

Minnisblað

Viðtakandi: Bæjarráð

Efni: Minnisblað vegna athugasemda Byggingarfélagsins Bakka vegna samkomulags um uppbyggingu á Blikastaðalandi

Dags: 28. mars 2025

Málsnúmer: 202502511/20.50

Sendandi: Regína Ásvaldsdóttir, bæjarstjóri

Forsaga:

Mosfellsbæ hafa borist athugasemdir frá Byggingafélaginu Bakka („Bakki“) vegna samnings, sem var samþykktur í bæjarstjórn 4. maí 2022, um uppbyggingu í Blikastaðalandi. Athugasemdirnar lúta að því að jafnræðis hafi ekki verið gætt milli uppbyggingaraðila í Mosfellsbæ með gerð samningsins, einkum vegna ákvæða um greiðslu gatnagerðargjalda. Þá er vísað til þess að Bakki telji að ýmsar grundvallar forsendur í samningnum hafi ekki verið Mosfellsbæ kunnar þegar samningurinn var gerður.

Bakki hefur lagt fram gögn er varða áætlaðan kostnað við uppbyggingu innviða sem lögð voru fram í bæjarráði á 1628. fundi þann 6. júní 2024 í tengslum við ákvörðun um gerð áhættugreiningar fyrir Mosfellsbæ.

Helgi Jóhannesson lögmaður hefur komið fram fyrir hönd Bakka og hefur sent Mosfellsbæ erindi þar sem fram koma óskir um viðbrögð við framlögðum gögnum auk þess að upplýsa að umbjóðendur hans hafi falið honum að senda kvörtum til Umboðsmanns Alþingis vegna stjórnslu Mosfellsbæjar í málinu berist ekki svör innan tímamarka sem tilgreind voru í bréfinu. Mosfellsbær óskaði eftir aðstoð Óskars Sigurðssonar lögmanns hjá LEX sem hefur m.a. átt samskipti við lögmann Bakka auk þess að rita drög að svari í samráð við Þóru M. Hjaltested, bæjarlögmann og Jóhönnu B. Hansen, sviðsstjóra umhverfissviðs, sem hafa auk þess unnið að gagnaöflun og greiningu gagna málsins.

Í tengslum við athugasemdir Bakka óskaði Mosfellsbær eftir mati ráðgjafa hjá VSÓ á kostnað við uppbyggingu innviða á Blikastaðalandi. Þá liggur fyrir mat á fjármögnunarkostnaði við framkvæmdir við uppbyggingu frá Arcur ráðgjöf.

Í nóvember 2024 var KPMG falið, í kjölfar verðkönnunar, að vinna áhættugreiningu fyrir Mosfellsbæ. Í því fólst meðal annars greining á fjárfestingum og rekstri Mosfellsbæjar þar sem m.a. er horft til skuldbindinga um uppbyggingu og fjárfestingar til næstu 10 ára með tilliti til áætlaðs fjárstreymis og áhættuþátta.

Greinargerð:

I.

Með samkomulagi Mosfellsbæjar og Blikastaðalands ehf. dags. 5. maí 2022 var samið um fyrirhugaða uppbyggingu byggðar í Blikastaðalandi.

Líkt og fram kemur í samkomulaginu tekur núverandi aðalskipulag Mosfellsbæjar til svæðisins sem fellur undir svæði 124-Íb en samkvæmt því er gert ráð fyrir blandaðri byggð fjölbýlis og sérþýlis á 81,7 hektara svæði en allt svæðið er um 87,3 hektarar. Deiliskipulag liggur ekki fyrir á þeim hluta landsins sem samkomulagið tekur til. Á þeim tíma sem samkomulagið var gert lá fyrir forsögn að rammaskipulagi auk niðurstaðna stýri- og rýnihópa vegna verkefnisins.

Í samkomulaginu kemur fram að til að unnt sé að hrinda verkefninu í framkvæmd sé nauðsynlegt að gera breytingar á aðalskipulagi og deiliskipuleggja einstaka hluta svæðisins. Jafnframt var samkomulag um að ljúka gerð rammaskipulags samhliða endurskoðun á aðalskipulagi.

