

2. FEB. 2021

Málalykill: 19.3

Mosfellsbær,  
Skipulagsfulltrúi Mosfellsbæjar,  
Kristinn Pálsson,  
Þverholti 2,  
270 Mosfellsbæ.

Reykjavík, 28. janúar 2021.

**Mótmæli og athugasemdir vegna breytinga á aðalskipulagi landspildna úr landi Dallands, landspildur L195745 og L123625.**

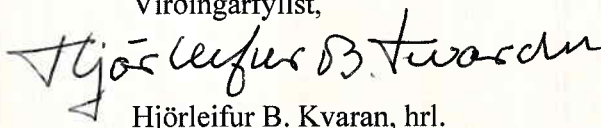
1. Eigendur lögbýlisins Dallands, Mosfellssveit, B. Pálsson ehf. kt. 610105-1060, Gunnar B. Dungal, kt. 191148-4959 og Þórdís Alda Sigurðardóttir, kt. 250250-4529, Dallandi, Mosfellsbæ, hafa falið mér undirrituðum, að koma á framfæri mótmælum og athugasemdum um áform breytinga á aðalskipulagi Mosfellsbæjar sem byggir á að stækka skilgreint landbúnaðarland við Dalland (527-L) um 6,1 ha til austurs, en svæðið er skilgreint sem „óbyggt svæði“ í aðalskipulagi. Auglýsing um fyrirhugaða breytingu á aðalskipulagi Mosfellsbæjar var birt 17. desember sl. Í greinargerð með tillögnum kemur fram að í deiliskipulagi verði gerð mánar grein fyrir fyrirhugaðri uppbyggingu og skilmálar settir um gerð mannvirkja og frágang. Tilefni aðalskipulagabreytingarinnar er sagt vera að heimila landbúnaðarstarfsemi innan Dallands, sem sé skráð sem lögbýli. Umbjóðandendur mínir eru eigendur lögbýlisins Dallands og hafa verið það í áratugi. Ekkert annað býli er á jörðinni Dallandi en það sem umbjóðendur mínir eiga.
2. Mosfellsbær, sem leigusali og Gunnar Dungal sem leigutaki gerðu með sér samning um leigu á landspildu til ræktunar úr landi Dallands 12. júní 1997. Í leigusamningum er spildan sögð 14.640 m<sup>2</sup> og voru mörk spildunnar sýnd á meðfylgjandi uppdrætti Ráðgjafar s.f. sem dagsettur er í júní 1993 og fylgdi uppdrátturinn samningnum og var hluti hans. Leigusamningurinn er til 50 ára frá 12. júní 1997 og rennur því út árið 2047. Leigusamningurinn felur í sér 50 ára afnot umbjóðenda minna af hinni leigðu landspildu. Í því felast óbein eignarréttindi umbjóðenda minna á leigutímanum, sem varin eru af eignarréttarákvæðum stjórnarskrárinnar. Gunnar hefur ræktað landspilduna í samræmi við ákvæði leigusamningsins og er hún nú skógi vaxin. Landspilda sú er Mosfellsbær leigði Gunnari er að hluta innan þeirrar landspildu, sem aðalskipulagsbreytingin tekur til. Ekkert samráð hefur verið haft við umbjóðendur mína vegna áforma Mosfellsbæjar.
3. Uppdráttur sá sem fylgir auglýsingu Mosfellsbæjar er með öllu ófullnægjandi. Að kröfu umbjóðenda minna hefur Mosfellsbær nú látið vinna uppdrátt sem sýnir hvernig bærinn

hyggst ganga á eignarskrárvarin réttindi leigutakans og skerða leigulandið um nánast 2/3. Svo virðist sem Mosfellsbær ætli án uppsagnar að skerða leigulandið um 9467 m<sup>2</sup> og að umbjóðendur mínir haldi áfram 5174 m<sup>2</sup> spildu. Þetta er með öllu óásættanlegt.

