



Reglur um úthlutun lóða í Sveitarfélaginu Ölfusi

1. gr.

Umboð til úthlutunar

- 1.1. Reglur þessar gilda um umsóknir og úthlutun á byggingarrétti á lóðum sem Sveitarfélagið Ölfus hefur til ráðstöfunar fyrir hvers kyns húsnæði. Um afgreiðslur byggingarfulltrúa skv. reglum þessum gildir viðauki 1.2 við samþykktir um stjórn Sveitarfélagsins Ölfuss, birtum í B-deild Stjórnartíðinda með auglýsingu nr. 434/2024, með síðari breytingum.

2. gr.

Auglýsingar og úthlutunarskilmálar

- 2.1. Að jafnaði skulu lóðir auglýstar áður en þeim er úthlutað í fyrsta skipti nema kveðið sé á um annað í reglum þessum. Umsóknarfrestur skal vera minnst ein vika frá því að auglýsing birtist. Auglýsingar um nýjar lóðir skal birta á heimasíðu Sveitarfélagsins Ölfuss, www.olfus.is. Lóðir sem koma til endurúthlutunar skulu að jafnaði ekki vera auglýstar að nýju, en þær verða birtar inná kortasjá Ölfuss undir „lausar lóðir“.
- 2.2. Hafi engin gild umsókn borist innan auglýsts umsóknarfrests er heimilt að taka til afgreiðslu fyrstu gildu umsókn sem berst og úthluta lóðinni á næsta fundi AB.
- 2.3. Komi fram ósk um úthlutun lóðar sem ekki hefur verið auglýst, sbr. gr. 2.1 og 2.2 skal hún auglýst sérstaklega á heimasíðu Sveitarfélagsins Ölfuss, www.olfus.is, í a.m.k. eina viku áður en lóð er úthlutað.
- 2.4. Heimilt er bæjarráði að samþykkja stækkun þegar úthlutaðrar lóðar, án sérstakrar auglýsingar, enda taki stækkunin eingöngu til hluta sem sérstaklega hefur verið afmarkaður eða skilgreindur í deiliskipulagi eða er hluti af fyrirbyggjandi lóðarmörkum í framkvæmd. Slík stækkun er ekki heimil nema þegar fyrir liggja málefnaleg og rekjanleg rök um að hún leiði til hagræðingar við nýtingu lóðarinnar eða bæti ásýnd, skipulag eða aðgengi.

Við samþykkt slíkrar stækkunar skal setja skýrt skilyrði um að framkvæmdir á lóðinni hefjist innan tiltekins tímafrests, sem jafnan skal ekki vera lengri en tólf mánuðir frá samþykkt, og verði lokið innan áskilins tímafrests sem ákveðinn er í samræmi við eðli framkvæmdarinnar.

- 2.5. Þrátt fyrir ákvæði um auglýsingu lóðar er bæjarráði heimilt að úthluta lóð án auglýsingar þegar sýnt er fram á að úthlutun til tiltekins aðila stuðli með skýrum hætti að hagsmunum sveitarfélagsins, svo sem með tilkomu starfsemi sem eykur þjónustu við íbúa, bætir atvinnuframboð, skapar varanleg störf eða styrkir tekjugrunn sveitarfélagsins. Slík úthlutun skal ávallt vera rökstudd í afgreiðslu bæjarráðs og afmörkuð við viðkomandi lóð.

3. gr.

Umsóknir

- 3.1. Umsóknir skulu berast í gegnum íbúagátt á heimasíðu Sveitarfélagsins Ölfuss, www.olfus.is.
- 3.2. Umsóknir skulu berast fyrir hádegi annan fimmtudag hvers mánaðar svo tryggja megi afgreiðslu þeirra viku síðar. Annars hljóta umsóknir afgreiðslu n.k. fundar.
- 3.3. Umsókn telst ekki gild og tæk til afgreiðslu hafi ekki allar umbeðnar upplýsingar verið veittar. Komi í ljós eftir lóðaúthlutun að lóðarhafi hafi veitt rangar eða villandi upplýsingar vegna lóðaumsóknar er heimilt að afturkalla lóðaúthlutun.
- 3.4. 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 reglulegum fundum AB. Ef ástæða þykir til, t.d. ef fjöldi umsókna er verulegur, er AB heimilt að halda sérstaka fundi til útdráttar.
- 3.5. Ef fjöldi gilda umsókna um auglýstar lóðir er meiri en fjöldi lóða sem í boði eru við fyrstu úthlutun lóðanna skal útdráttur fara fram að viðstöddum fulltrúa sýslumannsembættisins á Selfossi. Sæki einstaklingur eða fyrirtæki um fleiri en eina lóð og hljóti umsækjandi einni úthlutað ganga aðrir umsækjendur fyrir við úthlutun annarra lóða.
- 3.6. Að lokinni úthlutun er öllum umsækjendum svarað rafrænt í gegnum island.is
- 3.7. Við alla afgreiðslu umsókna og meðhöndlun þeirra skal gæta jafnræðis í samræmi við ákvæði 11. greinar stjórnsýslulaga nr. 37/1993.

4. gr.

Umsóknarkröfur

- 4.1. Umsóknir teljast aðeins gildar að þær hafi borist, rétt útfylltar, áður en auglýstur umsóknarfrestur rennur út.
 - 4.2. Heimilt er að úthluta lóðum til íslenskra ríkisborgara eða aðila með lögheimili á Íslandi sbr. skilyrði 1. greinar laga nr. 19/1966, um eignarétt og afnotarétt fasteigna með síðari breytingum.
 - 4.3. Umsækjandi skal vera 18 ára eða eldri, fjárráða og skuldlaus við sveitarfélagið. Umsækjandi skal ekki vera undir gjaldprotaskiptum né hafa orðið gjaldproti á síðustu 2 árum frá lóðaúthlutun.
 - 4.4. Umsækjandi og maki/sambúðaraðili hans teljast sem einn aðili.
 - 4.5. Umsóknir hjóna, sambýlisfólks og annarra fjölskyldumeðlima skulu vera sameiginlegar.
 - 4.6. Eigi einstaklingur eða lögaðili hlut í fleiri en einu fyrirtæki teljast þeir sami aðilinn í þessum skilningi og geta aðeins sent inn eina umsókn fyrir hverri lóð.
 - 4.7. Hægt er að sækja um eina lóð og aðra til vara.
 - 4.8. Umsækjandi sem sækir um lóð sem aðal valkost hefur forgang umfram umsækjanda sem sótt hefur um sömu lóð til vara.
 - 4.9. Hafi umsækjandi þegar fengið úthlutaðri lóð án þess að hafa hafið framkvæmdir kemur viðkomandi ekki til greina við úthlutun á nýjum lóðum.
 - 4.10. Hafi lóð verið innkölluð, sbr. 10. grein, getur fyrri handhafi lóðar ekki sótt um sömu lóð fyrr en að 30 dögum liðnum.
 - 4.11. Lögaðilar sem sækja um lóðir þurfa vera með skráða ÍSAT atvinnugreinaflokkun í byggingarstarfsemi og mannvirkjagerð.
 - 4.12. Sveitarfélaginu er heimilt að hafna umsókn um úthlutun nýrrar lóðar ef umsækjandi hefur þegar aðra lóð úthlutaða þar sem framvinda hefur verið hægari en almennt gerist sbr. 10. gr. reglna þessara, enda liggi fyrir að tafir stafi ekki af gildum ástæðum eða samþykktum framlengingum.
- Við mat á slíkum ákvörðunum skal horft til heildarframvindu byggingarmála viðkomandi aðila, fyrri umsýslu við sveitarfélagið og hvort fyrri verkefni hafi verið kláruð á tilsettum tíma.

5. gr.

Einbýlishúsalóðir

- 5.1. Við úthlutun lóða undir einbýlishús skulu einstaklingar hafa forgang, enda uppfylli umsóknir þeirra þau skilyrði sem kveðið er á um í reglum þessum. Forgangur miðast við að viðkomandi einstaklingur, maki hans eða sambúðaraðili hafi ekki fengið lóðaúthlutun á síðustu 5 árum.
- 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

- 6.1. Lóðum fyrir parhús og þriggja íbúða raðhús verður úthlutað jafnt til lögaðila sem og einstaklinga, ef um er að ræða sameiginlega umsókn um allar íbúðir á lóð.
- 6.2. Raðhúsalóðum með fleiri en þremur íbúðum eða fjölbýlishús skal að jafnaði úthlutað til lögaðila sem hafa það að markmiði að selja eignirnar til þriðja aðila.
- 6.3. Lögaðilar fjölbýlishúsa skulu geta sýnt fram á staðfestingu fjármögnunar fyrir framkvæmdinni sé óskað eftir slíkum gögnum.

7. gr.

lőnaðar- atvinnu- og aðrar lőðir

- 7.1. Við úthlutun lőða, annarra en íbúðarhúsalőða, skulu umsækjendur tilgreina með glöggum hætti byggingaráform sín og framkvæmdahraða sé þess óskað.
- 7.2. Heimilt er að leggja mat á þarfir umsækjanda til lőðar og þau gögn sem hann skilar inn. Sé ekki hægt að greina á milli umsækjanda út frá gögnum skal almennum úthlutunarreglum beitt.

8. gr.

Vilyrði

- 8.1. Bæjarráði er í sérstökum tilvikum heimilt að veita vilyrði fyrir lőðum þegar sótt er um lőðir innan skipulagðra svæða eða á óskipulögðum svæðum að undangenginni auglýsingu sbr. 2. grein, lið 2.4.
- 8.2. Bæjarráð 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 lőð er ekki byggingarhæf, af ástæðum sem varða sveitarfélagið, innan þess tíma sem vilyrði gildir.

- 8.3. Endanleg úthlutun getur aldrei farið fram fyrir en að lokinni skipulagsvinnu, sé hennar þörf, og að fengnu endanlegu samþykki bæjarráðs eða bæjarstjórnar.
- 8.4. Umsókn um vilyrði skal lögð fram með formlegum hætti.

9. gr.

Útboð

- 9.1. Bæjarstjórn getur ákveðið að lóð eða byggingarréttur á lóð sé boðinn út. Sé lóð eða byggingarréttur á lóð boðinn út gilda ákvæði í útboðsskilmálum, þar sem þá greinir á við aðra skilmála og reglur.
- 9.2. Úthluta skal byggingarrétti til hæstbjóðanda, að því gefnu að hann uppfylli öll skilyrði útboðsskilmála.

10. gr.

Framkvæmdir og frestur

- 10.1. Við úthlutun íbúðarhúsaloða fyrir einbýli, par- og raðhús skal frestur lóðarhafa vera 3 mánuðir til að sækja um byggingarleyfi og fá byggingaráform samþykkt. Sökklar/undirstöður byggingar skulu vera að fullu tilbúin eigi síðar en 6 mánuðum frá úthlutun lóðar.
- 10.2. Við úthlutun íbúðarhúsaloða fyrir fjölbýli á tveimur hæðum eða fleiri með allt að 18 íbúðum skal frestur lóðarhafa vera 5 mánuðir til að sækja um byggingarleyfi og fá byggingaráform samþykkt. Sökklar/undirstöður byggingar skulu vera að fullu tilbúin eigi síðar en 10 mánuðum frá úthlutun lóðar. Séu framkvæmdir á lóð hluti af stærra þróunarverkefni sem þarfnast frekara deiliskipulags, áfangaskiptingu framkvæmda eða ef starfsemi þarf sérstök leyfi skal semja sérstaklega um framkvæmdarfrest.
- 10.3. Við úthlutun iðnaðar- og athafnalóða allt að 10.000 m² að stærð skal frestur lóðarhafa vera 5 mánuðir til að sækja um byggingarleyfi og fá byggingaráform samþykkt. Sökklar/undirstöður byggingar skulu vera að fullu tilbúin eigi síðar en 10 mánuðum frá úthlutun lóðar.

- 10.4. Við úthlutun iðnaðar- og athafnalóða stærri en 10.000 m² að stærð skal frestur lóðarhafa vera 6 mánuðir til að sækja um byggingarleyfi og fá byggingaráform samþykkt. Sökklar/undirstöður byggingar skulu vera að fullu tilbúin eigi síðar en 12 mánuðum frá úthlutun lóðar. Þurfi að deiliskipuleggja lóðina, framkvæmdir séu áfangaskiptar eða starfsemi þurfi sérstakra leyfa skal semja sérstaklega um framkvæmdarfrest.
- 10.5. Lóð telst tilbúin fyrir byggingarframkvæmdir þegar aðgengi lóðar er tryggt og stofnkerfi lagna við viðkomandi lóð er tilbúið eða eftir samkomulagi.
- 10.6. Framlenging á frestinum kemur því aðeins til greina að lóðarhafi sæki um slíkt skriflega áður en fresturinn rennur út, vegna óviðráðanlegra aðstæðna (e. Force majeure)¹. Óheimilt er að veita lengri frest en sem nemur 4 mánuðum.

11. gr.

- 11.1. Skyld er að ganga frá fullnaðarfrágangi innkeyrslu og aðkomu að parhús- og raðhúsalóðum áður en heimilt er að selja fasteignir á slíkum lóðum til einstakra kaupenda. Fullnaðarfrágangur telst þegar innkeyrsla er kláruð með hellulögn, steypu, malbiki eða sambærilegum varanlegum frágangi samkvæmt samþykktu lóðarblaði eða lóðarreglum sveitarfélagsins.
- Þetta skilyrði skal vera skráð sem kvöð í lóðarleigusamningi og/eða kautilboði og sveitarfélaginu heimilt að veita ekki samþykki fyrir breytingum á eignarhaldi til einstaklinga fyrr en kvöð hefur verið uppfyllt. Seljandi getur þó á þessu stigi selt fasteignina til lögaðila, t.d. annars verktaka, enda verði slíkt skráð sérstaklega.
- Hið sama gildir um einbýlishúsalóðir, en bæjarráði er þó heimilt að veita undanþágu frá þessu skilyrði ef sérstakar, rökstuddar og óviðráðanlegar aðstæður mæla með því. Slíkar undanþágur skulu skráðar formlega í afgreiðslu bæjarráðs.
- Öryggis/lokaúttekt verður ekki framkvæmd í rað/parhúsum fyrr en gengið hefur verið frá fullnaðarfrágangi innkeyrslu.

12. gr.

Gildistími og byggingarleyfi

¹ Force majeure - Hér átt við aðstæður sem valda truflun og eru með öllu utan stjórnar viðkomandi, þótt hann hafi beitt öllum eðlilegum ráðum sem honum voru tiltæk. Undir þetta falla td. náttúruhamfarir, veðuraðstæður, verkföll og aðrar óviðráðanlegar aðstæður.

- 12.1. Gildistími lóðarúthlutunar: Hafi ekki verið sótt um byggingarleyfi á lóðinni á tilskilinn hátt, sbr. kafla 2.4 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 innan tiltekins frests sbr. 10. grein fellur úthlutunin úr gildi og er lóðin laus til úthlutunar að nýju sbr. 2. grein.
- 12.2. Falli byggingarleyfi frá byggingarfulltrúa, sbr. 2.4.4. grein byggingarreglugerðar nr. 112/2012, úr gildi er lóðin laus til úthlutunar að nýju.
- 12.3. Um útgáfu byggingarleyfis og gildistíma er fjallað í 2.4.7 grein byggingarreglugerðar nr. 112/2012.

13. gr.

Lóðaleigusamningur

- 13.1. Lóðarleigusamningur verður ekki gerður fyrr en öll tilskilin gjöld hafa verið greidd til sveitarfélagsins.
- 13.2. Lokið hafi verið við að steypa sökkla eftir því sem við á.
- 13.3. Eignaskiptayfirlýsing skal liggja fyrir, sbr. 16. grein laga um fjöleignahús nr. 26/1994 með síðari breytingum.
- 13.4. Lóðarhafa er óheimilt að framselja leigurétt sinn fyrr en lóðarleigusamningur hefur verið gerður og honum þinglýst. Lóðarhafi ber kostnað af þinglýsingu lóðarleigusamningsins.

14. gr.

Greiðsla gjalda

- 14.1. Gjöld tengd lóðarveitingu skulu greidd samkvæmt gjaldskrá sveitarfélagsins. AB er heimilt að krefjast staðgreiðslu á gjöldum við útdrátt, hafi sú krafa komið fram í auglýsingu um úthlutun lóðar.
- 14.2. Greiði lóðarhafi ekki álögð gjöld á tilskildum tíma fellur lóðin aftur til bæjarins og er henni úthlutað að nýju sbr. 2. grein.
- 14.3. Um endurgreiðslu gatnagerðargjalda vegna úthlutunar sem felld er úr gildi er vísað til samþykktar um gatnagerðargjöld fyrir Sveitarfélagið Ölfus
- 14.4. Tilkynning um afturköllun lóðarúthlutunar eða niðurfellingu byggingarleyfis verður send í gegnum island.is með minnst 14 daga fyrirvara.

15. gr.

Persónuupplýsingar

- 15.1. Fara skal með allar persónulegar upplýsingar sem fram koma í umsókn sem trúnaðarmál. Ákvæði upplýsingalaga nr. 50/1996 gilda þó um þau efnisatriði sem lögin heimila að séu upplýst.

16. gr.

Önnur ákvæði

- 16.1. Bæjarráð getur sett ítarlegri ákvæði um framkvæmd þessara vinnureglna.

Samþykkt í bæjarstjórn Ölfuss 27.11.2025