersla á að stalla byggingar og hliðra til þess að opna á sjónása milli þeirra. Úr íbúðum fjölbýlishúsa er einnig útsýni inn í inngarða og flestar lóðir hafa einhvers konar tengsl við almenningsrými, s.s. náttúrusvæði, lækjarfarvegi eða „klapparkollaþræði“.

Skýringarmynd. Yfirlitsmynd yfir svæðið.

Sniðmynd BB langsnið

Þrastarhöfði – Skálatúnslækur

Skýringarmynd. Sniðmynd þar sem horft er til norð/norðvesturs frá Skálatúnslæk og skólalóð nýs grunnskóla í gegnum hverfishlutana Flóa og Hólstún að núverandi byggð í Þrastarhöfða. Sérbýlishús í Hólstúni eru 2 hæðir og falla vel að yfirbragði núverandi sérbýlishúsabyggðar við Þrastarhöfða. Almennt eru byggingar á þessu svæði 2-3 hæðir sem eru lækkaðar að náttúrusvæðum.

5.5.1 Byggingar

Ein af megináherslum skipulagsins er á samspil náttúru og hins byggða umhverfis. Hönnun bygginga, útlit og yfirbragð gegna þar lykilhlutverki. Við hönnun bygginga skal vera lögð rík áhersla á gæði, vandaða hönnun, heilstætt yfirbragð og vandað efnisval.

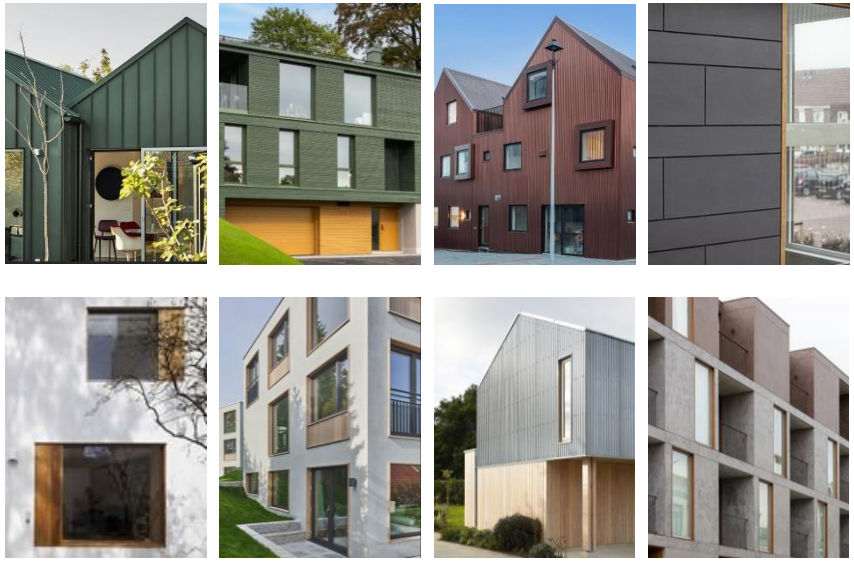
5.5.1.1 Byggingarefni og litir

Leggja skal áherslu á að vanda val á byggingarefnum og taka mið af umhverfissjónarmiðum. Almennt skal notast við hlýlega og náttúrulega liti og efni en að lágmarki skal 60% af efnisvali bygginga vera með hlýlega litatóna í samræmi við uppgefið litakort.

Skýringarmynd. Sýnir dæmi um hlýlegt og náttúrulegt litaval sem grunnliti fyrir allt hverfið.

Fyrir fjölbýlishús á svæðinu skal vinna litaval í samræmi við valda liti í uppgefnu litakorti fyrir hvert svæði. Nánar er fjallað um litaval fyrir fjölbýlishús í sérskilmálum hvers hverfishluta, sjá nánar í kafla *6.2 Fjölbýlishús*.

Við val á yfirborðsefnum bygginga skal velja efni sem eru vönduð, endingargóð og hafa fágað og hlýlegt yfirbragð, s.s. steypt yfirborð, pússningu, vandaðar málmklæðningar, timbur eða flísaklæðningar. Ekki er heimilt að notast við klæðningar s.s. plastklæðningar, þunnar málmklæðningar sem verpast, hnoðaðar eða skrúfaðar sléttar málmklæðningar, klæðningar sem endurkasta eða magna ljós, o.þ.h. Þá er einnig óheimilt að nota byggingarefni sem geta haft í för með sér útskolun skaðlegra efna í vatn, s.s. þungmálma, þakefni og utanhúsklæðningar eða útimálningu sem innihelda sink (Zn) , kopar (Cu) eða blý (Pb).



Tilvísunarmyndir. Sýna dæmi um vönduð og endingargóð yfirborðsefni.

Lágmarka skal eins og kostur er úrgang og sóun á öllum stigum hönnunar og uppbyggingar. Sjá nánar í kafla *5.5.2.3 Meðhöndlun úrgangs.*

5.5.1.2 Hæðir bygginga

Á mæliblöðum er uppgefinn gólfkóti fyrir hæðarsetningu bygginga. Viðmið er gólfkóti 1. hæðar, gólfkóti fyrstu hæðar skal taka mið af hæðarsetningu nærliggjandi/aðkomugötu og skal eftir fremsta megni aðlaga byggingar að landi. Heimilt er að lyfta fyrstu hæð fjölbýlishúsa um að hámarki 1 metra frá gangstétt þar sem engin starfsemi er á jarðhæð. Þar sem starfsemi er á jarðhæð skal hún vera í sama kóta og aðliggjandi gangstétt/gata.

Hámarkshæð fjölbýlishúsa er samanlögð salarhæð (allra hæða) sbr. skilmálasnið að viðbættum 1,5 m til aðlögunar við heild sem geta deilst mismikið á milli hæða bygginga nema annað komi fram í sérskilmálum. Hámarkshæð sérbýlishúsa og Blikastaðabæjarins er sýnd á skilmálasniðum í sérskilmálum.

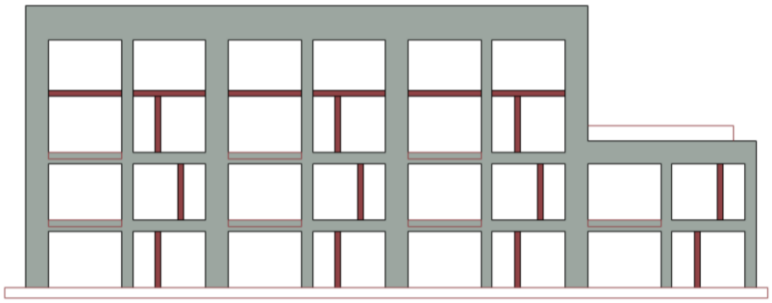
Hæðir bygginga eru sýndar á deiliskipulagsuppdrætti. Fjöldi hæða er talinn frá aðkomuhæð (aðkomu götu) en nánari útfærsla er sýnd á skilmálasniðum í sérskilmálum. Hæðaskipting byggingarreits er sýnd á deiliskipulagsuppdrætti. Svigrúm er til að hliðra skiptingu/línum 1,5 m í hvora átt fyrir fjölbýlishús.

Heimilt er að tæknirými og lyftuhús fjölbýlishúsa og skóla nái allt að 1,5 m út/upp fyrir byggingarreit, nema annað komi fram í sérákvæðum. Tæknirými og lyftuhús skulu staðsett a.m.k. 2 m frá útvegg bygginga til þess að draga úr ásýnd þeirra. Sama á við um annan tæknibúnað, s.s. loftræstistokka o.þ.h.

Byggingarreitur neðanjarðar er sýndur á deiliskipulagsuppdrætti. Við fjölbýlishús er almennt gert ráð fyrir að bílastæði séu neðanjarðar nema annað komi fram í sérskilmálum. Uppfylla þarf kvöð um regngarða þar sem það kemur fram í sérskilmálum.

5.5.1.3 Salarhæð og dýpt íbúðaeininga

Ákvæði um lágmarkssalarhæð og hámarksdýpt húskroppa er sett með það að markmiði að tryggja góða innivist og góð birtuskilyrði í íbúðum. Salarhæð jarðhæða er því breytileg, m.a. eftir þéttleika byggðar í hverjum hverfishluta. Salarhæð fjölbýlishúsa, skólabygginga og atvinnuhúsa kemur fram í sérskilmálum.



Skýringarmynd. Þar sem við á skal tryggja að hlutfall glugga sé í samræmi við aukna salarhæð, bæði á jarðhæðum og efstu hæðum þar sem við á.

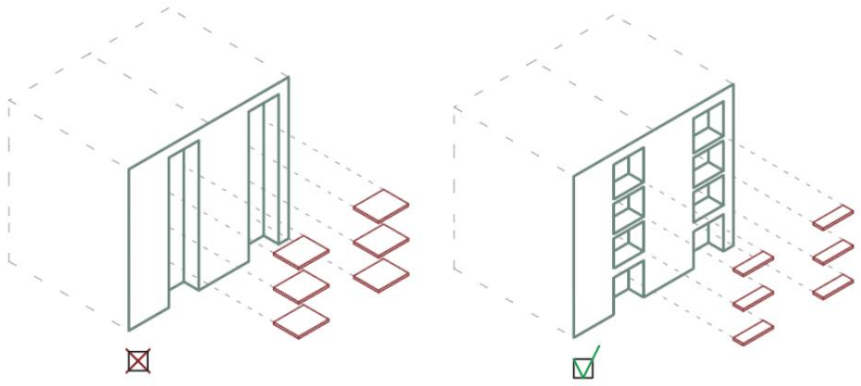
Þar sem aukin salarhæð er, s.s. á jarðhæðum eða efstu hæðum fjölbýlishúsa, skal tryggja að hlutfall glugga og dyra sé í samræmi við aukna salarhæð.

Dýpt húskroppa fjölbýlishúsa skal að hámarki vera 12 m fyrir utan svalir (þó að meðtöldum þeim hluta svala er gengur inn í húskropp), útskot og skyggni.

Salarhæðir sérbýlishúsa og Blikastaðabæjarins koma fram í sérskilmálum.

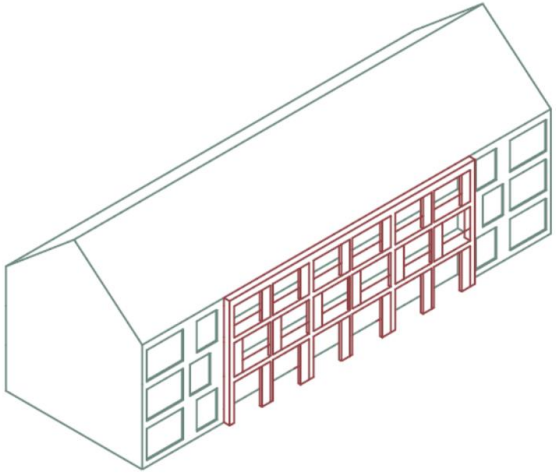
5.5.1.4 Svalir, gustlokanir og svalagangar

Íbúðir skulu hafa svalir. Fyrir íbúðir sem eru stærri en 50 m^2 (miðað við birta fermetra íbúðar) skal lágmarksstærð svala vera 6 m^2 nema annað komi fram í sérskilmálum. A.m.k. 50% af flatarmáli svalahandriðs skal vera úr lokuðu og ógagnsæju efni. Svalir skulu hannaðar sem hluti af byggingu og skulu vera inndregnar um a.m.k. 1 m frá úthlið byggingar, nema svalir snúi að Borgarlínugötu, þá skulu þær inndregnar að fullu. Heimilt er að svalir standi 1 m út fyrir byggingarreit.



Skýringarmynd. Svalir skulu vera inndregnar um a.m.k. 1 m. Óheimilt er að mynda samfellt lóðrétt rof í hliðar bygginga fyrir svalir, þ.e. hæðir bygginga skulu vera læsilegar.

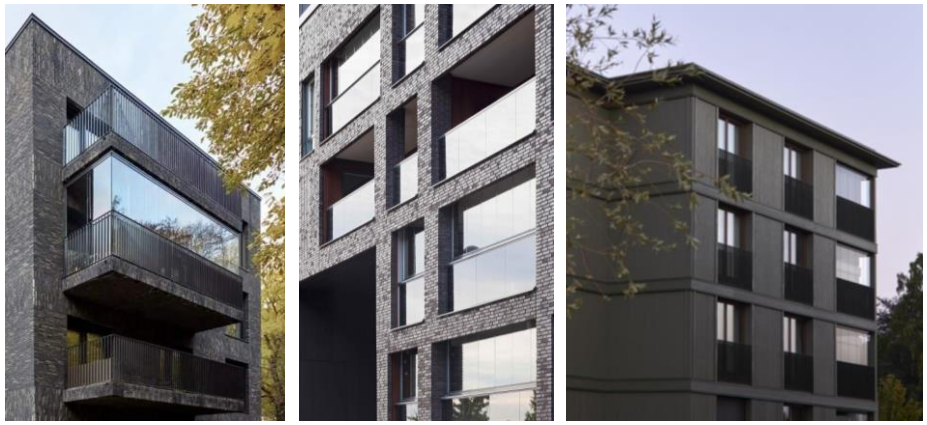
Heimilt er að hafa svalaganga séu þeir hannaðir sem hluti af úthlið byggingar, m.t.t. forms, efnisvals og heildaryfirbragðs byggingar. Svalagangar mega ná að hámarki 1 m út fyrir byggingarreit og skulu ekki vera lengri en sem nemur 60% af framhlið byggingar. A.m.k. 50% af flatarmáli svalahandriðs svalaganga skal vera úr lokuðu og ógagnsæju efni.



Skýringarmynd. Sýndir dæmi um útfærslur svalaganga. Óheimilt er að mynda samfellt lóðrétt rof í hliðar bygginga fyrir svalaganga, þ.e. hæðir bygginga skulu vera læsilegar. Svalagangar skulu vera hannaðir sem hluti af úthlið byggingar.

Svalir skulu ganga a.m.k. 1 m inn í byggingar. Heimilt er að svalir standi allt að 1 m út fyrir byggingarreit að inngarði en skulu vera að fullu innan byggingarreits að götu. Almennt skal taka mið af ríkjandi vindáttum m.t.t. hvort draga skuli svalir inn í byggingu að hluta eða fullu.

Heimilt er að setja upp gustlokanir/svalalokanir og skulu þær vera hluti af samræmdu heildarútliti og hönnun bygginga. Við hönnun bygginga skal arkitekt gera ráð fyrir að hægt sé að koma fyrir gustlokunum svala í fjölbýlishúsum og skal þess möguleika vera getið á aðaluppdrætti. Sérteikningum arkitekts af útfærslu og útliti gustlokunar skal skilað með aðaluppdráttum. Íbúðir sem hafa hlið að inngarði skulu hafa svalir og/eða franskar svalir sem snúa að inngarði.



Tilvísunarmyndir. Sýna dæmi um lokaðar svalir.

5.5.1.5 Útskot og skyggni

Heimilt er að vera með útskot sem ná að hámarki 1 m út fyrir byggingarreit og útskot má að hámarki vera sem nemur 40% af lengd þeirra úthliðar sem það er hluti af.

Heimilt er að skyggni, t.d. yfir inngangi, nái að hámarki 1 m út fyrir byggingarreit.

Á jarðhæð er heimilt að vera með innskot fyrir sérnotareiti. Að hámarki má innskot fyrir sérnotareit vera 2 m inn fyrir byggingarreit.

5.5.1.6 Þök

Þakform bygginga er ýmist flatt, einhallandi eða tvíhallandi, nánar er gerð grein fyrir þakformi bygginga í sérskilmálum. Á deiliskipulagsuppdrætti er sýnd

mænisstefna og/eða bindandi halli einhallandi þaks þar sem það á við. Fyrir fjölbýlishús í hverfishluta Flötum og Flóa er kvöð um að öll þök bygginga, sem ekki eru nýtt sem þakgarðar/svalir skuli þakin með gróðuryfirborði. Sjá nánar um góður tegundir í kafla *5.2.3.8 Gróður á þökum bygginga*.

5.5.1.7 Þaksvalir

Þaksvalir eru heimilaðar þar sem hönnun byggingar leyfir. Hvatt er til þess að nýta þau rými sem henta til þess að búa til aðlaðandi þakgarða fyrir íbúa, ýmist sem sérnotarými eða sameiginleg rými eftir aðstæðum. Handrið á þaksvölum skulu ekki vera hærri en 1,2 m og handrið skal vera inndregið frá þakbrún um a.m.k. 1 m. Heimilt er að reisa skjólveggi á þaksvölum upp við byggingar. Skjólveggir skulu vera hluti af hönnun byggingar. Hámarkshæð þeirra á þaki er 1,5 m og mega þeir að hámarki ná 2 m frá útvegg húss. Á þaksvölum fjölbýlishúsa skal gera ráð fyrir yfirbyggðu skyggni við svaladyr, að lágmarki 6 $m^{2.}$ Þannig má bæta gæði og nærveðurfar á þaksvölum og gefa íbúum kost á að njóta útiveru á þaksvölum lengur en ella.

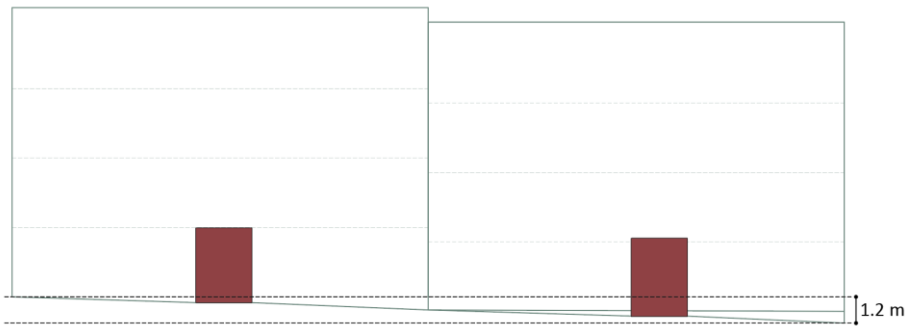
Tilvísunarmyndir. Sýna dæmi um útfærslu dvalarsvæða á þakgörðum.

5.5.1.8 Inngangar

Aðalinngangar fjölbýlishúsa skulu vera frá götuhlið bygginga og um lokað stigahús, þ.e. upphitað innirými. Inngangar skulu vera sýnilegir og hannaðir sem hluti af heildaryfirbragði hverfis, götumynd og götulífi. Þeir skulu vera staðsettir í góðum tengslum við gönguleiðir og/eða torg/almenningsrými. Inngangar eru hluti af lifandi jarðhæðum, virkri starfsemi, s.s. verslun og þjónustu og samfélagslegu rými íbúa. Þar sem blönduð notkun er innan bygginga, s.s. atvinnurými á jarðhæðum, skal vera skýr aðgreining milli innganga í atvinnurými og íbúðir.

Tilvísunarmyndir. Sýna dæmi um veglega innganga bygginga.

Þar sem gólfkóti jarðhæðar er hærri en götukóti skal inngangur vera í sama kóta og gangstétt og æskilegt er að nýta aukna lofthæð til þess að skilgreina inngang, s.s. með hærri gluggum.



Skýringarmynd. Aðlaga skal byggingar að legu lands. Heimilt er að lyfta jarðhæð upp um allt að 1 m, ef munur er meiri þarf að stalla og aðlaga gólfkóta fyrstu hæðar að legu lands og/eða hæðarkóta aðliggjandi götu eða gangstéttar.

Stigahús fjölbýlishúsa skulu vera gegnumgeng á inngangshæð til að tryggja aðgang að lóð beggja megin við byggingu og að bílgeymslu eftir atvikum. Skyggni skal vera yfir inngangi, nema inngangur sé inndreginn frá vegglínu.

5.5.1.9 Skilti og merkingar

Skilti, með lógóum fyrirtækja og/eða starfsemi eru óheimil á svæðinu. Heimilt er að setja merkingar á fyrstu hæð atvinnubygginga sem snúa að Blikastaðaveg og Blikastaðastræti sem kynna starfsemi í viðkomandi byggingum. Merkingar skulu snúa götu og/eða stræti, þ.e. ekki að inngörðum blandaðrar byggðar. Merkingar skulu hannaðar sem hluti af hönnun byggingar og falla vel að fagurfræði, útliti og nærumhverfi. Óheimilt er að einkennislitir fyrirtækis taki yfir útlit bygginga og þá er einnig óheimilt takamarka innsýn inn í starfsemi eða þjónustu á jarðhæð með því að „filma“ fyrir rúður með merkingum eða einkennislit fyrirtækis. Merkingum skal stillt í hóf og skal við hönnun þeirra gæta þess að þau séu ekki truflandi vegna stærðar, lýsingar eða ásýndar fyrir íbúa í nærliggjandi íbúðum. Taka skal tillit til umlykjandi byggðar svo sjón-/ljósmengun sé í lágmarki. Sækja skal sérstaklega um leyfi fyrir merkingum til byggingarfulltrúa. Sjá einnig um merkingar í kafla *5.3.8 Lýsing*.

Tilvísunarmyndir. Sýna dæmi um samræmda hönnun skilta og merkinga á byggingum.

Á svæðinu skal gera ráð fyrir leiðarvísum fyrir göngu- og hjólreiðar, að og frá stofnstígum meðfram Borgarlínu fyrir lykilleiðir.

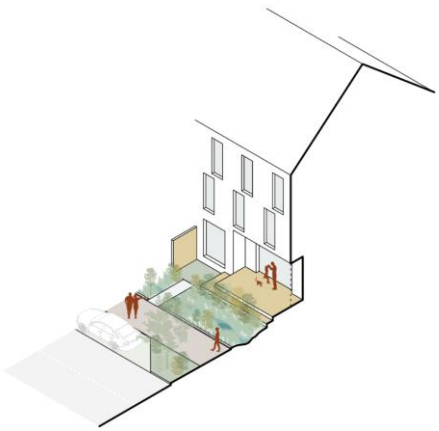
5.5.1.10 Virkar framhliðar

Skýringarmynd. Sýnir kvaðir um forgarða, sérnotareiti og lifandi jarðhæðir að götu- og almenningsrými. Gert er ráð fyrir rofi í forgarða fyrir innganga í byggingar.

Sérstök áhersla er á tengsl milli starfsemi og notkunar á jarðhæðum og mannlífs á götum úti. Er það m.a. til þess að stuðla að líflegu umhverfi, bæta sýnileika og öryggi og styðja við virkan lífsstíl. Horft er á samspil ólíkra rýma, s.s. verslunar og þjónustu að almennings- og dvalarsvæðum, Blikastaðastræti og Borgarlínugötu, en einnig samspil íbúða á jarðhæðum við göturými, inngarða, náttúrusvæði, stíga o.fl.

Tilvísunarmyndir. Sýna hliðstæð dæmi um samspil jarðhæða og almenningsrýma.

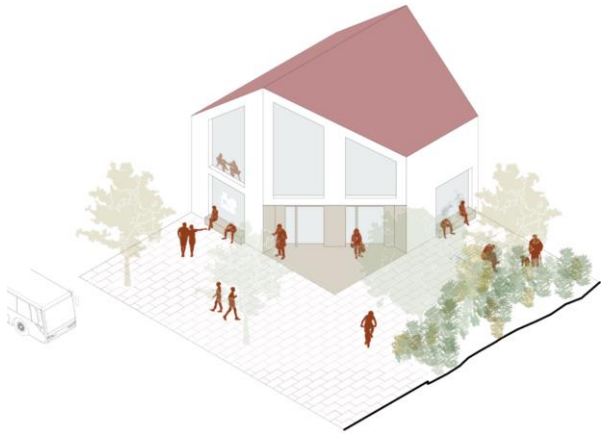
Á svæðinu eru mismunandi aðstæður og um ólíkt samspil milli rýma að ræða. Hér á eftir má sjá skýringarmyndir sem fjalla um þessi samspil.



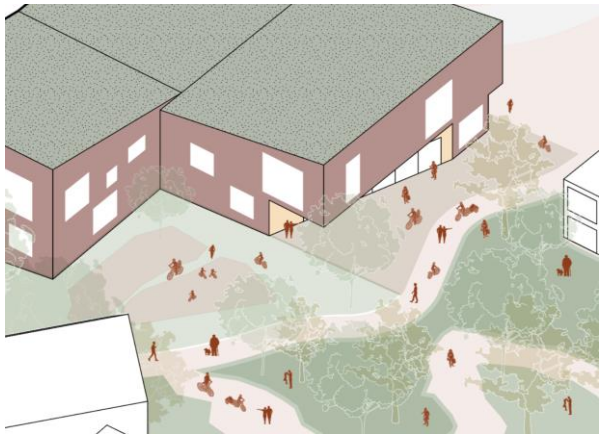
Skýringarmynd. Sýnir samspil íbúða á jarðhæðum og göturýmis í safngötu. Sérnotareitir eru tiltölulega opnir, hluti af göturýminu og styðja þannig við mannlíf á svæðinu.
Ákvæði eru um regngarð innan lóða að götu, gróður í regngörðum hjálpar til við að búa til skil milli íbúða og göturýmis.

Skýringarmynd. Sýnir samspil íbúða á jarðhæðum og göturýmis. Sérnotareitir eru tiltölulega opnir og verða þannig hluti af virku mannlífi í bæjarumhverfinu. Heimilt er að nota gróður, upphækkuð beð eða setbekki í bland við gróður til þess að afmarka sérnotareit að götu en gróður hjálpar til við að búa til skil milli íbúða og göturýmis.

Skýringarmynd. Sýnir samspil starfsemi á jarðhæðum að Blikastaðastræti.



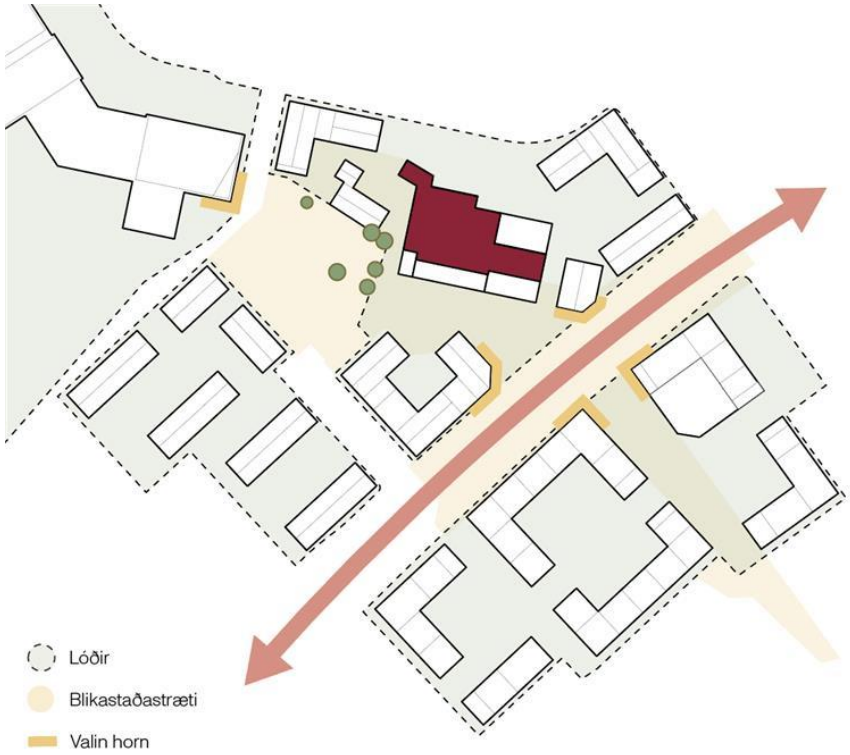
Skýringarmynd. Sýnir samspil starfsemi á jarðhæðum hornbyggingar að Blikastaðastræti og Borgarlínugötu. Horn valinna bygginga skulu skáskorin m.a. til þess að opna betur á leiðir gangandi.



Skýringarmynd. Sýnir samspil grunnskólabyggingar við aðliggjandi almenningsrými. Aðalinngangur skólabarna á austari hlið skólabyggingar liggur að aðalstíg. Horn jarðhæðar er skáskorið til þess að undirstrika staðsetningu á inngang.

5.5.1.11 Horn bygginga

Við Blikastaðstræti eru valin horn bygginga skilgreind sérstaklega, þar er gert ráð fyrir starfsemi á jarðhæðum og skal vinna sérstaklega með þessi horn við hönnun bygginga. Þau gegna lykilhlutverki á svæðinu og geta t.d. verið inngangur í skólabyggingu eða aðrar byggingar, starfsemi, s.s. pikkolo, hjólageymsla/hjólaviðgerð o.þ.h.



Skýringarmynd. Sýndir valin horn bygginga sem eru mikilvæg meðfram Blikastaðastræti. Vinna skal markvist með hönnun þessara horna þar sem þau gegna lykilhlutverki í mótun byggðar og ásýnd bæjarrýmis.

Hægt er að nýta rýmið sem skapast við þau sem dvalarsvæði í tengslum við hönnun Blikastaðastrætis o.frv. Horn bygginganna skulu vera skáskorin, a.m.k. á jarðhæð, þeim er ætlað að bæta m.a. aðgengi gangandi um svæðið, auka sýnileika á gatnamótum, mýkja umhverfið, skapa aukið skjól eða skilgreina dvalarsvæði. Nánar er fjallað um valin horn í sérskilmálum.

5.5.1.12 Orkunotkun og einangrun bygginga

Til þess að draga úr orkunotkun bygginga skal notast við IST 66 og skulu byggingar búnar loftræstikerfi. Loftræstikerfi skal vera með a.m.k. 80% varmaendurnýtingu (heat recovery) og Specific Fan Power' (SFP) 1,8 kW/m^3/s. Á það við um allar nýjar byggingar á svæðinu, íbúðabyggingar, bæði fjölbýlishús og sérbýlishús, og atvinnubyggingar. Við endurgerð núverandi bygginga skal einnig notast við loftræstikerfi. Kostir loftræstikerfa eru ótvíræðir til lengri tíma en þeir eru m.a. bætt innivist, minni líkur á rakaskemmdum, orkusparnaður og jafnara hitastig.

Þá skal horfa til þess við hönnun bygginga að hafa fleiri og stærri glugga á suðurhlið til þess að hámarka nýtingu sólargeisla.

5.5.1.13 Fjarskiptabúnaður

Heimilt er að setja fjarskiptabúnað ofan á 5. hæð bygginga í hverfishluta Flötum. Óheimilt er að staðsetja fjarskiptabúnað á öðrum byggingum. Sjá nánar í sérskilmálum lóða.

5.5.2 Lóðir

Vanda skal vel til hönnunar lóða, frágangs, landmótunar, vals á gróðri og samspils ólíkra rýma. Ein af megináherslum skipulagsins er á náttúrugæði og samspil náttúru og byggðs umhverfis. Hönnun lóða, gróður á lóðamörkum, forgarðar, staðsetning sérnotareita á fjölbýlishúsalóðum og sameiginlegra rýma gegna lykilhlutverki í að bjóða uppá aðlaðandi umhverfi sem hvetur til hreyfingar og styður við lifandi samfélag. Hlutverk gróðurs á lóðamörkum skal vera í samræmi við áherslur náttúrumiðaðrar hönnunar og í samræmi við ákvæði í skilmálum, m.a. um gróðurflokka. Þá skal leggja áherslu á gæði, vandaða hönnun og vandað efnisval.

Lóðarhafi ber sjálfur ábyrgð á að framkvæmdir og frágangur lóðar sinnar séu í samræmi við skilmála deiliskipulags, samþykktar teikningar og hæðartölur, skv. mæliblaði. Í einhverjum tilfellum er þörf á að aðlaga byggingar, bílakjallara, aðkomu og lóðarhönnun að landhalla. Því er mikilvægt að vanda vel til hönnunar lóða og frágangs. Lóðarhafa er skylt að ganga snyrtilega frá lóð sinni með gróðri í samræmi við skilmála á þann hátt að það sé umhverfinu öllu til sóma.

Öll stöllun á lóð skal vera gerð innan lóðar. Sameiginleg lóðamörk milli nágranna skal leysa í samráði við nærliggjandi lóðarhafa og er það sérstaklega mikilvægt þar sem hæðarmunur er milli lóða. Landhæð á lóðamörkum skal vera samkvæmt uppgefnum hæðarkótum á mæli- og hæðarblöðum.

Auk skilmála sem fram koma í greinargerð þessari er vísað til ákvæða byggingarreglugerðar vegna frágangs lóða og gróðurs, m.a. ákvæða um hæð trjágróðurs á lóðamörkum og vöxt þeirra.

5.5.2.1 Frágangur fjölbýlishúsalóða

Samhliða aðaluppdráttum skal skila inn lóðaruppdrætti þar sem gerð er grein fyrir heildarhönnun lóðar. Lóðaruppdráttur, unninn af landslagsarkitekt, sem sýnir skipulag og hönnun lóðar skal fylgja umsókn um byggingarleyfi. Frágangur lóðar skal vera samkvæmt samþykktum lóðaruppdrætti og ber lóðarhafi fulla ábyrgð á að svo sé.

Á lóðaruppdrætti skulu eftirtalin atriði koma fram og hvernig þau uppfylla skilmála deiliskipulagsins um:

- hvernig unnið er með aðlögun lands/hæðarmunar við byggingar og á lóðamörkum, s.s. hvort notast verði við stoðveggi og þá frágang þeirra;
- yfirborðsfrágang lóðar, s.s. hæðarsetningar;
- umfang gróðurs og tegundaval;
- frágang dvalar- og leiksvæðis;
- meðhöndlun yfirborðs bílageymslna;
- aðkomuleiðir, bílastæði og akfærir stígar þar sem það á við;
- staðsetningu og fyrirkomulag hjólastæða;
- fyrirkomulag ofanvatnslausna;
- lýsingarhönnun;
- fyrirkomulag sérnotareita, skjólveggja og forgarða;
- gróðurhús /samveruhýsi;
- fyrirkomulag djúpgáma og sorpgeymslna.

Einnig skal gera grein fyrir aðkomu sjúkrabíla, sorpbíla og slökkvibíla eins og við á og kveðið er á um í byggingareglugerð.

Bílakjallarar skulu vera a.m.k. undir 80% hluta undir yfirborði. Heimilt er að ljósop, inngangar o.þ.h. standi upp úr yfirborði. Sé gert ráð fyrir lóðar- og stoðveggjum, s.s. fyrir bílakjallara skulu þeir hannaðir sem hluti af heildarmynd lóðar, falla vel að byggingu, lóð og nánasta umhverfi. Hönnun, útfærsla og frágangur stoðveggja skal vera þannig að ekki stafi hætta af vegna hæðarmunar og skulu þeir huldir með landslagi, gróðri, gróðurveggjum eða landmótun.

Tilvísunarmyndir. Sýna dæmi um aðlögun lands í inngörðum.

