

SAMSTARFSSAMNINGUR UM UPPBYGGINGU BYGGÐAR Á URRIÐAHOLTI

Garðabær, kt. 570169-6109, Garðatorgi 7, Garðabæ, og **Urriðaholt** ehf., kt. 500205-1050-2870, Laugavegi 182, Reykjavík, gera með sér eftirfarandi samkomulag um samstarf við uppbyggingu byggðar á Urriðaholti.

1. gr.

Nánari lýsing svæðisins

Samstarfssamningur þessi nær til uppbyggingu svæðis sem skilgreint er í tillögu að rammaskipulagi fyrir Urriðaholt, dags. 31.05.2006. Í tillögunni er svæðinu lýst þannig: "Mörk skipulagssvæðisins fylgja eignarmörkum lands Urriðaholts ehf. til vesturs, suðurs, austurs og norðausturs, en til norðvesturs fylgja þau mörkum skipulagssvæðis Kauptúns, stórverslanasvæðis norðvestan í Urriðaholti. Alls er skipulagssvæði rammaskipulagsins um 101 ha."

Samkvæmt rammaskipulaginu er gert ráð fyrir u.þ.b.1.630 íbúða byggð í blandaðri byggð sérbýlis- og fjölbýlishúsa, auk uppbyggingar húsnæðis fyrir starfsemi á sviði umhverfis og menningar, regluheimili Oddfellowreglunnar og þjónustustofnanir. Auk þess gerir rammaskipulagið ráð fyrir uppbyggingu u.þ.b. 90.000 fermetra af skrifstofu- og þjónustuhúsnæði í viðskiptahverfi norðanvert í Urriðaholti.

2. gr.

Aðilar

Urriðaholt ehf. sem er einkahlutafélag í eigu Oddfellowreglunnar á Íslandi og Viskusteins ehf., er eigandi svæðisins sem rammaskipulagið tekur til.

Urriðaholt ehf. og Garðabær munu standa saman að uppbyggingu svæðisins í samræmi við samstarfssamning þennan.

Garðabær fer með skyldur sveitarfélags gagnvart svæðinu, sem felast m.a. í því að hafa forræði á skipulagsmálum svæðisins, veita byggingarleyfi, annast byggingareftirlit og vinna að sameiginlegum velferðarmálum fyrir væntanlega íbúa svæðisins eftir því sem lög og reglur ákveða og fært þykir á hverjum tíma.

3. gr.

Skipulag svæðisins

Aðalskipulag fyrir Urriðaholt var samþykkt í bæjarstjórn 4. maí 2005 og er hluti nýs aðalskipulags Garðabæjar fyrir árin 2004-2016, sem samþykkt var í bæjarstjórn 16. mars 2006 og staðfest af umhverfisráðherra 12. júlí 2006. Í aðalskipulagi er svæðið skilgreint sem íbúðabyggð, skóla- og skrifstofusvæði en þar er jafnframt lagt til að vernda Urriðavatn. Samkvæmt rammaskipulagi, sbr. 1. gr. samnings þessa er gert ráð fyrir að byggð í Urriðaholti verði deiliskipulögð í áföngum og að byggðin skiptist í heild í fimm deiliskipulagssvæði.

Íbúðarbyggð:

Deiliskipulag vesturhluta Urriðaholts
Deiliskipulag austurhluta Urriðaholts
Deiliskipulag norðurhluta Urriðaholts

Atvinnu- og þjónustusvæði:

Deiliskipulag þjónustusvæðis á háholtinu
Deiliskipulag viðskiptahverfis á norðurhluta

Deiliskipulag vesturhluta hefur verið samþykkt, sbr. 4. gr., og er í samningi þessum fjallað nánar um uppbyggingu á því svæði, en jafnframt lýst stefnu um uppbyggingu alls svæðisins.

Urriðaholt ehf. sem landeigandi hefur annast á sinn kostnað gerð tillögu að deiliskipulagi vesturhluta og mun á sinn kostnað vinna að tillögum að deiliskipulagi fyrir aðra hluta svæðisins, eins og það er skilgreint samkvæmt rammaskipulagi. Sama gildir um gerð tillagna um breytingar á gildandi deiliskipulagi hverju sinni á uppbyggingartíma.

4. gr.

Uppbygging og áfangar

Deiliskipulag vesturhluta Urriðaholts var samþykkt í skipulagsnefnd og bæjarstjórn Garðabæjar þann 12. apríl 2007.

