



Mosfellsbær – Blikastaðaland- Breyting á deiliskipulagi

Viðtakandi: Mosfellsbær

Sendandi: Skrifstofa skipulagsfulltrúa

Umsögn

Lögð var fram umsagnarbeiðni Mosfellsbæjar, dags. 24. maí 2024, þar sem óskað er eftir umsögn um tillögu að breytingu á deiliskipulagi verslunar, þjónustu- og athafnasvæðis í Blikastaðalandi. Í breytingunni sem lögð er til felst að lóðir A og B eru sameinaðar og lóðamörk þeirra lóða uppfærð. Gerðar eru breytingar á byggingareitum á lóðum A-B og D. Samhliða breytingum byggingareita eru gerðar uppfærslur á byggingarmagni viðkomandi reita. Jafnframt er götuheiti Korputúns fært inn í deiliskipulagsgögn, húsnúmer uppfærð og skilmálar varðandi byggingar uppfærðir. Breytingar taka til greinargerðar og sérskilmála ásamt skilmálatöflu, dags. 24. apríl 2024 og deiliskipulags- og skýringaruppdráttu, dags. 12. maí 2024.

Reykjavíkurborg ítrekar fyrri umsagnir við deiliskipulagstillöguna. Fjöldi/ viðmið um bílastæði er langt umfram það sem eðlilegt getur talist þar sem að Borglínan er áætluð að keyra þvert í gegnum skipulagssvæðið. Þar er m.a. vísað til svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins þar sem þess er getið að borgarlínan sé grundvöllur þess að sveitarfélögin geti þétt byggð í miðkjörnum og þróunarásum og vaxið. Gert er ráð fyrir auknum byggingarheimildum á þróunarásum borgarlína og dregið úr kröfum um fjölda bílastæða sem gera byggingaraðilum kleift að byggja á þéttingarsvæðum með hagkvæmari hætti.

Reykjavíkurborg hefur gefið út reglur um fjölda bíla- og hjólastæða sem hluta af bíla- og hjólastæðastefnu í aðalskipulagi Reykjavíkur. Það land sem er næst fyrirhugaðri legu Borgarlínu flokkast sem svæði I, en þar eru gerðar stífar kröfur á fjölda bílastæða en á svæði II. Tillaga að viðmiðunarfjölda bílastæða skv. skilmálum deiliskipulagsdraga er við og yfir hámarki fjölda bílastæða fyrir svæði II í Reykjavík; þ.e. viðmið í skipulagsdrögum eru umfram mesta leyfilega hámark í Reykjavík. Þá virðist til viðbótar vera að heimila 30% fjölgun stæða umfram viðmiðin, sé færð rök fyrir því.

Með fækkun bílastæða í inngörðunum gefast mikil tækifæri til þess að auka gæði inngarðanna með gróðri og dvalarsvæðum. Það mun efalaust auka lífsgæði þeirra sem starfa á svæðinu og einnig gesta.

Í umsögn Reykjavíkurborgar árið 2022 var gerð athugasemd varðandi gatnatengingu á sveitarfélagsmörkum Mosfellsbæjar og Reykjavíkurborgar, að ekki er búið að deiliskipuleggja aðliggjandi svæði Reykjavíkmegin, suðvestan við deiliskipulagssvæðið í Blikastaðalandi. Auk þess er ekki er gert ráð fyrir tengibraut við umrætt deiliskipulagssvæði í Blikastaðalandi í aðalskipulagi Reykjavíkur, sem markar almennt ekki stefnu um aðrar götur en stofn- og tengibrautir og aðra stíga en stofn- og tengistíga.



Hins vegar er gert ráð fyrir tengingu fyrir Borgarlínu, og jafnframt tengingu við stofnstígakerfið. Því er óljóst á þessu stigi hvort gatnatenging Reykjavíkurmegin fyrir umferð almennra ökutækja inn á deiliskipulagssvæðið í Blikastaðalandi verði til staðar. Samgöngudeild Reykjavíkur ítrekar þessar athugasemdir og bætir við að þær götur sem voru í fyrirhugaðri legu Borgarlínu voru skilgreindar sem tengibrautir í eldra aðalskipulagi, en þegar Borgarlínan var skilgreind sérstaklega breyttist skilgreiningin á umræddri götu. Ekkert er því til fyrirstöðu að hafa akfæra götu (aðrar götur) meðfram Borgarlínu, enda þarf ekki að gera sérstaka grein fyrir þeim í aðalskipulagi, en ef hún ætti að þjóna hlutverki tengibrautar þyrfti að endurskoða þann hluta aðalskipulags Reykjavíkur sem liggur að deiliskipulagssvæðinu. Ef vilji er fyrir því að gera umrædda tengingu þyrfti hins vegar að skoða áhrifin af henni á umferðarmagn þeirra gatna sem tengjast henni. Í breytingunni 2018, sem sýnd er í svari við ábendingu (árið 2022), er umrædd svört lína mörk landnotkunarreits en ekki vegtenging.

Virðingarfyllst,
Hrönn Valdimarsdóttir
Umhverfis- og skipulagssvið
Skrifstofa skipulagsfulltrúa