

Ísold fasteignafélag ehf., (hér eftir nefnt „Ísold“), kt. 551122-0850, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík og Íþróttabandalag Akraness (hér eftir nefnd „ÍA“ kt. 670169-2199, Jaðarsbökkum íþróttamiðstöð, 300 Akranes og Knattspyrnufélag Í.A. hér eftir nefnt „KFÍA“), kt. 500487-1279, Jaðarsbraut íþróttav, 300 Akranes og Akraneskaupstaður, (hér eftir nefnt „Akraneskaupstaður“), kt. 410169-4449, Dalbraut 4, 300 Akranes, gera með sér eftirfarandi

## VILJAYFIRLÝSINGU

### 1. gr.

#### Tildrög og tilgangur viljayfirlýsingar

Ísold hefur lýst áhuga sínum til að standa að metnaðarfullri uppbyggingu hótels, baðlóns og heilsulindar á Akranesi á svæði sem er nánar lýst á fylgiskjali 1 með samkomulagi þessu. Jafnframt mun Akraneskaupstaður úthluta Ísold lóðum fyrir 80-120 íbúðir á Akranesi sem eru bundnar því skilyrði að samningur verði gerður um uppbyggingu hótels, baðlóns og heilsulindar, sjá nánar í 4. grein. Þá munu Ísold og Akraneskaupstaður eigi með sér samstarf um stefnumörkun í ferðapjónustu fyrir Akranes til að styrkja framangreinda uppbyggingu.

ÍA og KFÍA hafa lýst yfir áhuga sínum að á svæðinu verði byggð upp ný stúka og tveir knattspyrnuvellar með gervigrasi og flóðlýsingu sem uppfylli gæðakröfur og standist samanburð við aðstöðu annarra knattspyrnufélaga á Íslandi. ÍA og KFÍA sjá fyrir sér möguleika í færslu eða snúningi á knattspyrnuvelli sem geti skapað rými fyrir þá uppbyggingu sem Ísold hefur áhuga fyrir á starfssvæði félaganna. ÍA og KFÍA telja uppbyggingu á svæði fyrir útivist og ferðapjónustu geti farið vel með rekstri íþróttamannvirkja á svæðinu.

Akraneskaupstaður hefur hug á því að vinna aðal- og deiliskipulag fyrir svæðið í samstarfi við Ísold, ÍA og KFÍA, þar sem gert er ráð fyrir uppbyggingu á hóteli, baðlóni, heilsulind og útivistarsvæðum ásamt uppbyggingu íþróttamannvirkja s.s. stúku og tveimur gervigrasvöllum.

Aðilar eru sammála um að í skipulagsvinnu verði skoðuð hagkvæmni þess að færa aðalvöllinn austanmegin við Akraneshöll eða snúa vellið. Ennfremur verði skoðað möguleikar á uppbyggingu innilaugar og líkamsræktar. Horft verði til samlegðaráhrifa við önnur íþróttamannvirki á staðnum.

Með yfirlýsingu þessari mæla aðilar fyrir um samstarf um skipulag svæðisins, gatnagerð, lagnakerfi og vatnsforða til reiðu í samráði við Veitur og rétt Ísoldar til að fá lóðunum á svæðinu úthlutað, með þeim fyrirvara að skipulagsáform aðila taki gildi fyrir svæðið, og að Ísold skuldbindi sig til uppbyggingar á grundvelli hins nýja deiliskipulags þannig að á Akranesi rísi eftirsóknarverð, hagkvæm og aðlaðandi byggð sem styrki Akranes í sessi sem eftirsóknarverðan búsetukost.

### 2. gr.

#### Stefnumörkun ferðapjónustu

Aðilar munu vinna saman að tillögum að stefnumörkun fyrir ferðapjónustu á Akranesi. Unnið skal í samræmi við eftirfarandi tímalínu:

1. Draga fram lykil áskoranir og tækifæri sem fela í sér tilgátur um stefnu sem liggja fyrir innan 8 vikna frá undirritun yfirlýsingar þessarar.

SH  
ER  
SPB

2. Móta stefnu og markmið í ferðamálum innan 8 vikna eftir að lykil áskoranir liggja fyrir skv. tl. 1.
3. Aðgerðaráætlun til að hrinda stefnu skv. tl. 2 í framkvæmd (sundirliða skal þá þætti sem snerta uppbyggingu hótels, baðlóns og heilsulindar) skal liggja fyrir innan átta vikna eftir að stefna í ferðamálum skv. tl. 2 liggur fyrir.

