



Minnisblað til bæjarráðs Mosfellsbæjar

Efni: Samkomulag um skipulag og uppbyggingu íbúðasvæðis í landi Blikastaða

Dags: 21. apríl 2022

Málsnúmer: 202004164/19.3

Málsmeðferð: Til umfjöllunar

Starfsmaður: Haraldur Sverrisson, bæjarstjóri og Þóra M. Hjaltsted, Lögmaður Mosfellsbæjar

Með bréfi Landeyjar, eiganda Blikastaðalands, sem mótttekið var þann 15. apríl 2020, var þess óska að hafin verði vinna um þróunar-, skipulags- og uppbyggingarvinnu vegna Blikastaðalands.

Erindið var lagt fyrir bæjarráð á 1440. fundi þann 22. apríl 2020 þar sem samþykkt var með þremur atkvæðum að fela bæjarstjóra að bjóða forsvarsmönnum Landeyjar á fund bæjarstjórnar og skipulagsnefndar þar sem fyrirhuguð byggingaráform á Blikastaðalandi verði kynnt. Fór sá kynningarfundur fram í Framhaldsskóla Mosfellsbæjar þann 6. maí 2020 þar sem fulltrúar Landeyjar og ráðgjafar þeirra hjá Alta kynntu fyrstu hugmyndir um mögulega þróun íbúðabyggingar á landi Blikastaða auk þess sem möguleg næstu skref voru reifuð.

Á 1456. fundi bæjarráðs þann 3. september 2020 var lögð fyrir tillaga um skipan stýrihóps og rýnihópa vegna undirbúnings þróunar-, skipulags- og uppbyggingarvinnu vegna Blikastaðalands. Skipan hópanna var samþykkt á fundinum en í bókun kemur fram að hlutverk hópanna hafi verið að rýna forsendur, áherslur og tillögur að mismunandi stigum í ferlinu þannig að þær falli sem best að stöðu, framtíðarsýn og stefnu Mosfellsbæjar. Jafnframt að í samráði hópanna verði leitast við að tryggja að fjallað verði um allar viðeigandi forsendur og áhrif á umhverfi og samfélag sem og efnahag sveitarfélagsins.

Niðurstaða rýnihópa

Á 1497. fundi bæjarráðs þann 15. júlí 2021 var lagt fram minnisblað um stöðu rýnihópa vegna uppbyggingar Blikastaðalands sem samþykkt var af bæjarráði. Jafnframt var samþykkt að vísa málinu til skipulagsnefndar til frekari úrvinnslu varðandi vinnu við rammaskipulag og nauðsynlegar breytingar á Blikastaðalandi samhliða endurskoðun aðalskipulags. Fyrirvari var gerður um að samkomulag næðist um uppbyggingu landsins.

Í framangreindu minnisblaði stýrihóps og rýnihópa 1 og 2 dags. 12. júlí 2021 var m.a. lagt til að nýjar eignir innan Blikastaða verði á bilinu 3.500 til 3.700. Þar með talið verði skipting sérbyla 20% af eignum og fjölbýli 80% í hlutfalli við tillögu Alta.

Gróflega áætluð uppbygging út frá tillögum, rýni og forsendum Alta og Landeyjar er eftirfarandi:

<i>gerð</i>	<i>fermetrar</i>
Íbúðir	331.200
Skólar	14.600
Íþróttahús	4.900
Atvinnuhúsnæði	66.000
<i>samtal</i>	<i>416.700</i>

Nýtingarhlutfall svæðis í heild gæti því endað um 0,5. Þá eru óbyggð svæði þar innan, grænir geirar, hverfisvernd og náttúra um 156.500 m².



Gert var ráð fyrir tveimur skólabyggingum sem yrðu eins og tveir fullbyggðir Helgafellsskólar fyrir allt svæðið. Þá verði gert ráð fyrir íþróttamannvirki og sundlaug.

Næst Vesturlandsvegi er gert ráð fyrir atvinnuhúsnæði, bæði á sérstökkum reit og í bland við íbúðir og miðsvæði sem verði samanlagt 66.000 m².

Samkomulag um uppbyggingu

Frá því niðurstaða stýrihópa og rýnihópa var lögð fram hefur átt sér stað frekari vinna er lýtur að skipulagsmálum auk vinnu við samkomulag um uppbyggingu svæðisins. Liggur nú fyrir samkomulag um uppbyggingu sem lagt er fram til kynningar.

