

## Tillaga

**Viðtakandi:** Bæjarráð

**Efni:** Tillaga til bæjarráðs um stækkun lóða og afnot bæjarlands

**Dags:** 9. ágúst 2024

**Málsnúmer:** 202305812/40.1

**Sendandi:** Kristinn Pálsson, skipulagsfulltrúi

### Tillaga:

Lagt er til að bæjarráð samþykki að stækka lóðir við Flugu- og Desjamýri í samræmi við fyrirbyggjandi skipulög. Lagt er til að vegna breytinganna verði innheimt hjá þeim lóðahöfum sem óska eftir stækkun lóða eitt gjald kr. 450.000, sem sundurliðast sem gjald fyrir þjónustu við breytta skráning lands og lóða, stofnskjálagerð, nýtt mælblað og merkjalýsingu, nýjan lóðaleigusamning, útlagðan kostnað Mosfellsbæjar vegna vinnu starfsfólks við undirbúning auk hlutdeildar í kostnaðar við gerð og samþykkt skipulags.

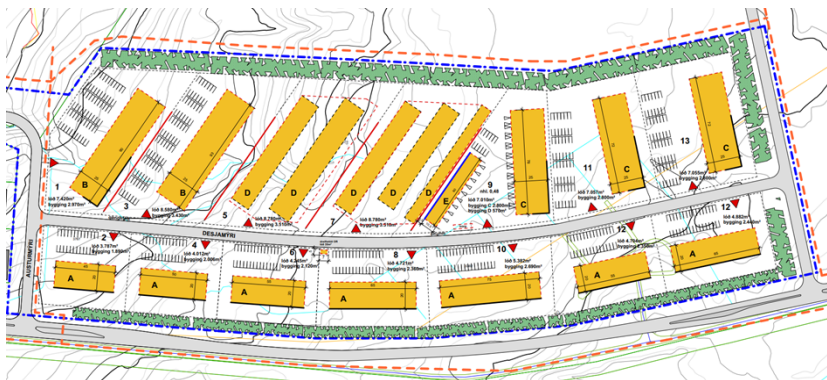
Samþykki bæjarráðs fyrir framangreindri ráðstöfun lands við Flugumýri er grundvöllur gildistöku nýs deiliskipulags Flugmýri, sbr. afgreiðsla 610. fundar skipulagsnefndar. Breytingar við Desjamýri hafa þegar öðlast gildi án samningagerðar við lóðarhafa.

### Greinargerð:

Til úrvinnslu hjá stjórnarsýslu Mosfellsbæjar hafa verið óskir og erindi um stækkanir athafnalóða við Flugu- og Desjamýri til suðurs. Málið hefur verið unnið í samráði við núverandi lóðarhafa svo bæta megi athafnasvæði og auka nýtingarmöguleika atvinnuhúsnæðis á svæðinu.

Deiliskipulagsbreyting fyrir Desjamýri var samþykkt af bæjarstjórn þann 22. ágúst 2018. Markmið breytingarinnar var að auka framboð lóða fyrir fjölbreytta atvinnustarfsemi með viðbættum lóðum Desjamýri 11-14. Einnig átti að auka svigrúm innan lóða sunnan við Desjamýri með lóðastækkun í átt að Skarhólabraut. Lagðar voru til lóðastækkanir á lóðum Desjamýri 2, 4, 6, 8 og 10. Í upprunalegu skipulagi er getið til um nýtingarhlutfallið 0,5 á umræddum lóðum. Lóðastækkun hefur áhrif á aukið nýtingarhlutfall, en lóðastækkun stækkar ekki byggingarreiti. Byggingarheimildir og lóðastærðir má sjá í töflu:

Staðfang	Lóðastærð fyrir breytingu m2	Lóðastærð eftir breytingu m2	Stækkun m2	Heimilt byggingarmagn m2
Desjamýri 2	3102,7	3787	684,3	1893,5
Desjamýri 4	3360,0	4012	652,0	2006,0
Desjamýri 6	3605,1	4245	639,9	2122,5
Desjamýri 8	3798,3	4721	922,7	2360,5
Desjamýri 10	4428,0	5382	954,0	2691,0