Settur skal á stofn starfshópur um framangreint verkefni. Ísold hefur fengið til liðs við sig starfsmann sem hefur mikla reynslu af ferðaþjónustu sem verður þeirra fulltrúi í starfshópnum og formaður hans auk þess mun Ísold vera með einn annan fulltrúa. Akraneskaupstaður mun tilnefna tvo kjörna fulltrúa úr bæjarstjórn en ÍA og KFÍA munu tilnefna einn fulltrúa hver sem munu starfa í framangreindum starfshópi. Hver aðili samningsins mun bera kostnað af þeim aðila sem þeir tilnefna í starfshópinn. Ísold og Akraneskaupstaður munu skipta á milli sín kostnaði af utanaðkomandi ráðgjafa sem fenginn verður til að halda utan um vinnuna og verkstýra henni.

### 3. gr. Aðal- og deiliskipulagsvinna

Aðilar munu vinna saman að gerð aðalskipulags- og deiliskipulagsbreytinga fyrir svæðið. Stefnt er að því unnið verði í samræmi við eftirfarandi tímalínu:

1. Skipulagslýsing og lýsing á verkefninu, sem unnin verður af Akraneskaupstað og Ísold, í nánú samstarfi við ÍA og KFÍA, liggja fyrir innan sex vikna frá undirritun yfirlýsingar þessarar. Í framhaldinu skal skipulagsvinna hafin í samræmi við skipulagslýsingu.
2. Unnin verður áfangaskipting og framkvæmdaáætlun verkefnisins. Þar verður horft til þess að hótél, baðlón og heilsulind ásamt gervigrasvöllum verði í fyrsta áfanga. Heildarframkvæmdum á svæðinu ljúki eigi síðar en 6 árum eftir að gefið verður út byggingarleyfi á fyrstu lóðinni, að því gefnu að aðrir innviðir sveitarfélagsins fylgi slíkum tímaáætlunum.
3. Hönnun, uppbygging og rekstur á mögulegu baðlóns skal ákveðin í nánú samráði við Veitur, þar sem framboð og afhendingargeta á heitu og köldu vatni er takmarkandi þáttur. Horft skal til þess að gera sértækan samning við Veitur varðandi afhendingu á heitu vatni og við hvaða aðstæður afhending verður takmörkuð.
4. Breyting á aðalskipulagi skal unnin af Akraneskaupstað í nánú samstarfi við Ísold, ÍA og KFÍA, stefnt að því að tillaga liggja fyrir innan átján vikna frá undirritun yfirlýsingar þessarar.
5. Deiliskipulag unnið af Ísold og Akraneskaupstað í sameiningu, í samstarfi við ÍA og KFÍA. Stefnt að því að deiliskipulagstillaga liggja fyrir innan þrjátíu vikna frá undirritun yfirlýsingar þessarar.
6. Stefnt að því að breyting á aðal- og deiliskipulagi verði lokið fjörtíuogátta vikum eftir undirritun yfirlýsingar þessarar
7. Gerð samkomulags og undirritun sem byggir á efni þessarar viljayfirlýsingar og niðurstöðu aðal- og deiliskipulagsferlis.
8. Lóðir stofnaðar í samræmi við samþykkt deiliskipulag og viðeigandi hönnunargögn.
9. Lóðum úthlutað í samræmi við áfangaskiptingu og framkvæmdaáætlun.
10. Framkvæmdir hefjast skv. framkvæmdaáætlun.

EH.  
SH  
SFH

Ísold og Akraneskaupstaður munu standa sameiginlega að tillögu að deiliskipulagi í samstarfi við ÍA og KFÍA. Kostnað af þessari vinnu greiðir Ísold 50% og Akraneskaupstaður 50%. Samhliða skipulagsvinnu fer fram hönnunarvinna á vegum Ísoldar á hóteli, baðlóni og heilsulind sem hægt verður að kynna samhliða kynningu skipulagsins. Ísold greiðir fyrir þá vinnu. Ef gera þarf breytingar á aðalskipulagi þá greiðir Akraneskaupstaður þann kostnað.

#### 4. gr.

#### Framkvæmdir í kjölfar skipulagsvinnu.

##### **Grein 4.1: Úthlutun lóða**

Akraneskaupstaður mun úthluta Ísold þeim lóðum sem verða til við skipulag svæðisins í samræmi við reglur sveitarfélagsins þar um og í samræmi við fyrirfram ákveðna framkvæmdaáætlun (sjá 3. tölulið 3. gr.). Skal framkvæmdum lokið á hverjum reit fyrir sig áður en nýjar framkvæmdir hefjast nema að um annað sé sérstaklega samið hverju sinni.

Greiðslur verða í samræmi við gjaldskrá gatnagerðargjalda ásamt greiðslu byggingarréttargjalds/innviðagjalds samkvæmt ákvörðun bæjarstjórnar. Lóðum verður úthlutað þegar viðeigandi mæli- og lóðablöð hafa verið kláruð eftir að aðalskipulagsbreyting og deiliskipulagsbreyting hefur verið samþykkt og tekið gildi með birtingu í B-deild stjórnartíðinda.

