

## **REGLUR**

### **um úthlutun lóða í Sveitarfélaginu Árborg**

#### **I. Almennar reglur**

Bæjarstjórn veitir með reglum þessum skipulags- og byggingarnefnd fullnaðarumboð til að úthluta lóðum nema í sérstökum tilvikum sbr. 8. og 9. grein.

Skipulags- og byggingarfulltrúi eða staðgengill hans annast samskipti við umsækjendur og leggur fram tillögur um úthlutun til staðfestingar í samræmi við þessar vinnureglur. Við úthlutun lóða skulu eftirfarandi reglur vera skipulags- og byggingarnefnd til leiðbeiningar:

#### **1. Auglýsing lóða**

- a) Allar lóðir skulu auglýstar áður en þeim er úthlutað í fyrsta sinn, sjá þó 8. og 9. gr. Lóðir sem koma til endurúthlutunar vegna þess að lóðarhafi hefur hætt við byggingu eða ekki staðið við skuldbindingar sínar, skulu auglýstar á ný. Umsóknarfrestur skal vera minnst ein vika frá því að auglýsing birtist.
- b) Auglýsingar um nýjar lóðir og endurúthlutun lóða skal birta á vefsíðusíðu Árborgar.
- c) Á vefsíðusíðu Árborgar skal vera listi yfir allar lóðir sem auglýstar hafa verið og eru enn til úthlutunar.
- d) Áður en lóð er auglýst til úthlutunar eða til stendur að úthluta þegar auglýstri lóð, skal liggja fyrir áætlun mannvirkja- og umhverfisviðs (M&U) um gatna- og lagnakerfi. Í áætlun M&U þarf að koma fram hvenær viðkomandi lóð getur talist byggingarhæf, þ.e. hvenær hún geti tengst viðkomandi gatna- og lagnakerfi. Óheimilt er að úthluta lóð liggja áætlun M&U ekki fyrir við afgreiðslu úthlutunar.

#### **2. Umsóknir um lóðir**

- a) Umsóknir skulu berast skipulags- og byggingarfulltrúa. Séu ekki veittar tilskyldar upplýsingar skv. forskrift í umsóknarformi, telst umsókn ógild. Komi í ljós eftir lóðarúthlutun að lóðarhafi hafi veitt rangar og eða villandi upplýsingar vegna lóðarumsóknar er heimilt að afturkalla lóðarúthlutun.
- b) Ef fjöldi gilda umsókna um auglýstar lóðir er meiri en fjöldi lóða sem í boði eru, skal dregið um umsækjendur. Skipulags- og byggingarnefnd er heimilt að ákveða við hvern útdrátt að draga fleiri umsóknir til vara þegar dregið er um hverja lóð. Útdráttur skal fara fram á reglulegum fundum skipulags- og byggingarnefndar Árborgar að viðstöddum fulltrúa frá sýslumannsembættinu á Selfossi. Ef ástæða þykir til, t.d. ef fjöldi umsókna er verulegur, er skipulags- og byggingarnefnd heimilt að halda sérstakan fund til útdráttar.

#### **3. Eftirfarandi kröfur eru gerðar til umsækjenda og/eða umsókna:**

- a) Umsóknir teljast því aðeins gildar að þær hafi borist á rétt útfylltu þartilgerðu umsóknarformi, áður en auglýstur umsóknarfrestur rennur út.
- b) Umsækjendur skulu vera fjárráða og ekki vera í fjárhagslegum vanskilum við sveitarfélagið.