4. Innan landspildunnar sem umbjóðendur mínir hafa á leigu er vatnsból Dallands og er þaðan vatnsleiðsla, sem flytur vatn til íbúðarhússins og útihúsa og til hestamiðstöðvarinnar í Dal. Nauðsynlegt er, áður en aðalskipulagsbreytingin verður tekin til meðferðar, að kannað verði hvaða áhrif byggð á svæði því sem aðalskipulagsbreytingin nær til hefur á vatnsvernd en til vatnsbólsins rennur vatn, sem m.a. á upptök sín í hlíðinni fyrir ofan, og innan þess svæðis sem aðalskipulagsbreytingin tekur til.
5. Með samningi dags. 13. maí 2020 milli Mosfellsbæjar og eigenda landspildu úr landi Dallands, L123625, skuldbatt Mosfellsbær sig til að leggja til breytingu á aðalskipulagi sem skal fela í sér að hluti af L123625 verði landbúnaðarland. Mosfellsbær getur ekki samið með skuldbindandi hætti um að ráðstafa eða breyta landnotkun á landi sem bærinn hefur þegar leigt umbjóðendum mínum.
6. Í 5. gr. samningsins er tiltekið að á svæðinu sé vatnslind sem eigendur L123625 nýti vatn úr. Er þeim heimilað að nýta vatn úr lindinni, hvort sem uppsprettan muni lenda innan þess hluta spildunnar sem verður afsalað til Mosfellsbæjar eða ekki. Eigendur spildu L123625 hafa aldrei nýtt vatn úr vatnsbólínu enda hefur engin starfsemi verið á landspildunni á þeirra vegum. Þá getur Mosfellsbær ekki veitt öðrum heimild til að nýta vatnsból sem bærinn hefur þegar leigt öðrum.
7. Við meðferð þessa máls hefur Mosfellsbær, að mati umbjóðenda minna, brotið grundvallarreglur stjórnisýsluréttarins, sem sveitarstjórnnum ber að hafa í heiðri og framfylgja. Samkvæmt 13. gr. stjórnisýslulaga nr. 37/1993 skal aðili máls eiga þess kost að tjá sig um efni máls áður en stjórnvald tekur ákvörðun í því, enda liggi ekki fyrir í gögnum málsins afstaða hans og rök fyrir henni eða slíkt sé augljóslega óþarft. Það fer ekki milli mála að Mosfellsbæ bar að hafa samráð við umbjóðendur mína og leita eftir afstöðu þeirra áður en Mosfellsbær gekk frá samningi við eigendur spildu L123625, enda rýrir sá samningur samningsbundin réttindi umbjóðenda minna.
8. Samkvæmt 10. gr. stjórnisýslulaga skal stjórnvald sjá til þess að mál sé nægjanlega upplýst áður en ákvörðun er tekin í því. Umbjóðendur mínir draga í efa að allir þeir kjörnu fulltrúar sem um mál þetta hafa fjallað hafi gert sér grein fyrir að með samningnum við eigendur spildu L123625 13. maí sl. hafi verið gengið á rétt umbjóðenda minna sem tryggður er með samningi við Mosfellsbæ frá 12. júní 1997.
9. Samkvæmt 25. gr. stjórnisýslulaga getur stjórnvald afturkallað ákvörðun sína að eigin frumkvæði þegar ákvörðun er m.a. ógildanleg. Að mati umbjóðenda minna og með vísan til þess sem að framan greinir er samningur Mosfellsbæjar og eigenda landspildu L123625 frá 13. maí sl. ógildanlegur.

