

# Samkomulag um lóðaúthlutun vegna hafnsækinnar starfsemi

## 1. gr.

### Samningsaðilar

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

**Lóðarhafar** Hraðfrystihúsið-Gunnvör hf., kt. 630169-2249 og Háafell ehf. kt. 520199-3149

## 2. gr.

### Lýsing lóðar

Bæjarstjórn Ísafjarðarbæjar (hér eftir nefndur landeigandi) samþykkir hér með að úthluta Hraðfrystihúsinu-Gunnvöru hf. og Háafelli ehf. (hér eftir nefndir „**lóðarhafar**“) allt að 20.115 m<sup>2</sup> lóð til uppbyggingar fyrir hafnsækna starfsemi. Útmörk lóðar eru skv. fylgiskjali I, staðfang Ásgeirsgata 2.

Afmörkun svæðis: Samkomulag þetta nær yfir svæði á Suðurtanga, sem nú er skilgreint í Aðalskipulagi Ísafjarðarbæjar sem reitur I40, á þéttbýlisuppdrætti, sjá fylgiskjal III, en, uppskipting lóðar verður nánar útfærð með deiliskipulagsbreytingu skv. óskum lóðarhafa.

Skilmálar fyrir reit I40 (fylgiskjal V) í aðalskipulagi eru eftirfarandi:

- Gert er ráð fyrir fjölbreyttum iðnaði sem samrýmist umhverfi og nálægri landnýtingu. Svæðið er einkum fyrir starfsemi sem krefst aðgengis að höfn og nauðsynlegra innviða, svo sem framleiðslu og afhendingu á endurnýjanlegu eldsneyti.
- Áhersla er lögð á snyrtilegt umhverfi vegna sýnileika við innkomu í bæinn. Sérstök áhersla er á vandað útlit svæða næst móttöku og gönguleiðum farþega skemmtiferðaskipa, sem skal nánar útfært í deiliskipulagi.

Samkomulag þetta á sér stoð í 6. gr reglna Ísafjarðarbæjar um úthlutun á lóðum fyrir íbúðar, sumarhúsa- og atvinnuhúsnæðis skv. fylgiskjali nr. VI, 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 lóðarhafa mætir ekki framtíðarþörfum þeirra. Að öðru leyti eiga reglur um úthlutun lóða fyrir íbúðar, sumarhúsa- og atvinnuhúsnæðis við um úthlutun lóðar samkvæmt samkomulagi þessu.

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

## 3. gr.

### Afnot af hafnarmannvirkjum

Lóðarhafar hafa afnot af hafnarmannvirkjum á Sundabakka sem eru í eigu Hafna Ísafjarðarbæjar og greiða fyrir þau afnot gjald samkvæmt sérstöku samkomulagi um gjalddöku vegna afnotanna. 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 lóðarhafa, tengdri útgerð, fiskeldi, fiskvinnslu á bolfiski og laxi og skyldri starfsemi, enda hafi verið veitt byggingarleyfi, sem lóðarhafar skuli sækja

um. Landeigandi er jafnframt skuldbundinn til af gefa út byggingarleyfi, að því gefnu að byggingarleyfisumsókn lóðarhafa uppfylli ákvæði deiliskipulags lóðar, byggingarreglugerðar, viðeigandi lög og reglugerðir.

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, sjá nánar fylgiskjal I og II, og deiliskipulags sem nú er í málsmeðferð. Lóðarhafar skulu hafa rétt til þess að gera breytingu, á skipulagi með hliðsjón af vexti og uppbyggingu fyrirtækjanna á reitnum. Óski lóðarhafar þess þá hafa þeir rétt til þess að landeigandi geri breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar á sinn kostnað sem felur í sér að lóðinni verði skipt upp, sem miðast við lóðarparta, landnúmer og matshluta samhliða framvindu verksins í áföngum samanber framkvæmdaáætlun og 7. gr. samnings þessa og fylgiskjals 1A.

## **6. gr.**

### **Veitur og tengingar**

Lóðarhafar skulu hafa rétt til að tengjast vatnsveitu og fráveitu Ísafjarðarbæjar. Ísafjarðarbær skal útvega það vatn sem vinnslur á lóðinni krefjast. Hins vegar bera lóðarhafar ábyrgð á tengingu rafmagns og tengingu við fráveitu innan lóðar. Tengingar skulu unnar í samráði við Þjónustumiðstöð. Úrgangsmál skal leysa í samráði við Heilbrigðiseftirlit Vestfjarða og í samræmi við lög um hollustuhætti og mengunarvarnir.

## **7. gr.**

### **Framkvæmdaáætlun**

Við undirritun samkomulags þessa leggja lóðarhafar fram framkvæmdaáætlun varðandi uppbyggingu á svæðinu. Framkvæmdir fara af stað eigi síðar en árið 2027. Áætlað er að mannvirki í fyrsta áfanga verði fokhæld eigi síðar en 24 mánuðum eftir að framkvæmdir hefjist. Markmiðið er að öllum framkvæmdum á svæðinu verði lokið árið 2035, miðað við horfur við undirritun samkomulags þessa. Óski lóðarhafar eftir lengri frestun á byggingarframkvæmdum skulu félögin 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 lóðarhafar ekki við framkvæmdaáætlun og hafi ekki óskað eftir frestun, getur Ísafjarðarbær áminnt framkvæmdaraðila og óskað eftir uppfærðri framkvæmdaáætlun.

