

VIÐAUKI 1

Viljayfirlýsing um samstarf milli Garðabæjar og framkvæmdaraðila

Garðabær, 2001

VILJAYFIRLÝSING UM SAMSTARF VIÐ UPPBYGGINGU ÍBÚÐABYGGÐAR Í ARNARNESVOGI

Garðabær kt. 570169-6109 annars vegar og Byggingarfélag Gylfa og Gunnars ehf., kt. 681290-2309 (Bygg) og Björgun ehf, kt. 460169-7399 hins vegar gera með sér eftirfarandi viljayfirlýsingu um samstarf við uppbyggingu íbúðabyggðar við Arnarnesvog í Garðabæ á svæðum, sem eru merkt 0-6 og 1-1 samkvæmt aðalskipulagi Garðabæjar fyrir árin 1995-2015, sem samþykkt var í bæjarstjórn 15. júlí 1997, auk svæðis á hugsanlegri landfyllingu þar út af.

1. Eignaraðild og yferráð á svæðum

Garðabær er eigandi þess landsvæðis sem viljayfirlýsing þessi nær til. Garðabær hefur og rétt til að heimila landfyllingu (uppfyllingu) út af þessum svæðum, enda hafi farið fram umhverfismat og fyrir liggur samþykkt deiliskipulag. Bygg ehf. og Björgun ehf. hafa þegar keypt á svæði 1-1 28.081 m² lóð Norma ehf. ásamt öllum byggingum (Norma-lóð).

2. Úthlutun lands og heimild til landfyllingar

Garðabær mun úthluta Bygg ehf. og Björgun. ehf. fyrrgreindum svæðum til byggingar íbúðahverfis ofl., enda hafi deiliskipulag svæðisins verið samþykkt í bæjarstjórn, sbr. 3. tl. og Bygg ehf. og Björgun ehf. sætta sig við niðurstöður þess skipulags. Þá mun Garðabær heimila Bygg ehf. og Björgun ehf. landfyllingu út af þessum landsvæðum í samræmi við samþykkt deiliskipulag. Stærð þessa svæðis liggur ekki fyrir og tekur Garðabær sérstaklega fram að í viljayfirlýsingu þessari felst engin skuldbinding af hálfu bæjarins um stærð svæðisins. Það land sem verður þannig til með landfyllingu verður eign Garðabæjar.

A grundvelli úthlutunar og rétti til landfyllingar mun Bygg ehf. og Björgun ehf. síðan standa að uppbyggingu svæðisins í samræmi við væntanlegt deiliskipulag eins og það verður samþykkt af bæjarstjórn Garðabæjar, ýmist með því að annast framkvæmdir sjálfur eða með því að ráðstafa byggingarrétti á einstökum lóðum til annarra aðila, enda liggi fyrir samþykki Garðabæjar um slíka ráðstöfun.

Lóðaleigusamningar vegna einstakra lóða verða gefnir út þegar sökklar hafa verið steyptir. Garðabær fer með skyldur sveitarfélags gagnvart svæðinu, sem felst meðal annars í því að hafa forræði með skipulag svæðisins, veita byggingarleyfi, annast byggingareftirlit og vinna að sameiginlegum velferðarmálum fyrir væntanlega íbúa svæðisins eftir því sem lög ákveða og fært þykir á hverjum tíma.

3. Skipulag

Svæðið hefur ekki verið deiliskipulagt og samkvæmt aðalskipulagi er svæði 1-1 skilgreint sem iðnaðarsvæði og 0-6 sem svæði fyrir opinberar stofnanir, íbúðir eða þrifalega atvinnustarfsemi.

Bygg ehf. og Björgun ehf. skulu annast framkvæmd og kostnað við umhverfismat sem fram þarf að fara vegna fyrirhugaðrar landfyllingar. Aðilar eru sammála um að ekki sé unnt að ákvarða stærð landfyllingar meðan unnið er að slíku mati og afgreiðsla á hugsanlegum

athugasemdom liggur ekki fyrir.

Garðabær samþykkir að Bygg ehf. og Björgun ehf. hafi frumkvæði að og kosti gerð deiliskipulags alls svæðisins. Það skal skipulagt sem íbúðahverfi, en jafnframt verði gert ráð fyrir þeim möguleika, að á svæðinu verði lóðir fyrir þrífalega atvinnustarfsemi og þjónustustarfsemi.

Við skipulag svæðisins mun Bygg ehf. og Björgun ehf. leggja til grundvallar skipulagshugmyndir Bjöms Ólafs, arkitekts, dags. 10/5 '00 um íbúðarbyggð á svæðinu. Endanlegt deiliskipulag og nauðsynlegar breytingar á aðalskipulagi eru háðar samþykki bæjarstjórnar samkvæmt 3. gr. skipulags- og byggingarlaga og e.a. annarra stjórnvalda samkvæmt sömu lögum. Við gerð skipulagstillagna ber og að gæta ákvæða skiplags- og byggingarlaga m.a. um auglýsingu og kynningu þess.

