

Söluskilmálar byggingarréttar norðurhluta III og háholts í Urriðaholti Garðabæ.

1. Eignarhald og samstarf við Garðabæ.

Urriðaholt ehf. hefur í samstarfi við Garðabæ staðið að skipulagningu Urriðaholts í Garðabæ. Urriðaholt ehf. og Garðabær hafa gert samning um uppbyggingu hverfisins, sem samþykktur var í bæjarstjórn Garðabæjar þann 12. apríl 2007, þar sem Garðabær ábyrgist m.a. hefðbundnar skyldur sveitarfélags gagnvart svæðinu s.s. varðandi gatnagerð, byggingu skóla o.s.frv. Urriðaholt var áður eigandi landsins en hefur afsalað Garðabæ öllu landi innan norðurhluta III og háholts Urriðaholts í samræmi við samninginn og er Garðabær því eigandi landsins. Urriðaholt er eigandi byggingarréttar á svæðinu og annast sölu hans. Garðabær hefur samþykkt söluskilmála þessa fyrir sitt leyti.

2. Rammaskipulag fyrir Urriðaholt og deiliskipulag einstakra áfanga Urriðaholts

Rammaskipulag Urriðaholts

Í rammaskipulagi fyrir Urriðaholt er sett fram framtíðarsýn fyrir heildarskipulag Urriðaholts. Í Urriðaholti er gert ráð fyrir nýrri blandaðri byggð um 1630 íbúða, auk þjónustu og atvinnustarfsemi, þar sem saman fara aðlaðandi borgarumhverfi og fjölbreytt mannlíf. Hverfinu eru ætlað að vera umgjörð um lífsgæði og góðan staðaranda. Áhersla er lögð á sérstöðu svæðisins og verndun viðkvæmrar náttúru sem er í og umhverfis Urriðavatn. Rammaskipulagið felur í sér ráðgefandi forsögn fyrir gerð deiliskipulags, en Urriðaholt verður deiliskipulagt í áföngum. Nú þegar er búið að samþykkja deiliskipulag fyrir vesturhluta, viðskiptastræti og norðurhluta I og norðurhluta II og uppbygging hafin.

Deiliskipulag norðurhluta III og háholts í Urriðaholti

Deiliskipulag norðurhluta III og háholts Urriðaholts tekur til svæðis í norðurhlíð og háholti Urriðaholts. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir blandaðri byggð, parhúsa, raðhúsa og fjölbýlishúsa. Alls er gert ráð fyrir allt að 315 íbúðum á svæðinu, þar af 19 íbúðum í rað- og parhúsum og allt að 296 íbúðum í fjölbýli.

Skipulagsgögn eru aðgengileg á vef Urriðaholts ehf., www.urridaholt.is og vef Garðabæjar, www.gardabaer.is. Í greinargerð deiliskipulagsins er að finna lýsingu á svæðinu, umfjöllun um leiðarljós og stefnu skipulagsins og skipulagsskilmála um götur, opin svæði, lóðir og húsbyggingar. Sérstök athygli er vakin á almennum lóðarskilmálum, kafla 4.6, almennum byggingarskilmálum, kafla 4.7 og sérskilmálum hverrar húsagerðar, kafla 4.8.

3. Sala byggingarréttar, gjöld, lóðarleigusamningar, afhending o.fl.

3.1 Sala byggingarréttar.

Í samræmi við samkomulag Urriðaholts ehf. og Garðabæjar selur Urriðaholt ehf. byggingarrétt á svæðinu samkvæmt gildandi deiliskipulagi ásamt rétti til að gera lóðarleigusamning við Garðabæ, skv. grein 3.3.

3.2 Gjöld vegna framkvæmda þ.m.t. gatnagerðargjöld

Kaupendur greiða sjálfir öll gjöld vegna byggingarframkvæmda á lóðinni til Garðabæjar og annarra fyrirtækja eða stofnana, eins og hefðbundið er, svo sem gatnagerðargjöld, byggingarleyfisgjöld, úttektargjöld, skipulagsgjöld, heimæðagjöld veitustofnana, o.fl. allt eftir þeim gjaldskrá og skilmálum sem í gildi verða á hverjum tíma hjá viðkomandi aðilum, sjá nánar grein 1.4 í skilmálum fyrir byggingarframkvæmdir í Garðabæ.

Garðabær mun innheimta gatnagerðargjöld af byggingum á svæðinu í samræmi við gjaldskrá bæjarins.

3.3 Lóðarleigusamningar.

Lóðirnar eru leigulóðir frá Garðabæ. Eru þær leigðar til 75 ára með hefðbundnum leiguskilmálum Garðabæjar. Lóðarleiga verður greidd til Garðabæjar eftir sömu reglum og lóðarleiga fyrir aðrar lóðir í bænum og innheimt árlega með álögðum fasteignagjöldum skv. ákvörðun bæjarstjórnar Garðabæjar. Lóðarleiguhafar greiða eins og hefðbundið er alla skatta og gjöld sem lögð eru og lögð verða á hina leigðu lóð.

3.6 Þinglýsing söluskilmála.

Söluskilmálum þessum verður þinglýst á allar lóðir á svæðinu sem kvöð samhliða þinglýsingu lóðarleigusamnings.

3.7 Afhending lóða

Lóðir verða afhentar í núverandi ástandi og annast kaupandi allar framkvæmdir innan lóðar.

4. Byggingarleyfi, tímafrestrir, viðurlög og riftun.

4.1 Byggingarleyfi.

Kaupandi skal sækja um byggingarleyfi innan 3 mánaða frá því lóð verður byggingarhæf. Kaupandi skal þó aldrei hafa skemmri frest en 6 mánuði frá gerð kaupsamnings til að sækja um byggingarleyfi.

4.2 Byggingarhraði.

Kaupandi skal hafa lokið uppsteypu sökkla og botnplötu innan 12 mánaða frá gerð kaupsamnings enda sé lóð byggingarhæf á þeim tíma en ella innan 12 mánaða frá því lóð varð byggingarhæf.

Eigi síðar en innan 24 mánaða frá gerð kaupsamnings, enda sé lóð byggingarhæf á þeim tíma, en ella innan 24 mánaða frá því lóð varð byggingarhæf, skal hús fullgert að utan, lóð rykbundin og gengið frá lóðarmörkum við aðliggjandi lóðir, götur og opin svæði.

Endanlegum frágangi lóðar í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti, skipulag, mæli- og hæðablað skal lokið eigi síðar en 30 mánuðum frá gerð kaupsamnings enda sé lóð byggingarhæf á þeim tíma en ella innan 30 mánaða frá því lóð varð byggingarhæf.

4.3 Úrræði Garðabæjar til að knýja á um byggingarframkvæmdir og frágang.

Lögð er áhersla á að hverfið byggist hratt upp og kaupendur haldi þeim byggingarhraða sem gerð er grein fyrir í grein 4.2.

Sinni kaupandi ekki tilmælum eða áskorunum um að halda framkvæmdum áfram eða brjóti hann gegn fyrirmælum skipulags- og byggingaryfirvalda í Garðabæ, skipulagslögum nr. 123/2010, lögum um mannvirki nr. 160/2010 eða öðrum reglum sem um byggingarframkvæmdirnar gilda getur sveitastjórn Garðabæjar, skipulags- eða byggingafulltrúi

Garðabæjar beitt þvingunarúrræðum samkvæmt 53. gr. og 54. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og/eða 55. gr. og 56. gr. laga um mannvirki nr. 160/2010.

4.4 Skilmálar fyrir byggingarframkvæmdir

Auk söluskilmála þessara gilda um framkvæmdir á svæðinu ákvæði skilmála Garðabæjar fyrir byggingarframkvæmdir eins og þeir eru á hverjum tíma.

4.5 Gatnagerð og veitur

Garðabær annast allar framkvæmdir við gatnagerð, stofnlagnir o.fl. á svæðinu eins og nánar er kveðið á um í samningi Urriðaholts ehf. og Garðabæjar.

4.6 Riftun af hálfu Urriðaholts ehf.

Verði byggingarleyfi kaupanda felldur úr gildi, vanefni kaupandi skyldur sínar samkvæmt söluskilmálum þessum, kaupsamningi eða á annan hátt gagnvart Urriðaholti ehf. eða verði kaupandi ekki við réttmætum kröfum eða tilmælum bæjaryfirvalda í Garðabæ, getur Urriðaholt ehf., að undangenginni skriflegri viðvörðun með hæfilegum fresti til úrbóta, óháð aðgerðum Garðabæjar skv. grein 4.3, rift gerðum samningi um kaupin.

Við riftun gilda almennar reglur um uppgjör vegna riftunar. Skal hvor samningsaðili skila sínu sbr. þó niðurlag þessarar málsgreinar. Verðmæti byggingarframkvæmda sem þegar hefur verið ráðist í á lóðinni skulu metin af dómkvöddum matsmanni takist ekki samkomulag um verðmæti þeirra. Urriðaholt ehf. er heimilt, áður en félagið greiðir kaupanda, að gera upp veðskuldir sem á lóðinni hvíla og greiða kostnað vegna dómkvaddra matsmanna. Við riftun samþykkir kaupandi að lóðarleigusamningur sem hann kann að hafa gert við Garðabæ um lóðina framseljast til Urriðaholts ehf. og skal kaupandi greiða allan kostnað vegna þess, þ.m.t. stimpilgjald. Auk framangreinds er Urriðaholt ehf. heimilt að halda eftir, vegna kostnaðar við riftun og endursölu, 15% söluverðinu samkvæmt samningi aðila.

Komi til riftunar skal Urriðaholt ehf. tilkynna Garðabæ þar um. Mun Garðabær þá fella byggingarleyfi viðkomandi lóðar úr gildi og greiða Urriðaholti ehf. greidd gatnagerðargjöld samkvæmt reglum Garðabæjar. Endurgreiðsla þeirra til kaupanda skal vera hluti af uppgjöri kaupanda og Urriðaholts ehf.

5. Samþykki Garðabæjar

Söluskilmálar þessir fyrir norðurhluta 3 og háholts í Urriðaholti voru samþykktir á fundi bæjarráðs Garðabæjar þann 28. febrúar 2017.

Garðabæ, 28. febrúar 2017

f.h. Urriðaholts ehf.

f.h. Garðabæjar

Jón Pálmi Guðmundsson,
framkvæmdastjóri

Gunnar Einarsson
bæjarstjóri