



HAFNARFJÖRÐUR

VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTULÓÐIR  
MIÐSVÆÐI VALLA

Tjarnarvellir 5 og 7  
Tilboðslóðir

**DRÖG**

ÚTHLUTUNARSKILMÁLAR  
dags. xx. júní 2015

Samþykkt á fundi bæjarstjórnar þann xx. xxxx 2015

Byggingarvísitala desember 2014, 120,8.

## ÚTHLUTUNARSKILMÁLAR

### Efnisyfirlit:

Inngangur .....	3
<b>1.0 Gatnagerðargjald</b>	
1.1 Breyting á deiliskipulagi .....	3
1.2 Ýmis þjónustugjöld .....	3
1.2.1 Þjónustugjöld skipulags- og byggingarfulltrúa .....	3
1.2.2 Heimæðagjöld stofnana og skipulagsgjald .....	3
1.3 Greiðsluskilmálar og lóðarleigusamningur .....	3
1.4 Veðheimildir .....	3
1.5 Sala og/eða nafnabreyting á úthlutun .....	4
1.6 Afsal lóðarhafa til Hafnarfjarðarbæjar .....	4
1.7 Lóðarleiga, skattar og gjöld .....	4
1.8 Hafnarfjarðarbær, undanþága frá bótarétti .....	4
<b>2.0 Tímamörk</b>	
2.1 Tímamörk fyrir aðaluppdrætti .....	4
2.2 Tímamörk fyrir framkvæmdir, öryggis- og lokaúttektarvottorð .....	4
<b>3.0 Undirbúningur framkvæmda og frágangur</b>	
3.1 Almenn atriði .....	5
3.2 Frágangur og notkun lóða .....	5
3.3 Vatns- og hitaveita, rafmagn og sími .....	5
<b>4.0 Ágreiningur og viðurkenning</b>	
4.1 Úrlausn ágreinings .....	5
4.2 Viðurkenning lóðarhafa á skilmálum .....	6

## Inngangur

Hafnarfjarðarbær, sem eigandi að skipulögðu byggingarlandi, kynnir hér með neðangreinda skilmála, sem gilda gagnvart öllum þeim sem úthlutað fá byggingarlóð á byggingarsvæðinu. Af hálfu Hafnarfjarðarbæjar er það forsenda fyrir lóðarúthlutun, að hver sá er úthlutun hlýtur skuli samþykkja skilmálana og þær skuldbindingar sem þar kveður á um og hlíti þeim að öllu leyti. Lóðirnar eru afhentar í því ástandi sem þær eru í við afhendingu.

## ÚTHLUTUNARSKILMÁLAR

### 1.0 Gatnagerðargjald

Samþykkt bæjarstjórnar frá 16. október 2013:

„Bæjarstjórn Hafnarfjarðar heimilar bæjarráði að beita 6. gr. í samþykkt um gatnagerðargjald um sérstaka lækkunarheimild vegna atvinnulóða í Hafnarfirði. Heimild þessi nær einnig til að bæjarráð geti veitt sérstakan afslátt ef framkvæmdir hefjast á úthlutaðri lóð innan eins árs og er lokið innan þriggja ára. Tilfni þessarar sérstöku lækkunar er sú kyrrstaða sem einkennt hefur eftirspurn á lóðum á höfuðborgarsvæðinu og nauðsyn þess stuðla að aukinni atvinnuuppbyggingu.“

Tilboðsverð í lóðirnar nr. 5 og 7 við Tjarnarvelli er kr. 177.900.000 m.v. byggingar vísitölu nóvember mánaðar 2014 og nýtingarhlutfall 1,5. Öll bílastæðagjöld eru innifalin í tilboðsverði miðað við rekstur hótels, hótelsíbúða og gistiheimilis. Tilboðsverð m.v. 8357,0 m<sup>2</sup>. Ef notkun lóðanna breytist skal lóðarhafi greiða viðbótargjald fyrir bílastæði í samræmi við notkunarflokk hússins og á þeirri gjaldskrá er gildir við samþykkt á byggingaráformum. Samkvæmt samningi um greiðslufyrirkomulag milli aðila greiðir lóðarhafi fyrir ca 1597,0 viðbótar fermetra við samþykkt á byggingarleyfi. Tilboðsverð verður ekki endurgreitt þó minna sé byggt en tilboð miðast við.

