



Tillaga til bæjarráðs Mosfellsbæjar

Efni: Úthlutun lóðarinnar Skarhólabraut 3

Dags: 14. nóvember 2022

Málsnúmer: 202103036

Málsmeðferð: Til umfjöllunar

Starfsmenn: Tómas Guðberg Gíslason, umhverfisstjóri, Arnar Jónsson, forstöðumaður þjónustu- og samskiptadeildar og Kristinn Pálsson, skipulagsfulltrúi.

Tillaga

Lagt er til að fyrirtækinu Ísband verði úthlutað lóðinni Skarhólabraut 3 á grundvelli heildarmats matsnefndar miðað við þau áform sem fyrirtækið hefur kynnt bænum og liggja fyrir í málinu og taka til útlits byggingarinnar, fyrirhugaðrar starfsemi sem er öll á vegum fyrirtækisins og áformaðs hraða uppbyggingarinnar eins og lýst er í gögnum fyrirtækisins til Mosfellsbæjar.

Greinargerð:

Um lóðina

Lóðin Skarhólabraut 3 er 6.635,3 m² atvinnuhúsaloð á áberandi stað og er leyfilegt byggingarmagn allt að 1.990,6 m².

Mæli- og hæðarblað vegna lóðarinnar voru samþykkt af byggingarfulltrúa 6.10.2020.

Aðferð við úthlutun lóðarinnar

Lóðin var upphaflega auglýst laus til úthlutunar á grundvelli heimildar bæjarráðs í apríl 2021. Til grundvallar þeirri ákvörðun bæjarráðs lágu úthlutunarskilmálar fyrir lóðina auk minnisblaðs en í þeim kom m.a. fram að sérstök þriggja manna matsnefnd myndi fara yfir hæfi umsækjenda og meta sjálfstætt hvaða umsókn falli best að hugmyndum Mosfellsbæjar um starfsemi og uppbyggingu á lóðinni. Í matsnefndinni skyldu sitja forstöðumaður þjónustu- og samskiptadeildar, framkvæmdastjóri umhverfissviðs og skipulagsfulltrúi Mosfellsbæjar.

Samkvæmt úthlutunarskilmálum gátu lögaðilar eingöngu sótt um lóðina og skyldu þeir sýna fram á fjárhagslega getu til að efna tilboð sitt og til að standa undir kostnaði við byggingu mannvirkis á lóðinni.

Í úthlutunarskilmálum kemur fram að matsnefnd muni taka mið af því að umsækjendur falli sem best að neðangreindum kröfum:

1. Á lóðinni er heimilt að reisa húsnæði fyrir verslun eða þjónustu. Umsækjendum ber að greina frá fyrirhugaðri notkun byggingarinnar með greinargóðri lýsingu á byggingaráformunum og það staðfest að umsækjandi hyggist reisa húsnæði fyrir verslun eða þjónustu (vægi 25%).



2. Að starfssemi umsækjanda, eða þess sem hann byggir fyrir, uppfylli skipulagskilmála auk þess að ásýnd hússins frá Vesturlandsvegi séð falli vel að nálægri íbúðabyggð og taki mið af nálægð við slökkvistöð slökkviliðs höfuðborgarsvæðisins sem er við Skarhólabraut 1 (vægi 30%).
3. Verð/tilboðsfjárhæð umfram lágmarksverð sem er gatnagerðargjöld per. hámark byggingarmagns í m², sbr. grein 1.2 og 1.5 (vægi 40%).
4. Byggingarsaga. Leggja skal fram gögn sem gefa upplýsingar um byggingarsögu. (vægi 5%)

Lóðin var auglýst vorið 2021 og bærust engin tilboð í lóðina á þeim tíma. Nokkrar óformlegar fyrirspurning bærust um lóðina eftir það en í maí og júní 2022 bærust Mosfellsbæ fjögur formleg erindi þar sem aðilar óskuðu eftir úthlutun lóðarinnar. Var þeim öllum leiðbeint um að lóðin væri laus til umsóknar á grunni fyrirbyggjandi úthlutunarskilmála á föstu verði sem er lágmarksverð taki mið af fjárhæð gatnagerðargjalda og var öllum aðilum veittur frestur til 15. ágúst til þess að skila inn þeim gögnum sem óskað var eftir samkvæmt úthlutunarskilmálum og eru eftirfarandi:

- A. Yfirlýsing fjármálafyrirtækis sem ber með sér að umsækjandi geti staðið undir kostnaði sem áætlaður er vegna byggingarframkvæmda, gatnagerðargjalds og kaupa á byggingarrétti.
- B. Staðfesting frá viðkomandi stofnunum og aðilum um að umsækjandi sé ekki í vanskilum með opinber gjöld, lífeyrissjóðsiðgjald og önnur sambærileg lögákveðin gjöld á umsóknardegi.
- C. Búsforræðisvottorð eða sambærilegt vottorð sem staðfesti að umsækjandi hafi ekki verið undir gjaldþrotaskiptum, fengið heimild til greiðslustöðvunar eða til að leita nauðasamninga eða árangurslaust fjárnám hafi verið gert hjá honum á undanförunum þremur árum fyrir umsóknardag.
- D. Staðfesting á heimild tengiliðs til að skuldbinda umsækjanda með umsókninni.
- E. Ársreikningar síðustu tveggja ára er sýni jákvæða eiginfjárstöðu.

Fjórir aðilar skiluðu inn gögnum á tilsettum tíma sem var 15. ágúst og eru það GKH bygg, Ísband, Pálsson og co og Vagneignir.

Lágmarksverð fyrir lóðina er samkvæmt núgildandi gjaldskrá gatnagerðargjalda kr. 78.246.505 sem tekur mið af gatnagerðargjaldi af hámarks byggingarmagni.

Störf matsnefndarinnar

Matsnefndin fór yfir framangreindar upplýsingar og lagði sjálfstætt mat á það hvaða umsókn féll best að hugmyndum Mosfellsbæjar um starfsemi og uppbyggingu á lóðinni. Staðgengill framkvæmdastjóra umhverfissviðs tók sæti í nefndinni í fjarveru framkvæmdastjóra.



Matsnefndin vann að gerð matsramma á fyrsta fundi sínum þar sem ákveðið var að: fjárhagsstaða umsækjanda næmi 45%, að starfsemi umsækjanda uppfylli skipulagsskilmála auk þess að ásýnd hússins falli vel að nálægðri íbúðabyggð næmi 30% og að reist verði húsnæði fyrir verslun eða þjónustu, greint frá fyrirhugaðri notkun og greinargóð lýsing á áformum og staðfesting á að umsækjandi hyggist reisa húsnæði fyrir verslun eða þjónustu nam 25%.

Í kjölfarið kynntu aðilar í matsnefndinni sér framlögð gögn og mátu sjálfstætt hverja umsókn fyrir sig miðað við kröfur matsrammans og gáfu einkunn samkvæmt viðmiðum í matsramma. Á seinni fundi matsnefndarinnar kom í ljós að samhljómur var í mati sem leiddi fram að áform Ísband féllu best að viðmiðum byggt á upplýsingum um frumhönnun hússins, áformaðri starfsemi og áætluðum byggingartíma.

								Stig samtals
Umsækjendur		1		1		1		
		Fjárhagsstaða umsækjanda (45%)		Að starfsemi umsækjanda uppfylli skipulagsskilmála auk þess að ásýnd hússins falli vel að nálægðri íbúðabyggð (30%)		Reist verði húsnæði fyrir verslun eða þjónustu, greint frá fyrirhugaðri notkun og greinargóð lýsing á áformum og staðfesting á að umsækjandi hyggist reisa húsnæði fyrir verslun eða þjónustu (25%)		100%
GKH bygg	1	0	0	1	1	0	0	10%
Ísband	2	1	1	3	3	1	1	100%
Pálsson og co.	3	0	0	3	3	1	1	55%
Vagneignir	4	1	1	2	2	1	1	90%

Því er lagt til að bæjarráð úthluti lóðinni Skarhólabraut 3 til Ísband á grundvelli þeirra áforma sem fyrirtækið hefur kynnt bænum.

Virðingarfyllst,

Tómas Guðberg Gíslason
Arnar Jónsson,
Kristinn Pálsson



MOSFELLSBÆR

VIRBING JÁKVÆÐNI FRAMSEKNI UMHYGGJA