

Samningur um lóðaúthlutun

Aðilar samningsins

1. gr.

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

Framkvæmdaraðili: Eyrarkláfur ehf., kt. 580707-1490

Lýsing lands

2. gr.

Bæjarstjórn Ísafjarðarbæjar hefur á fundi sínum þann [...] samþykkt tillögu bæjarráðs um að Eyrarkláfur ehf., fái úthlutað, til uppbyggingar, 10,8 hektara landi, í Skutulsfirði, sem er hlíðin neðan Gleiðarhjalla, Ísafirði. Aðliggjandi svæðinu að neðanverðu er fjöldi lóða við Hjallaveg og Hlíðarveg. Í Aðalskipulagi Ísafjarðarbæjar 2008-2020 er gert ráð fyrir ofanflóðavörnum á svæði sem skilgreint er sem opið svæði til sérstakra nota. Landsvæðið er á milli Eyrarhlíðar og Stóruðar. Á svæðinu eru skilgreindar hættumatslínur vegna ofanflóða, sem skiptast í þrjá flokka út frá staðaráhættu, hættusvæðin eru A, B og C.

Á svæðinu eru varnarmannvirki sem er ætlað að verja byggð neðan Gleiðarhjalla fyrir skriðuföllum og ofanflóðum, raflínur liggja um hlíðina að aðveitustöð sem er fyrir utan Stóruð. Jafnframt eru raflínur og dreifikerfi vatnsveitu.

Gleiðarhjalli í Eyrarfjalli er um 450 m hár og tæpir 2 km. að lengd, en fjallið sjálft er rúmir 700 m á hæð. Efst á hjallanum er klettabelti en hlíðin einkennist af skriðum og stórgrýti.

Skilmálar framkvæmda

3. gr.

Ísafjarðarbær úthlutar Eyrarkláfi ehf. afmörkuðu landsvæði til uppsetningar og reksturs stólalyftu í hlíðum Eyrarfjalls, samkvæmt skipulagsáætlunum sem unnið er að og samkomulagi við sveitarfélagið. Svæðið nær frá upphafsstöð stólalyftunnar við Hlíðarveg á Ísafirði, yfir Gleiðarhjalla og að endastöð á toppi Eyrarfjalls, ásamt nauðsynlegum mannvirkjum og aðstöðu fyrir rekstur lyftunnar.

Framkvæmdin er háð breytingum á aðalskipulagi og gerð nýs deiliskipulags fyrir svæðið. Jafnframt liggur fyrir að framkvæmdin er matsskyld samkvæmt lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000, sbr. ákvörðun Skipulagsstofnunar dags. 2. júní 2021. Framkvæmdaaðili skuldbindur sig til þess að vinna og leggja fram tillögur að viðeigandi breytingum á bæði aðalskipulagi og deiliskipulagi í samræmi við gildandi lög og reglugerðir, sem og að vinna umhverfismat í samræmi við lög um mat á umhverfisáhrifum. Framkvæmdaaðili ber allan kostnað af framangreindum skipulagsbreytingum og umhverfismati og skal vinna þær í samráði við Ísafjarðarbæ. Ef breytingar á skipulagi, umhverfismat eða önnur opinber leyfi klárast ekki, fellur samningur þessi úr gildi án bótaskyldu fyrir Ísafjarðarbæ.

Framkvæmdaaðili hefur rétt til að nýta landsvæðið í samræmi við tilgang samnings þessa, þ.e. uppsetningu og rekstur stólalyftu ásamt tilheyrandi aðstöðu, svo sem bílastæðum, skálum og þjónustuhúsnæði skv. Þeim skipulagsskilmálum sem settir kunna að verða. Önnur nýting svæðisins er óheimil nema með skriflegu samþykki Ísafjarðarbæjar.

Purfi að rjúfa varnargarða vegna framkvæmda við stólalyftu, skal framkvæmdaraðili sækja sérstaklega um heimild til þess. Veiting slíkra leyfa er bundin umsögn Veðurstofu Íslands, ásamt leyfi Ofanflóðasjóðs og Ísafjarðarbæjar.

4. gr.

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

5. gr.

Ísafjarðarbær hefur lögbundið eftirlit með framkvæmdum á grundvelli laga og reglugerða um skipulag og byggingar. Framkvæmdaaðila ber að fylgja ákvæðum skipulagslaga nr. 123/2010 og skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 við öflun framkvæmdaleyfis, auk þess sem byggingarleyfi skulu gefin út í samræmi við lög um mannvirki nr. 160/2010 og byggingarreglugerð nr. 112/2012.

