



HAFNARFJÖRÐUR

ATVINNU- OG IÐNAÐARLÓÐIR  
HELLNAHRAUN 3. ÁFANGI

Flokkur AT3

ALMENNIR ÚTHLUTUNARSKILMÁLAR  
Dags. 10. maí 2022

## 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 Afturköllun lóðarúthlutunar .....	4
1.7 Afsal lóðarhafa til Hafnarfjarðarbæjar .....	4
1.8 Endurgreiðsla gatnagerðargjalds .....	4
1.9 Lóðarleiga, skattar og gjöld .....	4
1.10 Hafnarfjarðarbær, undanþága frá bótarétti .....	4
<b>2.0 Tímamörk</b>	
2.1 Tímamörk fyrir aðaluppdrætti .....	4
2.2 Tímamörk framkvæmda .....	5
<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 .....	6
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. Lóðin er afhent í því ástandi sem hún er í við afhendingu.

## ÚTHLUTUNARSKILMÁLAR

### 1.0 Lóðarverð

Gatnagerðargjald (lóðarverð) á atvinnuhúsalóðum er miðað við xx.xxx kr/hvern byggðan m<sup>2</sup> í húsi (sjá gjaldskrá) og eftir nýtingarhlutfalli lóðar og breytist í samræmi við vísitölu byggingarkostnaðar 1. dag hvers mánaðar. Verð lóða við úthlutun fer eftir gildandi byggingarvísitölu og vísitöluhúsi á úthlutunardegi sem er fundardagsetning bæjarstjórnar. Gatnagerðargjald verður ekki endurgreitt þótt minna sé byggt en nýtingarhlutfall lóðar við úthlutun miðast við. Lóðarhafi á þá inni byggingarrétt fyrir mismuninum í m<sup>2</sup>. Gatnagerðargjald fyrir lóðina xxxx er kr. xxxx sem reiknast þannig lóðarstærð m<sup>2</sup> x nýtingarhlutfall = leyfilegt byggingarmagn xx m<sup>2</sup> x xxx kr/m<sup>2</sup>.

### 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 þarf að greiða allan kostnað vegna breytinga á deiliskipulagi skv. þjónustugjaldskrá byggingar- og skipulagsfulltrúa, sem gildir þegar breyting er samþykkt auk hönnunarkostnaðar.

### 1.2 Ýmis þjónustugjöld

#### 1.2.1 Þjónustugjöld byggingar- og skipulagsfulltrúa, gjaldskrá nr. 1253/2017.

Við samþykkt á byggingaráformum eru lögð á ýmis þjónustugjöld byggingarfulltrúa og skipulagsfulltrúa. Sjá þjónustugjaldskrá byggingar- og skipulagsfulltrúa 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 byggingaráforma og eftir þeirri gjaldskrá sem gildir við samþykkt á byggingaráforma. Þá er einnig greitt fyrir þinglýsingarkostnað vegna lóðarleigusamnings og stofnunar lóðar. Umfjöllunargjald er greitt við innlögn á umsókn um byggingarleyfi og fer eftir gildandi þjónustugjaldskrá byggingarfulltrúa og skipulagsfulltrúa.

#### 1.2.2 Heimæðagjöld stofnana og skipulagsgjald

Heimæðagjöld veitustofnana, tengigjald fráveitu, kaldavatsheimæð 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

Eindagi gatnagerðargjalds er um 6 sex vikum frá dagsetningu úthlutunarskilmála eða **45 dögum frá úthlutunardegi**. Séu lóðir ekki byggingarhæfar þá skal greiða helming gatnagerðargjalds við úthlutun og eftirstöðvar gjaldsins skulu greiðast þegar lóðin er byggingarhæf. Lóðarleigusamningur og úthlutunarskilmálar þessir munu liggja tilbúnir til undirritunar, hjá fjárreiðudeild, Strandgötu 6, við greiðslu á gatnagerðargjaldi.

### 1.4 Veðheimildir

Lóðarhafi hefur veðheimild fyrir andvirði 80% af gatnagerðargjaldi lóðar við þinglýsingu lóðarleigusamnings. Eftir úttekt á sökkullveggjum og þinglýsingu á yfirlýsingu þar um setur bærinn engin skilyrði um veðsetningu.