10. Með vísan til alls framangreinds er þess krafist að fallið verði frá áformum um breytta landnotkun á landspildum L195745 og L123625 úr landi Dallands.
11. Eins og áður er fram komið virðist aðalskipulagsbreytingin vera undanfari þess að landspildan verði deiliskipulögð fyrir frekari byggð. Svo er að sjá af auglýsingu um skipulagsbreytinguna og af öðrum auglýsingum Mosfellsbæjar að það sé nú stefna bæjarins að fjölga mjög byggð á svæðinu. Umbjóðendur mínir eru meðal stærstu jarðeigenda í Mosfellsbæ og áskilja sér rétt til að leggja fyrir Mosfellsbæ tillögur að frístundabyggð á löndum sínum og væntir þess að slíkar umsóknir fái jákvæða afgreiðslu enda ber sveitarstjórnnum við úrlausn mála að gæta samræmis og jafnræðis í lagalegu tilliti, sbr. 11. gr. stjórnsýslulaga.
12. Haldi Mosfellsbær áformum sínum til streitu varðandi breytta landnotkun á landspildum L195745 og L123625 er gerð sú varakrafa að breytingin taki ekki til þess lands sem bærinn hefur leigt umbjóðendum mínum, þ.e. minnki um 9467 m<sup>2</sup>.
13. Umbjóðendur mínir hafa haft allt frumkvæði að viðræðum við bæjaryfirvöld um mál þetta en því miður með engum árangri. Að lokum þykir samt sem áður rétt að ítreka sáttaboð sem komið hefur verið á framfæri við lögmann bæjarins. Tillagan fellst í því að umbjóðendur mínir gefi eftir leiguafnot af 9467 m<sup>2</sup> spildu en fái sem bætur fyrir skerðingu á leigusamningum og fyrir þann gróður sem á þeirri spildu er til eignar 5174 m<sup>2</sup> spildu sem bærinn virðist gera ráð fyrir að verði áfram í umráðum umbjóðenda minna.

Virðingarfyllst,



Hjörleifur B. Kvaran, hrl.

Fylgiskjöl.

Leigusamningur Mosfellsbæjar og Gunnars B. Dungal, dags. 12. júní 1997.

Uppdráttur Ráðgjafar s.f. sem var hluti leigusamningsins.

Uppdráttur Umhverfissviðs Mosfellsbæjar, dags. 20.04.2020, breyttur 12.10.2020.

## LEIGUSAMNINGUR

Mosfellsbær, kt. 472069-5969 í samningi þessum nefndur leigusali og Gunnar Dungal, kt. 191148-4959, í samningi þessum nefndur leigutaki, gera með sér svofelldan samning um leigu á landspildu til ræktunar, úr landi Dallands í Mosfellsbæ með eftirfarandi skilmálum og takmörkunum.

### 1.gr.

Leigusali leigir leigutaka til skógræktar 14.640m<sup>2</sup> landspildu úr landi Dallands, þjšk.nr. 9999-1620, og eru takmörk landspildunnar sýnd á meðfylgjandi uppdrætti Ráðgjafar s.f., sem dagsettur er í júní 1993. Skal uppdrátturinn fylgja samningi þessum og vera hluti af honum.

Leigutaka er kunnugt um aðkoma að landspildunni er um hlaðið að Dallandi.

### 2.gr.

Landspildan er leigð til 50 ára frá útgáfudegi samnings þessa. Að þeim tíma liðnum hefur leigutaki forleigurétt að landinu, verði það áfram leigt til ræktunar, enda náist samkomulag um leiguskiðmála og leigukjör, en að öðrum kosti tekur leigusali aftur við umráðum landsins.

### 3.gr.

Mosfellsbæ er heimilt að segja upp afnotum af landinu ef nauðsyn þykir að nýta það til annarra nota í þágu almannaheilla, enda sé það tilkynnt leigutaka það með sex mánaða fyrirvara. Mosfellsbær skal leitast við að samræma áætlaða landnotkun við notkun leigutaka.

### 4.gr.

Leigutaka er óheimilt að reisa mannvirki á leigulandinu. Leigutaki skal halda við girðingu umhverfis landspilduna, enda telst hún eign leigutaka.

### 5.gr.

Leigutaka er skylt að annast umhirðu þeirra skógarplantna, sem hann gróðursetur á landspildunni, svo sem með trjáklippingu, áburðargjöf og endurgróðursetningu. Þá skal leigutaki annast grisjun.

### 6.gr.

Leigutaka er óheimilt að framselja eða veðsetja leigurétt sinn samkvæmt samningi þessum.



## 7.gr.

Undanskilin leigu eru vatnsorka og hitaréttindi hvers konar, málmar, sand- og malarnám og öll verðmæti í jörðu, svo og nauðsynlegt land og aðstaða til að nýta framangreind verðmæti, sem leigusala er frjálst að nýta hvenær sem er á leigutímanum. Leigutaki á ekki rétt á bótum fyrir jarðrask, sem af því leiðir, nema raskað sé eigum hans á landinu.

