

Undirritaðir, annars vegar, Fagraland ehf., kt. 450321-0790, hér eftir kallaðir landeigandi, og hins vegar Sveitarfélagið Árborg, kt. 650598-2029, hér eftir kallað sveitarfélagið, gerum hér með svofellt

Samkomulag:

1.gr.

Landeigandi hefur skipulagt íbúðabyggð á landi sínu, Dísarstaðir 2C, L230584 og Dísarstaðir 4B, landnúmer L229779. Til að tryggja fjölbreytt úrval byggingalóða var ráðist í breytingu á aðalskipulagi Árborgar 2010-2030 sem fól í sér stækkun á íbúðarsvæði N13 austan við Austurhóla að Gaulverjabæjarvegi og til að fjölga lóðum á svæðinu. Á skipulagssvæðinu er lögð áhersla á blandaða nýtingu með lóðum fyrir einbýlishús, par-, rað- og fjölbýlishús. Svæðið er í heild um 20 ha.

Eignarhald innan svæðisins verður með eftirfarandi hætti:

1. Landeigandi lætur af hendi, án endurgjalds og sveitarfélagið eignast þá hluta landsins sem ætlaðir eru til almannaþarfa svo sem undir götur, stíga, leikvelli og opin svæði og önnur svæði sem ekki tilheyra lóðum. Að hámarki getur þetta land numið þriðjungi af flatarmáli þeirra lóða sem verða byggingarhæfar. Landeigandi annast um og kostar gerð stofnskjala og lóðarblaða ef við á. Sveitarfélagið annast um og kostar gerð afsala og þinglýsingu þeirra skjala. Landeigandi skuldbindur sig til að láta af hendi land skv. þessum tl. eftir að úttekt hefur farið fram skv. 7. gr. samkomulags þessa.
2. Landeigandi lætur einnig af hendi, án endurgjalds, við sölu til þriðja aðila eða í síðasta lagi áður en byggingarleyfi er útgefið, allar byggingalóðir sem stofnaðar verða á landinu gegn útgáfu lóðarleigusamnings til landeiganda eða þess sem landeigandi vísar til. Landeiganda er frjálst að selja byggingarrétt á lóðunum. Landeigandi annast um og kostar gerð stofnskjala og lóðarblaða. Sveitarfélagið annast um og kostar gerð afsala á því landi sem Landeigandi lætur af hendi til sveitarfélagsins og þá annast sveitarfélagið þinglýsingu þeirra skjala. Sveitarfélagið mun innheimta lóðarleigu skv. lóðarleigusamningum þegar landeigandi hefur selt/afsalað viðkomandi lóð til þriðja aðila.

Öllu framangreindu landi sem afsalað verður til sveitarfélagsins verður afsalað kvaða og veðbandalaus.

Gengið skal frá afsölum og yfirlýsingum um eignaskipti til þinglýsingar, þegar gengið hefur verið frá skipulagi svæðisins og landeigandi hefur lokið framkvæmdum sínum, sbr. 7. gr. samkomulags þessa.

Reglur um úthlutun lóða í Sveitarfélaginu Árborg, eftir því sem við á, skulu hafðar til viðmiðunar og leiðbeiningar um gerð lóðaleigusamninga og framkvæmdir á svæði því er samningur þessi tekur til.

2.gr.

Landeigandi vinnur deiliskipulag á sinn kostnað og í samræmi við aðalskipulag með tilheyrandi gögnum skv. kröfum og ákvæðum laga og reglugerða þar um. Deiliskipulag er nú þegar samþykkt af þar til bærum stofnunum, staðfest af bæjarstjórn og auglýst í stjórnartíðindum. Landeigandi vinnur allar breytingar á gildandi deiliskipulagi á sinn kostnað.

Kostnaður við ráðgjafarstörf, gerð uppdráttu og greinargerðar vegna tillögunnar skv. kröfum og ákvæðum laga og reglugerða greiðist af landeiganda enda hafi hann óskað eftir þeirri vinnu. Sveitarfélagið Árborg kostar auglýsingar á hugsanlegum breytingatillögum að gildandi deiliskipulagi í blöðum og á heimasíðu Árborgar á sambærilegan hátt og gert er með byggingarland sveitarfélagsins.

Þegar deiliskipulagstillaga hefur fengið endanlegt samþykki gerir landeigandi lóðarblöð á sinn kostnað og afhendir þau endurgjaldslaust skipulagsfulltrúa á A-4 blöðum og á rafrænu formi. Skipulagsfulltrúi annast skráningu í gagnagrunn Fasteignamats ríkisins.

Skipulagsfulltrúi Árborgar veitir upplýsingar um þær kröfur sem gerðar eru skv. lögum og reglugerðum um vinnslu og gerð skipulagstillagna.

3.gr.

