

Hesthúsalóðir í Garðabæ

Almennir úthlutunar- og söluskilmálar

Kjóavellir



GARÐABÆR

GARÐABÆR

HESTHÚSALÓÐIR Á KJÓAVÖLLUM

Sunnuvellir og Æsuvellir

ALMENNIR ÚTHLUTUNAR- OG SÖLUSKILMÁLAR

Efnisyfirlit:

- 0.0 Inngangur**
- 1.0 Almennir skilmálar**
 - 1.1 Gatnagerðar- og byggingarréttargjald
 - 1.2 Breyting á deiliskipulagi
 - 1.3 Ýmis þjónustugjöld
 - 1.3.1 Þjónustugjöld skipulags- og byggingarfulltrúa .
 - 1.3.2 Heimæðagjöld stofnana og skipulagsgjald
 - 1.4 Greiðsluskilmálar og lóðarleigusamningur.
 - 1.5 Afturköllun lóðarúthlutunar
 - 1.6 Afsal lóðarhafa til Garðabæjar
 - 1.7 Endurgreiðsla gatnagerðargjalds
 - 1.8 Lóðarleiga, skattar og gjöld
 - 1.9 Garðabær, undanþága frá bótarétti
- 2.0 Tímamörk**
 - 2.1 Tímamörk fyrir aðaluppdrætti.
 - 2.2 Tímamörk framkvæmda
- 3.0 Undirbúningur framkvæmda og frágangur**
 - 3.1 Almenn atriði
 - 3.2 Frágangur og notkun lóða
 - 3.3 Vatns- og hitaveita, rafmagn og sími
 - 3.4 Annað
- 4.0 Ágreiningur og viðurkenning**
 - 4.1 Úrlausn ágreinings
 - 4.2 Viðurkenning lóðarhafa á skilmálum

Inngangur

Garðabær og Kópavogsbær hafa sameiginlega staðið að samþykkt deiliskipulags fyrir hesthúshverfi og íþróttaleikvang að Kjóavöllum. Samkvæmt deiliskipulaginu er gert ráð fyrir að innan bæjarmarka Garðabæjar muni rísa 85 ný hesthús með að hámarki 1600 hross.

Við úthlutun lóða fyrir ný hesthús gilda eftirfarandi úthlutunarskilmálar sem lóðarhafar gangast undir við undirritun úthlutunarsamnings.

Lóð telst byggingarhæf þegar komin er gata með burðarlagi að henni og borist hefur tilkynning þar um til lóðarhafa.

1.0 Almennir skilmálar

1.1 Gatnagerðargjald

Gatnagerðargjald á hesthúsalóðum er samkvæmt gjaldskrá 23.054 kr. á hvern byggðan m² í húsi og breytist í samræmi við breytingar á byggingarvísitölu miðað við grunnvísitölu í apríl 2021 sem er 153,6 stig.

Lágmarksgatnagerðargjöld vegna einstakra lóða eru eftirfarandi og munu koma fram við auglýsingu lóða.

Húsagerð B	kr. 2.412.647
Húsagerð C	kr. 3.367.101
Húsagerð D	kr. 4.507.144
Húsagerð E	kr. 5.700.211

Við úthlutun lóða er greitt byggingarréttargjald sem er sama krónutala og álagt gatnagerðargjald. Byggingarréttargjald er ekki greitt af fermetrum umfram 240.

Í þeim tilvikum sem innheimt er lágmarksgatnagerðargjald kemur ekki til endurgreiðslu þótt minna sé byggt. Byggingarréttargjald miðast þó alltaf við byggða fermetra.

1.2 Breyting á deiliskipulagi

Við úthlutun lóða getur komið til að gera þurfi breytingar á deiliskipulagi vegna einstakra lóða og mun Garðabær greiða kostnað vegna skipulagsgerðar. Komi til að gera þurfi síðar breytingar á deiliskipulagi einstakra lóða getur komið til að lóðarhafi þurfi að greiða kostnað vegna skipulagsgerðar samkvæmt gjaldskrá.

1.3 Ýmis þjónustugjöld

1.3.1 Þjónustugjöld samkvæmt gjaldskrá fyrir leyfisveitingar og þjónustu byggingarfulltrúa og gjaldskrá um skipulagsvinnu og útgáfu framkvæmdaleyfis. Gjaldskrárnar eru birtar á vef Garðabæjar.

