

SAMKOMULAG UM UPPBYGGINGU ATHAFNASVÆÐIS Á GEYMSLUSVÆÐINU VIÐ REYKJANESBRAUT

Hafnarfjarðarbær, kt. 590169-7579, Strandgötu 6, Hafnarfirði annars vegar og Geymslusvæðið ehf., kt. 450791-1219, Hraungörðum, Hafnarfirði, nefndur landeigandi, hins vegar, gera með sér eftirfarandi samkomulag um uppbyggingu athafnasvæðis á Geymslusvæðinu við Reykjanesbraut 970a, áður hluta úr landi Þorbjarnarstaða, Straums og Litla Lambhaga.

Um er að ræða deiliskipulag atvinnusvæði í Kapelluhrauni, Kapelluhraun 2. áfangi, útgáfa 0,0 05.02. 2009, sjá fskj. 2. Samningurinn tekur aðeins til þess hluta svæðisins sem er í eigu landeiganda. Álhella 1 er því utan þess. Svæðið afmarkast nánar eins og sýnt er á meðfylgjandi uppdrætti sem unnin er af VSB Verkfræðistofu, sbr. fskj. 3.

1. gr. Um verkefnið

Landeigandi og Hafnarfjarðarbær standa saman að uppbyggingu athafnasvæðisins í samræmi við samkomulag þetta.

Hafnarfjarðarbær fer með skyldur sveitarfélags gagnvart svæðinu, eftir því sem lög ákveða og fært þykir á hverjum tíma. Í því felst m.a. að annast um gerð skipulags, veitingu byggingarleyfa og byggingareftirlit.

Landeigandi annast og ábyrgist allar framkvæmdir við götur og gangstíga og allar veitur innan skipulagssvæðisins, í samræmi við skipulag og ákvæði 3. og 4. gr. og fylgiskjöl samnings þessa. Landeigendur munu selja byggingarrétt á lóðum á svæðinu.

2. gr. Um framsal lands

Í samræmi við 39. gr. skipulags- og byggingarlaga, nr. 123/2010 mun landeigandi, við undirskrift samkomulags þessa, afhenda Hafnarfjarðarbæ til eignar þann hluta landsins sem fer undir götur og gangstéttar, sjá afmörkun á fskj. nr. 3 og 13 og afsal á fskj. 12. Landeigandi mun jafnframt, með sérstökum afsölum samhliða gerð lóðarleigusamninga, afhenda Hafnarfjarðarbæ til eignar, það land sem fer undir skipulagðar lóðir. Lóðir á svæðinu verða eftir það leigulóðir í eigu Hafnarfjarðarbæjar.

Hafnarfjarðarbær skuldbindur sig til að samþykkja að lóðum verði skipt út úr landinu í samræmi við afmörkun þeirra skv. skipulagi og til að gefa út lóðarleigusamninga um hverja lóð þegar landeigandi hefur ráðstafað henni, annað hvort með sölu á byggingarétti eða með tilkynningu um að hann hyggist sjálfur byggja á lóðinni, að uppfylltum skilyrðum skv. samningi þessum og fylgiskjöllum.

Þinglýsa skal sem kvöð á hverja einstaka lóð almennum sölu- og byggingarskilmálum sbr. fskj. 4 sem er hluti þessa samkomulags. Þar skal m.a. koma fram að landeigandi skuli taka sérstakt tillit til ásýndar frá núverandi Reykjanesbraut við hönnun húsa og umgengni lands.

3. gr. Framkvæmdir við gatnagerð o.fl.

Landeigandi annast, ber kostnað af og ábyrgð öllum framkvæmdum við götur og nauðsynlegar lagnir á svæðinu þ.m.t. við hönnun og eftirlit með framkvæmdum. Skal hann skila svæðinu fullfrágengnu eins með hefðbundnum frágangi slíkra svæða.

