

Viljayfirlýsing um lóðaúthlutun vegna hafnsækinnar starfsemi

1. gr.

Samningsaðilar

Landeigandi: Ísafjarðarbær, kt. 540596-2639, Hafnarstræti 1, Ísafirði

Lóðarhafi: Þrymur hf., kt. 521291-1769, Suðurgötu 9, Ísafirði

2. gr.

Lýsing lóðar

Bæjarstjórn Ísafjarðarbæjar samþykkir að Þrymur hf., hér eftir nefndur lóðarhafi fái úthlutað til uppbyggingar allt að 7000 m² lóð fyrir hafnsækna starfsemi sem snýr að rekstri bátalyftu, þjónustu við báta þ.m.t geymslu þeirra og viðgerðarþjónustu á svæði á Suðurtanga, sem nú er skilgreint í Aðalskipulagi Ísafjarðarbæjar sem K-1, á þéttbýlisupprætti, sjá viðauka 1 við samninginn. Skilmálar svæðisins eru eftirfarandi, en útmörk og lega lóðar verður nánar útfærð í deiliskipulagi:

K-1 Gert er ráð fyrir starfsemi sem sækir styrk sinn í nálægð við höfn, með sérstaka áherslu á sjávarútveg, iðnað og flutninga. Áhersla er lögð á snyrtilegt umhverfi vegna sýnileika við innkomu í bæinn.

Samningur þessi á sér stoð í 6. gr reglna Ísafjarðarbæjar um úthlutun á lóðum fyrir íbúðar, sumarhúsa- og atvinnuhúsnæði sem heimilar bæjarstjórn að úthluta svæðum til uppbyggingar án þess að viðkomandi svæði sé auglýst til úthlutunar, þar sem um er að ræða brýna og augljósa hagsmuni. Einnig er þessi ráðstöfun gerð með vísan til gr. 3.7 þar sem núverandi athafnasvæði fyrirtækisins mætir ekki framtíðarþörfum þess. Að öðru leiti eiga reglur um úthlutun lóða fyrir íbúðar, sumarhúsa- og atvinnuhúsnæði eiga við um úthlutun lóðar samkvæmt viljayfirlýsingu þessari.

Hæðir mannvirkja skulu taka mið á skilmálum deiliskipulags og hæðartakmarkana vegna nálægðar við flugvöll.

3. gr.

Afnot af hafnarmannvirkjum

Lóðarhafi hefur afnot af upptökumannvirkjum á Sundabakka sem eru í eigu Hafna Ísafjarðarbæjar og greiðir fyrir þau afnot samkvæmt gjaldskrá. Svæðið er í eigu Hafna Ísafjarðarbæjar sem ber ábyrgð á rekstri þess og viðhaldi.

4. gr.

Skilmálar framkvæmdar lóðarhafa

Heimilt er að reisa mannvirki á fyrirhugaðri lóð, vegna aðstöðu fyrir rekstur bátalyftu, viðgerðarþjónustu báta og tengda starfsemi, enda hafi verið veitt byggingarleyfi, sem lóðarhafi skal sækja um.

Skilmálar framkvæmda skulu settir fram í deiliskipulagi m.t.t. nýtingarhlutfalls, hæðar, útlits og afmörkun innan byggingarreitar, ásamt aðkomu og bílastæðum innan lóðar, sbr. og 5. gr. samningsins. Taka skal tillit til þess lands sem er umhverfis svæðið við allar framkvæmdir.

5. gr.

Deiliskipulag

Ákvæði í deiliskipulagi um svæðið skulu höfð að leiðarljósi við alla uppbyggingu á svæðinu, en gert er ráð fyrir að mannvirki falli sem best að landi. Önnur nýting en fram kemur í samningi þessum og deiliskipulagi um svæðið

er óheimil án samþykkis Ísafjarðarbæjar. Að öðru leyti en greinir í samningi þessum eru byggingarskilmálar í aðalskipulagi og deiliskipulagi um svæðið auk ákvæða gildandi byggingarreglugerðar

Aðilar eru sammála um að óheimilt er að sinna viðgerðum og bátapjónustu utan lóðamarka s.s. á hafnarkanti eða við götur Ísafjarðarbæjar.

