



Til borgarráðs

### ***Hraunbær 103A - Úthlutunar- og útboðsskilmálar***

Óskað er eftir að borgarráð samþykki meðfylgjandi úthlutunar- og útboðsskilmála vegna sölu byggingarréttar að Hraunbæ 103A. og að auglýst verði eftir tilboðum í lóðina.

**Greinargerð:** Staðfest deiliskipulagsbreyting fyrir Hraunbæ 103-105 heimilar byggingu fjölbýlishúss á nýrri lóð vestan við fjölbýlishús fyrir aldraða að Hraunbæ 105. Meðfylgjandi úthlutunar- og útboðsskilmálar fyrir hina nýju lóð miða við að íbúðir í húsinu verði seldar eða leigðar fólki, sem er sextíu ára eða eldra. Skilmálarnir gera ráð fyrir að Félagsbústaðir hf. hafi kauprétt að sex íbúðum í húsinu skv. sérstakri reiknireglu, sbr. gr. 6.2. Sérstökum kvöðum verður þinglýst á lóðina um aldur íbúa og kauprétt Félagsbústaða hf. Í skilmálunum er sérstakt ákvæði um að lóðarhafi skuli, innan lóðarmarka, setja á sinn kostnað djúpgáma fyrir sorp. Skilmálar miða við að byggingarréttur á lóðinni verði seldur hæstbjóðanda.

Hrólfur Jónsson

Hjálagt:

Úthlutunar- og útboðsskilmálar vegna byggingarréttar fyrir íbúðarhúsnæði að Hraunbæ 103A.

Úthlutunar- og útboðsskilmálar  
vegna sölu byggingarréttar

# Hraunbær 103 A - íbúðarhúsnæði

Nóvember 2016



Hugmynd skipulagsarkitekts - ekki bindandi útlit húss





**Reykjavíkurborg**  
Skrifstofa eigna og atvinnuþróunar

**Úthlutunar- og útboðsskilmálar vegna sölu byggingarréttar  
fyrir íbúðarhúsnæði að Hraunbæ 103A.**

Samþykkt í borgarráði hinn **[dags]** 2016.

## Efnisyfirlit

1.	Útboð byggingarréttar .....	4
1.1.	Gildandi deiliskipulag, skilmálar og tilboðsblað .....	5
2.	Tilboð í lóðina Hraunbær 103A .....	5
2.1.	Söluverð byggingarréttar .....	5
2.2.	Byggingarrétturinn sem boðinn er út .....	5
2.3.	Fyrirvari um byggingarhæfi lóðarinnar .....	5
3.	Tilboðsgjafar og tilboð .....	6
3.1.	Ákvæði um tilboðsgjafa og tilboð.....	6
3.2.	Skýringar á útboðsgögnum .....	6
3.3.	Opnun og samþykkt tilboða .....	6
3.4.	Skil á gögnum um fjárhagsstöðu, fjármögnun lóðar og byggingarframkvæmda ....	7
4.	Almenn ákvæði .....	7
4.1.	Samþykkt útboðsgagna og skilmála.....	7
4.2.	Samningsgerð.....	7
4.3.	Áhrif skipulagsbreytinga á söluverð byggingarréttar.....	8
4.4.	Önnur gjöld .....	8
4.5.	Framsal byggingarréttar .....	8
4.6.	Skil á lóð .....	8
4.7.	Veðheimildir .....	8
4.8.	Framkvæmdir .....	9
4.9.	Lóðarleigusamningur .....	9
5.	Tímafrestrir, vanefndir, riftun og viðurlög .....	9
5.1.	Greiðslufrestur, vanskil og viðurlög við þeim .....	9
5.2.	B-dagur .....	9
5.3.	Framkvæmdafrestir, viðurlög við brotum og riftunarheimildir .....	9
5.4.	Framkvæmdafrestir vegna Hraunbæjar 103A.....	10
6.	Sérákvæði um lóðina Hraunbær 103A .....	10
6.1.	Íbúðir fyrir sextíu ára og eldri .....	11
6.2.	Kaupréttur Félagsbústaða h.f. ....	11
6.3.	Hönnun.....	11
6.4.	Aðkoma og umferð .....	12
6.5.	Bílastæði, bílakjallari og hjólastæði.....	12
6.6.	Göngu- og hjólastígar - kvöð .....	12
6.7.	Hljóðvist.....	12
6.8.	Útivist og gróður .....	12
6.9.	Sorp .....	12

