



HAFNARFJÖRÐUR

ÍBÚÐARHÚSALÓÐIR

ÁSLAND

4. ÁFANGI

ALMENNIR ÚTHLUTUNARSKILMÁLAR

ÚTGÁFA 02 MEÐ BREYTINGU Í KAFLA 1.0 SAMÞYKKT Á FUNDI BÆJARRÁÐS 27.11.2025

Dags. 20. nóvember 2024

Efnisyfirlit

Inngangur.....	3
ÚTHLUTUNARSKILMÁLAR	3
1.0 Lóðarverð	3
1.1 Ýmis þjónustugjöld	3
1.2 Greiðsluskilmálar og lóðarleigusamningur	3
1.3 Veðheimildir	3
1.4 Sala og/eða nafnabreyting á úthlutun	3
1.5 Afturköllun lóðarúthlutunar.....	4
1.6 Afsal lóðarhafa til Hafnarfjarðarbæjar.....	4
1.7 Endurgreiðsla lóðarverðs.....	4
1.8 Lóðarleiga, skattar og gjöld	4
1.9 Hafnarfjarðarbær, undanþága frá bótarétti	4
2.0 TÍMAMÖRK.....	5
2.1 Tímamörk fyrir aðaluppdrætti	5
2.2 Tímamörk framkvæmda, öryggis- og lokaúttektarvottorð	5
3.1 Almenn atriði	5
3.2 Frágangur og notkun lóða	5
3.3 Vatns- fráveita, hitaveita og fjarskiptalagnir	6
3.4 Sorpgeymslur og sorpflokkun.....	6
3.5 Ábyrgðartrygging byggingarstjóra.....	6
3.6 Annað	6
4.0 ÁGREININGUR	7
4.1 Úrlausn ágreinings	7
4.2 Viðurkenning lóðarhafa á skilmálum	7

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. Lóðir eru afhentar í því ástandi sem þær eru í við afhendingu.

Einstaklingar þurfa að skila inn lánsloforði/yfirlýsingu frá viðskiptabanka eða fjármálastofnun eða greiðslumati upp á 40 milljónir króna.

ÚTHLUTUNARSKILMÁLAR

1.0 Lóðarverð

Lágmarkslóðarverð (gatnagerðargjald byggingarréttargjald) lóða í öðrum áfanga miðast við ákveðna fermetra sem tilteknir eru í skilmálum deiliskipulagsins, útg.06. Lóðarverð er ekki endurgreitt þó lóðarhafi byggji færri fermetra en innifalið er í lóðarverði en á þá inni byggingarrétt fyrir mismuninum í fermetrum. Ef byggt er stærra en fermetrafjöldi lóðarverðs segir til um, þarf að greiða fyrir þann mismun, m.v. gjaldskrá þess mánaðar sem byggingaráform eru samþykkt.

Umsóknir um lóðir skulu berast í gegnum mínar síður hjá Hafnarfjarðarbæ og eftir úthlutun fær lóðarhafi rafrænan aðgang að mæli- og hæðarblaði, skilmálum og eyðuglögum vegna framkvæmda.

1.1 Ýmis þjónustugjöld

Við samþykkt á byggingaráformum eru lögð á ýmis þjónustugjöld byggingarfulltrúa skv. þeirri þjónustugjaldskrá sem í gildi er á þeim tíma. Sjá þjónustugjaldskrá byggingar- og skipulagsfulltrúa á heimasíðu Hafnarfjarðar www.hafnarfjordur.is.

Greiða þarf gjald fyrir hvert útkall, skv. gildandi gjaldskrá, ef verkið er ekki úttektafhæft. 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. Þá er einnig greitt fyrir þinglýsingarkostnað vegna lóðarleigusamnings og stofnun lóðar. Umfjöllunargjald er greitt við innlögn á umsókn um byggingarleyfi og fer eftir gildandi þjónustugjaldskrá byggingarfulltrúa og skipulagsfulltrúa.

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.

1.2 Greiðsluskilmálar og lóðarleigusamningur

Krafa vegna lóðarverðs birtist í heimabanka. Gjaldldagi lóðarverðs er 4 vikum frá fundardagsetningu bæjarstjórnar og eindagi 6 vikum frá sömu dagsetningu. Undirritun lóðarleigusamnings og úthlutunarskilmála fer fram í þjónustumiðstöð bæjarins að Norðurhelli 2 þegar greitt hefur verið fyrir lóðina.

1.3 Veðheimildir

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

1.4 Sala og/eða nafnabreyting á úthlutun

Kvöð er í lóðarleigusamningi um að óheimilt er að framselja og/eða breyta um nafn á lóðarhafa fyrir en að lokinni úttekt á sökkulveggjum og þinglýsingu á yfirlýsingu Hafnarfjarðabæjar þar um.

Vakin er athygli á því, að ekki verður gerður lóðarleigusamningur við aðra en þá, sem Hafnarfjarðarbær hefur samþykkt sem byggingarrétthafa skv. úthlutun.

1.5 Afturköllun lóðarúthlutunar

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

- a) Hafi lóðarverð ekki verið greitt innan tilskilins frests sem er 6 vikur frá fundardagsetningu bæjarstjórnar.
- b) Hafi uppdrættir af fyrirhuguðu mannvirki ekki borist 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 bréflega, 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.

1.6 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 aðaluppdrættir hafa verið gerðir fyrir tiltekið mannvirki og samþykki Hafnarfjarðarbæjar liggur fyrir og aðaluppdrættir hafa verið stimplaðir og undirritaðir því til staðfestingar og samþykktin skráð í fasteignaskrá og einnig ef lóðarhafi hefur fengið úttekt á gróf útsetningu, botni og fín útsetning hefur farið fram.

