



Mosfellsbær
Tryggvi Jónsson
Þverholti 2
270 Mosfellsbær

12. nóvember 2003
Tilvísun: UST20030900187/6á

Efni: Deiliskipulag með Varmá frá Reykjalandarvegi að Húsadal, Mosfellsbæ

Vísað er til erindis Mosfellsbæjar, dags. 25. september 2003, þar sem óskað er eftir athugasemdum við tillögu að deiliskipulagi með Varmá, frá Reykjalandarvegi að Húsadal í Mosfellsbæ. Meðal helstu markmiða deiliskipulagsins er að mynda heildstætt skipulag meðfram Varmá með „grænu” yfirbragði, þétta og styrkja núverandi byggð og bæta umhverfi Varmár og aðgengi að henni.

Umhverfisstofnun gerir eftirfarandi athugasemdir við skipulagstillöguna:

Náttúruverndarsvæði

Svæði nr. 139 á náttúruminjaskrá, *Varmá*, er innan deiliskipulagssvæðisins. Í skránni er svæðinu lýst á eftirfarandi hátt:

Varmá, Mosfellsbæ. (1) Varmá frá upptökum til ósa. (2) Varmá er eitt fátta varmavatna á landinu og hefur mikið vísindalegt gildi.

Í aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2002–2024 er Varmá, ásamt 50 m belti beggja vegna árinna, jafnframt skilgreind sem hverfisverndarsvæði.

Umhverfisstofnun bendir á að á uppdrætti með deiliskipulagstillögunni er ekki sýnt það svæði sem er á náttúruminjaskrá né það sem skilgreint er sem hverfisverndarsvæði í aðalskipulagi. Stofnunin telur að þessi mörk eigi að sýna á skipulagsuppdrættinum.

Umferðarkerfi

Samkvæmt tillögu að deiliskipulagi verður lagður nýr tengivegur frá Vesturlandsvegi norður af svæðinu og mun hann tengjast fyrirhuguðum endurbótum á Hafravatnsvegi.

Umhverfisstofnun bendir á að skv. lögum nr. 106/2000, um mat á umhverfisáhrifum, eru allir nýir vegir utan þéttbýlis á verndarsvæðum og á svæðum sem eru á náttúruminjaskrá tilkynningarskyldar framkvæmdir, sbr. lið 10.b. í 2. viðauka fyrrgreindra laga. Þetta ætti að koma fram í skipulagsskilmálum.

Göngu- og útivistarstígar og aðgengi að Varmá

Í skilmálum með deiliskipulaginu kemur fram að gert er ráð fyrir endurbótum á göngustígakerfi innan svæðisins og tengingu þess við aðalstíga utan þess. Meðfram allri Varmá verður útivistargönguleið með góðu aðgengi að ánni. Hins vegar er ekki skilgreint hvað telst vera gott aðgengi.

Umhverfisstofnun lýsir ánægju yfir því að gert sé ráð fyrir bættu aðgengi meðfram Varmá. Stofnunin bendir hins vegar á að ekki er gert ráð fyrir göngustíg meðfram allri ánni innan skipulagssvæðisins þar sem stígurinn víkur frá ánni á nokkrum stöðum. Einnig virðist vanta göngustígatengingu við Árholt. Auk þessa vekur stofnunin athygli á mikilvægi þess að við skipulagningu svæðisins verði skapað nægilegt rými fyrir útivist meðfram ánni og að ekki verði þrengt að útivistarleiðum. Í því sambandi má benda á mikilvægi þess að göngustígar verði lagðir þannig að þeir liggja ekki alveg fremst á árbakkanum og að ekki sé þrengt að stígnum með mannvirkjagerð. Stofnunin bendir á að ekki má hindra umferð almennings meðfram ám og vötnum samkvæmt almannarétti. Þá er samkvæmt 23. gr. laga nr. 44/1999 um náttúruvernd óheimilt að setja niður girðingu á vatns-, ár- eða sjávarbakka þannig að hindri umferð gangandi manna.