Á lóðum fjölbýlishúsa skal framkvæmdaraðili skila lóð með frágengnu svæði í skjóli fyrir ríkjandi vindátt þar sem gott er fyrir íbúa og gesti að dvelja, bæði fullorðna og börn. Framkvæmdaraðili skal skila lóðum fullfrágengnum með föstum leiktækjum, bekkjum, gróðri o.þ.h. aðstöðu svo íbúar og gestir geti

notið samveru og leiks utandyra. Aðgangur að garðrými fjölbýlishúsa, utan sérnotareita, skal vera opinn öllum íbúum þeirrar lóðar.

Skýringarmynd. Sýnir gróður á lóðamörkum fjölbýlishúsa, forgarða, og í inngörðum þeirra.

5.5.2.1.1 Gróður í inngörðum

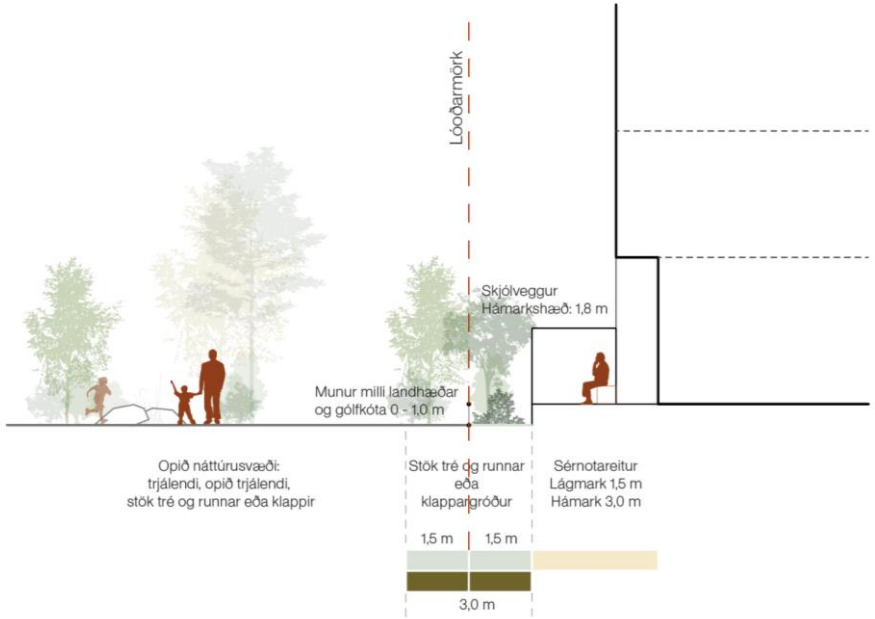
Gera skal ráð fyrir að þök bílakjallara í inngörðum nýtist sem útivistar- og dvalarsvæði fyrir íbúa og gesti. Gróður í inngörðum verður að stærstum hluta ofan á bílakjöllurum. Frágengin yfirborð þakplötu kjallara undir inngörðum skal taka mið af skilmálum um gróður og gróðurþekju. Tryggja skal að burðarþol þakplötu beri gróður, samanber kröfu um gróðurþekju.

Gera skal ráð fyrir fjölbreyttum gróðri í inngörðum og skal velja gróðurtegundir í samræmi við skilgreiningu þeirra í kafla *5.2.3 Gróðurflokkar*.

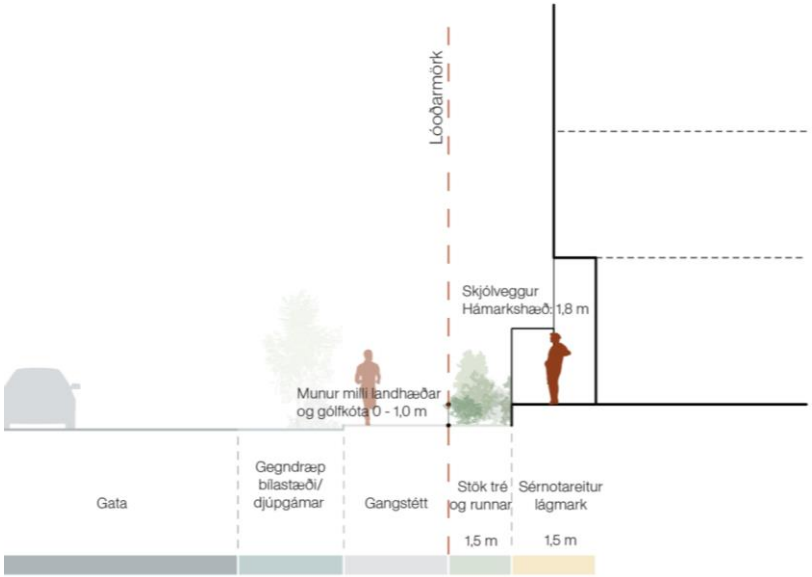
- **Trjálendi:** að lágmarki 20% yfirborðsflatar inngarðs, utan sérnotareita. Lágmarks breidd 3 m. Lágmarks dýpt jarðvegs 80 cm.
- **Opið trjálendi eða stök tré og runnar:** að lágmarki 20% yfirborðsflatar inngarðs, utan sérnotareita. Lágmarks breidd 6 m. Lágmarks dýpt jarðvegs 80 cm.
- **Viljandi villt /klappir (steinabeð) og regnbeð:** að lágmarki 15% yfirborðsflatar inngarðs, utan sérnotareita. Lágmarksbreidd 6 m. Lágmarksdýpt jarðvegs 30 cm.
- **Grasflöt:** að hámarki 20% yfirborðsflatar inngarðs, utan sérnotareita. Hámarksbreidd 10 m. Lágmarksdýpt jarðvegs 15 cm.
- **Hellulagt, s.s. fyrir aðkomu neyðarbíla:** að hámarki 25% yfirborðsflatar inngarðs, utan sérnotareita. Hámarksbreidd hellulagnar 2,5 m. Restin af svæðinu skal vera grasstyrking (*e. grass reinforcement*).

Innan fjölbýlishúsalóða skal vera regngarður. Sjá nánar um regngarða í kafla *5.2.7 Blágrænar ofanvatnslausnir*.

Gróður á lóðamörkum fjölbýlishúsa

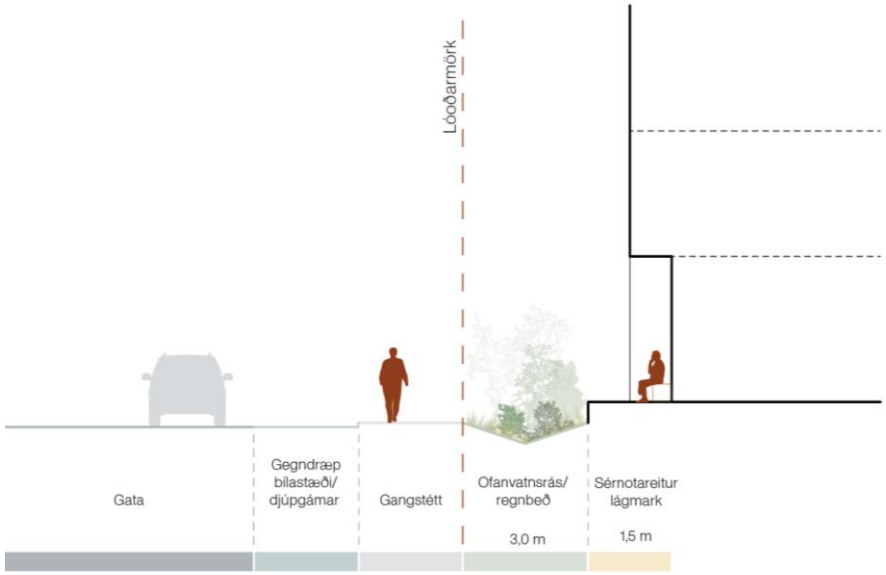


Skýringarmynd. Sýnir sérnotareit að opnu náttúrusvæði, ákvæði um gróður á lóðarmörkum og skjólveggi.



Skýringarmynd. Sýnir sérnotareit að göturými, ákvæði um gróður á lóðarmörkum og skjólveggi.

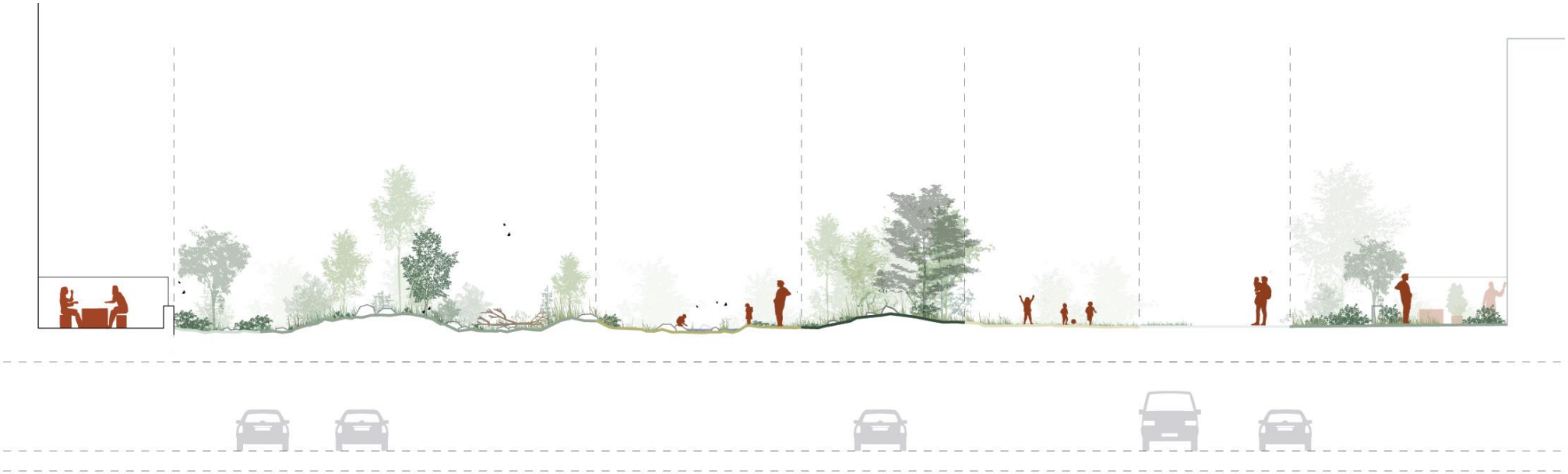
Gróður á lóðamörkum fjölbýlishúsa



Skýringarmynd. Sýnir sérnotareit að göturými, ákvæði um regngarður og gróður að göturými.

Skýringarmynd. Sýnir húshlið eða húsgafl að opnu náttúrusvæði, ákvæði um gróður á lóðarmörkum.

Gróðurgerðir á bílakjöllurum



Stök tré &runnar	Opið trjálendi	Viljandi villt	Trjálendi	Grasflöt	Akfær stígur, aðkoma neyðarbíla	Opið trjálendi
• Lágmarkshlutfall yfirborðs inngarðs: 20% • Lágmarksbreidd: 6 m	• Lágmarkshlutfall yfirborðs inngarðs: 20% • Lágmarksbreidd: 6 m	• Lágmarkshlutfall yfirborðs inngarðs: 15% • Lágmarksbreidd: 6 m • Lágmarkshlutfall yfirborðs inngarðs: 15% • Lágmarksbreidd: 6 m	• Lágmarkshlutfall yfirborðs inngarðs: 15% • Lágmarksbreidd: 3 m • Lágmarksdýpt jarðvegs: 80 cm	• Hámarkshlutfall yfirborðs inngarðs: 20% • Lágmarksbreidd: 10 m • Hámarkshlutfall yfirborðs inngarðs: 20% • Lágmarksbreidd: 10 m	• Hámarkshlutfall yfirborðs inngarðs: 25% • Hámarksbreidd hellulagningar: 1,8 m • Grasstyrking	• Lágmarkshlutfall yfirborðs inngarðs: 20% • Lágmarksbreidd: 6 m • Lágmarksdýpt jarðvegs: 80 cm

Sniðmynd. Sýnir ákvæði um lóðarfrágang og uppbyggingu gróðurs ofan á bílakjallara fjölbýlishúsalóða.

5.5.2.1.2 Forgarðar

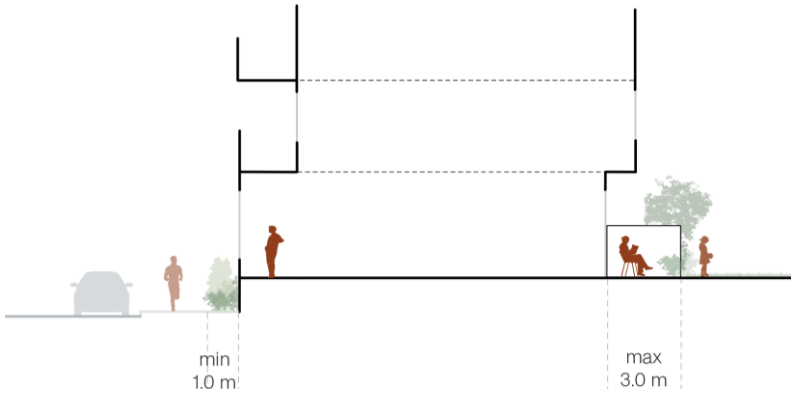
Kvöð er um forgarða á völdum stöðum. Hlutverk þeirra er að búa til aðgreiningu milli göturýmis og íbúða á jarðhæð þar sem ekki er sérnotareitur. Kvöð er um gróður í samræmi við skýringarmynd í kafla *5.5.2 Lóðir* og gróðurflokka í samræmi við kafla *5.2.3 Gróðurflokkar*.

Tilvísunarmyndir. Sýna hliðstæð dæmi um mismunandi útfærslur forgarða.

Hlutverk gróðurs í forgörðum er m.a. sá að milda ásýnd göturýmis og fela mögulegan hæðarmun milli jarðhæðar og götu eftir aðstæðum. Kvöð um forgarð er sýnd á deiliskipulagsuppdrætti. Heimilt er að víkja frá kvöð um forgarð í stað sérnotareits og skal þá uppfylla skilmála um sérnotareiti sbr. kafla *5.5.2.1.3 Sérnotareitir*.

5.5.2.1.3 Sérnotareitir

Á lóðum fjölbýlishúsa skal gera ráð fyrir sérnotareitum íbúða á jarðhæð. Stærð og afmörkun þeirra skal taka mið af hönnun bygginga, afstöðu þeirra á lóð og vera hluti af hönnun og frágangi byggingar. Stærð sérnotareita skal a.m.k. samsvara svalastærð efri hæða en má almennt ná að hámarki 3 m. frá útvegg byggingar.



Skýringarmynd. Sýnir útfærslu forgarða að göturými og sérnotareita (ekki að göturými).

Kvöð er um gróður við sérnotareiti í samræmi við ákvæði þar um og í samræmi við gróðurflokka í kafla *5.2.3 Gróðurflokkar*. Á völdum stöðum, þar sem jarðhæðir mæta göturými eða grænu svæði, er kvöð um sérnotareiti. Kvöð um sérnotareiti er sýnd á deiliskipulagsuppdrætti.

Tilvísunarmyndir. Sýna dæmi um mismunandi útfærslur sérnotareita fjölbýlishúsa.

Þar sem íbúðir á jarðhæð fjölbýlishúsa hafa kvöð um sérnotareiti, t.d. að göturými eða opnum svæðum, og íbúð á einnig hlið að inngarði skal einnig vera hægt að ganga beint úr íbúð í inngarð. Sjá nánar um skjólveggi við sérnotareiti í kafla *5.5.2.1.4 Skjólveggir og girðingar.*

5.5.2.1.4 Skjólveggir og girðingar

Óheimilt er að girða lóðir fjölbýlishúsa af. Heimilt er að reisa skjólveggi við sérnotareiti allt að 3 m hornrétt út frá byggingu, ekki lengra en sérnotareitur, að hámarki 1,8 m að hæð. Framan við sérnotareiti er ekki heimilt að reisa skjólveggi en afmarka skal rýmið t.d. með upphækkuðu beði að hámarki 60 cm að hæð, setbekkjum (í bland við gróður) og/eða gróðri. Þar sem gróðurgerð á lóðamörkum fjölbýlishúsa er sýnd á skýringarmynd í kafla *5.5.2.1 Frágangur fjölbýlishúsalóða* er kvöð um gróður framan við sérnotareiti, ýmist í upphækkuðu beði eða í jarðvegi. Hönnun og efnisnotkun skjólveggja á lóð skal vera í samræmi við hönnun húss á viðkomandi lóð.

5.5.2.1.5 Gróðurhús/samveruhýsi

Heimilt er að setja sameiginleg gróðurhús og/eða samveruhýsi inn á lóð fjölbýlishúsa. Heimilt er að setja eitt gróðurhús/samveruhýsi í hvern inngarð.

Tilgangur þeirra rýma er að bjóða upp á íveru og/eða ræktunarrými fyrir íbúa, m.a. til þess að styrkja félagslegt samneyti og heilbrigðan lífsstíl. Sameiginleg rými í inngarði skulu vera í sameign og til afnota fyrir alla íbúa innan þeirrar lóðar. Stærð sameiginlegra rýma getur að hámarki verið 40 m^2 og koma þeir fermetrar til viðbótar við heimilt byggingarmagn innan lóðar. Ekki er heimilit að færa þessa 40 m^2 yfir á aðra fermetra innan lóðar. Hámarksvegghæð gróður-/samveruhýsa er 2,2 m og hámarkshæð mænis er 3,5 m.

Tilvísunarmyndir. Sýna dæmi um mismunandi útfærslur sameiginlegra rýma í inngörðum fjölbýlishúsa og á sameiginlegum dvalarsvæðum/þakgörðum.

Gróðurhús/smáhýsi í sameign skulu koma fram á lóðaruppdráttum sem skal skilað inn með aðaluppdráttum. Gæta skal að fjarlægð frá húsvegg og lóðarmörkum. Gróðurhús skulu þola veðurfar svæðisins.

5.5.2.1.6 Sorp, fjölbýlishús

Við fjölbýlishús skal notast við djúpagáma í samræmi við viðmið og samþykktir Mosfellsbæjar. Djúpgámar eru staðsetti á fylgilóðum meðfram götum nema annað komi fram í sérskilmálum lóðar. Tryggja skal aðgengi fyrir alla, í samræmi við algilda hönnun, að djúpgámum. Nánar verður gerð grein fyrir fylgilóðum á lóðarblöðum. Sjá nánar um sorpflokkun í kafla *5.5.2.3 Meðhöndlun úrgangs.*

Tilvísunarmyndir. Sýna dæmi um útfærslu djúpgáma í göturými og inn á lóð.

Áhersla skal lögð á vandaða hönnun og efnisval þegar kemur að lýsingu, sjá nánar í kafla *5.3.8 Lýsing.*

5.5.2.2 Frágangur sérbýlishúsalóða

Sýna skal fyrirkomulag lóða, s.s. hæðarsetningar og yfirborðsfrágang, umfang gróðurs og tegundaval, fyrirkomulag ofanvatnslausna/regnbeða og fyrirkomulag sorpgeymslna á aðaluppdráttum. Leggja skal lóðahönnun sérbýlishúsa fyrir byggingarnefnd samhliða byggingarleyfisuppdráttum.

Lóðarhafa er skylt að ganga snyrtilega frá lóð sinni með gróðri eða á annan hátt svo það sé umhverfinu öllu til sóma.

Öll stöllun á lóð skal gerð innan lóðar. Sameiginleg lóðamörk milli nágranna skal leysa í samráði við nærliggjandi lóðarhafa og er það sérstaklega mikilvægt þar sem hæðarmunur er milli lóða. Landhæð á lóðamörkum skal vera samkvæmt uppgefnum hæðarkótum á mæli- og hæðarblöðum.

Skilmálar um afmörkun sérbýlishúsalóða taka mið af því að gróður á einkalóðum styðji við áherslur á náttúrumiðaða hönnun á svæðinu öllu. Sjá nánar í kafla *5.2.3 Gróðurflokkar.*

Auk skilmála sem fram koma í greinargerð þessari er vísað til ákvæða byggingarreglugerðar um frágang lóða og gróðurs, m.a. ákvæða um hæð trjágróðurs á lóðamörkum og vöxt þeirra.

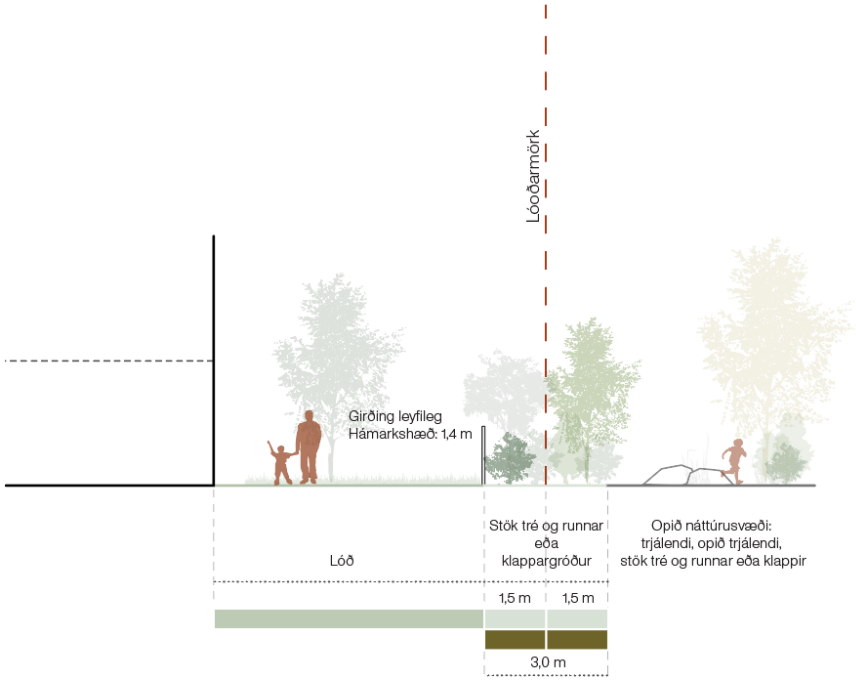
5.5.2.2.1 Gróður á sérbýlishúsalóðum

Skýringarmynd. Sýnir hvar gilda ákvæði um gróður á lóðarmörkum sérbýlishúsa.

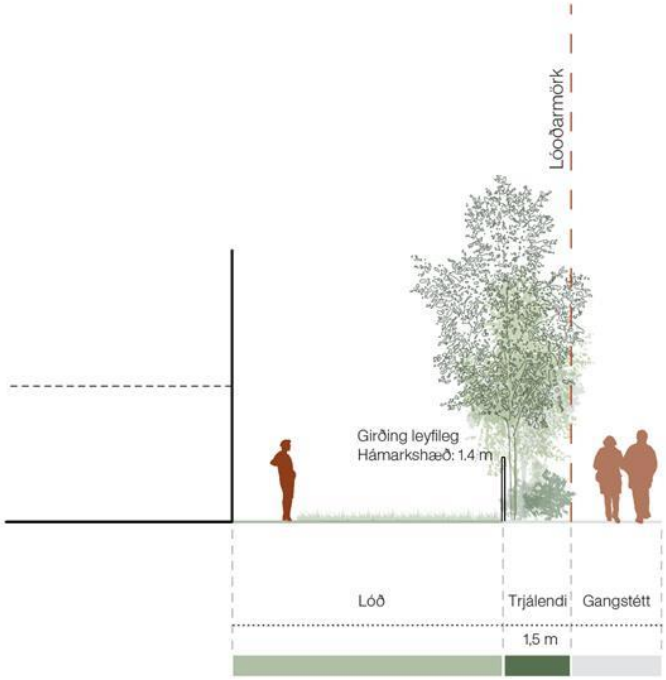
Mikilvægt er að gróður á lóðarmörkum styðji við þann gróður sem skilmálar í greinargerð þessari setja um gróður á svæðinu öllu.

- Að opnum náttúrusvæðum skal gróðursetja tré og runna samkvæmt gróðurgerðinni *stök tré og runnar* eða *klappargróður* eftir aðstæðum. Lágmarksbreidd gróðurbeða frá lóðarmörkum skal vera 1,5 m.
- Að aðkomugötu lóðar, þar sem ekki eru bílastæði eða sorpskýli, skal gróðursetja tré og/eða runna samkvæmt gróðurgerð *trjálendi*. Lágmarksbreidd gróðurbeða frá lóðarmörkum skal vera 1,5 m.
- Að lóðamörkum tveggja lóða eru lóðarhafar hvattir til þess að sameinast um að gróðursetja á lóðamörkum sínum. T.d. að flétta saman skjólveggjum/girðingum, s.s. með runnum og/eða klifurplöntum. Æskileg lágmarksbreidd gróðurbeða á lóðarmörkum er 1,5 m.
- Á lóðarmörkum að gangstéttum meðfram götum, öðrum götum en aðkomugötu, skal gróðursetja tré og runna samkvæmt gróðurgerð *trjálendi*. Lágmarksbreidd gróðurbeða frá lóðarmörkum skal vera 1,5 m.
- Á þeim lóðum sem kvöð er um regnbeð innan lóða sérbýlishúsa skal notast við viðeigandi gróður.
- Ekki er heimilt að planta ágengum tegundum og/eða tegundum sem verða mjög stórvaxnar og skal í því samhengi horfa til byggingarreglugerðar. Að öðru leyti er lóðarhöfum frjálst að planta trjám og gróðri inn á lóðum sínum.
- Lágmarkshlutfall gróðurþekju á lóð (lóð utan byggingar), s.s. tré, runnar, fjölæringar, gras o.þ.h., er 20%. Til gróðurþekju teljast ekki trépallar, hellur, grashellur o.þ.h.
- Fyrir tegundaval sjá skýringarmyndir og sniðmyndir, *Gróður á lóðamörkum sérbýlishúsa*, í þessum kafla.

Gróður á lóðamörkum sérbýlishúsa

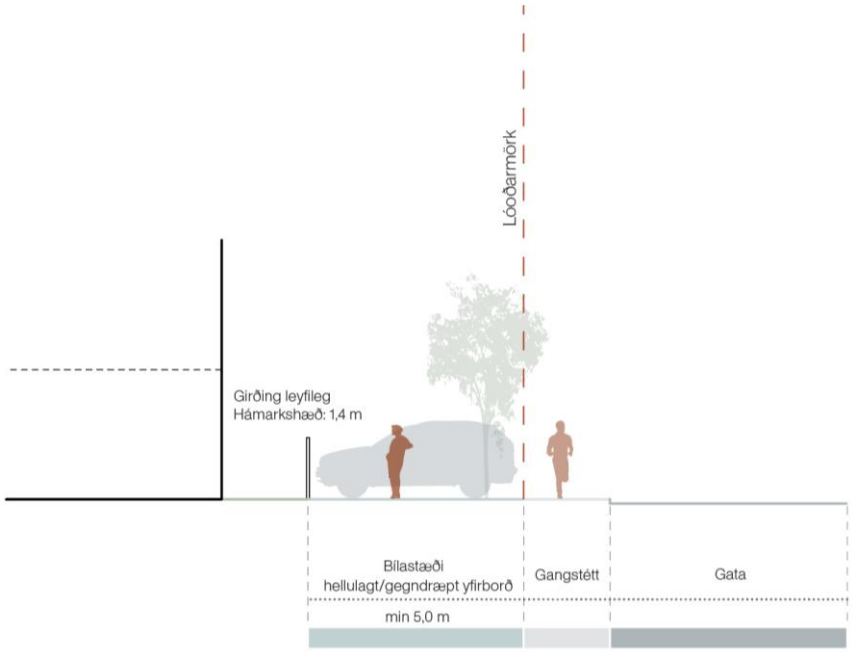


Skýringarmynd. Sýnir ákvæði um gróður á lóðarmörkum sérbýlishúsalóðar að opnu náttúrusvæði.



Skýringarmynd. Sýndir ákvæði um gróður á lóðarmörkum sérbýlishúsalóðar að gangstétt.

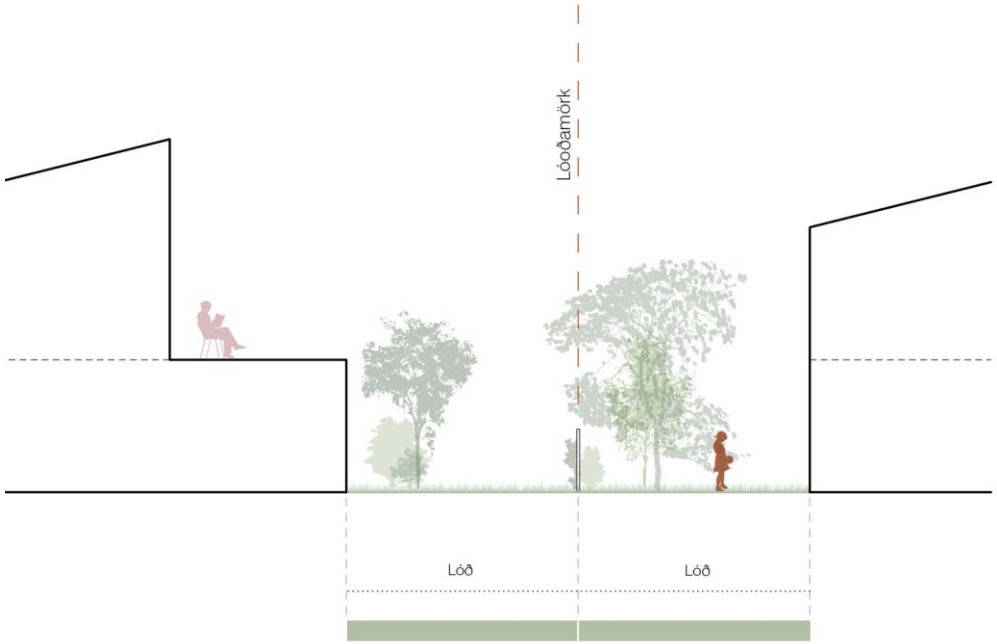
Gróður á lóðamörkum sérbýlishúsa



Skýringarmynd. Sýnir frágang á bílastæði framan við sérbýlishús.

Skýringarmynd. Sýndir ákvæði um gróður á lóðamörkum að húsagötu við sérbýlishús.

Gróður á lóðamörkum sérbýlishúsa



Skýringarmynd. Sýnir dæmi um útfærslu á lóðamörkum tveggja sérbýlishúsa, létt girðing og klifurplöntur afmarka lóðirnar. Lóðahafar sameinast um útfærslu. Hámarkshæð girðingar 1,8 m.

Skýringarmynd. Sýnir dæmi um útfærslu á lóðarmörkum tveggja sérbýlishúsa, gróður og girðingar eru notaðar á víxl til þess að afmarka lóðir. Lóðahafar sameinast um útfærslu. Hámarkshæð girðingar 1,8 m.

5.5.2.2.2 Skjólveggir og girðingar

Byggingar skulu hannaðar með skjólmyndun í huga og skjólveggir skulu vera hluti hönnunar bygginga. Þannig verði dregið úr þörf fyrir uppsetningu umfangsmikilla skjólgirðinga síðar. Þessi mannvirki mega standa utan við byggingarreit. Frágangur skjólveggja um sérnotareiti skal vera hluti af frágangi lóðar. Útlit og efnisval allra skjólveggja á milli sérafnotareita sömu byggingar skal samræma og laga að útliti og yfirborðsfrágangi byggingar.

- Að opnum náttúrusvæðum er heimilt að reisa skjólveggi/girðingar 1,5 m frá lóðarmörkum. Hámarkshæð þeirra er 1,4 m.
- Að aðkomugötu lóðar er heimilt að reisa skjólveggi/girðingar aftan við bílastæði á yfirborði, þ.e. að lágmarki 5 m frá lóðarmörkum að aðkomugötu. Þar sem ekki er bílastæði er heimilt að reisa skjólveggi/girðingar 1,5 m frá lóðarmörkum. Hámarkshæð þeirra er 1,4 m.
- Að lóðamörkum tveggja lóða er heimilt að reisa skjólveggi/girðingar með samþykki beggja lóðarhafa. Hámarkshæð þeirra er 1,8 m.
- Á lóðarmörkum að gangstéttum meðfram götum, öðrum götum en aðkomugötu, og gangstígum milli lóða er heimilt að reisa skjólveggi/girðingar 2 m frá lóðarmörkum. Hámarkshæð þeirra er 1,4 m.
- Hámarkshæð skjólveggja inni á lóð, upp við útvegg sérbýlis, er 1,8 m yfir palli eða því svæði sem þeim er ætlað að skýla. Hámarkslengd skjólveggjar, sem er 1,8 m að hæð, innan lóðar frá útvegg er 4 m.

Á lóðarmörkum að gatnamótum og innkeyrslum og/eða stígum er óheimilt að hefta sjónlínu vegfarenda með girðingum eða gróðri.

5.5.2.2.3 Gróðurhús/smáhýsi á lóð

Heimilt er að reisa smáhýsi og/eða gróðurhús á lóðum einbýlis-, par- og raðhúsa, 8 m^2 að hámarki. Heimilt er að reisa fleiri en eitt smáhýsi og/eða gróðurhús á lóð en samanlagður fermetrafjöldi þeirra má ekki vera meiri en 15 m^2. Vanda skal efnisval og huga að heildaryfirbragði lóðar. Heimilt er að reisa sameiginlegar hjólageymslur (smáhýsi) á lóð fjórbýlishúsa, 20 m^2 að hámarki á hverri lóð.

Óheimilt er að staðsetja smáhýsi/gróðurhús framan við sérbýlishús, aðkomugötumegin. Hámarkshæð smáhýsa, yfir jarðvegshæð, er 2,5 m.

Lágmarksfjarlægð smáhýsa/gróðurhúsa frá lóðarmörkum tveggja lóða er 2,5 m nema með samþykki beggja lóðarhafa. Lágmarksfjarlægð frá öðrum lóðamörkum er 2 m.

Hönnun og efnisnotkun smáhýsa (hjólageymslna) á lóð skal vera í samræmi við hönnun húss á viðkomandi lóð og fall vel að heildar yfirbragði lóðar.

5.5.2.2.4 Sorp, sérbýlishús

Við sérbýlishús skal sorpílátum/sorptunnum komið fyrir í viðeigandi umgjörð, s.s. sorpgeymslum, sorpskýli eða sorpgerði og skal hönnun þeirra vera hluti af lóðarhönnun. Ekki er heimilt að láta sorpílát/-tunnur standa ein og óvarin á lóðum. Staðsetning sorplausna er sýnd á deiliskipulagsuppdrætti.

Á sameiginlegri fylgilóð fjórbýlishúsalóða er gert ráð fyrir djúpgámum. Sjá nánar sérskilmála lóða og nánar um sorpflokkun í kafla *5.5.2.3 Meðhöndlun úrgangs.*

5.5.2.2.5 Bílastæði

Óheimilt er að steypa eða malbika bílastæði á sérbýlishúsalóðum. Heimilt er að helluleggja að hámarki 2 bílastæði á sérbýli/íbúð. Fyrir einbýlishúsalóðir, þar sem heimilt er að vera með 3 bílastæði, skal yfirborðsefni þriðja bílastæðisins vera með gegndræpu yfirborðsefni, s.s. grashellusteini, eða gegndræpum plastgrindum (Ecoraster).