Af framangreindu má ljóst vera að umrætt samkomulag er ólíkt eldri samningum um uppbyggingu hverfa þar sem a.m.k. í hluta þeirra hafa legið fyrir nokkuð fullmótaðar tillögur að deiliskipulagi. Við gerð samkomulags um Blikastaði lá fyrir fyrirhugaður fjöldi íbúða og grófar forsendur uppbyggingar en þættir eins og gatnalengdir, húskroppar, fyrirkomulag opinna svæða, skóla- og íþróttasvæða og annað sem skiptir máli við útreikning á kostnaði við uppbyggingu innviða var ekki fyrirbyggjandi. Í Blikastaðalandi er verið að brjóta stórt landsvæði til uppbyggingar sem er í útjaðri núverandi byggðar sveitarfélagsins og mikil óvissa um aðstæður og kostnað við uppbyggingu innviða.

Í tengslum við Blikastaðasamninginn á eftir að semja um ýmis atriði tengd uppbyggingunni s.s. fjölda áfanga, fjölda íbúða innan hvers áfanga, uppbyggingarhraða og ýmsa aðra þætti sem eru grundvöllur uppbyggingar svæðisins. Er gert ráð fyrir að um þá þætti verði samið í viðaukum við samkomulagið eftir því sem verkefninu vindur fram.

II.

Gatnagerð og byggingarréttargjöld

Í samkomulaginu er samið um að Blikastaðaland greiði lögbundin gatnagerðargjöld með því að annast framkvæmdir við gatnagerð og opin svæði. Í þeirri skuldbindingu felst skv. 5. gr. að Blikastaðaland annist á eigin ábyrgð og kostnað eftirfarandi framkvæmdir við uppbyggingu innviða utan byggingalóða:

- a) Undirbyggingu gatna, gangstétta og göngustíga.
- b) Lagningu fráveitu, dreifikerfi vatnsveitu og hitaveitu.
- c) Lagningu bundins slitlags á götur og göngu- og hjólastíga.
- d) Uppsetningu götulýsingar og lýsingar göngustíga.
- e) Frágangi leikvalla og opinna svæða.

Framkvæmdir munu byggja á sérstakri skilalýsingu sem Mosfellsbær lætur vinna þar sem verður að finna þær kröfur sem gerðar eru til einstakra verkþátta. Eftir lokaúttekt framkvæmda verða framangreindir innviðir framseldir til Mosfellsbæjar. Framkvæmdir við Borgarlínu standa utan samkomulagsins þar sem þær falla undir Samgöngusáttmálann.

Blikastaðalandi er heimilt að falla frá skyldum til að sjá um framkvæmdir við gatnagerð og opin svæði í tengslum við hvern og einn áfanga komi tilkynning um slíkt fram áður en tillaga að deiliskipulagi hvers áfanga hefur verið lögð fram til afgreiðslu í skipulagsnefnd.

Í samkomulaginu felst þannig að Blikastaðaland beri alla fjárhagslega ábyrgð á framkvæmdum við gatnagerð, lagnir og opin svæði skv. 5. gr. Í fyrri uppbyggingarsamningum eru fordæmi fyrir sambærilegum ákvæðum um að landeigandi eignarlands sjái um gatnagerð o.fl. henni tengdri, t.d. í samkomulagi um uppbyggingu Leirvogstungu, eldri samningum um uppbyggingu í Helgafellslandi og samkomulagi um uppbyggingu íbúðabyggðar í IV. áfanga Helgafellslands. Í þeim samningum er með sama hætti og í þessum fjárhagsleg áhætta af framkvæmdum við innviði á hendi lóðarhafa en verði kostnaður lægri en álögð gjöld kemur það lóðarhafa til tekna.

Þá er í samkomulaginu samið um framlag Blikastaðalands til uppbyggingar, svokölluð byggingarréttargjöld. Skiptist það í:

- a) Byggingarréttargjald sem deilist hlutfallslega niður á fjölda íbúðareininga - 6 ma.kr. við gerð samnings sem er uppreiknað um 7.1 ma.kr.

- b) Framlag sem skuli nýtt til uppbyggingar ípróttamannvirkja – 1 ma.kr. uppreiknað um 1.2 ma.kr.
- c) Verðmæti byggingarréttar 40 einbýlishúsalóða að frádregnu reiknuðu gatnagerðargjaldi til frjálsrar ráðstöfunar.
- d) Verðmæti 80% byggingarréttar atvinnuhúsnaðis og 60% byggingarréttar íbúða fyrir 55 og eldri.