Umhverfisstofnun hvetur til þess að meðfram Varmá verði skilgreint verndarsvæði þar sem mannvirkjagerð, önnur en sú sem lýtur að útivist, er óheimil enda um að ræða svæði sem hefur mikið verndar-, útivistar- og fræðslugildi. Þannig má tryggja gott aðgengi meðfram Varmá og þá útivistarmöguleika sem svæðið býður upp á. Ekki ætti að afmarka lóðir þannig að þær nái alveg niður að bakka Varmár, sbr. athugasemdir hér að aftan, og einnig ætti að setja það skilyrði að ekki megi gróðursetja plöntur niður að árbakkanum.

Afmörkun lóða við Varmá og fjarlægð bygginga frá ánni

Á deiliskipulagsupprætti eru lóðir víða afmarkaðar þannig að þær nái niður að bakka Varmár. Fram kemur að hámarkshæð veggja við lóðarmörk skuli vera 2 m.

Umhverfisstofnun gerir athugasemd við að lóðir séu afmarkaðar þannig að þær nái niður að bakka Varmár. Það takmarkar möguleika almennings til útivistar meðfram ánni og dregur úr gildi svæðisins. Stofnunin bendir á að umhverfi áa og lækja eru mikilvæg útivistarsvæði ekki síst fyrir nærliggjandi byggð. Umhverfi Varmár er þar engin undantekning því svæði meðfram henni frá fjöru til fjalls er tilvalið til útivistar og mikið notað sem slíkt. Auk þessa vekur Umhverfisstofnun athygli á að líkur eru á að umferð almennings valdi íbúðareigendum minna ónæði verði lóðamörk dregin fjær Varmá. Þá bendir stofnunin á að æskilegt er að lóðir verði ekki afmarkaðar með áberandi hætti, t.d. með hárrí girðingu, til að valda sem minnstum sjónrænum áhrifum og raska sem minnst ásýnd svæðisins og upplifun þeirra sem njóta vilja útivistar meðfram Varmá.

Við Varmá eru sum núverandi húsa mjög nærri árbakkanum og í tillögu að deiliskipulagi er gert ráð fyrir nokkrum nýjum byggingum nálægt ánni. Umhverfisstofnun telur að við leyfisveitingar fyrir nýjum byggingum á svæðinu meðfram Varmá eigi að miða við að þær séu í a.m.k. 50 m fjarlægð frá ánni enda væri það í samræmi við markmið í greinargerð með aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2002–2024. Þar segir um náttúruvernd og náttúruminjar:

„Unnið skal að verndun náttúruminja í bæjarlandinu og friðun þeirra þar sem þess er þörf. Skal þar sérstaklega hugað að ósnortinni strönd, votlendi, sérstökum gróðursvæðum og svæðum sem mikilvæg eru fyrir fuglalíf auk þeirra svæða sem skipta máli fyrir almenna útivist og náttúruskoðun. Svæði sem æskilegt er að vernda og friða skulu merkt sérstaklega í aðalskipulagi ásamt þeim svæðum sem þegar njóta verndar og friðunar.

Gera skal ráð fyrir merkingum og góðu aðgengi að þeim svæðum sem mikilvæg eru fyrir útivist og náttúruskoðun.


Tryggja skal gott aðgengi frá byggð að fjöru, ám og vötnum. **Gert verði ráð fyrir a.m.k. 50– 100 m óbyggðu svæði meðfram ströndum og árbökkum.**“

Varmá er á náttúruminjaskrá en hún er einnig skilgreind sem verndarsvæði í umhverfisskipulagi sem gert hefur verið fyrir hluta af svæðinu auk þess sem hún nýtur hverfisverndar samkvæmt aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2002–2024. Í aðalskipulaginu gilda eftirfarandi ákvæði um ár sem njóta hverfisverndar:


„Hverfisverndarsvæðið er um 50 m belti beggja vegna Leirvogsár, Köldukvíslar, Varmár og Suðurár en 100 m beggja vegna Úlfarsár. Þar sem núverandi byggð eða fyrirbyggjandi deiliskipulag er nær ánum eins og t.d. innan þéttbýlis við Varmá tekur hverfisverndarsvæðið mið af því.”

Í ljósi þessa telur Umhverfisstofnun að við skipulagningu nýrra bygginga sé rétt að gera ráð fyrir 50 belti meðfram Varmá sem ekki verður heimilt að byggja á.

Umhverfisstofnun gerir ekki frekari athugasemdir við deiliskipulagstillöguna.


Ólafur Arnason

Virðingarfyllst,


Helgi Jensson