1.3.2 Heimæðagjöld veitustofnana, tengigjald fráveitu, kaldavatsheimæð Vatnsveitu Garðabæjar eru greidd samkvæmt gjaldskrám viðkomandi þjónustuaðila.

Skipulagsgjald sem er 0,3% af brunabótamati og er greitt í ríkissjóð.

1.4 Greiðsluskilmálar og lóðarleigusamningur

Gatnagerðargjald og byggingarréttargjald skal greiða þannig.

Við undirritun úthlutunarsamnings skal greiða 1/3 hluta gatnagerðargjalds og byggingarréttargjalds.

Við samþykkt bæjarráðs á byggingaráformum skal greiða eftirstöðvar gjalda.

Lóðarleigusamningur verður gerður þegar framkvæmdir eru hafnar og úttekt á steypu sökkla hefur farið fram.

1.5 Afturköllun lóðarúthlutunar

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

- a. Hafi úthlutunarsamningur ekki verið undirritaður og fyrsti hluti gjalda ekki verið greiddur innan mánaðar frá samþykkt bæjarstjórnar á úthlutun lóðarinnar
- 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 bréflaga, þegar úthlutun hefur verið felld úr gildi.

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 Garðabæjar

Lóðarhafi getur einungis afsalað sér lóðinni (skilað lóðinni) svo lengi sem framkvæmdir eru ekki hafnar. Ef lóðarhafi hefur selt lóðina án heimildar, þá getur hvorki lóðarhafi né kaupandi lóðarinnar afsalað lóðinni til bæjarins.

1.7 Endurgreiðsla gatnagerðargjalda

Við afsal lóðar til Garðabæjar eru gatnagerðargjöld endurgreidd í samræmi við gildandi lög á hverjum tíma. Byggingarleyfisgjald er ekki endurgreitt og er dregið frá endurgreiðslufjárhæðinni ef það er ógreitt.

1.8 Lóðarleiga, skattar og gjöld

Lóðir eru leigðar til 50 ára.

Lóðarleiga er innheimt með álöggðum fasteignagjöldum á ári hverju skv. ákvörðun bæjarstjórnar.

1.9 Undanþága frá bótarétti

Garðabær 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.

3.0 TÍMAMÖRK

2.1 Tímamörk fyrir aðaluppdrætti

Aðaluppdrættir, fullunnir án athugasemda og tilbúnir til samþykktar, skulu berast byggingarfulltrúa 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 sérupprættir 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 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 um mannvirki.

2.2 Tímamörk framkvæmda, fokheldis-, öryggis- og lokaúttektarvottorð

Eigi síðar en 12 mánuðum frá úthlutunardegi skulu sökkulveggir steypdir.

Eigi síðar en 18 mánuðum 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 ÍST 51 og samþykka aðalupprætti.

Þegar mannvirki er tekið í notkun skal gerð úttekt á öryggi þess og hollustuháttum. Óheimilt er að taka mannvirki 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 og bifreiðastæðum, girðingum og skjólveggjum innan tveggja 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 aðalupprætti. Lóðarhafi ber ábyrgð á að skilyrðum ákvæða reglugerðar um velferð hrossa nr. 910/2014 hafi verið fullnægt áður en hross verða tekin í hús.

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 Garðabæ á lóðinni sem hann hefur fengið úthlutað.

Lóðarhafi hefur ekki heimild til að hefja framkvæmdir fyrr en ákvæði gr.2.1 hefur verið fylgt. byggingarstjóri skal hafa samband við byggingarfulltrúa 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 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 skriflegs leyfis bæjarverkfræðings. Þó skal aldrei setja meiri uppgröft á lóð en það sem talið er að nýtist við frágang lóðar.

Með öllu er óheimilt er að staðsetja gáma/skúra á lóðinni, nema með samþykki byggingarfulltrúa, sbr. kafla 2.6, gr. 2.6.1 í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

Gerði skulu malarborin og þau girt vönduðum girðingum í samræmi við samþykkt deiliskipulag og steiptum stoðveggjum sem jafna hæðamun á lóð. Halda skal undirlagi í gerðum snyrtilegu og endurnýja reglulega. Taðmenguðu efni úr gerðum skal fargað á viðurkenndum móttökustöðvum.