Það er grundvallar forsenda af hálfu Mosfellsbæjar að til að uppbyggingunni geti orðið sé nauðsynlegt að landeigandinn, Blikastaðaland, taki þátt í uppbyggingu samfélagslegra innviða. Ljóst er að uppbygging svæðisins mun hafa verulegan kostnað í för með sér við uppbyggingu innviða bæði þeirra sem nýttir eru í lögmælt verkefni sveitarfélaga en einnig innviða sem nauðsynlegir eru fyrir uppbyggingu slíks hverfis en teljast þó ekki til lögmæltra verkefna sveitarfélagsins s.s. uppbygging íþróttamannvirkja, samgöngu mannvirkja og ýmissa atriða sem tilheyra uppbyggingu umhverfisvæns hverfis. Var það grundvallarforenda sveitarfélagsins að framlag landeiganda til uppbyggingarinnar yrði að því virði sem samkomulagið endurspeglar.

Helstu efnisatriði samkomulagsins eru:

1. Um verkefnið

- Gert er ráð fyrir að fjöldi íbúðareininga á svæðinu verði 3.500-3.700 í blandaðri byggð sérbýlis- og fjölbýlishúsa. Þá er gert ráð fyrir að nettó meðalstærð íbúða verði allt að 100 m².
- Á svæði næst Vesturlandsvegi er gert ráð fyrir 66.000 m² atvinnusvæði í bland við íbúðir og miðsvæði.
- Gert er ráð fyrir að á því svæði verði byggðar 150 íbúðir ætlaðar íbúum 55 ára og eldri, sem bætist við fyrrgreindar 3.500-3.700 íbúðareiningar sem getur haft áhrif á stærð atvinnusvæðis.

2. Uppbygging og áfangaskipting

- Gert er ráð fyrir að uppbyggingin fari fram í þremur til fimm áföngum sem verði áþekkir að umfangi hvað varðar fjölda nýrra íbúðareininga og verður gerður sérstakur viðauki við samkomulagið um slíka áfangaskiptingu.
- Gert er ráð fyrir að deiliskipulag fyrsta áfanga taki gildi fyrir árslok 2023 og að framkvæmdir við fyrsta áfanga geti hafist á fyrsta ársfjórðungi 2024.

3. Uppbygging samfélagsþjónustu

- Af hálfu Mosfellsbæjar hvílir samningurinn á þeirri ófrávíkjanlegu forsendu að Blikastaðaland inni af hendi greiðslur til uppbyggingar samfélagsþjónustu.
- Byggingarréttargjald – 6 ma.kr. sem deilist hlutfallslega niður á heildarfjölda allra íbúðareininga uppbyggingarinnar.
 - i. Fjárhæðin er vísitölutryggð.
 - ii. Í öllum áföngum nema 1. áfanga er 25% heildarfjárhæðar gjalds áfangans greitt fyrirfram. Í 1. áfanga er ekki fyrirframgreiðsla.
 - iii. Ef byggingarréttargjald er ekki greitt að fullu innan 7 ára frá gildistöku deiliskipulags skal greiða eftirstöðvar.
- Byggingarréttargjald – 1 ma.kr. sem nýtt skal til uppbyggingar íþróttamannvirkja.
 - i. Fjárhæð er vísitölutryggð.



- ii. Framvindugreiðslur sem nema 25% af kostnaði við framkvæmdina.
- iii. Lokauppgjör við verklok.

- Ráðstöfun byggingarréttar og lóðarleiguréttinda 40 einbýlishúsalóða í 2. og 3. áfanga.
 - i. Blikastaðaland fær greitt ígildi fjárhæðar gatnagerðargjalda
- Mosfellsbær fær í sinn hluta 80% af söluverði byggingarréttar og lóðarleiguréttinda atvinnusvæðis á reit næst Vesturlandsvegi
- Mosfellsbær fær í sinn hluta 60% af söluverði byggingarréttar og lóðarleiguréttinda 150 íbúða fyrir 55 ára og eldri.
- Blikastaðaland gerir upp og annast standsetningu útihúsa gamla Blikastaðabæjarins til hagsbóta fyrir íbúa svæðisins og aðra íbúa Mosfellsbæjar.

4. Gatnagerð og gatnagerðargjöld

- Blikastaðaland mun annast framkvæmdir við gatnagerð, opin svæði o.þ.h. og greiðir með þeim hætti gatnagerðargjöld. Er það meginmarkmið aðila.
- Blikastaðaland hefur þó heimild til að falla frá skyldu til að annast gatnagerð fram að þeim tíma sem deiliskipulag hvers áfanga verður lagt fram til afgreiðslu skv. 4. mgr. 40. gr. skipulagslaga.
- Komi til þess að félagið nýti slíka heimild verða gatnagerðargjöld greidd með eftirfarandi hætti:
 - i. 25% gatnagerðargjalda greiðist við dagsetningu verksamnings um gatnagerð.
 - ii. 35% afsláttur af gatnagerðargjöldum vegna atvinnuhúsnæðis.
 - iii. Hafi byggingarleyfi ekki verið gefin út vegna allra lóða viðkomandi áfanga að liðnum sjö árum frá gildistöku deiliskipulagsins, vegna atvika sem Blikastaðaland ehf. eða framsalshafar að lóðarréttindum og/eða byggingarréttar bera ábyrgð á, er Mosfellsbær 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.
 - iv. Ef gatnagerð varðar 1. áfanga greiðir Blikastaðaland byggingarréttargjald með sama hætti og í öðrum áföngum, þ.e. 25% gjaldsins er greiddur fyrirfram.
 - v. Ef fallið er frá gatnagerð í 2. og 3. áfanga fellur allt söluverðmæti einbýlishúsalóða til Mosfellsbæjar.
- Mosfellsbær er jafnframt heimilt að falla frá eða fresta áformum um að deiliskipuleggja viðkomandi áfanga en forsenda Mosfellsbæjar er að verkefnið standi fjárhagslega ávallt undir sér.