Ef niðurstaða vinnu við deiliskipulag hafi hamlandi áhrif s.s. hæðatakmarkanir eða takmörkuð nyt af hafnarmannvirkjum Ísafjarðarhafnar, á fyrirhugaða starfsemi lóðarhafa munu aðilar vinna saman að þróun athafnasvæðis fyrir þjónustu við hafsækna starfsemi á Suðurtanga þegar vinna við endurskoðun á deiliskipulagi þess hefst.

6. gr.

Veitur og tengingar

Lóðarhafi skal hafa rétt til að tengjast vatnsveitu og fráveitu Ísafjarðarbæjar, hins vegar ber framkvæmdaraðili ábyrgð á tengingu rafmagns og tengingu við fráveitu innan lóðar. Þessi réttindi eru háð samþykki Ísafjarðarbæjar hverju sinni og unnin í samráði við Þjónustumiðstöð. Fráveita skal leyst innan hins afmarkaða svæðis en úrgangsmál skal leysa í samráði Heilbrigðiseftirlit Vestfjarða og í samræmi við lög um hollustuhætti og mengunarvarnir.

6. gr.

Framkvæmdaáætlun

Áætlað er að framkvæmdir hefjist sumarið 2024 og að mannvirki verði fókheld eigi síðar en 36 mánuðum síðar. Miðað er við að öllum framkvæmdum á svæðinu verði lokið árið 2029. Við undirritun samnings þessa leggjur lóðarhafi fram framkvæmdaáætlun varðandi uppbyggingu á svæðinu, í samræmi við framangreind tímamörk. Óski lóðarhafi eftir lengri frestum á byggingarframkvæmdum skal félagið leggja fram rökstudda tillögu þess efnis til byggingarfulltrúa Ísafjarðarbæjar. Telji byggingarfulltrúi að rök séu til að fallast á slíka frestun gerir hann tillögu þar um til skipulags- og mannvirkjanefndar.

Standi lóðarhafi ekki við framkvæmdaáætlun, án þess að hafa óskað eftir frestun og fært fyrir því gild rök, er Ísafjarðarbæ heimilt að rifta samningi þessum, sbr. nánar í 12. gr. samnings þessa.

7. gr.

Afhending

Lóðarhafi fær landsvæðinu úthlutað til framkvæmda eins og það er við undirritun samkomulags þessa. Lóðarhafi hefur kynnt sér rækilega ástand landsins og gerir ekki athugasemdir við það.

8. gr.

Samningsgreiðslur

Umhverfis- og eignasvið Ísafjarðarbæjar sér um gerð tillögu að deiliskipulagi fyrir svæðið og leggur hana fram til samþykktar bæjarstjórnar eins og reglur gera ráð fyrir. Lóðarhafi mun kosta að gera lóð klára til byggingarframkvæmda, s.s. jarðvegsskipti og/eða feringing.

Ísafjarðarbær skal annast lagningu vatnsheimtaugar að mannvirki, og tengingu við frárennsliskerfi við lóðamörk, skv. gjaldskrá vatnsveitu og fráveitu.

Lóðarhafi mun ekki greiða neina lóðarleigu vegna lóðar fyrr en við útgáfu lóðarleigusamnings. Við gerð lóðarleigusamninga skal tekið mið af viðmiðunum og reglum Ísafjarðarbæjar um lóðarleigu.

Gatnagerðargjöld greiðast í samræmi við gildandi samþykkt, gjaldskrá sveitarfélags og innheimtureglur.

9. gr.