Meðal annars er um að ræða eftirtaldar framkvæmdir:

- Undirbygging gatna, gangstétta og göngustíga með tilheyrandi lögnum og mannvirkjum skv. teikningum í fskj. 5 og verklýsingu sem tilgreindu er í fskj. 6.
- Lagningu bundins slitlags á götur og gangstéttir og gerð kantsteina, sbr. fskj. 5 og 6.
- Uppsetningu götulýsingar og lýsingar göngustíga, sbr. fskj. 5 og 6.
- Uppsetning umferðar- og götumerkinga og málun gatna.
- Lagningu fráveitna fyrir regnvatn og skólþ frá skilgreindum stöðum og að tengibrunnum, í fskj. 9, þar með talinn allur nauðsynlegur búnaður.
- Lagningu dreifikerfis vatnsveitu frá skilgreindum tengistað í fyrirhugaða aðalæð vatnsveitu Hafnarfjarðarbæja. Landeigandi mun leggja lagnir að lóðamörkum þ.e. að heimæðum lóða, sbr. fskj. 5 og 6 og teikning af tengistöðum sbr. fskj. 9. Vatnsveita Hafnarfjarðar sér um að leggja vatnslagnir á kostnað landeiganda. Skal landeigandi kynna samning Hafnarfjarðarbæ samning við vatnsveituna þar um áður en framkvæmdir hefjast.
- Veita hitaveitum, raforku- og símafyrirtækjum aðgengi að nauðsynlegri aðstöðu til frágangs lagna sinna. Landeigandi þarf að tryggja samskipti og samræmingu við þessi þjónustufyrirtæki og vera undirbúin því að verða þeim innan handar í framkvæmdinni. Skal landeigandi kynna samning Hafnarfjarðarbæ samning við vatnsveituna þar um áður en framkvæmdir hefjast.
- Útrás yfirborðsvatns skv. hönnun VSB.

Í teikningum í fskj. 5 og verklýsingu sem tilgreind er í fskj. 6. er nánari lýsing á hönnun og framkvæmdum við götur, stíga og lagnir.

Meðfylgjandi samningi þessum, sjá fskj. nr. 10., er samningur landeiganda við þar til bærán aðila, sem Hafnarfjarðarbær hefur fallist á, um eftirlit með framangreindum framkvæmdum. Ber landeigandi allan kostnað vegna þess eftirlits.

Framangreindum framkvæmdum er heimilt að skipta í sjálfstæða áfanga og skal hverjum áfanga lokið fyrir sig. Hafnarfjarðarbær þarf að samþykkja slíka skiptingu. Á sama tíma þurfa allar veitur að vera rekstrarhæfar innan þess áfanga þ.e. skólþ- og regnvatnsveitur, heitt vatn, kalt vatn, rafmagn, sími og fjarskiptalagnir. Áður en Hafnarfjarðarbær yfirtekur viðkomandi áfanga og gefur út lóðarleigusamninga lóða við hlutaðeigandi áfanga skal gerð úttekt á framkvæmdunum sem skal lokið í samræmi við 1-3. mgr. þessarar greinar. Ekki er þó skylt að ljúka frágangi við gangstéttar, grasi og kanti við götu fyrir en byggingarleyfi hefur verið gefið út fyrir hverja ljóð. Ber landeiganda að laga það sem ófullnægjandi er áður en Hafnarfjarðarbær er skylt að gefa út lóðarleigusamninga. Við fullnægjandi úttekt, sem staðfest skal af báðum aðilum og eftirlitsmanni, yfirtekur Hafnarfjarðarbær umræddan áfanga og tekur við viðhaldi hans. Skal landeigandi leggja fram fullnægjandi

ábyrgðartryggingu/verkábyrgð sem nemur a.m.k. 5% af kostnaði við hlutaðeigandi áfanga. Skal slík ábyrgð gilda í 5 ár frá fullnægjandi úttekt.

Til að landeigandi eða viðsemjandi hans eigi rétt á að lóð sé skipt út og gefinn út lóðarleigusamningur skal liggja fyrir fullnægjandi úttekt sbr. framangreint og ákvæði samnings þessa og fylgiskjöl. Verði aðrar vanefndir á samningi þessum er Hafnarfjarðarbæ jafnframt heimilt að hafna skiptingu lóðar og útgáfu lóðarleigusamnings.

Hafnarfjarðarbær mun sjá um og kosta stofnlagnir fráveitukerfis og vatnsveitu (kalt vatn, til neyslu og brunavarna) að skilgreindum tengistöðum við svæðið. Um er að ræða tengingu við fráveitukerfi og vatnsveitu Hafnarfjarðar.

