

Reglur um úthlutun byggingarlóða í Sveitarfélaginu Skagafirði

1. gr. Umboð til úthlutunar

1.1. Reglur þessar gilda um umsóknir og úthlutun á byggingarlóðum og byggingarrétti á lóðum sem Sveitarfélagið Skagafjörður hefur til ráðstöfunar fyrir hvers kyns húsnæði. Um er að ræða sölu á byggingarrétti, en ekki á lóðinni sjálfri. Ekki skal taka á móti umsóknum eða afgreiða umsóknir skv. þessum reglum nema að fyrir liggja ákvörðun skipulags- og byggingarnefndar, sem sveitarstjórn hefur staðfest, að viðkomandi lóð eða lóðum skuli ráðstafað með almennum hætti, sbr. þó ákvæði 8. og 9. gr.

1.2. Reglum þessum er ekki ætlað að breyta samþykktum sveitarfélagsins nr. 1414/2021 um gatnagerðargjald, stofngjald fráveitu og byggingarleyfis- og þjónustugjöld í Sveitarfélaginu Skagafirði, eða birtum samþykktum og reglum sem koma í þeirra stað.

1.3. Sé um að ræða lóð á hafnarsvæði skal auk þessara reglna gæta að ákvæðum hafnarreglugerðar fyrir hafnir Hafnarsjóðs Skagafjarðar og ákvæðum hafnarlaga. Þá skal haft samráð við umhverfis- og samgöngunefnd um ráðstöfun og innköllun lóða á hafnarsvæðum.

1.4. Þegar sveitarstjórn hefur samþykkt ákvörðun skipulags- og byggingarnefndar um úthlutun lóðar þá tekur hún gildi.

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, sbr. 8. og 9. gr. Umsóknarfrestur skal vera minnst 14 dagar frá því að auglýsing birtist. Hafi engin gild umsókn borist innan auglýsts umsóknarfrests skal skipulags- og byggingarnefnd skal taka til afgreiðslu fyrstu gildu umsókn sem berst og úthluta lóðinni, enda sé um að ræða lóð sem staðið hefur til boða í fulla 14 daga næst á undan þeirri umsókn.

2.2. Auglýsingar um nýjar lóðir skal birta á heimasíðu Sveitarfélagsins Skagafjarðar, www.skagafjordur.is Ef um heilar götur og eða hverfi er að ræða skal einnig auglýsa viðkomandi lóðir í héraðsfréttablöðum.

2.3. Sé lóð skilað, skal auglýsa hana lausa til umsóknar á heimasíðu sveitarfélagsins, í a.m.k. tvær vikur áður en umsóknir eru teknar til afgreiðslu.

2.4. Komi fram ósk um úthlutun lóðar sem ekki hefur verið auglýst, sbr. liðir 2.1 og 2.2 í 2. gr. skal hún auglýst sérstaklega á heimasíðu Sveitarfélagsins Skagafjarðar www.skagafjordur.is í a.m.k. tvær vikur áður en umsóknir eru teknar til afgreiðslu.

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

3. gr. Umsóknir

3.1. Umsóknir skulu að annað hvort berast í gegnum íbúagátt á heimasíðu Sveitarfélagsins Skagafjarðar, www.skagafjordur.is eða skilað til skrifstofu sveitarfélagsins á þar til gerðum eyðublöðum sem nálgast má á þar eða á heimasíðu sveitarfélagsins.

3.2. Umsókn telst ekki gild og tæk til afgreiðslu hafi ekki allar umbeðnar upplýsingar verið veittar. Komi það í ljós, eftir lóðaúthlutun, að lóðarhafi hafi veitt rangar eða villandi upplýsingar vegna lóðaumsóknar er sveitarfélaginu heimilt að afturkalla lóðaúthlutun.

3.3. Ef fjöldi gildra umsókna um auglýstar lóðir er meiri en fjöldi lóða sem í boði eru skal dregið um lóðir. Útdráttur skal fara fram á reglulegum fundum afgreiðslunefndar skipulags- og byggingarnefndar. Ef ástæða þykir til, t.d. ef fjöldi umsókna er verulegur, er heimilt að halda sérstaka fundi til útdráttar.

3.4. Sæki einstaklingur eða fyrirtæki um fleiri en eina lóð og fái a.m.k einni þeirra lóða úthlutað, ganga aðrir umsækjendur fyrir við frekari úthlutun.

