

Flóahreppur

Reglur um úthlutun lóða í Flóahreppi – Önnur drög

Almennt

1. Sveitarstjórn Flóahrepps sér um úthlutun byggingarlóða í eigu sveitarfélagsins. Sveitarstjóri og starfsfólk skrifstofu sveitarfélagsins hefur umsjón með umsóknum, samskiptum og samningagerð við umsækjendur.

Auglýsing lóða

2. Allar lóðir skulu auglýstar áður en þeim er úthlutað í fyrsta sinn. Lóðir sem koma til endurúthlutunar vegna þess að lóðarhafi hefur hætt við byggingu eða ekki staðið við skuldbindingar sínar, skulu auglýstar á ný. Umsóknarfrestur um lóð er tvær vikur frá því að auglýsing birtist.

Ekki er hægt að sækja um lóðir fyrir en samþykkt deiliskipulag liggur fyrir en í undantekningartilfellum er heimilt að veita vilyrði fyrir lóð, sbr. 20. gr.

Auglýsingar um nýjar lóðir skulu birtar á heimasíðu Flóahrepps, www.floahreppur.is. Þar skal einnig vera listi yfir allar lóðir sem auglýstar hafa verið og eru enn til úthlutunar.

3. Ef nýjum lóðum er ekki úthlutað á tilskildum auglýsingarfresti skal sveitarstjórn taka tillit til umsókna þegar þær berast. Á heimasíðu sveitarfélagsins skal vera listi yfir lóðir í auglýsingu og listi yfir lóðir sem ekki hefur verið úthlutað og eru enn til úthlutunar.

Umsóknir um lóð og framkvæmd úthlutunar

4. Umsóknir skulu vera skriflegar og berast á skrifstofu Flóahrepps á þar til gerðum eyðublöðum sem eru aðgengileg á heimasíðu sveitarfélagsins, www.floahreppur.is. Þar skal m.a. koma fram nafn og heimili umsækjanda og hvaða lóð er sótt um. Jafnframt skal umsækjandi tilgreina með glöggum hætti um byggingaráform sín og framkvæmdahraða.

Eftirfarandi kröfur eru gerðar til umsækjenda og/eða umsókna:

- a. Umsóknir teljast aðeins gildar hafi þær borist á þar til gerðum eyðublöðum, sbr. 1. mgr., áður en auglýstur Umsóknarfrestur er útrunninn.
- b. Umsækjandi/umsækjendur skulu vera fjárráða og ekki í fjárhagslegum vanskilum við sveitarfélagið.
- c. Umsækjandi skal vera í skilum með opinber gjöld, lífeyrissjóðsgjöld og sambærileg lögákveðin gjöld á umsóknardegi.
- d. Umsækjandi/umsækjendur mega ekki vera í gjaldþrotaskiptum, hafa fengið heimild til greiðslustöðvunar eða leitað nauðasamninga eða sætt árangurslausri aðfaragerð þremur mánuðum fyrir umsóknardag.
- e. Umsækjandi/umsækjendur skulu leggja fram skriflega staðfestingu frá banka eða lánastofnun um greiðsluhæfi og möguleika á lánafyrirgreiðslu vegna fyrirhugaðrar húsbyggingar. Í auglýsingum um byggingarlóðir eru tilgreind þau lánmarksviðmið sem viðhöfð eru á hverjum tíma. Til hliðsjónar skal hafa fasteignamat sambærilegs húsnæðis.

Uppfært skjal 24. apríl 2026

- f. Hafi umsækjandi þegar fengið úthlutaðri lóð án þess að hafa hafið framkvæmdir kemur viðkomandi ekki til greina við úthlutun á nýjum lóðum nema fallið verði frá fyrri úthlutun.
 - g. Umsækjandi og maki/sambúðaraðili hans teljast sem einn aðili.
 - h. Með útfyllingu umsóknar og undirritun eða rafrænni staðfestingu sinni staðfestir umsækjandi að hann hafi kynnt sér skilmála og reglur sem um lóðarúthlutunina gilda og að hann sé reiðubúinn að hlíta þeim.
5. Í umsókn skal tilgreina hvaða lóð er sótt um (götu og húsnúmer). Heimilt er að sækja um aðra lóð til vara. Umsækjandi sem sækir um lóð sem aðalvalkost hefur forgang umfram umsækjanda sem sækir um sömu lóð til vara. Aðalumsóknir skulu allar afgreiddar á undan varaumsóknum.
6. Ef fjöldi gilda umsókna um auglýstar lóðir er meiri en fjöldi lóða sem í boði eru skal dregið um umsækjendur. Útdráttur skal fara fram á fundi sveitarstjórnar.
7. Sveitarstjórn er heimilt að ákveða við hvern útdrátt að draga fleiri umsóknir til vara þegar dregið er um hverja lóð.