4. gr.

Gatnagerðargjöld og endurgreiðsla kostnaðar

Þar sem landeigandi annast allar framkvæmdir á svæðinu verður ekki innheimt gatnagerðargjald af lóðum. Til að mæta kostnaði við viðhald o.fl. mun landeigandi greiða Hafnarfjarðarbæ 5% söluverðmæti byggingarréttar lóða á svæðinu. Þegar landeigandi selur eða tekur í notkun lóð skuldbindur hann sig til að greiða Hafnarfjarðarbæ 5% af söluverði lóðarinnar. Ef landeigandi nýtir sjálfur lóðina til uppbyggingar, skal miða við markaðsverð. Skal landeigandi leggja fram mat óháðs fasteignasala á markaðsverði óski Hafnarfjarðarbær þess. Landeigandi þarf þó ekki að greiða framangreint gjald af lóðunum við Álhellu 3, 4 og 8 vegna kostnaðar við tvöfalda aðveitu og fráveitu.

Reikningar vegna gatnagerðargjalda sem Hafnarfjarðarbær hefur nú þegar gefið út á Landeiganda, vegna lóða á svæðinu, verða ógiltir og bakfærðir, þar sem Hafnarfjarðarbær hefur ekki lagt í neinn kostnað vegna gatnagerðar á svæðinu.

5. gr.

Byggingarleyfisgjöld, tengigjöld o.fl.

Hafnarfjarðarbær gefur út byggingarleyfi vegna framkvæmda við einstök hús, innheimtir byggingarleyfisgjöld í samræmi við gjaldskrá á hverjum tíma og annast byggingareftirlit samkvæmt ákvæðum laga þar um.

Tengigjöld renna til Hafnarfjarðar og verða lögð á í samræmi við gjaldskrá á hverjum tíma.

6. gr.

Lóðarleigusamningar. Almennir sölu- og byggingarskilmálar lóða

Landeigandi á og selur byggingarrétt á tilteknum lóðum og skal Hafnarfjarðarbæ tilkynnt um sölu á þeim skriflega.

Hafnarfjarðarbær mun ekki leggja hömlur á framsal byggingarréttar einstakra lóða, umfram það sem greinir í samningi þessum, en byggingarréttahafar hverju sinni verða að fylgja ákvæðum í sölu- og byggingarskilmálum hvað varðar tímamörk o.fl.

Í sölu- og byggingarskilmálum vegna sölu landeigenda á byggingarrétti eru sett ákvæði um tímamörk vegna umsóknar um byggingarleyfi, um byggingarhraða o.fl. atriði. Handhöfum byggingarréttar er heimilt að veðsetja byggingarrétt sinn að einstökum lóðum þegar lóðarleigusamningur hefur verið gefinn út af Hafnarfjarðarbæ.

Veðsetning nær til lóðarleiguréttindanna skv. lóðarleigusamningi svo og þeirra mannvirkja sem á lóðinni munu rísa.

Handhafi byggingarréttar getur framselt réttindi sín og skyldur þ.e. lóðarleiguréttindin og byggingarréttinn eftir útgáfu og þinglýsingu lóðarleigusamnings og eru nýir réttihafar bundnir af ákvæðum sölu- og byggingarskilmála og ákvæða lóðarleigusamnings.

Um byggingar á svæðinu gilda skipulags- og byggingarskilmálar hverfisins, eins og þeir eru nú, eða verða á hverjum tíma.

7. gr.

Um framkvæmdahraða og skiptingu verkáfanga

Landeigandi áætlað að uppbygging svæðisins geti tekið u.þ.b. 5 ár og að framkvæmdum skv. 3. gr. verði lokið á árinu 2020.

Fyrir liggur áætlun landeiganda um gang verksins, fskj. nr. 8. Í áætlun þessari er greint frá helstu áföngum verksins, vélakosti, mannafla og áætluðum afköstum hans á hverjum tíma og efnisútleiðingunum beggja aðila á hverjum tíma. Áætlun þessi er gerð í samráði við Hafnarfjarðarbæ og telst hún hluti af samningi þessum.

