



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.

Skipulagsfulltrúi eða staðgengill hans annast samskipti við umsækjendur og leggur fram tillögur um úthlutun til staðfestingar í samræmi við þessar vinnureglur. Við úthlutun lóða skal skipulags- og byggingarnefnd fylgja reglum þessum:

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 vef Árborgar.
- c. Á vef 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 umhverfissviðs (M&U) um gatna- og lagnakerfi. Í áætlun M&U þarf að koma fram hvenær viðkomandi lóð getur talist byggingarhæf. Óheimilt er að úthluta lóð liggi áætlun M&U ekki fyrir við afgreiðslu úthlutunar.

2. Umsóknir um lóðir

- a. Umsóknir skulu berast skipulagsdeild í gegnum vef Árborgar. 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 gildra 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 aðeins gildar að þær hafi borist á rétt útfylltu þar til gerðu umsóknarformi í gegnum vef Árborgar, 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 gjaldþrotaskiptum, 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 lánaþyrirgreiðslu 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 úthlutað til lögaðila, skráða með ÍSAT atvinnugreinaflokkun í byggingarstarfsemi og mannvirkjagerð.
- b. Parhúsalóðum verður úthlutað jafnt til lögaðila, skráða með ÍSAT atvinnugreinaflokkun í byggingarstarfsemi og mannvirkjagerð, sem og einstaklinga, ef um er að ræða sameiginlega umsókn um báðar íbúðir á lóðinni.

Hjón, sambýlisfólk eða starfsmenn lögaðila skoðast sem sami umsóknaraðili þegar sótt er um lóðir sem eiga undir a. og b.lið þessarar greinar.

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 svæðum. 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

Bæjarráð 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

- Við úthlutun allra lóða 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 fyrir viðkomandi lóð er tilbúið sbr. gr. 1 d. Framkvæmdir teljast hafnar hafi sökklar undir byggingu verið steyptir. Framlenging á frestinum kemur því aðeins til greina að lóðarhafi sækir 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.
- Úthlutun fellur úr gildi ef frestur rennur út án þess að lóðarhafi hefji byggingarframkvæmdir eða setji fram rökstudda beiðni um lengri frest.
- 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.
- 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.
- Afturkalla skal lóðarúthlutun ef lóðarhafi greiðir ekki gatnagerðargjald á tilskildum tíma í samræmi við samþykkt um gatnagerðargjöld í þéttbýli í Sveitarfélaginu Árborg.

11. Byggingarhæfi lóða

Lóð telst byggingarhæf þegar;

1. gatnagerð með yfirborðsfrágangi er lokið
2. lóðarblað liggur fyrir. Á lóðarblaði er hnit- og málsetning lóðar og byggingarreits, flatarmál, nýtingarhlutfall, gólfkótar, hæðarkótar, tengistútar að- og fráveitu, aðkoma að lóð auk fjölda og staðsetningu bílastæða, ýmsar kvaðir o.fl.
3. hægt er að tengjast veitum, þ.e. fráveitu, vatnsveitu, rafveitu, hitaveitu og fjarskipta- og gagnaveitum

Þegar lóð er auglýst skal liggja fyrir: Áætlun um hvenær framkvæmdum Sveitarfélagsins Árborgar á viðkomandi svæði verði lokið, s.s. malbikun gatna, gangstíga og frágangi opinna svæða. Áætlun um byggingu skóla og leikskóla, sé gert ráð fyrir þeim í skipulagi. Framangreindar upplýsingar um byggingarhæfi lóðar skulu liggja fyrir þegar lóð er auglýst í fyrsta sinn.

12. Meðhöndlun umsókna

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

13. 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 lögin heimila að séu upplýst.

14. Svör við umsóknum

Að lokinni úthlutun skal öllum umsækjendum svarað skriflega.

VI. Lóðaleigusamningar

15. Gerð lóðarleigusamninga

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

- a. Að öll gjöld hafi verið greidd til Sveitarfélagsins Árborgar.
- b. Lokið skal við að steypa sökkla fyrir viðkomandi mannvirki 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 fyrr en lóðarleigusamningur hefur verið gerður og honum þinglýst. Lóðarhafi ber kostnað af þinglýsingu lóðarleigusamningsins.

Óski lóðarhafi eftir því getur bæjarráð heimilað að vikið sé frá b. lið 1. mgr. þegar gatnagerðargjöld eru hærri en fjárhæð kr. 100.000.000 vegna einnar lóðar.

Heimili bæjarráð að vikið sé frá b. lið 1. mgr. við útgáfu lóðarleigusamnings skal í lóðarleigusamningi kveðið á um að leigutaki skuli innan 12 mánaða frá undirritun lóðarleigusamnings hafa lokið uppsteypu á sökklum fyrirhugaðra byggingar á lóðinni. Brjóti leigutaki gegn þeirri skyldu sinni hefur Sveitarfélagið Árborg einhliða heimild til að fella samninginn úr gildi og afturkalla lóðina. Skal þá endurgreiða öll gjöld til leigutaka eða annarra sem öðlast hafa leiguréttinn úr höndum hins upphaflega leigutaka sbr. 6. gr.

lóðarleigusamnings og á þá leigutaki eða þeir sem öðlast hafa leiguréttinn úr höndum upphaflegs leigutaka engan rétt til lóðarinnar.

VII. Önnur ákvæði

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

Samþykkt í bæjarstjórn Árborgar 19.10.2022