

Samkomulag

Undirritaðir aðilar, Garðabær, Garðatorgi 7, annars vegar og xx, eigandi Kirkjubrúar 1, Álfþanesi, hins vegar gerum með okkur svofellt samkomulag um matsforsendur sem miða skuli við við mat á verðmæti 19.130 m² landsspildu úr Kirkjubrú, Álfþanesi (Kirkjubrú 1), en nú er unnið að deiliskipulagstillögu fyrir svæðið af hálfu Garðabæjar.

Gert er ráð fyrir að matið verði notað vegna viðræðna aðila um kaup Garðabæjar á nefndri spildu, Kirkjubrú 1, sbr. nánar fyrirvara hér að neðan, eða vegna meints bótaréttar.

1. gr.

Aðilar eru sammála um að tilnefna sérfróða aðila til að meta til verðmætis ofangreinda spildu úr Kirkjubrú, Álfþanesi, nánar tiltekið Kirkjubrú 1, sem er 19.130 m² að stærð og liggur sunnan við þegar byggt svæði úr landi Kirkjubrúar (29.842 m²), sbr. uppdrátt Hnits dags. 24. apríl 2018, „Deiliskipulagstillaga Miðsvæðis“, fskj. nr. 1. Svæðið er nánar tiltekið afmarkað frá núverandi byggð við Tjarnarbrekku að norðan og að mörkum jarðarinnar Brekku að vestan, sunnan og austan.

Af hálfu Garðabæjar er tilnefndur Jón Guðmundsson og af hálfu eiganda Kirkjubrúar er tilnefndur Magnús Leópoldsson, löggiltir fasteignasalar.

2. gr.

Í tillögu að deiliskipulagi sem nú er unnið að af hálfu Garðabæjar fyrir Kirkjubrú 1 („núverandi deiliskipulagstillaga“), er gert ráð fyrir að svæðið verði opið svæði innan íbúðarbyggðar, og að svæðið verði ekki nýtt nema að takmörkuðu leyti undir lóðir fyrir íbúðarhús (undir tillögunu fellur ein lóð og skörun við tvær lóðir aðliggjandi svæðis, sbr. tilv. uppdráttur, fskj. nr. 1).

Í deiliskipulagstillögu frá eiganda, dags. 20. febrúar 2015, sbr. fskj. nr. 2, var gert ráð fyrir byggð einnar hæðar einbýlis- og parhúsa, nánar tiltekið 14 einbýlishúsalóðum og 6 parhúsalóðum, sbr. tilvísuð deiliskipulagstillaga, fskj. nr. 2.

3. gr.

Af hálfu aðila er þess óskað að svæðið verði skoðað og verðmetið með tilliti til neðangreindra forsendna:

- ° Matsmenn leggi mat á hvaða réttmætar væntingar eigandi Kirkjubrúar mátti hafa til nýtingar spildunnar, Kirkjubrúar 1, með tilliti til legu, staðsetningar, landgæða o.fl., áður en til núverandi deiliskipulagstillögu kom af hálfu Garðabæjar.

- ° Matsmenn leggi mat á hvert teljist hafa verið sanngjarnt verðmæti spildunnar, að teknu tilliti til ætlaðrar nýtingar hennar, með tilliti til legu, staðsetningar, landgæða o.fl., og sem landeigandi átti réttmætar væntingar til, sbr. hér að framan, áður en til núverandi deiliskipulagstillögu kom.

- ° Við mat á framangreindu verði litið til deiliskipulagstillögu eiganda frá 20. febrúar 2015, ákvæða 39. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, um skipulagningu á landi í

einkaeigu, svo og annarra atriða sem matsmenn telja að máli skipti við mat á framangreindum þáttum, þ.m.t. viðeigandi markaðsaðstæðna.

° Að teknu tilliti til framangreinds leggi matsmenn jafnframt mat á hvort núverandi deiliskipulagstillaga hafi áhrif á verðmæti Kirkjubrúar 1 til lækkunar í skilningi 51. og 51. gr. a skipulagslaga nr. 123/2010, og þá hver sú verðlækkun (-rýmun) er með tilliti til þeirra þátta sem matsmenn telja að hafi áhrif markaðsverð sambærilegra eigna (lóða).

° Gert er ráð fyrir að skriflegt rökstutt álit matsmanna liggi fyrir eigi síðar en innan 30 daga frá undirritun samkomulags þessa. Nái matsmenn ekki samkomulagi um niðurstöðu skal hvor matsmaður um sig skila niðurstöðu um álit sitt.

4. gr.

Af hálfu samningsaðila er stefnt að því við að niðurstaða matsmanna geti verið grundvöllur að samkomulagi um verðlagningu á Kirkjubrú 1 við kaup Garðabæjar á spildunni, en ella að metnar verði hugsanlegar skaðabætur til handa landeiganda vegna væntanlegrar gildistöku deiliskipulags fyrir Kirkjubrú 1. Samkomulag þetta felur þó ekki í sér viðurkenningu á bótaskyldu eða innlausnarskyldu af hálfu Garðabæjar vegna væntanlegrar gildistöku deiliskipulagstillögu.

Hvorugur aðila er skal vera bundinn við niðurstöðu matsmanna eða forsendur þær sem þar eru lagðar til grundvallar. Fallist annar hvor samningsaðila ekki á matsfjárhæðir og forsendur getur gagnaðili óskað þess að viðkomandi tilgreini innan 14 daga frá slíkri ákvörðun hver eru helstu rök fyrir þeirri afstöðu.

Garðabær greiðir kostnað af störfum matsmanna samkvæmt samkomulagi þessu.

Garðabæ, apríl 2018

Eigandi Kirkjubrúar 1

f.h. Garðabæjar

Fskj. nr. 1: Deiliskipulag miðsvæðis, uppdr., 24. apríl 2018

Fskj. nr. 2, Deiliskipulagstillaga, dags. 20. febrúar 2015