5.5.2.3 Meðhöndlun úrgangs

Fyrir skipulagssvæði verður horft til sjálfbærrar auðlindanýtingar og *Designing out waste principles*, skv. BREEAM communities handbók. Sjá nánari upplýsingar á vefsíðu: https://build360.ie/wp-content/uploads/2023/01/WRAP_DOW_Guide.pdf .

Mið skal tekið af *Úrgangsstjórnunarstefnu fyrir Blikastaðaland*, fyrsta deiliskipulagsáfanga, við hönnun og uppbyggingu á skipulagssvæðinu. Uppbyggingaraðili skal leggja áherslu á að draga úr myndun byggingarúrgangs og flokka hann með þeim hætti að a.m.k. 80% byggingarúrgangs (m.v. þyngd) sé hæfur til endurnýtingar áður en honum er skilað á viðurkennda móttökustöð.

Skýringarmynd. Sýnir staðsetningu djúpgáma, grenndarstöðvar og annarra sorplausna utan sérbýlishúsalóða.

Í þeim tilfellum þar sem atvinnustarfsemi, s.s. verslun og þjónusta, er heimil á jarðhæðum fjölbýlishúsa skal sú starfsemi hafa aflokuð rými fyrir sorp, t.d. á jarðhæð. Við annað atvinnuhúsnæði, s.s. gamla Blikastaðabæinn, og skólabyggingar skal gera ráð fyrir sorpgeymslum í samræmi við fyrirhugaðan rekstur. Sorpgeymslur skulu vera innan byggingarreits og í aflokuðum rýmum sem eru innbyggð í byggingar. Sorpgeymslur geta verið annað hvort á jarðhæð bygginga eða í kjallara eftir aðstæðum. Tryggja skal aðkomu- og athafnasvæði sorphirðubíla og, þar sem við á, að gönguleiðir viðskiptavina, starfsfólks, nemenda og gesta skarist ekki við aðkomu- og athafnasvæði til þess að auka öryggi vegfarenda.

Almennt er sorp fjölbýlishúsa í djúpgámum en sorp sérbýlishúsa innan lóða, sjá nánar í kafla *5.5.2.1.6 Sorp, fjölbýlishús* og kafla *5.5.2.2.4 Sorp, sérbýlishús*. Gott aðgengi skal vera að sorplausnum, bæði fyrir sorphirðu og notendur. Tryggja skal öryggi á gönguleiðum, yfirborð skal vera fast og góð lýsing á leið að og við sorpgeymslur. Flokkun sorps á öllu svæðinu skal vera í samræmi við viðmið og samþykktir Mosfellsbæjar og skal hönnun og umgjörð sorplausna taka mið af því. Gera skal grein fyrir fyrirkomulagi sorphirðulausna og frágangi þeirra á aðaluppdráttum.

5.5.2.4 Aðgengi slökkviliðs og neyðarbíla

Við hönnun bygginga og lóða skal gera ráð fyrir aðgengi slökkviðliðs og neyðarbíla. Gera skal grein fyrir aðkomu slökkviliðs og neyðarbíla í byggingarleyfisumsókn. Séu akfærir stígar lagðir ofan á bílakjallara þarf að tryggja að burður skilgreindra svæða beri þunga þeirra tækja sem um þau munu aka.

5.5.2.5 Aðkoma að lóðum

Leiðbeinandi aðkoma að lóðum fjölbýlishúsa, verslunar- og þjónustulóða fyrir akandi er sýnd á deiliskipulagsuppdrætti en er bindandi frá þeirri götu sem hún er merkt við á deiliskipulagsuppdrætti. Nánari staðsetning aðkomu ákvarðast við gatnahönnun og gerð lóðablaða. Við hönnun rampa í bílakjallara skal tryggja sjónvegalengdir til þess að stuðla að umferðaöryggi gangandi og hjólandi vegfarenda. Aðkoma og staðsetning bílastæða á sérbýlishúsalóðum er bindandi á deiliskipulagsuppdrætti.

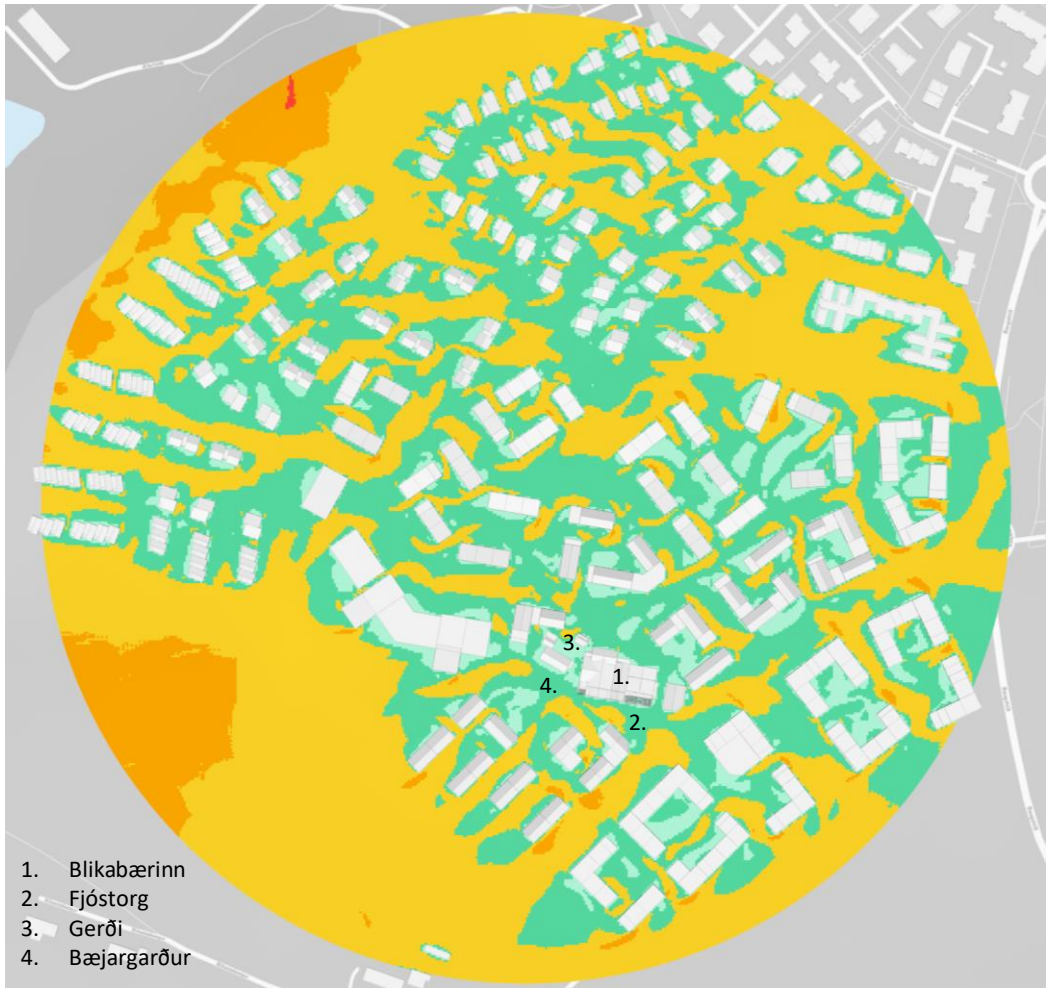
5.5.2.6 Vöruaðkoma

Þar sem verslun og þjónusta er heimil á jarðhæðum fjölbýlishúsa skal vöruaðkoma vera um inngang á jarðhæð eða í gegnum kjallara. Ekki skal gera ráð fyrir sérstakri vöruaðkomu umfram það.

Við annað atvinnuhúsnæði, s.s. gamla Blikastaðabæinn, skal gera ráð fyrir vöruaðkomu í samræmi við fyrirhugaðan rekstur. Vöruaðkoma atvinnuhúsnæðis skal vera innan byggingarreits og í aflokuðum innbyggðum rýmum. Vöruaðkoma getur verið annað hvort á jarðhæð eða í kjallara.

5.5.3 Greiningar á nærveðurfari

Lögð er áhersla á að móta byggðina með þeim hætti að milli bygginga, í inngörðum og almenningsrýmum, myndist fjölbreytt skjólgóð útisvæði. Meðfylgjandi skýringarmynd sýnir vindþægindi á svæðinu, á ársmeðaltali. Byggðin býr til fjölbreytt skjólgóð útisvæði, m.a. í inngörðum, á dvalarsvæðum við Blikastaðabæinn s.s. Fjóstorg og Gerði, á sama tíma og byggingar eru ekki að ýta undir vindstrengi.



Sitjandi: 2,5 m/s

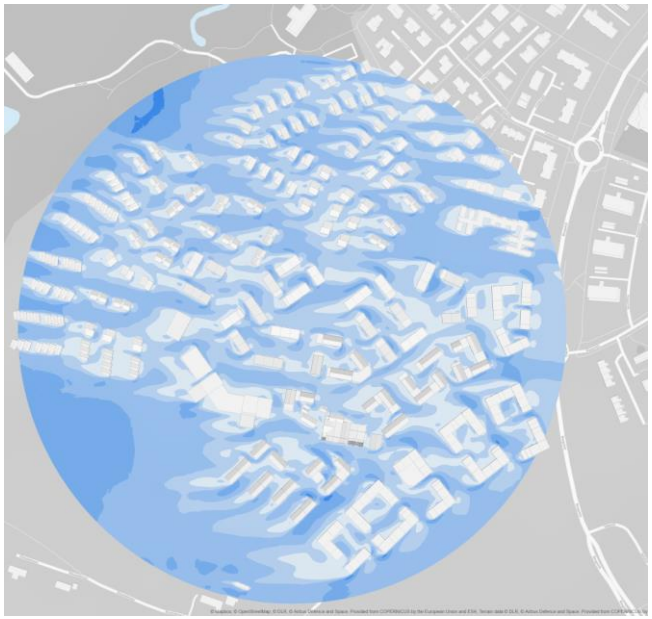
Standandi: 4,0 m/s

Röltandi: 6,0 m/s

Gangandi: 8,0 m/s

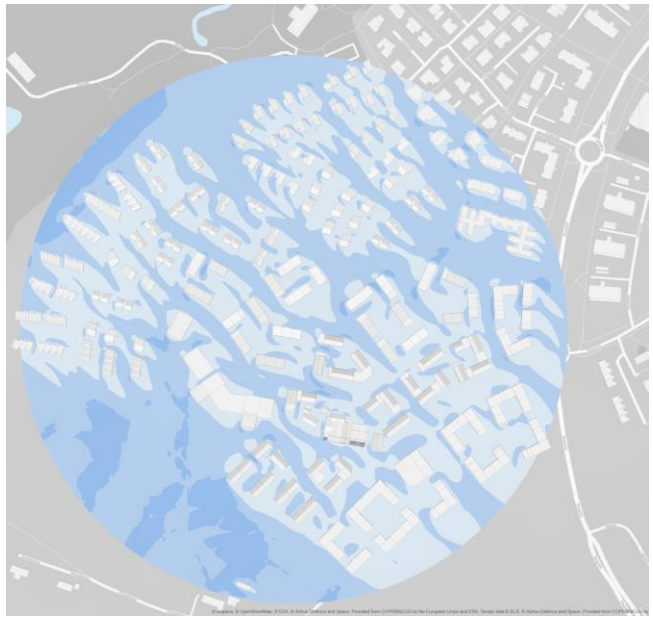
Skýringarmynd. Sýnir þægindaviðmið fyrir vind, myndin gefur ákveðna mynd af áætluðum áhrifum vinds á svæðinu yfir árið. Útreikningar taka t.a.m. ekki tillit til gróðurs eða skjólveggja sem bæta skilyrði upp við byggingar og á dvalarsvæðum.

Helstu vindáttir



Skýringarmynd. Sýndir aðstæður í ríkjandi vindátt þegar vindur blæs úr austri.

Skýringarmynd. Sýndir aðstæður þegar vindur blæs úr norðri.



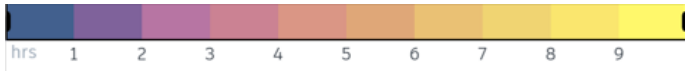
Skýringarmynd. Sýndir aðstæður þegar vindur blæs úr norðvestur, sem er alla jafnan sú vindátt sem er ríkjandi á góðviðris dögum yfir sumartímann.

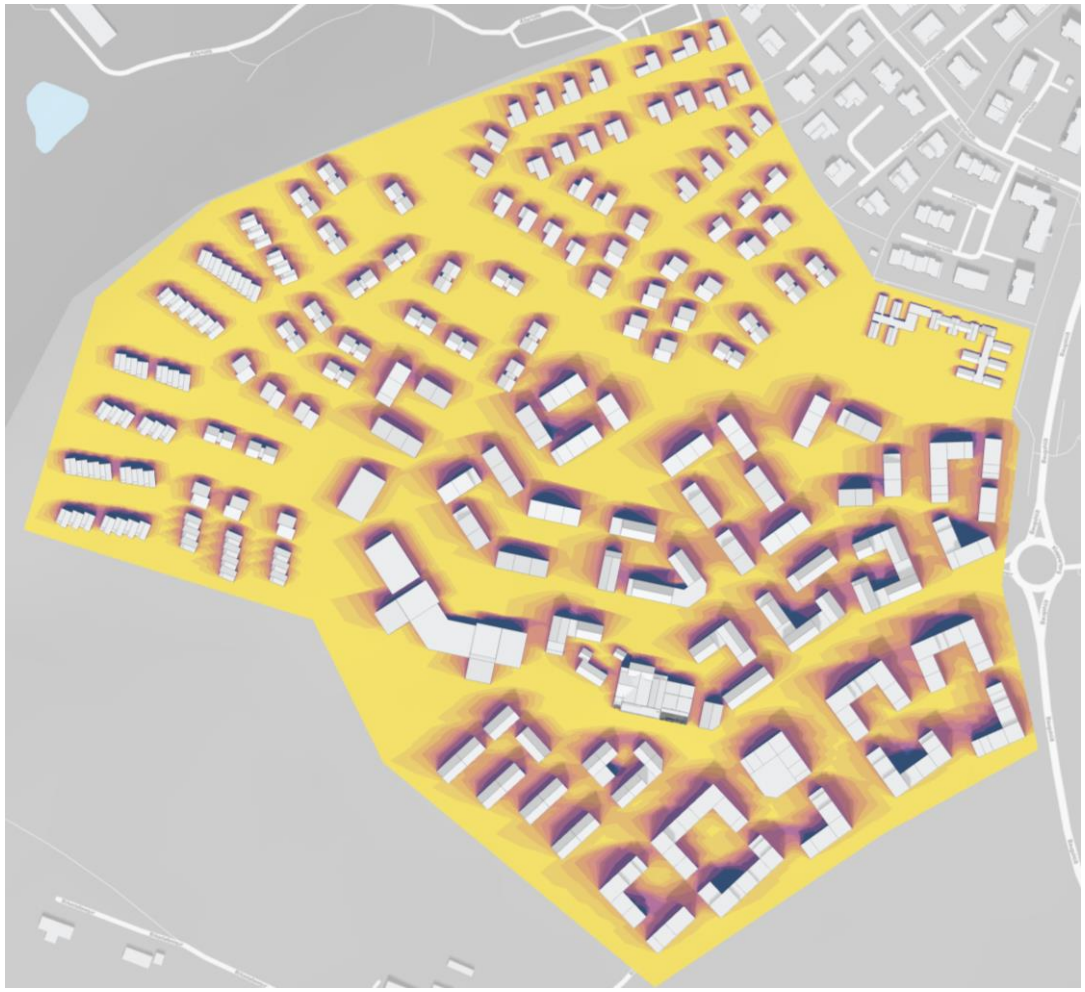
Helstu almennings- og dvalarsvæði snúa vel við sólu, s.s. skólalóð, Blikastaðastræti, Blikastaðavegur og náttúrugeirar.

Skýringarmyndin sýnir samspil byggðar og sólarstunda miðað við aðstæður 1. maí milli klukkan kl. 9 og 17. Yfir 75% af skipulagssvæðinu hefur sól í 5 klst. eða lengur á því tímabili. Því má ætla að skilgreind almennings- og dvalarsvæði, bæði í bæjarlandi og innan lóða hafi sól í yfir 5 klst. á sama tíma.

Ground

hours	m^2	%
5 - 6	21026	9
6 - 7	26129	11
7 - 8	31676	14
8 - 9	92854	41
Total	171685	75





Skýringarmynd. Sýnir sólarstundir á almennings- og dvalarsvæðum 1. maí milli kl. 9 og 17. Yfir 50% af þeim svæðum njóta sólar á þeim tíma.

5.5.4 Skuggavarpsgreiningar

Vorjafndægur

Skýringarmynd. Sýndir skuggavarp á vorjafndægri
21. mars kl. 10.00

Skýringarmynd. Sýndir skuggavarp á vorjafndægri
21. mars kl. 14.00

Skýringarmynd. Sýndir skuggavarp á vorjafndægri
21. mars kl. 17.00

Sumarsólstöður

Skýringarmynd. Sýndir skuggavarp á sumarsólstöður
21. júní kl. 10.00

Skýringarmynd. Sýndir skuggavarp á sumarsólstöður
21. júní kl. 14.00

Skýringarmynd. Sýndir skuggavarp á sumarsólstöður
21. júní kl. 17.00

5.5.5 Veitur

Samráð skal haft við viðeigandi veitustofnanir við hönnun og framkvæmdir innviða á svæðinu.

5.5.6 Fráveita – skólpkerfi

Fráveita á svæðinu er í umsjón Mosfellsbæjar. Gert er ráð fyrir að lögð verði sjálfrennslislögn frá Korputúni að tengipunkti við núverandi fráveitulögn Mosfellsbæjar neðarlega í landi Blikastaða. Lögnin mun þjóna stærstum hluta Blikastaðalands og Korputúni eftir uppbyggingu. Forsendur forhönnunar:103159-73-MIN-001-V01.

Ekki er gert ráð fyrir því að frárennsli frá bílakjöllurum ráði hæðarkótum fráveitukerfis. Því þarf að gera ráð fyrir dælukerfum fyrir fráveitu frá bílakjöllurum.

Almennt skal gera ráð fyrir einni tengingu fyrir fráveitu við hverja lóð og skulu skólp- og ofanvatnskerfi vera aðskilin. Eins og fram kemur í kafla *5.2.7 Blágrænar ofanvatnslausnir* skal gera ráð fyrir að ofanvatn sé leitt í blágrænar ofanvatnslausnir inni á lóðum en þær skulu útbúnar með yfirfallstengingu við fráveitukerfið. Ákvörðun um staðsetningu tengingar á lóð er tekin á hönnunarstigi gatna- og veitukerfa. Nákvæm staðsetning skal koma fram á lóðarblöðum (mæli- og hæðarblöð).

5.5.7 Fráveita – ofanvatn

Ofanvatn skal meðhöndlað með blágrænum ofanvatnslausnum í samblandi við hefðbundið lagnakerfi. Leysa skal meðhöndlun ofanvatns innan lóða. Nánar er fjallað um meðhöndlun ofanvatns í kafla *5.2.7 Blágrænar ofanvatnslausnir*.

5.5.8 Vatnsveita

Gert er ráð fyrir að vatnsveita á svæðinu muni tengjast núverandi lagnakerfi Mosfellsbæjar um tengipunkta við Baugshlíð og framtíðarstofnlögn vatnsveitu í Borgarlínugötu.

5.5.9 Hitaveita

Hitaveita á svæðinu er rekin af Mosfellsbæ. Gert er ráð fyrir tengipunkti hitaveitu sunnan Vesturlandsvegar. Samkvæmt hönnunarforsendum frá Mosfellsbæ er gert ráð fyrir að bakvatni hitaveitu sé skilað í regnvatnskerfið.

5.5.10 Dreifistöðvar rafmagns

Lóðir fyrir dreifistöðvar rafmagns eru sýndar á deiliskipulagsuppdrætti. Nánar er fjallað um útlit dreifistöðva í sérskilmálum.

5.5.11 Uppbyggingaráfangar

Gert er ráð fyrir að svæðið geti byggst upp í áföngum. Því er skipt upp í fjögur uppbyggingarsvæði en hús innan þeirra skulu byggjast upp samhliða. Frekari ákvörðun um uppbyggingu skal ákvarðast í samráði við sveitarfélagið, m.a. m.t.t. innviðauppbyggingar. Uppbyggingarsvæðin eru:

- **Svæði A, norðaustan Díakrókalækjar.**

  Svæðið byggist upp í framhaldi af núverandi sérbýlishúsabyggð við Þrastarhöfða. Sérbýlishús vestast, sunnan við núverandi byggð en fjölbýlishús austar. Leikskóli við Þrastarhöfða er óbreyttur.

- **Svæði B, milli Skálatúnslækjar og Díakrókalækjar.**

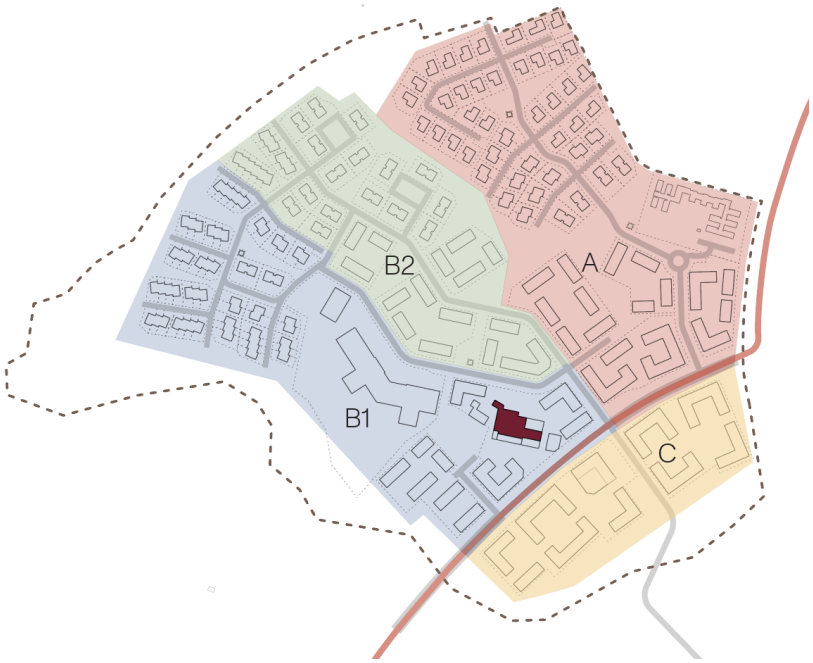
  Svæðið skiptist upp í tvo áfanga, B1 og B2.

  - **B-1.** Blikastaðabærinn, leik- og grunnskóli ásamt fjölbreyttri samsetningu sérbýlishúsa og minni fjölbýlishúsa.
  - **B-2.** Fjölbreytt samsetning sérbýlishúsa og minni fjölbýlishúsa.

  Hefja skal uppbygginu á svæði B-1 og er mikilvægt að horfa til þess að leik- og grunnskóli byggist upp samhliða íbúðabyggð. Einnig er mikilvægt Blikastaðabænum verði fundið hlutverk sem fyrst til þess að tryggja aðlaðandi umgjörð og aðdráttarafl nýrrar byggðar í 1. áfanga uppbyggingar í Blikastaðalandi. Þegar að uppbyggingu á svæði B-2 kemur skal tryggja að umferð þungra bíla tengd framkvæmdum verði um þann hluta vegarins sem er fjær leik- og grunnskóla.

- **Svæði C, milli Skálatúnslækjar og Blikastaðavegar.**

  Fjölbýlishús og dagvöruverslun. Svæðið er óháð öðrum uppbyggingarsvæðum og getur byggst upp sem ein heild.



Skýringarmynd. Sýnir leiðbeinandi skiptingu uppbyggingar í fyrsta áfanga Blikastaðlands.

Byggingar innan sömu lóðar skulu byggjast upp samtímis, einn og sami hönnuður skal vera að byggingum innan sömu lóðar.

Samhliða fyrstu uppbyggingaráföngum er gert ráð fyrir að gerður verði vegur í vegstæði Borgarlínu, milli Baugshlíðar og Korpúlfsstaðavegar. Fyrirhugað er að vegurinn nýtist framkvæmdaraðilum sem vinnuvegur og íbúum sem önnur leið úr hverfinu og almenningssamgöngum, þar til Borgarlína byrjar að aka um svæðið.

Skýringarmynd. Sýnir framtíðar gatnakerfi og tengingar við aðliggjandi götur.

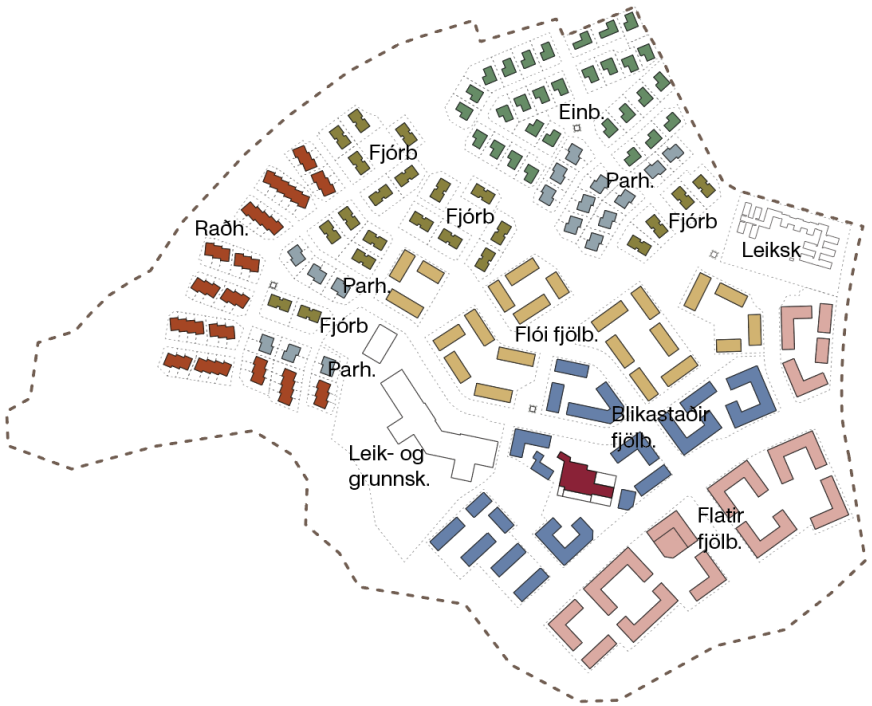
Þegar Borgarlína byrjar að aka um svæðið verður akstursleið bíla óheimil meðfram Borgarlínugötu næst Blikastaðabænum, þar sem fyrirhuguð Borgarlínustöð er. Þegar að því kemur er mikilvægt að gatnakerfi deiliskipulagsáfanga sem liggur næst Vesturlandsvegi sé til staðar, til þess að tryggja gott leiðarval akandi um svæðið.

Skýringarmynd. Yfirlitsmynd yfir skipulagssvæðið.

6 Sérákvæði

Almennir skilmálar í kafla 5 eiga við um alla hönnun innan svæðisins. Mikilvægt er að hönnuðir kynni sér vel almenna skilmála. Í sérskilmálum koma fram ákvæði sem eru sértæk fyrir hverja lóð fyrir fjölbýlishús en húsatýpur fyrir sérbýlishús. Einnig koma fram frávik frá almennum skilmálum ef við á. Viðmiðunarkóti fyrir aðliggjandi götur er gefinn upp á skilmálasniðum. Endanlegur gólfkóti jarðhæða ákvarðast við gerð hæðarblaða og skal taka mið af hæðarkótum gatna.

Hámarkshæð sérbýlishúsa og Blikastaðabæjarins er sýnd á skilmálasniðum. Hámarkshæð fjölbýlishúsa er samanlögð salarhæð byggingar (frá aðkomuhæð/jarðhæð) sbr. skilmálasnið að viðbættum 1,5 metra til aðlögunar.



Skýringarmynd. Sýnir ólíkar íbúðagerðir innan skipulagssvæðisins.

6.1 Samantekt yfir fjölda íbúða

Fjölbýlishús:

HÚSAGERÐ	FJÖLDI HÚSA	FJÖLDI ÍBÚÐA	NOTKUN
FLATIR	14	490	Íbúðir, verslun og/eða þjónusta
BLIKASTAÐIR	16	317	Íbúðir, verslun og/eða þjónusta, s.s. búsetukjarni
FLÓI	22	248	Íbúðir
SAMTALS	52	1.055	

Fjórbýlishús:

HÚSAGERÐ	FJÖLDI HÚSA	FJÖLDI ÍBÚÐA	NOTKUN
HÓLSTÚN	4	16	Íbúðir
ÁSATÚN	18	72	Íbúðir
SAMTALS	22	88	

Raðhús:

HÚSAGERÐ	FJÖLDI HÚSA	FJÖLDI ÍBÚÐA	NOTKUN
ÁSATÚN	15	53	Íbúðir
SAMTALS	15	53	

Parhús:

HÚSAGERÐ	FJÖLDI HÚSA	FJÖLDI ÍBÚÐA	NOTKUN
HÓLSTÚN	6	12	Íbúðir
ÁSATÚN	11	22	Íbúðir
SAMTALS	17	34	

Einbýlishús:

HÚSAGERÐ	FJÖLDI HÚSA	FJÖLDI ÍBÚÐA	NOTKUN
HÓLSTÚN	30	30	Íbúðir
SAMTALS	30	30	

Alls:

HÚSAGERÐ	FJÖLDI HÚSA	FJÖLDI ÍBÚÐA	NOTKUN
FJÖLBÝLISHÚS	49	1.055	Íbúðir, verslun og/eða þjónusta, s.s. búsetukjarni
FJÓRBÝLISHÚS	22	88	Íbúðir
RAÐHÚS	15	53	Íbúðir
PARHÚS	17	34	Íbúðir
EINBÝLISHÚS	30	30	Íbúðir
SAMTALS	**133**	**1.260**	

Auk íbúða er gert ráð fyrir verslun, þjónustu, s.s. leik- og grunnskóla og dreifistöðvum rafmagns.

6.2 Fjölbýlishús

Fjölbýlishús á svæðinu skiptast í þrjá flokka eftir staðsetningu og hafa mismunandi yfirbragð.

6.2.1 Flatir

Skýringarmynd sýnir hverfishlutann Flatir.

Flatir – lóðir

Á Flötunum er gert ráð fyrir fjölbýlishúsum, almennt 2-4 hæðir, en valdar hornbyggingar eru 5 hæðir. Þök bygginga eru flöt, heimilt er að hafa þakgarða þar sem því er viðkomið. Meðfram Borgarlínugötu, næst Blikastaðastræti, er gert ráð fyrir blandaðri byggð með lifandi jarðhæðum, s.s. verslun og/eða þjónustu. Á lóð Flötum 1 skal gera ráð fyrir dagvöruverslun.

Lóð	Fjöldi íbúða	Meðalstærð íbúða	Atvinna m²
Flatir 1	228	90	1.761
Flatir 2	186	100	-
Flatir 3	76	100	-
Samtals	**490**		**1.761**

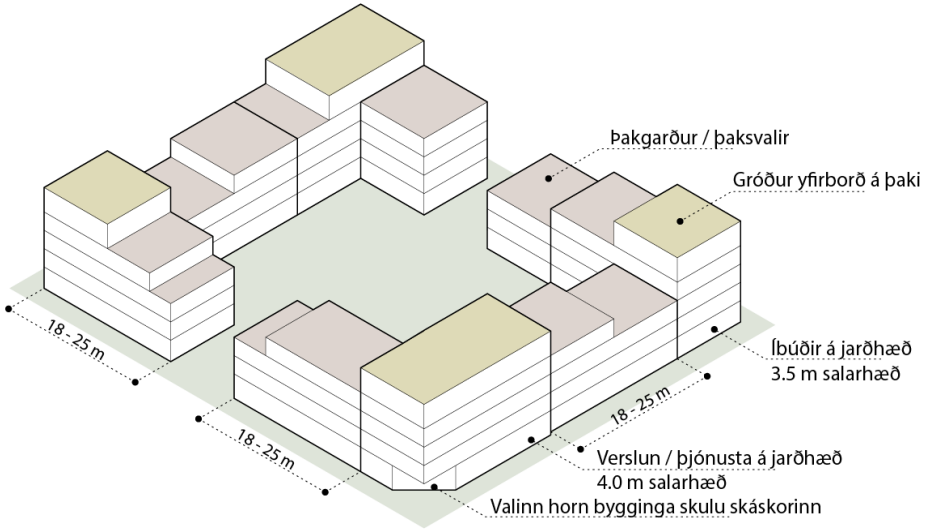
Tilvísunarmyndir. Sýna dæmi um yfirbragð byggðar í anda bygginga í hverfishluta Flötum.

Notast skal við hlýlega og náttúrulega liti og efni en að lágmarki skal 60% af efnisvali bygginga vera með hlýlega litatóna í samræmi við valið litakort fyrir Flatir.

Skýringarmynd. Sýnir litakort fyrir hverfishluta Flatir, áhersla er á hlýja litatóna jarðlita í bland við „Blikastaða-rauðan“ og bláan tón Skálatúnslækjar.

Byggingar skulu uppfylla ákvæði um uppbrot á u.þ.b. 18-25 m fresti eftir því hvernig lengd úthliðar raðast m.t.t. byggingareininga. Uppbrot skal vera í formi hliðrunar byggingar, ýmist lóðrétt eða lárétt, um a.m.k. 30 cm. Uppbrot í lita- eða efnisvali er ekki nægilegt til þess að uppfylla ákvæði um uppbrot.

Til þess að tryggja fjölbreytni í íbúðagerðum skal engin ein íbúðagerð fara yfir 40% innan lóðar.



Skýringarmynd. Sýnir uppbrot, þaksvalir, gróður á þökum og salarhæðir fjölbýlishúsa í hverfishluta Flötum.

