

Bæjarstjórn Mosfellsbæjar

Þverholti 2

270 Mosfellsbæ

Reykjavík, 30. mars 2023

### Erindi: Skipulag – Lágafell

Af hálfu Lágafellsbygginga ehf., kt. 620604-2750, er hér með óskað eftir því að vinna við rammaskipulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á landi félagsins í Lágafelli og eftir atvikum nærliggjandi svæða, hefjist án tafar.

Vísast um þetta til þess fram kemur í svarbréfi bæjarins til félagsins, dags. 9. desember sl. en þar var brugðist við ítrekuðum erindum og fyrirspurnum félagsins um að hefja uppbyggingu á landi sínu. Í svarbréfinu kemur fram að bærinn telji að fyrst þurfi að vinna rammaskipulag.

Í erindum félagsins til bæjarins undanfarin ár, sem m.a. voru unnin í samstarfi við Landslag arkitekta, hefur verið komið fram að félagið sjái tvo valkosti í uppbyggingu á sínu landi, þ.e. annars vegar þá stefnu sem er mörkuð í aðalskipulagi bæjarins, að í Lágafelli risi sérbýlisbyggð með litlum þéttleika (um 300 einingar) eða þá þéttari byggð sem yrði sambland af fjölbýli og sérbýli (t.d. um 600 einingar). Í svarinu kom fram að bærinn telji ekki forsendur til að þetta byggð. Því gildir aðalskipulagið áfram og áform sem þar koma fram um sérbýlisbyggð. Tekið skal fram að félagið er tilbúið í slíka uppbyggingu.

Er lögð áhersla á það af hálfu félagsins að þessi vinna hefjist sem allra fyrst enda ljóst að gerð slíks skipulags er tímafrek og kallar á aðkomu ýmissa aðila. Þótt forsvarsmenn félagsins telji reyndar ekkert því til fyrirstöðu að fara beint í vinnu við deiliskipulag er engu að síður tekið vel í það upplegg að vinna rammaskipulag um svæðið.

Mikið ákall er í samfélaginu nú, líkt og undanfarin ár, um að auðvelda landeigendum og lóðarhöfum að byggja upp íbúabyggð á sínum lóðum með það að markmiði að auka framboð húsnæðis. Land félagsins í Lágafelli er mjög vel staðsett, í miðjum bænum og nálægt öllum lykिलinnviðum og samgönguásam.

Félagið hefur átt í margvíslegum samskiptum við bæjaryfirvöld í Mosfellsbæ undanfarin ár og áratugi vegna óska sinna um að fá að vinna deiliskipulag á land sitt við Lágafell en landið hefur verið skilgreint sem íbúabyggð á aðalskipulagi Mosfellsbæjar allt frá því í kringum aldamótin síðustu. Erindum félagsins hefur verið lítt sem ekkert svarað af hálfu bæjaryfirvalda í gegnum tíðina en var gjarnan vísað til bæjarstjóra og svo var fundað um málið án þess að niðurstaða fengist. Á sama tíma hafa fjöldi annarra svæða og uppbyggingarreita í bænum fengið talsvert aðra meðferð hjá bæjaryfirvöldum, uppbygging þar er hafin eða bæjarfélagið tekur ákvörðun um að undirrita ítarlega uppbyggingarsamninga um viðkomandi svæði, jafnvel marga áratugi fram í tímann án þess að sérstakur rökstuðningur hafi fylgt um á hverju ákvarðanir og stefnumörkun bæjarins byggja.

Félagið sendi af þessu tilefni fyrirspurn á Mosfellsbæ. dags. 8. júní sl., varðandi hver væri rökstuðningur bæjarins fyrir þeirri ákvörðun bæjarins um að gera í maí 2022 ítarlega samninga við Arion banka vegna lands bankans að Blikastöðum, um uppbyggingu á 3.500-3.700 íbúðum til næstu áratuga, á meðan forsvarsmenn félaga sem eiga önnur svæði, líkt og Lágafell, hefðu engin svör fengið við sínum erindum. Svar bæjarins barst 24. nóvember sl. Þar kom fram að málefni Blikastaða hefðu verið lengi inn á borði bæjaryfirvalda í Mosfellsbæ og að landið lægi vel við fyrirhugaðri samgönguuppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu. Í erindinu var hins vegar

ekki frekari rökstuðningur fyrir ákvörðun bæjarins. Af hálfu Lágafellsbygginga ehf. er bent á að félagið hefur átt landið í tæp 20 ár og staðsetning þess er mjög heppileg hvað varðar allar tengingar við samgöngur.

Af hálfu félagsins er einnig vísað til samnings sem innviðaráðuneytið, Samband íslenska sveitarfélaga og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun gerðu á síðasta ári um húsnæðisáætlun Íslands 2023-2032. Fram kemur í umræddu samkomulagi að tilgangur þess sé að auka framboð nýrra íbúða og stuðla að jafnvægi á húsnæðismarkaði. Gríðarleg þörf sé á uppbyggingu húsnæðis á næstu árum og vísbendingar eru um að uppbygging íbúða á komandi árum muni ekki mæta þeirri þörf. Stærsti áhrifapátturinn sé „framboð byggingarhæfra lóða“ og að lóðaframboð sé lykilpáttur í að tryggja uppbyggingu íbúða í takt við þörf. Samkomulagið tekur fram að veita þurfi húsnæðisáætlunum sveitarfélaga aukið vægi og gera þær aðgengilegri.

Í húsnæðisáætlun Mosfellsbæjar fyrir árið 2022, sem er aðgengileg inn á vef Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar, er fjallað um fyrirhugaða uppbyggingu í bænum. Þar kemur fram að geri þurfi ráð fyrir „blöndun byggðar fjölbreyttra búsetukosta“ og að reynt skuli að mæta þörfum markaðarins og eftirspurnar fólks um tegundir og gerðir húsnæðis og/eða byggingarlóða. Þá segir að Mosfellsbær sem sveitarfélag eigi lítið land eða lóðir til úthlutunar eða skipulags en vinni með einkaaðilum og landeigendum við skipulagsgerð og þar með framboði lóða. Á spurningablaði sem fylgir er spurt hvort eftirspurn sé eftir lóðum og segir þar „já“ og í næstu spurningu er spurt „hvers konar íbúðartegund er mest eftirspurn eftir“ og segir þar „einbýli“. Síðasta spurningin á spurningalistanum er svo hvort sveitarfélagið anní eftirspurn eftir lóðum. Svarið við því er neitandi.

Að öllu framangreindu er ljóst að mikil eftirspurn er eftir einbýlishús og sérbýli í bænum sem ekki næst að anna. Land Lágafells er á besta stað í bænum, miðsvæðis og liggur nærri öllum lykilinnviðum. Þar er fyrirhuguð sérbýlishúsabyggð, einmitt sú sem mest eftirspurn er eftir. Eigendur landsins eru tilbúnir að fara í þá vinnu. Ítrekað er því að hafist verði handa við gerð rammaskipulags sem allra fyrst.

Óskað er svara og afstöðu bæjarins sem fyrst og eigi síðar en innan 2 vikna frá dagsetningu þessa bréfs.

Virðingarfyllst,

f.h. Lágafellsbygginga ehf.



Arni Helgason

Meðfylgjandi:

1. Samningur innviðaráðuneytisins, Sambands íslenska sveitarfélaga og Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar frá 2022 um húsnæðisáætlun Íslands 2023-2032
2. Húsnæðisáætlun Mosfellsbæjar fyrir árið 2022