Af hálfu Garðabæjar er sérstaklega áréttað að viljayfirlýsing þessi felur ekki í sér neina skuldbindingu af hálfu bæjaryfirvalda um endanlega gerð deiliskipulags svæðisins né heldur skuldbindur yfirlýsingin bæjarstjórn við meðferð og afgreiðslu málsins.

Samhliða afgreiðslu deiliskipulags þarf að fara fram auglýsing og kynning á breytingu á aðalskipulagi og er. endanleg breyting þess háð samþykki bæjarstjórnar.

4. Uppbyggingartími

Gera skal ráð fyrir að byggingarframkvæmdir á svæðinu geti hafist á árinu 2003 og að árlega verði lóðir fyrir um 100-200 íbúðir tilbúnar til framkvæmda samkvæmt nánara samkomulagi aðila, sem m.a. skal taka mið af mögulegri uppbyggingu þjónustustofnana á vegum Garðabæjar, s.s. leikskóla og grunnskóla.

Aðilar munu gera með sér nánara samkomulag um uppbyggingu. svæðisins komi til úthlutunar þess til Bygg ehf. og Björgun ehf.

5. Opinberar byggingar

Garðabær skal fá lóð á svæðinu allt að 5.000 m² til að byggja þjónustustöð, s.s. leikskóla eða aðra þjónustu sem Garðabær mun reka á svæðinu.

6. Úthlutunarréttur Garðabæjar

Garðabær skal hafa rétt til að úthluta 4.500 m² lóð við gatnamót Skeiðaráss og Vífilsstaðavegar eða annars staðar á svæði 0 6, til Olíuverslunar Íslands til að byggja þar bensínstöð. Álagning gatnagerðargjalda skal vera samkvæmt gjaldskrá Garðabæjar og skal Garðabær greiða Bygg ehf. og Björgun ehf. sem nemur 75% af fjárhæð álagðra gjalda.

7. Gatnagerðargjöld

Garðabær samþykkir að ekki komi til álagningar gatnagerðargjalda vegna einstakra bygginga á svæðinu. Bygg ehf. og Björgun ehf. skulu hinsvegar greiða Garðabæ fjárhæð sem nemur 25% af gatnagerðargjöldum samkvæmt gjaldskrá vegna bygginga á svæðinu að undanskildum byggingum er rísa á núverandi landi norðan Norma-lóðar og fyrirhugaðri landfyllingu. Af byggingum á því svæði skulu ekki greidd gatnagerðargjöld, enda mun land er verður til vegna landfyllingar falla til Garðabæjar án sérstaks endurgjalds.

Til frádráttar gatnagerðargjöldum kemur endurgreiðsla (25%) vegna niðurrifs bygginga á Norma-lóðinni. Aðilar munu gera með sér nánara samkomulag um greiðsluskilmála, gjalddaga og tryggingar vegna greiðslu Bygg ehf. og Björgun ehf. samkvæmt þessum tölulíð, komi til úthlutunar svæðisins til þeirra.

8. Framkvæmdir við gatnagerð og opin svæði

Bygg ehf. og Björgun ehf. skulu annast allar framkvæmdir við gatnagerð og opin svæði, en í því felst að fulljúka eftirtöldum framkvæmdum:

- Uppbyggingu gatna, gangstétta og göngustíga.
- Lagningu bundins slitlags á götur, gangstéttar og göngustíga.
- Gerð nauðsynlegra holræsa og vatnslagna.
- Götulýsmgu og lýsingu göngustíga.
- Framkvæmdum við opna leikvelli.
- Frágangi opinna svæða.

- Uppbyggingu gatna, gangstétta og göngustíga.
- Lagningu bundins slitlags á götur, gangstéttar og göngustíga.
- Gerð nauðsynlegra holræsa og vatnslagna.
- Götulýsingu og lýsingu göngustíga.
- Framkvæmdum við opna leikvelli.
- Frágangi opinna svæða.

Garðabær mun sjá um stofnlagnir að svæðinu og tengingu við gatnakerfi bæjarins.

Framkvæmdir samkvæmt framangreindu á vegum Bygg ehf. og Björgun ehf. skulu unnar samkvæmt verklýsingu og teikningum, sem Garðabær hefur samþykkt. Skal þar miðað við sambærilegan og eigi lakari frágang en gert er ráð fyrir í nýbyggðum íbúðarhverfum í Garðabæ, s.s. í Hæðahverfi og í Ásahverfi. TU-svið Garðabæjar hefur eftirlit með framkvæmdum og einstökum verkþáttum og tekur út framkvæmdir að verki loknu á sama hátt og tíðkast í sambærilegum verkum Garðabæjar.

Framkvæmdir við gatnagerð og opin svæði samkvæmt samningi þessum skulu unnar á vegum Bygg ehf. og Björgun ehf. Val þeirra á verktökum til þess að annast framkvæmdir við gatnagerð og opin svæði er háð samþykki TU-sviðs Garðabæjar.

