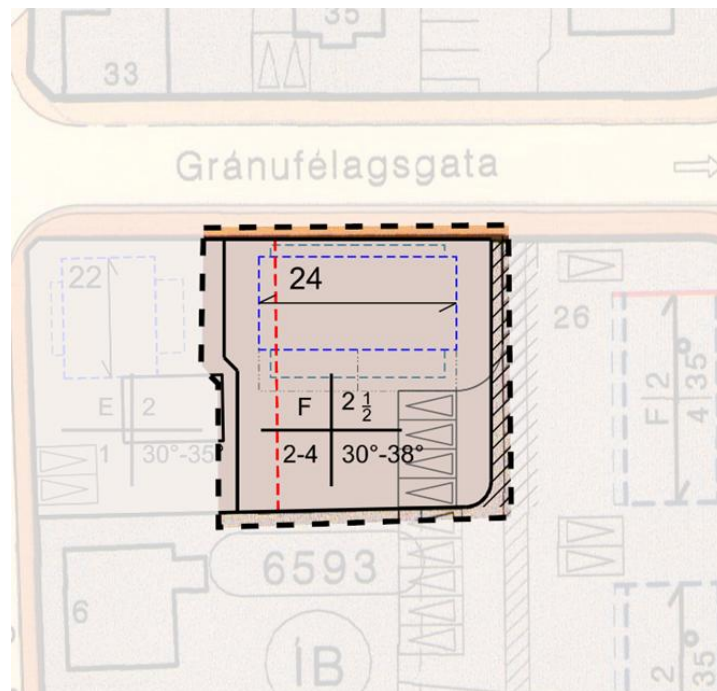




Akureyrarbær

Gránufélagsgata 24 á Oddeyri

Úthlutunarskilmálar



1. Efnisyfirlit

1.	Efnisyfirlit.....	2
2.	Útboð byggingarréttar	3
3.	Deiliskipulag og fylgigögn	3
3.1.	Deiliskipulag og byggingarhæfi	3
3.2.	Gatnagerðargjald.....	3
3.3.	Byggingarréttargjald.....	3
3.4.	Fylgigögn	4
4.	Umsækjendur	4
4.1.	Umsókn um lóð	4
4.2.	Skil á gögnum um fjárhagsstöðu, fjármögnun lóðar og byggingarframkvæmda	4
5.	Almenn ákvæði.....	5
5.1.	Önnur gjöld.....	5
5.2.	Greiðslufrestur	5
5.3.	Framkvæmdafrestur.....	5
5.4.	Lóðarleigusamningur.....	5
5.5.	Framsál byggingarréttar	6
5.6.	Skil á lóð	6
5.7.	Veðheimildir	6

2. Útboð byggingarréttar

Akureyrarbær hefur samþykkt að auglýsa lóðina Gránufélagsgötu 24 á Oddeyri til samræmis við úthlutunarskilmála þessa.

3. Deiliskipulag og fylgigögn

3.1. Deiliskipulag og byggingarhæfi

Lóðin er innan deiliskipulags fyrir suðurhluta Oddeyrar sem tók gildi árið 1997. Í lok árs 2023 tók í gildi breyting á deiliskipulagi sem nær til Gránufélagsgötu 22 og 24 og gildir eftirfarandi um uppbyggingu lóðar 24:

Um er ræða 519,4 m² lóð þar sem byggja má tvær hæðir og ris. Val er um að byggja parhús með tveimur íbúðum eða fjölbýlishús með allt að fjórum íbúðum.

Er lóðin byggingarhæf.

3.2. Gatnagerðargjald

Lóð	Gerð	Stærð - m ²	Byggingarmagn m ²	Gatnagerðargjald*
Gránufélagsgata 24	Íbúðalóð	519,4	407	18,761,072
*Gatnagerðargjald hækkar eða lækkar 1. hvers mánaðar samkvæmt verðgrunni fyrir gatnagerðargjald hjá Hagstofu Íslands				
Gatnagerðargjald 1.-31. mars 2025				
Gatnagerðargjald kr/m ²		46,096		

3.3. Byggingarréttargjald

Verðgrunnur byggingarréttargjalds sveiflast með byggingarvísitölu en hann er mishár eftir því hvort um er að ræða parhús eða fjölbýlishús.

