



Reykjavík, 21. mars 2024
USK23100289

SVAR VIÐ FYRIRSPURN

Viðtakandi: Umhverfis- og skipulagsráð

Sendandi: Byggingarfulltrúi

Svar við fyrirspurn áheyrnarfulltrúa Flokks fólksins um kvaðir á lóðir

Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs, dags. 25. október 2023, var lögð fram svohljóðandi fyrirspurn áheyrnarfulltrúa Flokks fólksins:

Fulltrúi Flokks fólksins óskar upplýsinga hvort skipulagsyfirvöld hyggjast setja kvaðir á lóðarhafa að þeir skuli vera búnir að byggja á lóðinni innan ákveðins tímaramma?

Ef horft er til Úlfarsárdalsins þá var síðast vitað um 30 sérbylislóðir, allt lóðir sem Reykjavíkurborg bauð út árið 2006 og seldi hæstbjóðendum og fékk greitt fyrir þær fyrir 15-16 árum. Á þessum lóðum má víða sjá drasl og oft byggingarefni sem legið hefur á víð og dreif um lóðirnar og fokið um hverfið. Umræðuna um lóðarskort þarf ekki að kynna. Það sárvantar húsnæði sem hefur leitt til þess að fasteignamarkaðurinn er ekki í jafnvægi. Útgefið leyfi ætti að leiða til þess að bygging risi á viðkomandi lóð innan ákveðins tíma.

Fyrirspurninni var vísað til byggingarfulltrúa til umsagnar, dags. 22. nóvember 2023.

Svar:

Fyrirliggjandi eru almennir úthlutunarskilmálar skrifstofu eigna- og atvinnuþróunar sem samþykktir voru í borgarráði 13. júní 2013, með síðari breytingum 2. júlí 2015 sbr. meðfylgjandi viðhengi. Þar eru tilgreindir m.a. ýmsir frestir vegna framvindu við lóðarúthlutun.

Ástæða er að endurskoða skilmála og til samræmis við breytingar sem gerðar hafa verið síðan í samráði við lögfræðiteymi hjá umhverfis- og skipulagssviði og skrifstofu borgarstjóra og borgarritara. Byggingarfulltrúi hefur til upplýsinga verið að ná sambandi við lóðarhafa og byggingarstjóra samkvæmt ábendingum sem borist hafa um tilteknar lóðir með tilmælum að lóð sé ekki notuð sem geymslusvæði, að hreinsa til og að öryggis sé gætt þannig að ekki sé hætt á foktjóni eða önnur hættu gagnvart nágrönnum og vegfarendum.

Virðingarfyllst,
Brynjar Þór Jónasson
Umhverfis- og skipulagssvið
Skrifstofa stjórnarsýslu og gæða

Fylgiskjöl: Almennir úthlutunarskilmálar.



Reykjavík

Almennir úthlutunarskilmálar

Júní 2013

Skilmálar þessir voru samþykktir í borgarráði 13. júní 2013
og gerði borgarráð breytingu á þeim 2. júlí 2015





Reykjavíkurborg
Skrifstofa eigna og atvinnuþróunar

Samþykkt í borgarráði 13. júní 2013

Athugasemd:

Fyrri útgáfa þessara skilmála hét Almennir lóða- og framkvæmdaskilmálar frá ágúst 2009.

Efnisyfirlit

1.1. Almenn ákvæði	4
1.2. Lóðarhafar	4
1.3. Ýmis gjöld	4
1.4. Ýmis gögn, sem lóðarhafar fá afhent	6
1.5. B-dagur (byrjunardagur tímafresta) er annað hvort:	6
1.6. Ýmis tímamörk	6
1.7. Uppdrættir – byggingarleyfi	7
1.8. Afhending lóðar	7
1.9. Mælingar	7
1.10. Landnot	8
1.11. Afrennsli af borgarlandi tengt húslögn	8
1.12. Graftrarleyfi o.fl.	8
1.13. Eftirlit, holræsatengingar, afrennsli af lóðum	8
1.14. Afturköllun úthlutunar – riftun á sölu byggingarréttar	9
1.15. Vottorð	9
1.16. Lóðarleigusamningar	10
1.17. Framkvæmdir á kostnað lóðarhafa	10
1.18. Endurúthlutun	11
1.19. Viðurkenning lóðarhafa á skilmálum	11
1.20. Skilmálar Orkuveitu Reykjavíkur	11
1.21. Fjarskiptalagnir	11
1.22. Ágreiningur	11
1.23. Skýringar nokkurra orða sem koma fyrir í texta	11
1.24. Nokkur lög, reglugerðir, samþykktir og staðlar	13
1.25. Póst- og fjarskiptastofnun	14

