

Samkomulag

A

Rauðka ehf. er fyrirtæki starfandi í ferðamannaíðnaði og vill auka fjölbreytni í þjónustu fyrir almenning og ferðamenn. Fjallabyggð hefur sýnt þessum framkvæmdum áhuga og samþykkti þann 28. febrúar 2012 að hefja skyldi viðræður milli Rauðku ehf. og félaga því tengdu um hugmyndir um fjárfestingar og uppbyggingu á Siglufirði og aðkomu Fjallabyggðar að því. Einnig var samþykkt að Valtýr Sigurðsson hrl. leiddi viðræðurnar sem oddamaður. Hér á eftir verður gerð grein fyrir hverju verkefni fyrir sig, kveðið á um tímaáætlanir, skyldur samningsaðila og tryggingar fyrir efndum, tengingar verkefna innbyrðis og loks lausn ágreiningsefna og vanefndaúrræði.

1. Miðbær Siglufjarðar.

Rauðka ehf. (Selvík) hefur keypt eignir Egilssíldar og endurselt reksturinn.

Aðilar eru sammála um að skipuleggja þurfi svæðið þar sem hús Egilssíldar eru nú, tjaldstæðið, bílastæði og svæðið undir bökkunum. Við það skipulag yrði höfuðáhersla lögð á að laga svæðið að umhverfinu, þ. e. höfninni, miðbænum, núverandi starfsemi sem og að væntanlegu hóteli þannig að það yrði afþreyingarsvæði fyrir ferðamennsku. Að öðru leyti er vísað til bókunar bæjarráðs um málið.

Hugmynd kom fram um að Rauðka ehf. fengi umræddar lóðir á leigu. Fjallabyggð telur ekkert því til fyrirstöðu og leggur til að samhliða verði gerðir nýir lóðasamningar um þær lóðir Rauðku ehf. eða skyldra félaga til samræmis við breytta nýtingu.

Um er að ræða lóðir á svæðinu á milli Gránugötu að götu við smábátahöfnina og frá Norðurgötu í austri að Snorrögötu í vestri og skilgreindar eru á teikningu tæknideildar Fjallabyggðar og ekki er ágreiningur um.

Samningur um lóð nr. 3b við Snorrögötu mun taka mið af fyrirhugaðri byggingu hótels og verður stækkuð til samræmis við þær hugmyndir eins og fjallað er um í lið 5 í samkomulagi þessu.

Lóðir vestan við Snorrögötu hafa verið skilgreindar og verða lagfærðar af bæjarfélaginu m. t. t. umhverfis og uppbyggingar á svæðinu öllu. Lóð fyrir norðan hús nr. 2. við Snorrögötu er í eigu bæjarfélagsins og er ætluð undir upplýsingaskilti og biðstöð fyrir almenningsvagna. Snorrögata nr. 2 er nýtt undir verbúð og fiskvinnslu. Lóð nr. 4 við

Snorrögötu 4 er ætluð undir bílastæði m.a. fyrir hótél. Aðrar lóðir við Snorrögötu eru í samræmi við notkun.

Skipulagning svæðisins er á forræði Fjallabyggðar en við þá vinnu yrði haft náið samstarf og samráð við forsvarsmenn Rauðku ehf. Mun Rauðka ehf. leggja fram tillögur um skipulag á sínum lóðum en síðan yrði deiliskipulag svæðisins samþykkt í bæjarstjórn Fjallabyggðar.

Fyrir liggur að tjaldstæði á lóð nr. 1 við Snorrögötu þarfnast lagfæringar. Skipta þarf um gras, fjarlægja leir og setja mól í staðinn verði svæðið nýtt með svipuðum hætti og gert er í dag. Leggja þarf lagnir fyrir niðurfallsvatn, tyrfa lóðina að nýju og ganga frá svæðinu. Samningsaðilar munu láta kanna kostnað í samræmi við væntanlegar skipulagshugmyndir og munu kostnaðarskipting og lagfæringar verða til frekari umræðu á milli aðila. Hið sama á við um lóð Rauðku ehf. við Gránugötu þar sem Egilssíldarhúsið stendur ef til þess kemur að húsið verði rífið.

2. Uppfylling við innri höfn þ.e. tanginn.

Forsvarsmenn Rauðku ehf. telja að svæðið, eins og það er nýtt í dag, samrýmist ekki hugmyndum þeirra um heildarmynd af því umhverfi sem þeir óska að starfa í. Hefur Rauðka ehf. lagt fram teikningu sem sýnir hugmyndir þeirra að nýtingu svæðisins. Fyrir liggur að lóðin, eins og hún er þar sýnd, er í samræmi við skipulag en hluti hennar er leigður Bási ehf. Að því frátöldu fara hugmyndir Rauðku ehf. um nýtingu svæðisins saman við skipulagið.

