



Reglur um lóðaveitingar í Reykjanesbæ

Samþykktar í bæjarstjórn 18. apríl 2017.

1. gr. Umboð til úthlutunar á byggingarlóðum

Umhverfis- og skipulagsráði (USK ráð) er falið það verkefni í umboði bæjarstjórnar að úthluta byggingalóðum samkvæmt neðangreindum reglum, með þeim undantekningum sem greinir í 2. gr.

2. gr. Kynningarfundur og auglýsingar

2.0.1 Kynningarfundur

Áður en stærra byggingasvæði er tilbúið til úthlutunar skal Umhverfissvið (USK svið) halda opinn fund ef þörf krefur, þar sem bygginga- og skipulagsskilmálar svæðisins og málefni er tengjast viðkomandi svæði eru kynntir. Slíkan fund skal halda áður en lóðir á viðkomandi byggingasvæði eru auglýstar lausar til umsóknar.

2.0.2 Auglýsing byggingarlóða

Allar lóðir skulu auglýstar áður en þeim er úthlutað fyrsta sinn, sjá þó gr. 3.4.

Umsóknarfrestur skal ekki vera skemmri en tvær vikur.

Hafi engar umsóknir borist um auglýsta lóð, auglýstri lóð ekki verið úthlutað, hún fallið aftur til bæjarins eftir úthlutun eða USK ráð hafi ekki talið rök til að úthluta henni til umsækjanda, ber að skrá slíka lóð strax lausa til umsóknar að nýju. Lóðin verði þá auglýst á kortavef Reykjanesbæjar.

Tilgreina skal tveggja vikna umsóknarfrest í fyrsta sinn sem lóð er auglýst á þennan hátt.

2.0.3 Ákvörðun um útdrátt eða útboðsaðferð

USK ráð skal ákveða áður en lóðir eru auglýstar, hvort beita eigi útdrætti eða útboðsaðferð og greiðsluskilmála gjalda. Lóðir skulu þó ekki boðnar út fyrir en að fengnu samþykki bæjarráðs.

3. gr. Úthlutunarreglur

Við úthlutun lóða skal beita eftirfarandi reglum.

3.0 Almennar reglur

3.0.1 Skilyrði fyrir lóðarveitingu

Sé ekki annað tekið fram í þessum reglum, telst umsókn aðeins gild ef:



- hún er rétt útfyllt á þar til gert eyðublað.
- henni er skilað innan tilskilins umsóknarfrests.
- umsækjandi er fjárráða.
- umsækjandi er skuldlaus við bæjarsjóð eða hefur samið um greiðslur og þær eru í skilum.
- umsækjandi er 18 ára eða eldri og er ekki undir gjaldþrotaskiptum né hefur orðið gjaldþrota á undanförunum 5 árum. Skila skal inn vottorði þess efnis frá sýslumanni ef þess er sérstaklega óskað.

3.0.2 Gjöld

Greiði lóðarhafi ekki tilskilin gjöld tengd lóðarveitingu innan tilskilins tíma fellur lóðin aftur til bæjarins án sérstakrar tilkynningar.

3.0.3 Almennar reglur vegna útboða lóða

Ef útboðsaðferð er valin skulu útboðsskilmálar fyrir viðkomandi lóðir útfærðir hverju sinni þar sem nánar er kveðið á um útboðsreglur.

Heimilt er að skila inn fleiru en einu tilboði, en þó aðeins einu í hverja lóð. Hver einstaklingur getur aðeins fengið einni lóð úthlutað.

Hæstbjóðendur þurfa að vera reiðubúnir til að skila inn upplýsingum um fjárhagslega stöðu sína. Misbrestur á því leiðir til þess að tilboði verður hafnað.

Lágmarksboð í byggingarrétt á lóðum skal ákveðið í útboðsskilmálum í samræmi við gjaldskrá gatnagerðargjalda hverju sinni og annan tengdan kostnað s.s. uppkaup á landi og **eða innviðagjaldi***.

Í öllum tilvikum er gerður fyrirvari um samþykki útbjóðanda á tilboðum. Áskilinn er réttur til að hafna tilboðum ef bjóðandi er í vanskilum við bæjarsjóð, stofnanir hans eða fyrirtæki, eða ef útbjóðandi metur hann af öðrum tilgreindum ástæðum ekki hæfan.