Hafnarfjarðarbæ er ljóst að landeigandi getur þurft að breyta út frá framkvæmdaáætlun sinni, ef breytingar verða á markaðsaðstæðum sem leiða til þess að mjög óhagkvæmt verði fyrir hann að halda áætluðum framkvæmdahraða. Aðilar skulu hafa með sér samráð við allar slíkar breytingar. Landeigandi mun skila bænum skýrslu um framvindu framkvæmda 1. desember ár hvert.

8. gr.

Ábyrgð á framkvæmdum

Landeigandi ber ábyrgð á öllum þeim framkvæmdum (verkþáttum) sem að honum snúa samkvæmt þessum samningi. Þannig ber landeiganda jafnan að hafa gildar verkábyrgðartryggingar, launþegatryggingar o.þ.h. svo og að standa skil á öllum opinberum gjöldum og sköttum sem að rekstri þess snúa.

9. gr.

Framsal o.fl.

Landeigenda er óheimilt að framselja réttindi eða skyldur samkvæmt samningi þessum nema að fengu samþykki Hafnarfjarðarbæjar. Landeigandi hefur þó ávallt heimild til að selja byggingar- og lóðarleigurétt á svæðinu undir lóðir samkvæmt samþykktu deiliskipulagi, sbr. 6. gr., í samræmi við ákvæði samnings þessa að öðru leiti. Framselji landeigandi samninginn án samþykkis Hafnarfjarðarbæjar getur bærinn, með einhliða yfirlýsingu, fellt samninginn úr gildi. Hinu sama gildir komi til gjaldþrots landeiganda.

10. gr.

Fylgiskjöl þessa samnings

Með samningi þessum eru eftirtalin fylgiskjöl sem skoðast hluti hans:

1. Deiliskipulag Kapelluhrauns 1 samþykkt í skipulags- og byggingarráði 5. febrúar 2008 með á orðnum breytingum.
2. Deiliskipulag Kapelluhrauns 2 samþykkt í skipulags- og byggingarráði 7. júlí 2009 með á orðnum breytingum .

3. Einföld en skýr yfirlitsmynd svæðisins unnin af VSB? dags
4. Almennir sölu- og byggingaskilmálar.
5. Hönnunarteikningar vegna gatnagerðar frá VSB. dags
6. Verklýsing gatnagerðar frá VSB. dags
7. Magntöluskrá frá VSB dags.
8. Verk og tímaáætlun landeiganda dags
9. Teikning af tengistöðum, frá Hafnarfjarðarbæ.
10. Verklýsing og eftirlitssamningur við eftirlitsaðila verksins VSB dags
11. Íslenskur staðall - ÍST30.
12. Afsal af landi fyrir götur, gangstíga o.fl.
13. Kort af landi fyrir götur, gangstíga o.fl.
14. Kostnaðaráætlun VBS verkfræðistofu vegna framkvæmda

12. gr.

Þinglýsing og stimpilgjöld

Landeigandi skal greiða þinglýsingar- og stimpilgjöld er kunna að falla til vegna samnings þessa og vegna þinglýsingar söluskilmála skv. 6. gr. Hafnarfjarðarbær skal þó greiða stimpil- og þinglýsingarkostnað af lóðarafsölum til bæjarins. Heimilt er að þinglýsa samkomulagi þessu á svæðið, landnr. _____.

13. gr.

Úrlausn ágreinings, vanefndir , greiðsluþrot

Rísi ágreiningur um túlkun eða framkvæmd einstakra þátta samkomulags þessa eða fylgiskjala þess, skulu aðilar taka upp viðræður þar sem aðilar skuldbinda sig til þess að gera sitt ytrasta til þess að leysa úr ágreiningi með samkomulagi og eftir atvikum með því að fela óháðum aðila að gera tillögu að lausn og skulu aðilar að jöfnu bera kostnað vegna starfa slíks aðila.

Takist aðilum ekki að leysa ágreining sinn með samkomulagi skal ágreiningur á grundvelli samkomulags þessa borinn undir Héraðsdóm Reykjaness.

Hafnarfirði

f.h. Hafnarfjarðarbæjar

f.h. landeiganda.

Vottar að rétttri dagsetningu, undirritun og fjárræði aðila: