SAMNINGUR UM UPPBYGGINGU
NÝS MIÐBÆJAR Á HÖFN Í HORNAFIRÐI

31. OKTÓBER 2026

SAMNINGUR UM UPPBYGGINGU

1. AÐILAR

(a) **Sveitarfélagið Hornafjörður**, kt. 590169-4639, Hafnarbraut 27, 780 Höfn í Hornafirði, („**Sveitarfélagið**“); og

(b) **Landsbyggð hf.,** kt. 481216-0520, Sigtúni 3, 800 Selfoss, eða annað félag innan samstæðu Landsbyggðar hf. sem félagið tilgreinir og samþykkt er af sveitarfélaginu („**Landsbyggð**“);

sameiginlega er vísað til (a) og (b) sem „**aðila**”.

2. BAKGRUNNUR

2.1. Aðilar gerðu með sér viljayfirlýsingu um úthlutun lóða og svæða í tengslum við þróun og uppbyggingu á nýju miðbæjarsvæði á Höfn, dags. 9. október 2025, sem bæjarstjórn samþykkti á fundi sínum sama dag og aðilar undirrituðu rafrænt 12. og 13. janúar 2026 („**viljayfirlýsingin**“).

2.2. Landsbyggð hefur einnig tryggt sér fullan ráðstöfunarrétt yfir lóðum sem í dag eru í eigu Skinneyjar-Þinganess hf. Um er að ræða eftirtaldar lóðir:

Fasteign	Fastanúmer	Lýsing	Bygg.ár	Flatarmál (m²)
Víkurbraut 1	F2218350	Veiðarfæragerð	1962	1.385,3
Víkurbraut 1	F2218350	Geymsla	1962	149,0
Víkurbraut 1	F2218347	Braggar	1962	627,4
Við Víkurbraut	F2181421	Veiðarfærageymsla	1972	904,5
Við Víkurbraut	F2217171	Vörugeymsla	1972	321,5
Við Víkurbraut	F2217172	Vörugeymsla	1972	303,5
Heppuvegur 5	F2221517	Kartöflugeymsla	1956	1.060,0
Samtals				**4.751,2**

2.3. Landsbyggð hefur nýlega eignast fasteignina að Heppuvegi 9 (F2221530).

2.4. Aðilar hafa nú náð samkomulagi um uppbyggingu nýs miðbæjar á Höfn í Hornafirði og gera því með sér samning þennan um samstarf um uppbygginguna.

2.5. Svæði það sem uppbyggingin nær til, og fellur þar með undir efni samnings þessa, nær yfir þær lóðir sem vísað er til í greinum 2.2 og 2.3 og þeirra svæða annarra í eigu eða umráðum aðila sem merkt eru á teikningu þeirri sem sjá má í fylgiskjali 1 við samning þennan, og skoðast sem órjúfanlegur hluti hans. Skipulagssvæðið er um 7,15 ha að stærð og er nánar afmarkað í drögum að deiliskipulagsuppdrætti 2537-DSK-101, útgáfu 3, dags. 29. október 2026 (fylgiskjal 2), deiliskipulagsgreinargerð, útgáfa 3 (fylgiskjal 3) („**deiliskipulagstillagan**“). Það skiptist í hótelreit við höfnina, Heppuhæð, Vigtarsvæði og Bárubyggð.

2.6. Samningur þessi er gerður á grundvelli viljayfirlýsingarinnar og reglna Sveitarfélagsins um úthlutun lóða, sem samþykktar voru 14. júlí 2026 („**úthlutunarreglurnar**“). Úthlutunarreglurnar gilda um úthlutun lóðanna og framkvæmdir á þeim nema sérstaklega sé kveðið á um annað í samningi þessum, sbr. viljayfirlýsinguna og lokamálslið 7. gr. úthlutunarreglnanna.

3. LÓÐAMÁL

3.1. Sveitarfélagið veitir Landsbyggð vilyrði fyrir eftirfarandi lóðum og mun úthluta þeim til Landsbyggðar að uppfylltum skilyrðum greinar 3.4.:

Svæði	Lóð skv. uppdrætti	Núverandi fasteign / fastanúmer	Stærð lóðar (m²)	Fyrirhuguð notkun
Hótelreitur (Svæði A)	Lóð nr. 1	Bátstangi 1 (F2530714) ásamt lóð við Óslandsveg (F2340149), sameinaðar og breyttar skv. deiliskipulagi	9.360	Hótel, um 6.500–7.000 m², allt að 3 hæðir, allt að 120 herbergi / 300 gistirúm
Heppuhæð (Svæði B)	Lóð nr. 3	Óstofnuð [Heppuvegur 3]	352	Blönduð byggð, allt að 2 hæðir
Heppuhæð (Svæði B)	Lóð nr. 2b	Óstofnuð [Bíóbraggi]	254	Blönduð byggð, allt að 2 hæðir
Heppuhæð (Svæði B)	Stækkun lóðar nr. 5	Viðbót við Heppuveg 5 (F2221517), sbr. 3.7. gr.	[um 500]	Blönduð byggð, allt að 2 hæðir

Sveitarfélagið úthlutar Landsbyggð einnig lóðunum Bátstanga 2 (F2530715), Bátstanga 4 (F2530716) og Bátstanga 6 (F2530717), samtals 4.748 m², við gildistöku samnings þessa, sbr. grein 16.1. Samkvæmt deiliskipulagstillögunni eru lóðirnar ætlaðar undir bílastæði fyrir gesti hótels á hótelreit og almenning. Landsbyggð annast og kostar gerð bílastæðanna og skulu þau vera opin almenningi samkvæmt nánari kvöð í lóðarleigusamningi. Tímamörk skv. 7. gr. úthlutunarreglnanna reiknast frá úthlutun hótellóðar skv. grein 3.1. Verði hótellóð ekki úthlutað, eða falli úthlutun hennar niður, falla úthlutanir lóðanna jafnframt niður.