III.

Athugasemdir Bakka

Byggingarfélagið Bakki ehf. („Bakki“) hefur lagt fram frumkostnaðaráætlun sem verkfræðistofan VSB vann fyrir félagið þar sem lagt er mat á kostnaði uppbyggingu í samkomulag Mosfellsbæjar og Blikastaða ehf. um uppbyggingu á Blikastöðum.

- Frumkostnaðaráætlun VSB nemur 10,4 ma.kr. m.v. verðlag í apríl 2024. Byggt á gögnum VSB telur Bakki að verðmæti gatnagerðar sem Blikastaðaland ehf. hafi tekið að sér að vinna skv. 5. gr. samningsins hafi verið um **9,2 ma.kr.** miðað við verðlag í apríl 2022.
- Þá hefur Bakki lagt mat á að heildarverðmæti gatnagerðargjalda samkvæmt gjaldskrá í apríl 2022 hafi verið um **18,5 ma.kr.**
- Mismunur á tekjum og gjöldum nemi því um **9,3 ma.kr.** á verðlagi apríl 2022.

Byggt á framangreindum forsendum er því haldið fram af hálfu Bakka að Mosfellsbær hafi gefið afslátt af gatnagerðargjöldum, án þess að samþykkt um slíkt lægi fyrir, sem brjóti jafnframt gegn jafnræði þegar horft sé til uppbyggingar annar staðar í sveitarfélaginu.

IV.

Mat Mosfellsbæjar.

Líkt og að framan greinir var staðan við samningsgerðina sú að fyrir lá forsögn að rammaskipulagi en ljóst var að gera þurfi breytingu á aðalskipulagi auk vinnslu deiliskipulags fyrir einstaka áfanga. Við slíkar aðstæður er erfitt að leggja mat á heildarkostnað við gatnagerð nema með mjög almennu mati og taka þarf tillit til þess að óvissa er mikil. Er í slíku mati lagt til grundvallar almenn reynsla og þekking við gatnagerð og aðrar framkvæmdir henni tengdri. Er reynsla sveitarfélagsins raunar sú að í stærri framkvæmdum við innviði (gatnagerð, lagnir, stíga o.fl.) þar sem verið er að brjóta nýtt land sé kostnaður við slíkar framkvæmdir nokkuð hærri en tekjur af gatnagerðargjöldum.

Mosfellsbær fékk VSÓ verkfræðistofu til að gera útreikninga á innviðakostnaði á grunni rammaskipulags. Niðurstaða VSÓ er sú að kostnaður við uppbyggingu þeirra innviða sem tilheyra framkvæmdum við gatnagerð, lagnir og opin svæði samkvæmt samkomulaginu nemi um **18,6 ma.kr.** Er það mat umtalsvert hærra en það mat sem Bakki hefur lagt fram.

Í því samhengi verður að minna á að óvissa við framkvæmdina er töluverð þar sem um nýtt landsvæði er að ræða og að gert er ráð fyrir að uppbygging taki 20 til 30 ár. Helsti munurinn á ætlunum VSB og VSÓ er fólgin í áætlaðri jarðvegisdýpt og frágangi opinna svæða. Jarðvegisdýpt í útreikningum VSÓ byggir á jarðvegskönnun COWI en hjá VSB eru gefnir fastir 3 metrar í jarðvegisdýpi á öllu svæðinu. Þá er í mati VSÓ gert ráð fyrir að óvissuþátturinn í kostnaði nemi 30% sem þykir eðlilegt hlutfall á þessu stigi uppbyggingar, en í mati VSB er hann metinn 20%.

Heildarsamantekt á útreikningum VSÓ er að finna sem viðhengi við þetta skjal, en hér að neðan er samantekt á útreiknuðum innviðakostnaði :

Gatnagerð og lagnir	10.5 ma.kr
Göngustígar og lýsing	2.6 ma.kr

Blágrænar ofanvatnslausnir	2.4 ma.kr
Opin græn svæði	2,0 ma.kr
Almenningssvæði	1,1 ma.kr.