# ÚTHLUTUNAR- OG ÚTBOÐSSKILMÁLAR

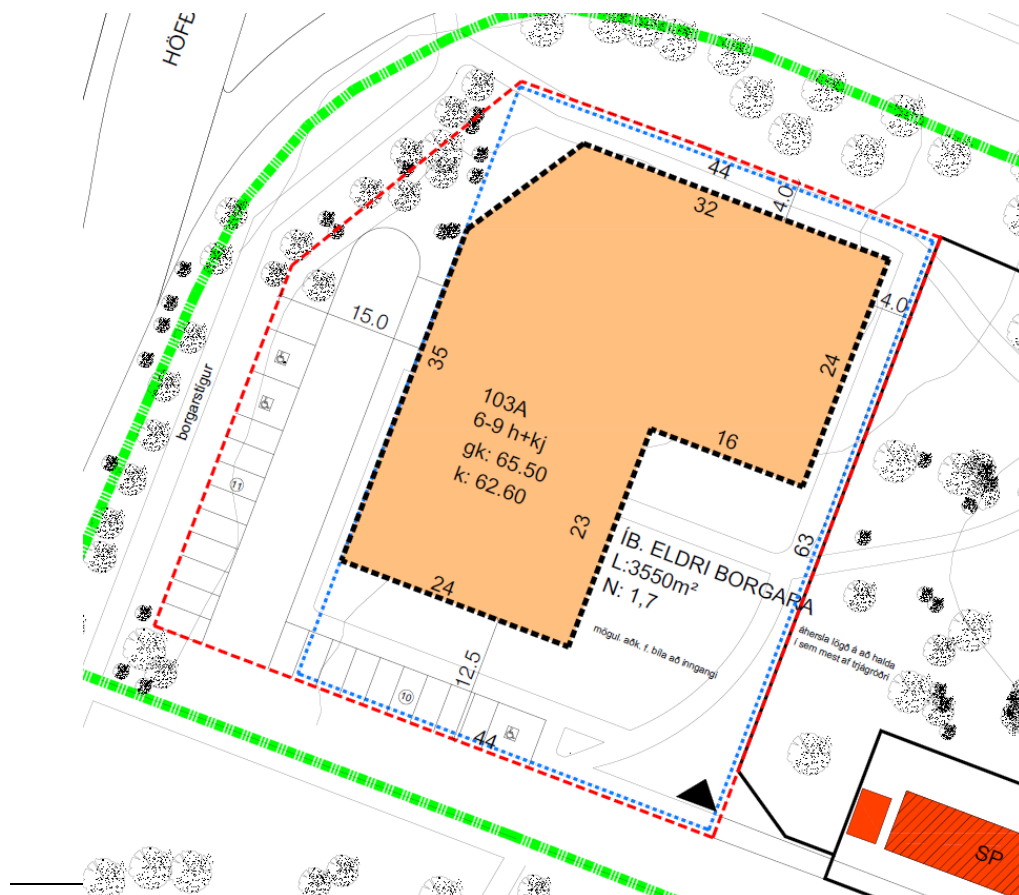
## vegna byggingarréttar fyrir íbúðarhúsnæði að Hraunbæ 103A

### 1. Útboð byggingarréttar <sup>1</sup>

Reykjavíkurborg leitar eftir kauptilboðum í byggingarrétt fyrir íbúðarhúsnæði við Hraunbæ 103A. Lóð þessi er skilgreind sem þéttingarsvæði í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 og er ný lóð vestan megin við lóðina Hraunbæ 103-105.

Lóðin er ætluð til að byggja íbúðir fyrir fólk sextíu ára eða eldra. Væntanlegir íbúðaeigendur og leigutakar skulu vera sextíu ára eða eldri.

Heimilt er að byggja á lóðinni allt að 60 íbúðir (50 íbúðir +/- 20%). Félagsbústaðir hf. hafa kauprétt á 6 íbúðum í húsinu, sbr. gr. 6.2. Lóðin er 3.550 m<sup>2</sup> að stærð og leyfilegt nýtingarhlutfall 1,7. Heimilt byggingarmagn á lóðinni, ofanjarðar, nemur því 6.035 m<sup>2</sup>. Auk þess er gert ráð fyrir bílakjallara undir húsinu.



<sup>1</sup> Útboð merkir í skilmálum þessum þegar Reykjavíkurborg (seljandi) leitar skriflegra, bindandi tilboða í byggingarrétt sem verið er að bjóða út. Tilboðanna er aflað frá fleiri en einum aðila, samkvæmt sömu upplýsingum og innan sama frests. Áskilinn er réttur til þess að hafna öllum tilboðum sem reynast of lág eða ófullnægjandi að öðru leyti. Lög um framkvæmd útboða nr. 65/1993 gilda ekki um þessa útboðsskilmála eða lög um opinber innkaup nr. 80/2007.

## 1.1. Gildandi deiliskipulag, skilmálar og tilboðsblað

Úthlutunar- og útboðsskilmálar þessir byggja á deiliskipulagi fyrir Hraunbæ 103-105, sem samþykkt var af borgarráði Reykjavíkur 1. október 2015 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 23. nóvember 2015.