Þær lóðir sem tilgreindar eru hér að ofan verða hér eftir í sameiningu nefndar „**lóðirnar**“.

3.2. Samkvæmt deiliskipulagstillögunni er gert ráð fyrir því að starfsemi hafnarvigtar víki og að Vigtarsvæðið verði mótað sem almenningsrými og tengisvæði milli Heppuhæðar, Bárubyggðar, hótelreits og hafnarinnar. Núverandi vigtarhús getur staðið áfram og verður við hönnun tekin afstaða til þess hvort það verði varðveitt eða fellt inn í uppbyggingu svæðisins. Á Vigtarsvæðinu verður stofnuð ný lóð, en vilyrði Sveitarfélagsins nær ekki til hennar. Aðilar munu hafa samráð um mótun og hönnun Vigtarsvæðisins, sbr. 9. gr.

3.3. Afmörkun þeirra lóða sem ekki hafa verið stofnaðar má finna í fylgiskjali 2 en sú afmörkun er til viðmiðunar og er ekki bindandi fyrir endanlega útfærslu á stærð lóðanna í samþykktu deiliskipulagi. Stærð og staðsetning lóðanna, byggingarmagn, mannvirki, landnotkun og nýting, vernd o.fl. verður nánar ákveðið í deiliskipulagi. Endanleg mörk lóða geta færst til eftir samþykkt deiliskipulags, t.d. vegna gatna, göngustíga og/eða lagna. Stærðir lóða í töflum í greinum 3.1. og 3.5. taka mið af deiliskipulagsuppdrætti og eru leiðbeinandi.

3.4. Úthlutun einstakra lóða skv. grein 3.1., annarra en Bátstanga 2, 4 og 6, fer fram með ákvörðun bæjarstjórnar að tillögu bæjarráðs, sbr. 1. gr. úthlutunarreglnanna, og í áföngum í samræmi við framvinduáætlun skv. 7. gr. Skilyrði úthlutunar eru að (a) deiliskipulag fyrir viðkomandi svæði hafi tekið gildi, sé þess þörf; (b) Landsbyggð hafi sýnt fram á fjármögnun framkvæmda á viðkomandi lóðum, m.a. með staðfestingu fjármálastofnunar, og lagt fram tímaáætlun um upphaf framkvæmda; og (c) Landsbyggð sé í skilum við Sveitarfélagið með opinber gjöld og hafi staðið við skuldbindingar sínar samkvæmt samningi þessum vegna fyrri áfanga.

3.5. Aðrar lóðir í Óslandi en þær sem tilgreindar eru í grein 3.1., og tilgreindar voru í fylgiskjali 1 við viljayfirlýsinguna og taldar eru upp í töflunni hér að neðan („**Óslandslóðirnar**“), falla utan skipulagssvæðis deiliskipulagsbreytingarinnar og er gert ráð fyrir að þær verði byggðar upp í síðari áfanga (Svæði D).

Svæði	Fasteign	Fastanúmer	Stærð lóðar (m²)
Ósland	Óslandsvegur 2	F2509554	17.615
Ósland	Sandeyri 8	F2509557	3.463
Ósland	Sandeyri 10	F2509553	2.251
Ósland	Ófeigstangi 1	F2530743	1.586
Ósland	Ófeigstangi 3	F2530733	1.586
Ósland	Ófeigstangi 5	F2530734	1.579
Samtals			**28.080**

Sveitarfélagið veitir Landsbyggð vilyrði fyrir Óslandslóðunum til 12 mánaða eftir gildistöku deiliskipulagsbreytingarinnar, sbr. 10. gr. úthlutunarreglnanna. Bæjarráð getur endurnýjað vilyrðið um 12 mánuði í senn, enda sé uppbygging í samræmi við framvinduáætlun, en þó aldrei lengur en til 31. desember 2031. Hafi Óslandslóðunum ekki verið úthlutað fyrir þann tíma fellur vilyrðið niður án sérstakrar tilkynningar og án þess að Landsbyggð eigi kröfur á hendur Sveitarfélaginu. Um úthlutun Óslandslóðanna fer að öðru leyti skv. grein 3.4.

3.6. Landsbyggð skal, án endurgjalds, láta Sveitarfélaginu í té þá hluta lóða sinna sem samkvæmt deiliskipulagi því sem unnið er skv. 6. gr. verða að götum, stígum, torgum, bílastæðum eða öðrum almenningsrýmum, og þola kvaðir innan lóða um gönguleiðir, lagnir og aðgengi sem af því leiða. Hafi lóð verið úthlutað áður en deiliskipulagið tekur gildi skal lóðarleigusamningi breytt til samræmis. Landsbyggð á hvorki rétt til bóta né lækkunar gjalda vegna þessa. Ákvæðið tekur til allra lóða innan skipulagssvæðisins sem Landsbyggð á, hefur forræði á, leigir eða fær úthlutað samkvæmt samningi þessum.

3.7. Viðbótarland sem fellur til lóða Landsbyggðar úr landi Sveitarfélagsins telst úthlutað samkvæmt samningi þessum og fer um það samkvæmt úthlutunarreglunum og gjaldskrám Sveitarfélagsins. Aðilar skulu gera nauðsynlega lóðarleigusamninga og eftir atvikum samninga um lóðarbreytingar eða makaskipti. Landsbyggð ber kostnað af stofnun, skráningu og þinglýsingu lóða.