1.1. Almenn ákvæði

Skilmálar þessir (hér eftir nefndir *almennir úthlutunarskilmálar*) gilda eftir því sem við á fyrir allar lóðir sem Reykjavíkurborg úthlutar eða selur byggingarrétt á. Þeir eru til fyllingar útboðsskilmálum vegna byggingarréttar fyrir íbúðarhús í Úlfarsárdal og útboðsskilmálum fyrir íbúðarhús við Reynisvatnsás og öðrum sérskilmálum eins og reglum um sölu lóða í grónum hverfum samþykktu í borgarráði 25. mars 2010 og víkja fyrir þeim ef á milli ber. Til viðbótar eru gefnir út **skipulagsskilmálar** fyrir hvert hverfi eða hluta af hverfi, svo og sérskilmálar fyrir hverja lóð fyrir sig í **úthlutunarbréfi**. Þar sem skipulagsskilmála og almenna úthlutunarskilmála greinir á, gilda skipulagsskilmálar. Ef lóð eða byggingarréttur á lóð er boðinn út, gilda ákvæði í útboðsskilmálum, þar sem þá greinir á við aðra skilmála. Þar sem getið er um skilmála í því, sem hér fer á eftir, er bæði átt við almenna úthlutunarskilmála, skipulagsskilmála, sérskilmála og skilmála Orkuveitu Reykjavíkur og fjarskiptafyrirtækja varðandi lagnir og tengingar eftir því sem við á. Ef lóð eða byggingarréttur á lóð er boðinn út, gilda ákvæði í útboðsskilmálum, þar sem þá greinir á við aðra skilmála, þó ekki skipulagsskilmála. Í orðaskýringum, gr. 1.23 eru skýringar á nokkrum orðum sem koma fyrir í texta skilmálanna. Með orðunum *úthlutun lóða*, *lóðaúthlutun* og öðrum sambærilegum orðum er í skilmálum þessum einnig átt við sölu byggingarréttar, nema annað sé tekið fram.

1.2. Lóðarhafar

Hver sá, sem fær úthlutað byggingarrétti á lóð, kaupir byggingarrétt á lóð eða yfirtekur lóð eða hluta lóðar eftir gerð lóðarleigusamnings er hér eftir nefndur **lóðarhafi**. Lóðarhafar á sameiginlegri lóð hafa sameiginlegum skyldum að gegna og bera sameiginlega ábyrgð gagnvart Reykjavíkurborg á lóðinni sem heild og sameiginlegum framkvæmdum á henni. Auk þess ber hver lóðarhafi ábyrgð á frágangi síns sérnotahluta, þar sem um slíkt er að ræða. Viðurlög við vanefndum (sjá gr. 1.14 og 1.17) eiga við hvern einstakan lóðarhafa, ef um sérnotahluta er að ræða, en að öðrum kosti alla lóðarhafa sem heild.

1.3. Ýmis gjöld

- a) **Gatnagerðargjald** er lagt á samkvæmt lögum nr. 153/2006 og er miðað við brúttóflatarmál húsa sbr. ÍST 50:1998. Við úthlutun lóðar er að jafnaði lagt á *lágmarksgatnagerðargjald* og er það ákveðið með hliðsjón af

nýtingarmöguleikum á lóð sbr. 7. gr. samþykktar nr. 725/2007 um gatnagerðargjald, sbr. samþykkt nr. 311/2010, og miðað við tiltekinn fermetra fjölda í væntanlegri húsbyggingu og þá gjaldskrá sem gildir þegar úthlutun fer fram. Sjá gr. 1.24.

Viðbótargatnagerðargjald er það gjald kallað, sem þarf að greiða ef samþykktir aðaluppdrættir gera ráð fyrir stærra húsi en lágmarksgatnagerðargjaldið var miðað við. Viðbótargatnagerðargjaldið fer eftir þeirri gjaldskrá, sem gildir þegar aðaluppdrættir eru samþykktir. Þegar byggt er við eldra hús og þegar byggt er á eignarlóðum, er gjaldið einnig nefnt *viðbótargatnagerðargjald*.

Greiðsla fyrir lóð eða byggingarrétt sem hefur verið boðinn út skal vera samkvæmt sérstökum útboðsskilmálum hverju sinni. Greiðsla fyrir byggingarréttinn getur numið hærri fjárhæð en lágmarks gatnagerðargjald. Er þá miðað við að gatnagerðargjaldið sé innifalið í greiðslu fyrir byggingarréttinn. Gatnagerðargjald er tryggt með lögveði í viðkomandi fasteign

- b) **Heimlagnagjöld.** Lögn frá lagnakerfi í götu, gangstétt eða opnu svæði að húsi kallast **heimlögn** nema þegar um lögn fráveitu er að ræða þá kallast lögnin að lóðamörkum **tenging**. Í nýbyggingarhverfunum eru framangreindar lagnir yfirleitt lagðar um leið og götur eru gerðar og ná u.þ.b. 1-2 m inn fyrir lóðarmörk. Heimlagnagjöld vegna heits og kalds vatns, rafmagns og tengigjald fráveitu eru ákveðin í verðskrá Orkuveitu Reykjavíkur. Tengigjald fráveitu tekur mið af gerð, stærð og lengd tenginga í viðkomandi hverfi og er lagt á lóðir samhliða úthlutun eða sölu byggingarréttar. Samkvæmt 13. gr. laga nr. 9 frá 2009 hefur Orkuveita Reykjavíkur heimild til að innheimta með tengigjaldi fráveitu, hlutdeild í stofnkostnaði við aðliggjandi fráveitukerfi. Gjaldið er ákveðið í verðskránni og lagt á samhliða tengigjaldinu.
- c) **Tengd gjöld.** Ef í úthlutunarbréfi er kveðið svo á, að Reykjavíkurborg muni annast tiltekna framkvæmdir á viðkomandi lóð á kostnað lóðarhafa, er sá kostnaður nefndur **tengd gjöld**, þ.e.a.s. gjöld, sem tengjast úthlutun lóðarinnar. Hér er yfirleitt um að ræða gerð bifreiðastæða, aðkeyrslna, stoðveggja eða annað, sem nauðsynlegt og hagkvæmt þykir að framkvæma samhliða gatnagerð.
- d) **Byggingarleyfisgjald o.fl. gjöld til byggingarfulltrúa.** Byggingarfulltrúi innheimtir byggingarleyfisgjald, sem greiða skal áður en byggingarleyfi er gefið út. Þá skal greiða sérstök gjöld fyrir úttektir samkvæmt byggingarreglugerð, yfirferð séruppdráttu, raflagnateikninga, fokheldisvottorð, skilmálavottorð og önnur vottorð sem óskað verður eftir.
- e) **Mælingagjöld.** Landupplýsingadeild Umhverfis- og skipulagssviðs (USK) annast staðsetningu mannvirkja og lóðamarka. Fyrir þessar mælingar greiðist samkvæmt gjaldskrá. Sjá gr. 1.24.
- f) **Bílastæðagjald.** Í 1. mgr. 19. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 segir svo: „Ef ekki er unnt að koma fyrir á lóð nýbyggingar þeim fjölda bílastæða sem kröfur eru gerðar um í deiliskipulagi getur sveitarstjórn ákveðið að innheimta bílastæðagjald af hlutaðeigandi lóð. Gjaldið má nema allt að átluðum

kostnaði við gerð þeirra bílastæða sem á vantar. Bílastæðagjaldi fylgir lögveð í eigninni sem gengur fyrir eldri sem yngri samnings- og aðfararveðum og yngri lögveðum. Innheimta má gjaldið með fjárnámi. Sveitarstjórn getur sett sérstaka gjaldskrá um bílastæðagjöld í sveitarfélaginu sem sveitarfélagið birtir í B-deild Stjórnartíðinda.” Þetta gjald rennur í Bílastæðasjóð Reykjavíkur og er varið til að gera almenningsbílastæði. Upphæð þess er mismunandi eftir svæðum. Sjá gr. 1.24.

- g) **Skipulagsgjald** er 0.3% af brunabótamati húss og er innheimt af tollstjóra.
- h) Ef samþykkt verður breyting á deiliskipulagi að ósk lóðarhafa, sem felur í sér aukinn byggingarrétt á lóð eða breytta húsagerð (t.d. úr einbýlishúsi í parhús eða úr raðhúsi í fjölbýlishús), áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að endurskoða söluverð byggingarréttar á viðkomandi lóð(um), og/eða að innheimta greiðslu fyrir aukinn byggingarrétt, með hliðsjón af söluverði sambærilegs byggingarréttar á nálægum lóðum. Skipulagsbreyting að ósk lóðarhafa leiðir þó aldrei til lækkunar söluverðs byggingarréttar.¹

1.4. Ýmis gögn, sem lóðarhafar fá afhent

Á lóðarvef skrifstofu eigna og atvinnuþróunar fá lóðarhafar eftirtalin gögn, auk þessara skilmála: útboðsskilmála vegna byggingarréttar fyrir íbúðarhús í Úlfarsárdal og Reynisvatnsás, deiliskipulagsskilmála, almenna úthlutunarskilmála vegna lóða í grónum hverfum samþykkt í borgarráði 25. mars 2010, gjaldskrá gatnagerðargjalds, mæliblöð og hæðarblöð og tengil við skilmála Orkuveitu Reykjavíkur á heimasíðu hennar. . Þessa skilmála má finna á vefslóðinni: www.reykjavik.is/lodir >skilmálar undir Úlfarsárdal eða Reynisvatnsás eða lóðir í grónum hverfum.