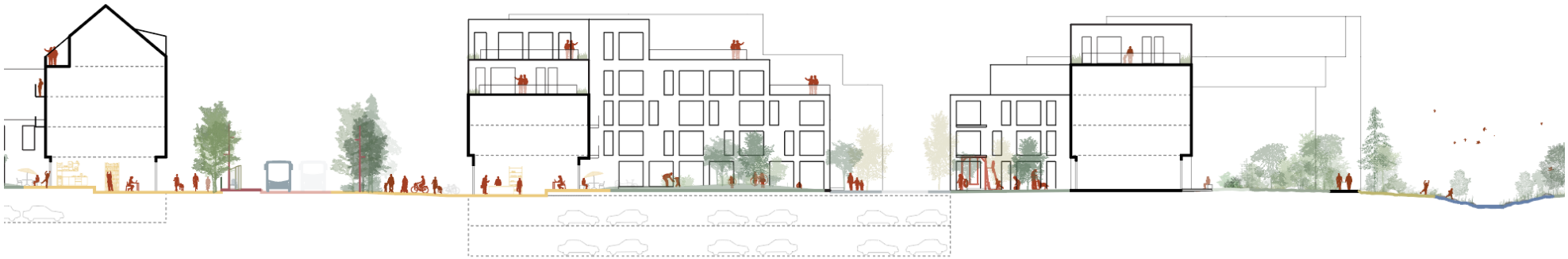
Salarhæð íbúða á jarðhæð skal að lámarki vera 3,5 m og salarhæð atvinnuhúsnæðis á jarðhæð a.m.k. 4 m. Heimilt er að hafa aukna salarhæð hæstu hluta bygginga, 5. hæðar, allt að 5 m. Tryggja skal að hlutfall glugga og dyra sé í samræmi við aukna salarhæð, hvort sem um er að ræða jarðhæðir eða efstu hæð 5 hæða byggingarhluta.

Bílastæði eru að megninu til í bílakjöllurum en framan við dagvöruverslun er einnig gert ráð fyrir bílastæðum á yfirborði.

Gert er ráð fyrir akfærum stíg um lóðina, m.a. til þess að leysa aðkomu að djúpgámum. Akfæran stíg skal útfæra þannig að hann sé aðskilinn frá stígakerfi innan lóðar. Æskileg breidd er á akfærum stíg er 3 m.

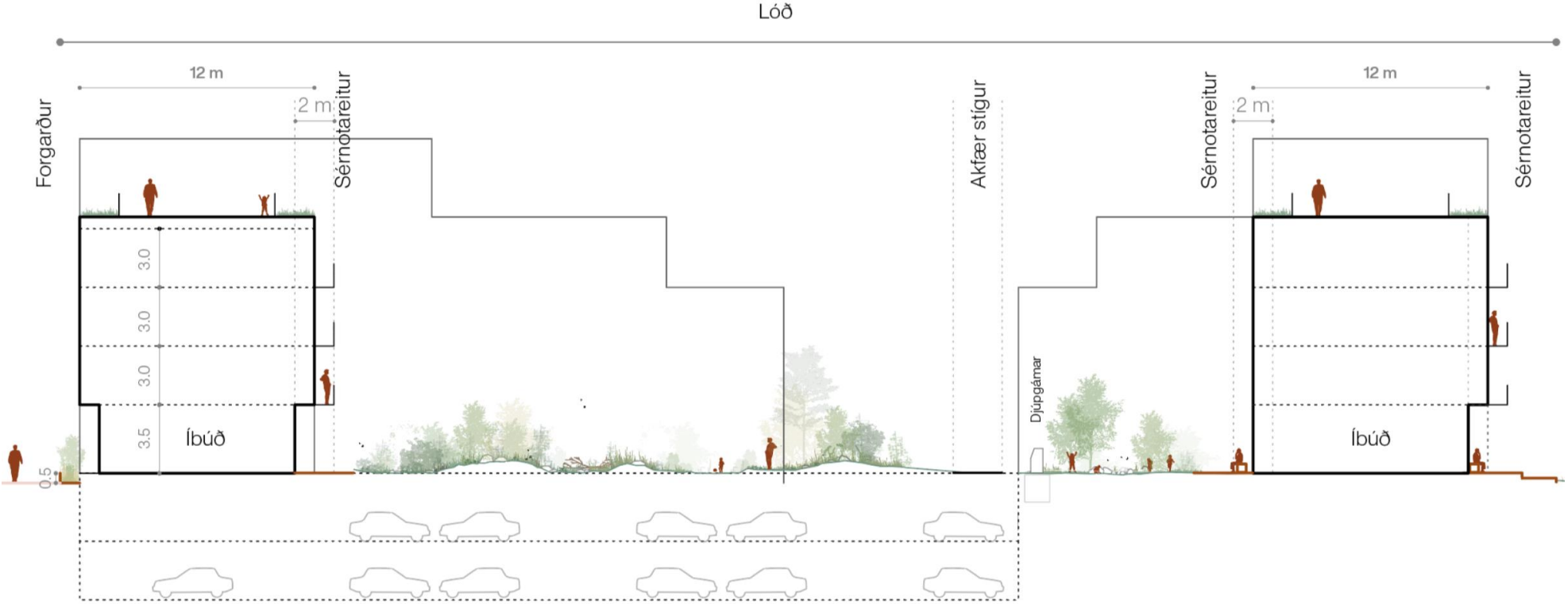
Nánari ákvæði um byggingar eru sett fram í sérskilmálum lóða.

Yfirbragð byggðar – Flatir



Skýringarmynd. Sniðmynd sýnir samspil byggðar í hverfishluta Flötum, frá Borgarlínugötu að Skálatúnslæk. Byggingar eru hæstar næst Borgarlínugötu og lækka að náttúrusvæðum. Þannig skapast betri tengsl milli byggðar og náttúru á sama tíma og sjónásar opnast bæði að nærumhverfi og í átt að Úlfarsfelli. Meðfram Skálatúnslæk er gert ráð fyrir aðalstíg og fjölbreyttum dvalar- og leiksvæðum.

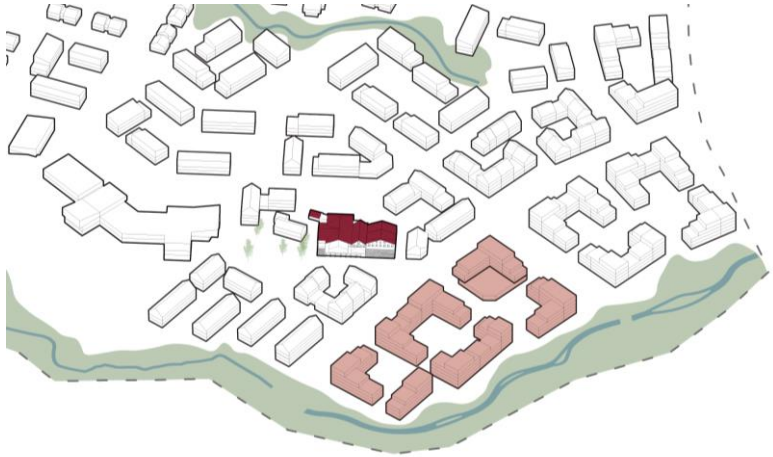
Fjölbýlishús – Flatir



Skýringarmynd. Sýnir dæmi um snið gegnum fjölbýlishús í hverfishluta Flötum.

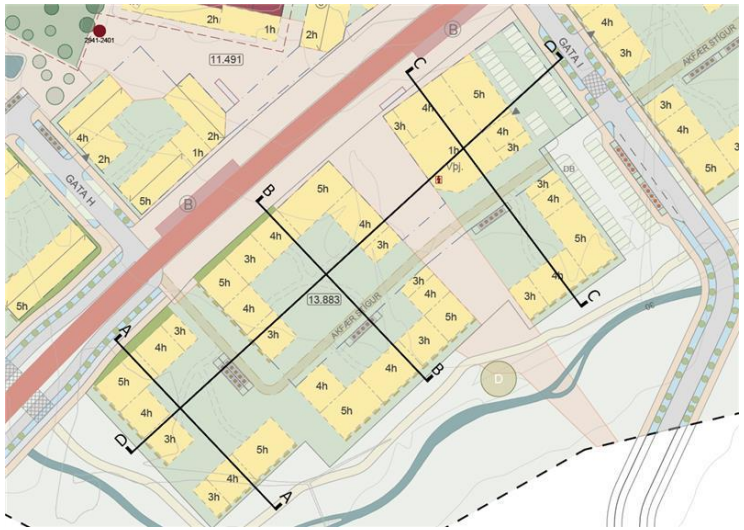
6.2.1.1 Lóð – Flatir 1

Notkun	Íbúðarhúsnæði, verslun/þjónusta á hluta
Heildarstærð lóðar	13.883 m²
Hámarksbyggingarmagn ofanjarðar A+B rými íbúða	20.507 m²
Lágmarksstærð atvinnurýmis á jarðhæð	1.761 m²
Hámarks byggingarmagn neðanjarðar	13.960 m²
Hámarksfjöldi íbúða	228
Lágmarksstærð regngarðs	346 m²



- Gera skal ráð fyrir dagvöruverslun á lóðinni.
- Kvöð er um starfsemi á jarðhæðum að Blikastaðastræti.
- Kvöð er um forgarða að göturými þar sem ekki er starfsemi.
- Kvöð er um sérnotareiti á völdum stöðum.
- Einn sameiginlegur bílakjallari er fyrir allar byggingar innan lóðar.
- Gert er ráð fyrir bílastæðum á yfirborði framan við dagvöruverslun.
- Aðalinngangur fyrir gangandi í bílakjallara skal vera úr inngarði eða frá jarðhæð bygginga. Inngangur skal hannaður sem hluti af heildarhönnun byggingar og lóðar og vera vel sýnilegur. Heimilt er að hafa aðra innganga beintengda fjölbýlishúsum þar sem það á við.
- Gera skal ráð fyrir aðstöðu fyrir 2 deilibílastæði á bílastæðum á yfirborði.
- Gera skal ráð fyrir að bílastæði á yfirborði hafi tengibúnað fyrir hleðslubíla.
- Gera skal ráð fyrir akfærum stíg innan lóðar og tryggja viðeigandi burð bílakjallara m.t.t. þess.
- Gera skal ráð fyrir djúpgámum innan lóðar.
- Kvöð er um almenna gönguleið – Blikastaðastræti.

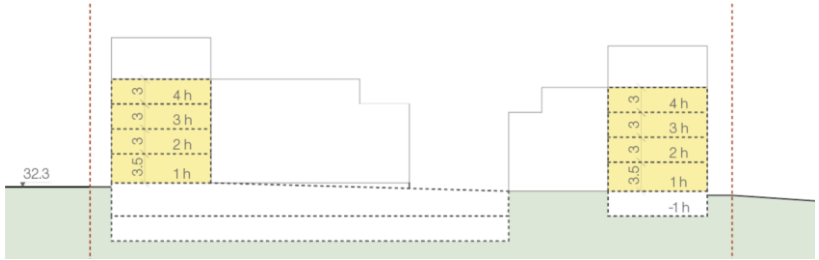
- Ákvæði eru um dreifistöð Veitna í húsum annarra en þar sem dagvöruverslun er. Hafa skal samráð við Veitur um nánari staðsetningu og aðgengi að dreifistöð.
- Gera skal ráð fyrir byggingartæknilegum lausnum og tryggja að íbúðir hafi kyrrláta hlið þar sem hljóðstig mælist yfir viðmiðunarmörkum.



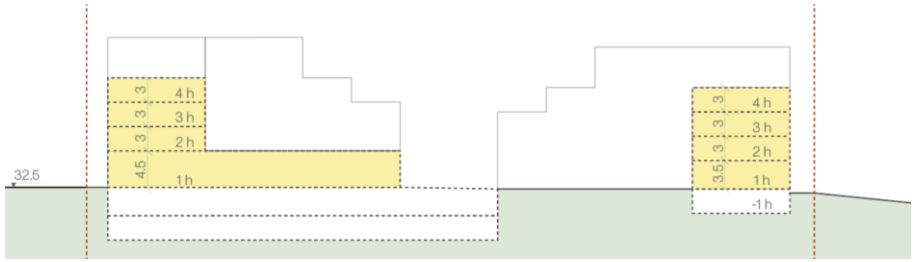
SKÝRINGAR:

- Sveitafélagsmörk
- Mörk deiliskipulagsreits
- Lóðamörk
- Byggingareitur
- Byggingareitur neðanjarðar
- Bílastæði á yfirborði - útfærsla leiðbeinandi
- DB Deilibílastæði á yfirborði - útfærsla og staðsetning leiðbeinandi
- Bílastæði innan lóða
- Borgarlína - lega leiðbeinandi
- Gangstétt - lega leiðbeinandi
- Göngustígur - lega leiðbeinandi
- Akfær stígur
- Aðrir göngustígar - lega leiðbeinandi
- Hjólastígar - lega leiðbeinandi
- Upphækkaðar gönguþveranir
- Víkjandi byggingar
- Klappir
- Blikastaðir
- Blikastræti
- Blikagarður
- Tré sem skal varðveita við Blikastaðabæ
- Gróður - til skýringar
- Svæði um gróður í göturými og ofanvatnslausnir
- Svæði um regngarð innan lóðar
- Ofanvatnslausnir - s.s, settjörn, útfærsla og lega leiðbeinandi
- Svæði um sérnotareit
- Svæði um forgarð
- 0.000 Stærð lóða í m^2
- 2h Hæðir bygginga
- 1 Húsnúmer - Leiðbeinandi
- Mænisstefna
- Svæði um einhalla þak, vísar upp
- Skipting hæða - leiðbeinandi um 1.5 m í hvora átt
- Innkeyrsla að bílakjallara - bindandi frá götuhlið, nákvæm staðsetning leiðbeinandi
- Dreifistöðvar rafmagns
- Svæði um dreifistöð rafmagns í byggingum annarra - staðsetning og útfærsla í samráði við Veitur
- B Borgarlínustöð
- Hjólastæði - leiðbeinandi
- Djúpgámar
- Grenndargámar
- Dvalar-, leik-, og/eða hreyfisvæði - útfærsla leiðbeinandi
- Minjar
- Túngarður og verndarsvæði/hverfisvernd
- Blikastaðir - hverfisvernd
- Hljóðvarnir

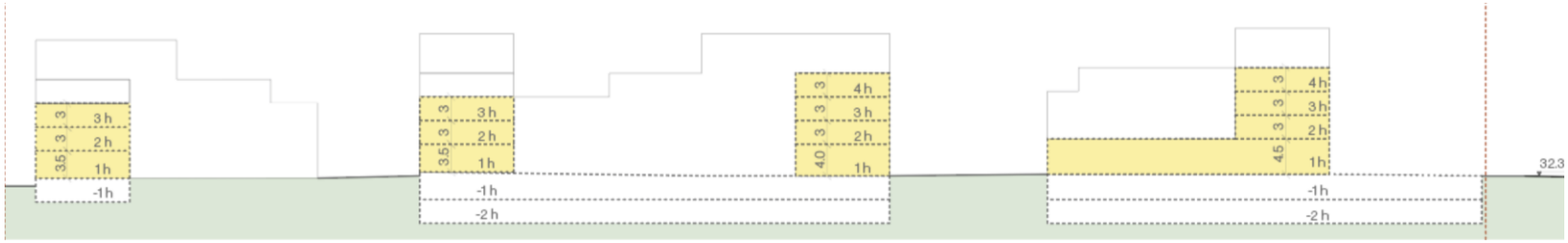
Skilmálasnið AA



Skilmálasnið BB



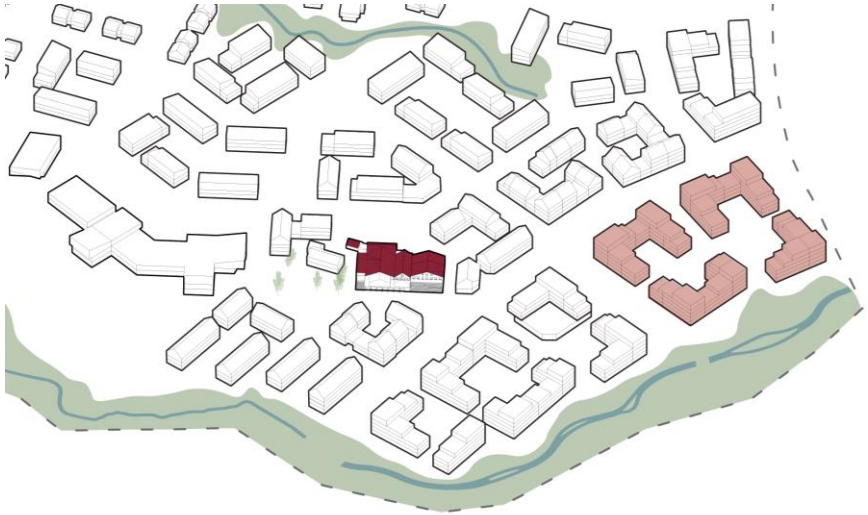
Skilmálasnið CC



Skilmálasnið CC

6.2.1.2 Lóð – Flatir 2

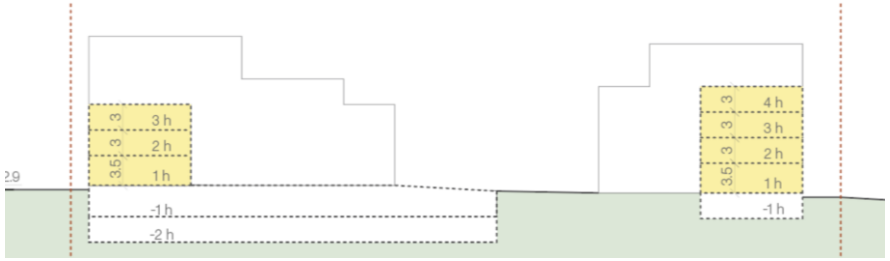
Notkun	Íbúðarhúsnæði
Heildarstærð lóðar	10.410 m²
Hámarks byggingarmagn ofanjarðar A+B rými íbúða	18.619 m²
Lágmarksstærð atvinnurýmis á jarðhæð	0 m²
Hámarks byggingarmagn neðanjarðar	11.402 m²
Hámarksfjöldi íbúða	186
Lágmarksstærð regngarðs	353 m²



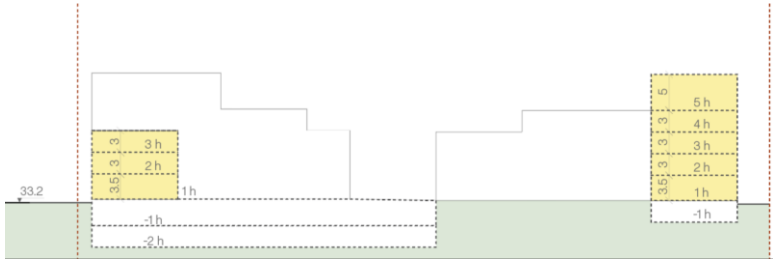
- Kvöð um forgarða að göturými á völdum stöðum.
- Kvöð um sérnotareiti á völdum stöðum.
- Einn sameiginlegur bílakjallari er fyrir allar byggingar innan lóðar.
- Aðalinngangur fyrir gangandi í bílakjallara skal vera úr inngarði eða frá jarðhæð bygginga. Inngangur skal hannaður sem hluti af heildarhönnun byggingar og lóðar og vera vel sýnilegur. Heimilt er að hafa aðra innganga beintengda fjölbýlishúsum þar sem það á við.
- Gera skal ráð fyrir akfærum stíg innan lóðar og tryggja skal viðeigandi burð bílakjallara m.t.t. þess.
- Gera skal ráð fyrir djúpgámum innan lóðar.
- Gera skal ráð fyrir byggingartæknilegum lausnum og tryggja að íbúðir hafi kyrrláta hlið þar sem hljóðstig mælist yfir viðmiðunarmörkum.

SKÝRINGAR:

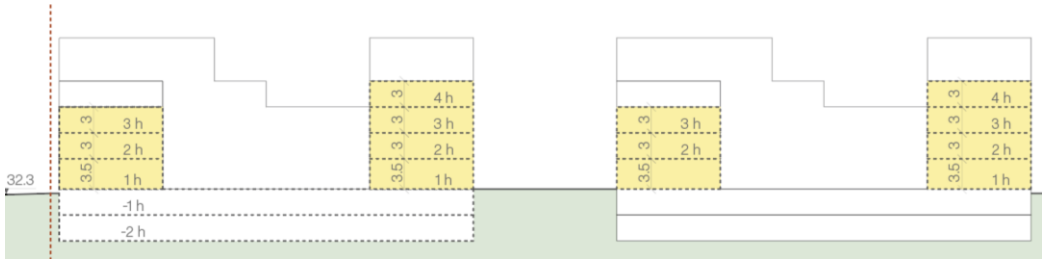
- Sveitafélagsmörk
- Mörk deiliskipulagsreits
- Lóðamörk
- Byggingareitur
- Byggingareitur neðanjarðar
- Bílastæði á yfirborði - útfærsla leiðbeinandi
- DB Deilibílastæði á yfirborði - útfærsla og staðsetning leiðbeinandi
- Bílastæði innan lóða
- Borgarlína - lega leiðbeinandi
- Gangstétt - lega leiðbeinandi
- Göngustígur - lega leiðbeinandi
- Akfær stígur
- Aðrir göngustígar - lega leiðbeinandi
- Hjólastígar - lega leiðbeinandi
- Upphækkaðar gönguþveranir
- Víkjandi byggingar
- Klappir
- Blikastaðir
- Blikastræti
- Blikagarður
- Tré sem skal varðveita við Blikastaðabæ
- Gróður - til skýringar
- Svæði um gróður í göturými og ofanvatnslausnir
- Svæði um regngarð innan lóðar
- Ofanvatnslausnir - s.s. settjörn, útfærsla og lega leiðbeinandi
- Svæði um sérnotareit
- Svæði um forgarð
- 0.000 Stærð lóða í m²
- 2h Hæðir bygginga
- 1 Húsnúmer - Leiðbeinandi
- Mænisstefna
- Svæði um einhalla þak, vísar upp
- Skipting hæða - leiðbeinandi um 1.5 m í hvora átt
- Innkeyrsla að bílakjallara - bindandi frá götuhliði, nákvæm staðsetning leiðbeinandi
- Dreifistöðvar rafmagns
- Svæði um dreifistöð rafmagns í byggingum annarra - staðsetning og útfærsla í samráði við Veitur
- B Borgarlínustöð
- Hjólastæði - leiðbeinandi
- Djúpgámar
- Grenndargámar
- Dvalar-, leik-, og/eða hreyfisvæði - útfærsla leiðbeinandi
- Minjar
- Túngarður og verndarsvæði/hverfisvernd
- Blikastaðir - hverfisvernd
- Hljóðvarnir



Skilmálasnið AA



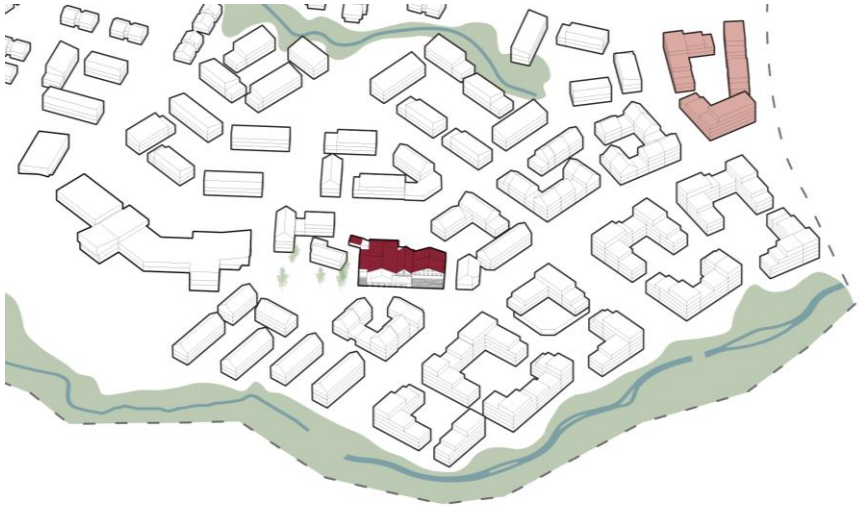
Skilmálasnið BB



Skilmálasnið CC

6.2.1.3 Lóð – Flatir 3

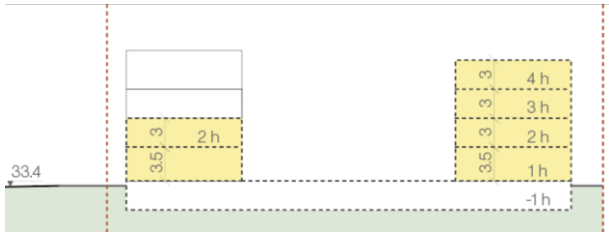
Notkun	Íbúðarhúsnæði
Heildarstærð lóðar	5.057 m²
Hámarksbyggingarmagn ofanjarðar A+B rými íbúða	7.640 m²
Lágmarksstærð atvinnurýmis á jarðhæð	0 m²
Hámarksbyggingarmagn neðanjarðar	4.075 m²
Hámarksfjöldi íbúða	76
Lágmarksstærð regngarðs	126 m²



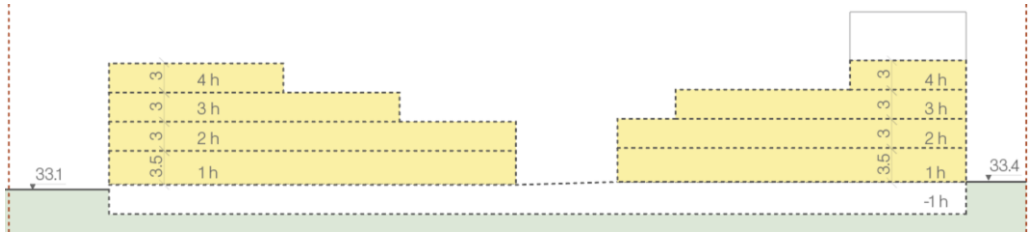
- Kvöð um forgarða að göturými á völdum stöðum.
- Kvöð um sérnotareiti á völdum stöðum.
- Einn sameiginlegur bílakjallari er fyrir allar byggingar innan lóðar.
- Djúpgámar eru staðsettir á fylgilóð við aðliggjandi götu.
- Gera skal ráð fyrir byggingartæknilegum lausnum og tryggja að íbúðir hafi kyrrláta hlið þar sem hljóðstig mælist yfir viðmiðunarmörkum.

SKÝRINGAR:

- Sveitafélagsmörk
- Mörk deiliskipulagsreits
- Lóðamörk
- Byggingareitur
- Byggingareitur neðanjarðar
- Bílastæði á yfirborði - útfærsla leiðbeinandi
- DB Deilibílastæði á yfirborði - útfærsla og staðsetning leiðbeinandi
- Bílastæði innan lóða
- Borgarlína - lega leiðbeinandi
- Gangstétt - lega leiðbeinandi
- Göngustígur - lega leiðbeinandi
- Akfær stígur
- Aðrir göngustígar - lega leiðbeinandi
- Hjólastígar - lega leiðbeinandi
- Upphækkaðar gönguþveranir
- Víkjandi byggingar
- Klappir
- Blikastaðir
- Blikastræti
- Blikagarður
- Tré sem skal varðveita við Blikastaðabæ
- Gróður - til skýringar
- Svæði um gróður í göturými og ofanvatnslausnir
- Svæði um regngarð innan lóðar
- Ofanvatnslausnir - s.s. settjörn, útfærsla og lega leiðbeinandi
- Svæði um sérnotareit
- Svæði um forgarð
- 0.000 Stærð lóða í m^2
- 2h Hæðir bygginga
- 1 Húsnúmer - Leiðbeinandi
- Mænisstefna
- Svæði um einhalla þak, vísar upp
- Skipting hæða - leiðbeinandi um 1.5 m í hvora átt
- Innkeyrsla að bílakjallara - bindandi frá götuhlið, nákvæm staðsetning leiðbeinandi
- Dreifistöðvar rafmagns
- Svæði um dreifistöð rafmagns í byggingum annarra - staðsetning og útfærsla í samráði við Veitur
- B Borgarlínustöð
- Hjólastæði - leiðbeinandi
- Djúpgámar
- Grenndargámar
- D Dvalar-, leik-, og/eða hreyfisvæði - útfærsla leiðbeinandi
- Minjar
- Túngarður og verndarsvæði/hverfisvernd
- Blikastaðir - hverfisvernd
- Hljóðvarnir



Skilmálasnið AA



Skilmálasnið BB

6.2.2 Blikastaðir

Skýringarmynd sýnir hverfishlutann Blikastaði.

Á Blikastöðum er gert ráð fyrir fjölbýlishúsum með mænisþökum sem hafa skírskotun í húsþök Blikastaðabæjarins. Fjölbýlishús eru að jafnaði 2-3 hæðir auk rishæðar, á þremur stöðum eru byggingar 4 hæðir auk rishæðar. Heimilt er að hafa þakgarða þar sem því er viðkomið. Meðfram Borgarlínugötu, næst Blikastöðum og Blikastaðastræti, er gert ráð fyrir blandaðri byggð með lifandi jarðhæðum, s.s. verslun og/eða þjónustu. Gert er ráð fyrir því að gamli Blikastaðabærinn verðir gerður upp og fái nýtt hlutverk á svæðinu með starfsemi sen styðji við fjölbreytt samfélag og þjóni sem flestum. Á lóð Blikastöðum 1 er gert ráð fyrir sambýli með 12 íbúðum.

Blikastaðir – lóðir

Lóð	Fjöldi íbúða	Meðalstærð íbúða	Atvinna m²
Blikastaðir 1	94	100	-
Blikastaðir 2	73	100	5.910*
Blikastaðir 3	100	100	-
Blikastaðir 4	50	100	310
Samtals	**317**		**6.220**

*Þar af núverandi bygging Blikastaðabærinn 2.340 m²

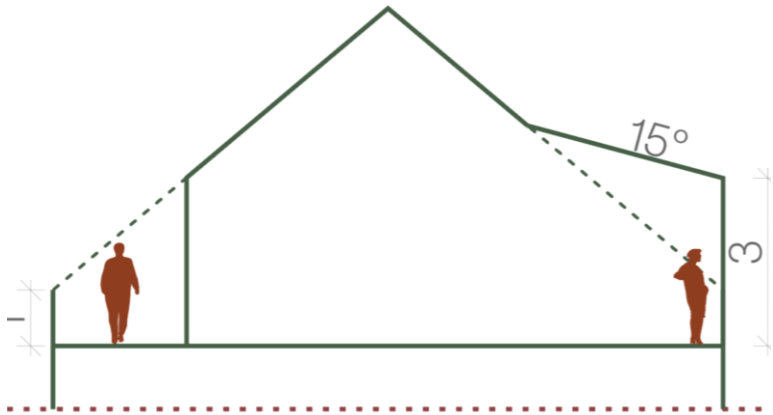
Hverfisvernd er sett utan um gömlu húsin við Blikastaði 1 og gamla garðinn framan við íbúðarhúsið og einnig eru ákvæði um að vernda hluta þeirra trjáa sem í garðinum eru. Sjá nánar um hverfisvernd í kafla *5.3.4 Menningarminjar* og nánar í sérskilmálum lóðar um varðveislu trjáa á framkvæmdartíma.

Tilvísunarmyndir. Sýna dæmi um yfirbragð byggðar í anda bygginga í hverfishluta, Blikastöðum.

Notast skal við hlýlega og náttúrulega liti og efni en að lágmarki skal 60% af efnisvali bygginga vera með hlýlega litatóna í samræmi við valið litakort fyrir Blikastaði.

Skýringarmynd. Sýnir litakort fyrir hverfishluta Blikastaðir, áhersla er á milda jarðlitatóna í bland við „Blikastaða-rauðan" í hverfishlutanum Blikastöðum.

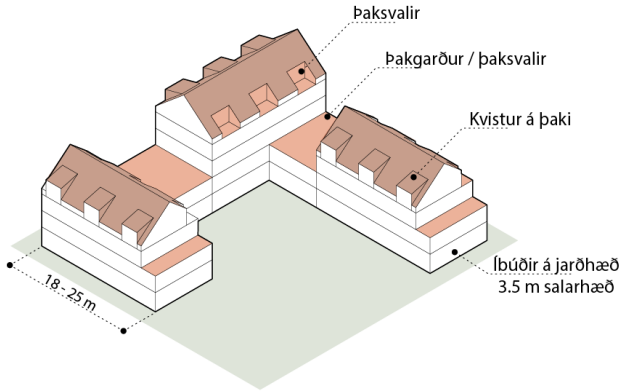
Byggingar skulu uppfylla ákvæði um uppbrot á u.þ.b. 18-25 m fresti eftir því hvernig lengd úthliðar ræðst m.t.t. byggingareininga. Uppbrot skal vera í formi hliðrunar byggingar, ýmist lóðrétt eða lárétt, um a.m.k. 30 cm. Uppbrot í lita- eða efnisvali er ekki nægilegt til þess að uppfylla ákvæði um uppbrot.



Skýringarmynd. Sýnir útfærslu á kvistum og svölum efstu hæða (rishæða) bygginga í hverfishluta Blikastöðum.

Hámarkshæð útveggjar á landhlið rishæðar er 1 m (á ekki við um kvisti), nema skilmálasnið sýni annað. Heimilt er að setja kvisti á þök bygginga, samanlögð lengd kvista skal ekki vera lengri en sem nemur 40% af heildarlengd byggingar/þaks. Hámarkslengd hvers kvists er 4 m. Hámarkshæð kvista er 3 m frá gólfi efstu hæðar. Hámarkshalli á þaki kvists er 15°.

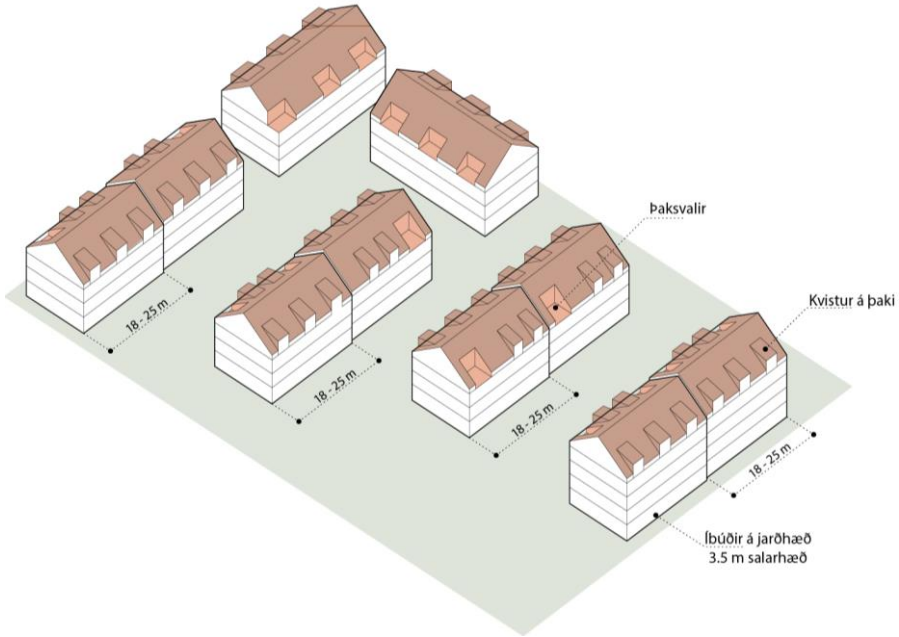
Heimilt er að skera úr byggingum/þökum bygginga fyrir svalir en samanlögð lengd svala skal ekki vera lengri en sem nemur 40% af heildarlengd byggingar/þaks. Hámarksbreidd svala er 4 m. Lyftustokkar skulu vera að fullu innan byggingarreits.