### 1.1 Breyting á deiliskipulagi

Almennt er ekki gert ráð fyrir að gerðar verði breytingar á deiliskipulagi lóða eftir úthlutun, en ef samþykkt verður breyting á deiliskipulagi að ósk lóðarhafa, þá tefur það framkvæmdir um 3-4 mánuði og lóðarhafi ber að greiða allan kostnað vegna breytinga á deiliskipulagi skv. þjónustugjaldskrá skipulags- og byggingarfulltrúa, sem gildir þegar breyting er samþykkt auk hönnunarkostnaðar.

### 1.2 Ýmis þjónustugjöld

#### 1.2.1 Þjónustugjöld skipulags- og byggingarfulltrúa, gjaldskrá nr. 1156/2012.

Við samþykkt á byggingaráformum eru lögð á ýmis þjónustugjöld skipulags- og byggingarfulltrúa. Sjá þjónustugjaldskrá skipulags- og byggingarfulltrúa á heimasíðu Hafnarfjarðar [www.hafnarfjordur.is](http://www.hafnarfjordur.is). Greiða þarf gjald fyrir hvert útkall, skv. gildandi gjaldskrá, ef verkið er ekki úttektarhæft.

Þjónustugjaldskráin er uppfærð einu sinni á ári m.v. byggingarvísitölu. Eindagi ofangreindra gjalda er einum mánuði frá samþykkt byggingarleyfis og eftir þeirri gjaldskrá sem gildir við samþykkt á byggingarleyfi. Þá er einnig greitt fyrir þinglýsingarkostnað vegna lóðarleigusamnings.

Umfjöllunargjald er greitt við innlögn á umsókn um byggingarleyfi og fer eftir gildandi þjónustugjaldská skipulags- og byggingarfulltrúa.

#### 1.2.2 Heimæðagjöld stofnana og skipulagsgjald

Heimæðagjöld veitustofnana, tengigjald fráveitu, kaldavatnsheimæð Vatnsveitu Hafnarfjarðar og skipulagsgjald sem sýslumaður innheimtir við matsstig 7 og önnur slík gjöld sem varða tiltekna lóð og mannvirki reist á henni, greiðast eftir þeim gjaldskráum sem gilda hverju sinni þar um.

### 1.3 Greiðsluskilmálar og lóðarleigusamningur

Nánari útfærsla greiðslukjara er á hendi bæjarstjóra. Lóðarleigusamningur og úthlutunarskilmálar þessir munu liggja tilbúnir til undirritunar, hjá fjárreiðudeild, Strandgötu 6, við greiðslu á tilboðsverði.

### 1.4 Veðheimildir

Samþykki og uppáskrift Hafnarfjarðarbæjar þarf fyrir öllum veðheimildum sbr. fylgiskjali með lóðarleigu-samningi um kvöð á eignarrétti. Eftir aflýsingu á kvöð um eignarrétt og þinglýsingu þar um setur bærinn engin skilyrði um veðsetningu.

### 1.5 Sala og/eða nafnabreyting á úthlutun

Skilyrði fyrir úthlutun á lóðunum Tjarnarvellir 5 og 7 er að framkvæmdir skulu hefjast innan eins árs. Skilgreining á framkvæmdir hafnar er skv. lið 4.2.2 ÍST51:2001. Samhliða þinglýsingu á lóðarleigusamningi er fylgiskjali með kvöð á eignarrétti lóðar þinglýst þar sem fjallað er m.a. um sölu og framleigu. Eftir aflýsingu á kvöð um eignarrétt og þinglýsingu þar um setur bærinn engin skilyrði hvorki um veðsetningu né sölu byggingarframkvæmda. Ef lóðarhafi hyggst þá selja byggingarrétt sinn, skal gerður kaupsamningur milli hans og kaupanda og honum þinglýst. Gilda þá sömu skilmálar gagnvart nýjum lóðarhafa og giltu gagnvart hinum fyrri. Vakin er athygli á því, að ekki verða gerðir lóðarleigusamningar við annan en þann, sem Hafnarfjarðarbær hefur samþykkt sem byggingarréttshafa skv. tilboði.

### 1.6 Afsal lóðarhafa til Hafnarfjarðarbæjar

Þar sem um tilboðslóðir er að ræða, þá getur lóðarhafi ekki afsalað sér lóðunum aftur til bæjarins, eftir undirskrift á lóðarleigusamningum.