Lóðir undir einbýlishús

8. Við úthlutun lóða undir einbýlishús skulu einstaklingar hafa forgang, enda uppfylli umsóknir þeirra þau skilyrði sem kveðið er á um í reglum þessum. Takmarkast sá forgangur þó við að viðkomandi einstaklingur, maki hans eða sambúðaraðili hafi ekki fengið lóðarúthlutun og framkvæmt á henni á síðustu 5 árum.
- Þeim einbýlishúsalóðum sem ekki verður úthlutað til forgangsaðila er heimilt að úthluta til annarra sem leggja fram fullgildar umsóknir. Umsókn hjóna/sambýlisfólks skal vera sameiginleg.

Lóðir undir raðhús, parhús og fjölbýlishús

9. Lóðum fyrir raðhús, parhús og fjölbýlishús skal að jafnaði úthlutað til framkvæmdaaðila sem hafa það að markmiði að selja eða leigja eignirnar til þriðja aðila. Með framkvæmdaaðila er átt við lögaðila skráða með ÍSAT atvinnugreinaflokkun í byggingarstarfsemi og mannvirkjagerð.
10. Við úthlutun lóða til framkvæmdaaðila skal taka tillit til þess hvort viðkomandi hafi staðið við skuldbindingar sínar vegna fyrri úthlutana, þar með talið að eðlileg framvinda hafi verið í byggingarframkvæmdum.
11. Heimilt er þó að úthluta parhúsalóðum til einstaklinga ef um er að ræða sameiginlega umsókn um báðar íbúðir á lóðinni og njóta þá lögaðilar, skv. framangreindu, ekki sérstaks forgangs. Umsókn hjóna/sambýlisfólks skal vera sameiginleg.

Aðrar lóðir

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

Gildistaka úthlutunar

13. Við staðfestingu lóðaúthlutunar skal umsækjandi greiða óafturkræft staðfestingargjald að upphæð 250.000 kr. fyrir hverja íbúð sem staðsett verður á lóðinni og 1.000.000 kr. vegna atvinnuhúsnæðis. Staðfestingargjaldið tekur breytingum í janúar ár hvert í samræmi við breytingu á vísitölu neysliverðs, miðað við grunnvísitölu í janúar 2026, 668,30 stig.

14. Lóðarhafar skulu ganga frá greiðslu staðfestingargjalds innan mánaðar frá dagsetningu tilkynningar um lóðarúthlutun. Lóðarhafar skulu einnig ganga frá greiðslu gatnagerðargjalds samkvæmt samþykkt Flóahrepps um gatnagerðargjald innan 30 daga frá úthlutun lóðar eða semja um greiðslu þess, ef það er heimilað í samþykkt. Séu ekki veittar tilskildar upplýsingar á eyðublaðinu telst umsóknin ógild. Komi í ljós eftir lóðarúthlutun að lóðarhafi hafi veitt rangar og/eða villandi upplýsingar vegna lóðaumsóknar er heimilt að afturkalla lóðarúthlutun.

Sveitarstjórn er heimilt að afturkalla lóðarúthlutun ef lóðarhafi greiðir ekki staðfestingar- og gatnagerðargjald á tilskildum tíma.

15. Byggingarleyfi skal ekki veitt nema staðfestingar- og gatnagerðargjöld hafa verið greidd eða samið hafi verið um greiðslu á þeim.

Skili umsækjandi lóð vísast í 9. gr. samþykktar um gatnagerðargjald í þéttbýli í Flóahreppi um endurgreiðslu gatnagerðargjalds. Staðfestingargjald skv. 13. gr. er óafturkræft.

Gildistími úthlutunar

16. Öllum teikningum skal skila til byggingarfulltrúa innan 12 mánaða frá lóðaúthlutun og framkvæmdir skulu hafnar innan 18 mánaða frá úthlutun lóðar.

Lóð telst byggingarhæf þegar:

1. gatnagerð með yfirborðsfrágangi er lokið
2. lóðarblað liggur fyrir. Á lóðarblaði er hnit- og málsetning lóðar og byggingarreits, flatarmál, nýtingarhlutfall, gólfkótar, hæðarkótar, tengistútar að- og fráveitu, aðkoma að lóð auk fjölda og staðsetningu bílastæða, ýmsar kvaðir o.fl.
3. hægt er að tengjast veitum, þ.e. fráveitu, vatnsveitu, rafveitu, hitaveitu og fjarskipta- og gagnaveitum.

Þegar lóð er auglýst skal liggja fyrir áætlun um hvenær framkvæmdum sveitarfélagsins á viðkomandi svæði verði lokið, s.s. malbikun gatna, gangstíga og frágangi opinna svæða. Áætlun um byggingu skóla og leikskóla, sé gert ráð fyrir þeim í skipulagi. Framangreindar upplýsingar um byggingarhæfi lóðar skulu liggja fyrir þegar lóð er auglýst í fyrsta sinn.

