



SUÐURNESJABÆR

REGLUR

Um úthlutun lóða í Suðurnesjabæ

I. Almennar reglur

Framkvæmda-og skipulagsráði Suðurnesjabæjar er falið það verkefni í umboði bæjarstjórnar að úthluta byggingarlóðum samkvæmt eftirfarandi reglum, með undantekningum og í sérstökum tilvikum sbr. 8. og 9. gr.

1. Auglýsing lóða

- 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 um lóðir birtist.
- Auglýsingar um nýjar lóðir og endurúthlutun lóða skal birta á vef Suðurnesjabæjar, sudurnesjabaer.is.
- Á vef Suðurnesjabæjar skal hverju sinni vera listi yfir lóðir sem auglýstar hafa verið og eru enn til úthlutunar.
- Áður en lóð er auglýst til úthlutunar eða til stendur að úthluta þegar auglýstri lóð, skal liggja fyrir áætlun skipulags-og umhverfissviðs um gatna-og lagnakerfi. Í þeirri áætlun þarf að koma fram hvenær viðkomandi lóð getur talist byggingarhæf, þ.e. hvenær hún getur tengst viðkomandi gatna-og lagnakerfi. Óheimilt er að úthluta lóð ef áætlun liggur ekki fyrir við afgreiðslu úthlutunar.

2. Umsóknir um lóðir

- Umsóknir um lóðir skulu berast skipulags- og umhverfissviði gegnum vef Suðurnesjabæjar. Einnig má skila umsóknum á þar til gerðum eyðublöðum sem má nálgast á vef eða á skrifstofu skipulags-og umhverfissviðs. Ef ekki eru veittar tilskyldar upplýsingar samkvæmt forskrift í umsóknarformi, telst umsókn ógild. Komi í ljós eftir úthlutun lóðar að lóðarhafi hafi veitt rangar og/eða villandi upplýsingar vegna lóðarumsóknar, er heimilt að afturkalla lóðarúthlutun.
- Ef fjöldi gildra umsókna um auglýstar lóðir er meiri en fjöldi lóða sem í boði eru, skal dregið um umsækjendur. Framkvæmda-og skipulagsráði 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 Framkvæmda-og skipulagsráðs Suðurnesjabæjar og er umsækjendum sem þess óska heimilt að vera viðstaddir dráttinn. Ef ástæða þykir til, t.d. ef fjöldi umsókna er verulegur, er framkvæmda-og skipulagsráði heimilt að halda sérstakan fund til útdráttar.

3. Kröfur til umsækjenda og/eða umsókna

- Umsóknir teljast aðeins gildar ef þær hafa borist á rétt útfylltu þar til gerðu umsóknarformi með a.m.k. tveggja sólarhringa fyrirvara fyrir næsta áætlaðan fund Framkvæmda- og skipulagsráðs Suðurnesjabæjar.
- Umsækjendur skulu vera fjárráða og ekki vera í fjárhagslegum vanskilum við sveitarfélagið.
- Umsækjandi má ekki vera í gjaldþrotaskiptum, hafa fengið heimild til greiðslustöðvunar eða leitað nauðasamninga eða árangurslausrar aðfarargerðar 3 mánuðum fyrir umsóknardag.

- d. Ef umsækjandi er lögaðili skal hann vera í skilum með opinber gjöld þ.m.t. tryggingargjald, virðisaukaskatt og lífeyrissjóðsgjald. Skila skal inn vottorði þess efnis frá sýslumanni ef þess er sérstaklega óskað.
- 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 einstaklingur þegar fengið úthlutaðri lóð án þess að hafa hafið framkvæmdir kemur viðkomandi ekki til greina við úthlutun á nýjum lóðum.
- h. Hafi lögaðili fengið úthlutað fleiri en einni lóð skal hann hafa hafið framkvæmdir við hluta lóðanna til að viðkomandi komi til greina við úthlutun á nýjum lóðum.

4. Gildistaka úthlutunar

Til þess að úthlutun lóðar öðlist gildi skal umsækjandi hafa skilað inn undirrituðum úthlutunarskilmálum og greitt gjöld sem áskilin eru samkvæmt úthlutunarskilmálum.

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 lóðaúthlutun á síðustu 5 árum og takmarkast við eina lóð. Þeim einbýlishúsalóðum sem ekki ganga út til forgangsaðila verður úthlutað til annarra sem leggja fram fullgildar umsóknir. Umsókn hjóna/sambúðarfólks 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 í byggingarstarfsemi og mannvirkjagerð.
- b. Við úthlutun á parhúsalóðum koma lögaðilar í byggingarstarfsemi og mannvirkjagerð, sem og einstaklingar jafnt til greina, 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 um lóð, 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

Framkvæmda- og skipulagsráði 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. Framkvæmda- og skipulagsráð 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.

Framkvæmda- og skipulagsráði er heimilt að krefja umsækjanda lóðar um gjald ef byggingaráform umsækjanda krefjast breytinga á deiliskipulagi sem falla ekki undir 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Upphæð gjaldsins skal ákveðin með hliðsjón af kostnaði við nauðsynlega breytingu á deiliskipulagi, enda sé hún gerð með samþykki umsækjanda.

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 allra lóða skal frestur lóðarhafa til að hefja framkvæmdir á lóðinni vera 8 mánuðir frá því 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 þegar lokið er við undirstöður undir fyrirhugaða byggingu. 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 með skriflegum hætti að úthlutun sé fallin úr gildi. Um endurgreiðslu gjalda vegna úthlutunar sem felld er úr gildi vísast til samþykktar um gatnagerðargjöld í Suðurnesjabæ.
- e. Afturkalla skal lóðarúthlutun ef lóðarhafi greiðir ekki gatnagerðargjald á tilskildum tíma í samræmi við samþykkt um gatnagerðargjöld í Suðurnesjabæ.

11. Meðhöndlun umsókna

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

12. Persónuupplýsingar

Við meðferð mála og varðveislu gagna vinnur Suðurnesjabær eftir þeim lögum sem um það gilda. Nöfn umsóknaraðila sem hljóta úthlutun lóða eru birt í fundargerðum framkvæmda- og skipulagsráðs.

13. Svör við umsóknum

Að lokinni úthlutun skal öllum umsækjendum svarað með formlegum hætti innan fimm virkra daga frá afgreiðslu úthlutunar.

VI. Lóðaleigusamningar

14. Gerð lóðaleigusamninga

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

- Að öll gjöld hafi verið greidd að fullu eða um þau samið við Suðurnesjabæ.
- Þegar jarðvegsskiptum undir fyrirhugaða byggingu er lokið. Þegar lokið er við undirstöður undir viðkomandi mannvirki.
- Eignaskiptayfirlýsing skal liggja fyrir, sbr 16. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994 með síðari breytingum.
- Lóðarhafi ber kostnað af þinglýsingu lóðarleigusamnings.

VII. Önnur ákvæði

- Framkvæmda-og skipulagsráð Suðurnesjabæjar getur sett ítarlegri ákvæði eða skilmála við úthlutun lóða, um það er vísað í úthlutunarskilmála.
- Lóðarhafa er óheimilt að framselja lóð sem hann hefur fengið úthlutað til þriðja aðila fyrr en lóðarleigusamningur hefur verið gefinn út.

VIII. Gildistaka

Reglur þessar voru samþykktar í bærarstjórn Suðurnesjabæjar þann 8. maí 2024 og öðlast þegar gildi.



Magnus Stefánsson, bærarstjóri