

Reglur um lóðaúthlutun í Hvalfjarðarsveit

1. gr. Almennar reglur

Sveitarstjórn Hvalfjarðarsveitar úthlutar byggingarlóðum í sveitarfélaginu. Byggingarfulltrúi, eða staðgengill hans, annast samskipti við umsækjendur og leggur fram tillögur um úthlutun lóða til staðfestingar í sveitarstjórn í samræmi við reglur þessar.

2. gr. Auglýsingar

Allar lóðir sem skipulagðar eru skulu auglýstar áður en þeim er úthlutað í fyrsta sinn, sjá þó 1. mgr. 9. gr. Umsóknarfrestur skal vera minnst tvær vikur frá auglýsingu lóðar.

Hafi engar umsóknir borist um auglýsta lóð, hafi auglýstri lóð ekki verið úthlutað eða hún fallið aftur til sveitarfélagsins eftir úthlutun ber að skrá slíka lóð strax lausa til umsóknar, nema að til standi að breyta skilmálum í skipulagi eða aðrar málefnalegar forsendur séu til að bíða með úthlutun lóðarinnar.

Lóðin skal þá auglýst á ný ásamt öðrum lóðum sem lausar eru til úthlutunar á hverjum tíma. Lóðin telst ekki komin til úthlutunar nema að hún sé komin inn á lóðalista á heimasíðu sveitarfélagsins. Heimilt er að taka til afgreiðslu fyrstu umsókn sem berst enda teljist hún gild.

3. gr. Umsóknir

Umsóknir skulu berast byggingarfulltrúa á þar til gerðum eyðublöðum. Séu ekki veittar tilskyldar upplýsingar í viðkomandi reiti eyðublaðsins telst umsóknin ógild. Komi í ljós eftir lóðarúthlutun að lóðarhafi hafi veitt rangar og/eða villandi upplýsingar vegna lóðarumsóknar er heimilt að afturkalla lóðarúthlutun.

Eftirfarandi kröfur eru gerðar til umsækjenda og umsókna:

- Umsókn telst því aðeins gild að hún hafi borist á rétt útfylltu þar til gerðu eyðublaði, áður en auglýstur umsóknarfrestur rennur út.
- Umsækjendur skulu vera fjárráða og ekki vera í vanskilum við sveitarfélagið.
- Umsækjendur skulu leggja fram skriflega staðfestingu frá banka eða lánastofnun um greiðsluhæfi og möguleika á lánaþyrirgreiðslu vegna fyrirhugaðrar húsbýggingar.
- Umsókn hjóna/sambúðarfólks skal vera sameiginleg.
- Hafi umsækjandi þegar fengið úthlutað lóð án þess að hafa hafið framkvæmdir kemur viðkomandi ekki til greina við úthlutun á nýjum lóðum.

Ef um lögaðila er að ræða skal hann vera í skilum með opinber gjöld og skila inn ársreikningi undangengins árs. Heimilt er að hafna lögaðila ef ársreikningur sýnir neikvætt eigið fé eða önnur málefnaleg sjónarmið búa að baki synjun s.s. verulega slæm reynsla af viðskiptum sveitarfélagsins við lögaðila, forsvarsmenn eða eigendur.

Farið skal með allar persónulegar upplýsingar sem fram koma í umsókn sem trúnaðarmál. Upplýsingalög gilda þó um þau efnisatriði sem löggin heimila að séu upplýst. Við alla afgreiðslu umsókna og meðhöndlun þeirra skal gæta jafnræðis og samræmis í samræmi við ákvæði gildandi stjórnsýslulaga.

4. gr. Úthlutun

Ef fjöldi gildra umsókna um auglýstar lóðir er meiri en fjöldi lóða sem í boði eru skal dregið um umsækjendur. Útdráttur skal fara fram á reglulegum sveitarstjórnarfundum og mun oddviti draga um þá röð umsækjenda viðkomandi byggingarlóða í votta viðurvist, þ.e. annarra sveitarstjórnarmanna og sveitarstjóra. Ef ástæða þykir til, t.d. ef fjöldi umsókna er verulegur, er sveitarstjórn heimilt að halda sérstakan fund fyrir útdrátt. Við úthlutun lóða skal taka tillit til þess hvort viðkomandi hafi staðið við skuldbindingar sínar vegna fyrri úthlutana, þar með talið hvort eðlileg framvinda hafi verið í byggingarframkvæmdum. Byggingarrétti skal úthlutað á nafn/nöfn umsækjenda. Að lokinni úthlutun skal öllum umsækjendum svarað skriflega.

Sveitarstjórn getur ákveðið að lóðir eða byggingarréttur á lóðum sé boðinn út. Þá gilda ákvæði í útboðsskilmálum, þar sem þá greinir á við aðra skilmála og reglur. Útboðsskilmálar skulu útfærðir hverju sinni.

5. gr. Staðfesting umsókna

Til þess að úthlutun öðlist gildi skal umsækjandi greiða gatnagerðargjöld skv. gjaldskrá sveitarfélagsins. Byggingarframkvæmdir mega ekki hefjast fyrr en gatnagerðargjöld eru að fullu greidd, eða um það hefur verið samið og byggingarleyfi hefur verið veitt.

6. gr. Einbýlishúsalóðir og lóðir fyrir parhús og raðhús.