Garðabær hefur þegar látið hefja vinnu við hönnun gatna ofl. á vesturhluta Urriðaholts. Framkvæmdir við gatnagerð o.fl. vegna vesturhluta Urriðaholts verða boðnar út eins fljótt og kostur er eftir undirritun þessa samkomulags. Í útboðinu skal stefnt að því að hluti lóða, sjá nánar fskj. nr. I verði byggingarhæfar og tilbúnar til afhendingar ekki seinna en 1. maí 2008. Samningsaðilar skulu að öðru leyti koma sér saman um frekari áfangaskiptingu áður en til útboðs kemur. Framkvæmdir við fullnaðarfrágang ráðast af hraða uppbyggingar og í samræmi við lýsingu sem sett er fram í útboðsgögnum.

Á fskj. II er lýst stefnu aðila um uppbyggingu heildarsvæðisins, en gert er ráð fyrir að svæðið byggist upp á árunum 2007 - 2014.

Aðilar eru sammála um að endurskoða uppbyggingahraða á samningstímabilinu m.t.t. hraðari uppbyggingar, en gæta skal ávallt að því að grunnþjónusta sveitarfélagsins, s.s. á sviði leikskóla og grunnskóla, sé tilbúin að taka við auknum fjölda íbúa. Þá ræðst uppbyggingarhraði einnig af sölu íbúða og útgefnum byggingarleyfum.

5. gr.

Framkvæmdir við gatnagerð o. fl.

Garðabær annast allar framkvæmdir við gatnagerð og opin svæði, á þann hátt sem hér er lýst, en í því felst að ljúka eftirtöldum framkvæmdum á svæðinu:

- Undirbyggingu gatna, gangstétta og göngustíga með tilheyrandi lögnum og mannvirkjum, fráveitu og vatnsveitu.
- Lagningu bundins slitlags á götur, gangstéttir og göngustíga.
- Uppsetningu götulýsingar og lýsingar göngustíga.
- Frágangi leikvalla og opinna svæða.

Við útboð framkvæmda skal Garðabær hafa samráð við veitustofnanir með sama hætti og tíðkað er í sambærilegum útboðum á vegum Garðabæjar sbr. fskj. III sem er samningur milli Garðabæjar og veitustofnanna.

Nánari lýsing á hönnun og framkvæmdum við götur, stíga og lagnir á Urriðaholti verður sett fram í útboðsgögnum hvers áfanga í samræmi við ákvæði deiliskipulags.

6. gr.

Afhending lands vegna deiliskipulags vesturhluta Urriðaholts í Garðabæ

Í samræmi við 24. gr. skipulags- og byggingarlaga, nr. 73/1997, mun Urriðaholt ehf., við undirritun samstarfssamnings þessa, afhenda Garðabæ endurgjaldslaust til eignar þann hluta landsins, sem samkvæmt deiliskipulagi vesturhluta Urriðaholts verður ekki að lóðum. Um er að ræða svæði sem ætluð eru til almenningsparfa, svo sem land undir götur, leikvelli og opin

svæði. Urriðaholt ehf. mun jafnframt á grundvelli sömu greinar afhenda Garðabæ endurgjaldslaust til eignar lóðir fyrir leikskóla, grunnskóla og íþróttamiðstöð, þ.m.t. sundlaug.

Urriðaholt sem landeigandi skal með sérstöku afsali, sem undirritað skal fyrir upphaf framkvæmda, afhenda Garðabæ landið kvaða- og veðbandalaust. Vísast nánar til afsalsyfirlýsingar ásamt uppdrætti, sbr. fskj. IV.

Geri Garðabær breytingar á deiliskipulagi vesturhluta Urriðaholts, á þann hátt að búnar verði til nýjar lóðir innan þess svæðis sem Urriðaholt ehf. afhenti Garðabæ samkvæmt þessari grein, skulu þær verða eign Urriðaholts ehf. Réttur Urriðaholts ehf. til nýrra lóða skv. þessari málsgrein fellur niður hinn 31. desember 2030.

7. gr.

Afhending lands vegna síðari skipulagsáfanga.

Þegar til uppbyggingar síðari áfanga svæðisins kemur, samkvæmt samningi þessum, skuldbindur Urriðaholt ehf. sig til að afhenda Garðabæ, endurgjaldslaust til eignar, þann hluta lands sem samkvæmt deiliskipulagi verður ekki að lóðum og ætlaður er til almenningsþarfa, svo sem undir götur, leikvelli og opin svæði.