### 1.5 Sala og/eða nafnabreyting á úthlutun

Kvöð er í lóðarleigusamningi um að óheimilt er að framselja og/eða breyta um nafn á lóðarhafa fyrr en að lokinni úttekt á sökkullveggjum og þinglýsingu á yfirlýsingu Hafnarfjarðabæjar þar um. Vakin er athygli á því, að ekki verður gerður lóðarleigusamningur við annan en þann, sem Hafnarfjarðarbær hefur samþykkt sem byggingarréttthafa skv. úthlutun.

### 1.6 Afturköllun lóðarúthlutunar

Úthlutun fellur sjálfkrafa úr gildi, án sérstakrar samþykktar bæjarstjórnar þar um í eftirfarandi tilvikum:

- a. Hafi gatnagerðargjald ekki verið greitt innan tilskilins frests sem er innan mánaðar frá dagsetningu úthlutunarskilmála.
- b. Hafi uppdættir af fyrirhuguðu mannvirki ekki borist skipulags- og byggingarfulltrúa til samþykktar innan 6 mánaða frá úthlutun.

Lóðarhafi fær tilkynningu um að fyrirhugað sé að fella niður lóðarúthlutun og fær 14 daga andmælafrest. Ef lóðarhafi svarar ekki eða gerir engar athugasemdir er lóðarúthlutun felld niður án frekari fyrirvara og fær lóðarhafi þá tilkynningu um það bréflaga, þegar úthlutun hefur verið felld úr gildi samkvæmt einhverju þessara tilfella (a-b).

Sé að öðru leyti ekki staðið við skilmála þessa hefur byggingarfulltrúi heimild til að beita dagsektum í samræmi við 56. gr. laga um mannvirki nr. 160/2010. Byggingarfulltrúi skal rita lóðarhafa og byggingarstjóra bréf þar að lútandi og veita andmælarétt áður en dagsektarákvæði er beitt.

Allar framkvæmdir á lóð eru óheimilar eftir að úthlutun er fallin úr gildi eða úthlutun hefur verið afturkölluð.

### 1.7 Afsal lóðarhafa til Hafnarfjarðarbæjar

Lóðarhafi getur einungis afsalað sér lóðinni svo lengi sem framkvæmdir eru ekki hafnar. Framkvæmdir teljast hafnar, ef deiliskipulagi lóðar hefur verið breytt að ósk lóðarhafa eða þegar aðaluppdættir hafa verið gerðir fyrir tiltekið mannvirki og samþykki Hafnarfjarðarbæjar liggur fyrir og aðaluppdættir hafa verið stimplaðir og áritaðir því til staðfestingar og samþykktin skráð í Fasteignaskrá og einnig ef lóðarhafi hefur fengið samþykkt graftarleyfi og úttekt á gróf útsetningu, botni og fín útsetning hefur farið fram. Ef lóðarhafi hefur selt lóðina án heimildar, þá getur hvorki lóðarhafi né kaupandi lóðarinnar afsalað lóðinni til bæjarins.

### 1.8 Endurgreiðsla gatnagerðargjalds

Hafnarfjarðarbær endurgreiðir gatnagerðargjald í samræmi við gildandi lög á hverjum tíma.

Ef lóðarhafi á ógreidd fasteignagjöld eða aðrar ógreiddar skuldir hjá Hafnarfjarðarbæ er þeim fyrst komið í skil áður en kemur til endurgreiðslu gjalda.

Byggingarleyfisgjald er ekki endurgreitt og er dregið frá endurgreiðslufjárhæðinni ef það er ógreitt og þinglýsingarkostnaður vegna lóðarleigusamnings er ekki endurgreiddur en innheimtur er þinglýsingarkostnaður vegna yfirlýsingar um að afmá lóðarleigusamning úr þinglýsingarbókum, ef þörf er á. Lóð skal vera veðbandalaus við afsal.

### 1.9 Lóðarleiga, skattar og gjöld

Lóðir eru leigðar til 25 ára. Lóðarhafi skal greiða lóðarleigu til Hafnarfjarðarbæjar frá og með einum mánuði eftir undirritun lóðarleigusamnings en upp frá því er leigan innheimt með á lögðum 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.