1.5. B-dagur (byrjunardagur tímafresta) er annað hvort:

- a) Dagsetning lóðarúthlutunar, enda liggja fyrir, að lóðin sé byggingarhæf. Þess er þá getið í úthlutunarbréfi.
- b) Ef lóð er ekki byggingarhæf við úthlutun, gildir dagsetning sérstakrar tilkynningar skrifstofu eigna og atvinnuþróunar til lóðarhafa um, að lóðin sé orðin byggingarhæf.

1.6. Ýmis tímamörk

Með samþykkt borgarráðs 20. nóvember 2008 voru framkvæmdafrestir lengdir um 2 ár frá því sem áður gildi og eru nú sem hér segir:

- a) Aðaluppdrættir húss og lóðar skulu hafa borist skipulagsráði til samþykktar eigi síðar en 2 árum og 5 mánuðum eftir B-dag.
- b) Undirstöður og plata skulu steipt eigi síðar en 3 árum eftir B-dag.

¹ Borgarráð samþykkti h-lið í grein 1.3. þann 2. júlí 2015.

- + c) Eigi síðar en 4 árum eftir B-dag skal lóðarhafi hafa gert hús fokhelt, sbr. ÍST 51:2001, byggingarstig 4.
- + d) Eigi síðar en 5 árum eftir B-dag skal lóðarhafi hafa lokið fullnaðarfrágangi byggingar að utan í samræmi við samþykkt aðal- og séruppdrætti
- e) Eigi síðar en 6 árum eftir B-dag skal lóðarhafi hafa gengið frá yfirborði lóðar og öllum frágangi við lóðarmörk í samræmi við samþykkt aðal- og séruppdrætti.

Verði tímamörk vegna liða a, b og c ekki virt getur borgarráð afturkallað lóðarúthlutun sbr. gr. 1.14. Verði tímamörk vegna liða d og e ekki virt getur byggingarfulltrúi og mannvirkjastofnun beitt ákvæðum 2. og 3. mgr. greinar 2.9.2. í byggingarreglugerð nr. 112/2012 um dagsektir og framkvæmdir á kostnað lóðarhafa.

1.7. Uppdrættir – byggingarleyfi

Aðaluppdrætti samkv. grein 4.3.1. byggingarreglugerðar nr. 112/2012 skal leggja fyrir skipulagsráð til samþykktar í síðasta lagi 2 árum og 5 mánuðum eftir B-dag, sbr. gr. 1.6. Vakin er sérstök athygli á kröfum byggingarfulltrúa og Mannvirkjastofnunar um að gerð sé ítarleg grein fyrir hæðarlegu lóðar á aðaluppdráttum. *Ekki verður leyft að breyta hæðarlegu lóðar frá því sem er sýnt á samþykktum aðaluppdráttum nema fyrir liggja skriflegt samþykki byggingarfulltrúa og eftir atvikum skriflegt samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóða.* Allir séruppdrættir samkv. grein 4.4.1 byggingarreglugerðar nr. 112/2012, skulu liggja fyrir, samþykktir af byggingarfulltrúa áður en úttekt er gerð á undirstöðum.

1.8. Afhending lóðar

Lóðir eru afhentar í því ástandi sem þær eru á B-degi. Reykjavíkurborg áskilur sér rétt til að jafna út uppgreftri yfir úthlutaðar lóðir fram að afhendingu. Ekki má hefja framkvæmdir á lóð fyrr en gefið hefur verið út byggingarleyfi.

1.9. Mælingar

Þegar lóð hefur verið afhent og byggingarstjóri og iðnmeistarar staðfest ábyrgð sína, hjá byggingarfulltrúa, sbr. ákvæði byggingarreglugerðar nr. 112/2012, kafla 4.7.-4.10 að báðum meðtöldum, má óska eftir mælingu á staðsetningu húss eða lóðamarka. Landupplýsingadeild Umhverfis og skipulagssviðs (USK) annast þessar mælingar og skal greiða fyrir þær samkvæmt gjaldskrá.