##### **Grein 4.2: Leigulóðir**

Um verður að ræða leigulóðir og skal Ísold hafa forgang að tilgreindum lóðum þó ekki lengur en að hámarki til 6 ára frá því að gefið verður út byggingarleyfi á fyrstu lóðinni.

Hefðbundnir lóðaleigusamningar verða gerðir um lóðirnar skv. almennum skilmálum sveitarfélagsins, utan þess að sökklar og plata þurfa ekki að vera frágengnar áður en samningur verður gerður enda verði gefið út sérstakt tryggingarbréf. Lóðir verða leigðar til 50 ára. Lóðarleiguhafi skal greiða lóðarleigu til sveitarfélagsins í samræmi við gjaldskrá og er leigan innheimt með álögðum fasteignagjöldum á ári hverju skv. ákvörðun þess. Lóðarleiguhafi greiðir alla skatta og opinber gjöld, sem lögð eru eða verða lögð á hinar leigðu lóðir.

##### **Grein 4.3: Framkvæmdaáætlun**

Akraneskaupstaður og Ísold munu í sameiningu skipta umræddu svæði með tilliti til áætlaðs uppbyggingahraða á hverjum reit fyrir sig og gatnakerfis þess, þar sem við á, með áherslu á þau svæði sem lóðarhafi telur að muni byggjast upp fyrst.

Uppbygginga- og framkvæmdahraði á hverjum byggingareit fyrir sig skal öðru fremur taka mið af áætlaðri þörf á Akranesi og markaðsaðstæðum. Samþykki beggja þarf til að víkja frá tilgreindri áætlun.

Ísold mun leitast við að hefja byggingarframkvæmdir í takt við framkvæmdaáætlun og áfangaskiptingu þegar í stað eftir að lóðirnar verða byggingarhæfar og hraða byggingarframkvæmdum eins mikið og mögulegt er.

Komi til verulegra vanefnda við framkvæmd skilgreinds áfanga er sveitarfélaginu heimilt að rifta samningum vegna viðkomandi áfanga að undangenginni áskorun.

Sveitarfélaginu skal heimilt að óska eftir upplýsingum og viðeigandi staðfestingum á fjármögnun Ísold á hverjum þætti framkvæmdanna áður en lóðum innan þeirra er úthlutað.

#### **Grein 4.4: Hótel, baðlón og heilsulind**

Skipulag mun gera ráð fyrir hóteli, baðlóni og heilsulind sem tengist Langasandi og Guðlaugu. Frumskoðun gerir ráð fyrir að byggja megi um 80 herbergja hótél, um 5.000 m<sup>2</sup> að stærð, hugsanlegu baðlóni þar sem stærð verður ákvörðuð í samráði við Veitur og 650 m<sup>2</sup> heilsulind. Endanlegar stærðir ráðast við gerð skipulags og við hönnun. Við gerð skipulags og hönnun skal tryggja hagsmuni íbúa, íþróttafélaganna og Ísoldar, Akraneskaupstaðar sem og annarra hagaðila og að tækifæri tengd ferðapjónustu á Akranesi séu nýtt. Ísold mun greiða allan kostnað við yfirborðsfrágang svo sem hellur, steypu og annað sem fallið getur undir hefðbundin frágang göngugatna að hótelinu og tryggja að hönnun tryggi aðgengi bæði gesta sem og almennra íbúa að strandstígnum við Langasand.

#### **Grein 4.5 Íbúðagerð**

Akraneskaupstaður mun úthluta Ísold lóðum fyrir 80-120 íbúðir á Akranesi sem eru bundnar því skilyrði að samningur verði gerður um uppbyggingu hótels, baðlóns og heilsulindar. Akraneskaupstaður mun hafa ákvörðunarvald um hvar þessar lóðir verða á Akranesi. Íbúðagerðir skulu verð fjölbreyttar og tak m.a. mið af því að hægt verði að bjóða upp á hagkvæman kost á fasteignamarkaði, bæði fyrir fyrstu kaup og eldra fólk sem vill minnka við sig sem og fjölskylduíbúðir. Þá verði húsagerð með þeim hætti að hún myndi ramma um hlýlega og metnaðarfulla byggð sem sómar sér vel á Akranesi.