3.5. Að lokinni úthlutun skal öllum umsækjendum svarað skriflega.

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

4. gr. Umsóknarkröfur

- 4.1. Umsóknir teljast aðeins gildar að þær hafi borist, áður en auglýstur umsóknarfrestur rennur út. Lóðir sem hlotið hafa auglýsingu eru öllum lausar. Heimilt er að draga umsókn til baka fram að úthlutunarfundi. Eftir að sá fundur hefst er óheimilt að draga umsókn til baka og er umsækjandi bundinn við umsókn sína.
- 4.2. Heimilt er að úthluta lóðum til íslenskra ríkisborgara og annarra þeirra sem uppfylla skilyrði 1. gr. laga nr. 19/1966, um eignarrétt og afnotarétt fasteigna með síðari breytingum.
- 4.3. Umsækjandi skal vera 18 ára eða eldri á umsóknardegi, fjárráða og ekki í vanskilum við sveitarfélagið. Umsækjandi skal ekki vera undir gjaldþrotaskiptum né hafa orðið gjaldþrota, hafa fengið heimild til greiðslustöðvunar eða til að leita nauðasamninga eða árangurslaust fjárnám hafa verið gert hjá honum á undanförunum tveimur árum fyrir umsóknardag.
- 4.4. Óheimilt er að sækja um lóð fyrir annan aðila (sem leppur). Hjón, eða einstaklingar í skráðri sambúð, teljast sem einn aðili og skulu umsóknir þeirra vera sameiginlegar.
- 4.5. Einstaklingur eða lögaðili ásamt fyrirtæki í hans eigu (50% eða meira) teljast sami aðilinn í þessum skilningi og geta aðeins sent inn umsókn sem einn og sami aðilinn væri. Sama gildir um umsækjanda gagnvart fyrirtæki maka síns.
- 4.6. Hægt er einungis að sækja um eina tilgreinda lóð og aðra tilgreinda lóð til vara.
- 4.7. Umsækjandi sem sækir um lóð sem fyrsta val hefur forgang umfram umsækjanda sem sótt hefur um sömu lóð til vara.
- 4.8. Hafi umsækjandi þegar fengið lóð úthlutaða án þess að hafa hafið framkvæmdir skulu aðrir umsækjendur njóta forgangs gagnvart viðkomandi bæði varðandi lóðir sem þeir sækja um sem fyrsta val og til vara.
- 4.9. Hafi lóð verið innkölluð, sbr. 10 gr. getur fyrri handhafi lóðar ekki sótt um sömu lóð fyrr en að 30 dögum liðnum.
- 4.10. Þegar tveir eða fleiri aðilar sækja saman um lóð skulu báðir, eða allir ef við á, uppfylla skilyrði þessara reglna og bera óskipta ábyrgð (ábyrgð in solidum) á greiðslu gjalda, á framkvæmdum og öðrum skuldbindingum fáir þeir lóð úthlutað.
- 4.11. Umsækjendur skulu geta sýnt fram á að þeir hafi fjárhagslega getu til að standa undir kostnaði við öflun lóðar og byggingu mannvirkja, eftir atvikum í samræmi við þau viðmið sem sveitarfélagið setur hverju sinni í úthlutunarskilmálum.
- 4.12. Sveitarfélaginu er heimilt að setja frekari skilyrði fyrir úthlutun lóða í úthlutunarskilmálum hverju sinni, s.s. um að lífeyrissjóðsgjöld séu í skilum.
- 4.13. Sveitarfélaginu er heimilt að krefjast gagna til staðfestu því að framangreind skilyrði og þau frekari skilyrði sem sett eru skv. grein 4.12 séu uppfyllt, s.s. greiðslumats eða annarrar skriflegrar staðfestingar frá fjármálastofnun um greiðsluhæfi og mögulega lánaþyrngreiðslu vegna fyrirhugaðra lóðakaupa og húsbyggingar, ársreikninga, sem skulu að jafnaði vera áritaðir af löggiltum endurskoðanda án fyrirvara og/eða skattframtala.
- 4.14. Þótt ekki hafi í sérstökum úthlutunarskilmálum eða við úrvinnslu umsóknar verið gerð krafa um að lóðarhafi sanni að hann hafi uppfyllt eða uppfylli tiltekin skilyrði skv. þessari grein 4, s.s. skv. ákvæðum 4.3, 4.4 eða 4.11, eða að hann fullnægi skilyrðum að öðru leyti, getur sveitarfélagið gert slíka kröfu hvenær sem er áður en lóðarleigusamningur hefur verið gerður.
- 4.15. Telji sveitarfélagið skilyrðum ekki fullnægt þegar umsókn var skilað, eða síðar sbr. grein 4.14, eða að farið hafi verið á svig við ákvæði þessarar fjórðu greinar, getur það hafnað úthlutun lóðar á þeim grunni. Hafi úthlutun þegar farið fram getur sveitarfélagið fellt niður úthlutun og skal þá lóð skilað. Telst lóð þá laus til úthlutunar að nýju. Um málsmeðferð við innköllun og réttaráhrif hennar gilda ákvæði 11. gr.