Um útboð sölu byggingarréttar að Hraunbæ 103A og úthlutun lóðar gildir eftirfarandi:

- Úthlutunar- og útboðsskilmálar þessir.
- Deiliskipulag fyrir Hraunbæ 103A með skýringum. Deiliskipulagið er aðgengilegt á vefslóðinni:  
[http://lukrskjol.reykjavik.is/skipulagssja/upplýsingar/DSK\\_PDF/Hraunbaer\\_103\\_105\\_01\\_10\\_2015.pdf](http://lukrskjol.reykjavik.is/skipulagssja/upplýsingar/DSK_PDF/Hraunbaer_103_105_01_10_2015.pdf)
- Almennir lóða- og framkvæmdaskilmálar Reykjavíkurborgar frá því 13. júní 2013, með síðari breytingum. Skilmálarnir eru aðgengilegir á vefslóðinni:  
[http://reykjavik.is/sites/default/files/skjol\\_thjonustulysingar/2015uthlutunarskilmalar\\_almennir\\_loda\\_og\\_framkvaemdaskilmalar\\_02072015\\_0.pdf](http://reykjavik.is/sites/default/files/skjol_thjonustulysingar/2015uthlutunarskilmalar_almennir_loda_og_framkvaemdaskilmalar_02072015_0.pdf)
- Tilboðsblað, sjá fylgiskjal I.
- Hljóðvistarmæling nr. 1 og nr. 2, dags. 20. maí 2015, fylgiskjal II og III.

Gögn þessi má nálgast á vefslóðinni: [www.reykjavik.is/lodir](http://www.reykjavik.is/lodir).

Brýnt er að tilboðsgjafar kynni sér sér ítarlega efni framangreindra gagna, sem varða m.a. byggingarrétt og uppbyggingu á lóðinni Hraunbæ 103A.

## 2. Tilboð í lóðina Hraunbær 103A

### 2.1. Söluverð byggingarréttar

Leitað er eftir kauptilboðum í byggingarrétt, þ.m.t. gatnagerðargjöld, samkvæmt gildandi gjaldskrá Reykjavíkurborgar, á lóðinni Hraunbær 103A í samræmi við gildandi deiliskipulag og skilmála þessa.

### 2.2. Byggingarrétturinn sem boðinn er út

Kauptilboð í byggingarrétt lóðarinnar skal taka til alls byggingarréttar á lóðinni, samtals **6.035 m<sup>2</sup>**. Innifalið í byggingarréttartilboði fyrir 6.035m<sup>2</sup> byggingarmagn á lóðinni, ofanjarðar. Fyrir byggingarmagn neðanjarðar (bílageymsla og geymslur) greiðist ekki fyrir byggingarrétt, einingis gatnagerðargjald skv. gjaldskrá.

Tilboð, sem víkja frá því, teljast ógild.

### 2.3. Fyrirvari um byggingarhæfi lóðarinnar

Gert er ráð fyrir að lóðin verði byggingarhæf í júní 2017 þegar jarðstrengir frá Mílu ehf. hafa verið færðir. Lóðarhafa verður tilkynnt sérstaklega þegar lóðin er orðin byggingarhæf, sbr. 5.2. gr. þessara skilmála. Lóðauppdráttur verður gefinn út þegar lóðin er orðin byggingarhæf.

Útbjóðandi lætur fjarlægja lausa muni og Míla ehf. mun flytja jarðstrengi sína af lóðinni áður en lóðin verður afhent en að öðru leyti verður hún afhent í núverandi ástandi. Komi til þess að flytja þurfi aðra jarðstrengi eða lagnir, sem liggja um lóðirnar, skal lóðarhafi greiða allan kostnað sem af því hlýst. Í borgarvefsjá kemur fram staðsetning lagna og strengja á lóðunum og í næsta nágrenni.

Borgarvefsjá er að finna á vef Reykjavíkurborgar: <http://reykjavik.is/thjonusta/borgarvefsja>.

Nánari staðsetning byggingarreitsins verður sýnd á væntanlegu mæliblaði lóðarinnar auk legu lagna og kvaða sem við eiga.

### 3. Tilboðsgjafar og tilboð

Hvert tilboð skal taka til alls byggingarmagns á lóðinni.

#### 3.1. Ákvæði um tilboðsgjafa og tilboð

Skila skal skriflegu tilboði á sérstöku tilboðsblaði sem fylgir skilmálum þessum.

Kauptilboðum skal skila til **þjónustuvers Reykjavíkurborgar, Borgartúni 12-14**, innan auglýsts skilafrests, sem er **kl. [tími], þann [dags]**.

Hver aðili getur aðeins gert eitt tilboð í byggingarrétt, hvort sem hann stendur einn að tilboðinu eða með öðrum. Gæta skal þess að tilboð lögaðila séu staðfest af þeim, sem hefur/hafa heimild til þess að skuldbinda félagið.

Greiðsluskilmálar: Staðgreiða skal byggingaréttarinn og gatnagerðargjöld, sjá nánar grein 5.1. Um er að ræða kauptilboð í byggingarrétt og gatnagerðargjöld fyrir allt að 6.035 m<sup>2</sup> byggingu.