Skýringarmynd. Sýnir uppbrot, þakgarða/þaksvalir, kvista og salarhæðir fjölbýlishúsa í hverfishluta Blikastöðum.

Salarhæð íbúða á jarðhæð skal að lámarki vera 3,5 m og salarhæð atvinnuhúsnæðis á jarðhæð a.m.k. 4 m. Tryggja skal að hlutfall glugga og dyra sé í samræmi við aukna salarhæð jarðhæðar.

Til þess að tryggja fjölbreytni í íbúðagerðum skal engin ein íbúðagerð fara yfir 40% innan lóðar.

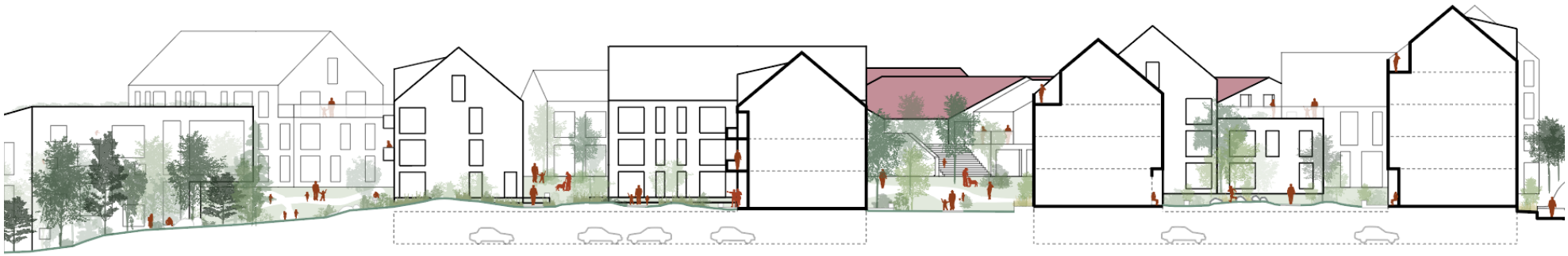


Skýringarmynd. Sýnir uppbrot, þaksvalir, kvista og salarhæðir fjölbýlishúsa í hverfishluta Blikastöðum.

Bílastæði eru að megninu til í bílakjöllurum en samsíða bílastæði eru í bæjarlandi þar sem því er viðkomið. Bílakjallari á lóð Blikastöðum 2, við Blikastaðabæinn, skal vera opinn almenningi en þar er kvöð um samnýtingu bílastæða.

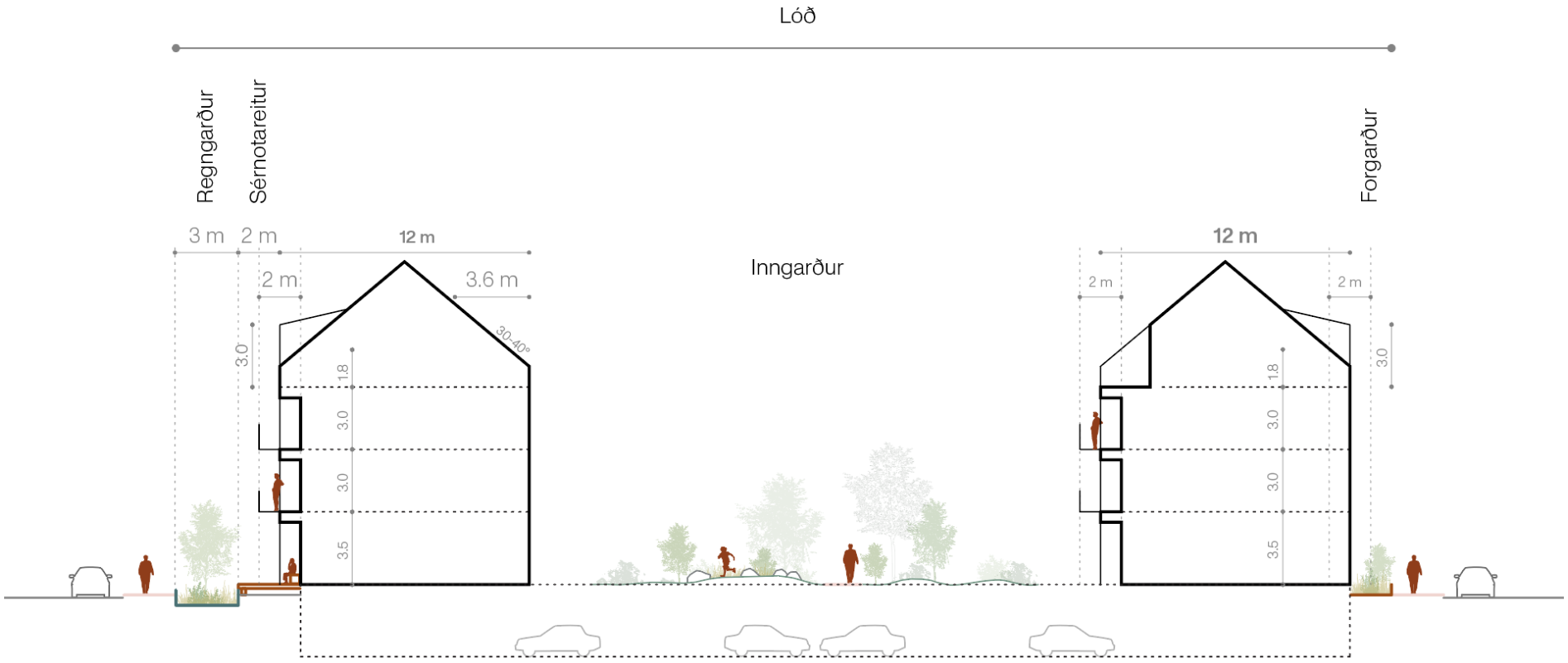
Nánari ákvæði um byggingar eru sett fram í sérskilmálum lóða.

Yfirbragð byggðar – Blikastaðir



Sniðmynd. Sýnir samspil byggðar í hverfishluta Blikastöðum, frá skólalóð við nýjan leik- og grunnskóla gegnum íbúðabyggð framan við Blikastaðabæinn og að Borgarlínugötu. Dvalar- og íverusvæði við íbúðabyggð eru í góðum tengslum við náttúrugæði meðfram Skálatúnslæk, skólalóð og Blikastaðastræti sem liggur fram hjá Blikastaðabænum.

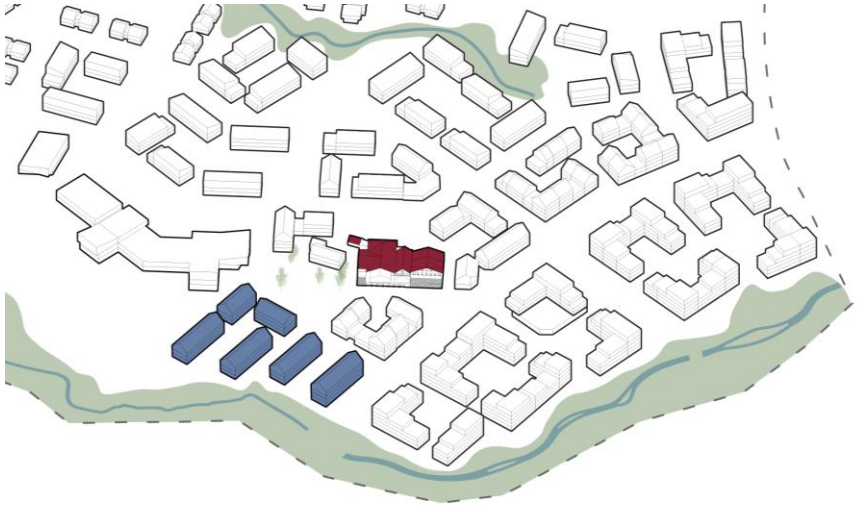
Fjölbýlishús – Blikastaðir



Skýringarmynd. Sýnir dæmi um snið gegnum fjölbýlishús í hverfishluta Blikastöðum.

6.2.2.1 Lóð – Blikastaðir 1

Notkun	Íbúðarhúsnæði/ búsetukjarni
Heildarstærð lóðar	6.108 m²
Hámarksbyggingarmagn ofanjarðar A+B rými íbúða	9.370 m²
Lágmarksstærð atvinnurýmis á jarðhæð	0 m²
Hámarksbyggingarmagn neðanjarðar	5.127 m²
Hámarksfjöldi íbúða	94
Lágmarksstærð regngarðs	188 m²

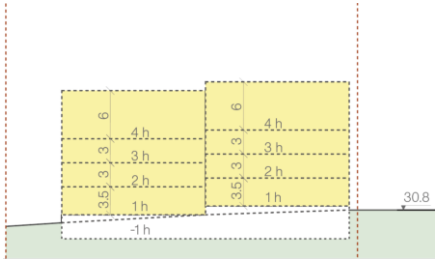


- Gera skal ráð fyrir 12 íbúða sambýli á lóðinni.
- Kvöð er um forgarða að göturými.
- Kvöð er um sérnotareiti á völdum stöðum.
- Einn sameiginlegur bílakjallari er fyrir allar byggingar innan lóðar.
- Djúpgámar skulu staðsettir á fylgilóð við aðliggjandi götu.
- Gera skal ráð fyrir byggingartæknilegum lausnum og tryggja að íbúðir hafi kyrrláta hlið þar sem hljóðstig mælist yfir viðmiðunarmörkum.

SKÝRINGAR:

- Sveitafélagsmörk
- Mörk deiliskipulagsreits
- Lóðamörk
- Byggingareitur
- Byggingareitur neðanjarðar
- Bílastæði á yfirborði - útfærsla leiðbeinandi
- DB Deilibílastæði á yfirborði - útfærsla og staðsetning leiðbeinandi
- Bílastæði innan lóða
- Borgarlína - lega leiðbeinandi
- Gangstétt - lega leiðbeinandi
- Göngustígur - lega leiðbeinandi
- Akfær stígur
- Aðrir göngustígar - lega leiðbeinandi
- Hjólastígar - lega leiðbeinandi
- Upphækkaðar gönguþveranir
- Víkjandi byggingar
- Klappir
- Blikastaðir
- Blikastræti
- Blikagarður
- Tré sem skal varðveita við Blikastaðabæ
- Gróður - til skýringar
- Svæði um gróður í göturými og ofanvatnslausnir
- Svæði um regngarð innan lóðar
- Ofanvatnslausnir - s.s. settjörn, útfærsla og lega leiðbeinandi
- Svæði um sérnotareit
- Svæði um forgarð
- 0.000 Stærð lóða í m^2
- 2h Hæðir bygginga
- 1 Húsnúmer - Leiðbeinandi
- Mænisstefna
- Svæði um einhalla þak, vísar upp
- Skipting hæða - leiðbeinandi um 1.5 m í hvora átt
- Innkeyrsla að bílakjallara - bindandi frá götuhlið, nákvæm staðsetning leiðbeinandi
- Dreifistöðvar rafmagns
- Svæði um dreifistöð rafmagns í byggingum annarra - staðsetning og útfærsla í samráði við Veitur
- B Borgarlínustöð
- Hjólastæði - leiðbeinandi
- Djúpgámar
- Grenndargámar
- D Dvalar-, leik-, og/eða hreyfisvæði - útfærsla leiðbeinandi
- Minjar
- Túngarður og verndarsvæði/hverfisvernd
- Blikastaðir - hverfisvernd
- Hljóðvarnir

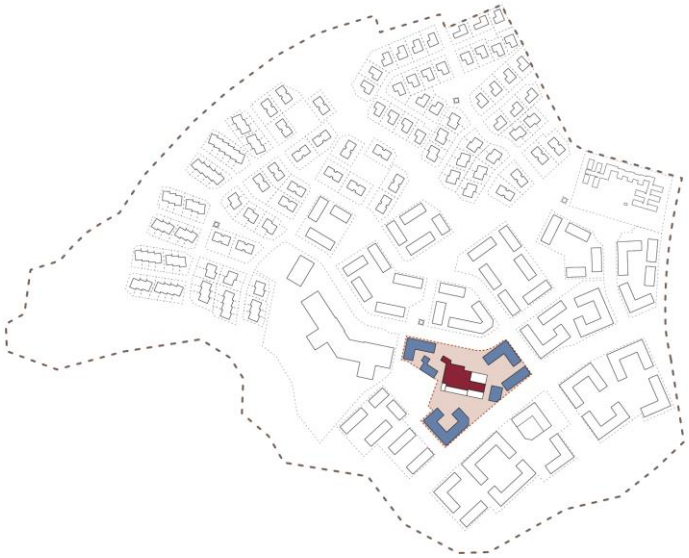
Skilmálasnið AA

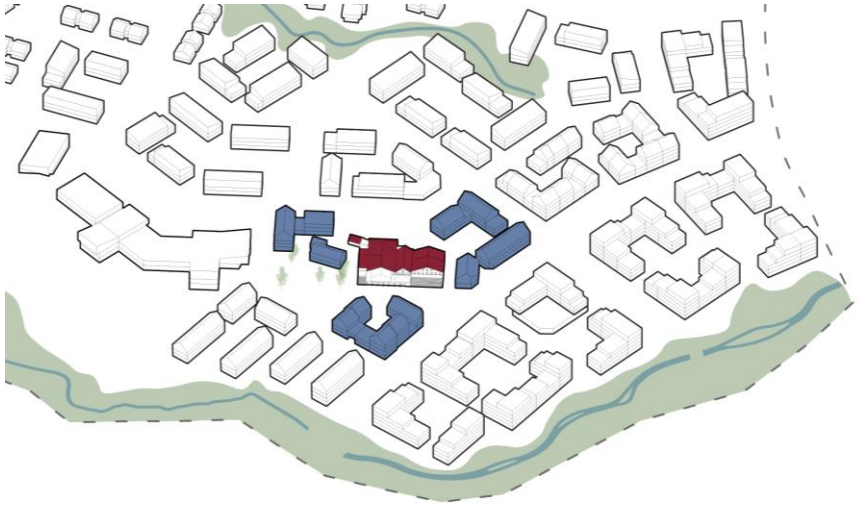


Skilmálasnið BB

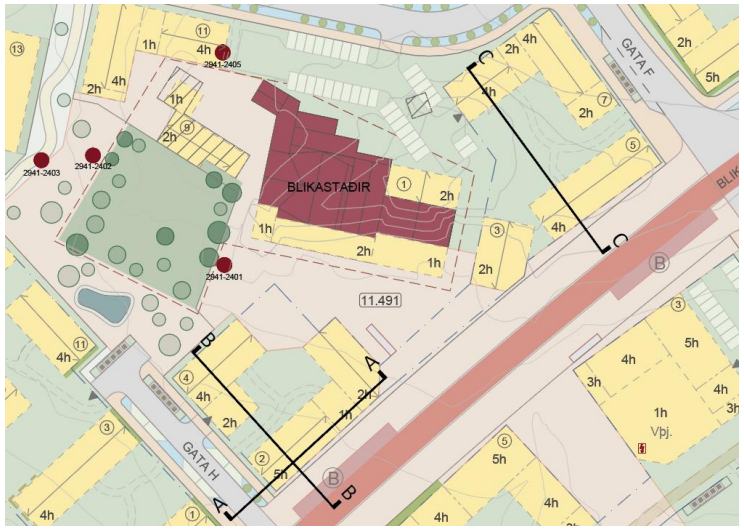
6.2.2.2 Lóð – Blikastaðir 2

Notkun	Íbúðarhúsnæði/ verslun og þjónusta
Heildarstærð lóðar	11.491 m²
Hámarksbyggingarmagn ofanjarðar A+B rými íbúðir	7.280 m²
Lágmarksstærð atvinnurýmis Þar af núverandi Blikastaðabærinn 2.340 m²	5.910 m²
Hámarksbyggingarmagn neðanjarðar Fermetrar taka einnig til þess hluta kjallara sem stendur upp úr jörðu	7.030 m²
Hámarksfjöldi íbúða	73
Lágmarksstærð regngarðs	355 m²



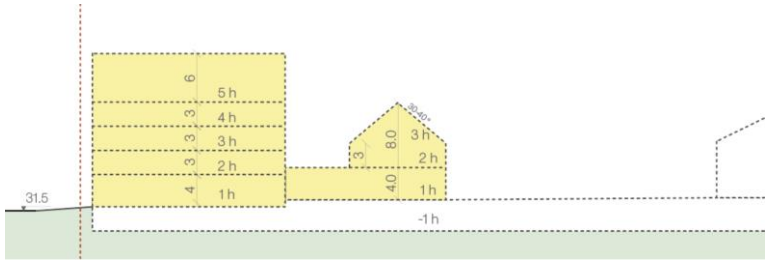


- Blikastaðabærinn, núverandi garður og valinn gróður lýtur hverfisvernd.
- Heimilt er að byggja við Blikastaðabæinn allt að 500 m^2. Viðbyggingar skulu hafa sama þakhalla og núverandi byggingar. Sjá nánar skilmálateikningu.
- Kvöð er um starfsemi á jarðhæðum.
- Einn sameiginlegur bílakjallari er fyrir allar byggingar innan lóðar með aðkomu frá Götu H og Götu E.
- Gera skal ráð fyrir gestastæðum, m.a. til nota fyrir þá sem sækja þjónustu og starfsemi í og við Blikastaðbæinn, ofanjarðar norðan við Blikastaðabæinn og í bílakjallara.
- Djúpgámar skulu staðsettir á fylgilóð við aðliggjandi götu.
- Gera skal ráð fyrir byggingartæknilegum lausnum og tryggja að íbúðir hafi kyrrláta hlið þar sem hljóðstig mælist yfir viðmiðunarmörkum.
- Kvöð er um almennagönguleið – Blikastaðastræti.



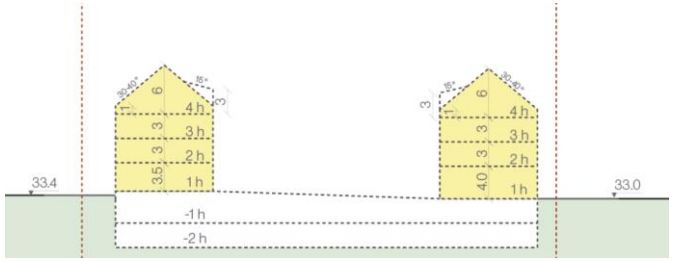
SKÝRINGAR:

- Sveitafélagsmörk
- Mörk deiliskipulagsreits
- Lóðamörk
- Byggingareitur
- Byggingareitur neðanjarðar
- Bílastæði á yfirborði - útfærsla leiðbeinandi
- DB Deilibílastæði á yfirborði - útfærsla og staðsetning leiðbeinandi
- Bílastæði innan lóða
- Borgarlína - lega leiðbeinandi
- Gangstétt - lega leiðbeinandi
- Göngustígur - lega leiðbeinandi
- Akfær stígur
- Aðrir göngustígar - lega leiðbeinandi
- Hjólastígar - lega leiðbeinandi
- Upphækkaðar gönguþveranir
- Víkjandi byggingar
- Klappir
- Blikastaðir
- Blikastræti
- Blikagarður
- Tré sem skal varðveita við Blikastaðabæ
- Gróður - til skýringar
- Svæði um gróður í göturými og ofanvatnslausnir
- Svæði um regngarð innan lóðar
- Ofanvatnslausnir - s.s. settjörn, útfærsla og lega leiðbeinandi
- Svæði um sérnotareit
- Svæði um forgarð
- 0.000 Stærð lóða í m²
- 2h Hæðir bygginga
- 1 Húsnúmer - Leiðbeinandi
- Mænisstefna
- Svæði um einhalla þak, vísar upp
- Skipting hæða - leiðbeinandi um 1.5 m í hvora átt
- Innkeyrsla að bílakjallara - bindandi frá götuhlið, nákvæm staðsetning leiðbeinandi
- Dreifistöðvar rafmagns
- Svæði um dreifistöð rafmagns í byggingum annarra - staðsetning og útfærsla í samráði við Veitur
- B Borgarlínustöð
- Hjólastæði - leiðbeinandi
- Djúpgámar
- Grenndargámar
- Dvalar-, leik-, og/eða hreyfisvæði - útfærsla leiðbeinandi
- Minjar
- Túngarður og verndarsvæði/hverfisvernd
- Blikastaðir - hverfisvernd
- Hljóðvarnir

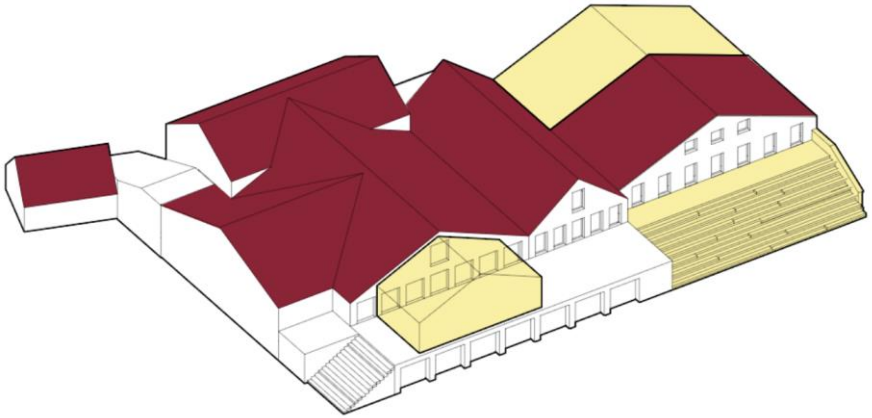


Skilmálasnið AA

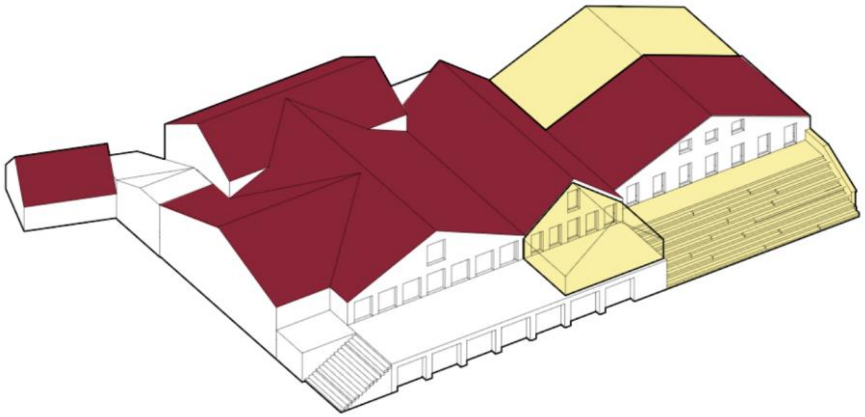
Skilmálasnið BB



Skilmálasnið CC



Skilmálateikning Blikastaðabærinn – valkostur A. Eingöngu er heimilt að byggja við annan hluta framhliðar.

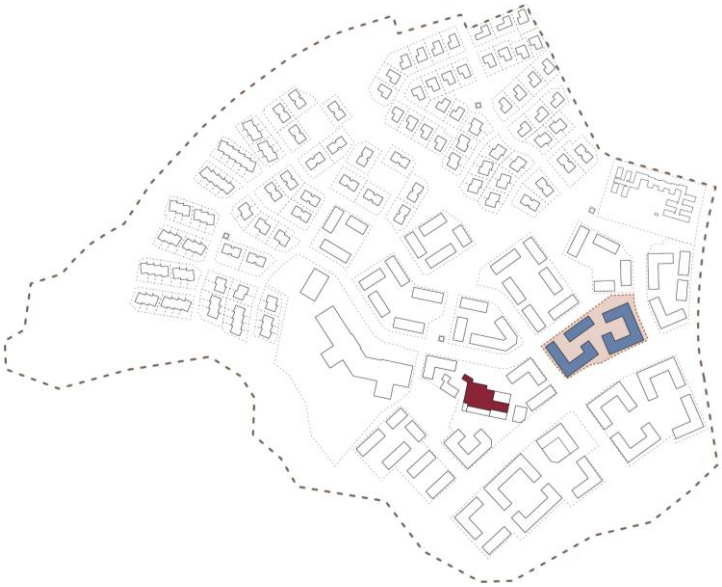


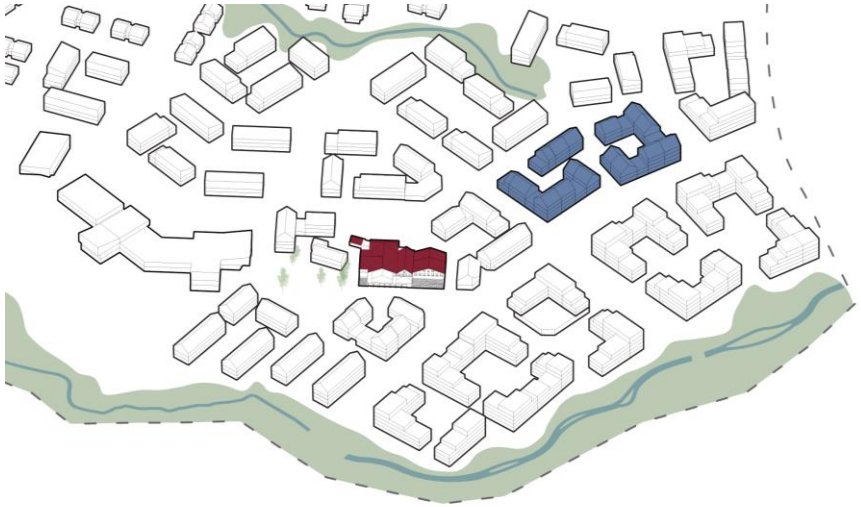
Skilmálateikning Blikastaðabærinn – valkostur B. Eingöngu er heimilt að byggja við annan hluta framhliðar.

- Viðbygging framan við bæinn, út að Fjóstorgi/Blikastaðstræti, skal vera úr léttum strúktúr, s.s. burðargrind og gleri, þannig að núverandi ásýnd byggingar haldist.
- Viðbygging skal hafa mænisþak og eingöngu er heimilt að byggja við annan hlutann. Hámarksstærð viðbyggingar framan við er 100 m^2.
- Kvöð er um settröppur út að nýju Fjóstorgi/Blikastaðastræti.
- Heimilt er nýta rými undir tröppum fyrir geymslur eða starfsemi eftir því sem við á.

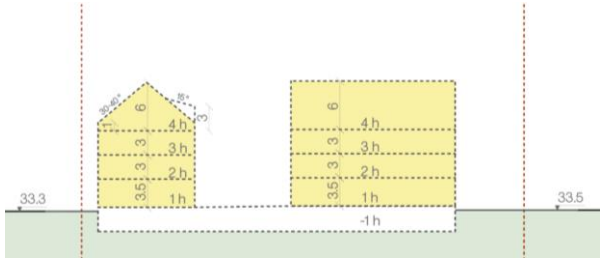
6.2.2.3 Lóð – Blikastaðir 3

Notkun	Íbúðarhúsnæði
Heildarstærð lóðar	6.440 m²
Hámarksbyggingarmagn ofanjarðar A+B rými íbúða	10.140 m²
Lágmarksstærð atvinnurýmis á jarðhæð	0 m²
Hámarks byggingarmagn neðanjarðar	4.840 m²
Hámarksfjöldi íbúða	100
Lágmarksstærð regngarðs	189 m²





- Kvöð er um forgarða að göturými.
- Kvöð er um sérnotareiti á völdum stöðum.
- Einn sameiginlegur bílakjallari er fyrir allar byggingar innan lóðar.
- Djúpgámar skulu staðsettir á fylgilóð við aðliggjandi götu.
- Gera skal ráð fyrir byggingartæknilegum lausnum og tryggja að íbúðir hafi kyrrláta hlið þar sem hljóðstig mælist yfir viðmiðunarmörkum.



Skilmálasnið AA

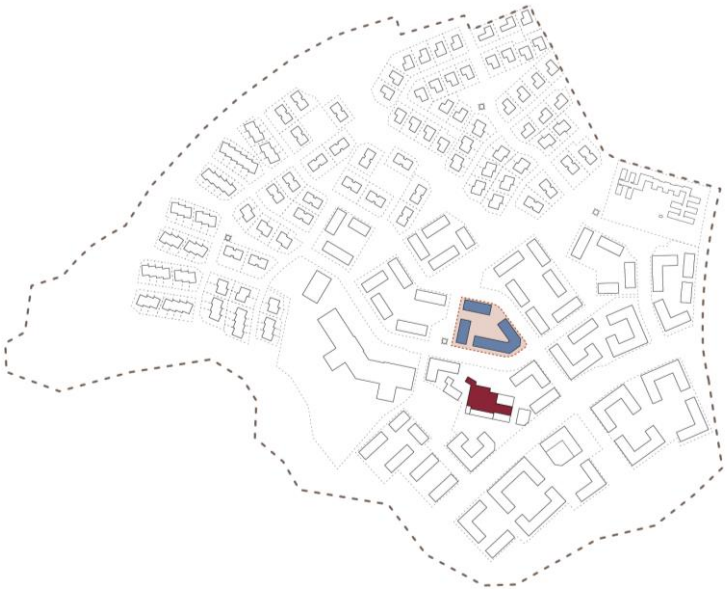
Skilmálasnið BB

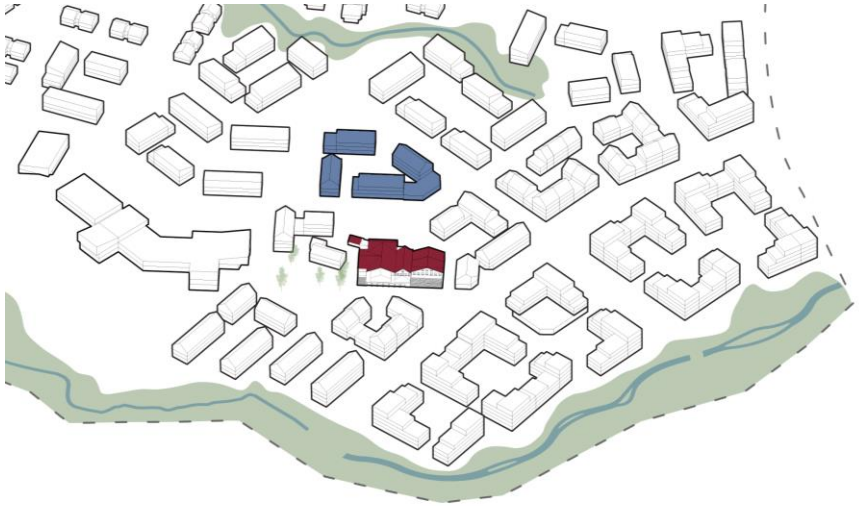
SKÝRINGAR:

- Sveitafélagsmörk
- Mörk deiliskipulagsreits
- Lóðamörk
- Byggingareitur
- Byggingareitur neðanjarðar
- Bílastæði á yfirborði - útfærsla leiðbeinandi
- DB Deilibílastæði á yfirborði - útfærsla og staðsetning leiðbeinandi
- Bílastæði innan lóða
- Borgarlína - lega leiðbeinandi
- Gangstétt - lega leiðbeinandi
- Göngustígur - lega leiðbeinandi
- Akfær stígur
- Aðrir göngustígar - lega leiðbeinandi
- Hjólastígar - lega leiðbeinandi
- Upphækkaðar gönguþveranir
- Víkjandi byggingar
- Klappir
- Blikastaðir
- Blikastræti
- Blikagarður
- Tré sem skal varðveita við Blikastaðabæ
- Gróður - til skýringar
- Svæði um gróður í göturými og ofanvatnslausnir
- Svæði um regngarð innan lóðar
- Ofanvatnslausnir - s.s. settjörn, útfærsla og lega leiðbeinandi
- Svæði um sérnotareit
- Svæði um forgarð
- 0.000 Stærð lóða í m²
- 2h Hæðir bygginga
- 1 Húsnúmer - Leiðbeinandi
- Mænisstefna
- Svæði um einhalla þak, vísar upp
- Skipting hæða - leiðbeinandi um 1.5 m í hvora átt
- Innkeyrsla að bílakjallara - bindandi frá götuhlið, nákvæm staðsetning leiðbeinandi
- Dreifistöðvar rafmagns
- Svæði um dreifistöð rafmagns í byggingum annarra - staðsetning og útfærsla í samráði við Veitur
- B Borgarlínustöð
- Hjólastæði - leiðbeinandi
- Djúpgámar
- Grenndargámar
- D Dvalar-, leik-, og/eða hreyfisvæði - útfærsla leiðbeinandi
- Minjar
- Túngarður og verndarsvæði/hverfisvernd
- Blikastaðir - hverfisvernd
- Hljóðvarnir

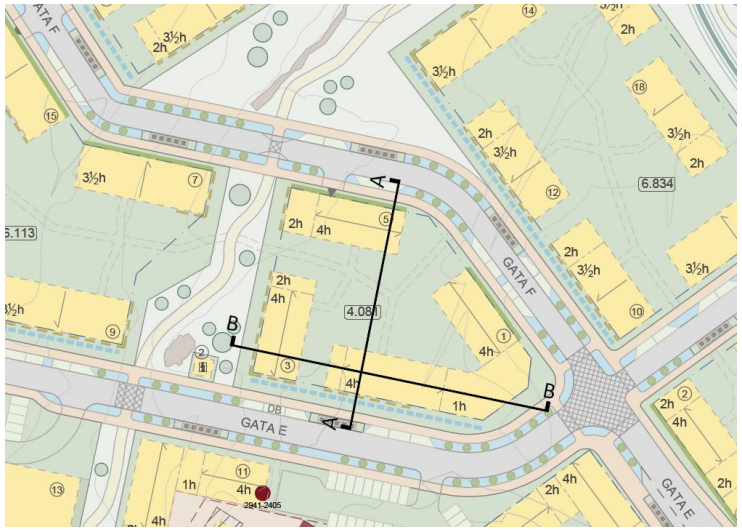
6.2.2.4 Lóð - Blikastaðir 4

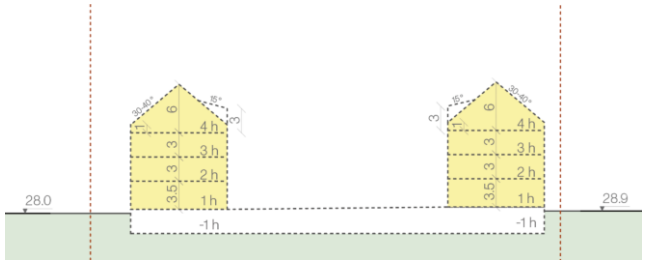
Notkun	Íbúðarhúsnæði/ verslun og þjónusta
Heildarstærð lóðar	4.081 m²
Hámarksbyggingarmagn ofanjarðar A+B rými íbúða	5.030 m²
Lágmarksstærð atvinnurýmis á jarðhæð	310 m²
Hámarksbyggingarmagn neðanjarðar	3.175 m²
Hámarksfjöldi íbúða	50
Lágmarksstærð regngarðs	100 m²



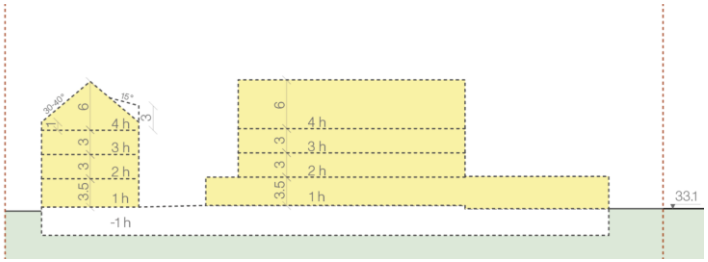


- Kvöð er um forgarða að göturými á völdum stöðum þar sem ekki er starfsemi.
- Kvöð er um sérnotareiti á völdum stöðum.
- Kvöð er um regngarð innan lóðar meðfram Götu E.
- Einn sameiginlegur bílakjallari er fyrir allar byggingar innan lóðar.
- Djúpgámar skulu staðsettir á fylgilóð við aðliggjandi götu.
- Gera skal ráð fyrir byggingartæknilegum lausnum og tryggja að íbúðir hafi kyrrláta hlið þar sem hljóðstig mælist yfir viðmiðunarmörkum.