4. LÓÐARLEIGUSAMNINGAR

4.1. Við úthlutun lóða skv. 3. gr. verður gerður sérstakur lóðarleigusamningur um hverja lóð þegar byggingarleyfi hefur verið gefið út vegna framkvæmda á viðkomandi lóð, sbr. 12. gr. úthlutunarreglnanna. Lóðarleigusamningar skulu að jafnaði gerðir til 75 ára hvað varðar íbúðarlóðir og til 50 ára hvað varðar atvinnuhúsnæði.

4.2. Í lóðarleigusamningi fyrir lóðirnar koma fram ákvæði um réttindi og skyldur aðila, ákvæði um kvaðir sem gilda um viðkomandi lóð auk annarra hefðbundinna og venjubundinna ákvæða sem gilda um slíka samninga. Landsbyggð er óheimilt að framselja eða veðsetja lóðaréttindi fyrr en bygging á viðkomandi lóð er komin á byggingarstig 2 skv. ÍST 51:2001, nema með skriflegu samþykki bæjarráðs, sbr. 3. mgr. 5. gr. úthlutunarreglnanna. Þrátt fyrir framangreint er Landsbyggð heimilt, eftir að lóðarleigusamningur hefur verið gerður og honum þinglýst, að veðsetja lóðarréttindi til tryggingar fjármögnun framkvæmda á viðkomandi lóð.

4.3. Landsbyggð getur óskað eftir úthlutun lóða sem tilgreindar eru í 3.1. gr. þegar deiliskipulag fyrir þær hefur tekið gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda og skilyrði 3.4. gr. eru að öðru leyti uppfyllt. Lóðarvilyrði samkvæmt samningi þessum gildir í 12 mánuði frá gildistöku deiliskipulags. Bæjarráði er heimilt, að beiðni Landsbyggðar, að endurnýja vilyrðið til allt að 12 mánaða í senn, enda hafi Landsbyggð staðið við skyldur sínar samkvæmt samningi þessum og tafir á skipulagsgerð eða byggingarhæfi lóða stafi ekki af atvikum sem Landsbyggð ber ábyrgð á. Samanlagður gildistími vilyrðis skal þó aldrei vera lengri en fjögur ár frá undirritun samnings þessa. Fyrir lóðarvilyrði greiðist gjald skv. 11.2. gr.

5. ÁÆTLUÐ BYGGINGARÁFORM

5.1. Lóðir í umráðum Landsbyggðar skv. greinum 2.2. og 2.3. eru hluti af heildaruppbyggingu svæðisins og skal uppbygging þeirra fara fram í samræmi við framvinduáætlun skv. 7. gr. Gert er ráð fyrir að lóðunum verði skipt og þeim breytt í samræmi við deiliskipulag, sbr. greinar 3.6. og 3.7. Framselji Landsbyggð þær lóðir til þriðja aðila skal Landsbyggð tryggja að framsalshafi gangist undir skuldbindingar samnings þessa að því er þær lóðir varðar.

6. SKIPULAGSMÁL

6.1. Aðilar staðfesta hér með að þeir munu standa saman að þróun, skipulagsgerð og uppbyggingu svæðisins. Fyrirhugað er að uppbygging á svæðinu feli í sér byggingu íbúða, hótels, verslunar og þjónustu ásamt vönduðum almenningsrýmum sem tengja miðbæinn við höfnina samkvæmt deiliskipulagstillögu.

6.2. Samkvæmt deiliskipulagstillögunni er gert ráð fyrir (a) hóteli á hótelreit við höfnina, um 6.500–7.000 m², allt að þremur hæðum, með allt að 120 herbergjum; (b) blandaðri byggð á Heppuhæð, um 3.050 m² ofanjarðar, þar af um 950 m² íbúðarhúsnæði og um 2.100 m² atvinnuhúsnæði, í byggingum á allt að tveimur hæðum, sem ramma inn Hepputorg; (c) íbúðarbyggð á Bárureit, um 85 íbúðum og allt að 7.150 m² byggingarmagni ofanjarðar, í byggingum á tveimur til þremur hæðum; og (d) Hepputorgi, almenningssvæði við Báruna, nýrri lóð og almenningsrými á Vigtarsvæði og hafnarstíg meðfram höfninni. Tölurnar eru leiðbeinandi og ráðast endanlega af deiliskipulagi.

6.3. Við gerð og breytingar á skipulagi í tengslum við uppbyggingu svæðisins skulu aðilar eiga samráð og gott samstarf við alla hagsmunaaðila eftir því sem þörf verður á.

6.4. Sveitarfélagið fer með allar skyldur sveitarfélags gagnvart svæðinu og fyrirhugaðri uppbyggingu, sem felast m.a. í því að hafa forræði á skipulagsmálum svæðisins, annast gatnagerð, veita byggingaleyfi o.fl. í samræmi við ákvæði laga og reglna og fært þykir á hverjum tíma.