- c) Umsækjandi má ekki vera í gjaldprotaskiptum, hafa fengið heimild til greiðslustöðvunar eða leitað nauðasamninga eða árangurslausrar aðfarargerðar 3 mánuðum fyrir umsóknardag.
- d) Umsækjandi skal vera í skilum með opinber gjöld, lífeyrissjóðsgjöld og sambærileg lögákveðin gjöld á umsóknardegi.
- e) Umsækjendur skulu leggja fram skriflega staðfestingu frá banka eða lánastofnun um greiðsluhæfi og möguleika á lánafyrirgreiðslu vegna fyrirhugaðrar húsbyggingar. Í auglýsingum um byggingarlóðir eru tilgreind þau lágmarksviðmið sem viðhöfð eru á hverjum tíma. Til hliðsjónar skal hafa fasteignamat sambærilegs húsnæðis.
- f) Umsækjandi og maki/sambúðaraðili hans teljast sem einn aðili.
- g) Hafi umsækjandi þegar fengið úthlutaðri lóð án þess að hafa hafið framkvæmdir kemur viðkomandi ekki til greina við úthlutun á nýjum lóðum.

#### **4. Gildistaka Úthlutunar**

Til þess að úthlutun öðlist gildi skal umsækjandi hafa greitt gatnagerðargjald í samræmi við samþykkt um gatnagerðargjald í þéttbýli í Sveitarfélaginu Árborg. Byggingarleyfi skal ekki veitt fyrr en gatnagerðargjald hefur verið greitt.

### **II. Lóðir undir einbýlishús**

#### **5. Úthlutun lóða undir einbýlishús**

Við úthlutun lóða undir einbýlishús skulu einstaklingar hafa forgang, enda uppfylli umsóknir þeirra þau skilyrði sem kveðið er á um í reglum þessum. Forgangur takmarkast þó af því að viðkomandi einstaklingur, maki hans eða sambúðaraðili hafi ekki fengið lóðarúthlutun á síðustu 5 árum. Þeim einbýlishúsalóðum, sem ekki ganga út til forgangsaðila, verður úthlutað til annarra sem leggja fram fullgildar umsóknir. Umsókn hjóna/sambýlisfólks skal vera sameiginleg.

### **III. Lóðir undir raðhús, parhús og fjölbýlishús**

#### **6. Úthlutun lóða undir raðhús, parhús og fjölbýlishús**

- a) Lóðum fyrir raðhús eða fjölbýlishús skal að jafnaði úthlutað til lögaðila, skráða með ÍSAT atvinnugreinaflokkun í byggingarstarfsemi og mannvirkjagerð. Hjón, sambýlisfólk eða starfsmenn lögaðila skoðast sem sami umsóknaraðili.
- b) Parhúsalóðum verður úthlutað jafnt til lögaðila sem og einstaklinga, ef um er að ræða sameiginlega umsókn um báðar íbúðir á lóðinni.

### **IV. Aðrar lóðir**

#### **7. Úthlutun annarra lóða**

Við úthlutun lóða, annarra en íbúðarhúsalóða, skulu umsækjendur tilgreina með glöggum hætti byggingaráform sín og framkvæmdahraða. Leggja ber mat á þarfir umsækjanda til lóðar, en verði

ekki hægt að greina á milli umsækjenda á þeim forsendum, skal beita reglum þessum eftir því sem við á hverju sinni.

## **8. Veiting vilyrða fyrir lóðum**

Bæjarráði er í sérstökum tilvikum heimilt að veita vilyrði fyrir lóðum, án undangenginna auglýsinga, þegar sótt er um lóðir innan skipulagðra svæða eða á óskipulögðum. Bæjarráð ákveður þegar vilyrði er veitt hversu lengi það skal gilda, þó ekki lengur en 6 mánuði. Umsækjandi getur sótt um framlengingu á gildistíma vilyrðis ef lóð er ekki byggingarhæf, af ástæðum sem varða sveitarfélagið, innan þess tíma sem vilyrðið gildir.

Bæjarráði er heimilt að krefja umsækjanda lóðar um staðfestingargjald í stað gatnagerðargjalds ef byggingaráform umsækjanda krefjast breytinga á deiliskipulagi sem falla ekki undir 44.gr. skipulagslaga nr.123/2010. Bæjarráð ákveður upphæð gjaldsins með hliðsjón af 4.gr. samþykktar um gatnagerðargjöld í þéttbýli í Sveitarfélaginu Árborg og dregst sú upphæð frá útreiknuðu gatnagerðargjaldi við endanlega úthlutun lóðarinnar.

