



Minnisblað til bæjarráðs Mosfellsbæjar

Efni: Yfirlit yfir viðauka og kvaðir í samningi

Dags: 26. apríl 2022

Málsnúmer: 202004164/19.3

Málsmeðferð: Til umfjöllunar

Starfsmaður: Þóra M. Hjaltsted, Lögmaður Mosfellsbæjar

Hér að neðan er samantekt yfir þá viðauka sem gerðir verða við samning um uppbyggingu íbúðarbyggðar við Blikastaði og þau atriði sem þinglýsa ber s.s. kvaðir.

Viðaukar

Efni	Tímasetning
Viðauki við samning þennan um áfangaskiptingu, uppbyggingarhraða o.fl. (gr. 4.2)	Fyrir afgreiðslu tillögu að deiliskipulagi 1. áfanga í samræmi við 4. mgr. 40. gr. skipulagslaga („afgreiðsla deiliskipulags 1. áfanga“)
Í tengslum við uppbyggingu hvers áfanga verða gerðir viðaukar við samning þennan þar sem réttindi og skyldur aðila vegna þess áfanga verða útfærðar nánar. (gr. 4.5)	Í tengslum við uppbyggingu hvers áfanga
Sérstök skilalýsing framkvæmda skv. 5. gr. um gatnagerð o.fl. (gr. 5.6)	Fyrir afgreiðslu deiliskipulags 1. áfanga
Form lóðaleigusamninga íbúða- og atvinnuhúsnæðis (gr. 8.2)	Fyrir afgreiðslu deiliskipulags 1. áfanga
Sölu- og byggingarskilmálar (11. gr.)	Fyrir afgreiðslu deiliskipulags 1. áfanga
Byggingarréttargjald - skipting gjalds á hverja íbúðareiningu, endurskoðunarákvæði, vísitölutenging, framkvæmd greiðslna niðurfelling kvaða, mögulega endurgreiðslu o.fl. (gr. 13.1(a) liður-iv)	Fyrir afgreiðslu deiliskipulags 1. áfanga
Gr. 13.1(c) og (d) varðandi hlutdeild í söluverði einbýlishúsalóða, og lóðarleiguréttinda íbúða og atvinnuhúsnæðis– viðauki um skilmála, afhendingu, greiðslur, val á lóðum o.fl.	Fyrir afgreiðslu deiliskipulags 1. áfanga

Þinglýsingar – kvaðir

Efni	Tímasetning
150 íbúðir fyrir 55 ára og eldri á hluta af lóðum atvinnusvæðis (gr. 2.2)	Þinglýst kvöð á viðkomandi íbúðaeiningar
Hafi byggingarleyfi ekki verið gefin út vegna allra lóða viðkomandi áfanga, að liðnum sjö (7) árum frá gildistöku deiliskipulags þess áfanga, vegna atvika sem Blikastaðaland ehf. eða framsalshafar að lóðarréttindum og/eða byggingarréttar bera	Þinglýst kvöð á lóðir



ábyrgð á, er Mosfellsbæ heimilt á þeirri stundu að innheimta gatnagerðargjöld skv. samningi þessum úr hendi viðkomandi lóðarhafa af öllum óbyggðum lóðum á svæðinu í samræmi við ákvæði samnings þessa enda séu lóðir orðnar byggingarhæfar. (gr. 10.2(c))	
Sölu- og byggingarskilmálum skal þinglýst á allar lóðir (11. gr.)	Fyrir afgreiðslu deiliskipulags 1. áfanga
Þinglýsa skal sem kvöð á hverja íbúðareiningu skyldu til greiðslu byggingarréttargjalds skv. gr. 13.1 (a)	Þinglýst kvöð á hverja íbúðaeiningu
Ef það byggingarréttargjald sem tilheyrir tilteknum áfanga er ekki að fullu greitt áður en sjö (7) ár eru liðin frá gildistöku deiliskipulags þess áfanga skulu eftirstöðvar gjaldsins að fullu gerðar upp á því tímamarki af viðkomandi lóðarhafa. Samkomulag er um að rétti Mosfellsbæjar samkvæmt þessum staflið verði þinglýst sem kvöð á þær lóðir sem samkomulagið tekur til. (gr. 13.1(a)(iii))	Þinglýst kvöð á viðkomandi lóðir
Fasteignaveð til tryggingar greiðslu skv. gr. 13.1(b)	Þinglýsing veðskjals á fasteign
Gerðadómsákvæði skv. gr. 19.3 og 19.4	Þinglýst sem kvöð
Heimilt er að þinglýsa samkomulaginu í heild	Þinglýsing

Vinna við deiliskipulag áfanga

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 skipulagslögnum ítarleg ákvæði um málsmeðferð. Skipulagslög tryggja jafnframt að íbúar sveitarfélaga hafa raunhæfa og virkja 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 sérbýlis 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 fyrirliggjandi samningsdrögum 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 lögbundna málsmeðferð, þar á meðal kynningu á grundvelli skipulagslaga. Í samningum 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.



MOSFELLSBÆR
VIRÐING JÁKVÆÐNI FRAMSEKNI UMHYGGJA

Í ákvæði 4.4 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.

Virðingarfyllt,

Pór M. Hjaltested
lögmaður