Einstaklingar eða hjón/sambýlisfólk hafa forgang við úthlutun einbýlishúsalóða.

Sé um að ræða parhús eða raðhús skulu einstaklingar eða hjón/sambýlisfólk sækja sameiginlega um viðkomandi parhúsa- eða raðhúsalóð þ.a. tryggt sé að uppbygging húsa fari fram samtímis.

Lögaðilar geta sótt að hámarki um tvær lóðir sem hugsaðar eru annaðhvort undir einbýlishús, parhús eða raðhús. Sveitarstjórn getur þó ákveðið að úthluta fleiri lóðum til sama lögaðila ef efni standa til þess að mati sveitarstjórnar.

7. gr. Fjölbýlishúsalóðir

Við úthlutun fjölbýlishúsalóða eru allar umsóknir að jafnaði jafn réttáar. Við úthlutun lóða til lögaðila skal taka tillit til þess hvort viðkomandi hafi staðið við skuldbindingar sínar vegna fyrri úthlutunar, þar með talið að eðlileg framvinda hafi verið í byggingarframkvæmdum.

8. gr. Aðrar lóðir en íbúðarhúsalóðir

Við úthlutun annarra lóða en íbúðarhúsalóða skal umsækjandi tilgreina með glöggum hætti byggingaráform sín og framkvæmdahraða.

9. gr. Sérstök tilvik

Sveitarstjórn er í sérstökum tilvikum heimilt að veita vilyrði fyrir lóðum til einstaklinga/lögaðila, án undangenginna auglýsinga, þegar sótt er um lóðir innan skipulagðra svæða eða á óskipulögðum svæðum. Endanleg úthlutun getur þó ekki farið fram fyrr en að lokinni skipulagsvinnu, sé hennar þörf.

Sveitarstjórn er heimilt að taka tillit til sérstakra aðstæðna umsækjanda, t.d. félagslegra aðstæðna, fötlunar, fjölskyldustærðar, núverandi húsnæðisaðstöðu, hvort viðkomandi hafi áður sótt um lóð í sveitarfélaginu en ekki fengið eða fyrri reynslu af umsækjanda sem lóðarhafa. Gætt skal málefna legra sjónarmiða við mat á því hvort rétt sé að beita slíkri úthlutun og hún sérstaklega rökstudd.

10. gr. Frestur lóðarhafa til framkvæmda

Við úthlutun íbúðarlóða skal frestur lóðarhafa til að hefja framkvæmdir á lóðinni vera 8 mánuðir frá því að stofnkerfi lagna við viðkomandi lóð er tilbúið. Framlenging á fresti kemur því aðeins til greina ef lóðarhafi sækir skriflega um slíkt áður en fresturinn rennur út og geti fært fram rök fyrir slíkri beiðni. Fresturinn framlengist þó aldrei lengur en um 4 mánuði.

Ef lóð er ekki byggingarhæf við úthlutun gildir dagsetning sérstakrar tilkynningar sveitarstjórnar til lóðarhafa um að lóðin sé orðin byggingarhæf. Úthlutun fellur úr gildi ef frestur rennur út án þess að lóðarhafi hefji byggingarframkvæmdir eða setji fram rökstudda beiðni um lengri frest.

Framkvæmdir teljast hafnar þegar fyrsta áfangaúttekt öðlast samþykki.

Lóðarhöfum er skylt að hlíta þeim tímamörkum að hús skuli fullgert að utan, lóð grófjöfnuð í rétta hæð, rykbundin, gróðri komið fyrir og gengið frá mörkum við aðrar lóðir, götur og opin svæði innan 3ja ára frá útgáfu byggingarleyfis.

Heimilt er að afturkalla úthlutun lóðar ef byggingarleyfi fellur úr gildi. Lóðarhafa skal send skrifleg viðvörðun áður en slík ákvörðun er tekin og veittur sanngjarn frestur til að sækja um byggingarleyfi að nýju eða andmæla fyrirhugaðri afturköllun.

Um endurgreiðslu gatnagerðargjalda vísast til gjaldskrár sveitarfélagsins um gatnagerðargjöld.

11. gr. Lóðaleigusamningur

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

- Að öll gjöld hafi verið greidd til sveitarfélagsins.
- Mannvirki hafi verið skráð á „Byggingarstig 2 – Undirstöður“. Sam.br. ÍST 51:2001
- Eignaskiptayfirlýsing skal liggja fyrir sbr. lög um fjöleignahús.

Lóðarhafi ber kostnað af þinglýsingu lóðarleigusamnings og annarra nauðsynlegra skjala, en starfsmenn sveitarfélagsins sjá um að koma skjölunum til þinglýsingar.

12. gr. Framsal lóðarréttar

Lóðarhafa er óheimilt að afhenda, veðsetja eða framselja leigurétt sinn fyrr en lóðarleigusamningur hefur verið gerður og honum þinglýst.

Með samþykkt þessara reglna falla úr gildi allar eldri reglur um lóðarúthlutun í Hvalfjarðarsveit.

Reglur þessar voru teknar fyrir á 34. fundi mannvirkja og framkvæmdanefndar þann 05.03.2021.

Reglur þessar voru samþykktar á 325. fundi sveitarstjórnar Hvalfjarðarsveitar þann 09.03.2021 og taka þegar gildi.