Taki leigusali ákvörðun um hagnýtingu framangreindra verðmæta, skal hann tilkynna leigutaka það bréflaga með 90 daga fyrirvara. Leigusali skal eftir því sem unnt er hafa samráð við leigutaka um allar framkvæmdir skv. þessari grein.

## 8.gr.

Leigutaka ber að ganga snyrtilega um hið leigða land.

## 9.gr.

Leigutaki greiðir alla skatta og skyldur sem hvíla á hinni leigðu landspildu eða verða lagðar á hana sem gjaldstofn sem nemur 0,145% af fasteignarmati lóðar.

## 10.gr.

Verði landspildan ekki leigð leigutaka áfram við lok samningstíma, eða ef samningur þessi fellur úr gildi af öðrum ástæðum, skal leigusali taka við hinu leigða. Jafnframt skuldbindur hann sig til að halda skógrækt við á landspildunni á eigi lakari hátt en leigutaki hefur sjálfur gert á samningstímanum. Þá fellur öll skógrækt til leigusala án sérstakrar greiðslu.

Efni þessarar greinar skal þinglýst sem kvöð á landspilduna.

## 11.gr.

Brjótí leigutaki ákvæði samnings þessa, hefur hann fyrirgert afnotum sínum af landinu og fer um eignir hans á landspildunni eftir ákvæðum 9.gr.

## 12.gr.

Rísi ágreiningur út af ákvæðum samnings þessa, sem aðilar finna ekki lausn á, skal þeim ágreiningi skotið til gerðardóms er hafi bindandi úrskurðarvald. Tilnefnir hvor aðili um sig einn mann í dóminn, en aðilar koma sér saman um oddamann. Náist ekki samkomulag skipar sýslumaðurinn í Reykjavík oddamann. Afl atkvæða ræður niðurstöðu gerðardóms.

Gerðardómur ákveður kostnað og hver skuli greiða, þá ákveður hann hvort öðrum aðila skuli gert að greiða hinum málskostnað.

13.gr.

Samningur þessi er gerður með fyrirvara um samþykki bæjarstjórnar Mosfellsbæjar, sbr. 21.gr. jarðlaga nr. 65/1976, sbr. 9.gr. laga nr. 90/1984.

Af leigusamningi þessum eru gerð fjögur samhljóða frumrit. Leigusali heldur tveimur eintökum, leigutaki tveimur og þar af skal annað ritað á löggiltan skjalapappír til þinglýsingar. Leigutaki greiðir kostnað við og annast þinglýsingu samnings þessa.

Mosfellsta 12.06.97.  
Staður dags.