Í öllum tilvikum er um að ræða sölu á byggingarrétti, en ekki á lóðunum sjálfum, og verður því gerður leigusamningur um lóðirnar eftir almennum reglum þar um. Innan tilskilins frests sem fram kemur í útboðsskilmálum, frá því að útbjóðandi hefur samþykkt kauptilboð í byggingarrétt á tiltekinni lóð, skal bjóðandi ganga frá greiðslu kaupverðsins.

Byggingarleyfisgjald, úttektargjöld og önnur slík gjöld, sem varða tiltekna lóð og mannvirki á henni, greiðast með venjulegum hætti eftir þeim gjaldskrá, sem gilda hverju sinni.

3.0.4 Framkvæmdafrestur

Skýrt skal tekið fram við lóðarúthlutun um framkvæmdarfrest á viðkomandi lóð eða byggingasvæði. Framkvæmdafrestur er 9 mánuðir frá því að lóð telst byggingarhæf.

*Innviðagjald leggst á gatnagerðargjöld sem hluti af uppbyggingu hverfa s.s. byggingu skóla og leikskóla.



Aðalteikningar skulu berast skipulags- og byggingarfulltrúa í síðasta lagi einum mánuði fyrir lok framkvæmdafrests. Með framkvæmdafresti er átt við að fyrir lok hans verði búið að steypa fyrstu steypu undirstöðu húss.

3.0.5 Lengdur framkvæmdafrestur

Framkvæmdafrestur verður ekki framlengdur á úthlutuðum lóðum nema sérstök rök mæli með því, enda berist beiðni um framlengingu einum mánuði áður en framkvæmdafrestur rennur út.

3.0.6 Skilyrði fyrir lóðarsamningi

Lóðarleigusamningur verður ekki gerður nema eftirfarandi skilyrðum sé fullnægt:

- Öll gjöld skulu vera greidd að fullu eða um þau samið við bæjarsjóð.
- **Lokið skal við að steypa sökkla viðkomandi húss.**
- Lóðarhafi ber kostnað af þinglýsingu lóðarleigusamnings.

3.0.7 Framsal lóðar

Lóðarhafa er óheimilt að framselja lóð sem hann hefur fengið úthlutað til þriðja aðila fyrr en lóðarsamningur hefur verið gefinn út.

3.0.8 Umsóknir hjóna/sambýlisfólks

Umsókn hjóna/sambýlisfólks skal vera sameiginleg.

3.1 Einbýlishúsalóðir og lóðir fyrir par- og tvíbýlishús

3.1.1 Forgangur einstaklinga

Einstaklingar skulu njóta forgangs við úthlutun þessara lóða, nema annað sé sérstaklega tekið fram.

3.1.2 Greiðslumat

Umsækjanda ber að leggja fram greiðslumat frá viðskiptabanka eða fjármálastofnun, á greiðslugetu sinni fyrir fjárfestingu í húsnæði af þeirri stærð sem tilgreind er í auglýsingu.

Lágmarksupphæð greiðslumats skal ákveðin í auglýsingu lóða. Fylgi greiðslumat ekki umsókn telst umsókn ekki fullgild.

3.1.3 Útdráttur og forgangur umsækjenda

Alla jafna skal útdrætti beitt við úthlutun lóða.

Við útdrátt skal dregið úr þeim umsóknum sem uppfylla skilyrði 3.0 gr. og 3.1.2. gr. Einstaklingar sem á s.l. fimm árum hafa fengið úthlutað lóð fyrir þessar gerðir húsa, verða ekki þátttakendur í fyrsta útdrætti. Þeir einstaklingar sem sótt hafa um einbýlishúsalóð á undangengnu tveggja ára tímabili en ekki fengið úthlutun, hafa forgang við fyrsta útdrátt.

Útdráttur fer fram á fundi sem umhverfissvið boðar til, þar sem dregið er um í hvaða röð umsækjendur velja sér lóð.

Gjöld tengd lóðarveitingunni skulu greidd innan eins mánaðar frá úthlutun. USK ráði er þó heimilt að víkja frá þessari reglu þannig að greiðsla gjalda fari fram við útdrátt.



3.1.4 Útboðsaðferð og skilmálar

Ef útboðsaðferð er valin skulu almennar reglur í gr. 3.0.3 gilda.

Einstaklingar (ekki lögaðilar) geta gert kauptilboð í byggingarrétt á lóðum fyrir einbýlishús, par- og tvíbýlishús. Hvert tilboð skal taka til eins einbýlishúss, parhúss eða tvíbýlishúss.