Skilmálasnið AA



Skilmálasnið BB

SKÝRINGAR:

- Sveitafélagsmörk
- Mörk deiliskipulagsreits
- Lóðamörk
- Byggingareitur
- Byggingareitur neðanjarðar
- Bílastæði á yfirborði - útfærsla leiðbeinandi
- DB Deilibílastæði á yfirborði - útfærsla og staðsetning leiðbeinandi
- Bílastæði innan lóða
- Borgarlína - lega leiðbeinandi
- Gangstétt - lega leiðbeinandi
- Göngustígur - lega leiðbeinandi
- Akfær stígur
- Aðrir göngustígar - lega leiðbeinandi
- Hjólastígar - lega leiðbeinandi
- Upphækkaðar gönguþveranir
- Víkjandi byggingar
- Klappir
- Blikastaðir
- Blikastræti
- Blikagarður
- Tré sem skal varðveita við Blikastaðabæ
- Gróður - til skýringar
- Svæði um gróður í göturými og ofanvatnslausnir
- Svæði um regngarð innan lóðar
- Ofanvatnslausnir - s.s. settjörn, útfærsla og lega leiðbeinandi
- Svæði um sérnotareit
- Svæði um forgarð
- 0.000 Stærð lóða í m^2
- 2h Hæðir bygginga
- 1 Húsnúmer - Leiðbeinandi
- Mænisstefna
- Svæði um einhalla þak, vísar upp
- Skipting hæða - leiðbeinandi um 1.5 m í hvora átt
- Innkeyrsla að bílakjallara - bindandi frá götuhlið, nákvæm staðsetning leiðbeinandi
- Dreifistöðvar rafmagns
- Svæði um dreifistöð rafmagns í byggingum annarra - staðsetning og útfærsla í samráði við Veitur
- B Borgarlínustöð
- Hjólastæði - leiðbeinandi
- Djúpgámar
- Grenndargámar
- D Dvalar-, leik-, og/eða hreyfisvæði - útfærsla leiðbeinandi
- Minjar
- Túngarður og verndarsvæði/hverfisvernd
- Blikastaðir - hverfisvernd
- Hljóðvarnir

Nordic Office of Architecture

EFLA

6.2.3 Flói

Skýringarmynd. Sýnir hverfishlutann Flóa.

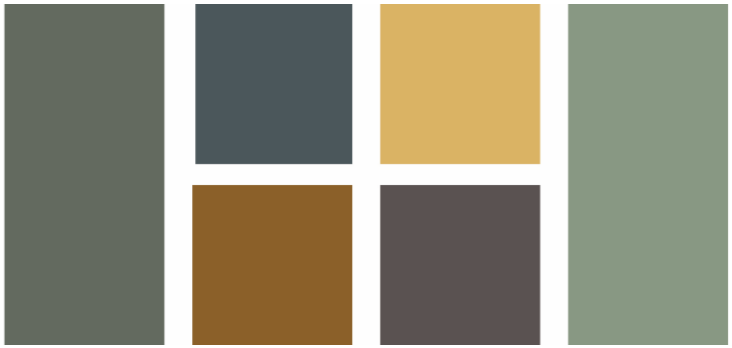
Í Flóa er gert ráð fyrir minni fjölbýlishúsum, 2-3 hæðir með einhallandi þakformi sem býður upp á stærri glugga og útsýni, ásamt því að heimilt er að nýta þakrými sem hluta af fermetrum efstu hæðar. Fjölbýlishúsin eru með sameiginlega inngarða og náið samspil við fjölbreytta náttúru. Bindandi stefna þakhalla er sýnd á deiliskipulagsuppdrætti. Heimilt að hafa þakgarða þar sem því er viðkomið.

Flói – lóðir

Lóð	Fjöldi íbúða	Meðalstærð íbúða	Atvinna m²
Flói 1	61	110	-
Flói 2	43	110	-
Flói 3	69	110	-
Flói 4	43	110	-
Flói 5	32	110	-
Samtals	**248**		-

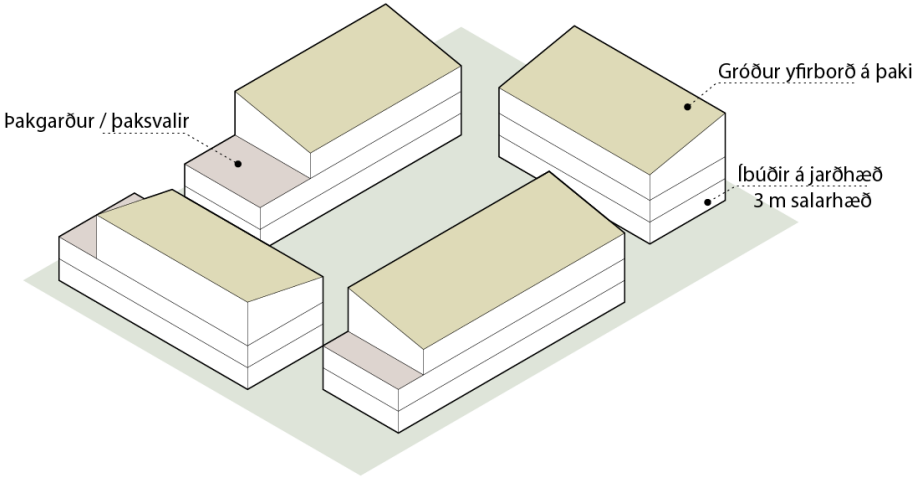
Tilvísunarmyndir. Sýna dæmi um yfirbragð byggðar í anda bygginga í hverfishluta Flóa.

Notast skal við hlýlega og náttúrulega liti og efni en að lágmarki skal 60% af efnisvali bygginga vera með hlýlega litatóna í samræmi við valið litakort fyrir Flóa.



Skýringarmynd. Litakort fyrir hverfishluta Flóa, áhersla er á hlýja tón, jarðliti.

Til þess að tryggja fjölbreytni í íbúðagerðum skal engin ein íbúðagerð fara yfir 40% innan lóðar.



Skýringarmynd. Þaksvalir, gróður á þökum og salarhæðir fjölbýlishúsa í hverfishluta Flóa.

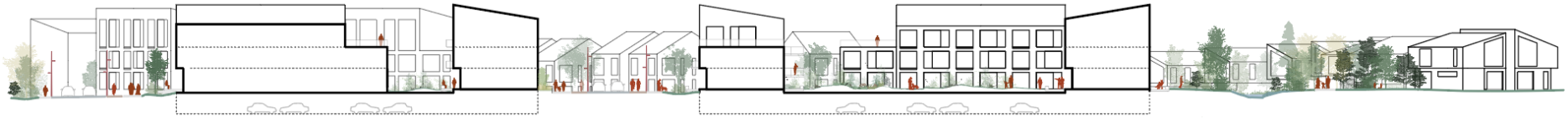
Bílastæði fjölbýlishúsa eru í bílakjallara.

Heimilt er að nýta aukna salarhæð í risi bygginga sem hluta af íbúð efstu hæðar. Ekki er heimilt að vera með stakstæðar íbúðir í risi. Tryggja skal að hlutfall glugga og dyra sé í samræmi við aukna salarhæð efstu hæða.

Lyftustokkar skulu vera að fullu innan byggingarreits.

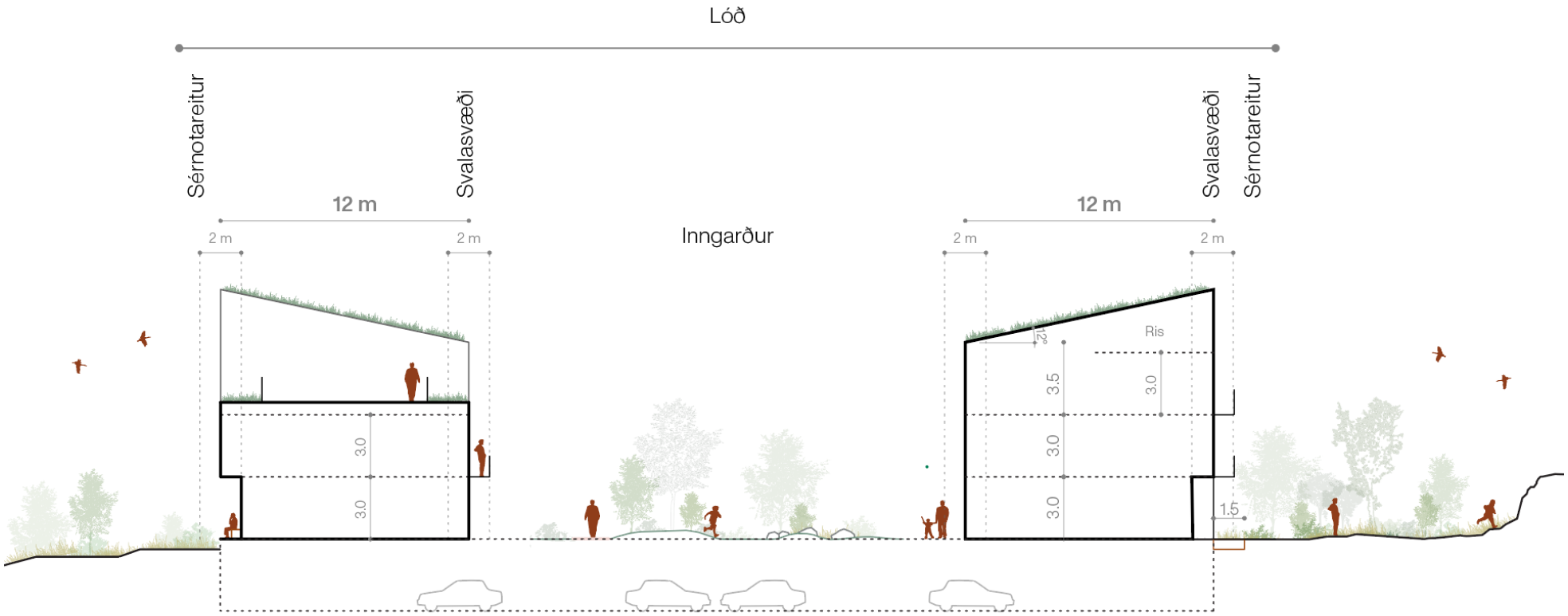
Nánari ákvæði um byggingar eru sett fram í sérskilmálum lóða.

Yfirbragð byggðar – Flói



Skýringarmynd. Sniðmynd sýnir samspil byggðar í hverfishlua Flóa. Frá safngötunum Götu E og Götu F gegnum inngarða íbúðabyggðar að náttúrusvæði meðfram Díakrókalæk þar sem sérbýlishúsabyggð sést hægra megin við lækinn.

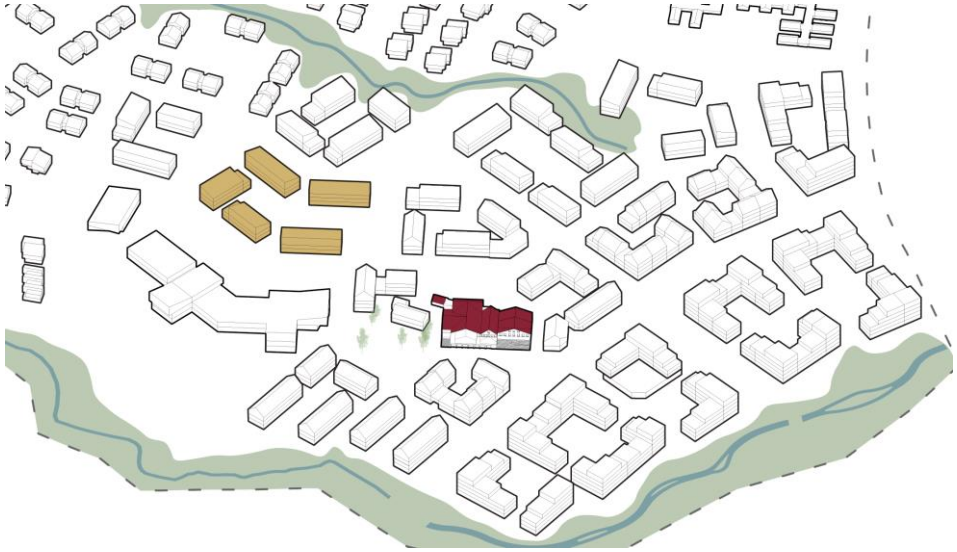
Fjölbýlishús í Flóa



Skýringarmynd. Sýnir dæmi um snið gegnum fjölbýlishús í hverfishluta Flóa.

6.2.3.1 Lóð – Flói 1

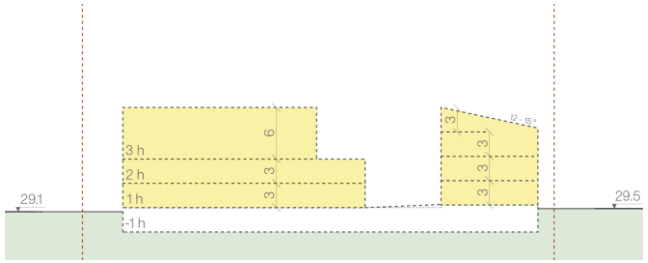
Notkun	Íbúðarhúsnæði
Heildarstærð lóðar	6.113 m²
Hámarksbyggingarmagn ofanjarðar A+B rými íbúða	6.650 m²
Lágmarksstærð atvinnurýmis á jarðhæð	0 m²
Hámarksbyggingarmagn neðanjarðar	3.500 m²
Hámarksfjöldi íbúða	61
Lágmarksstærð regngarðs	210 m²



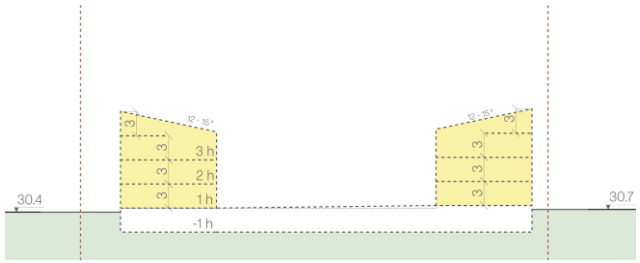
- Kvöð er um forgarða að göturými á völdum stöðum.
- Kvöð er um sérnotareiti á völdum stöðum.
- Kvöð er um regngarð innan lóðar meðfram Götu E.
- Einn sameiginlegur bílakjallari er fyrir allar byggingar innan lóðar.
- Djúpgámar skulu staðsettir á fylgilóð við aðliggjandi götu.

SKÝRINGAR:

- Sveitafélagsmörk
- Mörk deiliskipulagsreits
- Lóðamörk
- Byggingareitur
- Byggingareitur neðanjarðar
- Bílastæði á yfirborði - útfærsla leiðbeinandi
- DB Deilibílastæði á yfirborði - útfærsla og staðsetning leiðbeinandi
- Bílastæði innan lóða
- Borgarlína - lega leiðbeinandi
- Gangstétt - lega leiðbeinandi
- Göngustígur - lega leiðbeinandi
- Akfær stígur
- Aðrir göngustígar - lega leiðbeinandi
- Hjólastígar - lega leiðbeinandi
- Upphækkaðar gönguþveranir
- Víkjandi byggingar
- Klappir
- Blikastaðir
- Blikastræti
- Blikagarður
- Tré sem skal varðveita við Blikastaðabæ
- Gróður - til skýringar
- Svæði um gróður í göturými og ofanvatnslausnir
- Svæði um regngarð innan lóðar
- Ofanvatnslausnir - s.s. settjörn, útfærsla og lega leiðbeinandi
- Svæði um sérnotareit
- Svæði um forgarð
- 0.000 Stærð lóða í m²
- 2h Hæðir bygginga
- 1 Húsnúmer - Leiðbeinandi
- Mænisstefna
- Svæði um einhalla þak, vísar upp
- Skipting hæða - leiðbeinandi um 1.5 m í hvora átt
- Innkeyrsla að bílakjallara - bindandi frá götuhlið, nákvæm staðsetning leiðbeinandi
- Dreifistöðvar rafmagns
- Svæði um dreifistöð rafmagns í byggingum annarra - staðsetning og útfærsla í samráði við Veitur
- B Borgarlínustöð
- Hjólastæði - leiðbeinandi
- Djúpgámar
- Grenndargámar
- Dvalar-, leik-, og/eða hreyfisvæði - útfærsla leiðbeinandi
- Minjar
- Túngarður og verndarsvæði/hverfisvernd
- Blikastaðir - hverfisvernd
- Hljóðvarnir



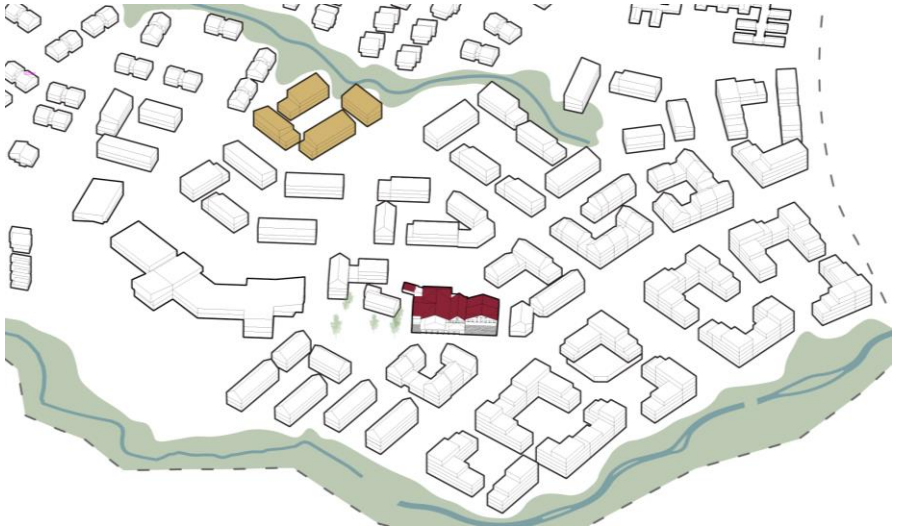
Skilmálasnið AA



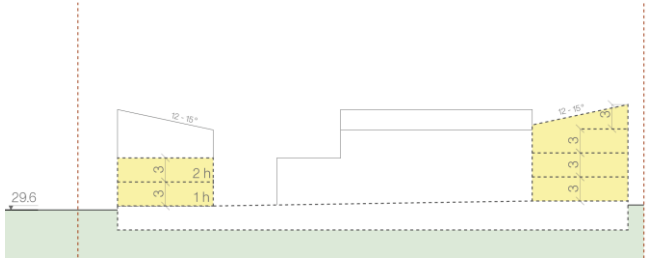
Skilmálasnið BB

6.2.3.2 Lóð – Flói 2

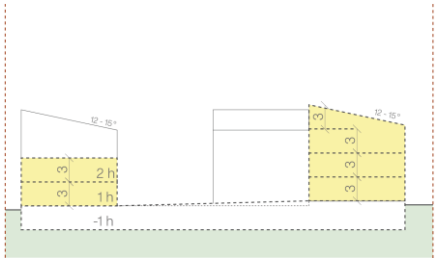
Notkun	Íbúðarhúsnæði
Heildarstærð lóðar	3.545 m²
Hámarksbyggingarmagn ofanjarðar, A+B rými íbúða	4.675 m²
Lágmarksstærð atvinnurýmis á jarðhæð	0 m²
Hámarksbyggingarmagn neðanjarðar	2.500 m²
Hámarksfjöldi íbúða	43
Lágmarksstærð regngarðs	96 m²



- Kvöð er um sérnotareiti á völdum stöðum.
- Kvöð er um regngarð innan lóðar meðfram Götu F.
- Einn sameiginlegur bílakjallari er fyrir allar byggingar innan lóðar.
- Djúpgámar skulu staðsettir á fylgilóð við aðliggjandi götu.



Skilmálasnið AA



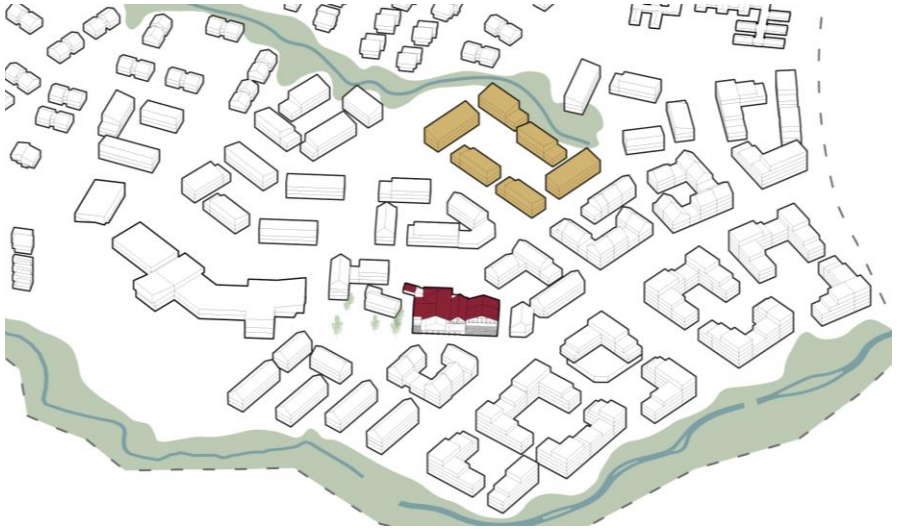
Skilmálasnið BB

SKÝRINGAR:

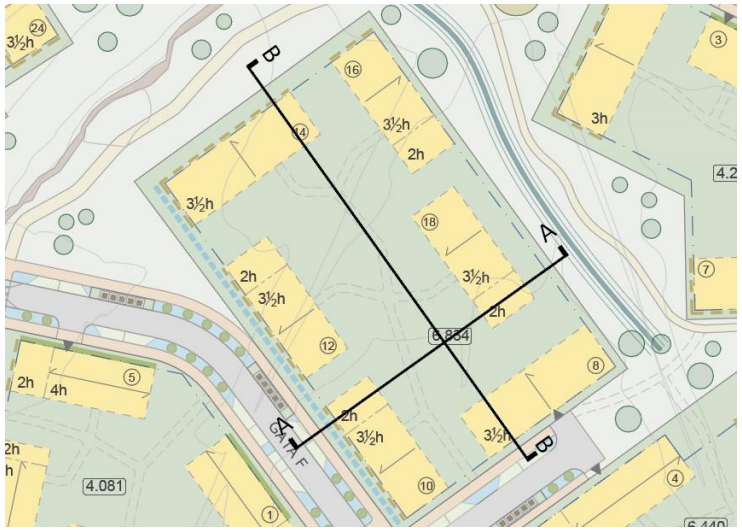
- Sveitafélagsmörk
- Mörk deiliskipulagsreits
- Lóðamörk
- Byggingareitur
- Byggingareitur neðanjarðar
- Bílastæði á yfirborði - útfærsla leiðbeinandi
- DB Deilibílastæði á yfirborði - útfærsla og staðsetning leiðbeinandi
- Bílastæði innan lóða
- Borgarlína - lega leiðbeinandi
- Gangstétt - lega leiðbeinandi
- Göngustígur - lega leiðbeinandi
- Akfær stígur
- Aðrir göngustígar - lega leiðbeinandi
- Hjólastígar - lega leiðbeinandi
- Upphækkaðar gönguþveranir
- Víkjandi byggingar
- Klappir
- Blikastaðir
- Blikastræti
- Blikagarður
- Tré sem skal varðveita við Blikastaðabæ
- Gróður - til skýringar
- Svæði um gróður í göturými og ofanvatnslausnir
- Svæði um regngarð innan lóðar
- Ofanvatnslausnir - s.s. settjörn, útfærsla og lega leiðbeinandi
- Svæði um sérnotareit
- Svæði um forgarð
- 0.000 Stærð lóða í m²
- 2h Hæðir bygginga
- 1 Húsnúmer - Leiðbeinandi
- Mænisstefna
- Svæði um einhalla þak, vísar upp
- Skipting hæða - leiðbeinandi um 1.5 m í hvora átt
- Innkeyrsla að bílakjallara - bindandi frá götuhlið, nákvæm staðsetning leiðbeinandi
- Dreifistöðvar rafmagns
- Svæði um dreifistöð rafmagns í byggingum annarra - staðsetning og útfærsla í samráði við Veitur
- B Borgarlínustöð
- Hjólastæði - leiðbeinandi
- Djúpgámar
- Grenndargámar
- D Dvalar-, leik-, og/eða hreyfisvæði - útfærsla leiðbeinandi
- Minjar
- Túngarður og verndarsvæði/hverfisvernd
- Blikastaðir - hverfisvernd
- Hljóðvarnir

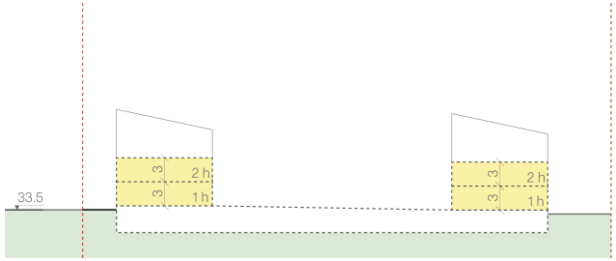
6.2.3.3 Lóð – Flói 3

Notkun	Íbúðarhúsnæði
Heildarstærð lóðar	6.834 m²
Hámarksbyggingarmagn ofanjarðar A+B rými íbúðir	7.630 m²
Lágmarksstærð atvinnurýmis á jarðhæð	0 m²
Hámarksbyggingarmagn neðanjarðar	4.000 m²
Hámarksfjöldi íbúða	69
Lágmarksstærð regngarðs	250 m²



- Kvöð er um sérnotareiti á völdum stöðum.
- Kvöð er um regngarð innan lóðar meðfram Götu F.
- Einn sameiginlegur bílakjallari er fyrir allar byggingar innan lóðar.
- Djúpgámar skulu staðsettir á fylgilóð við aðliggjandi götu.
- Gera skal ráð fyrir byggingartæknilegum lausnum og tryggja að íbúðir hafi kyrrláta hlið þar sem hljóðstig mælist yfir viðmiðunarmörkum.





Skilmálasnið AA

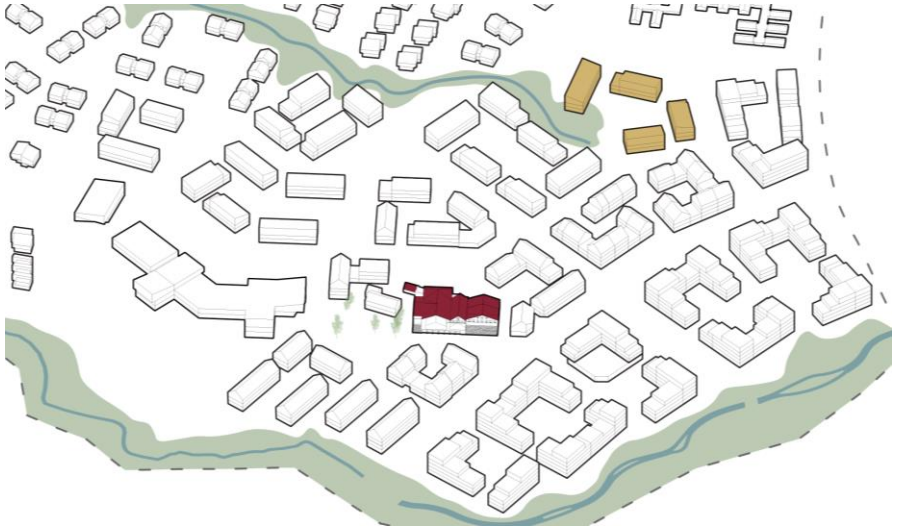
Skilmálasnið BB

SKÝRINGAR:

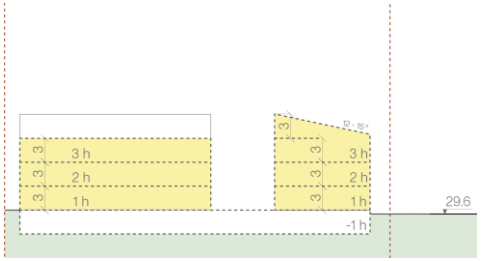
- Sveitafélagsmörk
- Mörk deiliskipulagsreits
- Lóðamörk
- Byggingareitur
- Byggingareitur neðanjarðar
- Bílastæði á yfirborði - útfærsla leiðbeinandi
- DB Deilibílastæði á yfirborði - útfærsla og staðsetning leiðbeinandi
- Bílastæði innan lóða
- Borgarlína - lega leiðbeinandi
- Gangstétt - lega leiðbeinandi
- Göngustígur - lega leiðbeinandi
- Akfær stígur
- Aðrir göngustígar - lega leiðbeinandi
- Hjólastígar - lega leiðbeinandi
- Upphækkaðar gönguþveranir
- Víkjandi byggingar
- Klappir
- Blikastaðir
- Blikastræti
- Blikagarður
- Tré sem skal varðveita við Blikastaðabæ
- Gróður - til skýringar
- Svæði um gróður í göturými og ofanvatnslausnir
- Svæði um regngarð innan lóðar
- Ofanvatnslausnir - s.s. settjörn, útfærsla og lega leiðbeinandi
- Svæði um sérnotareit
- Svæði um forgarð
- 0.000 Stærð lóða í m²
- 2h Hæðir bygginga
- 1 Húsnúmer - Leiðbeinandi
- Mænisstefna
- Svæði um einhalla þak, vísar upp
- Skipting hæða - leiðbeinandi um 1.5 m í hvora átt
- Innkeyrsla að bílakjallara - bindandi frá götuhlið, nákvæm staðsetning leiðbeinandi
- Dreifistöðvar rafmagns
- Svæði um dreifistöð rafmagns í byggingum annarra - staðsetning og útfærsla í samráði við Veitur
- B Borgarlínustöð
- Hjólastæði - leiðbeinandi
- Djúpgámar
- Grenndargámar
- D Dvalar-, leik-, og/eða hreyfisvæði - útfærsla leiðbeinandi
- Minjar
- Túngarður og verndarsvæði/hverfisvernd
- Blikastaðir - hverfisvernd
- Hljóðvarnir

6.2.3.4 Lóð – Flói 4

Notkun	Íbúðarhúsnæði
Heildarstærð lóðar	4.206 m²
Hámarksbyggingarmagn ofanjarðar A+B rými íbúðir	4.700 m²
Lágmarksstærð atvinnurýmis á jarðhæð	0 m²
Hámarksbyggingarmagn neðanjarðar	2.600 m²
Hámarksfjöldi íbúða	43
Lágmarksstærð regngarðs	160 m²



- Kvöð er um sérnotareiti á völdum stöðum.
- Kvöð er um forgarða að göturými.
- Einn sameiginlegur bílakjallari er fyrir allar byggingar innan lóðar.
- Djúpgámar skulu staðsettir á fylgilóð við aðliggjandi götu.
- Gera skal ráð fyrir byggingartæknilegum lausnum og tryggja að íbúðir hafi kyrrláta hlið þar sem hljóðstig mælist yfir viðmiðunarmörkum.