Framkvæmdaaðila er skylt að veita sveitarfélaginu fullan aðgang að gögnum og upplýsingum um stöðu framkvæmda og byggingarleyfa, eftir því sem nauðsyn krefur til að tryggja að framkvæmdin sé í samræmi við gildandi skipulagsáætlanir, skilmála samnings þessa og viðeigandi lög og reglugerðir.

Ísafjarðarbær áskilur sér rétt til að framkvæma eftirlit og úttektir á framkvæmdum og mannvirkjum hvenær sem þörf krefur og skal framkvæmdaraðili veita aðgang að svæðinu í þeim tilgangi. Hafni framkvæmdaraðili eftirliti eða veitingu upplýsinga, er sveitarfélaginu heimilt að stöðva framkvæmdir tímabundið uns nauðsynleg gögn og aðgangur hafa verið veitt.

Ef í ljós kemur að framkvæmdir eru ekki í samræmi við samþykkt skipulag, byggingarleyfi eða ákvæði samnings þessa, skal framkvæmdaraðila veittur skriflegur frestur til að bæta úr innan hæfilegs tíma. Fari hann ekki að fyrirmælum Ísafjarðarbæjar innan tilskilins frests, er sveitarfélaginu heimilt að beita dagsektum eða grípa til annarra viðeigandi úrræða samkvæmt lögum og reglum.

Verði alvarleg brot á skilmálum samningsins, eða ef framkvæmdaraðili vanrækir skyldur sínar með verulegum hætti, er Ísafjarðarbæ heimilt að afturkalla úthlutun landsins og rifta samningnum. Í slíku tilviki skal framkvæmdaraðili bera allan kostnað við lok framkvæmda, ásamt hugsanlegri niðurrífi mannvirkja eða öðrum úrbótum sem nauðsynlegar eru til að færa svæðið í ásætlanlegt ástand að mati sveitarfélagsins.

6. gr.

Eyrarkláfur skal hafa rétt til að sækja vatn utan hins afmarkaða svæðis og leggja rafstrengi frá tengistað að heimtaug, að uppfylltum skilyrðum veitufyrirtækja og tæknideildar Ísafjarðarbæjar. Þessi réttindi eru háð samþykki bæjarins hverju sinni og skulu öll tengiverkefni og lagnir uppfylla viðeigandi reglugerðir og kröfur um öryggi og umhverfisvernd.

Fráveita skal leyst innan hins afmarkaða svæðis í samræmi við gildandi reglugerð um fráveitur og skólþ. Framkvæmdaaðili ber ábyrgð á því að setja upp viðeigandi hreinsilausnir, svo sem siturlagnir eða hreinsistöð, í samráði við Heilbrigðiseftirlit Vestfjarða og Umhverfisstofnun, þar sem við á.

Úrgangsmál skulu leyst í samráði við tæknideild Ísafjarðarbæjar, með áherslu á lágmarksrask og sjálfbærar lausnir.

Framkvæmdaðili ber allan kostnað við uppsetningu og rekstur vatnsveitu, rafmagnstenginga, fráveitulausna og annarra tilfallandi veitna sem nauðsynlegar eru vegna starfseminnar. Skulu þær lausnir vera fullbúnar og samþykktar af viðeigandi eftirlitsaðilum áður en rekstur hefst.

Framkvæmdaáætlun

7. gr.

Áætlað er að framkvæmdir hefjist að undangengnu skipulagi og umhverfismati eigi síðar en júlí, 2026 og að mannvirki verði fókheld eigi síðar en 2028 Miðað er við að öllum framkvæmdum á svæðinu verði lokið 2032

Við undirritun samnings þessa leggur framkvæmdaraðili fram framkvæmdaáætlun varðandi uppbyggingu á svæðinu, í samræmi við framangreind tímamörk. Óski framkvæmdaraðili 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 bæjarráðs.

8. gr.

Standi framkvæmdaraðili 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 14. gr. samnings þessa.

9. gr.

Framkvæmdaraðili mun sækja sérstaklega um byggingarleyfi fyrir því húsnaði sem hann hyggst reisa á svæðinu, eins og lög og reglur gera ráð fyrir.

Afhending

10. gr.

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

Samningsgreiðslur

11. gr.