Endanleg úthlutun getur aldrei farið fram fyrir en að lokinni skipulagsvinnu, sé hennar þörf og að fengnu samþykki Bæjarstjórnar.

## **9. útboð lóða eða byggingarréttar**

Bæjarstjórn getur ákveðið að lóð eða byggingarréttur á lóð sé boðinn út. Sé lóð eða byggingarréttur á lóð boðinn út gilda ákvæði í útboðsskilmálum, ef ágreiningur er um aðra skilmála og reglur.

## **V. Ýmis ákvæði**

### **10. Ákvæði um gildistíma úthlutunar**

- a) Við úthlutun íbúðarlóða skal frestur lóðarhafa til að hefja framkvæmdir á lóðinni vera 8 mánuðir frá því að lóð er tilbúin fyrir byggingarframkvæmdir. Lóð telst tilbúin fyrir byggingarframkvæmdir þegar gatnagerð er lokið og stofnkerfi lagna fyrirviðkomandi lóð er tilbúið sbr. gr. 1 d. Framkvæmdir teljast hafnar hafi sökklar undir byggingu verið steptir. Framlenging á frestinum kemur því aðeins til greina að lóðarhafi sæki um slíkt skriflega áður en fresturinn rennur út og geti fært fram rök fyrir slíkri beiðni. Óheimilt er að veita lengri frest en sem nemur 4 mánuðum.
- b) Úthlutun fellur úr gildi ef frestur rennur út án þess að lóðarhafi hefji byggingarframkvæmdir eða setji fram rökstudda beiðni um lengri frest.
- c) Við úthlutun lóða skal taka tillit til þess hvort viðkomandi hefur staðið við skuldbindingar sínar vegna fyrri úthlutana, þar með talið að eðlileg framvinda hafi verið í byggingarframkvæmdum.
- d) Tilkynna skal lóðarhafa í ábyrgðarbréfi eða með öðrum sambærilegum hætti að úthlutun sé fallin úr gildi. Um endurgreiðslu gjalda vegna úthlutunar sem felld er úr gildi vísast til samþykktar um gatnagerðargjöld í þéttbýli í Sveitarfélaginu Árborg.
- e) Afturkalla skal lóðarúthlutun ef lóðarhafi greiðir ekki gatnagerðargjald á tilskildum tíma í samræmi við samþykkt um gatnagerðargjöld í þéttbýli í Sveitarfélaginu Árborg.



### **11. Meðhöndlun umsókna**

Við alla afgreiðslu umsókna og meðhöndlun þeirra skal gæta jafnræðis og samræmis í samræmi við ákvæði 11. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993.

### **12. Persónuupplýsingar**

Farið skal með allar persónulegar upplýsingar sem fram koma í umsókn sem trúnaðarmál. Reglur upplýsingalaga nr. 50/1996 gilda þó um þau efnisatriði sem löggin heimila að séu upplýst.

### **13. Svör við umsóknum**

Að lokinni úthlutun skal öllum umsækjendum svarað skriflega.

## **VI. Lóðaleigusamningar**

### **14. Gerð lóðarleigusamninga**

Lóðarleigusamningur verður ekki gerður fyrir en eftirfarandi skilyrðum hefur verið fullnægt:

- a) Að öll gjöld hafi verið greidd til Sveitarfélagsins Árborgar.
- b) Lokið skal við að steypa sökkla fyrirviðkomandi íbúðarhús og bílskúr eftir því sem við á.
- c) Eignaskiptayfirlýsing skal liggja fyrir, sbr. 16. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994 með síðari breytingum.

Lóðarhafa er óheimilt að framselja leigurétt sinn fyrir en lóðarleigusamningur hefur verið gerður og honum þinglýst. Lóðarhafi ber kostnað af þinglýsingu lóðarleigusamningsins.

## **VII. Önnur ákvæði**

Skipulags- og byggingarnefnd getur sett ítarlegri ákvæði eða sérskilmála Við úthlutun lóða.

*Samþykkt í bæjarstjórn Árborgar 11.12.2019*