Landeigandi mun annast, á sinn kostnað alla hönnun og framkvæmdir á svæðinu þ.m.t. alla gatnagerð, í samræmi við deiliskipulag svæðisins og annan frágang. Um er að ræða lagningu gatna, gangstétta, göngustíga, neysluvatnslagna, fráveitulagna, þ.m.t. dælubrunna og dælubúnað skv. tæknilýsingu, götuljósakerfi, opin svæði og fullnaðarfrágang umhverfisins, s.s. þökulagningu og gróðursetningu trjáa þar sem það á við skv. deiliskipulagi.

Til þess að mæta kostnaði við framkvæmdir þessar þá greiðir landeigandi ekki gatnagerðargjald til sveitarfélagsins vegna mannvirkja er rísa á svæði því er samkomulag þetta tekur til.

4.gr.

Landeigandi skal fá samþykki mannvirkja- og umhverfissviðs 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 landeigandi leggja fram uppdrætti, verklýsingar og efnislýsingar fyrir hvern verkþátt/efnislið. Landeigandi skal skila inn forhönnun veitukerfa n.t.t fráveitu og vatnsveitu til yfirferðar hjá mannvirkja- og umhverfissviði Árborgar. Verkáfangaskipting svæðisins ásamt full unnum hönnungargögnum hvers verkáfanga skulu liggja fyrir og vera samþykkt af sveitarfélaginu og öllum hlutaðeigandi veitufyrirtækjum áður en framkvæmdir hefjast. Við hönnun og val á efni skal fylgja almennum kröfum sem gerðar eru til uppbyggingar af því tagi sem um ræðir. Á fylgiskjali 2 með samkomulagi þessu er tæknilýsing fyrir ný hverfi í Sveitarfélaginu Árborg þar sem skilgreindar eru þær megin kröfur sem gerðar eru vegna verkþáttanna.

5.gr.

Þegar formlega samþykkt og frágengið deiliskipulag liggur fyrir af því svæði sem í upphafi verður í eigu landeiganda og full unnin hönnunargögn skv. 4. gr. liggja fyrir er honum heimilt að hefja framkvæmdir á því á grundvelli ákvæða laga og reglugerða um skipulags- og byggingarmál. Landeigandi annast framkvæmdir á svæðinu aðrar en þær sem taldar eru upp í 6. gr. samkomulags þessa.

Sveitarfélagið mun leggja á sérstakt gatnagerðargjald, sérstakt stofngjald vatnsveitu og sérstakt stofngjald fráveitu (holræsa) á húseignir á skipulagssvæði því sem deiliskipulag nær til. Gjaldtakan miðast við útlagðan kostnað sveitarfélagsins vegna tenginga við stofnkerfi vega og fráveitu skv. gjaldskrá sveitarfélagsins. Álagning gjaldanna fer fram við útgáfu byggingarleyfis á hverri lóð.

Fjárhæð gjaldsins fyrir hverja íbúð er kr. 111.000,- og skal gjaldið uppreiknað mánaðarlega miðað við byggingavísitölu, grunnvísitala er maí 2021, 151,8 stig. Gjaldið verður aldrei hærra en gjöld vegna fyrrnefndra þátta sem lögð eru á lóðir í eigu sveitarfélagsins. Sveitarfélagið skal annast þinglýsingu þessa samnings og skal kvöð um framangreinda gjaldtöku þinglýst á land það sem samkomulag þetta tekur til. Við sölu byggingarréttar, sölu/leigu lóða eða aðra úthlutun lóða á því svæði sem samkomulag þetta tekur til skal landeigandi gera viðtakanda byggingarréttar eða lóðar grein fyrir skyldu hans til greiðslu gjaldsins sem og skyldu til greiðslu annarra gjalda vegna framkvæmda á lóðum skv. gjaldskrá sveitarfélagsins eins og þær eru á

hverjum tíma, enda komi á móti hefðbundin þjónusta sveitarfélagsins vegna þessara sömu gjalda.

Sveitarfélagið mun annast og kosta:

- Göngustíga þá sem liggja meðfram Suðurhólum, Austurhólum, milli deiliskipulagssvæðis og hesthúsasvæðis og Gaulverjabæjarveg.
- Stofnlagnir fráveitu og vatnsveitu og tengingar við þær utan hins deiliskipulagða svæðis.
- Vegtengingar við Suður- og Austurhóla.
- Gerð leiksvæðis

Með stofnlögnum í samkomulagi þessu er annars vegar átt við þær fráveitulagnir sem taka við öllu frárennsli (klóak og regnvatn) frá svæðinu og hins vegar þær vatnslagnir sem veita köldu vatni inn á skipulagssvæðið.