6.5. Aðalskipulag Sveitarfélagsins Hornafjarðar 2025–2040 var samþykkt í bæjarstjórn 10. september 2026 og hefur verið sent Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun til staðfestingar, sbr. mál nr. 11/2023 í Skipulagsgátt**.** Það tekur m.a. mið af þeim uppbyggingaráformum sem samningur þessi nær til og er forsenda þess að deiliskipulagsbreyting nái fram að ganga. Sveitarfélagið mun leitast við að hraða afgreiðslu og gildistöku nýs aðalskipulags eins og kostur er. Gert er ráð fyrir að nýtt deiliskipulag leysi alfarið af hólmi deiliskipulag Hafnarvíkur-Heppu-Hafnar frá 15. desember 2011 og deiliskipulag Víkurbrautar 1 og 5, Álaugarvegar 2 og Heppuvegar 5 og 7 frá 12. september 2024, og að hluta deiliskipulag Hornafjarðarhafnar við Ósland frá 10. maí 2023.

6.6. Landsbyggð skuldbindur sig til að byggja upp nýtt miðbæjarsvæði á lóðunum í samræmi við samþykkt deiliskipulag, eins og því verður breytt í kjölfar breytingar á aðalskipulagi. Landsbyggð tekur að sér, á eigin kostnað, alla hönnunarvinnu við undirbúning og gerð skipulags á svæðinu sem og að sækja um öll nauðsynleg leyfi fyrir framkvæmdunum og semja við veitustofnanir um nauðsynlegar tengingar. Deiliskipulagstillaga skal unnin af ráðgjöfum sem uppfylla skilyrði skipulagslaga og í samráði við skipulagsfulltrúa Sveitarfélagsins, sbr. 38. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, og er afgreiðsla hennar á forræði skipulagsyfirvalda Sveitarfélagsins.

6.7. Aðilar eru sammála um að leggja samning þennan, ásamt deiliskipulagstillögunni, fyrir íbúa í ráðgefandi íbúakosningu áður en deiliskipulagstillagan verður auglýst. Áður en til íbúakosningar kemur skal Landsbyggð kynna skipulagstillöguna og samning þennan ítarlega fyrir íbúum á opnum kynningarfundi, á eigin kostnað, sbr. viljayfirlýsinguna. Gert er ráð fyrir að íbúakosningin fari fram dagana 5.-15. desember 2026.

Sveitarfélagið hefur umsjón með íbúakosningunni og ber allan kostnað við hana. Íbúakosningin er ráðgefandi, sbr. 3. mgr. 107. gr. sveitarstjórnarlaga nr. 138/2011, og fer endanleg afgreiðsla samnings þessa fram í bæjarstjórn að henni lokinni, sbr. grein 16.1. Samþykki bæjarstjórn ekki samning þennan að lokinni íbúakosningu eiga aðilar engar kröfur hvor á hendur öðrum af því tilefni.

6.8. Aðilar stefna að því að deiliskipulagstillaga fyrir svæðið verði auglýst eins skjótt og verða má, að undangenginni íbúakosningu og jákvæðri niðurstöðu hennar. Aðilar ráðgera að deiliskipulag verði frágengið og samþykkt í bæjarstjórn og taki gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda innan 3 mánaða frá gildistöku aðalskipulagsins, en þó eigi síðar en 1. september 2027 („**skipulagsfrestur**"). Kostnaður við deiliskipulagsgerð skal borinn af Landsbyggð. Hið sama á við um kostnað við nauðsynlegar rannsóknir og greiningar sem skipulagslýsing gerir ráð fyrir.

6.9. Hafi breytt deiliskipulag ekki tekið gildi við lok skipulagsfrests, eins og hann kann að hafa verið framlengdur, er hvorum aðila um sig heimilt að losna undan samningi þessum með skriflegri tilkynningu til gagnaðila. Berist slík tilkynning ekki innan 60 daga frá lokum frestsins helst samkomulagið í gildi. Komi til slíkra slita á hvorugur aðili kröfu á hendur hinum vegna kostnaðar eða tjóns sem leiðir af því að deiliskipulag hefur ekki tekið gildi og ber hvor aðili sinn kostnað.

6.10. Við skipulagsgerð og uppbyggingu skal tryggt áframhaldandi aðgengi almennings að höfninni og skal aðgengi rekstraraðila á svæðinu unnið í nánu samráði við þá, sbr. viljayfirlýsinguna. Nánar skal kveðið á um þetta í deiliskipulagi og lóðarleigusamningum eftir því sem við á.

6.11. Samningur þessi tekur einungis til lóða og svæða í eigu eða umráðum Sveitarfélagsins og lóða í umráðum Landsbyggðar.

7. ÁFANGASKIPTING VERKEFNISINS

7.1. Uppbygging svæðisins skal fara fram í áföngum samkvæmt framvinduáætlun. Drög að henni eru í fylgiskjali 4. Aðilar skulu samþykkja endanlega framvinduáætlun á grundvelli draganna fyrir undirritun samnings þessa, sbr. grein 16.1, og kemur hún þá í stað draganna. Framvinduáætlunin skuldbindur Sveitarfélagið ekki umfram ákvæði samnings þessa.

7.2. Fyrirhugað er að í fyrsta áfanga verði ráðist í uppbyggingu hótels á hótelreit við höfnina (Svæði A), sbr. fylgiskjal 1, með allt að 120 herbergjum og bílastæðum á lóðunum Bátstanga 2, 4 og 6, sbr. grein 3.1, ásamt gerð gönguleiðar (hafnarstígs) meðfram höfninni. Í öðrum áfanga er gert ráð fyrir að ráðist verði í uppbyggingu og breytingar á Heppuhæð ásamt gerð Hepputorgs (Svæði B). Áætlað er að fyrsti og annar áfangi skarist þannig að lok þeirra verði á sama tíma. Í þriðja áfanga verði reist íbúðabyggð (Svæði C) þar sem svokölluð Bárubyggð er. Nánari áfangaskipting og tímasetningar ráðast af framvinduáætlun skv. 7.1. gr.

