

VINNUREGLUR

við úthlutun byggingarlóða hjá Vestmannaeyjabæ.

1. gr.

Umhverfis- og skipulagsráði / skipulags- og byggingarfulltrúa er falið það verkefni, í umboði bæjarstjórnar, að sjá um úthlutun byggingarlóða hjá Vestmannaeyjabæ, samkvæmt reglum þessum.

2. gr.

Áður en byggingarsvæði er tilbúið til úthlutunar, skal umhverfis- og framkvæmdasvið / skipulags- og byggingarfulltrúi auglýsa lóðir og landsvæði sem bygginga- og skipulags-skilmálar svæðisins og aðrir hlutir er tengjast viðkomandi svæði eru kynntir. Slíkar kynningar skulu haldnar áður en viðkomandi byggingarsvæði er auglýst laust til umsóknar.

Allar lóðir sem skipulagðar eru skulu auglýstar áður en þeim er úthlutað fyrsta sinn, sjá þó gr. 3.4. Umsóknarfrestur skal ekki vera skemmri en tvær vikur.

Hafi auglýstri lóð ekki verið úthlutað, hún fallið aftur til bæjarins eftir úthlutun eða umhverfis- og skipulagsráð ekki talið rök til að úthluta henni til umsækjanda, skal skrá slíka lóð strax lausa til umsóknar og auglýsa að nýju með hefðbundnum auglýsingafresti.

Tilgreina skal tveggja vikna umsóknarfrest í fyrsta sinn sem lóð er auglýst á þennan hátt. Verði umsækjendur fleiri en einn um slíka lóð, skal eftir því sem við á, fylgja reglum þessum. Sé hins vegar aðeins einn umsækjandi um tilgreinda lóð, er skipulags- og byggingarfulltrúa heimilt að úthluta honum lóðinni, enda sé umsókn hans tæk til úthlutunar. Berist engin umsókn innan framangreinds frest skal skipulags- og byggingarfulltrúi taka umsókn til afgreiðslu, eftir atvikum úthluta lóð, þegar hún berst. Þessar afgreiðslur skulu skráðar í gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs.

3. gr.

Við úthlutun lóða skal beita eftirfarandi reglum. Þó er heimilt að taka tillit til sérstakra aðstæðna umsækjenda, enda séu þær rökstuddar.

3.0. Almennar reglur.

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

- hún er rétt útfyllt á þar til gert eyðublað,
- henni skilað innan tilskilins umsóknarfrests,
- umsækjandi sé fjárráða,
- umsækjandi skal vera skuldlaus við bæjarsjóð eða hafa samið um greiðslur og þær séu í skilum,
- umsækjandi hafi lagt fram staðfestingargjald með umsókninni að fjárhæð kr. 25.000 (m.v. byggingarvísitölu í janúar 2006) sem er óafturkræft gjald verði honum úthlutað viðkomandi lóð,
- umsækjanda ber að leggja fram staðfestingu frá viðskiptabanka eða fjármálastofnun, sem viðurkennd er af Íbúðalánasjóði, á greiðslugetu sinni fyrir fjárfestingu í húsnæði af þeirri stærð sem tilgreind er í auglýsingu.

3.0.1 Byggingarréttur á lóð fellur úr gildi, ef álögð gjöld eru ekki greidd innan eins mánaðar frá úthlutun lóðar og mun lóð verða auglýst á ný skv. 2. gr.