### 1.10 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

Mæliblað fylgir með úthlutunarskilmálum.

## 2.1 Tímamörk fyrir aðaluppdrætti

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

Byggingarleyfi er gefið út skriflega þegar eftirtalin atriði 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 iðnmeistara 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, fokheldis-, öryggis- og lokaúttektarvottorð

Byggingarstig 1; Eigi síðar en **12 mánuðir frá úthlutunardegi** skulu sökkullveggir steypdir.

Byggingarstig 2; Eigi síðar en **24 mánuðir frá úthlutunardegi** skal mannvirki orðið fokhelt og lóð grófjöfnuð. Fokheldisvottorð verður ekki gefið út fyrr en gengið hefur verið frá húsi og lóð á fullnægjandi hátt í samræmi við skilmála ÍST51 og samþykka aðaluppdrætti.

Byggingarstig 4; að fullgera mannvirkið að utan sem innan. 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 **36 mánuðum frá úthlutunardegi**.

*Lóðarhafi skal ganga endanlega frá lóð og bifreiðastæðum, girðingum og skjólveggjum innan þriggja ára frá útgáfu öryggisvottorðs.* Bifreiðastæði skulu vera með bundnu yfirborði. *Lóðarhafa ber að sækja um lokaúttekt eigi síðar en 3 árum frá öryggisúttekt.* Lokaúttektarvottorð verður ekki gefið út fyrr en gengið hefur verið frá húsi og lóð á fullnægjandi hátt í samræmi við skilmála ÍST 51 og samþykka 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. 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 lóðinni 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. Hafi hann gert það þarf byggingarstjóri að hafa samband við umhverfis- og skipulagsþjónustu og panta útsetningu.

### 3.2 Frágangur og notkun lóða

Byggingarstjóri ber ábyrgð á að framkvæmdir á lóðinni 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 byggingarfulltrúa í því máli.

Sérstök athygli er vakin á því að með öllu er óheimilt að nota annað svæði en hina úthlutaðu lóð 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.

Um meðhöndlun byggingarúrgangs á framkvæmdartíma, skal byggingaraðili fara eftir gr. 15.2.4 í byggingarreglugerð nr. 112/2012, með síðari breytingum. Byggingarfulltrúi hefur heimild skv. gr. 2.9.2 í byggingarreglugerð, til að beita dagsektum ef ekki verður farið eftir tilmælum greinarinnar um meðferð úrgangs.

Þjónustumiðstöð Hafnarfjarðar 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 þjónustumiðstöðina.

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.

### 3.4 Ábyrgðartrygging byggingarstjóra

Skv. 6. gr. reglugerðar um starfsábyrgðartryggingar hönnuða og byggingarstjóra nr. 271/2014 getur byggingarfulltrúi að höfðu samráði við Mannvirkjastofnun, krafist frekari trygginga vegna ákveðna verka.

### 3.5 Annað

Öll hönnun og framkvæmdir á lóð skal vera í samræmi við Lög um mannvirki nr. 160/2010 með síðari breytingum og byggingarreglugerð nr. 112/2012 með síðari breytingum. Huga skal að, að minnsta kosti 20% byggingarefna í nýframkvæmdum skuli hafa umhverfisvottun.

## 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 gatnagerðargjaldi 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 Hellnahrauns 3. áfanga útg. 0.5 dagsetta 22.03.2022 með síðari breytingum í lóðarleigusamningi.

Hafnarfirði,

2022

Ég undirritaður (-uð) f.h. réttihafa lóðarinnar nr. x við **xxhelli** lýsi hér með yfir, að ég hef kynnt mér ofan ritaða úthlutunarskilmála dagsetta xx 2018 og skuldbind mig til að hlíta þeim að öllu leyti.

\_\_\_\_\_

Nafn

\_\_\_\_\_

Nafn

\_\_\_\_\_

Kennitala

\_\_\_\_\_

Sími

\_\_\_\_\_

Kennitala

\_\_\_\_\_

Sími

\_\_\_\_\_

Netfang

\_\_\_\_\_

Netfang