7.3. Aðilar gera með sama hætti ráð fyrir því að framkvæmdum við gatnagerð, opin svæði o.fl. verði einnig áfangaskipt þannig að þær séu í takt við þá áfangaskiptingu sem lýst er í grein 7.2.

7.4. Eftir að hönnun er að fullu lokið og deiliskipulag hefur tekið gildi, skal Sveitarfélagið gera samninga við verktaka um framkvæmdir við gatnagerð o.fl. eins fljótt og kostur er að gættum lagaskyldum við slíkar framkvæmdir og fjárheimildir í fjárhagsáætlun.

7.5. Landsbyggð skal hefja byggingarframkvæmdir í takt við framvinduáætlun þegar í stað eftir að lóðirnar verða byggingarhæfar og hraða framkvæmdum eins og kostur er. Um tímamörk framkvæmda á hverri lóð fer skv. 7. gr. úthlutunarreglnanna. Um vanefndir, dagsektir og framlengingu fresta fer skv. 8. gr. úthlutunarreglnanna, sbr. þó 14. gr.

7.6. Miða skal við að uppbyggingu á hótelreit og Heppusvæði ljúki innan 5 ára frá því breytt deiliskipulag hefur tekið gildi og byggingarhæfar lóðir hafa verið afhentar í samræmi við breytt skipulag. Heildarframkvæmdartími á þeim svæðum skal þó aldrei vera lengri en 6 ár frá sama tímamarki og fellur samkomulag þetta úr gildi að þeim tíma liðnum að því varðar þær lóðir þar sem ekki hafa verið byggðar og falla úthlutanir og vilyrði vegna þeirra lóða þá niður. Lóð telst byggð, í skilningi þessa ákvæðis, hafi byggingarleyfi verið gefið út fyrir hana og framkvæmdir hafnar á henni. Falli lóðir utan samningsins skv. framangreindu fer um uppgjör skv. 14.2. gr.

7.7. Uppbygging Bárubyggðar (Svæði C) er fyrirhuguð í síðari áfanga og er ekki settur tímafrestur fyrir hana í samningi þessum. Aðilar skulu ákveða tímasetningu hennar í sameiningu, eigi síðar en þegar uppbygging á svæðum A og B er lokið. Um framkvæmdir sveitarfélagsins á svæðinu fer skv. 13. gr.

7.8. Samþykki beggja aðila þarf til að víkja frá samþykktri framvinduáætlun. Aðilar skulu endurskoða áætlunina að lágmarki árlega. Af hálfu Sveitarfélagsins tekur bæjarráð ákvörðun um breytingar á framvinduáætlun. Samanlögð framlenging fresta vegna hvers áfanga skal ekki vera lengri en 12 mánuðir nema bæjarstjórn samþykki annað, sbr. 4. mgr. 8. gr. úthlutunarreglnanna.

7.9. Aðilar skuldbinda sig til þess að vinna í sameiningu að verkefninu á grundvelli þessa samnings og fylgiskjala við hann og munu hafa með sér náið samstarf um uppbygginguna.

8. FRAMKVÆMDIR INNAN LÓÐA OG Í BÆJARLANDI

8.1. Landsbyggð annast og ber allan kostnað af hönnun, framkvæmdum og frágangi innan lóðanna, þ.m.t. jarðvinnu, jarðvegsskiptum, lögnum innan lóða, bílastæðum innan lóða og lóðarfrágangi í samræmi við samþykkt deiliskipulag, aðaluppdrætti og úthlutunar-reglurnar.

8.2. Landsbyggð er óheimilt að nýta bæjarland utan lóða, t.d. undir vinnubúðir, nema með leyfi Sveitarfélagsins og með þeim skilmálum sem það setur. Landsbyggð ber ábyrgð á tjóni sem framkvæmdir á vegum félagsins valda á eignum Sveitarfélagsins, gatnakerfi og lögnum og skal skila bæjarlandi í sama ástandi og það var í við upphaf framkvæmda.

8.3. Landsbyggð skal haga framkvæmdum þannig að sem minnst röskun verði á umferð, hafnarstarfsemi og starfsemi annarra lóðarhafa á svæðinu og skal kynna framkvæmdaáætlanir fyrir Sveitarfélaginu og nærliggjandi lóðarhöfum með hæfilegum fyrirvara.

8.4. Almenningssvæði við Báruna, sbr. deiliskipulagstillögu, verður innan lóðar nr. 1 í Bárubyggð. Landsbyggð annast og kostar hönnun, gerð, rekstur og viðhald svæðisins, og skal það gert samhliða uppbyggingu Bárubyggðar og vera opið almenningi samkvæmt kvöð sem kveðið verður á um í deiliskipulagi og lóðarleigusamningi. Aðilar geta samið um að Sveitarfélagið taki við svæðinu. Slíkt samkomulag er háð samþykki bæjarstjórnar, og skal Landsbyggð þá láta Sveitarfélaginu í té landið án endurgjalds, sbr. grein 3.6.

9. FRAMKVÆMDIR VIÐ GATNAGERÐ, OPIN SVÆÐI O.FL.

9.1. Sveitarfélagið mun annast endanlega hönnun gatna og gatnagerð, þ.m.t. stígagerð og frágang opinna svæða, innan skipulagssvæðisins og tengingu við núverandi gatnakerfi. Með samkomulagi þessu veitir Landsbyggð Sveitarfélaginu leyfi án endurgjalds til hvers konar framkvæmda á vegum Sveitarfélagsins, veitustofnana eða verktaka á þeirra vegum í tengslum við þau svæði sem eru í umráðum Landsbyggðar. Landsbyggð skal jafnframt, án endurgjalds, þola kvaðir um lagnir, umferð og aðgengi á lóðum sínum sem leiða af samþykktu deiliskipulagi.