Urriðaholt ehf. mun jafnframt, vegna síðari skipulagsáfanga á svæðinu, afhenda Garðabæ, endurgjaldslaust til eignar, lóðir fyrir eftirtaldar opinberar stofnanir eins og þær verða samkvæmt deiliskipulagsáætlunum sem Urriðaholt ehf. lætur vinna og samþykktar verða af Garðabæ:

Lóðir fyrir leikskóla
Lóð fyrir framhaldsskóla
Lóð fyrir kapellu
Lóð fyrir heilsugæslu

Á skipulagssvæði háholts er gert ráð fyrir lóð fyrir íbúðir eldri borgara og hjúkrunarheimili mögulega á vegum Oddfellowreglunnar. Verði síðar samkomulag um að Garðabær standi að uppbyggingu á hjúkrunarheimili skuldbindur Urriðaholt ehf. sig til að afhenda Garðabæ endurgjaldslaust til eignar lóð sem samkvæmt deiliskipulagi verður ætluð fyrir slíka starfsemi.

Geri Garðabær breytingar á deiliskipulagi síðari áfanga svæðisins, á þann hátt að búnar verði til nýjar lóðir innan þess svæðis sem Urriðaholt ehf. afhenti Garðabæ samkvæmt þessari grein, skulu þær verða eign Urriðaholts ehf. Réttur Urriðaholts ehf. til nýrra lóða skv. þessari málsgrein fellur niður að liðnum 30 árum frá gildistöku deiliskipulags.

8. gr.

Samráð vegna framkvæmda

Til að tryggja gæði framkvæmda og hönnunar munu aðilar auk eftirlitsaðila koma á fót sérstökum sameiginlegum samráðshópi, til að annast yfirstjórn hönnunar og framkvæmda við gatnagerð og opin svæði í samræmi við ákvæði 2. gr.

Reglulega skulu haldnir fundir í samráðshópi aðila þar sem farið er yfir stöðu framkvæmda og framvindu þeirra, aukaverk o.s.frv. Að öðru leyti vísast til útboðslýsingar, verksamninga og ÍST 30.

9. gr.

Gatnagerðargjöld

Garðabær mun innheimta gatnagerðargjöld af byggingum á svæðinu í samræmi við gjaldskrá bæjarins með 20% álagi. Lágmarksgatnagerðargjöld falla í gjalddaga þegar lóðir verða byggingarhæfar þó eigi síðar eigi síðar en 1. maí 2008. Viðbótargatnagerðargjöld gjaldfalla síðan við útgáfu byggingarleyfis á hverri lóð.

Gatnagerðargjöld vegna einbýlishúsa, parhúsa og raðhúsa verða lögð á miðað við stærð húsnæðis í fermetrum og eru lágmarks gatnagerðargjöld miðað við byggingarvísitölu í apríl 2007 369,0 stig, eftirfarandi:

Einbýlishús 240 m² kr. 4.640.833,-
Rað/parhús 190 m² kr. 2.624.281,-

Gatnagerðargjöld fjölbýlishúsa miða við stærð húsnæðis í fermetrum og er lágmarks gatnagerðargjöld ákveðin fyrir hvert hús í samræmi við fskj nr. V.

Ef hús eru byggð umfram lágmarksstærðir samkvæmt ofangreindu skal greiða viðbótargatnagerðargjald til Garðabæjar auk 20% álags í samræmi við gjaldskrá Garðabæjar um gatnagerðargjöld. Viðbótargatnagerðargjöld skulu staðgreidd við útgáfu á byggingarleyfi vegna framkvæmda á viðkomandi lóð.

Ný lög um gatnagerðargjöld taka gildi 1. júlí 2007. Samkvæmt 12. gr. þeirra laga er Garðabæ skylt að setja sér nýja samþykkt um gatnagerðargjöld þar sem eftir atvikum er kveðið á um álagningu gjaldsins, undanþágur frá því og afslætti, gjalddaga og eindaga gjaldsins, greiðslufyrirkomulag og annað er varðar innheimtu þess.

10. gr.

Byggingarleyfisgjöld o.fl.

Garðabær gefur út byggingarleyfi vegna framkvæmda við einstök hús, innheimtir byggingarleyfisgjöld og annast byggingareftirlit samkvæmt ákvæðum skipulags- og byggingarlaga. Byggingarfulltrúi Garðabæjar mun annast útsetningu mannvirkja og bera ábyrgð á rétttri staðsetningu þeirra og hæðarlegu.

Um tengingar við veitustofnanir fer samkvæmt byggingarskilmálum Garðabæjar, eins og þeir eru á hverjum tíma.