## **8. gr.**

### **Afhending**

Lóðarhafar fá lóð úthlutað til framkvæmda eins og hún er við undirritun samkomulags þessa. Á lóðinni eru nú þega steypt mannvirki, m.a. masturshús og spennistöð. Hafnir Ísafjarðarbæjar munu sjá um, á sinn kostnað, að fjarlægja þau mannvirki, ásamt tilheyrandi lögnum í jörðu áður en til framkvæmda kemur sbr. 7. gr. samnings þessa. Lóðarhafar hafa kynnt sér rækilega ástand lóðar og gera ekki athugasemdir við það.

## 9. 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. Lóðarhafar munu kosta að gera lóð hæfa til byggingarframkvæmda, s.s. jarðvegsskipti og/eða fergingu, að öðru leyti en kveðið er á um í 8. gr.

Ísafjarðarbær skal annast lagningu vatnsheimtauga að mannvirkjum, og tengingu við frárennsliskerfis við lóðamörk sem lóðarhafar greiða fyrir skv. gjaldskrá vatnsveitu og fráveitu fyrir heimtaugar.

Lóðarhafar munu ekki greiða neina lóðarleigu vegna lóðar fyrr en við útgáfu lóðarleigusamnings. Við gerð lóðarleigusamninga skal tekið mið af viðmiðunum og reglum Ísafjarðarbæjar um lóðarleigu fyrir sérhvern lóðarluta fyrir sig

Gatnagerðargjöld greiðast í samræmi við gildandi samþykkt, gjaldskrá sveitarfélags og innheimtureglur. Lóðarhöfum skal heimilt að skipta lóðinni upp í einn eða fleiri áfanga og greiða þá aðeins gatnagerðargjöld af þeim áfanga sem er í framkvæmd hverju sinni.

## 10. gr.

### Samningstími

Lóðarhafar hafa 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.

## 11. gr.

### Framsal réttinda

Lóðarhöfum er óheimilt að selja mannvirki á lóðunum fyrr en lóðarleigusamningar liggja fyrir. Framkvæmdaraðili fær lóðaleigusamning við plötu og sökkul mannvirkis samkvæmt reglum um lóðaúthlutanir Ísafjarðarbæjar. Lóðarhöfum er óheimilt að selja mannvirki á lóðunum fyrr en lóðarleigusamningar liggja fyrir.

Lóðarhöfum er heimilt að framselja réttindi og skyldur samkvæmt lóðarleigusamning, en slíkt framsal skal þó háð samþykki Ísafjarðarbæjar með áritun á lóðarleigusamning. Þrátt fyrir framangreint er lóðarhöfum heimilt að selja fullbúin mannvirki ásamt tilheyrandi hlutdeild í lóðarréttindum án samþykkis Ísafjarðarbæjar. Lóðarhöfum lóðarleigusamnings skulu greiða lóðarleigu til Ísafjarðarbæjar, í samræmi við ákvæði lóðarleigusamnings. Lóðarhafar og þeim sem kann að leiða rétt sinn af þeim, er heimilt að veðsetja réttindi sín samkvæmt lóðarleigusamningi, ásamt veðsetningu mannvirkja á lóðinni. Slík veðsetning hefur ekki áhrif á réttindi Ísafjarðarbæjar sem landeiganda.

Lóðarhöfum 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 lóðarhafar 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. Lóðarhafar skulu bera allan kostnað af slíkum breytingum.

## 12. gr.

### Bótaskylda

Lóðarhafar, og þeim sem leiða rétt sinn af félaginu, og eru bótaskyldir gagnvart landeiganda, Ísafjarðarbæ, fyrir öllu tjóni sem verða kann á landinu af þeirra 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.

## 13. gr.

### Vanefndir og ágreiningur

Lóðarhöfum (sameiginlega) og landeiganda er hvorum um sig heimilt að rifta samningi þessum verði verulegar vanefndir af hálfu gagnaðila. Riftun skal þó einungis fara fram að undangenginni skriflegri viðvörun 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 landeiganda 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.

#### 14. gr.

#### Önnur ákvæði

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

Ísafjörður  
xx. xx. 2025

f.h. Ísafjarðarbæjar

f.h. lóðarhafa

\_\_\_\_\_  
Sigríður Júlía Brynjólfsdóttir, bæjarstjóri

\_\_\_\_\_  
Stjórnarformaður HG

\_\_\_\_\_  
Stjórnarformaður Háafells

Vottar að rétttri dagsetningu og undirskrift aðila

\_\_\_\_\_  
Nafn, kt.

\_\_\_\_\_  
Nafn, kt.