5. gr. Einbýlishúsalóðir

- 5.1. Við úthlutun lóða undir einbýlishús skulu einstaklingar hafa forgang umfram lögaðila/fyrirtæki, enda uppfylli umsóknir þeirra þau skilyrði sem kveðið er á um í reglum þessum.

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 auk frístundahúsalóða

6.1. Lóðum fyrir raðhús eða fjölbýlishús skal að jafnaði úthlutað til framkvæmdaaðila sem hafa það að markmiði að selja eignirnar til þriðja aðila. Umsækjendur fjölbýlishúsalóða skulu tilgreina með glöggum hætti byggingaráform og framkvæmdahraða.

6.2. Parhúsalóðum verður úthlutað jafnt til framkvæmdaaðila sem og einstaklinga. Ef um er að ræða einstaklinga skulu þeir leggja inn sameiginlega umsókn um báðar íbúðir á lóðinni.

6.3. Framkvæmdaaðilar fjölbýlishúsa skulu geta sýnt fram á staðfestingu fjármögnunar fyrir framkvæmdinni sé óskað eftir slíkum gögnum.

6.4. Frístundahús: Við úthlutun á frístundahúsalóðum í skipulögðu hverfi, skal að jafnaði gera ráð fyrir að umsækjendur séu einstaklingar sem hyggjast byggja sér eitt frístundahús. Komi fram óskir frá fyrirtækjum/framkvæmdaaðilum um fleiri en eina lóð skal skipulags- og byggingarnefnd taka það sérstaklega fyrir til ákvörðunar.

7. gr. Iðnaðar- atvinnu- og aðrar lóðir

7.1. Við úthlutun lóða, annarra en íbúðarhúsalóða, svo sem iðnaðar- og atvinnulóða/athafnalóða skulu umsækjendur tilgreina með glöggum hætti byggingaráform og framkvæmdahraða.

8. gr. Vilyrði

8.1. Sveitarstjórn er í sérstökum tilvikum, ef málefnaleg rök eru til þess, heimilt að veita vilyrði fyrir lóðum/svæðum fyrir atvinnustarfsemi án auglýsingar, innan skipulagðra svæða eða á óskipulögðum svæðum. Einnig er heimilt með sömu skilyrðum uppfylltum, án auglýsingar en að fengnum drögum að deiliskipulagi að veita vilyrði til úthlutunar á þróunarsvæði til eins aðila, eða til fleiri aðila saman, til þess að þróa hverfi eða hverfishluta á grundvelli deiliskipulags, enda sýni viðkomandi fram á tæknilega og fjárhagslega getu til verksins. Sett skulu skilyrði um lok hvers framkvæmdaráfanga og lok heildar framkvæmdar innan tiltekins tíma sem ekki skal vera lengri en 10 ár. Áður en úthlutun einstakra lóða á slíku svæði fer fram skulu drög að deiliskipulagi kynnt almenningi á opnum fundi.

8.2. Umsókn um vilyrði skal lögð fram með formlegum hætti.

8.3. Sveitarstjórn 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.

8.4. Endanleg úthlutun einstakra lóða skv. þessari grein getur aldrei farið fram fyrr en að lokinni skipulagsvinnu, sé hennar þörf, og að fengnu endanlegu samþykki sveitarstjórnar. Að teknu tilliti til frávika sem leiða af reglum þessarar greinar um vilyrði skulu skilmálar samkvæmt þessum úthlutunarreglum gilda.

9. gr. Útboð

9.1. Sveitarstjórn getur ákveðið að lóð eða byggingarréttur á lóð sé boðinn út. Sé lóð eða byggingarréttur á lóð boðinn út gildi ákvæði í útboðsskilmálum, þar sem þá greinir á við þessar reglur.