Nýtt skipulag fyrir Flugumýri var samþykkt að hálfu skipulagsnefndar þann 3. maí sl., með fyrirvara um jákvæða afgreiðslu bæjarráðs um ráðstöfun lands. Hið nýja skipulag hafði verið í ferli um nokkurt skeið. Markmið hins nýja deiliskipulag er að skilgreina heimildir sem eiga að gilda um núverandi byggð atvinnuhúsnæðis að Flugumýri svo sem byggingarreiti, byggingarheimildir, bílastæði, úrgangsmál, gróðurbelti, frágang lóða, mögulegar lóðastækkunarir og fleira. Lagðar voru til lóðastækkunarir á lóðum að Flugumýri 6, 8, 18, 20, 30, 32, 34 og 36 sem taka mið af landfræðilegum aðstæðum og öðrum takmörkunum. Heimilt byggingarmagn er aukið og er nýtingarhlutfall lóða skilgreint sem 0,5, í samræmi við aðalskipulags Mosfellsbæjar. Lóðastækkun hefur áhrif á aukið nýtingarhlutfall, en lóðastækkun stækkar ekki byggingarreiti. Byggingarheimildir og lóðastærðir má sjá í töflu:

Staðfang	Lóðastærð fyrir breytingu m <sup>2</sup>	Lóðastærð eftir breytingu m <sup>2</sup>	Stækkun m <sup>2</sup>	Heimilt byggingarmagn m <sup>2</sup>
Flugumýri 6	3628,1	3855,7	227,6	1927,9
Flugumýri 8	2794,5	3090,4	295,9	1545,2
Flugumýri 18	3106,1	3562,9	456,8	1781,4
Flugumýri 20	3075,0	3530,2	455,2	1765,1
Flugumýri 30	3149,6	3604,2	454,6	1802,1
Flugumýri 32	2599,5	3243,5	644,0	1621,8
Flugumýri 34	2012,5	2155,7	143,2	1077,9
Flugumýri 36	2065,3	2570,9	505,6	1285,5



Í ljósi þess að lóðastækkunarir eru aðeins hugsaðar sem athafnasvæði en ekki með eiginlegum byggingarmöguleikum verður ekki innheimtur annar kostnaður við stækkun lóðar en sem nemur þjónustugjöldum og raunkostnaði verkefnis. Lóðastækkunarir við Flugumýri gefa kost á auknum umsvifum fyrirtækja á svæðinu og mun sveitarfélagið innheimta gatnagerðargjald fyrir stækkunum í framtíðinni í tengslum við umsóknir lóðahafa um byggingarleyfi.

Með vísan til framangreinds er lagt til að bæjarráð heimili að útbúa og ganga frá stækkun lóða með breyttum lóðaleigusamningum við áhugasama aðila í Flugu- og Desjamýri sem vilja nýta sér afnot í samræmi við skipulag og skilmála þess. Í samningana verða teknir upp ítarlegir skilmálar úr greinargerð deiliskipulags um frágang lóðastækkunar við bæjarland og aðliggjandi götur. Lóðarhafar skulu huga vel að frágangi svæða, girðingum og ásýnd í kringum hús og athafnasvæði. Eins og áður segir verður athafnasvæði lóðar í samræmi við skilmála gildandi deiliskipulags á svæðinu.

Lagt er til að greitt verði eitt gjald fyrir stækkun lóða sem sundurliðast sem gjald fyrir þjónustu við breytta skráning lands og lóða, stofnskjálagerð, nýtt mæliblað og merkjalýsingu, nýjan lóðaleigusamning, útlagðan kostnað Mosfellsbæjar vegna vinnu starfsfólks við undirbúning auk kostnaðar við gerð og samþykkt skipulags. Lagt er til að gjaldið verði eingreiðsla upp á kr. 450.000,-.

Lóðarhafar á umræddum lóðum verður leiðbeint að sækja um með formlegum hætti á mínum síðum í gegnum umsóknarform „nýrra lóðaleigusamninga“. Nýir lóðaleigusamningar verða gerðir að lokinni greiðslu. Ekki er heimilt að taka land í notkun án heimildar og nýrra samninga. Gagnvart þeim aðilum sem þegar hafa raskað landi og nýtt bæjarland til afnota og geymslu án heimildar verður framangreind greiðsla innheimt og ferli við breytingu lóða hafið.

Með staðfestingu bæjarráðs á fyrirliggjandi tillögu vegna afnots og leigu bæjarlands, mun skipulagsteymi annast staðfestingu skipulagsins sem í kjölfarið öðlast gildi.

*Virðingarfyllt,  
Kristinn Pálsson,  
skipulagsfulltrúi*