5. Afhending lands

- Blikastaðaland afhendir Mosfellsbær endurgjaldslaust þann hluta lands sem ekki verður að lóðum, þ.e. vegir, stígar og opin svæði.
- Blikastaðaland afsalar með sama hætti til Mosfellsbæjar grunneignarrétti allra lóða á svæðinu sem verða til samkvæmt deiliskipulagi hvers áfanga gegn útgáfu lóðarleigusamninga auk útgáfu stofnskjala og lóðarblaða.
- Lóðarleiga verður innheimt þegar byggingarleyfi viðkomandi lóðar hefur verið gefið út.

6. Tryggingar og ábyrgðir

- Blikastaðaland leggur fram verktryggingu, bankaábyrgð eða aðra ábyrgð sem Mosfellsbær fellst á til tryggingar framkvæmdum við gatnagerð sem nemur 10% af áætluðu gatnagerðargjaldi.
- Blikastaðaland leggur fram bankaábyrgð sem nemur 25% af áætlaðri heildarfjárhæð byggingarréttargjalds hvers áfanga, sem lækkar hlutfallslega þar til byggingarréttargjald



áfangans hefur verið greitt. Í 1. áfanga mun bankaábyrgðin þó nema 50% af byggingaréttargjaldi áfangans.

- Gegn tryggingar greiðslu 1 ma.kr. vegna uppbyggingar íþróttamannvirkis leggur Blikastaðaland til fasteignaveð í reit næst Vesturlandsvegi.

7. Gjöld og kostnaður

- Mosfellsbær greiðir kostnað við stofnun lóða, þinglýsingar- og stimpilgjöld.

8. Ýmis ákvæði

- Upplýsingagjöf um samninginn fer fram í samráði og samvinnu milli aðila.
- Ágreiningur um gildi og túlkun samningsins fellur undir gerðadóm.

Fjárhagsleg áhrif samningsins má ennfremur sjá í neðangreindri töflu:

FORSENDUR					
FASTAR GREIÐSLUR					Samtals
Lágmarksupphæð til MOS	Vegna A-liðar	6.000.000.000	Vegna B-liðar	1.000.000.000	7.000.000.000
Fjöldi íbúða					3.600 íbúðir
Lágmark per íbúð					1.944.444
STÆRÐARTENGDA GREIÐSLUR					
Fermetrar af atvinnuhúsnæði, brúttó			Hlutur MOS = 80%		66.000
Íbúðir fyrir 60+		Fjöldi = 150 Meðalstærð = 100fm	Hlutur MOS = 60%		15.000
Verð einbýlishúsalóða, kr/fm					90.000
Einbýlishús á vegum MOS		Fjöldi = 40 Meðalstærð = 250fm	Hlutur MOS = 100%		10.000
TEKJUR BÆJARINS TENGDA LÓÐASÖLU					
TEGUND	SÖLUVERÐ	FERMETRAR	SAMTALS	HLUTUR MOS.	PER ÍBÚÐ
Atvinnuhús	25.000	51.000	1.275.000.000	1.020.000.000	272.000
Íbúðir 60+	120.000	15.000	1.800.000.000	1.080.000.000	288.000
Einbýli	90.000	10.000	900.000.000	900.000.000	240.000
SAMTALS		76.000		3.000.000.000	800.000
HEILDARTEKJUR BÆJARINS					
		TEKJUR	FJÖLDI ÍBÚÐA		SAMTALS Á ÍBÚÐ
Fastar greiðslur skv. A- og B-liðum		7.000.000.000	3.600 íbúðir		1.944.444
Tekjur tengdar lóðarsölu		3.000.000.000	3.750 íbúðir		800.000
HEILDARTEKJUR		10.000.000.000	3.750 íbúðir		2.666.667

Tillaga:

Fyrirliggjandi drög að samkomulagi við Blikastaðaland ehf. um uppbyggingu íbúðarbyggðar á Blikastaðalandi eru lögð fram til kynningar og umfjöllunar og lagt til að bæjarráð vísi málinu til afgreiðslu bæjarstjórnar.

Virðingarfyllst,

Haraldur Sverrisson,
bæjarstjóri

Þóra M. Hjaltested,
lögmaður