11. gr.

Sölu- og byggingarskilmálar

Um byggingar á svæðinu gilda byggingarskilmálar Garðabæjar, eins og þeir eru á hverjum tíma.

Urriðaholt ehf. selur byggingarréttinn að lóðum á svæðinu ásamt tilheyrandi leigulóðarréttindum á grundvelli sérstakra söluskilmála sem Garðabær hefur samþykkt og merktir eru sem fskj. VI með samningi þessum.

Kaupendur byggingarréttar greiða sjálfir öll hefðbundin gjöld vegna byggingarframkvæmda á lóðinni til Garðabæjar og annarra fyrirtækja eða stofnanna svo sem gatnagerðargjöld, byggingarleyfisgjöld, úttektargjöld, skipulagsgjald, heimæðagjöld veitustofnana, o.fl. sbr. gr. 1.4 í skilmálum fyrir byggingarframkvæmdir í Garðabæ, eftir þeim gjaldskrá og skilmálum sem í gildi verða á hverjum tíma hjá viðkomandi aðilum.

12. gr.

Lóðarleigusamningar og kaup Garðabæjar á grunneignarétti lóðanna.

Samkomulag er um að Garðabær kaupi grunneignarétt allra lóða sem eingöngu verða fyrir íbúðarhúsnæði í Urriðaholti og greiði fyrir það kr. 225.000.000,-. Greiðist kaupverðið hlutfallslega á hverja íbúð eftir tegund húsnæðis samtímis og byggingarleyfi hvers húss er gefið út. Nánar um skiptingu kaupverðsins, endurskoðun, verðtryggingu og greiðslur fer samkvæmt fskj. VII.

Þegar fyrir liggur samþykkt deiliskipulag hvers skipulagsáfanga mun Urriðaholt ehf. afsala grunneignarrétti íbúðarlóða til Garðabæjar, sjá fskj. IV Garðabær skal síðar gefa út lóðarleigusamninga um lóðirnar á nafn Urriðaholts að beiðni félagsins. Garðabær annast gerð stofnskjala, mæliblaða og lóðarleigusamninga hvers skipulagsáfanga.

13. gr.

Uppbygging skóla og íþróttamannvirkja

Samkomulag er um að Urriðaholt ehf. taki þátt í kostnaði við uppbyggingu skóla og íþróttamannvirkja á Urriðaholti sem nemur kr. 1.338.000.000, Framlagið greiðist hlutfallslega á hverja íbúð jafnóðum og byggingarleyfi fyrir einstakar lóðir eru gefin út. Um skiptingu framlagsins á einstakar einingar, endurskoðunarákvæði, vísitölutengingar, framkvæmd og nánar um greiðslur er mælt fyrir í fskj. VIII.

Urriðaholt skal leggja fram tryggingu vegna greiðslu framlagsins og skal við ákvörðun á fjárhæð fyrir hvern hluta miðað við fjölda íbúða samkvæmt deiliskipulagi.

Vegna þessarar fjárhagslegu þátttöku Urriðaholts mun Garðabær tryggja fyrsta flokks uppbyggingu þjónustu fyrir íbúa með skóla og íþróttamannvirkjum (þ.m.t. sundlaug) sem fari fram samhliða uppbyggingu hverfisins. Enn fremur er samkomulag um að Urriðaholt verði virkur þátttakandi í undirbúningi vegna uppbyggingar skóla og íþróttamannvirkja.

14. gr.

Tryggingar

Urriðaholt ehf. skal áður en framkvæmdir hefjast við gatnagerð hvers deiliskipulagsáfanga, sbr. 3. gr. samningsins, leggja fram tryggingu fyrir greiðslu kostnaðar við hönnun og vegna framkvæmda við gatnagerð. Við ákvörðun á fjárhæð tryggingar skal miðað við lágmarksgatnagerðargjald vegna allra eininga hvers áfanga. Að liðnum sex mánuðum frá byrjun framkvæmda við gatnagerð fyrsta áfanga og síðan á sex mánaða fresti skal Garðabæ heimilt að ganga að tryggingunni ef kostnaður við gatnagerð nemur hærri fjárhæð en innheimt gatnagerðargjöld hverju sinni. Kostnaður vegna Urriðaholtsbrautar reiknast ekki með kostnaði sem fellur til í fyrsta uppgjöri við Garðabæ.

Garðabær samþykkir tryggingu í formi tryggingabréfs með veði í landi Urriðaholts ehf., sem síðar kemur til uppbyggingar, eða annarskonar trygginga sem Garðabær samþykkir.

