



ÖLFUS

Reglur um úthlutun lóða í Sveitarfélaginu Ölfusi

1. gr.

Umboð til úthlutunar

- 1.1. Reglur þessar gilda um umsóknir og úthlutun á byggingarrétti á lóðum sem Sveitarfélagið Ölfus hefur til ráðstöfunar fyrir hvers kyns húsnæði.
- 1.2. Um embættisafgreiðslur byggingarfulltrúa gildir samþykkt um embættisafgreiðslur skipulags- og byggingarfulltrúa staðfest af bæjarstjórn.

2. gr.

Auglýsingar og úthlutunarskilmálar

- 2.1. Allar lóðir skulu auglýstar áður en þeim er úthlutað í fyrsta skipti nema kveðið sé á um annað í reglum þessum. Umsóknarfrestur skal vera minnst ein vika frá því að auglýsing birtist. Lóðir sem koma til endurúthlutunar skulu að jafnaði ekki vera auglýstar að nýju, þær verða birtar inná kortasjá Ölfuss undir lausar lóðir.
- 2.2. Auglýsingar um nýjar lóðir skal birta á heimasíðu Sveitarfélagsins Ölfuss, www.olfus.is.
- 2.3. Hafi engin gild umsókn borist innan auglýsts umsóknarfrests er heimilt að taka til afgreiðslu fyrstu gildu umsókn sem berst og úthluta lóðinni á næsta fundi AB.
- 2.4. Komi fram ósk um úthlutun lóða sem ekki hefur verið auglýst sbr. liðum 2.1 og 2.2 í 2. grein. skal hún auglýst sérstaklega á heimasíðu Sveitarfélagsins Ölfuss, www.olfus.is, í a.m.k. eina viku áður en umsóknir eru teknar til afgreiðslu í afgreiðslunefnd byggingarfulltrúa (hér eftir nefnd AB).

3. gr.

Umsóknir

- 3.1. Umsóknir skulu berast í gegnum íbúagátt á heimasíðu Sveitarfélagsins Ölfuss, www.olfus.is.
- 3.2. Umsóknir skulu berast fyrir hádegi annan fimmtudag hvers mánaðar svo tryggja megi afgreiðslu þeirra viku síðar. Annars hljóta umsóknir afgreiðslu n.k. fundar.
- 3.3. Umsókn telst ekki gild og tæk til afgreiðslu hafi ekki allar umbeðnar upplýsingar verið veittar. Komi í ljós eftir lóðaúthlutun að lóðarhafi hafi veitt rangar eða villandi upplýsingar vegna lóðaumsóknar er heimilt að afturkalla lóðaúthlutun.
- 3.4. 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 fundum AB. Ef ástæða þykir til, t.d. ef fjöldi umsókna er verulegur, er AB heimilt að halda sérstaka fundi til útdráttar.
- 3.5. Sæki einstaklingur eða fyrirtæki um fleiri en eina lóð og hljóti umsækjandi einni úthlutað ganga aðrir umsækjendur fyrir við úthlutun annarra lóða.
- 3.6. Að lokinni úthlutun skal öllum umsækjendum svarað skriflega.
- 3.7. Við alla afgreiðslu umsókna og meðhöndlun þeirra skal gæta jafnræðis í samræmi við ákvæði 11. greinar stjórnsýslulaga nr. 37/1993.

4. gr.

Umsóknarkröfur

- 4.1. Umsóknir teljast aðeins gildar að þær hafi borist, rétt útfylltar, áður en auglýstur umsóknarfrestur rennur út.
- 4.2. Heimilt er að úthluta lóðum til íslenskra ríkisborgara og annarra þeirra sem uppfylla skilyrði 1. greinar laga nr. 19/1966, um eignarétt og afnotarétt fasteigna með síðari breytingum.
- 4.3. Umsækjandi skal vera 18 ára eða eldri, fjárráða og skuldlaus við sveitarfélagið. Umsækjandi skal ekki vera undir gjaldþrotaskiptum né hafa orðið gjaldþrota á síðustu 2 árum frá lóðaúthlutun.
- 4.4. Umsækjandi og makí/sambúðaraðili hans teljast sem einn aðili.
- 4.5. Umsóknir hjóna, sambýlisfólks og annarra fjölskyldumeðlima skulu vera sameiginlegar.

- 4.6. Eigi einstaklingur eða lögaðili hlut í fleiri en einu fyrirtæki teljast þeir sami aðillinn í þessum skilningi og geta aðeins sent inn eina umsókn fyrir hverri lóð.
- 4.7. Hægt er að sækja um eina lóð og aðra til vara.
- 4.8. Umsækjandi sem sækir um lóð sem aðal valkost hefur forgang umfram umsækjanda sem sótt hefur um sömu lóð til vara.
- 4.9. Hafi umsækjandi þegar fengið úthlutaðri lóð án þess að hafa hafið framkvæmdir kemur viðkomandi ekki til greina við úthlutun á nýjum lóðum.
- 4.10. Hafi lóð verið innkölluð, sbr. 10. grein, getur fyrri handhafi lóðar ekki sótt um sömu lóð fyrr en að 30 dögum liðnum.
- 4.11. Lögaðilar sem sækja um lóðir þurfa vera með skráða ÍSAT atvinnugreinaflokkun í byggingarstarfsemi og mannvirkjagerð.
- 4.12. 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.

5. gr.

Einbýlishúsalóðir

- 5.1. Við úthlutun lóða undir einbýlishús skulu einstaklingar hafa forgang, enda uppfylli umsóknir þeirra þau skilyrði sem kveðið er á um í reglum þessum. Forgangur miðast við að viðkomandi einstaklingur, maki hans eða sambúðaraðili hafi ekki fengið lóðaúthlutun á síðustu 5 árum.
- 5.2. Þeim einbýlishúsalóðum, sem ekki ganga út til forgangsaðila, verður úthlutað til annarra sem leggja fram fullgildar umsóknir.

6. gr.

Parhúsa- raðhúsa- og fjölbýlishúsalóðir

- 6.1. Lóðum fyrir parhús og þriggja íbúða raðhús verður úthlutað jafnt til lögaðila sem og einstaklinga, ef um er að ræða sameiginlega umsókn um allar íbúðir á lóð.
- 6.2. Raðhúsalóðum með fleiri en þremur íbúðum eða fjölbýlishús skal að jafnaði úthlutað til lögaðila sem hafa það að markmiði að selja eignirnar til þriðja aðila.
- 6.3. Lögaðilar fjölbýlishúsa skulu geta sýnt fram á staðfestingu fjármögnunar fyrir framkvæmdinni sé óskað eftir slíkum gögnum.

7. gr.

Iðnaðar- atvinnu- og aðrar lóðir

- 7.1. Við úthlutun lóða, annarra en íbúðarhúsalóða, skulu umsækjendur tilgreina með glöggum hætti byggingaráform sín og framkvæmdahraða sé þess óskað.
- 7.2. Heimilt er að leggja mat á þarfir umsækjanda til lóðar og þau gögn sem hann skilar inn. Sé ekki hægt að greina á milli umsækjanda út frá gögnum skal almennum úthlutunarreglum beitt.

8. gr.

Vilyrði

- 8.1. Bæjarráði er í sérstökum tilvikum heimilt að veita vilyrði fyrir lóðum þegar sótt er um lóðir innan skipulagðra svæða eða á óskipulögðum svæðum að undangenginni auglýsingu sbr. 2. grein, lið 2.4.
- 8.2. Bæjarráð ákveður þegar vilyrði er veitt, hversu lengi það skal gilda, þó aldrei lengur en í 12 mánuði. Umsækjandi getur sótt um framlengingu á gildistíma vilyrðis ef lóð er ekki byggingarhæf, af ástæðum sem varða sveitarfélagið, innan þess tíma sem vilyrði gildir.
- 8.3. Endanleg úthlutun getur aldrei farið fram fyrr en að lokinni skipulagsvinnu, sé hennar þörf, og að fengnu endanlegu samþykki bæjarráðs eða bæjarstjórnar.
- 8.4. Umsókn um vilyrði skal lögð fram með formlegum hætti.

9. gr.

Útboð

- 9.1. Bæjarstjórn getur ákveðið að lóð eða byggingarréttur á lóð sé boðinn út. Sé lóð eða byggingarréttur á lóð boðinn út gilda ákvæði í útboðsskilmálum, þar sem þá greinir á við aðra skilmála og reglur.
- 9.2. Úthluta skal byggingarrétti til hæstbjóðanda, að því gefnu að hann uppfylli öll skilyrði útboðsskilmála.

10. gr.