Rauðka ehf. og Bás ehf. hafa verið í viðræðum um að starfsemi Báss ehf. verði flutt af svæðinu og það ræktað upp. Fjallabyggð telur ekkert því til fyrirstöðu að aðstoða Bás ehf. við að fá nýja lóð undir starfseminu verði eftir því leitað af hálfu félagsins.

Fjallabyggð mun sjá til þess að gengið verði frá svæðinu þar sem áhersla er lögð á útvistargildi þess og að byggð sé einungis meðfram þjóðvegi og í samræmi við skipulag vestan núverandi athafnasvæðis Báss ehf.

3. Uppbygging golfvallar á Siglufirði.

Vísað er til stofnsamnings Leynings ses. sem stofnað verður þegar samþykki bæjarráðs og bæjarstjórnar liggur fyrir og telst hann hluti þessa samkomulags.

SUF.
OMR

Hlutverk Leynings ses. er m. a. að byggja nýjan golfvöll í Hólsdal á Siglufirði í samræmi við teikningar að deiliskipulagi fyrir verkefnið sem samþykkt var í skipulags- og umhverfisnefnd þann 2. febrúar 2012 og í bæjarstjórn Fjallabyggðar þann 15. febrúar 2012. Leyningur ses. mun ekki annast rekstur golfvallarins heldur verður reksturinn leigður út. Um hlutverk Leynings ses. er að öðru leyti vísað til stofnsamningsins.

Stofnendur Leynings ses. eru annars vegar Fjallabyggð og hins vegar Rauðka ehf. eða tengd félög. Samkvæmt stofnsamningi leggur Fjallabyggð fram 16 milljónir króna til uppgræðslu á malarnámunum í Hólsdal sem jafnframt nýtist sem undirbygging á lóð fyrir golfvöllinn. Er það í samræmi við fyrri samþykkt Fjallabyggðar um að leggja fram á fjórum árum 16 milljónir til sjálfseignarfélags, sem stofna átti vegna verkefnisins. Að öðru leyti er ekki gert ráð fyrir framlagi Fjallabyggðar í stofnsamningi. Fyrir liggur að Fjallabyggð styður fjárhagslega uppbyggingu á einum golfvelli, þ.e. á Ólafsfirði. Mun bæjarfélagið því eins og á stendur ekki leggja til frekara fjármagn vegna umrædds golfsvæðis.

Tímaáætlanir.

2012. Framkvæmdir hefjast, þ. e. jarðvegsvinna og mótun vallarins.

2013. Uppgræðsla.

2014 . Lok framkvæmda.

2015. Völlurinn tekinn í notkun.

4. Skíðasvæði Fjallabyggðar á Siglufirði.

Vísað er til 3. töluliðar um stofnun Leynings ses. og aðkomu Fjallabyggðar að því.

Leyningur ses. hefur m. a. það hlutverk að byggja upp skíðasvæði Fjallabyggðar á Siglufirði með það í huga að þar verði alhliða vetraríþróttasvæði, samkeppnisfært við önnur sambærileg skíðasvæði í nágrenninu. Samkvæmt stofnsamningi leggur Fjallabyggð óafturkræft til öll mannvirki og búnað sem nú eru fyrir hendi á skíðasvæði Fjallabyggðar á Siglufirði. Á móti leggur Rauðka ehf., eða félag á þess vegum, til 300.000.000 króna.

Gert er ráð fyrir að Fjallabyggð muni áfram styrkja rekstur skíðasvæðisins eins og verið hefur með fjárframlögum sem notuð eru til rekstursins og verði þau ekki lægri en nú. Með því mætir Fjallabyggð skyldum sveitarfélagsins gagnvart íbúunum s.s. til aðgangs að skíðaskála, kostnaðar við lyftugjöld o.fl.

Leyningur ses. mun ekki annast rekstur skíðasvæðisins heldur leigja hann út. Um fyrirhugaðar framkvæmdir og önnur atriði er lúta að þessum þætti er vísað til stofnsamnings Leynings ses.

Tímaáætlanir.

2012. Koma upp Bungulyftu og kanna til hlítar hvort flytja þurfi byrjunarsvæðið með aðkomu Ofanflóðasjóðs. Eigi að flytja svæðið þarf að undirbúa vegalagningu, bílastæði og skipuleggja svæðið með hliðsjón af nýjum upphafsstað og staðfestingu skíðaskála.

2013. Unnið verður við vegalagningu með Vegagerð ríkisins. Skíðaskáli verður reistur.

2014. Framkvæmdum samkvæmt stofnsamningi Leynings ses verði lokið að því leyti sem framkvæmdafé leyfir.

5. Lóð undir hótél við höfnina.

Rauðka ehf. hefur látið frumteikna hótélbyggingu við smábátahöfnina og lýst áhuga á að byggja þar. Bæjarráð hefur samþykkt skipulag lóðarinnar fyrir hótelið og jafnframt samþykkt að gera megi lóðarleigusamning við Rauðku ehf. Hins vegar hefur stærð lóðarinnar ekki verið skilgreind eða sótt um lóðina.