1.7 Endurgreiðsla lóðarverðs

Hafnarfjarðarbær endurgreiðir lóðarverð 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.

1.8 Lóðarleiga, skattar og gjöld

Lóðir eru leigðar til 75 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 lóðarleigusamnings.

1.9 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

Lóðir eru tilbúnar til afhendingar.

2.1 Tímamörk fyrir aðaluppdrætti

Aðaluppdrættir, fullunnir án athugasemda og tilbúnir til samþykktar, skulu berast byggingarfulltrúa eigi síðar en 6 mánuðum eftir úthlutun lóðar.

Byggingarleyfi er útgefið 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.
3. Byggingarleyfisgjöld og önnur tilskilin gjöld hafa verið greidd, svo sem gatnagerðargjald samkvæmt ákvæðum laga um gatnagerðargjald 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.

2.2 Tímamörk framkvæmda, öryggis- og lokaúttektarvottorð

Eigi síðar en 12 mánuðum frá úthlutunardegi skulu sökkulveggir steyptir.

Eigi síðar en 24 mánuðum frá úthlutunardegi skal mannvirki orðið fokhelt og lóð grófjöfnuð.

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.

Byggingaraðili skal ganga endanlega frá lóð og bifreiðastæðum innan þriggja ára frá útgáfu öryggisvottorðs. Bifreiðastæði skulu vera skv. ákvæðum deiliskipulags. Byggingaraðila ber að sækja um lokaúttekt eigi síðar en 3 árum frá öryggisúttektardegi. Lokaúttektarvottorð verður ekki gefið út fyrr en gengið hefur verið frá húsi og lóð í samræmi við skilmála ÍST 51:2021, samþykkt aðaluppdrætti og lóðaruppdrætti skv. skilmálum deiliskipulags.

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 byggingaraðila. 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 byggingaraðila 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 hvorki með jarðvegsvinnu né með því að panta grófa útsetningu fyrr en ákvæði gr. 2.1 hefur verið fylgt.

3.2 Frágangur og notkun lóða

Byggingarstjóri ber ábyrgð á að framkvæmdir á lóðinni séu í samræmi við samþykktar og uppgæfnar 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 úthlutuðu 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 heimildar umhverfis- og skipulagssviðs. 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. Skv. gr. 2.9.2 í byggingarreglugerð hefur byggingarfulltrúi heimild 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 megir gera. Kjósi lóðarhafi að ráðstafa umframefni annað er það aðeins heimilt í samráði við þjónustumiðstöðina.

Hávaðasamar framkvæmdir má ekki framkvæma eftir kl. 21:00 á kvöldin og ekki má hefja vinnu fyrir kl. 07:00 virka daga og kl. 10:00 um helgar. Sérlega hávaðasamar framkvæmdir megir ekki standa yfir um helgar eða á öðrum frídögum, s.s. vinna við höggbor, háværa háprýstidælur, meitlun á bergi eða sprengingar.

3.3 Vatns- fráveita, hitaveita og fjarskiptalagnir

Hlíta skal skilmálum veitustofnana um eitt veituinntak heimæðar og heimtaugar á lóð og er almennt vísað til tæknilegra tengiskilmála veitu- og fjarskiptafyrirtækja.

Áskilinn er réttur til að leggja vatns, -og hitaveitu, rafmagns og fjarskiptalagnir um lóð eftir því sem þörf krefur og er veitunum áskilinn graftarréttur á lóðum vegna þeirra sbr. reglugerðir. Á mæliblaði kemur fram ef kvöð er á graftarrétti veitustofnana.

Ofanvatnslausnir í Áslandi 4 byggja á því að ofanvatn sem fellur innan tiltekinnar lóðar sé meðhöndlað innan lóðamarka, komist í jarðveg og sígi þar niður.

3.4 Geymslur og flokkun úrgangs

Öll geymsla úrgangs hjá einbýlishúsum, parhúsum, raðhúsum og fjölbýlishúsum skal vera leyst með ílátum fyrir úrgang á eigin lóðum. Aðstaða fyrir heimilisúrgang getur ýmist verið innbyggð í byggingu eða tengslum við hana sem gerði eða skýli á lóð. Við hönnun geymslna undir úrgang skal gera ráð fyrir flokkun úrgangssé fyrir plast, pappír, almennt sorp og lífrænt. Gera skal grein fyrir geymslum undir úrgang og frágangi þeirra á aðaluppdráttum.

Tryggja skal greiða aðkomu sorpbíla.

3.5 Ábyrgðartrygging byggingarstjóra

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

3.6 Annað

Öll hönnun og framkvæmdir á lóð skulu vera í samræmi við Lög um mannvirki nr. 160/2010 með síðari breytingum og byggingarreglugerð nr. 112/2012 með síðari breytingum.

Bæjarstjórn Hafnarfjarðar samþykkti á fundi sínum þann 29. maí 2019 að minnsta kosti 20% byggingarefna í nýframkvæmdum skuli hafa umhverfissvottun.

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 11. gr. í úthlutunarreglum vegna byggingarlóða í Hafnarfirði.

4.2 Viðurkenning lóðarhafa á skilmálum

Greiðsla á lóðarverði 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 svæðisins með síðari breytingum í lóðarleigusamningi.

Hafnarfirði,

xx.xx.202x

Við undirritaðir rétthafar lóðarinnar nr. x við xxxxxxás lýsa hér með yfir, að við höfum kynnt okkur ofangreinda úthlutunarskilmála dagsetta 20.11. 2024 og skuldbindum okkur til að hlíta þeim að öllu leyti.

Nafn

Nafn

Kennitala

Sími

Kennitala

Sími

netfang

netfang