

# Minnisblað til bæjarráðs Mosfellsbæjar

**Efni:** Upplýsingar vegna samnings

**Dags:** 29. apríl 2022

**Málsnúmer:** 202004164/19.3

**Málsmeðferð:** Til umfjöllunar

**Starfsmaður:** Þóra M. Hjaltsted, Lögmaður Mosfellsbæjar og Guðjón Ármannsson, lögmaður LEX lögmannsstofu.

## Forsendur verkefnisins

Í minnisblaði sem fylgdi samningnum dags. 21. apríl 2022 og bakgrunnskafla samningsins, er forsaga málsins reifuð. Þar kemur m.a. fram að á 1497. fundi bæjarráðs þann 15. júlí 2021 hafi verið lagt fram minnisblað um niðurstöðu stýri- og rýnihópa vegna uppbyggingarinnar sem samþykkt var af bæjarráði. Bæjarráð samþykki jafnframt að vísa málinu til skipulagsnefndar til frekari úrvinnslu varðandi vinnu við rammaskipulag og nauðsynlegar breytingar á Blikastaðalandi samhliða endurskoðun aðalskipulags. Fyrirvari var gerður um að samkomulag næðist um uppbyggingu landsins.

Í kjölfar þess hófust viðræður við Blikastaðaland ehf. um uppbyggingu landsins og liggur samningurinn nú fyrir til afgreiðslu. Með samningnum er komist að samkomulagi um uppbyggingu íbúðabyggðar í Blikastaðalandi en grundvöllur hennar er að samþykktar verði breytingar á aðalskipulagi auk samþykktar á deiliskipulagi fyrir svæðið í þremur til fimm áföngum. Samningsaðilar eru sammála um að samningurinn hvíli á þeirri ófrávikjanleg forsendu að Blikastaðaland ehf. inni af hendi greiðslur til uppbyggingar samfélagsþjónustu sem nánar er lýst í 13. gr. Er skylda Blikastaðalands ehf. til að inna af hendi slíkar greiðslur þó bundinn við að samþykkt verði deiliskipulag fyrir svæðið.

## Afgreiðsla skipulags

Samkvæmt 3. gr. skipulagslaga annast sveitarstjórnir gerð svæðis-, aðal- og deiliskipulagsáætlana. Þær fjalla um leyfisumsóknir, veita framkvæmdaleyfi og hafa eftirlit með framkvæmd skipulagsáætlana og framkvæmdaleyfis skyldum framkvæmdum. Þá eru í skipulagslögum ítarleg ákvæði um málsmeðferð. Skipulagslög tryggja jafnframt að íbúar sveitarfélaga hafi raunhæfa og virka möguleika á að koma að sjónarmiðum sínum við meðferð og kynningu skipulagsáætlana.

Fyrir liggur að í gildandi aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2011-2030 er gert ráð fyrir blandaðri byggð fjölbýlis og sérþýlis á 81,7 hektara svæði í Blikastaðalandi (auðkennt 124-Íb). Þannig liggur nú þegar fyrir sú skipulagslega sýn sveitarfélagsins að ráðast í uppbyggingu íbúðabyggðar í Blikastaðalandi.

Í fyrirbyggjandi samningi Mosfellsbæjar og Blikastaðalands ehf. er að öllu leyti gætt að því að breytingar á aðalskipulagi og gerð deiliskipulags á svæðinu eiga eftir að fara í gegnum lögbundna málsmeðferð, þar á meðal kynningu á grundvelli skipulagslaga. Í samningnum er þannig einungis talað um að bærinn skuli leggja skipulagstillögur til afgreiðslu í skipulagsnefnd að uppfylltum öðrum skilyrðum samningsins, sbr. ákvæði 3.2 og 3.3. Í því samhengi er rétt að hafa í huga að skipulagsnefnd hefur nú þegar til umfjöllunar vinnu við gerð rammahluta nýs aðalskipulags vegna þróunar á skipulagi og uppbyggingu þessa svæðis. Þannig kynntu hönnuðir og ráðgjafar Alta t.d. nýjar hugmyndir og tillögu rammaskipulags á fundi skipulagsnefndar þann 26. apríl sl. þar sem samþykkt var að tillögur verði unnar áfram hvað varðar gerð ramma- og aðalskipulags.

Landeigandinn, Blikastaðaland ehf., hefur haft frumkvæði að skipulagsvinnunni og ber af henni kostnað. Er alvanalegt að eigendur lands hafi frumkvæði að tillögu að skipulagi svæða og er m.a. gert ráð fyrir slíkri málsmeðferð í 38. gr. skipulagslaga. Gilda um slíkar tillögur að deiliskipulagi sömu

málsmeðferðarreglur og hefði sveitarfélagið unnið sjálft að tillögunni. Samstarf við sveitarfélagið um skipulagsvinnu líkt og getið er um í ákvæði 3.3, er til þess fallið að Mosfellsbær hafi tækifæri til að koma sjónarmiðum sínum tímanlega á framfæri, en bindur með engum hætti hendur sveitarfélagsins og er nú þegar dæmi um slíka nálgun með kynningum Alta, ráðgjafa Blikstaðlands ehf., í skipulagsnefnd.