6.gr

Um framkvæmd lagningar hitaveitu skal landeigandi semja við Selfossveitur, um lagningu vatnsveitu við Vatnsveitu Árborgar (V.Á.) og um lagningu fráveitu við Fráveitu Árborgar (F.Á.). Um dreifikerfi rafveitu skal félagið semja við hlutaðeigandi veitufyrirtæki og um framkvæmd lagningar síma- og fjarskiptalagna skal félagið semja við hlutaðeigandi fjarskiptafyrirtæki. Stofn- og notkunargjöld annarra veitufyrirtækja en V.Á. og F.Á. eru skv. gildandi gjaldskrá hvers þeirra. Hönnuðir á vegum landeiganda bera ábyrgð á samræmingu hönnunar veitufyrirtækja. Landeiganda ber að skila inn öllum innmælingum lagna til sveitarfélagsins samkvæmt leiðbeiningum sveitarfélagsins.

Landeigandi og veitufyrirtæki skulu gera sameiginlega áætlun um framkvæmdir á svæðinu. Fari svo að ekki fáist 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 ekki komi til bótaskyldu þeirra er bera ábyrgð á viðkomandi verkþætti.

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

7.gr.

Sveitarfélagið Árborg og fyrirtæki þess hafa rétt til að setja eftirlitsmann með framkvæmdum Landeiganda á svæðinu að undangenginni tilkynningu þar um til landeigenda. Gera aðilar ráð fyrir því að um framkvæmdirnar gildi almennar reglur/hefðir um eftirlit í sambærilegum verkum. Við lokaúttekt skal gerð úttekt á því hvort framkvæmdir uppfylli ekki að öllu leyti ákvæði, Tæknilýsingar fyrir ný hverfi í Sveitarfélaginu Árborg, laga og reglugerða og hvort framkvæmt hafi verið í samræmi við samþykkt hönnunargögn. Þegar lokaúttekt gatna, gangstétta, göngustíga, vatnslagna, fráveitukerfis, götuljósakerfis og opinna svæða hefur farið fram af hálfu landeiganda og Mannvirkja- og umhverfissviði 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.

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.

8.gr.

Í skilmálum um sölu/leigu lóða á svæðinu skal setja ákvæði um byggingarframkvæmdir, frágang húsa og lóða með a.m.k. sambærilegum hætti og gert er í lóðarleigusamningum á vegum Sveitarfélagsins Árborgar. Þessum skilmálum skal þinglýsa sem kvöð á eignirnar sem framfylgja má af hálfu sveitarfélagsins á kostnað lóðarhafa með sama hætti og gert er í hefðbundnum lóðarleigusamningum, sbr. sýnishorn af lóðarleigusamningi á fylgiskjali 4. Ákvæði og orðalag þessara kvaða í samningum aðila skal samþykkt af Árborg.

9.gr.

Landeigandi setur fram tímasetta áætlun; skal hún m.a. ná til eftirtalinna verkþátta:

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

Áætlunin skal unnin eins og kostur er með viðkomandi veitufyrirtækjum en aðilar skulu síðan gera sameiginlega verkáætlun sbr. 6. gr.

10.gr.

Ef fyrirsjáanlegt er að tímaáætlanir muni ekki standast skulu aðilar þessa samkomulags koma sér saman um nýja tímaáætlun. Um frávík skal fjalla á verkfundum og greina ástæður frávika (tafa) og til hvaða ráðstafana er gripið. Aðilar munu sameiginlega kappkosta að verkáætlanir standist.

11.gr.

Landeiganda er óheimilt að framselja réttindi sín eða skyldur samkvæmt samningi þessum nema að fengnu samþykki Sveitarfélagsins Árborgar.

12.gr.

Landeigandi skal greiða þinglýsingar- og stimpilgjöld er kunna að falla til vegna samnings þessa. Sveitarfélagið Árborg greiðir þó þinglýsingar- og stimpilgjöld af afsölum til sveitarfélagsins.

13.gr.

Til staðfestu framanrituðu undirrita aðilar þetta samkomulag.

Samkomulag þetta er gert í þremur eintökum, eitt fyrir hvorn samningsaðila og eitt fyrir þinglýsingarfulltrúa. Rísi mál út af samkomulagi þessu skal það rekið fyrir Héraðsdómi Suðurlands, Selfossi.

Eftirtalin fylgiskjöl eru hluti samnings þessa:

- Deiliskipulag fyrir Austurbyggð II við Selfoss.
- Tæknilýsing fyrir ný hverfi í Sveitarfélaginu Árborg – Útgáfa 1
- Sýnishorn af Lóðarleigusamning

Staður og dagsetning

F.h. Sveitarfélagsins Árborgar

F.h. Fagralands ehf.

Með fyrirvara um samþykki bæjarstjórnar Árborgar.

Gísli H. Halldórsson, bæjarstjóri

Vottar að rétttri dagsetningu, undirskrift og fjárræði

_____ Kt: _____ - _____

_____ Kt: _____ - _____