9.2. Úthluta skal byggingarrétti til hæstbjóðanda, að því gefnu að hann uppfylli öll skilyrði útboðsskilmála.

10. gr. Framkvæmdir og frestur

10.1. Frestur lóðarhafa til að sækja um byggingarleyfi og skila inn fullgildum gögnum sem samkvæmt 2. mgr. greinar 2.4.1 í byggingarreglugerð þarf til þess að fá samþykkt byggingaráform skal vera 6 mánuðir frá úthlutun. Frestur lóðarhafa til þess að hefja framkvæmdir á byggingarlóð skal vera 10 mánuðir frá því að lóð er tilbúin fyrir byggingarframkvæmdir. Byggingarfulltrúa er heimilt að veita einn framlengdan frest hafi gildar ástæður legið til þess að frestur skv. 1. eða 2. málsl. þessarar greinar nægði ekki. Frekari fresti skal bera undir skipulags- og byggingarnefnd.

10.2. Lóð telst tilbúin fyrir byggingarframkvæmdir þegar lóðarhafi hefur fengið úthlutað lóð og aðgengi lóðar er tryggt og stofnlagnir vegna heits og kalds vatns ásamt rafmagni hefur verið lagðar í götu og aðgengilegar til tengingar lögnum í lóð.

10.3. Framkvæmdir teljast hafnar skv. þessari grein við jarðvegsvinnu.

10.4. Framlenging á frestinum, kemur því aðeins til greina að lóðarhafi sæki um slíkt skriflega áður en fresturinn rennur út, vegna óviðráðanlegra aðstæðna.

11. gr. Skil lóðar, gildistími byggingaráforma og byggingarleyfis

11.1. Líði frestur til þess að skila inn umsókn og gögnum skv. grein 10.1 án þess að þeim sé skilað eða frestur, skv. sömu grein, til þess að hefja framkvæmdir á byggingarlóð, án þess að framkvæmdir séu hafnar skal fella úr gildi úthlutun lóðar og henni skilað, sbr. 2. og 3. másl. greinar 10.1. Hafi byggingarleyfi þá verið út gefið fellur það þar með úr gildi. Telst lóð þá laus til úthlutunar að nýju.

11.2. Sé lóð skilað, úthlutun lóðar afturkölluð eða ógilt skulu gatnagerðargjöld, að frádregnum kostnaði endurgreidd skv. 14. gr. samþykktar um gatnagerðagjöld stofngjald fráveitu og byggingarleyfis- og þjónustugjöld í Sveitarfélaginu Skagafirði nr. 1414/2021.

11.3. Um umsókn um byggingarleyfi, samþykkt byggingaráforma, sérstakar kröfur, útgáfu byggingarleyfis, gildistíma byggingarheimilda og stöðvun framkvæmda og um niðurfellingu byggingarleyfis og önnur úrræði vegna brota skulu gilda ákvæði byggingarreglugerðar hverju sinni (nú gr. 2.4.1. til og með 2.4.6 reglugerðar nr. 112/2012) að því marki sem ekki er kveðið á um annað í þessum reglum eða samþykkt sveitarfélagsins um gatnagerðargjöld ofl.

11.4. Áður en úthlutun er felld úr gildi skv. grein 11.1. skal lóðarhafa send skrifleg aðvörðun með sannanlegum hætti þar sem veittur er sanngjarn frestur til þess að skila inn tímasettri áætlun um úrbætur og/eða andmælum. Skal fresturinn ekki vera lengri en fjórar vikur. Leiði andmæli ekki til breytingar á fyrirætlun um að fella niður úthlutun lóðar skal úthlutun felld niður með ákvörðun skipulags- og byggingarnefndar án frekari aðvörðunar. Tekur niðurfellingin gildi við staðfestingu sveitarstjórnar.

11.5. Neiti lóðarhafi að skila lóð þegar honum er það skylt skv. ákvæðum þessara reglna eða öðrum skilmálum sem sveitarfélagið hefur sett skal hann greiða allan kostnað vegna fullnustugerða og/eða dómsmála sem af því verða.

12. gr. Lóðaleigusamningur

12.1. Lóðarleigusamningur skal ekki gerður fyrr en að öll tilskilin gjöld hafi verið greidd til sveitarfélagsins og framkvæmdir hafnar. Óheimilt er að hefja framkvæmdir án þess að fyrir liggi byggingarleyfi. Framkvæmd telst vera hafin skv. þessu ákvæði við fyrstu áfangaúttekt sbr. byggingarreglugerð.