15. gr.

Uppbygging á háholtinu

Samkvæmt rammaskipulagi af svæðinu er á svokölluðu háholti gert ráð fyrir umhverfis- og menningartengdri starfsemi í bland við aðra starfsemi. Verkefnið er enn tiltölulega ómótað en Garðabær og Urriðaholt ehf. munu sameiginlega vinna að undirbúningi þess. Komi til þess að ákveðið verði að hafa starfsemi á Háholtinu sem almennt er skilgreind sem verkefni opinberra aðila lýsir Garðabær yfir vilja sínum til að styðja við slíkt verkefni.

16. gr.

Áherslur í umhverfismálum

Í samræmi við Staðardagskrá 21, umhverfistefnu Garðabæjar og markmiða Garðabæjar um að vera í fremstu röð bæjarfélaga á sviði umhverfismála, hefur við gerð skipulags fyrir Urriðaholt verið lögð sérstök áhersla á umhverfismál. M.a. hefur verið lögð áhersla á sérkenni Urriðaholts í þeim efnum s.s. með sjálfbærum ofanvatnslausnum og verndun Urriðavatns, notkun umhverfisvænna byggingarefna og áherslu á góðar tengingar við útivist og náttúru.

Samningsaðilar munu vinna sérstaklega að ofangreindum áherslum í Urriðaholti m.a. með því að virkja vitund væntanlegra íbúa í Urriðaholt á sviði umhverfismála þannig hverfið og íbúar

Þess verði í fararbroddi á sviði umhverfismála. Aðilar eru sammála um að vinna saman að áætlun um vöktun og verndun Urriðavatns.

17. gr.

Uppbygging atvinnuhúsnæðis

Urriðaholt ehf. mun sjálft eiga lóðir undir atvinnuhúsnæði á svæðinu eða ráðstafa þeim sem eignarlóðum til lóðarhafa við sölu byggingarréttar. Áréttað er að Garðabær mun annast gatnagerð og aðrar framkvæmdir vegna þeirra lóða, sbr. ákvæði 5. gr., eins og vegna annarra lóða á svæðinu. Mun Garðabær, við útgáfu byggingarleyfa, innheimta gatnagerðargjöld og önnur gjöld af byggingarframkvæmdum á þeim lóðum í samræmi við gildandi gjaldskrár bæjarins á hverjum tíma.

18. gr.

Fylgiskjöl

Með samningi þessum fylgja eftirtalin fylgiskjöl sem skoðast sem hluti þessa samnings:

- Fylgiskjal I Yfirlit yfir lóðir sem verða byggingarhæfar 1. maí 2008.
- Fylgiskjal II Áætlun um uppbyggingu alls svæðisins
- Fylgiskjal III Samningur milli Garðabæjar og veitustofnana um verkframkvæmdir
- Fylgiskjal IV Afsal lands
- Fylgiskjal V Yfirlit yfir lágmarksgatnagerðargjöld fjölbýlishúsa
- Fylgiskjal VI Söluskilmálar Urriðaholts ehf.
- Fylgiskjal VII Útreikningur á greiðslum Garðabæjar vegna kaupa á grunneignarétti lóða.
- Fylgiskjal VIII Útreikningur á framlagi Urriðaholts vegna uppbyggingar

19. gr.

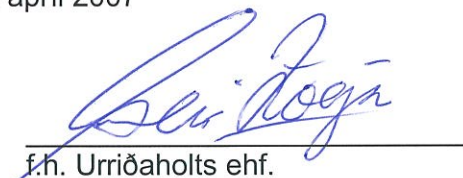
Þinglýsing og stimpilgjöld

Urriðaholt ehf. skal greiða þinglýsingar- og stimpilgjöld af skjölum er varða samning þennan samkvæmt venju. Garðabær greiðir þinglýsingar- og stimpilgjöld vegna útgáfu afsals af landi.

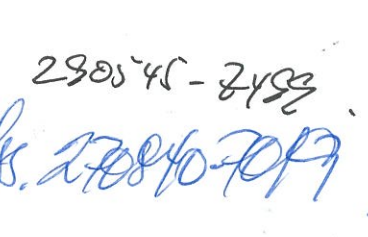
Garðabæ, 20. apríl 2007


f.h. Garðabæjar




f.h. Urriðaholts ehf.

Vottar að rétttri dags.,
undirritun og fjárræði aðila:

 290545-2499
 270840-7077