



Reglur um lóðaúthlutun í Hvalfjarðarsveit

1. gr. Almennar reglur

Sveitarstjórn Hvalfjarðarsveitar úthlutar lóðum fyrir hönd sveitarfélagsins. Sveitarstjóri leggur fram tillögur um úthlutun til staðfestingar í samræmi við þessar vinnureglur.

2. gr. Auglýsingar

Allar lóðir skulu auglýstar áður en þeim er úthlutað í fyrsta sinn, sjá þó 1. mgr. 9. gr. Auglýsingar um nýjar lóðir skal birta í héraðsblöðum og á heimasíðu Hvalfjarðarsveita. Umsóknarfrestur skal vera minnst tvær vikur frá því að auglýsing birtist.

Lóðir sem koma til endurúthlutunar, vegna þess að lóðarhafi hefur hætt við byggingu, ekki staðið við skuldbindingar sína eða sveitarstjórn ekki talið rök til að úthluta henni til umsækjanda, skulu auglýstar á ný á heimasíðu Hvalfjarðarsveitar. Umsóknarfrestur skal vera minnst tvær vikur frá því að auglýsing birtist.

3. gr. Umsóknir

Skriflegar umsóknir skulu sendar á skrifstofu sveitarfélagsins á eyðublöðum sem þar fást. 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 lánaþingreiðslu vegna fyrirhugaðrar húsbyggingar.
- Umsókn hjóna/sambúðarfólks skal vera sameiginleg.

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 persónulega upplýsingar sem fram koma í umsókn sem trúnaðarmál. Upplýsingalög gilda þó um þau efnisatriði sem lögin heimila að séu upplýst. Við ala 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. Hafi umsækjandi þegar fengið úthlutaðri lóð án þess að hafa hafið framkvæmdir kemur viðkomandi ekki til greina við úthlutun á nýjum lóðum nema allir aðrir umsækjendur hafi fengið úthlutað lóð.

Byggingarrétti skal úthlutað á nafn/nöfn umsækjenda. Að lokinni úthlutun skal öllum umsækjendum svarað skriflega.

Ef umsækjandi fellur frá umsókn sinni og fleiri hæfir umsækjendur eru um viðkomandi lóð skal réttur til lóðar ganga til þess næsta í útdráttarröð. Ef ekki eru fleiri umsækjendur um lóðina verður henni haldið áfram í auglýsingu sem laus til umsóknar.

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

5. gr. Staðfesting umsóknar

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. Lóðir 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. Forangangur takmarkast þó af því að viðkomandi einstaklingur, maki hans eða sambúðaraðili hafi ekki fengið lóðarúthlutun á síðustu 5 árum. Þeim einbýlishúsalóðu, sem ekki ganga út til forgangsaðila, verður úthlutað til annarra sem leggja inn fullgildar umsóknir.

Umsókn hjóna/sambúðarfólks skal vera sameiginleg.

7. gr. Lóðir undir parhús, raðhús og fjölbýlishús

Lóðum fyrir par-, rað- eða fjölbýlishús skal að jafnaði úthlutað til lögaðila sem hafa það að markmiði að selja eða leigja eignirnar til þriðja aðila. Hjón-, sambúðarfólk og starfsmenn lögaðila skoðast sem ein umsóknaraðili.

Heimilt er að úthluta par- og raðhúsalóðum til einstaklinga ef um er að ræða sameiginlega umsókn um allar íbúðir á lóðinni. Tryggja þarf að uppbygging húsa fari fram samtímis.

8. gr. Lóðir undir fjölbýlishús

Við úthlutun lóða, annarra en íbúðarhúsalóða, skulu umsækjendur tilgreina með glöggum hætti byggingaráform sín og framkvæmdahraða. Leggja ber mat á þarfir umsækjanda til lóðar, en verði ekki hægt að greina á milli umsækjenda á þeim forsendum, skal beita reglum þessum eftir því sem við á hverju sinni.

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. Endanlega 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 húsnaðisaðstöðu, hvort viðkomandi hafi áður sótt um lóð í sveitarfélaginu en ekki fengið eða fyrri reynslu af umsækjanda sem lóðarhafa. Gætt skal málefnalega 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 hafi sökklar undir byggingu verið steptir.

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 hefur verið gefið út en það 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. Hafi leyfið áður fallið út gildi er heimilt að afturkalla úthlutun lóðar án viðvörðunar. Hafi leyfi áður fallið úr gildi er heimilt að afturkalla úthlutun lóðar án viðvörðunar.

Tilkynna skal lóðarhafa í ábyrgðarbréfi eða með öðrum sambærilegum hætti að úthlutun sé fallin úr gildi.

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.
- Lokið hafi verið við að steypa sökkla fyrir viðkomandi íbúðarhús og bílskúr, eftir því sem við á.
- 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 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 eru samþykktar á 238. fundi sveitarstjórnar þann 28.03.2017 og taka þegar gildi.