12.2. Sé um að ræða fjöleignahús skal ekki gefa út lóðarleigusamning nema fyrir liggi eignaskiptayfirlýsing, sbr. 16. gr. laga um fjöleignahús nr. 26/1994 með síðari breytingum.

12.3. Lóðarhafa er óheimilt að afhenda, framselja eða veðsetja lóð eða leigurétt sinn fyrr en lóðarleigusamningur hefur verið gerður og honum þinglýst. Sé útaf þessu brugði er slík ráðstöfun óskuldbindandi fyrir sveitarfélagið sem getur fellt úthlutun úr gildi vegna þessa. Lóðarhafi ber kostnað af þinglýsingu lóðarleigusamningsins. Réttindi sín til lóðarinnar samkvæmt þinglýstum samningi má leigutaki leigja öðrum, veðsetja, selja eða ráðstafa öðruvísi á lögmætan hátt, ásamt með húsum sínum og mannvirkjum á lóðinni. Þó getur leigutaki aldrei ráðstafað réttindum sínum til óbyggðrar lóðar án skriflegs leyfis sveitarfélagsins.

12.4. Lóð sem lóðarleigusamningur hefur verið gerður um fæst ekki skilað.

12.5. Hafi lóðarleigusamningur verið gerður án þess að framkvæmdir hafi verið hafnar á byggingarlóð, þrátt fyrir ákvæði gr. 12.1, og liðnir þeir frestir til framkvæmda sem greinir í gr. 11.1, er sveitarstjórn heimilt að rifta lóðarleigusamningnum og fella úthlutun lóðar úr gildi. Skal þá lóðarhafi skila lóðinni. Áður en lóðarleigusamningi er rift skv. þessari grein og úthlutun lóðar felld úr gildi skal lóðarhafa send skrifleg aðvörðun þar sem veittur er sanngjarn frestur til þess að skila inn tímasettri áætlun um úrbætur og/eða andmælum. Skal sá frestur ekki vera lengri en fjórar vikur. Framangreind tímasett áætlun um

úrbætur skal gera ráð fyrir að hámarki 4 vikna fresti til að skila inn fullgildum gögnum sem þarf til þess að fá samþykkt byggingaráform og að hámarki 6 mánaða fresti til að hefja framkvæmdir, að meðtöldum þeim fresti sem veittur var til þess að skila inn framangreindri tímasettri áætlun um úrbætur.

13. gr. Greiðsla gjalda

13.1. Gjöld tengd lóðarveitingu skulu greidd samkvæmt gjaldskrá sveitarfélagsins. Heimilt er að krefjast staðgreiðslu á gjöldum við útdrátt, hafi sú krafa komið fram í auglýsingu um úthlutun lóðar.

13.2. Greiði lóðarhafi ekki álögd gjöld fyrir eindaga fellur lóðin aftur til sveitarfélagsins án frekari aðvörunar og skal henni úthlutað að nýju sbr. 2. gr.

13.3. Ekki er skylt að tilkynna lóðarhafa úthlutaðrar lóðar sérstaklega um það ef lóðin fellur aftur til sveitarfélagsins af ofangreindri ástæðu enda hafi það komið fram í svarbréfi til umsækjanda við úthlutun.

14. gr. Persónuupplýsingar

14.1. Fara skal með allar upplýsingar sem undanþegnar eru upplýsingarétti sem fram koma í umsókn eða við vinnslu hennar sem trúnaðarmál.

15. gr. Gildistaka og önnur ákvæði

Reglur þessar skulu öðlast gildi við samþykki sveitarstjórnar. Gilda skilmálar þeirra varðandi auglýsingar, umsóknarkröfur og afgreiðslu, um þær lóðir sem úthlutað er eftir gildistöku reglnanna. Reglurnar skulu einnig gilda um framkvæmdafresti og lóðaskil þrátt fyrir að viðkomandi lóðum hafi verið úthlutað fyrir gildistöku reglnanna.

Samþykkt í sveitarstjórn Sveitarfélagsins Skagafjarðar dags. 4. maí 2022.


Sigfús Ingi Sigfússon
Sveitarstjóri

 **Skagafjörður**
Sveitarstjóri