BYGGINGAFLITRÚI  
MOSFELLSBÆJAR

Ástjórn Samvinnu  
Leigusali

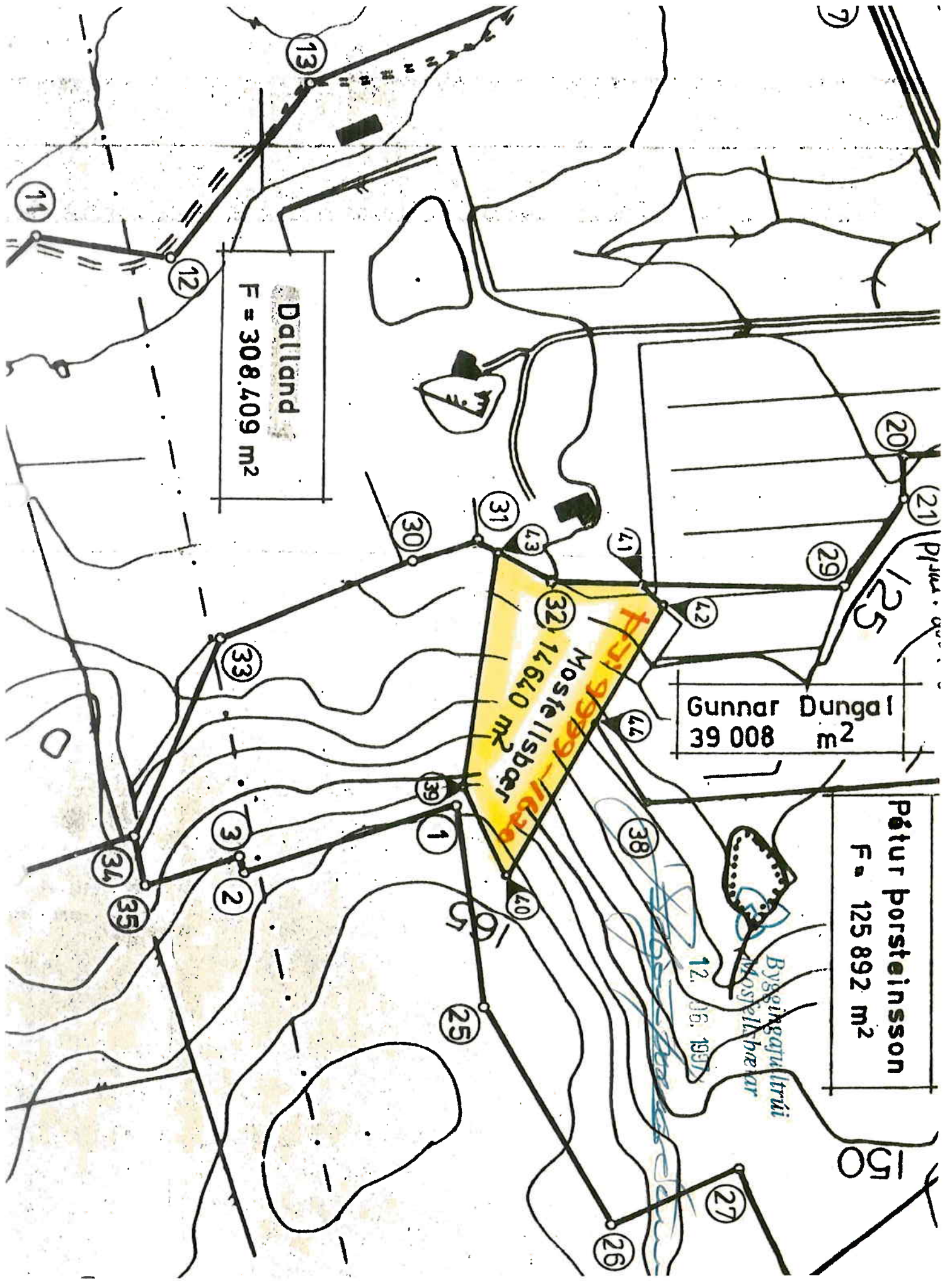
Mosfellsta 12.6 1997  
Staður dags.

[Signature]  
Leigutaki.

Vitundarvottar að rétri dagsetningu.  
fjárræði og undirskrift leigutaka:

Silgi Guðmund 030270-5419  
Nafn kt.

Þjóðinn Andar d 150744-4749  
Nafn kt.



Dalland  
F = 308.409 m<sup>2</sup>

Mósteillsbær  
14.640 m<sup>2</sup>

Gunnar Dungal  
39 008 m<sup>2</sup>

Pátur Þorsteinsson  
F = 125 892 m<sup>2</sup>

Bygginguáhrúfi  
Mósteillsbær  
12.06.1997

150

125





Hnitaskrá	
Nr	E N
106	371805.787 403012.476
107	371746.048 402987.215
108	371583.971 403018.107
109	371607.857 403052.484
110	371610.636 403106.154
111	371625.071 403124.061
112	371710.945 403071.039
133	371677.573 403091.644
134	371664.850 403082.350
135	371633.070 403008.749

Hnitakerfi lsnet 93

Dallandi og land í kring

— Landir

— Aðalskipulag

**Mosfellsbær Dalland**


**Umhverfissvið Mosfellsbæjar**

Mælikvarði: 1:2500

Verðlaun: 2020101201

A4

Talning nr.: 01



Umhverfissvið Mosfellsbæjar

Pverhoiti 2 270 Mosfellsbæ

Sími 525-6700 mos@mos.is

Höfundur	22.04.2020	A. Traustadóttir	Ráðgjafi	V. Friðriksson
Þröðing	12.10.2020	M. Traustadóttir	Þröðing	Þröðing