### 1.7 Lóðarleiga, skattar og gjöld

Lóðir eru leigðar til 30 ára. Lóðarhafi skal greiða lóðarleigu til Hafnarfjarðarbæjar frá og með einum mánuði eftir undirritun lóðarleigusamnings en upp frá því er leigan innheimt með álögðum fasteignagjöldum á ári hverju skv. ákvörðun bæjarstjórnar. Lóðarhafi fær allan arð og greiðir alla skatta og gjöld, sem lögð eru eða verða lögð á hina leigðu lóð frá og með einum mánuði frá undirritun á lóðarleigusamningi.

### 1.8 Hafnarfjarðarbær, undanþága frá bótarétti

Hafnarfjarðarbær er ekki bótaskyldur gagnvart lóðarhafa, þótt framkvæmdir tefjist af orsökum sem taldar eru leiða af því að byggingaraðstaða er ekki talin vera fullnægjandi, s.s. vegir, vatn, holræsi og rafmagn.

## 2.0 TÍMAMÖRK

Lóðarhafi getur nálgast gildandi lóðarblöð (hæðar- og mæliblað) á heimasíðu bæjarins og eftir úthlutun á „Mínum síðum“.

### 2.1 Tímamörk fyrir aðaluppdrætti

Aðaluppdrættir, fullunnir án athugasemda, og tilbúnir til samþykktar, skulu berast Hafnarfjarðarbæ skipulags- og byggingarmálum eigi síðar en **6 mánuðum frá úthlutunardegi**.

Byggingarleyfi verður gefið út þegar skilyrði 1-5 liðar 13. greinar mannvirkjalaga hafa verið uppfyllt:

1. Mannvirkið og notkun þess samræmast skipulagsáætlunum á svæðinu.
2. Aðal- og séruppdrættir hafa verið yfirfarnir og leyfisveitandi hefur áritað þá til staðfestingar á samþykki. Leiðrétt skráningartafla þarf að berast.
3. Byggingarleyfisgjöld og önnur tilskilin gjöld hafa verið greidd, svo sem gatnagerðargjald samkvæmt ákvæðum laga um gatnagerðargjald og bílastæðagjald eða gjald fyrir skipulagsvinnu samkvæmt ákvæðum skipulagslaga, eða samið um greiðslu þeirra. Undanskilin eru þó gjöld sem falla ekki í gjalddaga fyrr en við útgáfu byggingarleyfis.
4. Byggingarstjóri hefur undirritað yfirlýsingu um ábyrgð sína og afhent leyfisveitanda undirritaða ábyrgðaryfirlýsingu þeirra iðnmeistarara sem ábyrgð munu bera á einstökum verkþáttum.
5. Skráð hefur verið í gagnasafn Mannvirkjastofnunar að viðkomandi byggingarstjóri og iðnmeistarar hafi gæðastjórnunarkerfi í samræmi við ákvæði laga þessara.

### 2.2 Tímamörk framkvæmda, öryggis- og lokaúttektarvottorð

Eigi síðar en **9 mánuðum frá úthlutunardegi** skulu sökkulveggir steypdir.

Eigi síðar en **18 mánuðum frá úthlutunardegi** skal lóðarhafi hafa gert mannvirki fokhelt og gengið frá því að utan. Ennfremur skal hann hafa lokið við allar lagnir í lóð og gengið frá mörkum við aðrar lóðir eða land bæjarins.

Fokheldisvottorð verður ekki gefið út fyrr en gengið hefur verið frá húsi og lóð á fullnægjandi hátt í samræmi við skilmála ÍST 51 og samþykktu aðaluppdrætti.

Þegar mannvirki er tekið í notkun skal gerð úttekt á öryggi þess og hollustuháttum. Óheimilt er að flytja inn í mannvirki eða taka það í notkun nema gefið hafi verið út vottorð um öryggisúttekt. Öryggisúttekt skal fara fram eigi síðar en **24 mánuðum frá úthlutunardegi**.

Lóðarhafi skal ganga endanlega frá lóð, girðingum og skjólveggjum innan 36 mánaða frá úthlutunardegi.

Lokaúttektarvottorð verður ekki gefið út fyrr en gengið hefur verið frá húsi og lóð á fullnægjandi hátt í samræmi við skilmála ÍST 51 og samþykktu aðaluppdrætti.

Verði ofangreind tímamörk ekki virt getur byggingarfulltrúi og mannvirkjastofnun beitt ákvæðum 56. gr. laga um mannvirki nr. 160/2010, um dagsektir og framkvæmdir á kostnað lóðarhafa. Dagsektir má innheimta með fjárnámi og hefur sveitarfélagið lögveð fyrir kröfu sinni í hinu ófullgerða mannvirki, byggingarefni og lóð sem um ræðir. Skipulags- og byggingarfulltrúi skal tilkynna lóðarhafa og byggingarstjóra skriflega ákvörðun þess efnis og veita andmælarétt áður en dagsektarákvæði er beitt.