Komi til endurmælinga greiðast þær sérstaklega. Reynist óhjákvæmilegt að fjarlægja fast- eða hæðarmerki, skal það tilkynnt til landupplýsingadeildar áður en framkvæmdir hefjast. Verði fast- eða hæðarmerki fyrir skemmdum, sem rekja má til hirðuleysis húsbýggjanda, getur slíkt leitt til bótakrafna frá Reykjavíkurborg.

1.10. Landnot

Lóðarhafa er óheimilt að nota annað en lóð sína undir byggingarefni, vinnuskúra eða annað, sem að framkvæmdum hans lýtur. Starfsmenn Umhverfis- og skipulagssviðs veita upplýsingar um, hvar losa má uppgröft af lóðum.

1.11. Afrennsli af borgarlandi tengt húslögn

Ef af hálfu Orkuveitu Reykjavíkur er talið hagkvæmt að tengja regnvatnslögn á borgarlandi inn á heimæð lóðarhafa, er slíkt heimilt, sbr. almenna skilmála Orkuveitu Reykjavíkur.

1.12. Graftrarleyfi o.fl.

Gröftur utan lóðamarka er óheimill án samþykkis Umhverfis- og skipulagssviðs. Þurfi að grafa utan lóðar, skal sækja um leyfi til þess. Gröftur innan lóðamarka er háður samþykki byggingarfulltrúa.

Eftir að götur og stígar hafa verið malbikuð, er óheimilt að aka á þeim á beltavélum og öðrum tækjum, sem geta valdið skemmdum á malbikinu.

1.13. Eftirlit, fráveitutengingar, afrennsli af lóðum

Þurfi að tengja frárennsli frá lóð í fráveitukerfi Orkuveitu Reykjavíkur, annast starfsmenn hennar eða verktaki sem Orkuveitan samþykkir það á kostnað húsbýggjanda. Tenging inn á fyrirliggjandi fráveitukerfi Orkuveitunnar skal unnin af starfsmönnum Orkuveitu Reykjavíkur. Öðrum er óheimilt að annast slíka tengingu. Vakin er athygli á 3. og 4. málsgreinum 12. gr. laga nr. 9/2009 um skyldu eigenda fráveitu til að aðskilja ofanvatn og skólþ samhliða endurnýjun eða meiri háttar endurbótum á fráveitukerfi sínu.

Sjá einnig almenna skilmála Orkuveitu Reykjavíkur á heimasíðu fyrirtækisins www.or.is

1.14. Afturköllun úthlutunar – riftun á sölu byggingarréttar

Úthlutun lóða fellur úr gildi sjálfkrafa án sérstakrar samþykktar borgarráðs og án sérstakrar tilkynningar þar um, ef gatnagerðargjald og tengd gjöld eru ekki greidd áður en frestur til þess rennur út.

Borgarráð getur felld úr gildi úthlutun í eftirfarandi tilfellum:

- a) Teikningar húss og lóðar hafa ekki borist skipulagsráði til samþykktar innan 2ja ára og 5 mánaða frá B-degi.
- b) Undirstöður og plata hafa ekki verið steipt innan 3ja ára frá B-degi.
- c) Hús ekki fokhelt eða frágangi skv. 1.6. c - lið ekki lokið innan fjögurra ára frá B-degi.
- d) Skuldabréf vegna gatnagerðargjalds fara í veruleg vanskil.
- e) Þegar þess er sérstaklega getið í úthlutunarbréfi (samþykkt borgarráðs) að úthlutun falli úr gildi eða að borgarráð geti felld hana úr gildi, ef ákveðnum tilgreindum skilyrðum eða skilmálum er ekki fullnægt.
- i) Sé að öðru leyti ekki staðið við skilmála þessa eða tilheyrandi skipulagsskilmála, eða ef fyrir hendi eru riftunarástæður samkvæmt lögum um fasteignakaup nr. 40/2002, getur borgarráð hvenær sem er afturkallað úthlutun.

Tilkynna skal lóðarhafa bréflega, þegar úthlutun hefur verið felld úr gildi skv. framantöldum liðum. Verður honum þá greitt fyrir það, sem framkvæmt kann að hafa verið á lóðinni og ætla má að nýtist næsta lóðarhafa. Náist ekki samkomulag um fjárhæð greiðslu, getur lóðarhafi óskað eftir mati tveggja dómkvaddra matsmanna. Lóðarhafi greiðir matskostnað allan, nema það sé bersýnilega ósanngjarnt miðað við niðurstöðu matsins. Allar framkvæmdir á lóð eru óheimilar eftir að úthlutun er fallin úr gildi. Þá á lóðarhafi rétt á að fá endurgreitt það, sem hann hefur greitt af gatnagerðargjaldi skv. gildandi reglum á hverjum tíma. Hönnunarkostnaður, fjármagnskostnaður og annar kostnaður, sem lóðarhafi kann að hafa lagt í, en sem ekki kemur næsta lóðarhafa til góða, verður ekki endurgreiddur.

