

Sveitarfélagið Árborg kt. 650598-2029, hér eftir nefnt Árborg og Sigtún Þróunarfélag ehf. kt. 551012-1310 hér eftir nefnt SÞ gerðu með sér sameiginlega yfirlýsingu um nýja heildarsýn á miðbæ Selfoss, dags. 19. mars 2015. Bæjarráð Árborgar samþykkti á sínum 31. fundi, sama dag vilýrði fyrir úthlutun miðbæjarsvæðis á Selfossi til SÞ um uppbyggingu alhliða miðbæjarstarfsemi og ferðaþjónustu.

Bæjarstjórn Árborgar samþykkti á fundi sínum 16. mars 2016 að gera skyldi drög að samningi við SÞ um gatnagerð og úthlutun lóða á nefndu svæði sem lagður skyldi fyrir bæjarráð.

Í samræmi við framangreinda ákvörðun bæjarstjórnar Árborgar gera aðilar með sér svofellt:

Samkomulag um uppbyggingu alhliða miðbæjarstarfsemi og ferðaþjónustu í miðbæ Selfoss

1. gr.

Aðilar eru sammála um að samkomulag þetta taki til landsvæðis sem afmarkað er á uppdrætti frá Eflu dags. 15.12.2016. Um er að ræða svæði er nemur 2,04 ha að flatarmáli.

SÞ hyggst skipta framkvæmdum á svæði því er skilgreint er skv. framansögðu í tvo áfanga, annars vegar áfanga 1 sem merktur er á meðfylgjandi uppdrætti og hins vegar áfanga 2 sem merktur er með sama hætti á nefndum uppdrætti.

Gatnagerð á svæðinu í heild sinni verður þó framkvæmd samtímis bæði á svæði er tekur yfir áfanga 1 og áfanga 2.

Byggingar á landsvæðinu skulu vera í samræmi við fyrirbyggjandi skýringaruppdrætti sem eru hluti af deiliskipulagstillögu vegna svæðisins.

SÞ er óheimilt að framselja lóðarleiguréttindi skv. samningi þessum nema með samþykki Árborgar sbr. nánar 5. gr. samnings þessa.

2. gr.

Árborg skuldbindur sig til þess að úthluta til SÞ lóðum sveitarfélagsins sem liggja innan þess svæðis sem tiltekið er í 1. gr. samkomulags þessa.

SÞ skuldbindur sig til þess að sjá um og kosta gerð deiliskipulags fyrir svæðið í heild og leggja fyrir sveitarfélagið til umfjöllunar og afgreiðslu. Allur kostnaður við ráðgjafastörf, gerð uppdratta og greinargerða vegna skipulags og framkvæmda greiðir SÞ.

3. gr.

Þegar deiliskipulagstillaga hefur fengið endanlegt samþykki gerir SÞ lóðablöð á sinn kostnað í samræmi við samþykkt deiliskipulag og afhendir þau endurgjaldslaust

Handwritten signatures and initials in blue and red ink.

skipulags- og byggingarfulltrúa á A-4 blöðum og á rafrænu formi. Skipulags- og byggingarfulltrúi annast skráningu í gagnagrunn Fasteignamats ríkisins.

4. gr.

SÞ skuldbindur sig til þess að afsala, án endurgjalds, veðbandalausú til Árborgar, öllu eignarlandi sínu og eftir atvikum leigulóðarréttindum innan þess svæðis sem samkomulag þetta nær yfir, enda skuldbindur Árborg sig frá sama tíma til þess að gefa út lóðarleigusamninga um allar byggingalóðir innan áfanga 1 til SÞ. Að auki skuldbindur Árborg sig til þess að gera lóðarleigusamning við SÞ um 4.329 m² lóð við B-götu (áður Hafnartún og Kirkjuvegur 11) á sama tíma.

5. gr.