9.2. Sveitarfélagið annast framkvæmdir við allar tengingar við svæðið, götulýsingu, lagningu skólp- og regnvatslagna (eða eftir atvikum ofanvatnslausna) að lóðum innan skipulagssvæðis og að svæðinu, ásamt dreifiæðum hitaveitu og vatnsveitu. Að því marki sem veitukerfi eru á forræði annarra veitufyrirtækja en Sveitarfélagsins mun Sveitarfélagið beita sér fyrir því að framkvæmdir þeirra verði í takt við framvinduáætlun, en ber ekki ábyrgð á efndum þeirra.

9.3. Sveitarfélagið mun sjá um eftirtaldar framkvæmdir utan lóða í samræmi við deiliskipulagstillöguna og áfangaskiptingu skv. 7. gr.:

(a) færsla Víkurbrautar til vesturs á kaflanum milli Heppuvegar 5 og bragganna;

(b) lagningu nýrrar tengigötu (Bárugötu), milli Víkurbrautar og Hafnarbrautar;

(c) útfærslu Heppuvegar sem einstefnu- og vistgötu;

(d) gerð Hepputorgs;

(e) mótun almenningsrýmis á Vigtarsvæði, þ.m.t. að loka enda Hafnarbrautar framan við Pakkhúsið sem almennrar akstursleiðar;

(f) gerð göngutengingar (hafnarstígs) meðfram höfninni sem tengir hótelreit og Heppuhæð, í samræmi við heildaryfirbragð deiliskipulagsins;

(g) frágang athafnasvæðis fyrir smábátastarfsemi austan hótelreits.

Sveitarfélagið ákveður hönnun, útlit, umfang og tímasetningu framkvæmda samkvæmt þessari grein í samráði við Landsbyggð, sbr. grein 9.5. og innan fjárheimilda, sbr. grein 9.6. Sá hluti hafnarstígs sem liggur innan hótellóðar skal gerður og honum viðhaldið af Landsbyggð í samræmi við kvöð um gönguleið og hönnun Sveitarfélagsins, sbr. greinar 3.6 og 8.1.

9.4. Bílastæði á svæðinu skulu útfærð í samræmi við kafla 4.3 í greinargerð deiliskipulagstillögunnar. Sveitarfélagið annast gerð almenningsbílastæða í bæjarlandi, m.a. meðfram Víkurbraut og Heppuvegi, við Álaleiru og austan Heppuhæðar og á Miklagarðsbryggju sem verða samnýtt með hafnarstarfsemi, ásamt tengibúnaði fyrir hleðslustöðvar á völdum stæðum. Landsbyggð annast og kostar bílastæði innan lóða, þ.m.t. bílastæði á hótellóð, bílakjallara í Bárubyggð og bílastæði á lóðunum Bátstanga 2, 4 og 6, sbr. 3.1. gr. Heimilt er að semja um samnýtingu almenningsstæða og stæða innan lóða.

9.5. Landsbyggð mun leggja fram tillögu að forhönnun og/eða hönnunarleiðbeiningar fyrir götur, stíga og opin svæði í samræmi við áherslur og hugmyndafræði deiliskipulagstillögu í samráði við Sveitarfélagið. Sveitarfélagið mun annast verkhönnun sem skal bera undir Landsbyggð áður en framkvæmdir hefjast.

9.6. Framkvæmdir Sveitarfélagsins skv. 9.1.-9.4. gr. eru háðar fjárheimildum í fjárhagsáætlun Sveitarfélagsins hverju sinni, sbr. 13. gr. Meginregla samnings þessa er að Landsbyggð annist og kosti framkvæmdir innan lóða, sbr. 8. gr., en Sveitarfélagið framkvæmdir utan lóða, sbr. greinar 9.1-9.4. Komi aðilar sér saman um sameiginleg verkefni utan lóða sem tengjast sérstaklega uppbyggingu Landsbyggðar skulu þeir, í samræmi við viljayfirlýsinguna, gera um það sérstakt samkomulag þar sem m.a. verður kveðið á um kostnaðaráætlun, verkaskiptingu og skiptingu kostnaðar.

10. MIKLIGARÐUR

10.1. Aðilar munu standa saman að uppbyggingu og endurbótum á svokölluðum Miklagarði (Krosseyrarvegi 5-7), F2238117. Áætlað er að verkefnið verði unnið í sameiningu beggja aðila og að eignarhaldi hinnar endurgerðu fasteignar verði skipt á milli aðila með þeim hætti sem aðilar komast að samkomulagi að, og að kostnaði við endurgerðina verði deilt með sama hætti. Komi til þess verður gert sérstakt samkomulag um Miklagarð þar sem nánar verður fjallað um réttindi og skyldur,

fjármögnun, kvöðum um leyfilega starfsemi, rekstur og viðhald fasteignar ásamt framtíðareignarhaldi.

10.2. Gerð sérstaks samkomulags um Miklagarð er háð samþykki bæjarstjórnar, fjárheimildum og lögum og reglum sem gilda um slík verkefni eftir því sem við á. Afstaða til varðveislu, breytinga eða endurbyggingar Miklagarðs verður mótuð við gerð deiliskipulagstillögu, m.a. í samráði við Minjastofnun, og er samkomulag um Miklagarð háð þeirri niðurstöðu.