Á bílastæðum sem eru sameiginleg fyrir fleiri en eitt hesthús og á almennum bílastæðum utan lóðarmarka hesthúsa er óheimilt með öllu að geyma númerslausar bifreiðar, kerrur, dráttarvélar, heyvinnslutæki, gáma, byggingarefni, heyrúllur, heybagga eða aðra lausamuni. Bílastæði við hvert hesthús eru eingöngu ætluð fyrir bifreiðar og hestakerrur á skráningarnúmerum.

Hestakerrur skal geyma á svæðum á lóð á milli húsa en ekki á almennum bílastæði í götu sbr. *3.1.6 Bílastæði og kerrustæði við hesthúsagötu*. Gert er ráð fyrir að lágmarki 5 bílastæðum innan lóðarmarka við hvert hesthús og við það bætist 1 bílastæði fyrir hverja 50m² sem eru umfram 150m² stærð á húsi. Bílastæði eru hornrétt á götu, að undanskildum bílastæðum í Andvarahverfi. Á milli húsa í Rjúpnahæðarhverfi, Vatnsendahlíðahverfi og við ný hús í Andvarahverfi skal vera 8m breitt athafnasvæði með aðgang að stíum fyrir litlar vinnuvélar. Einnig er gert ráð fyrir því að hægt verði að geyma hestakerrur á athafnasvæði milli húsa. Kvöð er um aðgengi frá götu að hestagerðum og að lágmarki 3m breiðum reiðstíg milli gerða og út að aðliggjandi reiðstíg. Í hverri götu skal gera ráð fyrir bílastæðum ætluðum fötluðum og fyrir gestastæði, í flestum tilfellum við enda götu. Vestan við Andvarasvæðið og við núv. Heimsendahverfi er gert ráð fyrir auka kerrustæðum en almennt skulu kerrur geymdar á milli húsa, sjá deiliskipulagsuppdrátt og skýringauppdrátt í 1:500.

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 graftrarréttur á lóðum vegna þeirra sbr. reglugerðir. Sjá mæliblað en þar kemur fram ef kvöð er á graftrarrétti veitustofnana. Fráveituvatn frá salernum og kaffistofum skal leitt í fráveitu bæjarins. Sigvatn frá gámastæði og hesthúsum skal leitt í felligildru og þaðan í fráveitu bæjarins. Felligildrur skulu aðgengilegar til tæminga og eftirlits en tæming er á ábyrgð húseigenda.

3.4. Annað

Lóðarhafi skal almennt fara eftir lögum um velferð dýra nr. 55/2013 og reglugerð um velferð hrossa nr. 910/2014 einnig reglugerð nr. 796/1999 um varnir gegn mengun vatns og nr. 79/1999 um varnir gegn mengun grunnvatns, með síðari breytingum.

Notkun mannvirkja skal vera í samræmi við samþykkt deiliskipulag hverju sinni. Önnur notkun í hverfinu en fyrir hesta, hey og annað sem hestahaldi viðkemur er óheimil nema notkun sé í samræmi við samþykkt deiliskipulag.

Taðgámar skulu vera snyrtilegir og lekaheldir. Önnur uppsöfnun taðs er stranglega bönnuð á deiliskipulagssvæðinu. Hesthúsaeygendur skulu fjarlægja tað og moð reglulega úr húsum sínum og tryggja að gámar eða taðgeymslur yfiryllist ekki. Í taðgám má einungis setja hrossatað og moð en ekki annan úrgang. Umgengni um taðgeymslur og taðgáma, hreinsun þeirra og hreinsun hesthúsa skal vera með þeim hætti að ekki verði óþrifnaður.

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

Gefin var út sérstök heilbrigðisreglugerð, sem einnig er hluti deiliskipulagsskilmálanna.

Vel færi á því að þessi reglugerð væri hluti þessara skilmála t.d sem fylgirit til áréttingar.

4.0 ÁGREININGUR

4.1 Úrlausn ágreinings

Bæjarráð Garðabæjar sker úr um ágreining sem kann að rísa um túlkun einstakra ákvæða skilmála þessara.

4.2 Viðurkenning lóðarhafa á skilmálum

Greiðsla á gatnagerðargjaldi ásamt undirritun á úthlutunarsamningi 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 úthlutunarsamningi.

Samþykkt á fundi bæjarráðs Garðabæjar

13. apríl 2021

Guðjón Erling Friðriksson,
bæjarritari.