Gengið skal frá afsölum og yfirlýsingum um eignaskipti, á þeim hluta svæðisins sem er nú í eigu SÞ, til þinglýsingar, þegar skipulag svæðisins hefur öðlast gildi, samhliða formlegri lóðarúthlutun með útgáfu lóðarleigusamninga. SÞ er óheimilt að framselja og/eða veðsetja réttindi og skyldur sem fylgja nefndu svæði, hverju nafni sem nefnast, nema með samþykki sveitarfélagsins, þar til lóðarleigusamningar hafa verið gefnir út og hús á hverri lóð fyrir sig hafa náð byggingarstigi 4. Ákvæði þetta á þó ekki við um um 4.329 m² lóð við B-götu (áður Hafnartún og Kirkjuvegur 11) sbr. 4. gr. samnings þessa. Lóðarhafi ber kostnað af þinglýsingu lóðarleigusamninga.

6. gr.

Reglur um úthlutun lóða í Sveitarfélaginu Árborg, eftir því sem við á, skulu hafðar til viðmiðunar og leiðbeiningar um framkvæmdir á svæðinu sem samkomulagið tekur til.

7. gr.

Endanleg úthlutun lóða í áfanga 1 og gerð lóðarleigusamninga getur aldrei farið fram fyrir en deiliskipulag hefur öðlast gildi og eftir að SÞ hefur sýnt fram á fjármögnun allra fyrirhugaðra framkvæmda á því svæði og lagt fram tryggingu á greiðslu byggingar- og tengigjalda.

Endanleg úthlutun einstakra lóða í áfanga 2 og gerð lóðarleigusamninga getur aldrei farið fram fyrir en deiliskipulag öðlast gildi og eftir að SÞ hefur sýnt fram á fjármögnun allra fyrirhugaðra framkvæmda á hverri lóð fyrir sig. Ákvæði þetta á þó ekki við um gerð lóðarleigusamnings um 4.329 m² lóð við B-götu (áður Hafnartún og Kirkjuvegur 11) sbr. 4. gr. samnings þessa.

Frestur SÞ til að hefja framkvæmdir við gatnagerð á svæðinu skal vera 12 mánuðir frá gildistöku deiliskipulags.

Hafi framkvæmdir við gatnagerð ekki hafist innan 12 mánaða frá því að deiliskipulag öðlast gildi þá telst úthlutun lóða á svæðinu er samkomulagið tekur til niður fallin. Lóðirnar munu þá falla aftur til Sveitarfélagsins Árborgar. Árborg skal við þær aðstæður endurgreiða greidd tengigjöld til SÞ, en þó ekki fyrir en gerðir hafa verið lóðaleigusamningar um einstakar lóðir við nýja lóðarhafa.

Framkvæmdir við gatnagerð sem kunna að hafa átt sér stað á svæðinu og nýtast Árborg til áframhaldandi uppbyggingar skulu endurgreiðast til SÞ á matsverði þeirra, ef ekki verður samkomulag um annað.

W
GA
W

Úthlutun fellur úr gildi ef frestur til að hefja framkvæmdir rennur út án þess að SP hefji byggingarframkvæmdir eða setji fram rökstudda beiðni um lengri frest, nema frestinin stafi af kærum og/eða dómsmálum vegna skipulags svæðisins

Framlenging á framangreindum 12 mánaða fresti kemur því aðeins til greina að SP sækir um slíkt skriflega áður en fresturinn rennur út og geti fært fram rök fyrir slíkri beiðni.

Öllum framkvæmdum á svæði því er SP hefur til umráða, innan marka þess svæðis sem hið fyrirhugaða deiliskipulag tekur til í miðbæ Selfoss, skal lokið innan fjögurra ára frá formlegri úthlutun fyrstu lóðar á því svæði sem samkomulag þetta tekur til.

8. gr.

SP skuldbindur sig til þess að greiða öll gjöld, til Árborgar vegna framkvæmda á svæði er samkomulag þetta tekur til s.s. byggingargjöld, þ.m.t. tengigjöld, sem lögð verða á húsbyggingar á viðkomandi lóðum, í samræmi við gildandi gjaldskrár á hverjum tíma, enda komi á móti hefðbundin þjónusta sveitarfélagsins vegna þessara sömu gjalda.

9. gr.

SP mun annast á sinn kostnað allar framkvæmdir á svæðinu þ.m.t. alla gatnagerð, frágang opinna svæða, gangstíga og gangstétta osfrv. Um er að ræða lagningu gatna, gangstétta, göngustíga, neysluvatnslagna, fráveitulagna, götuljósakerfis, frágang á leiksvæðum, opnum svæðum og fullnaðarfrágang umhverfisins, s.s. þökulagningu og gróðursetningu trjáa þar sem það á við skv. deiliskipulagi.