Reykjavíkurborg er ekki skuldbundin til þess að taka við lóð og endurgreiða lóðarhafa verð lóðarinnar (byggingarrétt og gatnagerðargjald) þótt hann hætti af einhverjum ástæðum við að byggja á lóðinni.

1.15. Vottorð

Fokheldisvottorð gefur byggingarfulltrúi út, þegar hús er fokhelt samkvæmt ÍST 51:2001.

Skilmálavottorð gefur byggingarfulltrúi út, þegar öllum atriðum skilmála þessara og skipulagsskilmála varðandi frágang húss og lóðar (sérnotahluta, þar sem um hann er að ræða) er fullnægt.

1.16. Lóðarleigusamningar

Lóðarleigusamningur er gerður við lóðarhafa á skrifstofu eigna og atvinnuþróunar, Ráðhúsi Reykjavíkur, samhliða gerð kaupsamnings um byggingarréttinn, að fullnægðum eftirtöldum skilyrðum:

- a) Öll gjöld, sem lögð eru á við úthlutun lóðarinnar og önnur gjöld vegna hennar, sem fallin eru í gjalddaga, skulu vera greidd. Ef greitt er með fasteignatryggðu veðskuldabréfi þá skal það vera í skilum.
- b) Þegar um nýbyggingu fjöleignarhúss er að ræða skal eignaskiptayfirlýsing liggja fyrir, sbr. 3. mgr. 16. gr. fjöleignarhúsalaga nr. 26/1994.

Lóðarleigusamningur er aðeins gerður við formlegan lóðarhafa og er því óheimilt að ráðstafa lóð með sölu, veðsetningu eða á annan sambærilegan hátt án samþykkis borgarráðs fyrr en lóðarleigusamningi hefur verið þinglýst. Reykjavíkurborg lætur þinglýsa stofnskjali vegna lóðar, en lóðarhafi ber ábyrgð á að lóðarleigusamningi sé þinglýst og greiðir jafnframt stimpilgjald og þinglýsingarkostnað.

Þær greinar, sem í þessum úthlutunarskilmálum eru merktar með +, skulu settar inn í lóðarleigusamning.

1.17. Framkvæmdir á kostnað lóðarhafa

- a) Nú stendur lóðarhafi ekki við framangreind tímamörk sbr. 1.6. eða önnur ákvæði skilmála, og ákvæðum í gr. 1.14. er ekki beitt, og geta þá byggingarfulltrúi og Mannvirkjastofnun beitt ákvæðum í 2.9.2. gr. byggingarreglugerðar nr. 112/2012 en þar segir svo í 2., 3., og 4. mgr. :

„Mannvirkjastofnun og byggingarfulltrúa er heimilt að beita dagsektum allt að 500.000 kr. til að knýja menn til þeirra verka sem þau skulu hlutast til um samkvæmt lögum um mannvirki eða reglugerðum sem settar eru samkvæmt þeim, eða láta af ólögættu atferli. Dagsektir sem byggingarfulltrúi leggur á renna í sveitarsjóð en í ríkissjóð ef Mannvirkjastofnun leggur þær á.

Byggingarfulltrúi og Mannvirkjastofnun geta látið vinna verk, sem þau hafa lagt fyrir að unnið skyldi, á kostnað þess sem vanrækt hefur að vinna verkið.

Dagsektir og kostnað skv. 2. og 3. mgr. má innheimta með fjárnámi og hefur sveitarfélag eða eftir atvikum ríkið lögveð fyrir kröfu sinni í hinu ófullgerða mannvirki, byggingarefni og lóð sem um ræðir.“

- b) Frá sambyggðum húsum skal þannig gengið, að annað geti ekki skemmst af völdum hins eða vegna dráttar á framkvæmdum við það. Valdi t.d. þakfrágangur eða skortur á einangrun eða fráveitulögnum slíkri hættu að mati byggingarfulltrúa getur umhverfis- og skipulagsráð, ef lóðarhafi sinnir ekki tilmælum um úrbætur, látið gera nauðsynlegar úrbætur á hans kostnað.

1.18. Endurúthlutun

Við endurúthlutun verður ákveðið með hliðsjón af því, sem lokið er af framkvæmdum á lóðinni/sérnotahlutum, hve langan frest nýr lóðarhafi fær til að ljúka því, sem skilmálar þessir kveða á um.