Rauðka ehf. mun leggja fram formlega beiðni um byggingarleyfi á lóðinni með byggingarnefndarteikningu og öðrum nauðsynlegum gögnum m.a. upplýsingum um byggingartíma. Fjallabyggð mun í kjölfarið úthluta Rauðku ehf. lóðinni með formlegum hætti.

Fjallabyggð mun annast vatns- og fráveitu lóðarinnar og annað sem þarf, að lóðarmörkum samkvæmt fjárhagsáætlun fyrir árið 2013 svo og kosta lagfæringar á aðliggjandi svæðum umhverfis lóð undir hótelið samkvæmt framlagðri verk- og kostnaðaráætlun tæknideildar.

Fjallabyggð mun ekki innheimta gatnagerðargjald af lóðinni, enda sér Rauðka ehf. alfarið um grunn hússins og lóðarfyllingar eins og áður greindi. Hins vegar getur Fjallabyggð innheimt önnur gjöld s. s. byggingarleyfisgjald tengigjöld við holræsi og vatnsveitu o. fl. skv. gjaldskrá. Aðilar skulu hafa samvinnu um að framkvæmdir raski sem minnst þjónustu við báta svo og ferðamenn /hjólhýsi.

Gerð hefur verið tillaga að deiliskipulagi fyrir hótélbygginguna. Þar sem byggingarreiturinn telst enn á snjóflóðahættusvæði fæst deiliskipulagið ekki staðfest að sinni af Skipulagsstofnun. Fjallabyggð hefur lagt fram framkvæmdaáætlun, dagsetta í febrúar 2012, um gerð stoðvirkja á Siglufirði 2012-2014. Samkvæmt þeirri áætlun mun ekkert verða því til fyrirstöðu af hálfu Fjallabyggðar að byggingarreiturinn fái staðfestur 2014.

Tímaáætlanir.

- 2012.** Rauðka ehf. mun hefja framkvæmdir við stækkun lóðarinnar eftir að lóðasamningur liggur fyrir.
- 2013.** Rauðka ehf. mun ljúka framkvæmdum á umhverfi lóðarinnar, þ. e. grunn, bryggjur og legupláss í samræmi við teikningar.
- 2014.** Framkvæmdir á hóteli hefjast.
- 2015.** Hótelið tekið í notkun.

Rauðka ehf. verður eigandi að bryggjum á lóðinni og annast viðhald þeirra. Félaginu ber hins vegar að greiða tengigjöld vegna rafmagns- og vatnslagna á bryggjum ef til kemur. Rauðka ehf. er það í sjálfsvald sett hvort innheimt verða gjöld vegna legustæða við bryggjurnar. Verði það gert falla þau til fyrirtækisins.

B

Aðilar líta svo á að skoða beri framkvæmdirnar sem eina heild þannig að gangi eitt verkefnið ekki eftir hafi það áhrif á réttindi og skyldur varðandi önnur verkefni.

Aðilar eru sammála um að vinna saman að verkefninu í þeim tilgangi að skapa byggðarlaginu sérstöðu og gera það eftirsóknarvert í augum ferðamanna í framtíðinni. Þá verði áherslur Fjallabyggðar um lögbundin verkefni, atvinnu- og umhverfismál virt.

Varðandi samráð skulu aðilar tilnefna einn mann af sinni hálfu með fullu umboði til að ræða framkvæmd samkomulags þessa og fylgja því eftir. Þeir skulu hafa umboð til þess að leysa öll minni háttar ágreiningsefni eða framkvæmdaatriði. Fundir skulu haldnir svo oft sem þurfa þykir. Haldin skal gerðarbók þar sem bókaðar skulu helstu niðurstöður og önnur atriði sem máli skipta.

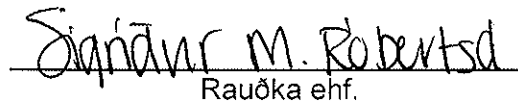
Komi upp ágreiningur um einstök framkvæmdaatriði eða túlkun samnings þessa skulu aðilar freista þess að leysa hann með viðræðum fjögurra aðila, þ. e. tveimur frá hvorum

samningsaðila. Takist það ekki skal kalla til oddamann sem skal vera tilnefndur af Lagastofnun Háskóla Íslands. Skal nefndin þannig skipuð freista þess að finna lausn á þeim álitaefnum sem fyrir liggja.

Fjallabyggð 28. apríl 2012.

Af hálfu beggja aðila er samkomulag þetta undirritað með fyrirvara um samþykki bæjarráðs og bæjarstjórnar fyrir 10. maí 2012.


Fjallabyggð


Rauðka ehf.