Í ákvæði 4.4 samningsins segir að aðilar stefni að því að deiliskipulag 1. áfanga taki gildi fyrir árslok 2023 og að framkvæmdir við uppbyggingu 1. áfanga geti hafist á 1. ársfjórðungi 2024. Um er að ræða stefnuyfirlýsingu aðila sem vitanlega er háð skipulagslegum framgangi málsins. Að öðru leyti er ekki að finna í samningnum tímasett markmið um uppbyggingarhraða eða hvenær stefnt sé að því að taka til afgreiðslu aðrar deiliskipulagstillögur á svæðinu.

Samningurinn gerir þannig að fullu ráð fyrir að umfjöllun um skipulagstillögur fari fram í samræmi við málsmeðferðarreglur skipulagslaga, þar sem skipulagsnefnd er leiðandi í þeirri vinnu.

#### Framsalsheimildir

Blikastaðalandi ehf. er heimilt að selja og framselja byggingarrétt og önnur lóðarréttindi sem og að veðsetja slík réttindi. Gert er ráð fyrir að samdir verði sérstakir sölu- og byggingarréttarskilmálar líkt og gert hefur verið í öðrum uppbyggingarsamningum í Mosfellsbæ auk þess sem slíkt er þekkt víðar. Hafa slíkir skilmálar verið áþekkir úthlutunarskilmálum sem sveitarfélagið hefur lagt til grundvallar við úthlutun lóða. Í slíkum skilmálum er almennt að finna ákvæði um heimild til framsals, veðsetningar, byggingarleyfi, uppbyggingarhraða, tímamörk framkvæmda o.fl. Slíkir skilmálar geta aldrei vikið frá lögum og reglum en er ætlað að vera þeim til fyllingar við uppbyggingu lóða.

Réttindum Mosfellsbæjar skv. 13. gr. um byggingarréttargjöld er þinglýst sem kvöð á allar lóðir sem til verða í því skyni að tryggja eins og unnt er að síðari rétthafar verði skuldbundnir til að greiða slíkar greiðslur. Til tryggingar greiðslum Mosfellsbæjar eru jafnframt fyrirframgreiðsla Blikastaðlands ehf. á byggingarrétti þar sem það á við auk trygginga og ábyrgða skv. ákvæði 14.

#### Gerðadómur

Samkvæmt ákvæði 19.3 skoðast gerðardómsákvæðið sem kvöð sem þinglýst verður á landið í því skyni að hún verði bindandi fyrir síðari rétthafa. Um tilgang þess að vísa ágreiningi til gerðardóms vísast enn fremur til ákvæðisins að öðru leyti.

Þá er í grein 19.4 vísað til þess að leyst skuli úr ágreiningi með gerðarmeðferð í samræmi við reglugerð Gerðardóms Viðskiptaráðs Íslands. Í þeim reglum er ítarlega fjallað um gerðameðferðina og þar á meðal um skipan gerðardómsmanna og hæfi þeirra, þ. á m. um að þeir séu óhlutdrægir, hlutlausir og óháðir.

#### Fjárhagslegir þættir – 66. gr. sveitarstjórnarlaga

Í 66. gr. sveitarstjórnarlaga er kveðið á um að áður en sveitarstjórn taki ákvörðun um fjárfestingu, framkvæmd eða aðra skuldbindingu sem nemi hærri fjárhæð en 20% af skatttekjum sveitarfélagsins yfirstandandi reikningsár sé skylt að gera sérstakt mat á áhrif hennar á fjárhag sveitarfélagsins.

Er ákvæðinu ætlað að tryggja að fram fari mat á áhrifum stærri fjárhagslegra ákvarðana sveitarfélaga. Er það þannig lykilatriði ákvæðisins að sveitarfélag hafi tekið ákvörðun um framkvæmd eða skuldbindingu.

Í fyrirbyggjandi samningi er hvorki kveðið á um framkvæmdir af hálfu sveitarfélagsins né skuldbindingar eða ábyrgðir þess. Sveitarfélagið hefur þannig ekki undirgengst fjárhagslegar skyldur við undirritun hans, sem er forsenda þess að unnt sé að framkvæma mat á grundvelli 66. gr. sveitarstjórnarlaganna. Samkvæmt samningnum er gert ráð fyrir að uppbyggingin fari fram í þremur til fimm áföngum en uppbyggingarhraði og nánari tímasetning uppbyggingarinnar liggja ekki fyrir á þessu stigi. Á þessu stigi

er því með öllu óljóst hvort við uppbyggingu svæðisins reyni á málsmeðferð skv. ákvæði 66. gr. sveitarstjórnarlaganna þó það sé ekki ólíklegt. Allt að einu hafa hafa hvorki verið teknar ákvarðanir um fjárhagslegar skuldbindingar né framkvæmdir Mosfellsbæjar með samningnum. Þá liggur tímasetning uppbyggingarinnar ekki fyrir og hvað þá fyrirliggjandi kostnaður sem unnt er að leggja mat á.

Virðingarfyllt,

Þóra M. Hjaltested,  
lögmaður

Guðjón Ármannsson,  
lögmaður