1.19. Viðurkenning lóðarhafa á skilmálum

Greiðsla áætlaðs gatnagerðargjalds eða eftir atvikum kaupverðs byggingarréttar telst um leið vera viðurkenning lóðarhafa á því, að hann hafi kynnt sér ítarlega alla skilmála, sem varða lóðina og hafi samþykkt að hlíta þeim.

1.20. Skilmálar Orkuveitu Reykjavíkur

Lóðarhafar þurfa jafnframt að hlíta skilmálum Orkuveitu Reykjavíkur, sem finna má á heimasíðu Orkuveitu Reykjavíkur www.or.is

1.21. Fjarskiptalagnir

Sérstakir skilmálar fyrir fjarskiptalagnir fylgja ekki með í þessum almennu úthlutunarskilmálum, en lóðarhafar skulu gera ráð fyrir fjarskiptalögnum í hverja íbúð á hefðbundinn hátt. Farið skal eftir reglum þess fjarskiptafyrirtækis, sem lóðarhafi velur að skipta við. Sjá einnig 1. mgr. c gr. 3.7.5. c í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

1.22. Ágreiningur

Borgarráð sker úr um ágreining, sem kann að rísa um túlkun einstakra ákvæða skilmála þessara.

1.23. Skýringar nokkurra orða sem koma fyrir í texta

- *Aðaluppdrættir:* Uppdrættir þeir sem leggja skal fyrir skipulags- og byggingarnefnd til samþykktar til að fá byggingarleyfi, sjá nánar gr. 2.4.1., 2.4.2., 2.4.3 og 2.4.4 í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

- *B-dagur*. Byrjunardagur tímafresta, sjá gr. 1.5.
- *Bílastæðagjald*: Sjá gr. 1.3 f.
- *Byggingarhæf lóð*. Lóð er byggingarhæf, þegar götur hafa verið lagðar bundnu slitlagi og séð hefur verið fyrir rafmagni, vatni og fráveitutengingu eftir því sem við á.
- *Byggingarleyfi*. Leyfi sveitarstjórnar til að byggja, breyta eða rífa hús eða önnur mannvirki eða breyta notkun þeirra, innan sem utan. Leyfið felur í sér samþykkt aðaluppdráttar og framkvæmdaáforma og heimild til að hefja framkvæmdir að uppfylltum skilyrðum.
- *Byggingarstjóri*: Sjá greinar 2.4.4., 2.9.3., 3.7.2, 3.7.4, 4.7.2, 4.7.3., 4.7.4., 4.7.5., 4.7.6. og 4.7.7. byggingarreglugerðar nr. 112/2012.
- *Fastmerki og hæðarmerki*. Mælipunktur landupplýsingadeildar Umhverfis og skipulagssviðs.
- *Fokhelt hús*: Sjá skilgreiningu í ÍST 51:2001.
- *Fráveitulagnir*: Skolp- og regnvatnslagnir.
- *G-tala*: Hæðarkóti lóðarmarka að gangstétt eða götu.
- *Gatnagerðargjald*: Sjá gr. 1.3 a.
- *Götuleyfi, graftrarleyfi*: Leyfi Umhverfis- og skipulagssviðs þarf til þess að grafa utan lóðamarka, sjá gr. 1.12.
- *Heimlagngjald*: Sjá gr. 1.3 b
- *Heimlagnir*: Lögn frá lagnakerfi í götu, gangstétt eða opnu svæði að húsi kallast **heimlögn** nema þegar um fráveitu er að ræða þá kallast lögnin að lóðamörkum **tenging**.
- *Hæðarblað*: Lóðaruppdráttur frá Umhverfis- og skipulagssviði með hæðarkótum á lóðar-mörkum, leiðbeinandi eða föstum hæðarkótum á aðalgólfi húss, tengikótum fráveitutengingar, vatnsheimæð og yfirleitt leiðbeiningar um tengingar lagna Orkuveitu Reykjavíkur og eftir atvikum fjarskiptafyrirtækja.
- *Hæðarmerki*: Sjá fastmerki.
- *Lóðarhafi*: Sá sem borgarráð hefur úthlutað eða selt byggingarrétt á tiltekinni lóð eða sá sem hefur með samþykki borgarráðs yfirtekið þann rétt.
- *Lóðarleigusamningur*: Samningur við lóðarhafa um leigu á tiltekinni lóð. Í lóðarleigusamningi eru tilgreind leigukjör og ýmsir skilmálar, sem um lóðina gilda.
- *L-tala*: Hæðarkóti lóðarmarka sem ekki snúa að götu, sbr. G-tala.
- *Lögveð vegna gatnagerðargjalds*: Sjá gr. 1.3 a.
- *Mæliblað*: Lóðaruppdráttur landupplýsingadeildar Umhverfis- og skipulagssviðs. Á mæliblaði er málsetning lóðar, flatarmál, byggingarreitur, ýmsar kvaðir o.fl.

