

Reykjavík 20.apríl 2018

Bt. Skipulagsnefndar Mosfellsbæjar  
c.c. Skipulagsstjóri Mosfellsbæjar

## **Efni: Völuteigur 8**

### **Staðsetning**

Lóð númer 8 við Völuteig liggur yst í skipulögðu iðnaðarhverfi, þar sem landið fellur niður að Varmá, til austurs. Neðan við lóðina eru tónspildur þar sem hestar eru á beit á sumrin og svo tekur við Varmá með grónum bökkum og enn austar rís Helgafell og nýbyggðin undir fjallinu. Til suðurs og ofar í landinu er skógi vaxið svæði Reykjalandar. Álafoskvosin, neðar í landinu, er innan seilingar, en full ástæða er til að styrkja þann kjarna og efla. Útsýni er mikið og fallett.

### **Aðdragandi**

Árið 2009 unnu Zeppelin arkitektar tillögu að deiliskipulagi á lóðinni, en þá var hugmyndin að byggja fjögurra hæða skrifstofu- og hótélbyggingu á henni, um 7.200 fermetra byggingu ofanjarðar auk kjallara og niðurgrafinnar bílageymslu. Hluti að tillögunni var að stækka lóðina um 1.000 fermetra. Þáverandi eigandi greiddi ekki fyrir viðbótarlóðina og því fór svo að tillagan var aldrei samþykkt.

Gunnlaugur Bjarnason, núverandi eigandi lóðarinnar hefur beðið Zeppelin arkitekta að vinna tillögu að uppbyggingu hennar,

### **Markmið**

Fyrirhuguð byggð verði útvörður Mosfellsbæjar til suðurs, framlenging á Álfoskvosinni og styrki hana í sessi. Byggð þar sem fólki gefst kostur á að eignast íbúð í sveit, en þar sem jafnframt eru atvinnutækifæri og afþreying, vinnustofur í bland við íbúðir, kaffi- og veitingahús og jafnvel skrifstofur.

Byggðin hafi sérstöðu og náttúrulegt umhverfi verði í heiðri haft. Þannig verði til að mynda megnið af bílastæðum neðanjarðar.

Iðnaðarsvæðið í Völuteig verði afskermað, frá nýbyggðinni í Helgafellslandi séð.

### **Hugmynd**

Á lóðina verði byggður eins konar kastali, útvörður Mosfellsbæjar til suðurs. Innan kastalaveggjanna verði þorp, mishárri turnbygginga. Breiður stigi liggur á milli tveggja hliða kastalans, niður eftir brekkunni, um kastalann miðjan.

## Útfærsla

Lágar múrsteinsklæddar byggingar stallast niður brekkuna, þær mynda kastalaveggina og í þeim verða vinnustofur og veitingastaðir. Þök verða flöt og graslögð.

Upp úr múrsteinsklæddum byggingunum rísa turnbyggingar, einfaldar í formi. Mátulega rúmt er á milli þeirra og útsýni því ágætt frá þeim. Turnarnir eru fjórir og misháir. Austast rísa tveir lægri turnarnir, en ofar í brekkunni rísa hinir tveir turnarnir, nokkuð hærri en hinir. Inndregnar efstu hæðir þeirra eru ætlaðar undir skrifstofur. Nyrðri turnin er nokkuð lægri en sá syðri og er það til að draga úr skuggavarpum yfir á lóðina norðan við skipulagsreitinn. Niðurröðun turnbygginganna gerir það að verkum að þær hylja iðnaðarsvæðið, frá Helgafellslandinu séð.

Byggingarnar eru mun hærri en gengur og gerist í Mosfellsbæ, en aðstæður eru sérstakar og því teljum við leyfilegt að bregða út frá meginreglunni. Húsin eru í útjaðri byggðar og næsti nágranni er iðnaðarsvæðið í Völuteig. Með því að reisa byggingarnar vel yfir iðnaðarbyggingarnar vinnst tvennt; iðnaðarbyggingarnar verða skermaðar af og íbúar turnanna geta notið óhindraðs útsýnis, fjallasýnar og út á Faxaflóa.

Byggingunum er þannig raðað upp að þær hylja iðnaðarbyggingarnar frá Helgafellslandi séð og einnig þannig að sem minnstur skuggi varpist yfir á næstu nágranna.

Til þess að ofangreind hugmynd geti orðið að veruleika þarf að breyta aðalskipulagi. Lóðin er skilgreind sem iðnaðarlóð, en þarf að skilgreina sem hluta að því miðsvæði sem er í kringum Álafoskvosina. Þau rök eru fyrir breytingunni að mun heppilegra sé og fallegra að byggja ofangreindan klasa en iðnaðarbyggingar á stað sem gnæfir yfir kvosina og blasir við íbúðahverfinu í Helgafellslandi.

## Fjárfestar

Tillagan hefur verið kynnt fjárfestum og sýna þeir málinu mikinn áhuga, enda leitun að jafnfallegu bæjarstæði.

## Helstu stærðir

Lóð 7.073 fermetrar	
Íbúðir í turnum:	12.000 fermetrar
Skrifstofur í turnum:	2.000 fermetrar
Vinnustofur, veitingar, verslanir:	2.000 fermetrar
Samtals ofanjarðar:	14.000 fermetrar

## Völuteigur 8

Undirrituðum hefur borist umsókn Guðmundar Hreinssonar um breytingu á deiliskipulagi Völuteigs 6, en þar er m.a. óskað eftir að nýta svokallaðan Reit 3 undir byggingu atvinnuhúsnæðis. Undirritaður telur að sú bygging væri misráðin og vill nota tækifærið til að mótmæla þeim áformum, enda myndu þær gera að engu uppbyggingu í þeim anda á Völuteig 8 sem við leggjum til. Hljóti hugmyndir okkar ekki brautargengi teljum við engu að síður að rangt væri að nota reitinn undir atvinnuhúsnæði, enda er staðurinn að okkar mati of fallegur til að leggja undir slíka starfsemi.

## **Umsókn**

Undirritaður óskar eftir leyfi til að deiliskipuleggja lóðina í samræmi við ofangreindar hugmyndir og sem sjá má á meðfylgjandi myndbandi. Forsenda þess er að í aðalskipulagi verði lóðin tengd miðsvæði Álafoskvosar. Einnig óskar undirritaður eftir því að Mosfellsbær leysi til sín Reit 3 og selji eiganda Völuteigs 8, ásamt þeirri landspildu sem áður hafði verið ákveðið að selja fyrri eiganda lóðarinnar.

Með því að sameina Reit 3, Völuteig 8 og lóðarspilduna þar neðan við, gæfist meira rými til að þróa sjálfbæran kjarna og einnig betra tækifæri til að skerma af iðnarbyggingarnar vestan við skipulagsreitinn.

Að lokum óskar undirritaður eftir að mega kynna tillöguna fyrir skipulagsnefnd.

Með von um jákvæð viðbrögð

Virðingarfyllst

Fyrir hönd eiganda

---

Orri Árnason, arkitekt