11. GATNAGERÐARGJÖLD OG ÖNNUR GJÖLD

11.1. Sveitarfélagið mun innheimta gatnagerðargjöld af byggingum á svæðinu í samræmi við gildandi gjaldskrá gatnagerðargjalda, byggingargjalda og þjónustu embættis byggingarfulltrúa Sveitarfélagsins Hornafjarðar nr. 888/2025 („**gjaldskráin**“). Gatnagerðargjöld skulu greidd innan þeirra fresta sem greinir í gjaldskrá og fellur úthlutun lóðar sjálfkrafa úr gildi séu þau ekki greidd innan frestsins, sbr. 1. mgr. 8. gr. úthlutunarreglnanna.

11.2. Landsbyggð skal í samræmi við grein 4.1 gjaldskrárinnar, greiða staðfestingargjald að fjárhæð 1 milljón króna (eina milljón króna) við úthlutun hverrar lóðar. Staðfestingargjald gengur upp í gatnagerðargjald og/eða byggingagjöld eftir atvikum. Gjöld samkvæmt þessari grein eru óafturkræf, sbr. 6. gr. úthlutunarreglnanna.

11.3. Önnur lögbundin gjöld vegna byggingarframkvæmda s.s. heimæðargjald vatnsveitu skv. lögum um vatnsveitur sveitarfélaga nr. 32/2004, tengigjald fráveitu skv. lögum um uppbyggingu og rekstur fráveitna nr. 9/2009 og byggingarleyfisgjald skv. lögum um mannvirki nr. 160/2010, skulu innheimt af lóðarhöfum í samræmi við ákvæði laga eftir viðkomandi gjaldskrám.

12. SAMVINNA, SAMRÁÐ, UPPLÝSINGAGJÖF OG TILKYNNINGAR.

12.1. Aðilar lýsa því yfir að þeim sé ljóst að til að uppbygging svæðisins heppnist vel og gangi hratt fyrir sig sé nauðsynlegt að aðilar hafi nána samvinnu um skipulag, hönnun og framkvæmdir sem tengjast svæðinu. Munu aðilar í því skyni halda reglulega samráðsfundi á meðan hönnunar-, framkvæmda- og uppbyggingartími stendur yfir, eigi sjaldnar en á þriggja mánaða fresti. Fundir fulltrúa aðila skulu færðir til bókar. Fulltrúar aðila í upphafi skulu vera:

(a) Hjalti Þór Vignisson, bæjarstjóri Sveitarfélagsins

(b) Friðjón Sigurðarson, framkvæmdastjóri hjá Landsbyggð hf.

12.2. Auk samráðs aðila skv. grein 12.1. skal Sveitarfélagið, í samvinnu við Landsbyggð, koma á fót samráðshópi hagsmunaaðila á svæðinu. Sveitarfélagið ákveður nánar skipan og starfshætti hópsins. Hlutverk hans er að vera vettvangur upplýsingamiðlunar og samráðs um skipulag, áfangaskiptingu, framkvæmdir og mótun almenningsrýma á svæðinu, þ.m.t. aðgengi að höfninni og samspil uppbyggingar við hafnarstarfsemi.

12.3. Samráðshópur hagsmunaaðila skal funda eigi sjaldnar en tvisvar á ári og jafnan áður en framkvæmdir hefjast við hvern áfanga. Landsbyggð skal kynna hópnum framvindu verkefnisins og fyrirhugaðar framkvæmdir. Samráðshópurinn er ráðgefandi. Ábendingar hans binda hvorki aðila samnings þessa né skipulagsyfirvöld og hagga ekki lögbundnu kynningar- og samráðsferli samkvæmt skipulagslögum.

12.4. Aðilar munu jafnframt veita hvor öðrum greiðlega allar upplýsingar um stöðu mála sem tengjast verkefninu, leitast við að hraða afgreiðslu umsókna, leyfa og fyrirspurna vegna svæðisins.

12.5. Tilkynningar samkvæmt samningi þessum skulu vera skriflegar og sendar á eftirfarandi netföng: Sveitarfélagið: Hjalti@hornafjordur.is; Landsbyggð: fridjon@landsbyggd.is.

13. SAMHÆFING FRAMKVÆMDA

13.1. Framkvæmdir Landsbyggðar innan lóða og framkvæmdir Sveitarfélagsins utan lóða, sem og sameiginlegar framkvæmdir, skulu haldast í hendur í samræmi við framvinduáætlun skv. 7. gr. og samræmdar á vettvangi samráðs skv. grein 12.1. Sveitarfélagið hefur ekki framkvæmdir við tiltekinn áfanga fyrr en lóðum hans hefur verið úthlutað og skilyrði greinar 3.4 eru uppfyllt, en skal þá hefja þær eins fljótt og kostur er svo þær tefji ekki uppbyggingu Landsbyggðar.

14. AFTURKÖLLUN LÓÐA, LOK SAMNINGS O.FL.

14.1. Komi til verulegra vanefnda af hálfu Landsbyggðar við framkvæmd tiltekins áfanga, þar með talið verulegs dráttar frá samþykktri framvinduáætlun skv. 7. gr. eða vanskila á greiðslu gjalda er Sveitarfélaginu heimilt að afturkalla úthlutun þeirra lóða sem viðkomandi áfangi tekur til að undangenginni skriflegri áskorun og 90 daga fresti til úrbóta. Með verulegum drætti er átt við að viðkomandi áfangi hafi dregist um 180 daga eða meira frá samþykktri framvinduáætlun, að teknu tilliti til framlengingar skv. 7.8. gr. Afturköllun tekur ekki til lóða þar sem framkvæmdir eru hafnar, eða þeim lokið. Áður en til afturköllunar lóða kemur skal Landsbyggð gefinn kostur á að finna trúverðugan aðila til að taka við viðkomandi áfanga enda hljóti sá aðili samþykki Sveitarfélagsins, og skal það gert innan frestsins til úrbóta. Um afturköllun fer að öðru leyti eftir reglum stjórnsýslulaga nr. 37/1993. Ákvæði þessarar greinar hagga ekki heimildum Sveitarfélagsins skv. 8. gr. úthlutunarreglnanna.