Til þess að mæta kostnaði við þær framkvæmdir þá greiðir SP ekki gatnagerðargjald til Árborgar vegna mannvirkja er rísa á svæði því er samkomulag þetta tekur til, né heldur mannvirkja sem reist verða í stað eldri bygginga. Með sama hætti hvílir ekki skylda á Árborg að endurgreiða til SP eða annarra lóðarhafa, sem leiða rétt sinn frá SP gatnagerðargjöld vegna fasteigna sem hugsanlega verða rifnar á svæðinu og ekki endurbyggðar.

Verði gatnagerðarframkvæmdum á því svæði sem samkomulag þetta tekur til ekki lokið með fullnægjandi hætti, að mati Árborgar, innan fjögurra ára frá formlegri úthlutun fyrstu lóðar á svæðinu hefur Árborg rétt til þess að leggja gatnagerðargjöld á lóðir á svæðinu þar sem byggingarleyfi hefur ekki verið gefið út.

10. gr.

SP skal fá samþykki Framkvæmda- og veitusviðs Árborgar fyrir vali á efni og hönnun þeirra verkhluta sem snúa að sveitarfélaginu og fyrirtækjum þess. Um er að ræða hönnun gatna, gangstétta, stíga, opinna svæða, lagna o.fl., og val á lagnaefni, götuljósastólpum, lömpum, umferðarskiltum og gatnamerkingarskiltum. Skal SP leggja fram uppdrátti, verklýsingar og efnislýsingar fyrir hvern verkþátt/efnislið. Við hönnun og val á efni skal fylgja almennum kröfum sem gerðar eru til uppbyggingar af því tagi sem um ræðir. Meðfylgjandi samningi þessum er tæknilýsing vegna gatnagerðar, gangstétta, stíga götulýsingar, frárennslis, vatnslagna o.fl. sem telst hluti samings þessa.

GA
GA
GA

11. gr.

SÞ skuldbindur sig til þess að halda Árborg skaðlausu af öllum skaðabótakröfum vegna samþykktar og breytinga á deiliskipulagi svæðisins sem samkomulag þetta tekur til, m.v. gildandi skipulag, enda skal SÞ gefinn kostur á að gæta hagsmuna sinna í slíkum málum á sinn kostnað. SÞ skal staðreyna gagnvart Árborg um leið og fjármögnun framkvæmda er tryggð, að tekið sé tillit til hugsanlegra skaðabótakrafna vegna breytts deiliskipulags. SÞ skal setja sveitarfélaginu, ef það óskar þess, sérstaka bankatryggingu vegna hugsanlegra skaðabótakrafna samkvæmt þessari málsgrein sem skal taka mið af raunhæfum fjárhæðum meintra skaðabóta.

12. gr.

Um framkvæmd lagningar hitaveitu skal SÞ semja við Selfossveitur, við Vatnsveitu Árborgar (V.Á.) um tengingu vatnsveitu við stofnkerfi V.Á. og við Fráveitu Árborgar (F.Á.) um tengingu fráveitu við stofnkerfi F.Á. Um dreifikerfi rafveitu skal SÞ semja við viðkomandi dreifiveitu og um framkvæmd lagningar síma- og fjarskiptalagna skal SÞ semja við viðkomandi símafyrirtæki. Stofngjöld annarra veitufyrirtækja en V.Á. og F.Á. eru skv. gildandi gjaldskrá hvers þeirra.

SÞ og veitufyrirtæki skulu gera sameiginlega áætlun um framkvæmdir á svæðinu. Fari svo að ekki fáið verktakar og/eða starfsmenn að einum eða fleiri þessara verkþátta skulu aðilar meta stöðu framkvæmda og koma sér saman um nýja áætlun. Skapist slíkar aðstæður á markaði sem hér er lýst og hafa í för með sér tafir á gildandi áætlun eru aðilar sammála um að þær rýmki framkvæmdaramma aðila og baki þeim ekki skaðabótaskyldu.

13. gr.

Annist tveir eða fleiri verktakar framkvæmdir á svæðinu skal SÞ setja verkefnisstjóra yfir framkvæmdum innan verkswæðisins og skal hann samræma verkþætti þannig að eðlileg framvinda geti orðið í framkvæmdum á svæðinu.