Tímasetningar á einstaka þáttum framkvæmda skulu vera í samræmi við samkomulag aðila um uppbyggingu svæðisins samkvæmt 4.tl. yfirlýsingar þessarar.

Við lokaúttekt á framkvæmdum við gatnagerð og **opin** svæði skal Garðabær taka við rekstri þeirra mannvirkja.

Verði vanefndir af hálfu Bygg ehf. og Björgun ehf. við frágang gatnagerðar og opinna svæða samkvæmt samkomulagi þessu, skal Garðabæ heimilt að láta framkvæma þá verkþætti, sem vanefndir ná til og innheimta kostnað hjá Bygg ehf. og Björgun ehf.

9. Tryggingar vegna framkvæmda við gatnagerð og opin svæði

Bygg ehf. og Björgun ehf. skulu leggja fram verktryggingar írá banka eða tryggingarfélagi fyrir því að félögin standi við skuldbindingar sínar um framkvæmdir við gatnagerð og opin svæði.

Fjárhæð verktryggingar skal miða við 40% af áætluðum framkvæmdakostnaði við götur og opin svæði þess áfanga sem unnið er að hverju sinni.

Eftir að lokaúttekt verks hefur farið fram skal 10% verktryggingarinnar standa í næstu 12 mánuði.

Garðabær lýsir yfir að til greina kemur að falla frá verktryggingu eða lækka hlutfall hennar af framkvæmdakostnaði, enda sýni Bygg ehf. og Björgun ehf. fram á tryggingar framkvæmda með Öðmm hætti sem Garðabær getur fallist á.

10. Byggingarleyfisgjöld ofl.

Garðabær gefur út byggingarleyfi vegna framkvæmda við einstök hús, innheimtir byggingarleyfisgjöld og annast byggingareftirlit allt samkvæmt ákvæðum skipulags- og byggingarlaga.

Garðabær annast útmælingu mannvirkja og leggur til upplýsingar um staðsetningu þeirra og hæðarlegu. Kostnaður við mælinguna verður innheimtur hjá Bygg ehf. og Björgun ehf. Garðabær annast tengingu heimæða við vatnaveitu bæjarins og innheimtir heimæðargjöld.

11. Frágangur við sölu eigna

Í skilmálum um sölu eigna á svæðinu skal við það miðað að íbúðir verði afhentar tilbúnar undir tréverk eða fullbúnar. Bygg ehf. og Björgun ehf. skuldbindur sig í öllum tilvikum að ljúka við frágang lóða í samræmi við teikningar lóða sem Garðabær hefur samþykkt.

12. Veðsetningar

Ekki skal heimilt að veðsetja landið eða einstaka eignir á byggingartíma eða áður en lóðarleigusamningur hefur verið útgefinn, nema samkvæmt sérstakri afgreiðslu og samþykkt bæjarstjórnar. Garðabæ skal með sérstakri yfirlýsingu tryggður 1. veðréttur í lóðum á svæðinu, sem fellur niður við uppgjör aðila á greiðslu gatnagerðargjalda og annarra opinberra gjalda er lögð kunna að verða á. Þá skal Garðabæ tryggður 1. veðréttur í lóðum á svæðinu til tryggingar á framkvæmdum samkvæmt 8. gr.

13. Þinglýsing og stimpilgjöld

Bygg ehf. og Björgun ehf. skulu greiða þinglýsingu og stimpilgjöld vegna samnings þessa svo og vegna útgáfu á yfirlýsingum vegna veðsetningar samkvæmt 12. tl. og við útgáfu á lóðarleigusamningum.

14. Framsal

Bygg ehf. og Björgun ehf. er óheimilt að framselja rétt sinn samkvæmt samningi þessum nema til komi samþykki Garðabæjar.

15. Kaupréttur á lóð og mannvirkjum Norma ehf

Bygg ehf. og Björgun ehf. lýsa því yfir að komi til þess að ekki verði úr byggingarframkvæmdum á hans vegum á svæði því sem viljayfirlýsing þessi nær til, vegna atvika sem síðar koma í ljós, s.s. deiliskipulag nær ekki fram að ganga, skulu Bygg ehf. og Björgun ehf. gefa Garðabæ kost á að yfirtaka kaupsamning um eignir og lóð Norma ehf., dags. 28. júní 2000, þannig að Bygg ehf. og Björgun ehf. verði skaðlaus af þeim viðskiptum.

16. Mannvirki Garðabæjarhafnar

Garðabær er eigandi Garðabæjarhafnar, en niðurlagning hafnarinnar er háð samþykki samgönguráðherra, sbr. 12. gr. hafnarlaga. Skuldbinding Garðabæjar samkvæmt viljayfirlýsingu þessari er háð því að það samþykki fáið án skilyrða.

17. Málshöfðun

Rísi mál út af samningi þessum skal reka það fyrir Héraðsdómi Reykjaness. Af samningi þessum eru gerð tvo eintök, eitt handa hvorum aðila.

Garðabæ, 31. október 2000.