



## Umsögn til bæjarráðs Mosfellsbæjar

**Efni:** Umsögn um tillögu vegna uppbyggingar að Varmá

**Dags:** 28. nóvember 2022

**Málsnúmer:** 202210199/-

**Starfsmaður:** Jóhanna Björg Hansen, framkvæmdastjóri umhverfissviðs og Kristinn Pálsson, skipulagsfulltrúi.

---

### Forsaga:

Bæjarráð samþykkti með þremur atkvæðum á 1553. fundi sínum þann 20. október 2022 að vísa tillögu íþróttta- og tómstundanevndar til umsagnar umhverfissviðs varðandi núverandi skipulag á Varmásvæðinu.

### Umsögn:

Aðalskipulag Mosfellsbæjar gerir ráð fyrir að hluti íþróttasvæðis að Varmá sé innan stofnanasvæðis, þar sem skólahúsnæði Varmásvæðis er skilgreint, en svæðið er að öðru leyti skilgreint sem opið íþróttasvæði. Á svæðinu er talsvert af mannvirkjum og á þeim væntanleg eftir að fjölga til samræmis við ákvarðanir sem teknar verða um uppbyggingu á svæðinu.

Á íþróttasvæðinu sjálfu að Varmá er í gildi deiliskipulag frá 2007, sem var breytt árið 2017 og einnig nú í ár vegna fyrirhugaðrar þjónustubyggingar að Varmá. Byggingarheimildir gildandi deiliskipulags gera ráð fyrir þjónustubyggingu að grunnfleti 1200 m<sup>2</sup> auk 500 m<sup>2</sup> fyrir nýbyggingu stúku við aðalvöll. Ekki er þörf á deiliskipulagsbreytingu vegna fyrirbyggjandi byggingaráforma á íþróttasvæðinu að Varmá sé litið til niðurstöðuskýrslu samráðsvettvangs um fyrirhuguð mannvirki á svæðinu. Ef hins vegar gerðar verða breytingar á staðsetningu mannvirkja eða fyrirkomulagi stúku við aðalvöll þarf að breyta gildandi deiliskipulagi.

Annað deiliskipulag er í gildi fyrir skólasvæðið að Varmá þar sem sérstaklega er tekið á aðkomu að mannvirkjunum en aðkoman er sameiginleg fyrir íþróttasvæðið og skólasvæðið. Eldra skipulagið er frá 2013 sem og breytt deiliskipulag frá 2020 þar sem haldið er í núverandi bílastæði kennara. Byggingarreitir deiliskipulagsins er fremur rúmir og því ekki þörf á breytingum á skipulagi vegna skólahúsnæðis á skólasvæðinu.

Í nálægð við Varmásvæðið er Ævintýragarðurinn. Skipulag Ævintýragarðsins hefur ekki hlotið endanlegt gildi vegna þess að aðgengismál að helstu samkomusvæðum garðsins eru enn að hluta til óleyst en skipulagið var formlega auglýst til umsagnar 2021. Unnið hefur verið að umbótum og uppbyggingu á svæðinu á grunni vinningstillögu garðsins og stígakerfi sem skilgreint er í aðalskipulagi Mosfellsbæjar. Innan garðsins voru fyrirhugaðar gönguleiðir, reiðleiðir, sleðabrekkur, áningarstaðir, leiktæki, mögulegur skáli, tjaldsvæði, þjónustuhús og fleira.

Falleg og gróin svæði eru svo meðfram Varmánni og markmið að þar verði skemmtileg og aðgengileg gönguleið fyrir almenning. Unnin hefur verið úttekt á stöðu stígakerfis meðfram



MOSFELLSBÆR  
VIRÐING JÁKVÆÐNI FRAMSEKNI UMHYGGJA

Varmá en íbúar eiga að geta farið frá Ævintýragarðinum og upp í Húsadal á merktum stígum. Samantektin er hugsuð sem grunnur að mögulegum deiliskipulagsbreytingum og aðgerðaráætlun um uppbyggingu stíga sem eru innan einkalóða og landa á svæðinu. Þessi samantekt og skýrsla hefur hlotið nafnið „Umhverfisskipulag meðfram Varmá“ en framkvæmdir eru háð samþykki og samkomulagi við lóðareigendur.

Að þessu sést að við Varmásvæðið eru til staðar nokkuð af ólíkum skipulagsáformum og áætlunum. Að mati umhverfissviðs er mikilvægt að rýna markmið skipulagsáforma og freista þess að skapa eina heildstæða áætlun fyrir þetta skóla-, íþrótt- og útivistarsvæði. Slík áætlun yrði stefnumarkandi og skapaði heildarsýn og leitt af sér möguleika til þess að tengja starfsemi, nýtingu og þróun þessa mikilvæga svæðis enn betur saman.

### **Virðingarfyllt,**

Jóhanna Björg Hansen,  
Framkvæmdastjóri umhverfissviðs

Kristinn Pálsson,  
Skipulagsfulltrúi Mosfellsbæjar