- 3.0.2 Skýrt skal tekið fram við lóðarúthlutun um skil á teikningum og byggingarfrest á viðkomandi lóð eða byggingarsvæði.
- 3.0.3 Byggingarfrestur eða teikningarfrestur verður ekki framlengdur á íbúðarlóðum, nema sterk rök mæli með slíku, enda berist beiðni um það einum mánuði áður en byggingarfrestur rennur út.
- 3.0.4 Framkvæmdir á lóðinni eru háðar skipulags- og byggingarlögum og byggingarreglugerð, skilmálum og ákvæðum sem bæjaryfirvöld setja.
- 3.0.5 Bæjarstjórn er heimilt að leita tilboða í tilteknar lóðir hjá sveitarfélaginu m.a. þar sem ætlast er til að lóðarhafi annist gatnagerðarframkvæmdir að hluta eða öllu leyti, er tengjast framkvæmdum við byggingarlóð/framkvæmdasvæði.
- 3.0.6 Lóðaruppdráttur og mæliblöð verða afhent á skrifstofu umhverfis- og framkvæmdasviðs gegn framvísun kvittunar fyrir greiðslu gjalda.
- 3.0.7 Umsókn hjóna/sambýlisfólks skal vera sameiginleg.
- 3.0.8 Með undirritun sinni á umsókn samþykkir lóðarhafi að hlíta ofangreindum reglum svo og þeim reglum sem vísað er til.

3.1. *Einbýlishúsalóðir og lóðir fyrir par- og tvíbýlishús.*

- 3.1.1 Umsækjendur taka þátt í útdrætti um viðkomandi lóðir. Útdráttur fer fram á fundi umhverfis- og skipulagsráðs að viðstöddum fulltrúa frá sýslumannsembættinu í Vestmannaeyjum, þar sem dregið er úr framkomnum umsóknum um úthlutun lóðar.

Í útdrætti skal annars vegar ákveða hverjum úthluta skuli lóð og hins vegar tilgreina einn aðila til vara.

3.2. *Aðrar íbúðahúsalóðir.*

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

- Fjöldi umsókna og möguleikum til að bregðast við þeim.
- Hvernig umsækjandi er staddur gagnvart byggingarlóðum.
- Greiðslustöðu umsækjanda við bæjarsjóð og stofnanir hans.
- Hugmyndum umsækjanda um nýtingu svæða og áætlaðan framkvæmdatíma.
- Gæði byggðra íbúða umsækjanda, þ.m.t. hönnun.
- Reynsla af starfi viðkomandi framkvæmdaraðila/byggingarfyrirtækis.
- Umsækjandi skal leggja fram staðfestingargjald með umsókn að fjárhæð kr. 25.000 (m.v. byggingarvísitölu í janúar 2006) sem er óendurkræft gjald verði honum úthlutað viðkomandi lóð.

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

3.3. *Aðrar lóðir en íbúðahúsalóðir.*

Við úthlutun lóða, annarra en íbúðahúsalóða, skulu umsækjendur tilgreina með glöggum hætti byggingaáform 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.

Umsækjandi skal leggja fram staðfestingargjald með umsókn að fjárhæð kr. 25.000 (m.v. byggingarvísitölu í janúar 2006) sem er óendurkræft gjald verði honum úthlutað viðkomandi lóð.

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

3.4. Annað.

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

4. gr.

4.1. Lóðarleigusamningar.

Lóðarleigusamningur verður ekki gerður fyrir en eftirfarandi skilyrðum hefur verið fullnægt:

- Að öll gjöld hafi verið greidd til sveitarfélagsins.
- Lokið skal við að steypa sökkla fyrir viðkomandi íbúðarhús og bílskúr eftir því sem við á.
- Eignaskiptayfirlýsing skal liggja fyrir, sbr. 16. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994 með síðari breytingum.
- Lóðarhafa er óheimilt að framselja leigurétt sinn fyrir en lóðarleigusamningur hefur verið gerður og honum þinglýst. Lóðarhafi ber kostnað af þinglýsingu lóðarleigusamningsins.

4.2. Gildissvið.

Reglur þessar eru settar með heimild sbr. 6. mgr. 37. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 og gr. 6.2. í byggingarreglugerð nr. 441/1998.

Samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði þann 21. desember 2005 og staðfest af bæjarstjórn 29. desember 2005.

Vestmannaeyjum, 2. febrúar 2006.

Sigurður Smári Benónýsson, skipulags- og byggingarfulltrúi.