Framkvæmdaraðili hefur á eigin kostnað séð um gerð tillögu að aðalskipulagi og deiliskipulagi samhliða umhverfismati. Fyrir svæðið og lagt hana fram til samþykktar bæjaryfirvalda eins og reglur gera ráð fyrir. Framkvæmdaraðili mun einnig kosta að gera lóð klára til byggingarframkvæmda, s.s. jarðvegsskipti og eða fering.

Leggja rafstreng að lóð, annast vatnslagnir að lóð og tengingu við frárennsliskerfi, allt á eigin kostnað. Framkvæmdaraðili mun ekki greiða neina lóðarleigu vegna lóðar fyrir en mannvirki eru orðin fókheld og lóðarleigusamningar eru frágengnir. Við gerð lóðarleigusamninga skal tekið mið af samþykkt Ísafjarðarbæjar um lóðarleigu, í samræmi við viðmið og reglur Ísafjarðarbæjar þar um.

Ísafjarðarbær fellur frá gatnagerðargjöldum, þar sem framkvæmdaraðili mun kosta og hafa umsjón með þeim framkvæmdum.

Samningstími

12. gr.

Framkvæmdaraðili fær lóðarspildu afhenta við undirritun samnings þessa 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 25 ára til að byrja með, en nánar skal fara eftir ákvæðum laga nr. 160/2010 og 123/2010

Framsal

13. gr.

Framkvæmdaaðili er óheimilt að framselja réttindi og skyldur samkvæmt samningi þessum nema með skriflegu samþykki Ísafjarðarbæjar. Við mat á samþykki framsals skal sveitarfélagið hafa heimild til að meta hvort nýr aðili hafi fjárhagslega og faglega burði til að uppfylla skilmála samningsins.

Framkvæmdaaðili fær lóðaleigusamning við fokheldisstig mannvirkja samkvæmt reglum um lóðaúthlutanir Ísafjarðarbæjar. Framkvæmdaaðili er óheimilt að selja mannvirki á lóðunum fyrr en lóðarleigusamningar liggja fyrir.

Framkvæmdaaðili getur veðsett réttindi sín samkvæmt samningi þessum og lóðarleigusamningi, en slík veðsetning er háð skriflegu samþykki Ísafjarðarbæjar. Veðsetning má ekki skerða réttindi sveitarfélagsins eða hafa áhrif á efndir samningsins.

Framsal eða veðsetning án samþykkis Ísafjarðarbæjar telst ógild gagnvart sveitarfélaginu og getur leitt til riftunar samningsins, að undangenginni skriflegri viðvörun.

Framsalshafi lóðarleigusamnings skal greiða lóðarleigu til Ísafjarðarbæjar í samræmi við ákvæði umrædds samnings. Ísafjarðarbær áskilur sér rétt til að neita framsali eða veðsetningu ef það er talið raska hagsmunum sveitarfélagsins eða brjóta í bága við skilmála samningsins.

Bótaskylda

14. gr.

Framkvæmdaraðili og þeir sem leiða kunna rétt sinn af félaginu 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. Framkvæmdaraðili skal hafa í gildi ábyrgðartryggingu fyrir tjón sem hann eða undirverktakar hans kunna að valda á landi, mannvirkjum eða innviðum, og skal trygging þessi ná til allrar starfsemi sem fellur undir samning þennan. Ísafjarðarbær getur krafist staðfestingar á slíkri tryggingu við upphaf framkvæmda og hvenær sem er á samningstímanum.

Vanefndir

15. gr.

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 aðvörun um mögulega riftun þar sem gefinn er hæfilegur tími til úrbóta.

Komi til þess að samningi þessum verði rift vegna vanefnda framkvæmdaraðila kemur ekki til neinnar endurgreiðslu af hálfu Ísafjarðarbæjar á þeim kostnaði sem framkvæmdaraðili kann að hafa greitt á grundvelli 11. gr. samnings þessa. Séu mannvirki á lóðunum óseld við slíka riftun samningsins skulu aðilar koma sér saman um innlausnarverð þeirra.

Ýmis ákvæði

16. gr.

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.

17. gr.

Samningur þessi er gerður í tveimur samhljóða eintökum, þar af einu á löggiltan skjalapappír til þinglýsingar. Verði samningi þessum þinglýst ber framkvæmdaraðila að greiða þann þinglýsingarkostnað.

Ísafirði, [...] febrúar 2025

f.h. Ísafjarðarbæjar

f.h. framkvæmdaraðila

Vottar að rétttri dags.,
og undirskrift aðila

ⁱ Fylgiskjal I