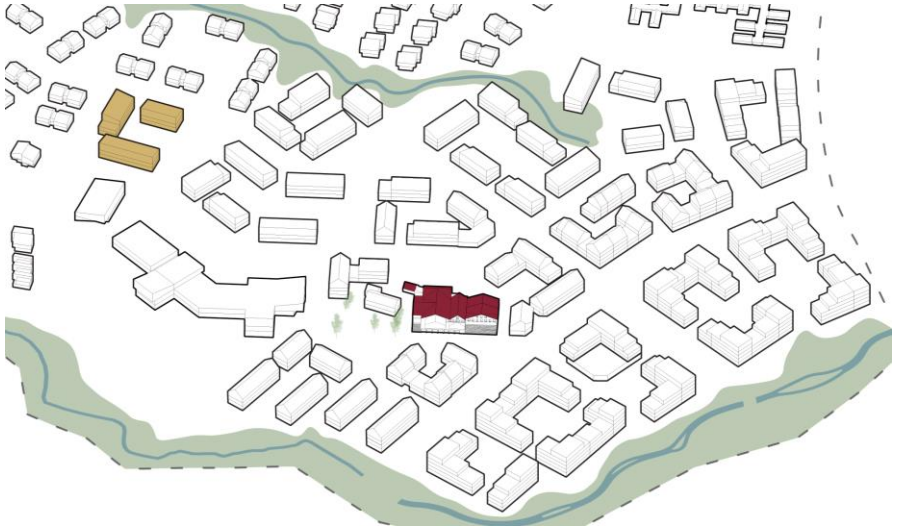
Skilmálasnið AA

SKÝRINGAR:

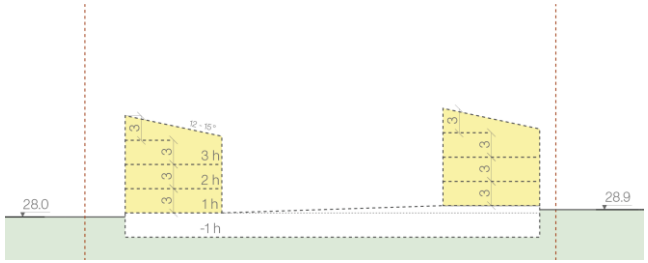
- Sveitafélagsmörk
- Mörk deiliskipulagsreits
- Lóðamörk
- Byggingareitur
- Byggingareitur neðanjarðar
- Bílastæði á yfirborði - útfærsla leiðbeinandi
- DB Deilibílastæði á yfirborði - útfærsla og staðsetning leiðbeinandi
- Bílastæði innan lóða
- Borgarlína - lega leiðbeinandi
- Gangstétt - lega leiðbeinandi
- Göngustígur - lega leiðbeinandi
- Akfær stígur
- Aðrir göngustígar - lega leiðbeinandi
- Hjólastígar - lega leiðbeinandi
- Upphækkaðar gönguþveranir
- Víkjandi byggingar
- Klappir
- Blikastaðir
- Blikastræti
- Blikagarður
- Tré sem skal varðveita við Blikastaðabæ
- Gróður - til skýringar
- Svæði um gróður í göturými og ofanvatnslausnir
- Svæði um regngarð innan lóðar
- Ofanvatnslausnir - s.s. settjörn, útfærsla og lega leiðbeinandi
- Svæði um sérnotareit
- Svæði um forgarð
- 0.000 Stærð lóða í m²
- 2h Hæðir bygginga
- 1 Húsnúmer - Leiðbeinandi
- Mænisstefna
- Svæði um einhalla þak, vísar upp
- Skipting hæða - leiðbeinandi um 1.5 m í hvora átt
- Innkeyrsla að bílakjallara - bindandi frá götuhlið, nákvæm staðsetning leiðbeinandi
- Dreifistöðvar rafmagns
- Svæði um dreifistöð rafmagns í byggingum annarra - staðsetning og útfærsla í samráði við Veitur
- B Borgarlínustöð
- Hjólastæði - leiðbeinandi
- Djúpgámar
- Grenndargámar
- D Dvalar-, leik-, og/eða hreyfisvæði - útfærsla leiðbeinandi
- Minjar
- Túngarður og verndarsvæði/hverfisvernd
- Blikastaðir - hverfisvernd
- Hljóðvarnir

6.2.3.5 Lóð – Flói 5

Notkun	Íbúðarhúsnæði
Heildarstærð lóðar	3.016 m²
Hámarksbyggingarmagn ofanjarðar A+B rými íbúðir	3.570 m²
Lágmarksstærð atvinnurýmis á jarðhæð	0 m²
Hámarksbyggingarmagn neðanjarðar	2.000 m²
Hámarksfjöldi íbúða	32
Lágmarksstærð regngarðs	90 m²



- Kvöð er um sérnotareiti á völdum stöðum.
- Kvöð er um forgarða að göturými.
- Einn sameiginlegur bílakjallari er fyrir allar byggingar innan lóðar.
- Djúpgámar skulu staðsettir á fylgilóð við aðliggjandi götu.
- Gera skal ráð fyrir byggingartæknilegum lausnum og tryggja að íbúðir hafi kyrrláta hlið þar sem hljóðstig mælist yfir viðmiðunarmörkum.



Skilmálasnið AA

SKÝRINGAR:

- Sveitafélagsmörk
- Mörk deiliskipulagsreits
- Lóðamörk
- Byggingareitur
- Byggingareitur neðanjarðar
- Bílastæði á yfirborði - útfærsla leiðbeinandi
- DB Deilibílastæði á yfirborði - útfærsla og staðsetning leiðbeinandi
- Bílastæði innan lóða
- Borgarlína - lega leiðbeinandi
- Gangstétt - lega leiðbeinandi
- Göngustígur - lega leiðbeinandi
- Akfær stígur
- Aðrir göngustígar - lega leiðbeinandi
- Hjólastígar - lega leiðbeinandi
- Upphækkaðar gönguþveranir
- Víkjandi byggingar
- Klappir
- Blikastaðir
- Blikastræti
- Blikagarður
- Tré sem skal varðveita við Blikastaðabæ
- Gróður - til skýringar
- Svæði um gróður í göturými og ofanvatnslausnir
- Svæði um regngarð innan lóðar
- Ofanvatnslausnir - s.s. settjörn, útfærsla og lega leiðbeinandi
- Svæði um sérnotareit
- Svæði um forgarð
- 0.000 Stærð lóða í m²
- 2h Hæðir bygginga
- 1 Húsnúmer - Leiðbeinandi
- Mænisstefna
- Svæði um einhalla þak, vísar upp
- Skipting hæða - leiðbeinandi um 1.5 m í hvora átt
- Innkeyrsla að bílakjallara - bindandi frá götuhlið, nákvæm staðsetning leiðbeinandi
- Dreifistöðvar rafmagns
- Svæði um dreifistöð rafmagns í byggingum annarra - staðsetning og útfærsla í samráði við Veitur
- B Borgarlínustöð
- Hjólastæði - leiðbeinandi
- Djúpgámar
- Grenndargámar
- D Dvalar-, leik-, og/eða hreyfisvæði - útfærsla leiðbeinandi
- Minjar
- Túngarður og verndarsvæði/hverfisvernd
- Blikastaðir - hverfisvernd
- Hljóðvarnir

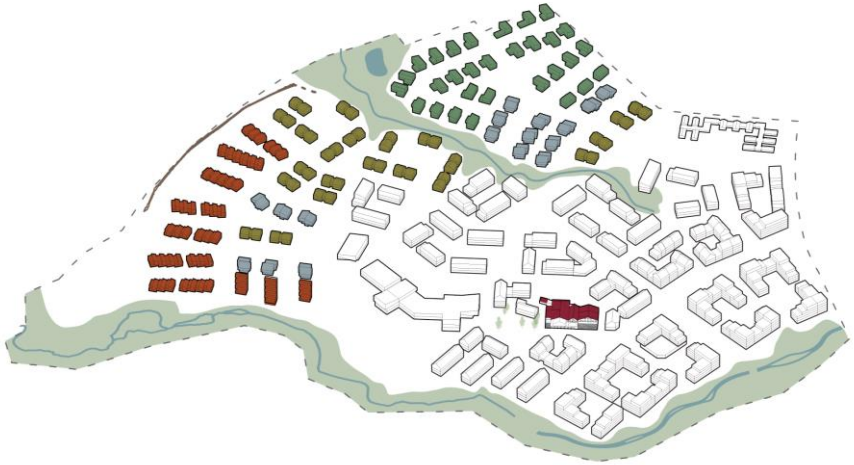
6.2.4 Fjölbýlishús: skilmálatafla/notkun

Byggingarmagn A+B rýma ofanjarðar, fjöldi íbúða, hæðir bygginga, nýtingarhlutfall og fjöldi bíla- og hjólastæða eru meðal upplýsinga sem koma fram í skilmálatöflu. Í sérskilmálum fyrir hverja lóð eru leiðbeinandi útfærslur, skýringarmyndir og skilmálasnið. Skilmálatafla fjölbýlishúsa er sett fram fyrir hvern reit/lóð.

LÓÐ	STÆRÐ LÓÐAR M²	HÆÐIR HÚSA	ÍBÚÐIR A+B RÝMI M² OFANJARÐAR	STARFSEMI A+B RÝMI M² OFANJARÐAR	NHL. OFANJARÐAR	BYGGINGARMAGN M² NEÐANJARÐAR	NHL. OFAN- OG NEÐANJARÐAR	FJÖLDI ÍBÚÐA HÁMARK
FLATIR 1	13.883	1-5	20.507	1.761	1,48	13.960	2,48	228
FLATIR 2	10.410	2-5	18.619		1,79	11.402	2,88	186
FLATIR 3	5.057	2-5	7.640		1,51	4.075	2,32	76
BLIKASTAÐIR 1	6.108	4-5	9.370		1,53	5.127	2,37	94
BLIKASTAÐIR 2	11.491	1-5	7.280	5.910	0,63	7.030	1,25	73
BLIKASTAÐIR 3	6.440	2-5	10.140		1,57	5.345	2,40	100
BLIKASTAÐIR 4	4.081	1-4	5.030	310	1,23	3.178	2,01	50
FLÓI 1	6.113	2-3 ½	6.650		1,09	3.500	1,66	61
FLÓI 2	3.545	2-3 ½	4.675		1,32	2.500	2,02	43
FLÓI 3	6.834	2-3 ½	7.630		1,12	4.000	1,70	69
FLÓI 4	4.206	2-3 ½	4.700		1,12	2.600	1,74	43
FLÓI 5	3.016	2-3 ½	3.570		1,18	2.000	1,85	32
Samtals:			**105.811**	**7.981**		**64.717**		**1.055**

6.3 Sérbýlishús

6.4.1 Hólstún og Ásatún



Skýringarmynd. Sýnir hverfishlutana Hólstún og Ásatún.

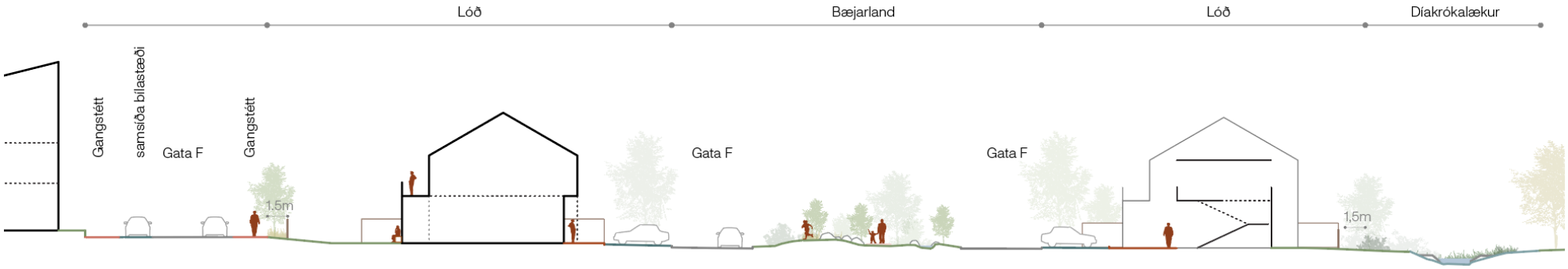
Hólstún og Ástatún – sérbýlishús

Á Hólstúni og Ásatúni er gert ráð fyrir sérbýlishúsum; einbýlishúsum, rað- og parhúsum ásamt fjórbýlishúsum. Sérbýlishúsin á Hólstúni koma í eðlilegu framhaldi af núverandi byggð við Þrastarhöfða. Byggingar eru lagaðar að landslagi og nálægri náttúru, ýmist að klapparholti við Efri-Ás, Skálatúnslæk eða Díakrókalæk. Þakform sérbýlishúsa er ýmist einhallandi eða tvíhallandi. Bílastæði eru innan lóða og á yfirborði. Heimilt er að hafa bílskúr að hámarki 24 m^2 í einbýlis-, par- og raðhúsum. Þar sem því er viðkomið og aðgengi er af efri hæð bygginga skal gera ráð fyrir þaksvölum/þakgörðum ofan á fyrstu hæð.

Íbúðagerð	Fjöldi íbúða	Meðalstærð íbúða m^2
Fjórbýli	88	107,5
Raðhús	53	170
Parhús	34	170
Einbýlishús	30	240
Samtals	**205**	

Tilvísunarmyndir. Sýna dæmi um yfirbragð byggðar í anda einbýlishúsa, parhúsa og fjórbýlishúsa í hverfishlutum Hólstún og Ásatún.

Fjórbýlishús – Hólstún & Ásatún



Skýringarmynd. Sýnir dæmi um snið gegnum fjórbýlishús í hverfishluta Ásatúni, samspil lóða og almenningsrýma s.s. náttúrusvæða og göturýma.

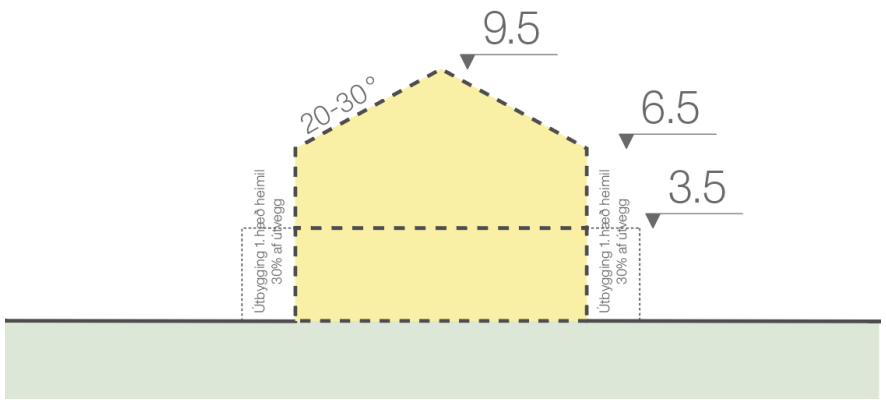
6.4.1.1 Fjórbýlishús

Fjórbýlishús eru tveggja hæða tengd saman með opnu stigahúsi þaðan sem sérinngangur er í hvora íbúð á efri hæð. Hámarkshæð þaks, mænishæð, er 9,5 m yfir uppgefnum aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði, hámarksvegg hæð er 6,5 m, aðrir hæðarkótar eru til viðmiðunar. Íbúðir á jarðhæð skulu hafa útskot, að hámarki má útskot ná 2 m út fyrir byggingarreit og skal ekki vera meira en sem nemur 30% af lengd þeirrar úthliðar sem það er hluti af. Bílastæði eru á yfirborði og skulu vera með gegndræpu yfirborðsefni. Sorp skal komið fyrir í djúpgámum á fylgilóð. Þakform er mænisþak, mænisstefna er sýnd á deiliskipulagsuppdrætti og þakhalli er sýndur á skilmálasniði.

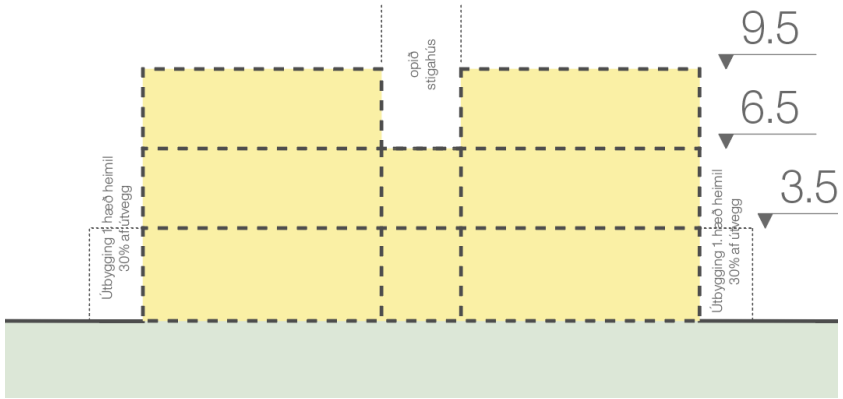
Ákvæði um gróður og skjólveggi á lóðamörkum styðja við annan gróður í bæjarlandi og býr til aðlaðandi götumynd á samt því að skapa skjól og næði fyrir íbúa.

SKÝRINGAR:

- Sveitafélagsmörk
- Mörk deiliskipulagsreits
- Lóðamörk
- Byggingareitur
- Byggingareitur neðanjarðar
- Bílastæði á yfirborði - útfærsla leiðbeinandi
- DB Deilibílastæði á yfirborði - útfærsla og staðsetning leiðbeinandi
- Bílastæði innan lóða
- Borgarlína - lega leiðbeinandi
- Gangstétt - lega leiðbeinandi
- Göngustígur - lega leiðbeinandi
- Akfær stígur
- Aðrir göngustígar - lega leiðbeinandi
- Hjólastígar - lega leiðbeinandi
- Upphækkaðar gönguþveranir
- Víkjandi byggingar
- Klappir
- Bílastaðir
- Bílastræti
- Bílagarður
- Tré sem skal varðveita við Bílastaðabæ
- Gróður - til skýringar
- Svæði um gróður í göturými og ofanvatnslausnir
- Svæði um regngarð innan lóðar
- Ofanvatnslausnir - s.s. settjörn, útfærsla og lega leiðbeinandi
- Svæði um sérnotareit
- Svæði um forgarð
- 0.000 Stærð lóða í m²
- 2h Hæðir bygginga
- 1 Húsnúmer - Leiðbeinandi
- Mænisstefna
- Svæði um einhalla þak, vísar upp
- Skipting hæða - leiðbeinandi um 1.5 m í hvora átt
- Innkeyrsla að bílakjallara - bindandi frá götuhlið, nákvæm staðsetning leiðbeinandi
- Dreifistöðvar rafmagns
- Svæði um dreifistöð rafmagns í byggingum annarra - staðsetning og útfærsla í samráði við Veitur
- B Borgarlínustöð
- Hjólastæði - leiðbeinandi
- Djúpgámar
- Grenndargámar
- Dvalar-, leik-, og/eða hreyfisvæði - útfærsla leiðbeinandi
- Minjar
- Túngarður og verndarsvæði/hverfisvernd
- Bílastaðir - hverfisvernd
- Hljóðvarnir



Skilmálasnið AA

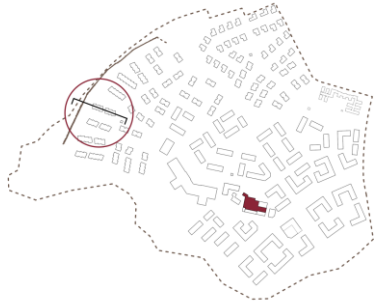


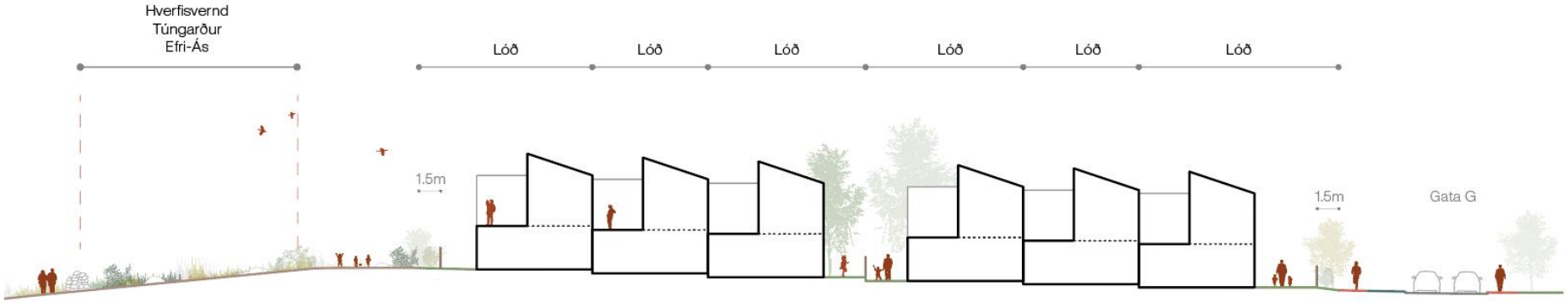
Skilmálasnið BB

Skilmálatafla fjórbýlishúsa

GÖTUHEITI OG HÚSNÚMER	STÆRÐ LÓÐAR M²	FJÖLDI ÍBÚÐA	HÁMARKS NHL	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M²
GATA B 1	896	4	0,48	430
GATA B 3	887	4	0,48	430
GATA B 2	1.028	4	0,42	430
GATA B 4	984	4	0,44	430
GATA F 28	851	4	0,51	430
GATA F 30	886	4	0,49	430
GATA F 32	823	4	0,52	430
GATA F 34	958	4	0,45	430
GATA F 36	990	4	0,43	430
GATA F 38	983	4	0,44	430
GATA G 2	933	4	0,46	430
GATA G 4	911	4	0,47	430
GATA G 20	876	4	0,49	430
GATA G 22	1.003	4	0,43	430
GATA G 24	806	4	0,53	430
GATA G 26	789	4	0,54	430
GATA G 119	885	4	0,49	430
GATA G 121	796	4	0,54	430
GATA G 123	900	4	0,48	430
GATA G 125	759	4	0,57	430
GATA G 127	925	4	0,46	430
GATA G 129	955	4	0,45	430

Raðhús – Ásatún



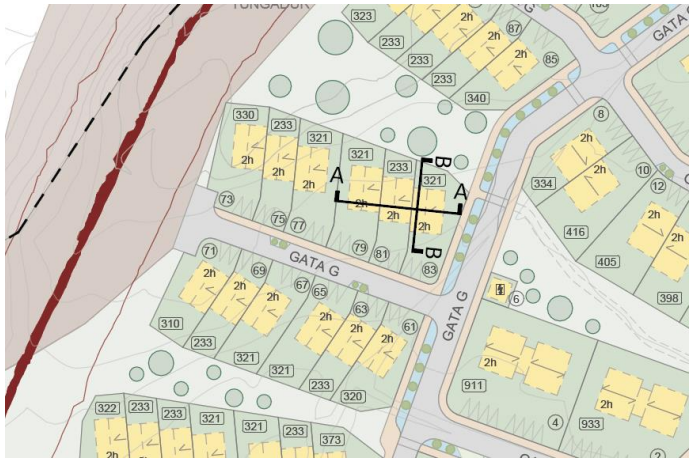


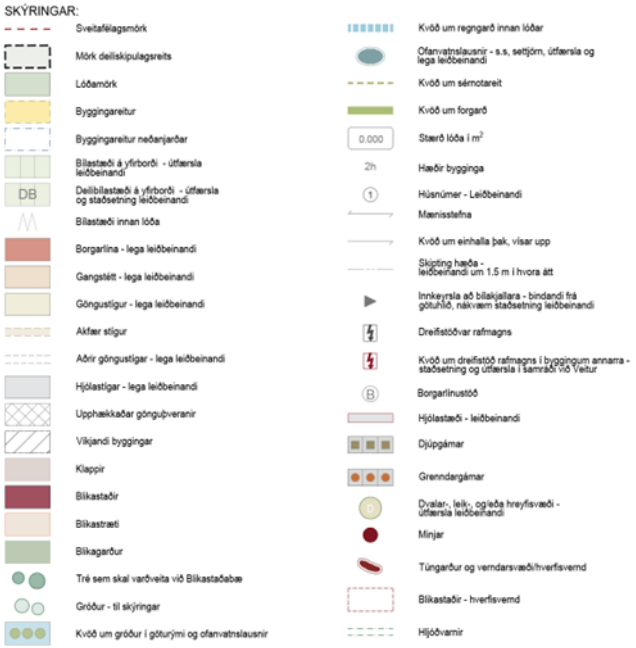
Skýringarmynd. Sýnir dæmi um snið gegnum raðhús í hverfishluta Ásatún.

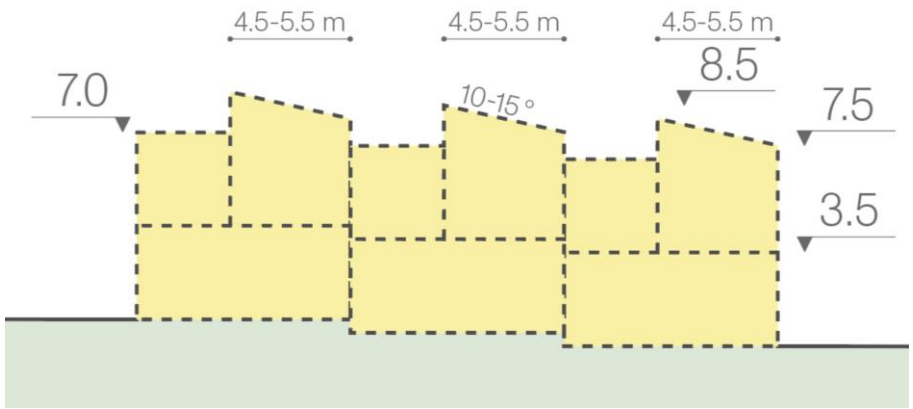
6.4.1.2 Raðhús

Raðhús eru tveggja hæða og staðsett á jaðri skipulagssvæðisins. Einn og sami hönnuður skal vera að hverri raðhúsalengju óháð því að raðhús standi á fleiri en einni lóð. Þau skulu aðlöguð að landhalla, þ.e. aðalgólfkóti og aðkomukóti, hverrar íbúðar, skal fylgja hæðarsetningu götu, götukóta, til þess að raðhús sitji betur í landi og draga úr óþarfa landmótun og/eða stöllun lands innan lóðar eða á lóðarmörkum. Hámarkshæð þaks er 8,5 m yfir uppgefnum aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði. Mænisstefna er sýnd á deiliskipulagsuppdrætti og þakhalli er sýndur á skilmálasniði. Kvöð er um uppbrot með flötu þaki sbr. skilmálasnið. Kvöð er um uppbrot efri hæðar, inndregin efri hæð og útskot efri hæðar frá byggingareit, sbr. skilmálasnið og skýringarmyndir.

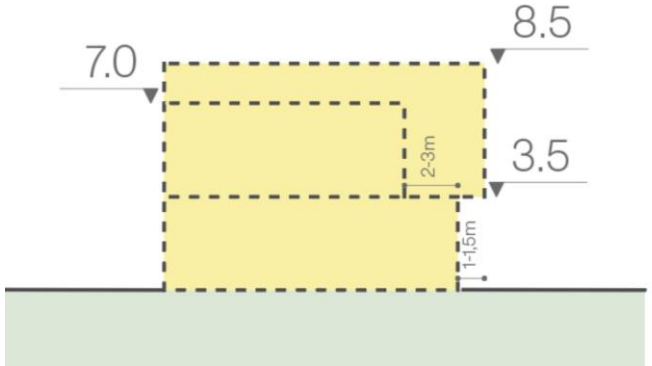
Ákvæði um gróður og skjólveggi á lóðarmörkum styðja við annan gróður í bæjarlandi og býr til aðlaðandi götumynd ásamt því að skapa skjól og næði fyrir íbúa.







Skilmálasnið, AA



Skilmálasnið BB.
Efri hæð með einhallandi þaki skal ganga 1-1,5 m út fyrir byggingarreit neðri hæðar. Efri hæð með flötu þaki skal ganga 2-3 m inn fyrir byggingarreit neðri hæðar. Uppbort getur verið annað hvort á framhlið (snýr að aðkomugötu) eða bakhlið (að lóð) bygginga. En samræmi skal vera innan raðhúsalengju.

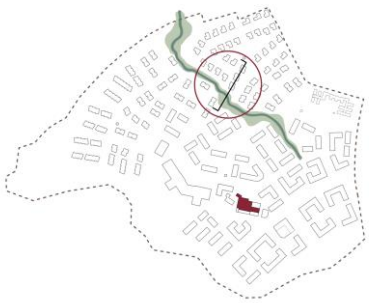
Skilmálatafla raðhúsa

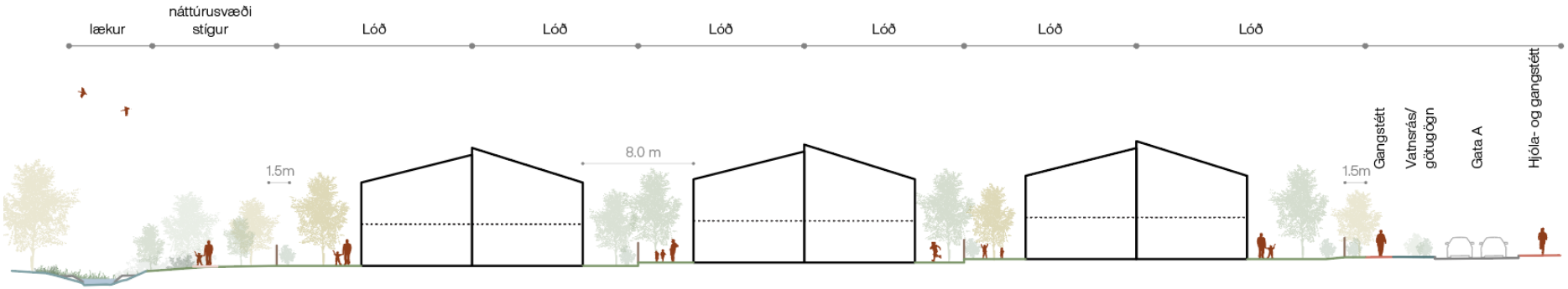
GÖTUHEITI OG HÚSNR.	STÆRÐ LÓÐAR M²	FJÖLDI ÍBÚÐA	HÁMARKS NHL	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M²
GATA G 5	339	1	0,50	170
GATA G 7	225	1	0,76	170
GATA G 9	298	1	0,57	170
GATA G 11	347	1	0,49	170
GATA G 13	255	1	0,67	170
GATA G 15	255	1	0,67	170
GATA G 17	386	1	0,44	170
GATA G 27	340	1	0,50	170
GATA G 29	255	1	0,67	170
GATA G 31	454	1	0,37	170
GATA G 33	333	1	0,51	170
GATA G 35	233	1	0,73	170
GATA G 37	233	1	0,73	170
GATA G 39	321	1	0,53	170
GATA G 41	321	1	0,53	170
GATA G 43	233	1	0,73	170
GATA G 45	316	1	0,54	170
GATA G 47	322	1	0,53	170
GATA G 49	233	1	0,73	170
GATA G 51	233	1	0,73	170
GATA G 53	321	1	0,53	170
GATA G 55	321	1	0,53	170
GATA G 57	233	1	0,73	170
GATA G 59	373	1	0,46	170
GATA G 61	320	1	0,53	170

GÖTUHEITI OG HÚSNR.	STÆRÐ LÓÐAR M²	FJÖLDI ÍBÚÐA	HÁMARKS NHL	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M²
GATA G 63	233	1	0,73	170
GATA G 65	321	1	0,53	170
GATA G 67	321	1	0,53	170
GATA G 69	233	1	0,73	170
GATA G 71	310	1	0,55	170
GATA G 73	330	1	0,52	170
GATA G 75	233	1	0,73	170
GATA G 77	321	1	0,53	170
GATA G 79	321	1	0,53	170
GATA G 81	233	1	0,73	170
GATA G 83	321	1	0,53	170
GATA G 85	340	1	0,50	170
GATA G 87	233	1	0,73	170
GATA G 89	233	1	0,73	170
GATA G 91	233	1	0,73	170
GATA G 93	323	1	0,53	170
GATA G 95	350	1	0,49	170
GATA G 97	233	1	0,73	170
GATA G 99	233	1	0,73	170
GATA G 101	233	1	0,73	170
GATA G 103	233	1	0,73	170
GATA G 105	383	1	0,44	170
GATA G 107	312	1	0,54	170
GATA G 109	233	1	0,73	170
GATA G 111	321	1	0,53	170
GATA G 113	321	1	0,53	170
GATA G 115	233	1	0,73	170

GÖTUHEITI OG HÚSNR.	STÆRÐ LÓÐAR M²	FJÖLDI ÍBÚÐA	HÁMARKS NHL	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M²
GATA G 117	312	1	0,54	170

Parhús – Hólstún



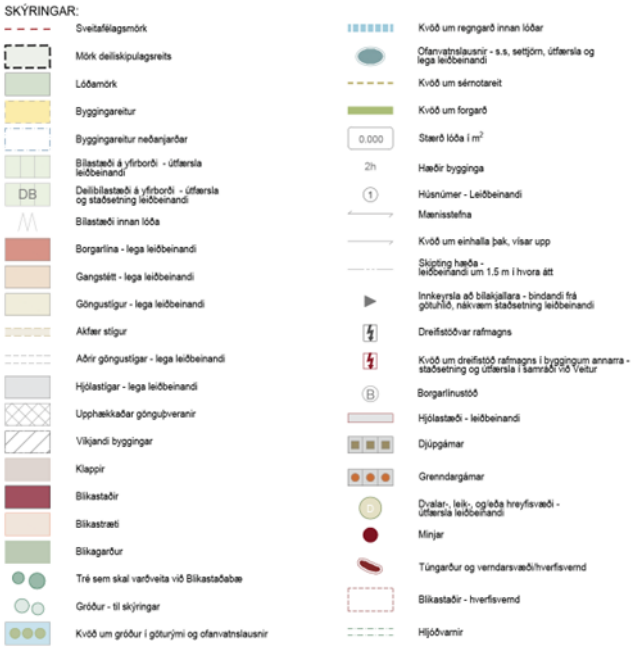


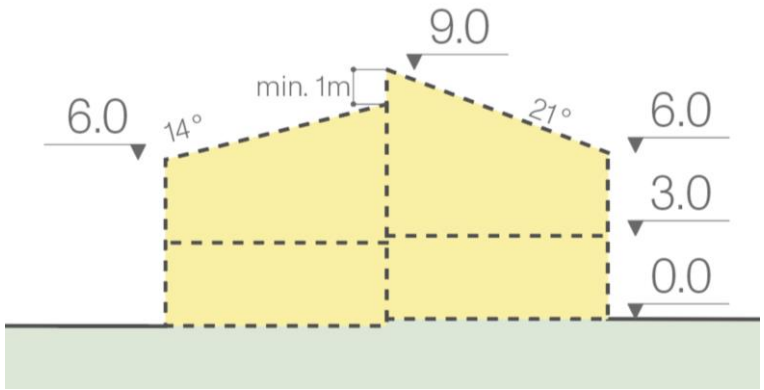
Skýringarmynd. Sýnir dæmi um snið gegnum parhús í hverfishluta Hólstún.

6.4.1.3 Parhús

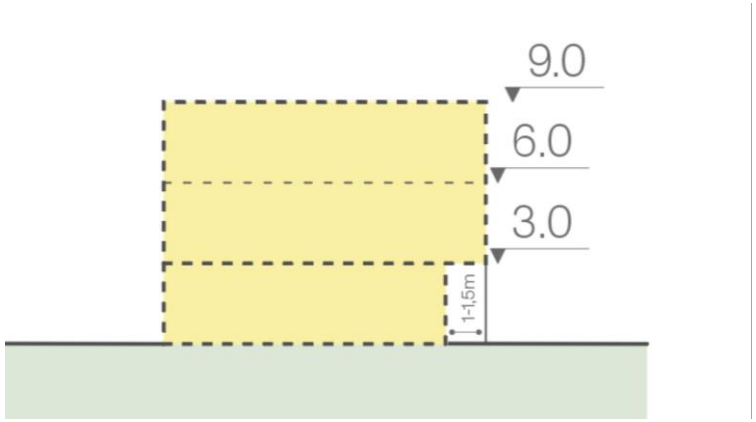
Parhús eru tveggja hæða. Einn og sami hönnuður skal vera að hverju parhúsi óháð því að parhús standi á tveimur lóðum. Þau skulu aðlöguð að landhalla, þ.e. aðalgólfkóti og aðkomukóti, hverrar íbúðar, skulu fylgja að hæðarsetningu götu, götukóta, til þess að parhús sitji betur í landi og draga úr óþarfa landmótun og/eða stöllun lands innan lóðar eða á lóðarmörkum. Hámarkshæð þaks er 9 m yfir uppgefnum aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði. Mænisstefna er sýnd á deiliskipulagsuppdrætti og þakhalli er sýndur á skilmálasniði. Kvöð er um uppbrot í þaki sbr. skilmálasnið. Kvöð er um uppbrot jarðhæðar, þannig að a.m.k. 40% af framhlið jarðhæðar skuli inndregin um 1-1,5 m sbr. skilmálasnið.