- *Sérnotahluti lóðar*: Sá hluti sameiginlegrar lóðar sem einn eða sumir lóðarhafar hafa einir afnot af, sbr. 9. tl.5. gr. laga um fjöleignahús nr. 26/1994 með síðari breytingum.
- *Séruppdrættir*: Sjá gr. 4.4.1. í byggingarreglugerð, 112/2012.
- *Skilmálavottorð*: Vottorð byggingarfulltrúa um að fullnægt hafi verið öllum (eða tilteknum) skilmálum, sem um lóð gilda.
- *Skipulagsskilmálar*: Sjá gr. 21. tl. 2. gr. í 1. kafla Skipulagslaga nr. 123/2010 sem hljóðar svo:
- „*Skipulagsskilmálar: Bindandi ákvæði í deiliskipulagi um útfærslu skipulags, svo sem um byggðamynstur, byggingarlínur, útlit mannvirkja og form, fjölda bílastæða, hæðarlegu, götur, stíga, gróður og girðingar.*”
- *Úthlutunarbréf*: Bréf borgarstjóra um að tilteknum lóðarhafa hafi verið úthlutað eða honum seldur byggingarréttur á tiltekinni lóð.
- *Úthlutunarhafi*: Lóðarhafi.

1.24. Nokkur lög, reglugerðir, samþykktir og staðlar

Skipulagslög nr. 123/2010.

Mannvirkjalög 160/2010.

Byggingarreglugerð nr. 112/2012.

Skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

Lög um brunavarnir nr. 75/2000 með síðari breytingum.

ÍST 50:1998 um flatarmál og rúmmál bygginga.

ÍST 51:2001 um byggingarstig húsa.

Lög um gatnagerðargjald nr. 153/2006.

Samþykkt um gatnagerðargjald, upphaflega samþykkt nr. 725/2007, sbr. samþykkt 311/2010.

Gjaldskrá Landupplýsingadeildar Umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar fyrir árið 2013.

Lög um vatnsveitur sveitarfélaga nr. 32/2004.

Reglugerð um vatnsveitur sveitarfélaga nr. 401/2005.

Lög um uppbyggingu og rekstur fráveitna nr. 9/2009.

Reglugerð um fráveitur sveitarfélaga nr. 982/2010

Gjaldskrá fyrir bílastæðagjald nr. 337/2003.

Gjaldskrá fyrir yfirferð séruppdráttu vegna bygginga í Reykjavík frá desember 2006.

Gjaldskrá fyrir yfirferð og samþykkt raflagnauppdráttu í Reykjavík fyrir 2012.

Gjaldskrá fyrir úttektir og vottorð byggingarfulltrúans í Reykjavík fyrir 2012.

Gjaldskrá fyrir byggingarleyfisgjöld í Reykjavík 2012.

Samþykkt um embættisafgreiðslur byggingarfulltrúans í Reykjavík nr. 161/2005.

1.25. Póst- og fjarskiptastofnun

Hinn 6. janúar 2000 gaf Póst- og fjarskiptastofnunin út svohljóðandi **tilkynningu til húsbyggjenda**:

Samkvæmt lögum um fjarskipti sem tóku gildi um síðustu áramót enda heimtaugar fjarskiptafyrirtækja í húskaða en lagnir innanhúss frá húskaðanum eru á ábyrgð húseiganda. Staðsetning húskaða og lagnir skulu vera í samræmi við samþykktu uppdrætti af viðkomandi byggingu.

Með þessari breytingu er staðfest að samkeppni skuli ríkja um innanhússlagnir og munu aðrir aðilar en Landsími Íslands hf. eftirleiðis geta boðið húsbyggjendum þjónustu sína á þessu sviði.

Póst- og fjarskiptastofnun mun setja reglur um frágang húskaða og lagna í þeim tilgangi að tryggja vernd fjarskipta og aðgang hinna ýmsu fjarskiptafyrirtækja að húskaðum og lögnum. Að öðru leyti vísast til byggingarreglugerðar.

Um þetta er nú fjallað í reglum um innanhúsfjarskiptalagnir frá 21. desember 2006, nr. 1109/2006, 4. gr.