14. gr.

SÞ annast á sinn kostnað alla tilfærslu lagna sem kann að verða þörf á vegna framkvæmda innan þess svæðis sem samkomulag þetta tekur til. SÞ skal semja við eiganda spennistöðvar um flutning hennar af svæðinu. Framangreindar framkvæmdir, beinar aðgerðir og óbeinar, skulu vera Árborg að kostnaðarlausu.

15. gr.

Um greiðslu gatnagerðargjalda, byggingaleyfisgjalda, stofngjalda vatnsveitu, fráveitu og hitaveitu gilda að öðru leyti en greinir í 8. til 12. gr. samkomulags þessa almennar reglur, eftir því sem við á.

16. gr.

SÞ skal hafa eftirlitsmann með öllum verklegum framkvæmdum, efnisvali og umgægni á svæðinu á sinn kostnað. Eftirlitsmaðurinn skal hafa umsjón og eftirlit með verklegum framkvæmdum, hann skal hafa samskipti við þá fulltrúa Árborgar sem koma að framkvæmdum á svæðinu, standa þeim skil á skýrslum og öllum öðrum upplýsingum sem Árborg kann að óska eftir. Sinna ábendingum og spurningum fulltrúa Árborgar, hafa umsjón með úttektum, ritun úttektaryfirlýsinga

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including what appears to be "SÞ" and "Árborg".

17. gr.

Sveitarfélagið Árborg og fyrirtæki þess hafa rétt til að setja eftirlitsmann á eigin kostnað með framkvæmdum SP á svæðinu að undangenginni tilkynningu þar um til SP. Gera aðilar ráð fyrir því að um framkvæmdirnar gildi almennar reglur/hefðir um eftirlit í sambærilegum verkum. Þegar lokaúttekt gatna, gangstétta, göngustíga, vatnslagna, fráveitukerfis, götuljósakerfis og opinna svæða hefur farið fram af hálfu SP og framkvæmda- og veitusviðs Árborgar mun sveitarfélagið taka við rekstri þessara kerfa. Um lokaúttekt annarra lagnakerfa gilda ákvæði samninga þar um; þeim skal þó lokið áður en kemur til þeirrar lokaúttektar sem hér er fjallað um

18. gr.

Ábyrgðartími verkþátta er í samræmi við ákvæði ÍST 30 sem í gildi er á framkvæmdatíma hverju sinni (þ.e. á þeim tíma sem verkáfangi er unninn).

Aðilar eru sammála um að tryggja sem best verkgaði allra verkþátta og skulu í þeim efnum að lágmarki uppfylla kröfur sem ÍST 30 kveður á um.

19. gr.

SP skal setja fram tímasetta áætlun fyrir verkefnið í heild sinni; skal hún m.a. ná til eftirtalinna atriða:

- verkhönnun, verklýsingar og útboðsgögn
- vega-, gatna- og stígahönnun
- fráveituhönnun
- hönnun neysluvatnsveitu
- hönnun hitaveitu
- hönnun rafveitu
- hönnun fjarskiptakerfis (sími)
- yfirferð tilboða og verksamningar
- verkframkvæmdir og verkeftirlit
- lokaúttektir

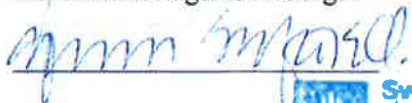
Áætlunin skal unnin eins og kostur er með viðkomandi veitufyrirtækjum en aðilar skulu síðan gera sameiginlega verkáætlun sbr. 4. gr.

20. gr.

Vegna framkominna athugasemda og þróunar verkefnisins eru aðilar sammála um að breytt deiliskipulag fyrir miðbæ Selfoss verði auglýst að nýju. Verði það skipulag ekki formlega samþykkt þá fellur samkomulag þetta úr gildi.

Selfossi, 28. júlí 2017

f.h. Sveitarfélagsins Árborgar





Sveitarfélagið
ÁRBORG

f.h. Sigtúns Þróunarfélags ehf.



 Sigtún

Vottar að rétti undirskrift,
dagsetningu og ljárræði:

 Sigtún
2017-07-15