#### **Grein 4.6: Gatnagerð og innviðir**

Akraneskaupstaður mun sjá um og bera kostnað af allri gatnagerð utan kostnaðar vegna veitugjalda í takt við uppbyggingu á og hefðbundin yfirborðsfrágang eins og það verður skilgreint í skipulagi. Gatnagerð og innviðaupbygging skal áfangaskipt í samræmi við framkvæmdaáætlun. Sveitarfélagið mun bera ábyrgð á viðhaldi og rekstri gatna og almenningssvæða á svæðinu. Í því felst almennt viðhald gatna, göngustíga og gangstétta, þ.m.t. snjómokstur o. fl. eins og tíðkast í sveitarfélaginu á hverjum tíma. Allur frágangur innan lóðar skal vera á lóðarhafa.

#### **Grein 4.7: Hönnun gatna, holræsa og fl.**

Hönnun gatna, og gangstíga verður unnin af Akraneskaupstað í samráði við Ísold, ÍA og KFÍA. Hönnun á lögnum verður á hendi viðkomandi veituaðila.

#### **Grein 4.8: Gatnagerðargjöld og önnur gjöld**

Ísold greiðir gatnagerðargjald í samræmi við gjaldskrá Akraneskaupstaðar, sem í gildi er á hverjum tíma, vegna fasteigna sem byggðar verða á lóðunum. Jafnframt greiðir Ísold byggingarréttargjald/innviðargjald fyrir íbúðarhúsnæði. Önnur gjöld greiðir Ísold í samræmi við gjaldskrár Akraneskaupstaðar og veitustofnana, eins og þær eru á hverjum tíma, s.s. tengigjöld veitustofnana, byggingarleyfisgjald, mælingargjöld, úttektargjöld og önnur slík gjöld sem varða tiltekna lóð og mannvirki á henni.

### **5. gr. Skilyrði.**

Réttindi samkvæmt yfirlýsingu þessari eru ekki framseljanleg, nema með samþykki gagnaðila. Ísold er þó heimilt að eiga samstarf við þriðja aðila um uppbyggingu einstakra eigna á svæðinu

TR  
SPB  
FH  
D

innan þess ramma sem hér um ræðir og að fengnu samþykki Akraneskaupstaðar, sem skal að jafnaði veitt nema málefnalegar ástæður séu fyrir synjun. Ísold er einnig heimilt að færa réttindi skv. yfirlýsingu þessari í sérstakt framkvæmdafélag sem áformað er að stofna um verkefnið með samþykki Akraneskaupstaðar.

Í þessu felst engin ábyrgð eða skuldbinding af hálfu Akraneskaupstaðar um efni aðal- og deiliskipulagstillagna þeirra sem munu fara í vinnslu eða endanlega samþykkt þeirra sbr. ákvæði skipulagslaga.

**6. gr.  
Undirritun, gildistaka o.fl.**

Aðilar eru óbundnir af yfirlýsingu þessari eftir 1. ágúst 2024, hafi aðal- og deiliskipulagstillögur í samræmi við yfirlýsingu þessa ekki tekið gildi fyrir þann tíma. Á enginn aðila kröfur á hinn vegna kostnaðar sem hann hefur lagt í vegna samstarfsins nema samið hafi verið um annað.

Til staðfestingar á viljayfirlýsingu þessari eru undirritanir aðila í viðurvist votta.

Eftirtalin skjöl teljast hluti af samkomulagi þessu:

Fskj. I. Uppdráttur – afmörkun svæðis.

Akranesi, 7. mars 2023

**ÍSOLD FASTEIGNAFÉLAG**  
F.h. Ísold fasteignafélags ehf.



---

**Íþróttabandalag Akraness**  
F.h. Íþróttabandalag Akraness



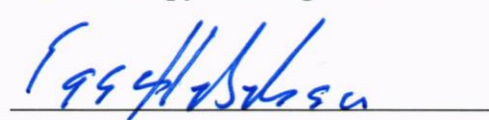
---

**AKRANESKAUPSTAÐUR**  
F.h. Akraneskaupstaðar



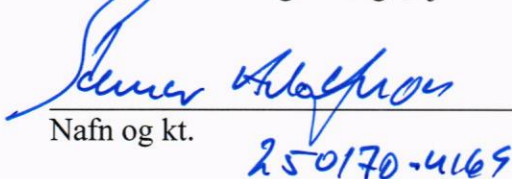
---

**Knattspyrnufélag Í.A.**  
F.h. Knattspyrnufélag Í.A.

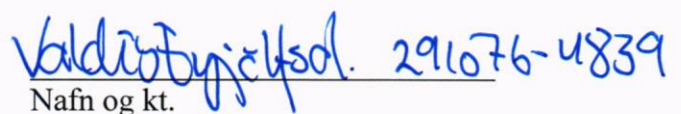


---

Vottar að réttri dagsetningu, fjárræði og undirskrift aðila.



Nafn og kt. 250170-4169



Nafn og kt. 291076-4839