

## Tillaga

**Viðtakandi:** Bæjarráð Mosfellsbæjar

**Efni:** Tillaga til bæjarráðs vegna óskar um uppbyggingu við Bröttuhlíð innan Hulduhólasvæðis

**Dags:** 17. febrúar 2023

**Málsnúmer:** 202209298/19.3

**Sendandi:** Regína Ásvaldsdóttir, bæjarstjóri

---

### Tillaga:

Lagt er til að bæjarráð samþykki að viðræðum við málshefjanda um mögulegt skipulag og uppbyggingu svæðis verði haldið áfram m.a. á þeim forsendum að komi til uppbyggingar verði innheimt byggingarréttargjöld af hálfu Mosfellsbæjar. Skipulagsnefnd og skipulagsfulltrúi haldi utan um þann þátt uppbyggingarinnar er lýtur að vinnu að breyttu skipulagi.

### Greinargerð:

Erindi barst skipulagsnefnd frá arkitektastofunni Undra, f.h. Tré-Búkka ehf., dags. 15. september 2022, með ósk um breytingu á deiliskipulagi Hulduhólasvæðis við Bröttuhlíð. Erindinu er tvískipt og varðar annars vegar niðurrif og breytingu skipulags fyrir Láguhlíð, að Bröttuhlíð 16-22, og hins vegar frekari uppbyggingu á óbyggðu svæði Hulduhóla.

Varðandi það land sem um ræðir þá keypti Tré-Búkki lóðarréttindi við Bröttuhlíð af fyrri rétthafa í apríl 2005. Þá þegar hafði bæjarstjórn samþykkt nýtt deiliskipulag á landinu, sem heimilaði byggingu 12 einbýlishúsa. Í framhaldi hafa átt sér stað ýmsir samningar milli Tré-Búkka og Mosfellsbæjar vegna uppbyggingar og greiðslu gjalda á svæðinu. Breytingar hafa einnig við unnar á deiliskipulagi og viðaukar samninga undirritaðir.

Réttindi Tré-Búkka byggja á framagreindum samningum sem gerðir hafa verið en í viðauka við uppbyggingarsamninginn frá 2007 kemur fram að komi til frekari uppbyggingar þess lands sem framselt var Mosfellsbæ sem opið svæði við Bröttuhlíð muni Tré-Búkki öðlast forgang við úthlutunar eða byggingarrétt þeirra lóða.

Þannig segir í 3. gr. framangreinds viðauka:

Annað land sem fellur ekki undir lóðir þær sem koma í hlut Tré-Búkka fellur til Mosfellsbæjar, endurgjaldslaust, og falla þá réttindi Tré-Búkka til þess lands niður. Um er að ræða land sem fer m.a. undir götur, gangstíga, leikvelli og opin svæði, sem nemur 23.753,7 m<sup>2</sup> sbr. svæði C og D á fylgiskjali nr. 1 með samkomulagi dags. 7. janúar 2007, en það eignarhald lóða sem þar er tilgreint helst óbreytt. **Komi til þess að land það sem fellur til Mosfellsbæjar skv. samkomulagi aðila verði síðar skipulagt undir íbúðabyggingu eða atvinnusvæði skal Tré-Búkki hafa forgang til allrar úthlutunar lóða eða byggingaheimilda á svæðinu.**

Fyrirliggjandi erindi um uppbyggingu á svæðinu byggir á framagreindu ákvæði.

Á 576. fundi skipulagsnefndar var samþykkt að vísa málinu til bæjarráðs vegna undirbúnings hugsanlegrar viljayfirlýsingar um frekari skoðun á deiliskipulagsbreytingar. Jafnframt vísaði

skipulagsnefnd málinu til yfirstandandi vinnu við endurskoðun aðalskipulags vegna umfjöllunar um mögulega fjölgun íbúða innan skilgreinds íbúðarfleka ÍB120.

Málið var tekið fyrir á 1558. fundi bæjarráðs þar sem samþykkt var að vísa erindinu til umsagnar og nánari skoðunar bærarstjóra.

Í kjölfar afgreiðslu bæjarráðs hafa átt sér samskipti við Undra varðandi uppbygginguna þar sem því hefur m.a. verið komið á framfæri að komi til þess að samþykkt verði frekari uppbygging á svæðinu verði af hálfu Mosfellsbæjar gerð krafa um greiðslu byggingarréttargjalda. Áður en unnt er að hefja viðræður við aðila um uppbyggingu lóðarinnar er nauðsynlegt að vinnu við skipulag verði haldið áfram m.a. til að unnt sé að leggja mat á innviðakostnað sem tengist uppbyggingunni og því tengt ákvörðun um kröfu um greiðslu byggingarréttargjalda.

Stefnumörkun um breytingu á skipulagi og mat á tillögum og útfærslu að breytingu á skipulagi er í höndum skipulagsfulltrúa og skipulagsnefndar, en grundvöllur þess að þeirri vinnu verði framhaldið er að bæjarráð sem fer með lóðaúthlutun og uppbyggingarsamninga taki jákvætt í tillögu að framangreindri uppbyggingu. Þegar skýrari sýn er komin á skipulagsvinnu verði jafnframt gert formlegt samkomulag um uppbyggingu svæðisins sem lagt verði fyrir bæjarráð til samþykktar.

*Virðingarfyllst,  
Regína Ásvaldsdóttir,  
bærarstjóri*