Framkvæmdir og frestur

- 10.1. Við úthlutun íbúðarhúsalóða fyrir einbýli, par- og raðhús skal frestur lóðarhafa vera 4 mánuðir til að sækja um byggingarleyfi og fá byggingaráform samþykkt. Umsókn þarf að berast a.m.k 4 vikum áður en sá frestur er liðinn. Frestur til að hefja framkvæmdir að byggingaráformum samþykktum eru 2 mánuðir frá því að lóð er tilbúin fyrir byggingarframkvæmdir.
- 10.2. Við úthlutun íbúðarhúsalóða fyrir fjölbýli á tveimur hæðum eða fleiri með allt að 18 íbúðum skal frestur lóðarhafa vera 6 mánuðir til að sækja um byggingarleyfi og fá byggingaráform samþykkt. Umsókn þarf að berast a.m.k 4 vikum áður en sá frestur er liðinn. Frestur til að hefja framkvæmdir að byggingaráformum samþykktum eru 4 mánuðir.
- 10.3. Við úthlutun iðnaðar- og athafnalóða allt að 10.000 m² að stærð skal frestur lóðarhafa vera 4 mánuðir til að sækja um byggingarleyfi og fá byggingaráform samþykkt. Umsókn þarf að berast a.m.k 4 vikum áður en sá frestur er liðinn. Frestur til að hefja framkvæmdir að byggingaráformum samþykktum eru 4 mánuðir.
- 10.4. Við úthlutun iðnaðar- og athafnalóða stærri en 10.000 m² að stærð skal frestur lóðarhafa vera 6 mánuðir til að sækja um byggingarleyfi og fá byggingaráform samþykkt. Umsókn þarf að berast a.m.k 4 vikum áður en sá frestur er liðinn. Frestur til að hefja framkvæmdir að byggingaráformum samþykktum eru 6 mánuðir. Þurfi að deiliskipuleggja lóðina, framkvæmdir séu áfangaskiptar eða starfsemi þurfi sérstakra leyfa skal semja sérstaklega um framkvæmdarfrest.
- 10.5. Lóð telst tilbúin fyrir byggingarframkvæmdir þegar aðgengi lóðar er tryggt og stofnkerfi lagna við viðkomandi lóð er tilbúið eða eftir samkomulagi.
- 10.6. Framkvæmdir teljast hafnar hafi sökklar/undirstöður undir byggingu verið steiptir.
- 10.7. Framlenging á frestinum kemur því aðeins til greina að lóðarhafi sæki um slíkt skriflega áður en fresturinn rennur út, vegna óviðráðanlegra aðstæðna (e. Force majeure)¹. Óheimilt er að veita lengri frest en sem nemur 4 mánuðum.

¹ Force majeure - Hér átt við aðstæður sem valda truflun og eru með öllu utan stjórnar viðkomandi, þótt hann hafi beitt öllum eðlilegum ráðum sem honum voru tiltæk. Undir þetta falla td. náttúruhamfarir, veðuraðstæður, verkföll og aðrar óviðráðanlegar aðstæður.

- 10.8. Úthlutun fellur úr gildi ef frestur rennur út án þess að lóðarhafi hefji byggingarframkvæmdir eða setji fram rökstudda beiðni um lengri frest.

11. gr.

Gildistími og byggingarleyfi

- 11.1. Gildistími lóðarúthlutunar: Hafi ekki verið sótt um byggingarleyfi á lóðinni á tilskilinn hátt, sbr. kafla 2.4 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 innan tiltekins frests sbr. 10. grein fellur úthlutunin úr gildi og er lóðin laus til úthlutunar að nýju sbr. 2. grein.
- 11.2. Falli byggingarleyfi frá byggingarfulltrúa, sbr. 2.4.4. grein byggingarreglugerðar nr. 112/2012, úr gildi er lóðin laus til úthlutunar að nýju.
- 11.3. Um útgáfu byggingarleyfis og gildistíma er fjallað í 2.4.7 grein byggingarreglugerðar nr. 112/2012.

12. gr.

Lóðaleigusamningur

- 12.1. Lóðarleigusamningur verður ekki gerður fyrr en öll tilskilin gjöld hafa verið greidd til sveitarfélagsins.
- 12.2. Lokið hafi verið við að steypa sökklá eftir því sem við á.
- 12.3. Eignaskiptayfirlýsing skal liggja fyrir, sbr. 16. grein laga um fjöleignahús nr. 26/1994 með síðari breytingum.
- 12.4. Lóðarhafa er óheimilt að framselja leigurétt sinn fyrr en lóðarleigusamningur hefur verið gerður og honum þinglýst. Lóðarhafi ber kostnað af þinglýsingu lóðarleigusamningsins.

13. gr.

Greiðsla gjalda

- 13.1. Gjöld tengd lóðarveitingu skulu greidd samkvæmt gjaldskrá sveitarfélagsins. AB er heimilt að krefjast staðgreiðslu á gjöldum við útdrátt, hafi sú krafa komið fram í auglýsingu um úthlutun lóðar.
- 13.2. Greiði lóðarhafi ekki álögð gjöld á tilskildum tíma fellur lóðin aftur til bæjarins og er henni úthlutað að nýju sbr. 2. grein.
- 13.3. Um endurgreiðslu gatnagerðargjalda vegna úthlutunar sem felld er úr gildi er vísað til samþykktar um gatnagerðargjöld fyrir Sveitarfélagið Ölfus

- 13.4. Ekki er skylt að tilkynna lóðarhafa úthlutaðrar lóðar sérstaklega um það ef lóðin fellur aftur til bæjarins af ofangreindri ástæðu enda kemur það fram í svarbréfi til umsækjanda við úthlutun. Tilkynning um afturköllun lóðarúthlutunar eða niðfellingu byggingarleyfis verður sent í tölvupósti á netfang sem skráð er í umsókn um lóð með minnst 14 daga fyrirvara.

14. gr.

Persónuupplýsingar

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

15. gr.

Önnur ákvæði

- 15.1. Bæjarráð getur sett ítarlegri ákvæði um framkvæmd þessara vinnureglna.

Samþykkt í bæjarstjórn Ölfuss 25.01.2024