Samtals kostnaður 18.6 ma.kr.

Hvað varðar áætlaðar tekjur af gatnagerðargjöldum þá þarf að hafa í huga að varasamt kann að vera að miða við áætlað hámarksbyggingarmagn, en fyrir liggur að gatnagerðargjöld á þessu svæði verða reiknuð á grunni byggðra fermetra en ekki hámarksbyggingarmagns. Þá eru í útreikningum Bakka ekki gert ráð fyrir að hluti byggingarmagns fjölbýlishúsa verða í formi bílakjallara en þeir bera 25% af gatnagerðargjaldi íbúðarhúsnæðis. Í fjölbýlishúsum má almennt áætla að 15% byggingarmagns tilheyri bílakjallara. Með vísan til þess eru nokkrar líkur á því að mat Bakka á tekjum af gatnagerðargjöldum sé ofáætlað.

Til að leggja mat á áhrifum fjármagnskostnaðar vegna innviðaframkvæmda var leitað til Arcur ráðgjafar. Samkvæmt útreikningum Arcur eru heildartekjur af gatnagerðargjöldum **19,2 ma.kr.** Reiknað niður á pr. íbúð þá er áætlað að kostnaður við gatnagerð sé **kr. 5.119.832** en að áætlaðar tekjur af gatnagerðargjöldum séu **kr. 5.274.982**.

Gera má ráð fyrir að ef framkvæmdir við uppbyggingu innviða væru í höndum Mosfellsbæjar þyrfti að taka lán fyrir meginhluta framkvæmda við gatnagerð, lagnir, stíga og opin svæði þar sem tekjur af gatnagerðargjöldum falla að jafnaði til eftir að framkvæmdir eiga sér stað.

Leggur Arcur til grundvallar að Mosfellsbær myndi fjármagna sig með lánum sem bera sömu vexti og Lánasjóður sveitarfélaga býður sveitarfélögum. Samkvæmt vef sjóðsins 31. mars 2025 er ávöxtunarkrafa 3,7% (við síðustu lántöku Mosfellsbæjar hjá Lánasjóðnum voru vextir 4,1%).

Að teknu tilliti til þeirra forsendna er það mat Arcur að núvirði framkvæmda verði neikvætt sem nemi um **540 m.kr.** ef tvö ár líða á milli framkvæmda og innheimtu gatnagerðargjalda. Það þýðir að gatnagerðargjöldin standa ekki undir framkvæmdakostnaði og fjármagnskostnaði að óbreyttu. Ef tími frá því að framkvæmdum lýkur þar til gjöld eru greidd er stytur í eitt ár myndi vanta **83 m.kr.** til að gatnagerðargjöld standi undir kostnaði. Með hærri ávöxtunarkröfu eykst mismunurinn líkt og sjá má í töflu hér að neðan:

		Ávöxtunarkrafa				
		-m.kr.-	3,50%	3,70%	3,90%	4,10%
Tímamunur	0		398	391	384	377
	1		-60	-83	-106	-128
	2		-502	-540	-577	-612
	3		-955	-1.006	-1.054	-1.100

V.

Niðurstaða

Þegar framangreindar upplýsingar eru dregnar saman má ljóst vera að veruleg óvissa er um kostnað af uppbyggingu innviða og tekjur af gatnagerðargjöldum vegna uppbyggingar íbúðarhluta Blikastaðalands sem felur í sér að nýtt land er brotið undir íbúðabyggð. Líklegt er að uppbygging svæðisins taki 20-30 ára auk þess sem aðal- og deiliskipulag liggur ekki fyrir.

Af hálfu Mosfellsbæjar hefur verið leitað til utanaðkomandi sérfræðinga til að leitast við að leggja mat á kostnaði við uppbyggingu innviða og mat á áhrifum fjármagnskostnaðar þrátt fyrir þá óvissu sem ríkir í verkefninu.

Að teknu tilliti til þess mats verður ekki annað séð en að uppbyggingarsamningur Mosfellsbæjar og Blikastaðalands dags. 5. maí 2022 sé sambærilegur öðrum samningum sem bæjarfélagið hefur gert um uppbyggingu innviða og innheimtu gatnagerðargjalda.

*Virðingarfyllst,
Regína Ásvaldsdóttir, bærarstjóri*