Tilboðsgjafi er bundinn af tilboði sínu í þrjá mánuði frá opunardegi þess.

#### 3.2. Skýringar á útboðsgögnum

Tilboðsgjafi getur óskað eftir nánari upplýsingum eða skýringum á útboðsgögnum verði hann var við ósamræmi í gögnum sem haft getur áhrif á tilboðsfjárhæð. Tilboðsgjafi skal þá senda skriflega fyrirspurn í tölvupósti eigi síðar en **sjö dögum fyrir opnun útboða til skrifstofu eigna og atvinnuþróunar** á netfangið: [lodir@reykjavik.is](mailto:lodir@reykjavik.is)

Fyrirspurnir og svör við þeim verða birt á vefsíðunni: [www.reykjavik.is/lodir](http://www.reykjavik.is/lodir) þremur dögum fyrir opnun útboða. Allar fyrirspurnir og svör Reykjavíkurborgar verða hluti af útboðsgögnum.

#### 3.3. Opnun og samþykkt tilboða

Kauptilboð í byggingarréttinn á lóðinni Hraunbæ 103A verða opnuð að viðstöddum þeim tilboðsgjöfum sem þess óska. Nánar verður tilgreint í auglýsingu um útboðið hvar og hvenær opnun tilboða fer fram.

Byggingarréttur á lóðinni verður seldur til hæstbjóðanda, sem uppfyllir skilyrði útboðs þessa. Verði tvö eða fleiri tilboð jafn há, ræður hlutkesti.

Innan 15 virkra daga frá opnun tilboða tilkynnir Reykjavíkurborg til hæstbjóðanda um niðurstöðu útboðsins. Vakin er athygli á að borgarráð þarf að staðfesta samþykki skrifstofu eigna og atvinnuþróunar á tilboði hæstbjóðanda.

Í öllum tilvikum er gerður fyrirvari um samþykki Reykjavíkurborgar á tilboðum. Áskilinn er réttur til að hafna tilboðum, ef tilboðsgjafi er ekki í skilum með opinber gjöld eða við borgar-sjóð, stofnanir hans eða fyrirtæki. Að auki er áskilinn réttur til þess að hafna öllum tilboðum sem reynast of lág eða ófullnægjandi að öðru leyti.

Ef tilboðsgjafi fullnægir ekki skilyrðum um fjármögnun fyrir kaupum á byggingarréttinum fellur tilboð hans sjálfkrafa niður.

### 3.4. Skil á gögnum um fjárhagsstöðu, fjármögnun lóðar og byggingarframkvæmda

Hæstbjóðandi þarf að vera reiðubúinn til þess að skila til **skrifstofu eigna og atvinnuþróunar**, Ráðhúsi Reykjavíkur, upplýsingum um fjárhagsstöðu sína, fjármögnun lóðar og byggingarframkvæmda innan 20 virkra daga frá tilkynningu Reykjavíkurborgar um að tilboð hafi verið samþykkt. Misbrestur á því leiðir til þess að tilboði hans verður hafnað.

**Einstaklingar** skulu sýna fram á að að geta staðið undir þeirri fjárfestingu sem er tilgreind í þessum úthlutunarskilmálum með greinargóðu greiðslumati banka eða annarrar fjármálastofnunar, eða með lánsloforði eða yfirlýsingu banka um fjármögnun framkvæmda (þ.m.t. gjöld vegna lóðar). Slíkt lánsloforð eða yfirlýsing má ekki vera bundið öðrum fyrirvörum eða skilyrðum en því, að viðkomandi fái úthlutað lóð.

**Lögaðilar** skulu sýna fram á jákvæða eiginfjárstöðu með framlagningu endurskoðaðs ársreiknings síðasta árs eða ársreiknings ársins á undan ásamt árshlutareikningi vegna síðasta árs. Auk þess skulu lögaðilar leggja fram yfirlýsingu viðkomandi lífeyrissjóða um að umsækjandi hafi staðið í skilum með afdregin lífeyrissjóðsiðgjöld starfsmanna sinna.

**Allir tilboðsgjafar** skulu leggja fram staðfestingu viðkomandi innheimtuaðila<sup>2</sup> á því, að þeir séu ekki í vanskilum með skatta (þ.m.t. VSK), útsvar, fasteignagjöld eða önnur opinber gjöld. Ef umsækjandi er einstaklingur skal hann einnig skila slíkri staðfestingu vegna maka síns.

## 4. Almenn ákvæði

### 4.1. Samþykkt útboðsgagna og skilmála

Undirskrift tilboðsgjafa á kauptilboði er viðurkenning hans á því, að hann hafi kynnt sér öll gögn, þessa skilmála og fylgiskjöl sölu byggingarréttarins og sé samþykktur að hlíta þeim. Skilmálar og gildandi deiliskipulag er kynnt á vefslóðunum:

[http://reykjavik.is/sites/default/files/skjol\\_thjonustulyisingar/2015uthlutunarskilmalar\\_almennir\\_loda-og\\_framkvaemdaskilmalar\\_02072015\\_0.pdf](http://reykjavik.is/sites/default/files/skjol_thjonustulyisingar/2015uthlutunarskilmalar_almennir_loda-og_framkvaemdaskilmalar_02072015_0.pdf)

[http://lukrskjol.reykjavik.is/skipulagssja/upplýsingar/DSK\\_PDF/Hraunbaer\\_103\\_105\\_01\\_10\\_2015.pdf](http://lukrskjol.reykjavik.is/skipulagssja/upplýsingar/DSK_PDF/Hraunbaer_103_105_01_10_2015.pdf)

Ákvæði almennu skilmálanna víkja fyrir ákvæðum sérskilmála að svo miklu leyti sem þau eru ósamrýmanleg.

### 4.2 Samningsgerð

Þegar Reykjavíkurborg hefur samþykkt tilboð tilboðsgjafa með úthlutunarbréfi borgarráðs og hann hefur staðfest kaupin með greiðslu kaupverðs telst kominn á bindandi kaupsamningur. Um er að ræða sölu á byggingarrétti, en ekki á lóðinni sjálfri og verður því gerður lóðarleigusamningur um lóðina, sem kveður nánar á um réttindi og skyldur lóðarhafans/tilboðsgjafa.

---

<sup>2</sup> Ef tilboðsgjafi á lögheimili í Reykjavík:

Skattar og útsvar: Tollstjórinn í Reykjavík, Tryggvagötu 19, netfang: [tollur@tollur.is](mailto:tollur@tollur.is).

Skrifstofa eigna og atvinnuþróunar aflar upplýsinga um stöðu fasteignagjalda.

Ef tilboðsgjafi á lögheimili utan Reykjavíkur: Viðkomandi innheimtumenn opinberra gjalda. Staðfesting vegna lífeyrissjóðsiðgjalda: Viðkomandi lífeyrissjóðir starfsmanna.



Skilatími kauptilboða og opnunartími þeirra verður auglýstur í dagblöðum. Þessar upplýsingar verður einnig að finna á heimasíðu Reykjavíkurborgar: [www.reykjavik.is/lodir](http://www.reykjavik.is/lodir). Tilboðum skal skila til þjónustumiðstöðvar Reykjavíkurborgar, Borgartúni 12-14.

#### **4.3. Áhrif skipulagsbreytinga á söluverð byggingarréttar**

Ekki er gert ráð fyrir breytingum á deiliskipulagi lóðar eftir að byggingarréttur á henni hefur verið seldur. Verði hins vegar samþykkt breyting á gildandi deiliskipulagi að ósk lóðarhafa, sem felur í sér aukið byggingarmagn á lóðinni, áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að endurskoða söluverð byggingarréttar lóðarinnar með hliðsjón af söluverði sambærilegs byggingarréttar á nálægum lóðum. Þetta ákvæði felur ekki í sér vilyrði fyrir breytingum á deiliskipulagi. Skipulagsbreyting að ósk lóðarhafa leiðir aldrei til lækkunar söluverðs byggingarréttar.

Verði samþykkt meira byggingarmagn á lóðinni, en tilgreint er í skilmálum þessum, skal greiða viðbótarbyggingarréttar- og gatnagerðargjald, þegar byggingarnefndarteikningar hafa verið samþykktar og áður en byggingarleyfi er gefið út. Viðbótargatnagerðargjald vegna flatarmáls húss umfram viðmiðunarstærð tilboðs skal vera samkvæmt gjaldskrá fyrir gatnagerðargjald í Reykjavík á hverjum tíma. Gatnagerðargjald fyrir bilageymslu og geymslu í kjallara greiðist skv. gjaldskrá Reykjavíkurborgar, sem gildir þegar lóðinni verður úthlutað. Gatnagerðargjald fyrir bilageymslu er 10% af gatnagerðargjaldi fyrir fjölbýli.

Nýti lóðarhafi ekki að fullu hámarksbyggingarrétt lóðarinnar, sbr. 2.2. gr. á hann ekki rétt á endurgreiðslu hluta byggingarréttargjaldsins, þ.m.t. gatnagerðargjald.

#### **4.4. Önnur gjöld**

Tengigjald fráveitu, önnur heimlagnagjöld Veitna ohf. (tengigjöld hitaveitu og rafmagns, sjá [www.veitur.is](http://www.veitur.is)), byggingarleyfisgjald, úttektargjöld, skipulagsgjald og önnur slík gjöld skulu greiðast af lóðarhafa í samræmi við reglur þar um eftir þeim gjaldskrá, sem gilda hverju sinni. Mæligjöld greiðast skv. gjaldskrá Landupplýsingardeildar Reykjavíkur. Byggingarleyfisgjöld, gjöld fyrir yfirferðir og samþykktir uppdráttar, gjöld vegna útgáfu vottorða og úttektargjöld embættis byggingarfulltrúa greiðast skv. gjaldskrá byggingarfulltrúans í Reykjavík. Gjaldskrár þessar eru aðgengilegar á vefsíðunni <http://reykjavik.is/gjaldskrar-reykjavikurborgar>.