Ákvæði um gróður og skjólveggi á lóðarmörkum styðja við annan gróður í bæjarlandi og býr til aðlaðandi götumynd á samt því að skapa skjól og næði fyrir íbúa.





Skilmálasnið AA. Kvöð er um uppbrot í þaki um 1 m sbr. snið.



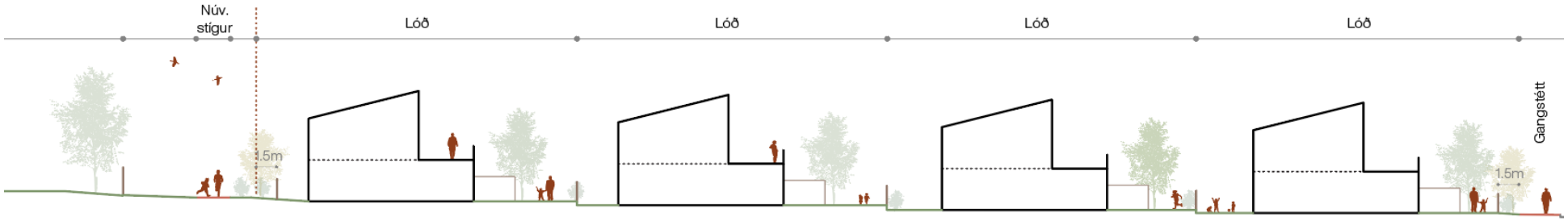
Skilmálateikning BB. Kvöð er um að hluti framhliðar sé inndregin um 1-1,5 m.

Skilmálatafla parhúsa

GÖTUHEITI OG HÚSNÚMER	STÆRÐ LÓÐAR M²	FJÖLDI ÍBÚÐA	HÁMARKS NHL	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M²
GATA B 6	378	1	0,45	170
GATA B 8	324	1	0,52	170
GATA B 10	326	1	0,52	170
GATA B 12	384	1	0,44	170
GATA B 5	352	1	0,48	170
GATA B 7	336	1	0,51	170
GATA B 9	360	1	0,47	170
GATA B 11	363	1	0,47	170
GATA B 13	370	1	0,46	170
GATA B 15	390	1	0,44	170
GATA C 1	401	1	0,42	170
GATA C 3	344	1	0,49	170
GATA C 5	328	1	0,52	170
GATA C 7	334	1	0,51	170
GATA C 9	334	1	0,51	170
GATA C 11	374	1	0,45	170
GATA C 13	318	1	0,53	170
GATA C 15	312	1	0,54	170
GATA C 17	312	1	0,54	170
GATA C 19	313	1	0,54	170
GATA C 21	336	1	0,51	170
GATA C 23	463	1	0,37	170

GÖTUHEITI OG HÚSNÚMER	STÆRÐ LÓÐAR M²	FJÖLDI ÍBÚÐA	HÁMARKS NHL	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M²
GATA G 8	334	1	0,51	170
GATA G 10	416	1	0,41	170
GATA G 12	405	1	0,42	170
GATA G 14	398	1	0,43	170
GATA G 16	383	1	0,44	170
GATA G 18	325	1	0,52	170
GATA G 1	358	1	0,47	170
GATA G 3	319	1	0,53	170
GATA G 19	372	1	0,46	170
GATA G 21	370	1	0,46	170
GATA G 23	370	1	0,46	170
GATA G 25	370	1	0,46	170

Einbýlishús – Hólstún

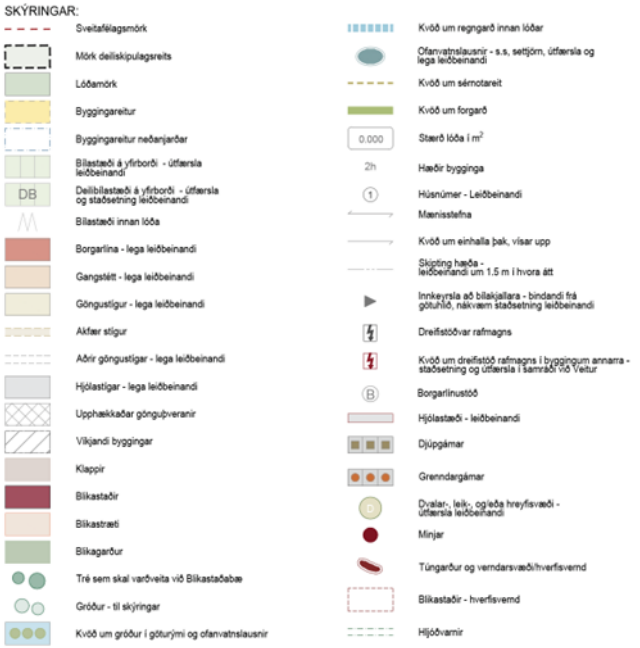


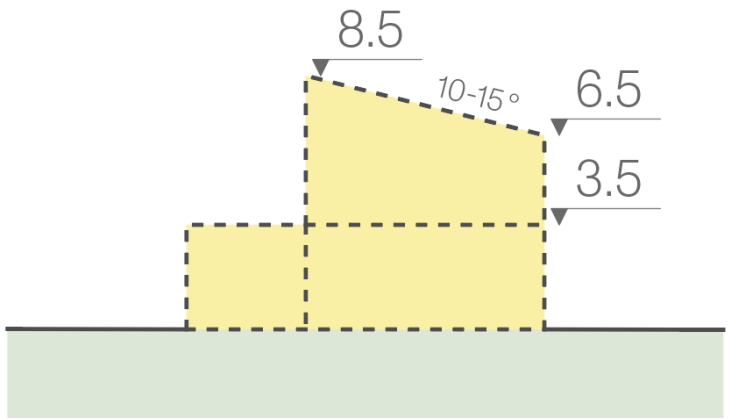
Skýringarmynd. Sýnir dæmi um snið gegnum einbýlishús í hverfishluta Hólstúni.

6.4.1.4 Einbýlishús

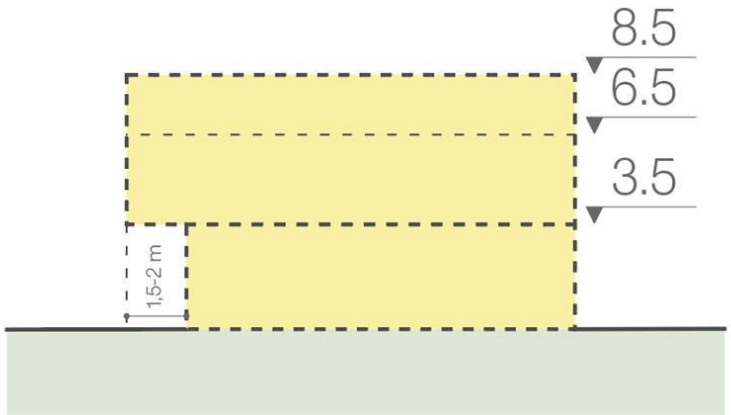
Einbýlishús eru tveggja hæða, hluti byggingarreits er ein hæð. Hámarkshæð þaks annarrar hæðar er 8,5 m yfir uppgefnum aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði, aðrir hæðarkótar eru til viðmiðunar. Mænisstefna er sýnd á deiliskipulagsuppdrætti og þakhalli er sýndur á skilmálasniði. Kvöð er um uppbrot jarðhæðar sem snýr að aðkomugötu, þannig að a.m.k. 40% af framhlið jarðhæðar skuli inndregin um 1-1,5 m sbr. skilmálasnið.

Ákvæði um gróður og skjólveggi á lóðarmörkum styðja við annan gróður í bæjarlandi og býr til aðlaðandi götumynd á samt því að skapa skjól og næði fyrir íbúa.





Skilmálasnið AA



Skilmálasnið BB. Svæði er um að hluti jarðhæð, sem snýr að aðkomugötu byggingar, skuli inndregin að hluta til um að lágmarki 1,5 til 2 metra.

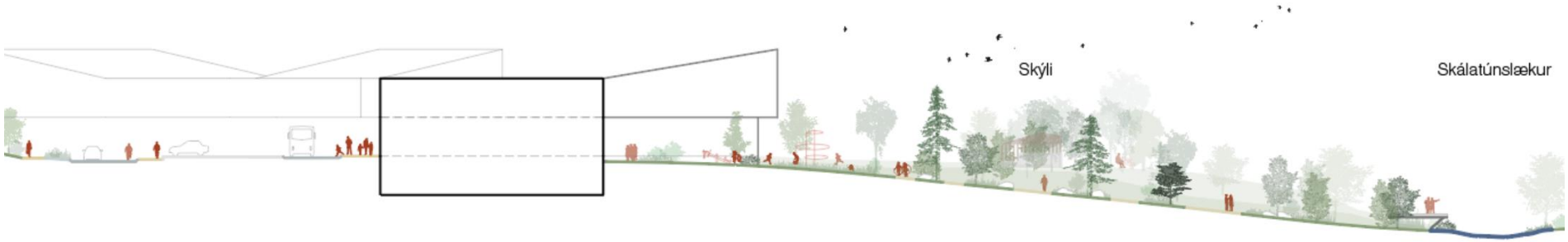
Skilmálatafla einbýlishúsa

GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M²	FJÖLDI ÍBÚÐA	HÁMARKS NHL	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M²
GATA C 2	633	1	0,38	240
GATA C 4	671	1	0,36	240
GATA C 6	635	1	0,38	240
GATA C 8	735	1	0,33	240
GATA C 10	685	1	0,35	240
GATA C 12	684	1	0,35	240
GATA C 14	646	1	0,37	240
GATA D 2	600	1	0,40	240
GATA D 4	599	1	0,40	240
GATA D 6	500	1	0,48	240
GATA D 8	535	1	0,45	240
GATA D 10	610	1	0,39	240
GATA D 12	644	1	0,37	240
GATA D 14	631	1	0,38	240
GATA D 1	601	1	0,40	240
GATA D 3	600	1	0,40	240
GATA D 5	600	1	0,40	240
GATA D 7	644	1	0,37	240
GATA D 9	708	1	0,34	240
GATA D 11	577	1	0,42	240
GATA D 13	580	1	0,41	240
GATA D 15	600	1	0,40	240
GATA D 17	600	1	0,40	240

GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M²	FJÖLDI ÍBÚÐA	HÁMARKS NHL	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M²
GATA D 19	584	1	0,41	240
GATA D 21	735	1	0,33	240
GATA D 23	640	1	0,38	240
GATA D 25	773	1	0,31	240
GATA D 27	658	1	0,36	240
GATA D 29	658	1	0,36	240
GATA D 31	673	1	0,36	240

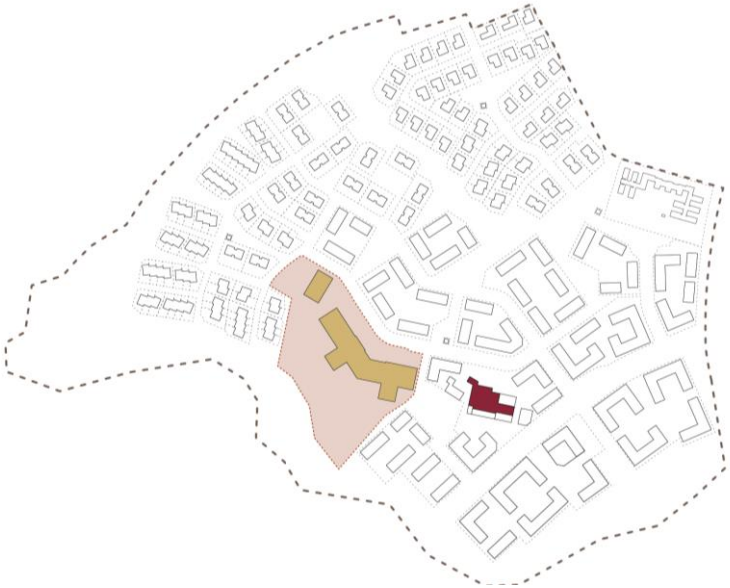
Leik- og grunnskóli

Skýringarmynd. Sýnir snið gegnum nýjan grunnskóla frá Skálatúnslæk, gegnum gegnum skólalóð. Á skólalóðinni skal m.a. gera ráð fyrir skýli, útsýnisturn og fleiri innviðum til þess að skapa aðstæður fyrir nemendur, íbúa og gesti til þess að njóta náttúrugæða við leik og störf.

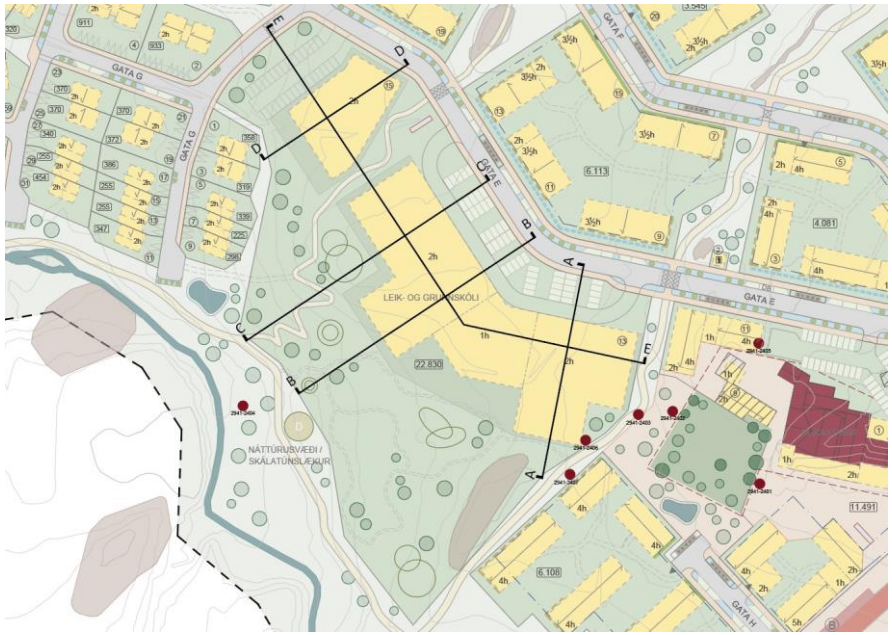


Skýringarmynd. Sýnir snið gegnum nýjan grunnskóla að Skálatúnslæk, gegnum Götu E og skólalóð. Skólabygging er 1-2 hæðir frá Götu E og skal aðlöguð að landi. Við hönnun skólalóðar skal leggja sérstaka áherslu á samspil skólalóðar og nærliggjandi náttúrusvæðis við Skálatúnslæk.

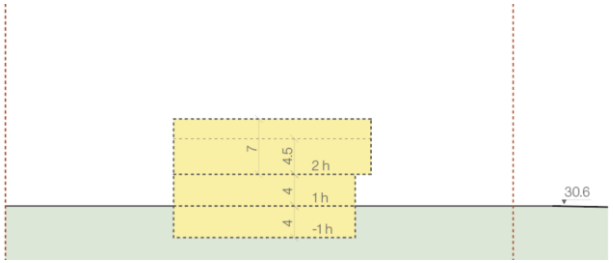
6.5 Leik- og grunnskóli – Gata E



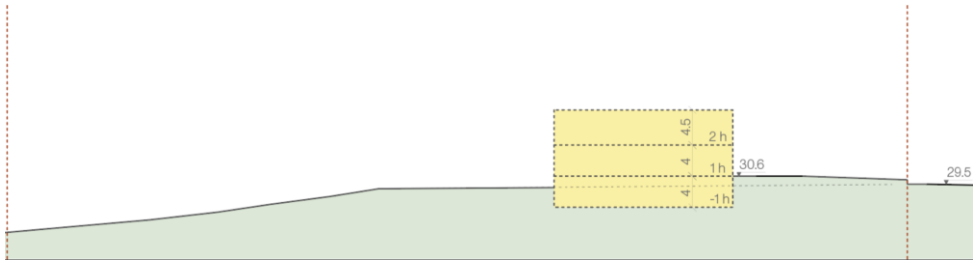
Leik- og grunnskólinn er vel staðsettur milli tveggja meginstíga sem liggja í gegnum skipulagssvæðið. Leikskólinn er á tveimur hæðum. Grunnskólinn er 1-2 hæðir frá aðkomugötu en byggingin skal löguð að landi og er því 2-3 hæðir sunnan megin. Gert er ráð fyrir því að þakflötur 1. hæðar nýtist sem útisvæði þar sem gera skal ráð fyrir aðstöðu fyrir leik s.s. boltaleiki. Skólalóðin snýr vel við sólu og opnast í átt að suðri/suðaustri til móts við náttúrsvæði við Skálatúnslæk. Lögð er áhersla á náið samspil náttúru og skólalóðar og gert ráð fyrir að svæðið nýtist vel bæði á skólatíma sem og utan hans. Hönnun skólalóðar skal taka mið af samspili náttúru, náms og leiks. Sjá nánar í kafla *5.3.2 Aðalból – útivistar- og náttúrusvæði* og hlutaðeigandi skýringar-, snið-, grunn- og tölvugerðum myndum. Leiktæki skulu endurspegla áherslu á náttúru og notast skal við leiktæki/búnað sem hefur sterka tengingu við náttúru s.s. í efnisvali, útliti og notkun.



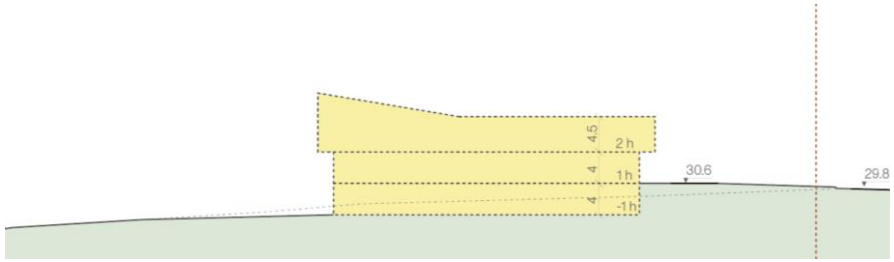
Skilmálateikning. Leik- og grunnskóli.



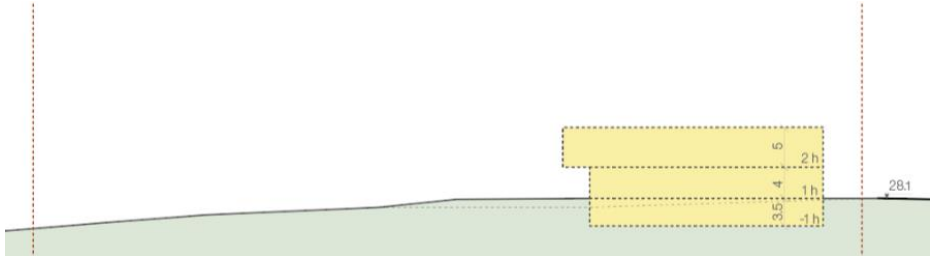
Skilmálasnið AA, grunnskóli.



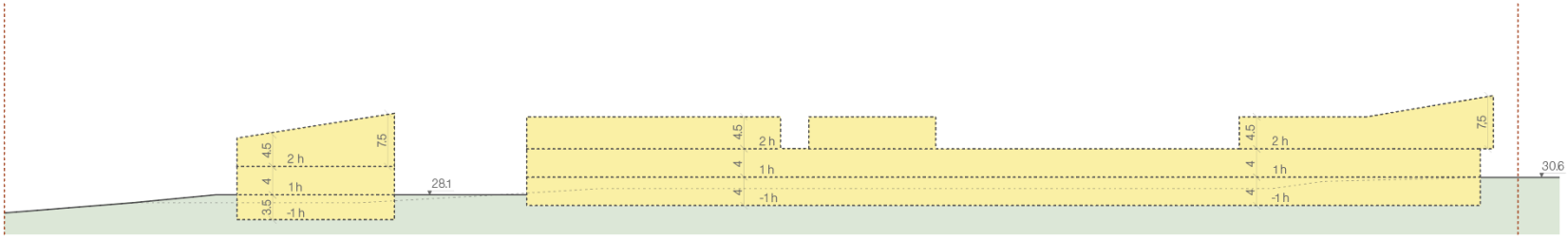
Skilmálasnið CC, grunnskóli.



Skilmálasnið BB, grunnskóli.



Skilmálasnið DD, leikskóli

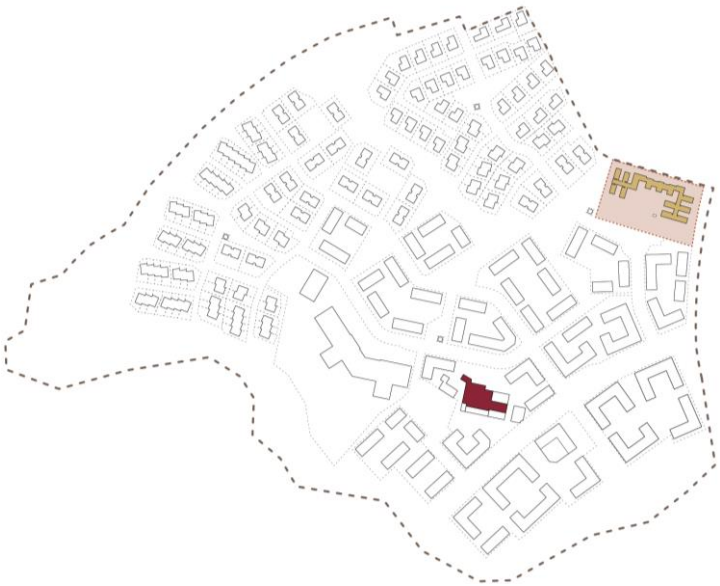


Skilmálasnið EE, leikskóli vinstra megin á mynd og grunnskóli hægra megin.

Skilmálatafla leik- og grunnskóla

GÖTUHEITI OG HÚSNÚMER	STÆRÐ LÓÐAR M²	HÆÐIR HÚSA	HÁMARKSBYGGINGAR-MAGN OFANJARÐAR	NHL OFANJARÐAR	HÁMARKSBYGGINGARMAGN NEÐANJARÐAR M²	NHL. OFAN- OG NEÐANJARÐAR
GATA E 13-15	22.830	1-2	7.500	0,33	4.450	0,52

6.6 Leikskóli – Gata A (Æðarhöfði)



Núverandi leikskóli við Æðarhöfða, starfsemi verður óbreytt. Á lóðinni eru í dag 12 færanlegar kennslustofur, tengibyggingar, leiksvæði og bílastæði.

Afmörkun lóðar breytist lítillega en nýtingarhlutfall lóðar og byggingarmagn helst óbreytt.

Hámarksvegghæð langhliða: 3,3 m yfir gólfkóta. Hámarkshæð/mænishæð: 4,2 m yfir gólfkóta.

Skilmálateikning leikskóla.

Skilmálatafla Leikskóli

GÖTUHEITI OG HÚSNÚMER	STÆRÐ LÓÐAR M²	HÆÐIR HÚSA	HÁMARKSBYGGINGAR-MAGN OFANJARÐAR	NHL OFANJARÐAR	HÁMARKSBYGGINGARMAGN NEÐANJARÐAR M²	NHL. OFAN- OG NEÐANJARÐAR
GATA A 10	8.256	1	1.800	0,22	0	0,22

6.7 Dreifistöðvar rafmagns

Notkun	Dreifistöðvar rafmagns
Heildarstærð lóða	49 m²
Hámarksbyggingarmagn ofanjarðar A+B rými	17 m²
Hámarkshæð bygginga	3,5 m

Skýringarmynd. Gert er ráð fyrir fimm dreifistöðvum rafmagns eru á svæðinu, þar af ein í byggingu annarra.

Dreifistöðvar rafmagns eru 5 á svæðinu, þar af er ein innan byggingu annarra. Útlit dreifistöðva skal taka tillit til bygginga í nærumhverfinu og skal fylgja almennum skilmálum og sérskilmálum þess hverfishluta sem þær tilheyra, s.s. um byggingarefni, þakform og frágang lóða.

Skilmálatafla dreifistöðva rafmagns

GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M²	HÁMARKS NHL	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M²
GATA A 12	49	0,38	17
GATA A 9	49	0,36	17
GATA E 2	49	0,38	17
GATA G 6	49	0,33	17

7 Samantekt umhverfisskýrslu

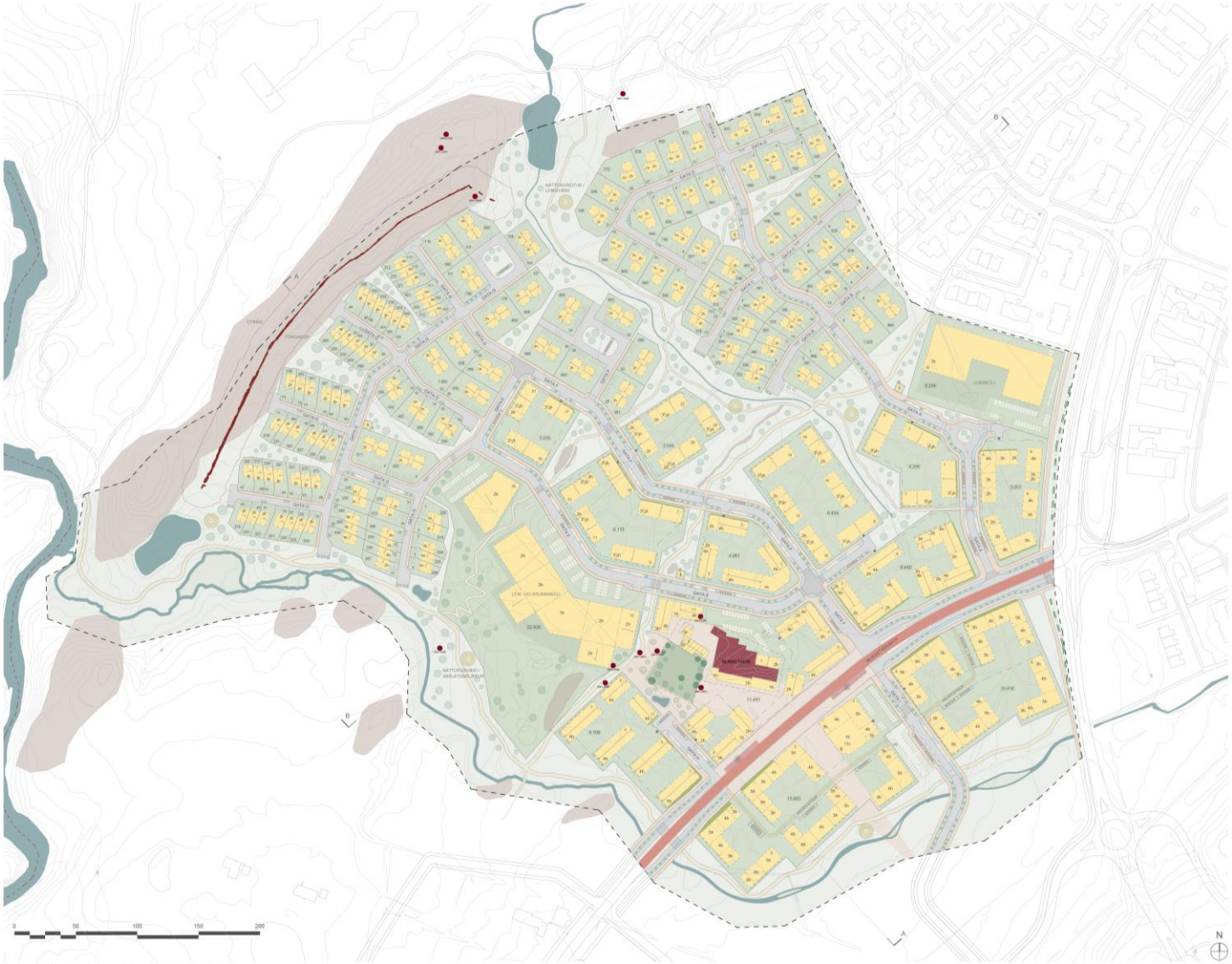
Samfélag • Íbúaþróun • Efnahagur • Þjónusta • Almenningsrými	Uppbyggingin felur í sér blandaða byggð íbúðahverfis, atvinnu og þjónustu. Á svæðinu verða m.a. leik- og grunnskóli, auk annarrar grunnþjónustu sem nýtist bæði íbúum og gestum. Með þessu er stuðlað að auknu þjónustuframboði í nærumhverfi íbúðabyggðar, 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 almenningssamgangna, 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 lágmörkuð 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 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 veituinnviði 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 • Íbúaþróun • 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 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 almenningssamgangna, 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 lágmörkuð 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 veituinnviði 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.	+

8 Skipulagsuppdrættir

BLIKASTAÐALAND - DEILISKIPULAG
TILLAGA TIL AUGLÝSINGAR



DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR - MVK 1:1500

TILLAGA AÐ BREYTTU
AÐALSKIPULAGI MOSFELLSBÆJAR

SKÝRINGAR

Svæðisflagsmörk
Mörk deiliskipulagssvæðis
Lóðamörk
Byggingareitur
Byggingareitur neðanjarðar
Bílastæði á yfirborði - ofanvatn lóðarinnar
DB Dældbílastæði á yfirborði - ofanvatn og stæðisteinn lóðarinnar
Bílastæði innan lóðar
Bergsrofna - loga lóðarinnar
Gangstétt - loga lóðarinnar
Göngustígur - loga lóðarinnar
Akfær stígur
Aðrir göngustígar - loga lóðarinnar
Hjólastígur - loga lóðarinnar
Upphækkaðar göngudvarar
Víkjandi byggingar
Klappir
Bílastæði
Bílastæði
Bílagarður
Tré sem skal varðveita við Blikastaðabæ
Grófar - lit skýringar
Kvöl-un gróðar í götum og ofanvatnssævar
Kvöl-un regngæði innan lóðar
Ofanvatnssævar - s.s. setjörn, ofanvatn og loga lóðarinnar
Kvöl-un aðrstæði
Kvöl-un bogarð
Stærð lóða í m²
Hæðir byggingu
Hæðarmer - Lóðarmarki
Mæniselna
Kvöl-un eitraðs jarðv, vísar upp
Skýring hæðar lóðarhæð um 1-3 m í hvora átt
Innkeyrsla að bílakjallara - lóðarmörk frá gólfhlíð, nákvæm staðsetning lóðarmarki
Dreifiskáboa rafmagns
Kvöl-un dvalarstæði rafmagns í byggingum annars - staðsetning og ofanvatn - samráð við Veitur
Borgarlínustöð
Hjólastæði - lóðarmarki
Opgæmar
Grænir garðar
Ovalar, sól, - sjónræ tengivæð - ofanvatn lóðarmarki
Mógar
Tengarður og aðrar aðstæðuvæðfræðvæð
Bílastæði - hverfisvæð
Hjólbraut

Með deiliskipulagsuppdrátt þessum fylgja skýringuppdrátt og greinargerð fl - Blikastaðaland deiliskipulag - 1. áfangi, dagsett 09.01.2026

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur
meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41. gr.
skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

_____

þann _____ 20__ og í _____

þann_____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__
með athugasemdafresti til _____ 20__.
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt
í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20____

Verkheiti:
Blikastaðaland

Verkhluti:
Nýtt deiliskipulag

Mælikvarði:	1:1500	Teiknað:	PMR
Samþykkt:		Yfirfarið:	JH
Útgáfudagur:	09.01.2026	Verknúmer:	23027
		Blaðastærð:	A1

Nordic Office of Architecture

BLIKASTAÐALAND - DEILISKIPULAG
TILLAGA TIL AUGLÝSINGAR

SKÝRINGARUPPDRÁTTUR - MVK 1:1500

TILLAGA AÐ BREYTTU AÐALSKIPULAGI MOSFELLSBÆJAR

- Mörk deiliskipulagssvæðis
- Loðarmörk
- Byggingar
- Blikastaðir
- Gróðurþekja á þökum
- Paksvalir
- Bílastæði á yfirborði - útfærsla leiðbeinandi
- Göngustígar - lega leiðbeinandi
- Hjólastígar - lega leiðbeinandi
- Hjólastæði - lega leiðbeinandi
- Blikastaðastræti
- Borgarlinustöð
- Borgarlína - lega leiðbeinandi
- Regngarðar innan lóða
- Gróður - lega leiðbeinandi
- Inngangar - leiðbeinandi
- Djúpgámar
- Grenndargámar

Verkhluti: Blikastaðaland

Verkheiti: Nytt deiliskipulag

Mælikvarði:	1:1500	Teiknað:	VLE
Samþykkt:		Yfirfarið:	JH
Útgáfudagur:	09.01.2026	Verknúmer:	23027
		Blaðstærð:	A1

Nordic Office of Architecture

EFLA

BLIKASTAÐALAND - DEILISKIPULAG
TILLAGA TIL AUGLÝSINGAR

SKÝRINGARUPPDRÁTTUR - MVK 1:1500

TILLAGA AÐ BREYTTU
AÐALSKIPULAGI MOSFELLSBÆJAR

- Trjálendi
- Opið trjálendi
- Stök tré og runnar
- Klappargróður
- Viljandi vilt
- Grasflatir
- Votlendi
- Náttúruleg framvinda
- Vernd núverandi náttúrugæða - leikjarfarvegir/graslendi
- Vernd núverandi náttúrugæða - klappir
- Settjarnir

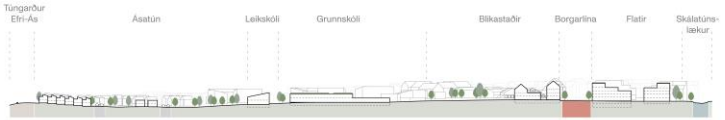
Verkheiti:
Blikastaðaland

Verkhluti:
Nýtt deiliskipulag

Mælikvarði:	1:1500	Teiknað:	VLE
Samþykkt:		Yfirfarið:	JH
Útgáfudagur:	09.01.2026	Verknúmer:	23027
		Blaðastærð:	A1

Nordic Office of Architecture

BLIKASTAÐALAND - DEILISKIPULAG
TILLAGA TIL AUGLÝSINGAR



SNIÐ AA - MVK 1:2000

SNIÐ BB - MVK 1:2000

TÖLVUGERÐ MYND - YFIRLITSMYND YFIR SVÆÐIÐ

TÖLVUGERÐ MYND - SÝNIR FJÓSTORG, NÝTT TORGRÝMI FRAMAN VIÐ BIKASTAÐABÆINN

TÖLVUGERÐ MYND - SÝNIR AÐALBÓL, ÚTIVISTAR- OG NÁTTÚRUSVÆÐI VIÐ SKÁLATÚNSLÆK

TÖLVUGERÐ MYND - SÝNIR NÁTTÚRULEIKSVÆÐIÐ HROSSASKJÓL VIÐ DÍAKRÓKALÆK

TILLAGA AÐ BREYTTU
AÐALSKIPULAGI MOSFELLSBÆJAR

Nordic Office of Architecture

EFLA