Samningstími

Lóðarhafi fær lóð afhenta við gildistöku deiliskipulags fyrir svæðið, og hefur þann tíma til uppbyggingar svæðisins sem tilgreindur er í 7. gr. samnings þessa. Lóðarleigusamningar sem gerðir verða á grundvelli þessa samnings skulu vera til 50 ára til að byrja með, en nánar skal fara eftir ákvæðum laga nr. 160/2010, um mannvirki, og skipulagslaga nr. 123/2010.

10. gr.

Framsal réttinda

Lóðarhafa er óheimilt að framselja réttindi og skyldur samkvæmt samningi þessum nema með skriflegu samþykki Ísafjarðarbæjar. Framkvæmdaraðili fær lóðaleigusamning við plötu og sökkul mannvirkis samkvæmt reglum um lóðaúthlutanir Ísafjarðarbæjar. Lóðarhafa er óheimilt að selja mannvirki á lóðunum fyrr en lóðarleigusamningar liggja fyrir.

Lóðarhafa er heimilt að framselja réttindi og skyldur samkvæmt lóðarleigusamningum, en slíkt framsal skal þó háð samþykki Ísafjarðarbæjar með áritun á lóðarleigusamning. Lóðarhafi lóðarleigusamnings skal greiða lóðarleigu til Ísafjarðarbæjar, í samræmi við ákvæði umrædds samnings. Lóðarhafa og þeim sem kann að leiða rétt sinn af félaginu, er heimilt að veðsetja réttindi sín samkvæmt lóðarleigusamningi, ásamt veðsetningu mannvirkja á lóðinni. Slík veðsetning hefur ekki áhrif á réttindi Ísafjarðarbæjar sem landeiganda.

Lóðarhafa og þeim sem kann að leiða rétt sinn af félaginu, er skylt að fara í einu og öllu eftir ákvæðum samnings þessa og deiliskipulags varðandi notkun og framkvæmdir á landinu. Óski framkvæmdaraðili eftir því að gera breytingar á landinu eða áætluðum framkvæmdum umfram það sem heimilt er í samningi þessum og deiliskipulagi fyrir svæðið skal félagið leita eftir samþykki Ísafjarðarbæjar. Lóðarhafi skal bera allan kostnað af slíkum breytingum.

11. gr.

Bótaskylda

Lóðarhafa, og þeim sem leiða rétt sinn af félaginu, er bótaskyldur gagnvart landeiganda, Ísafjarðarbæ, fyrir öllu tjóni sem verða kann á landinu af hans völdum, ef tjónið er meira heldur en gengur og gerist miðað við venjulega og umsamda notkun landsins, sbr. skilmála í samningi þessum og tilheyrandi lóðaleigusamningum.

12. gr.

Vanefndir og ágreiningur

Hvorum aðila um sig er heimilt að rifta samningi þessum verði verulegar vanefndir af hálfu gagnaðila. Riftun skal þó einungis fara fram að undangenginni skriflegri viðvörðun um mögulega riftun þar sem gefinn er hæfilegur tími til úrbóta.

Komi til þess að samningi þessum verði rift vegna vanefnda lóðarhafa kemur ekki til neinnar endurgreiðslu af hálfu Ísafjarðarbæjar á þeim kostnaði sem framkvæmdaraðili kann að hafa greitt á grundvelli 8. gr. samnings þessa. Séu mannvirki á lóðunum óseld við slíka riftun samningsins skulu aðilar koma sér saman um innlausnarverð þeirra, eða leita til matsmanns verði ágreiningur.

Komi upp ágreiningur milli aðila út af samningi þessum, skulu þeir eftir fremsta megni reyna að jafna þann ágreining. Mál vegna samnings þessa skal rekið fyrir Héraðsdómi Vestfjarða.

13. gr.

Önnur ákvæði

Samningur þessi er gerður í tveimur samhljóða eintökum. Verði samningi þessum þinglýst ber lóðarhafa að greiða þann þinglýsingarkostnað.

Ísafjörður

9. febrúar 2024

f.h. Ísafjarðarbæjar

f.h. lóðarhafa

Arna Lára Jónsdóttir, bærarstjóri

Högni Gunnar Pétursson, stjórnarformaður