#### **4.5. Framsal byggingarréttar**

Kaupanda byggingarréttar er heimilt að framselja byggingarrétt sinn á lóðinni, þegar lóðarleigusamningur hefur verið útgefinn.

#### **4.6. Skil á lóð**

Sérstök athygli er vakin á því að Reykjavíkurborg er ekki skuldbundin til þess að taka við lóð og endurgreiða lóðarhafa verð byggingarréttar, þ.m.t. gatnagerðargjöld og önnur gjöld, þótt lóðarhafi hætti af einhverjum ástæðum við að byggja á lóð sinni, sbr. lokamálslið 1.14. gr. í almennum lóða- og framkvæmdaskilmálum frá 13. júní 2013.

#### **4.7. Veðheimildir**

Áður en gerður hefur verið lóðarleigusamningur um lóðina er lóðarhafa ekki heimilt að veðsetja byggingarrétt sinn, nema að fengnu sérstöku veðleyfi. Veðleyfi verður ekki gefið út nema öll gjöld vegna lóðarinnar hafi verið greidd, eða fyrir liggja yfirlýsing banka um greiðslu

gjaldanna, sem ekki er bundin öðrum skilyrðum en því, að heimiluð verði veðsetning byggingarréttarins á lóðinni. Veðleyfið getur aldrei numið hærri fjárhæð en andvirði byggingarréttarins. Beiðni um veðleyfi skal beint til skrifstofu eigna og atvinnuþróunar, Ráðhúsi Reykjavíkur.

#### **4.8. Framkvæmdir**

Um girðingar, upplýsingagjöf, sprengingar og umgengni á byggingartíma verður nánar kveðið á um í byggingarleyfi.

Áskilið er að samráð og góð samvinna verði við húseigendur aðliggjandi húsa og verktaka, sem kemur til með að byggja íbúðarhúsnæði að Hraunbæ 103A, um nýtingu lóðarinnar og svæða við bygginguna til byggingarframkvæmda, umgengni, sprengingar o.fl.

#### **4.9. Lóðarleigusamningur**

Lóðarleigusamningur verður gerður þegar kaupverð byggingarréttarins hefur verið greitt. Áskilinn er réttur til þess að draga gerð lóðarleigusamnings um allt að sex mánuði ef ekki liggja fyrir endanlegir lóðaupprættir á viðkomandi lóð.

Þegar kaupverð byggingarréttarins er að fullu greitt skal lóðarhafi snúa sér til skrifstofu eigna og atvinnuþróunar, Ráðhúsi Reykjavíkur, til þess að fá lóðarleigusamning. Lóðarhafi ber kostnað af þinglýsingu lóðarleigusamnings.

Lóðarleigusamningur verður aðeins gerður við lóðarhafa sem fær úthlutað lóðinni og er því óheimilt að ráðstafa lóðinni með sölu, veðsetningu eða á annan sambærilegan hátt án samþykkis Reykjavíkurborgar fyrr en lóðarleigusamningur hefur verið gefinn út.

Byggingarleyfi verður ekki útgefið, nema gjöld vegna húsbygginganna hafi verið greidd í samræmi við útboðslýsingu þessa.

### **5. Tímafrestrir, vanefndir, riftun og viðurlög**

#### **5.1. Greiðslufrestur, vanskil og viðurlög við þeim**

Frestur til greiðslu kaupverðs byggingarréttar, að meðtöldum gatnagerðargjöldum, eru 15 virkir dagar frá samþykkt borgarráðs á kauptilboði. Ef kaupandi byggingarréttar, sem skilmálar þessir taka til, innir ekki af hendi greiðslu kaupverðs byggingarréttarins innan þess frests, verður litið svo á, að hann hafi fallið frá tilboði sínu.

#### **5.2. B-dagur**

Upphaf framkvæmdafresta (B-dagur) miðast við dagsetningu sérstakrar tilkynningar skrifstofu eigna og atvinnuþróunar til lóðarhafa um að lóðin sé orðin byggingarhæf, sbr. 1.5. gr. í almennum lóða- og framkvæmdaskilmálum frá 13. júní 2013, með síðari breytingum.

#### **5.3. Framkvæmdafrestir, viðurlög við brotum og riftunarheimildir**

Byggingarframkvæmdum skal haga í samræmi við ákvæði almennra lóða- og framkvæmdaskilmála frá 13. júní 2013. Sérstakir framkvæmdafrestir gilda þó fyrir lóðina Hraunbær 103A, samanber 5.4. gr. hér að neðan. Framkvæmdafrestir samkvæmt 1.6 gr., 1.7 gr. og a. - c. lið 2. mgr. 1.14 gr. almennra lóða- og framkvæmdaskilmála frá 13. júní 2013 gilda því ekki um úthlutun þessa.