Hver einstaklingur getur aðeins fengið einni lóð úthlutað. Hjón og sambýlisfólk teljast vera einn bjóðandi í þessu sambandi sbr. gr. 3.0.8.

3.1.5 Úthlutun lóða til einstaklinga/lögaðila í sérstökum tilvikum

Umhverfiráði er heimilt að úthluta lóð/lóðum til einstaklinga í sérstökum tilfellum þar sem aðstæður réttlæta slíkt.

Þær aðstæður sem geta réttlætt sérstaka úthlutun eru t.d. vegna félagslegra aðstæðna, s.s. fötlunar eða aðstæðna sem krefjast sérstakrar deiliskipulagningar, s.s. vegna stærðar húss, forms eða stíls.

Gætt skal málefnalegra sjónarmiða við mat á slíkri úthlutun og hún sérstaklega rökstudd.

Sé útboðsaðferð beitt í hverfi þar sem einstaklingur sem fær sérstaka úthlutun skv. ákvæði þessu, skal hann greiða meðaltalsverð andvirðis útboðs í hverfinu. Innan eins mánaðar frá því að umsækjandi hefur fengið úthlutað lóð með þessum hætti, skal hann ganga frá greiðslu gjalda tengdum lóðarveitingunni.

3.1.6 Úthlutun til lögaðila

Framkvæmdaraðilar og byggingafélög geta fengið úthlutað einbýlishúsalóðum. Erindi þess efnis skal berast USK ráði sem úthlutar lóð eða lóðum ef rök mæla með því. Með umsókn skulu fylgja upplýsingar um byggingaráform og áætlaðan byggingartíma.

Umsækjanda ber að leggja fram staðfestingu frá viðskiptabanka eða fjármálastofnun á greiðslugetu sinni fyrir fjárfestingu í húsnæði af þeirri stærð sem tilgreind er í auglýsingu og í deiliskipulagi.

Fylgi staðfestingu frá viðskiptabanka eða fjármálastofnun ekki umsókn telst umsókn ekki fullgild.

3.2 Aðrar íbúðahúsalóðir, rað- og fjölbýlishúsalóðir

3.2.1 Úthlutun

Íbúðahúsalóðum til byggingar rað- og fjölbýlishúsa er hægt að veita til einstaklinga, framkvæmdaraðila eða byggingarféлага. Þegar lóðum er úthlutað að loknum umsóknarfresti, ber að hafa hliðsjón af eftirtöldum þáttum:

- Fjölda umsókna og möguleikum til að bregðast við þeim.
- Hvernig umsækjandi er staddur gagnvart byggingalóðum.
- Greiðslustöðu umsækjanda við bæjarsjóð og stofnanir hans.
- Reynsla af starfi viðkomandi framkvæmdaraðila/byggingarfyrirtækis.

Verði ekki skorið úr um forgang skv. reglum þessum, skal grípa til útdráttar skv. gr. 3.1. milli jafngilda umsókna.



3.2.2 Útboðsaðferð og skilmálar

Ef útboðsaðferð er valin skulu almennar reglur í gr. 3.0.3 gilda.

3.3 Aðrar lóðir en íbúðahúsalóðir

3.3.1 Úthlutun athafna- og iðnaðarhúsalóða og lóða á miðsvæðum

Við úthlutun lóða, annarra en íbúðahúsalóða, skulu umsækjendur tilgreina með glöggum hætti byggingaáform sín og framkvæmdahraða. Leggja ber mat á þörf umsækjanda fyrir lóð/lóðir, en verði ekki hægt að greina á milli umsækjenda á þeim forsendum, skal beita reglum þessum eftir því sem við á hverju sinni.

3.3.2 Útboðsaðferð og skilmálar

Ef útboðsaðferð er valin skulu almennar reglur í gr. 3.0.3 gilda.

3.4 Annað

USK ráði er í sérstökum tilvikum heimilt að veita vilyrði eða úthluta lóðum, án undangenginna auglýsinga, þegar sótt er um lóðir innan skipulagðra svæða eða á óskipulögðum svæðum, sem ekki hafa verið auglýstar sem byggingalóðir. Endanleg úthlutun getur þó ekki farið fram fyrir en að loknum skipulagsbreytingum, sé þeirra þörf, og að fengnu samþykki bæjarstjórnar.