Fyrir parhús:

Parhús	Gerð	Stærð - m ²	Byggingarmagn m ²	Byggingarréttargjald*
Gránufélagsgata 24	Íbúðalóð	519,4	407	8,270,647
*Byggingarréttargjald hækkar eða lækkar 1. hvers mánaðar samkvæmt byggingarvísitölu				
Byggingarréttargjald 1.-31. mars 2025				
Byggingarréttargjald kr/m ²		20,321		

Fyrir fjölbýlishús:

Fjölbýlishús	Gerð	Stærð - m ²	Byggingarmagn m ²	Byggingarréttargjald*
Gránufélagsgata 24	Íbúðalóð	519,4	407	6,203,087
*Byggingarréttargjald hækkar eða lækkar 1. hvers mánaðar samkvæmt byggingarvísitölu				
Byggingarréttargjald 1.-31. mars 2025				
Byggingarréttargjald kr/m ²		15,241		

3.4. Fylgigögn

Eftirfarandi gögn liggja fyrir:

- Úthlutunarskilmálar þessir.
- Gildandi deiliskipulag.
- Mæliblað lóðar.

4. Umsækjendur

4.1. Umsókn um lóð

Senda skal inn umsókn með rafrænum hætti í gegnum þjónustugátt Akureyrarbæjar <https://thjonustugatt2.akureyri.is/>.

Í umsókn þurfa að koma fram upplýsingar um byggingaráform, samræmi þeirra við skipulagsskilmála og áætlaðan byggingartíma. Í samræmi við gr. 4.3 í reglum um úthlutun lóða metur skipulagsráð inn komnar umsóknir og ef ekki er hægt að skera úr um augljósan forgang ræður hlutkesti.

Hver aðili getur eingöngu sent inn eina umsókn og er litið á lögaðila með sömu eigendur og/eða stjórnunartengsl sem einn og sama aðilann.

Gæta skal þess að umsókn lögaðila sé staðfest af þeim sem hefur/hafa heimild til að skuldbinda félagið.

4.2. Skil á gögnum um fjárhagsstöðu, fjármögnun lóðar og byggingarframkvæmda

Lögaðilar skulu leggja fram eftirfarandi gögn með umsókn:

- Yfirlýsing banka eða annarrar fjármálastofnunar sem ber með sér að umsækjandi geti staðið undir kostnaði sem áætlaður er vegna byggingarframkvæmda og greiðslu gatnagerðar- og byggingarréttargjalda.
- Ársreikning síðasta árs eða ársreikning ársins á undan. Reikningarnir skulu sýna jákvæða eiginfjárstöðu, sem nemur að minnsta kosti 15% af byggingarréttar- og gatnagerðargjalds.
- Yfirlýsing viðkomandi lífeyrissjóða um að tilboðsgjafi hafi staðið í skilum með lífeyrissjóðsiðgjöld og gjöld til stéttarfélaga vegna starfsmanna sinna.
- Staðfestingu viðkomandi innheimtuaðila á því, að tilboðsgjafi sé ekki í vanskilum með opinber gjöld, þ.e. skatta (þ.m.t. VSK), útsvar, fasteignagjöld.

Einstaklingar skulu leggja fram eftirfarandi gögn með umsókn:

- Yfirlýsing banka eða annarrar fjármálastofnunar sem ber með sér að umsækjandi geti staðið undir kostnaði sem áætlaður er vegna greiðslu gatnagerðar- og byggingarréttargjalda og byggingarframkvæmda.

5. Almenn ákvæði

5.1. Önnur gjöld

Auk greiðslu fyrir byggingarrétt þarf lóðarhafi að greiða gatnagerðargjald og önnur lögbundin gjöld s.s. byggingarleyfisgjald, bílastæðagjald, útmælingu, skipulagsgjald og tengigjöld veitna í samræmi við gildandi gjaldskrá. Upplýsingar um gjöld er að finna á heimasíðu Akureyrarbæjar (www.akureyri.is) og Norðurorku (www.no.is).

5.2. Greiðslufrestur

Hver sá sem fær lóð úthlutað skal greiða staðfestingargjald upp á 195.806 kr. Staðfestingargjaldið gengur upp í gatnagerðargjaldið en fæst ekki endurgreitt ef lóð er skilað.

Frestur til greiðslu gatnagerðar- og byggingarréttargjalds er 30 dagar frá samþykkt skipulagsráðs á úthlutun lóðarinnar.

Bæði byggingarréttar og gatnagerðargjöld þurfa að vera greidd að fullu áður en byggingarleyfi er gefið út.

Ef aðili sem fékk lóð úthlutað innir ekki af hendi greiðslu gatnagerðargjalds innan ofangreinds frests, fellur úthlutun niður og sá aðili sem var valinn til vara fær lóðina úthlutaða. Að öðrum kosti fellur lóðin til bæjarins að nýju.

Ef lóð er skilað til bæjarins áður en framkvæmdir hefjast er gatnagerðargjald endurgreitt að fullu innan 30 daga til samræmis við 9. gr. gjaldskrá gatnagerðargjalda í Akureyrarbæ og á það sama við um byggingarréttargjaldið. Staðfestingargjaldið fæst ekki endurgreitt.

5.3. Framkvæmdafrestur

Í samræmi við ákvæði almennra byggingarskilmála skulu aðaluppdrættir berast byggingarfulltrúa í síðasta lagi 10 mánuðum frá veitingu lóðar eða frá því að lóð telst byggingarhæf ef það er seinna og framkvæmdir þurfa að vera hafnar innan 12 mánaða. Að öðrum kosti fellur úthlutun úr gildi. Ef lóðarhafi telur þörf á framlengingu framkvæmdafrests skal hann leggja fram rökstudda beiðni þess efnis í síðasta lagi einum mánuði fyrir lok tilkynnts framkvæmdafrests.

Eigi síðar en 24 mánuðum eftir veitingu byggingarleyfis skal lóðarhafa hafa gert hús fokhelt og frágengið að utan.

Að öðru leyti gilda ákvæði almennra byggingarskilmála sem staðfestir voru í bæjarstjórn 17. desember 2024 og ákvæði mannvirkjalaga og byggingarreglugerðar.

5.4. Lóðarleigusamningur

Í samræmi við 6. gr. í *Reglum um úthlutun lóðar* er eftirfarandi forsenda fyrir útgáfu lóðarleigusamnings milli Akureyrarbæjar og umsækjenda:

- Öll gjöld hafi verið greidd að fullu, eða um þau samið við bæjarsjóð.

- Byggingaráform hafi verið samþykkt.
- Drög að eignaskiptasamningi liggi fyrir ef um fjöleignarhús er að ræða.

5.5. Framsal byggingarréttar

Lóðarhafa er heimilt að framselja byggingarrétt sinn á lóðinni, þegar lóðarleigusamningur hefur verið útgefinn og lokið hefur verið við að steypa sökklavíðkomandi húss.

Sérstök athygli er vakin á því að Akureyrarbær er ekki skuldbundin til þess að taka við lóð og endurgreiða lóðarhafa verð byggingarréttar, þ.m.t. gatnagerðargjald og önnur gjöld, þótt lóðarhafi hætti af einhverjum ástæðum við að byggja á lóð sinni.

5.6. Skil á lóð

Ef lóðarhafi óskar eftir að lóðinni verði skilað aftur og Akureyrarbær samþykkir að taka við henni er byggingarréttar og gatnagerðargjald endurgreitt í samræmi við ákvæði gjaldskrár um byggingarréttar- og gatnagerðargjalda í Akureyrarbæ.

5.7. Veðheimildir

Áður en gerður hefur verið lóðarleigusamningur um lóðina er lóðarhafa ekki heimilt að veðsetja byggingarrétt sinn, nema að fengnu sérstöku veðleyfi. Veðleyfi verður ekki gefið út nema öll gjöld vegna lóðanna hafi verið greidd, eða að gefið verði út skilyrt veðleyfi til banka um greiðslu gjaldanna, sem ekki er bundið öðrum skilyrðum en því, að heimiluð verði veðsetning byggingarréttarins á lóðinni. Veðleyfið getur aldrei numið hærri fjárhæð en andvirði byggingarréttarins fram að því tímamarki að lóðin er ógreidd.

Beiðni um veðleyfi skal beint til sviðsstjóra fjársýslusviðs, Ráðhúsi Akureyrarbæjar.