Virði lóðarhafi ekki ákvæði gr. 5.4. þessara skilmála eða ákvæði almennra lóða- og framkvæmdaskilmála frá 13. júní 2013 um framkvæmdafresti getur Reykjavíkurborg rift samningi um sölu viðkomandi byggingarréttar og afturkallað lóðaúthlutunina. Fer þá um endurgreiðslu eins og segir í 3. og 4. mgr., gr. 1.14. almennu lóða- og framkvæmdaskilmálanna.

Stöðvist byggingarframkvæmdir eða dragist umfram viðeigandi framkvæmdafresti samkvæmt gr. 5.4. þessara skilmála og lóðarhafi sinnir ekki tilmælum eða áskorunum byggingarfulltrúa um að halda þeim áfram, getur byggingarfulltrúi eða Mannvirkjastofnun beitt þvingunarúrræðum samkvæmt X. kafla laga nr. 160/2010 um mannvirki. Leiði brot á ákvæðum um framkvæmdafresti til kostnaðar fyrir Reykjavíkurborg vegna ráðstafana sem ella væru óþarfar, en sem grípa þarf til vegna dráttarins, áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að innheimta kostnaðinn hjá lóðarhafa á hverjum tíma sem hljótast af vanefndum lóðarhafa.

#### **5.4. Framkvæmdafrestir vegna Hraunbæjar 103A**

Framkvæmdafrestir vegna bygginga á lóðinni Hraunbær 103A eru sem hér segir:

- a) B-dagur (upphafsdagur tímafresta) er dagsetning sérstakrar tilkynningar skrifstofu eigna og atvinnuþróunar til lóðarhafa um að lóðin sé orðin byggingarhæf, sbr. 5.2. gr. þessara skilmála.
- b) Aðaluppdrættir húss og lóðar skulu hafa borist umhverfis- og skipulagsráði til samþykktar eigi síðar en 8 mánuðum eftir B-dag.
- c) Undirstöður og plata skulu steipt eigi síðar en 15 mánuðum eftir B-dag.
- d) Eigi síðar en 24 mánuðum eftir B-dag skal lóðarhafi hafa gert húsið fokhelt, sbr. ÍST 51:2001, byggingarstig 4.
- e) Eigi síðar en 30 mánuðum eftir B-dag skal lóðarhafi hafa lokið fullnaðarfrágangi byggingar að utan í samræmi við samþykktu aðal- og séruppdrætti.
- f) Eigi síðar en 40 mánuðum eftir B-dag skal lóðarhafi hafa gengið frá yfirborði lóðar, gróðri, hellulögnum og öllum frágangi í samræmi við samþykktu aðal- og séruppdrætti.

Verði tímamörk vegna liða b., c. og d. ekki virt getur borgarráð afturkallað lóðarúthlutun, sbr. gr. 1.14. í almennum lóða- og framkvæmdaskilmálum frá 13. júní 2013. Verði tímamörk vegna liða e. og f. ekki virt getur byggingarfulltrúi og Mannvirkjastofnun beitt ákvæðum 2. og 3. mgr. gr. 2.9.2. byggingarreglugerðar nr. 112/2012 um dagsektir og framkvæmdir á kostnað lóðarhafa.

#### **6. Sérákvæði um lóðina Hraunbær 103A**

Um úthlutun lóðarinnar að Hraunbæ 103A gilda auk framangreindra skilmála, eftirfarandi sérákvæði:

## 6.1. Íbúðir fyrir sextíu ára og eldri

Íbúðir að Hraunbæ 103A eru ætlaðar fyrir fólk sextíu ára eða eldra. Einungis er heimilt að selja eða leigja íbúðir í húsinu til aðila sem uppfylla þessi skilyrði. Í lóðarleigusamningi verða ákvæði um aldursmörk þessi.

Sérstakri kvöð verður þinglýst á lóðina um þessi aldursmörk eigenda og leigutaka.

## 6.2. Kaupréttur Félagsbústaða h.f.

Í samræmi við samþykkt borgarráðs um sanningsmarkmið Reykjavíkurborgar á uppbyggingarsvæðum frá 27. nóvember 2014 skulu Félagsbústaðir hf. hafa kauprétt að 6 íbúðum í fasteigninni Hraunbæ 103A. Íbúðirnar skulu vera 35 til 60 m<sup>2</sup> að stærð. Frágangur og gæði íbúða þessara skal vera hið sama og annarra íbúða í húsinu.

Kaupverð þeirra ákvarðast á grundvelli útreikningsreglu sem byggir á að kaupverðið sé innan þess hámarks sem sett er um byggingarkostnað/kaupverð íbúða sem falla undir fjármögnun á grundvelli 12. gr. reglugerðar um stofnframlög ríkis og sveitarfélaga, húsnæðissjálfséignarstofnanir og almennar íbúðir, nr. 555/2016. Í lóðarleigusamningi verða nánari ákvæði um kauprétt þennan.