### **3.0 UNDIRBÚNINGUR FRAMKVÆMDA OG FRÁGANGUR**

#### **3.1 Almenn atriði**

Lóðarhafi ber ábyrgð gagnvart Hafnarfjarðarbæ á lóðunum sem hann hefur fengið úthlutað. Lóðarhafi hefur ekki heimild til að hefja framkvæmdir með því að panta gróf útsetningu fyrr en ákvæði gr.2.1 hefur verið fylgt. En hafi hann gert það þarf byggingarstjóri að hafa samband við framkvæmdasvið og panta útsetningu.

#### **3.2 Frágangur og notkun lóða**

Byggingarstjóri ber ábyrgð á að framkvæmdir á lóðunum séu í samræmi við samþykktar og uppgefnar hæðartölur. Fylgja ber G og L tölum sem sýndar eru á hæðarblaði. Verði ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum skal hlíta úrskurði skipulags- og byggingarfulltrúa í því máli. Sérstök athygli er vakin á því að með öllu er óheimilt að nota annað svæði en hinar úthlutaðu lóðir undir uppgröft úr húsgrunni, byggingarefni og annað, s.s. vinnuskúra og gáma, sem að byggingarstarfsemi lýtur. Þá er óheimilt að gera jarðrask utan eigin lóðarmarka án skriflegs leyfis framkvæmdasviðs. Þó skal aldrei setja meiri uppgröft á lóð en það sem talið er að nýtist við frágang lóðar. Framkvæmdasvið gefur lóðarhafa/byggingarstjóra upplýsingar um hvar losa má umframefni og á hvaða tímum það megi gera. Kjósi lóðarhafi að ráðstafa umframefni annað er það aðeins heimilt í samráði við framkvæmdasvið. Hávaðasamar framkvæmdir má ekki framkvæma eftir kl. 22:00 á kvöldin og ekki má hefja vinnu fyrir kl. 07:00 virka daga og kl. 10:00 um helgar.

#### **3.3 Vatns- og hitaveita, rafmagn og sími**

Hlíta skal skilmálum veitustofnana um hvers konar heimæðar og heimtaugar og er almennt vísað til reglugerða veitu- og fjarskiptafyrirtækja í þessu sambandi. Áskilinn er réttur til að leggja vatns- og hitaveitulagnir um lóð eftir því sem þörf krefur og er veitunum áskilinn grafrarréttur á lóðum vegna þeirra sbr. reglugerðir. Sjá mæliblað en þar kemur fram ef kvöð er á grafrarrétti veitustofnana.

### **4.0 ÁGREININGUR**

#### **4.1 Úrlausn ágreinings**

Bæjarráð Hafnarfjarðarbæjar sker úr um ágreining sem kann að rísa um túlkun einstakra ákvæða skilmála þessara sbr. ákvæði 6. gr. í úthlutunarreglum vegna byggingarlóða í Hafnarfirði.

#### **4.2 Viðurkenning lóðarhafa á skilmálum**

Greiðsla á tilboðsverði ásamt undirritun á lóðarleigusamningi og úthlutunarskilmála telst vera viðurkenning lóðarhafa á því, að hann hafi kynnt sér alla skilmála, sem varða lóðina og hafi samþykkt að hlíta þeim, en vísað er í úthlutunarskilmála, greinargerð með deiliskipulagi miðsvæði Valla, útg. 0.3 dagsetta 19. maí 2004 með síðari breytingum í lóðarleigusamningi.

Hafnarfirði,

2015

Ég undirritaður (-uð) f.h. rétthafa lóðanna nr. **5** og **7** við **Tjarnarvelli** lýsi hér með yfir, að ég hef kynnt mér ofanritaða úthlutunarskilmála dagsetta 13. apríl 2015 og skuldbind mig til að hlíta þeim að öllu leyti.

\_\_\_\_\_

Nafn

\_\_\_\_\_

Nafn

\_\_\_\_\_

Kennitala

\_\_\_\_\_

Sími

\_\_\_\_\_

Kennitala

\_\_\_\_\_

Sími

\_\_\_\_\_

Heimilisfang

\_\_\_\_\_

Heimilisfang