14.2. Komi til afturköllunar skv. 14.1. gr. falla lóðarréttindi viðkomandi lóða aftur til Sveitarfélagsins og er því heimilt að úthluta lóðunum að nýju. Aðilar skulu vinna saman að því að nýr lóðarhafi, sem Sveitarfélagið samþykkir, taki við viðkomandi áfanga og greiði Landsbyggð fyrir þá verkþætti sem lokið er og nýtast nýjum lóðarhafa, þ.m.t. hönnunarkostnað. Sveitarfélagið ber ekki ábyrgð á slíkri greiðslu. Um endurgreiðslu gjalda fer skv. 9. gr. úthlutunarreglnanna og á Landsbyggð þannig rétt á endurgreiðslu greiddra gatnagerðargjalda skv. 9. gr. laga nr. 153/2006 um gatnagerðargjald, en ekki staðfestingargjalds, gjalds fyrir lóðarvilyrði eða annars útlagðs kostnaðar.

14.3. Verði Landsbyggð tekið til gjaldþrotaskipta skal samkomulag þetta teljast niður fallið og falla þá lóðaréttindi aftur til Sveitarfélagsins að því marki sem lög nr. 12/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl. heimila, og að gættum þinglýstum veðréttindum yfir lóðarréttindum. Komi til þessa skal uppgjör eiga sér stað í samræmi við 14.2. gr.

15. ÞINGLÝSINGAR-, STIMPIL- OG SKRÁNINGARGJÖLD LÓÐA

15.1. Landsbyggð greiðir öll þinglýsingar- og stimpilgjöld vegna nýrra lóða og gjöld vegna skráningar á nýjum lóðum í fasteignaskrá sé um slíkt að ræða. Landsbyggð ber jafnframt kostnað af þinglýsingu lóðarleigusamninga, sbr. viljayfirlýsinguna.

16. FORSENDUR OG FYRIRVARAR

16.1. Samningur þessi er gerður með fyrirvara um samþykki bæjarstjórnar Sveitarfélagsins og öðlast gildi þegar bæjarstjórn hefur samþykkt hann.

16.2. Samningur þessi er gerður með fyrirvara um að framsal lóða Skinneyjar-Þinganess til Landsbyggðar skv. 2.2. gr. gangi eftir. Hafi framsalið ekki gengið eftir fyrir lok skipulagsfrestsins er hvorum aðila um sig heimilt að segja samningi þessum upp án þess að aðilar eigi kröfur hvor á hendur öðrum.

16.3. Aðilar bera hvor um sig sinn kostnað af gerð samnings þessa og undirbúningi verkefnisins, nema annað sé sérstaklega tekið fram. Landsbyggð á ekki kröfu á hendur Sveitarfélaginu vegna kostnaðar sem félagið hefur lagt í vegna verkefnisins falli samningur þessi niður eða verði honum slitið samkvæmt ákvæðum hans.

17. FRAMSAL OG BREYTINGAR

17.1. Landsbyggð er óheimilt að framselja réttindi og skyldur samkvæmt samningi þessum, í heild eða að hluta, nema með skriflegu samþykki Sveitarfélagsins, sbr. viljayfirlýsinguna.

17.2. Breytingar á samningi þessum og fylgiskjölum hans skulu gerðar skriflega og eru því aðeins skuldbindandi fyrir Sveitarfélagið að bæjarstjórn eða bæjarráð, eftir því sem við á, hafi samþykkt þær.

18. ÁGREININGUR OG VARNARÞING

18.1. Um samning þennan gilda íslensk lög.

18.2. Aðilar lýsa því yfir að þeir muni leita allra leiða til að leysa úr málum sem upp kunna að koma vegna svæðisins og samnings þessa með hagsmuni beggja aðila og svæðisins að leiðarljósi.

18.3. Komi til ágreinings sem aðilar ná ekki að jafna skal mál vegna hans rekið fyrir Héraðsdómi Austurlands.

19. FYLGISKJÖL

- Fylgiskjal 1: Yfirlitskort – Höfn í Hornafirði, yfirlit lóða (kort 005), sbr. 2.5. og 7.2. gr.
- Fylgiskjal 2: Deiliskipulagsuppdráttur 2537-DSK-101, útgáfa 3, dags. 29. október 2026 (Batteríið arkitektar).
- Fylgiskjal 3: Greinargerð og skipulagsskilmálar deiliskipulagstillögu, útgáfa 3, dags. 29. október 2026.
- Fylgiskjal 4: Framvinduáætlun, drög dags. 29. október 2026, sbr. 7.1. gr.
- Fylgiskjal 5: Viljayfirlýsing aðila, dags. 9. október 2025.
- Fylgiskjal 6: Reglur Sveitarfélagsins Hornafjarðar um úthlutun lóða, samþykktar 14. júlí 2026.

Höfn í Hornafirði, [ ]

Landsbyggð hf. Sveitarfélagið Hornafjörður

DRÖG