Sérstakri kvöð um kaupréttinn verður þinglýst á lóðina.

## 6.3. Hönnun

Samkvæmt aðalskipulagi má húsið vera 6-10 hæðir, að meðtöldum kjallara. Deiliskipulag gerir ráð fyrir að nýbyggingin stalist frá suðri til norðurs, þar sem hæsti punktur er í norðri. Hæðarskipting húss er þannig að 1/3 af grunnfleti húss getur farið upp í 5 hæðir, 1/3 upp í 7 hæðir og 1/3 upp í 9 hæðir. Hæsti hluti húss skal vera nyrst.

Bygging ofanjarðar skal vera innan byggingarreits íbúðahúss. Heimilt er að fara lítilsháttar út fyrir byggingarreit, þar sem aðstæður leyfa, allt að 10%.



*Hugmynd skipulagsarkitekts, Archus arkitektar, að útliti húss á lóðinni. Hugmynd þessi er hér til skýringar, en hún er ekki bindandi við hönnun hússins.*

#### **6.4. Aðkoma og umferð**

Botnlangi sem tilheyrir Hraunbæ er aðkoma að Hraunbæ nr. 69, 71, 79, 81, 89, 91, 97, 99 auk nr. 101 og 105. Botnlangi þessi er lengdur til vesturs og myndar þannig aðkomu að hinni nýju lóð.

#### **6.5. Bílastæði, bílakjallari og hjólastæði**

Tvö bílastæði skulu vera fyrir íbúðir stærri en 80 m<sup>2</sup>. Eitt bílastæði skal vera fyrir íbúðir minni en 80 m<sup>2</sup>. Hámarksfjöldi stæða ofanjarðar er 20% af heildarstæðafjölda. Innkeyrsla í bílakjallara skal vera þannig staðsett að hún sé ekki til óþæginda fyrir íbúa á neðstu hæðum. Bílakjallari undir húsinu má vera að hámarki 2.750 m<sup>2</sup> að stærð. Staðsetning kjallarans er sýnd sem blá punktalína á deiliskipulagsupprætti. Sjá ennfremur yfirlitsmynd í 1. gr. skilmála þessara.

Gera skal ráð fyrir ½ hjólastæði fyrir hverja íbúð.

#### **6.6. Göngu- og hjólastígar - kvöð**

Göngu- og hjólastígar á borgarlandi eru aðlagðir breyttum aðstæðum sem og göngustígar á milli lóða Hraunbæjar 103-105 og Hraunbæjar 103A. Samkvæmt aðalskipulagi liggur aðalgöngustígur í gegnum lóðina og verður því nauðsynlegt að færa hann. Ljóst er að stígar þessir muni að hluta til liggja um lóðina Hraunbær 103A. Lega stíganna verður ákvörðuð í samráði við lóðarhafa og skulu þeir eins mikið og kostur er liggja á borgarlandi utan lóðarinnar. Staðsetning göngustíga á lóð og utan lóðar er leiðbeinandi og verða útfærðir nánar að aðliggjandi umhverfi. Reykjavíkurborg sér um og kostar flutning stíganna. Í væntanlegum lóðaleigusamningi og á mæliblaði fyrir Hraunbæ 103A verður kvöð um legu stíganna.

#### **6.7. Hljóðvist**

Hljóðvistarmæling sýnir að miðað við núverandi aðstæður fer hljóðvist á svæðinu yfir leyfileg mörk. Þegar byggingarreit hefur verið bætt inn á má sjá að hljóðvist batnar verulega sunnan og austan megin við byggingarreitinn en er áfram slæm vestan og norðan megin. Við hönnun byggingar skal taka mið af þessari mælingu og leitast við að staðsetja dvalarrými og svalir þar sem hljóðvist er best. Gera þarf viðeigandi ráðstafanir á þeim hliðum húss sem hljóðvist er lökust. Sjá meðfylgjandi hljóðvistarmælingar nr. 1 og nr. 2, dags. 20. maí 2015, í fylgiskjali II og III.

#### **6.8. Útivist og gróður**

Mikilvægt er að varðveita eins og kostur er þann gróður sem fyrir er á reitnum, bæði innan lóðar og meðfram Bæjarhálsi og Höfðabakka.

#### **6.9. Sorp**

Útfærsla á fyrirkomulagi sorphirðu skal taka mið af umhverfisstefnu Reykjavíkurborgar á hverjum tíma, svo sem flokkun sorps og djúpgáma fyrir sorp. Á lóð skal koma fyrir nægilegaum fjölda djúpgáma á kostnað lóðarhafa. Staðsetning gámana skal vera þannig sorpbíll komist að þeim til að lyfta og tæma þá. Staðsetningu gáma skal sýna á byggingar-teikningum.

Reykjavík, [dags] 2016.

Skilmálar þessir voru samþykktir á fundi borgarráði Reykjavíkur [dags] 2016.