17. Framlenging á fresti skv. 16. gr. kemur aðeins til greina sæki lóðarhafi um slíkt skriflega áður en fresturinn rennur út og geti fært fram rök fyrir slíkri beiðni. Hámarks viðbótarfrestur er 4 mánuðir.

18. Lóðaúthlutun fellur úr gildi ef frestur rennur út án þess að lóðarhafi hefji byggingarframkvæmdir eða setji fram rökstudda beiðni um lengri frest. Tilkynna skal lóðarhafa í ábyrgðarbréfi eða með öðrum sambærilegum hætti að úthlutun sé fallin úr gildi. Um endurgreiðslu gatnagerðargjalds vegna úthlutunar sem felld er úr gildi vísast til samþykktar um gatnagerðargjald í þéttbýli í Flóahreppi.

Uppfært skjal 24. apríl 2026

19. Hafi lóðarhafi ekki greitt staðfestingargjald, kaupverð byggingarréttar og/eða gatnagerðargjald á tilskildum tíma í samræmi við samþykkt um gatnagerðargjald í þéttbýli Flóahrepps skal lóðarúthlutun afturkölluð.

Veiting viljrðis fyrir lóðum

20. Sveitarstjórn er í sérstökum tilvikum heimilt að veita viljrði fyrir lóðum, án undangenginna auglýsinga, þegar sótt er um lóðir innan skipulagðra svæða eða á óskipulögðum svæðum. Sveitarstjórn ákveður þegar viljrði er veitt hversu lengi það skal gilda, þó ekki lengur en í sex mánuði. Umsækjandi getur sótt um framlengingu á gildistíma viljrðis ef lóð er ekki byggingarhæf, af ástæðum sem varða sveitarfélagið, innan þess tíma sem viljrðið gildir.

Endanleg úthlutun getur aldrei farið fram fyrir en að lokinni skipulagsvinnu, sé hennar þörf, og að fengnu samþykki sveitarstjórnar.

22. Sveitarstjórn er heimilt að krefja umsækjanda lóðar um sérstakt staðfestingargjald ef byggingaráform umsækjanda krefjast breytinga á deiliskipulagi sem falla ekki undir 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Sveitarstjórn ákveður upphæð gjaldsins með hliðsjón af 4. gr. samþykktar um gatnagerðargjald í Flóahreppi og dregst sú upphæð frá reiknuðu gatnagerðargjaldi við endanlega úthlutun lóðarinnar.

Meðhöndlun umsókna

23. Við afgreiðslu og meðhöndlun umsókna um lóðaúthlutun skal gæta jafnræðis og samræmis samkvæmt meginreglum stjórnarsýslulaga nr. 37/1993.
24. Farið skal með allar persónulegar upplýsingar sem fram koma í umsókn sem trúnaðarmál. Reglur upplýsingalaga nr. 140/2012 gilda þó um þau efnisatriði sem lögín heimila að séu upplýst.
25. Að lokinni úthlutun skal öllum umsækjendum svarað skriflega.

Lóðarleigusamningar

26. Lóðarleigusamningur um úthlutaða lóð verður ekki gerður fyrir en eftirfarandi skilyrðum hefur verið fullnægt:
- Öll gjöld um lóðina hafa verið greidd til sveitarfélagsins eða samið um þau, þ.m.t. gatnagerðargjald og staðfestingargjald ef það á við.
 - Lokið við að steypa sökkla.
 - Eignaskiptayfirlýsing skal liggja fyrir í þeim tilvikum sem eignaskiptayfirlýsingar er þörf, sbr. 16. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994 með síðari breytingum.
27. Lóðarhafa er óheimilt að framselja leigurétt sinn fyrir en lóðarleigusamningur hefur verið gerður og honum þinglýst. Flóahreppur annast þinglýsingu lóðarleigusamnings og greiðir kostnað við þinglýsingu.

Gjaldtaka

28. Um gjaldtöku vegna úthlutunar lóðar fer eftir reglum þessum og ákvæðum samþykktar um gatnagerðargjald í þéttbýli í Flóahreppi.

Uppfært skjal 24. apríl 2026

29. Tengigjöld, svo sem vegna neysluvatnsinntaks, heitavatnsinntaks, ljósleiðara, rafmagnsinntaks og tengingu við fráveitukerfi, eru greidd sérstaklega.

Önnur ákvæði

30. Sveitarstjórn getur sett ítarlegri ákvæði um framkvæmd þessara reglna.

Samþykkt á fundi sveitarstjórnar Flóahrepps 21. apríl 2026