

Samþykkt um byggingargjöld í Rangárþingi ytra

Gildir fyrir gatnagerðargjald, sölu byggingarréttar á lóðum, byggingar- og framkvæmdaleyfisgjöld, þjónustugjöld embættis byggingarfulltrúa og gjöld fyrir skipulagsvinnu.

I. Almennt

1. grein.

Lagaheimildir

Af öllum nýbyggingum og viðbyggingum við eldri byggingar, hvort sem eru á eignar- eða leigulóðum, í þéttbýli innan Rangárþings ytra skal greiða gatnagerðargjald til sveitarfélagsins skv. lögum um gatnagerðargjald nr. 153/2006 með síðari breytingum og byggingarleyfisgjald, framkvæmdaleyfisgjald og þjónustugjöld byggingarfulltrúa skv. lögum um mannvirki 160/2010.

2. grein.

Ráðstöfun gjalda

Tekjum sveitarfélagsins vegna gatnagerðargjalda skal varið til gatnagerðar í sveitarfélaginu og til viðhalds gatna og annarra gatnamannvirkja s.s. til greiðslu kostnaðar við undirbyggingu götu með tilheyrandi lögnum þ.m.t. vegna götulýsingar, við lagningu bundins slitlags og gangstétta, gerð umferðareyja, gangstiga og opinna svæða og gerð annarra gatnamannvirkja.

Tekjum sveitarfélagsins vegna byggingarleyfis-, framkvæmdaleyfis- og þjónustugjalda skal varið til að standa straum af kostnaði sveitarfélagsins við þjónustu skipulags- og byggingarfulltrúa við lóðarhafa og byggingaraðila.

II. Gatnagerðargjald

3. grein.

Gjaldstofn og útreikningur

Stofn til álagningar gatnagerðargjalds er fermetrafjöldi byggingar á tiltekinni lóð sem ákveðinn er með eftirfarandi hætti:

- a) Þegar Rangárþing ytra úthlutar eða selur lóð eða byggingarrétt á lóð skal leggja á gatnagerðargjald í samræmi við fermetrafjölda þeirra bygginga sem heimilt er að reisa á viðkomandi lóð samkvæmt gildandi deiliskipulagi.
- b) Verði ekki lagt á gatnagerðargjald skv. a-lið eða veitt er byggingarleyfi fyrir stærri byggingu en álagning skv. a-lið var upphaflega miðuð við, skal við útgáfu byggingarleyfis leggja á gatnagerðargjald í samræmi við fermetrafjölda þeirrar byggingar sem byggingarleyfi tekur til.

Gatnagerðargjald er tvíþætt. Annars vegar er það vegna nýrra lóða og hins vegar vegna bygginga á þegar byggðum lóðum eða eldri lóðum. Gatnagerðargjald er ákveðið hlutfall byggingarkostnaðar fermetra í vísitöluhúsi fjölbýlis eins og hann er hverju sinni samkvæmt útreikningum Hagstofu Íslands á grundvelli laga nr. 42/1987, um vísitölu byggingarkostnaðar sem í desember 2020 var 149,2 stig og gera því kr. 233.309,-.

Af hverjum fermetra (m²) húss, sem byggja má á nýrri eða óbyggðri lóð, skv. samþykktu deiliskipulagi, greiðist gatnagerðargjald eftir húsgerðum. Fermetrafjöldinn (m²), sem lagður er til grundvallar við útreikning á gatnagerðargjaldinu er margfeldið af lóðarstærð og nýtingarhlutfalli lóðar eins og viðkomandi deiliskipulag segir fyrir um nema hámark byggingarmagns í deiliskipulagi sé undir heimilöðu nýtingarhlutfalli lóðar

Sýni deiliskipulag að nýtingarhlutfall lóðar megi vera á ákveðnu bili þ.e.a.s. að gefið sé upp lágmarks og hámarks nýtingarhlutfall þá skal meðaltal hámarks og lágmarks nýtingarhlutfalls lagt til grundvallar við útreikning á gatnagerðargjaldinu.

Af viðbyggingum við eldri hús þar sem deiliskipulag er ekki til staðar eru fermetrar (m²) viðbyggingar lagðir til grundvallar við útreikning á gatnagerðargjaldinu. Þó skal einungis innheimta gatnagerðargjald af einbýlishúsi fyrir fermetra umfram 200 fermetra og að hámarki 250 fermetra, af parhúsi fyrir fermetra umfram 150 fermetra og að hámarki 188 fermetra pr. íbúð og af raðhúsi fyrir fermetra umfram 125 fermetra og að hámarki 156 fermetra pr. íbúð á viðkomandi lóð.

Einbýlishús	8,5%	19.831,- kr. pr. m ²
Par-, rað-, tvíbýlis- og keðjuhús	7,5%	17.498,- kr. pr. m ²
Fjölbýlishús	6,0%	13.999,- kr. pr. m ²
Verslunar-, skrifstofu- og þjónustuhús	4,0%	9.332,- kr. pr. m ²
Iðnaðar-, geymslu- og annað atvinnuhúsnæði	4,0%	9.332,- kr. pr. m ²
Aðrar byggingar s.s. gripahús, gróðurhús o.fl.	3,0%	6.999,- kr. pr. m ²

Fyrir rými í lokunarflokki B s.s. fyrir lagnakjallara, bílakjallara, svalaskýli íbúðarhús 20m² að flatarmáli eða minni og óeinangruð smáhús minni en 15,0m² að flatarmáli greiðast ekki gatnagerðargjald.

4. grein.

Sérstök heimild til lækkunar eða niðurfellingar

Sveitarstjórn er heimilt að lækka eða fella niður gatnagerðargjald af einstökum lóðum í sveitarfélaginu við sérstakar aðstæður, svo sem vegna þéttingar byggðar, atvinnuuppbyggingar, lítillar ásóknar í viðkomandi lóð eða eftirspurnar eftir leiguhúsnæði.

Þá er sveitarstjórn heimilt að veita afslætti ef um byggingar yfir 1.000 m² er að ræða. Þá skal miðað við að veita 25% afslátt af gatnagerðargjaldi þess hluta sem er á bilinu 1.001 – 2.000 m² og 50% afslátt af gatnagerðargjaldi þess hluta sem er yfir 2.000 m².

Sveitarstjórn er enn fremur heimilt að lækka eða fella niður gjöld vegna sérhæfðs félagslegs húsnæðis, svo sem sambýla fyrir fatlaða, þjónustuíbúða fyrir aldraða og félagslegs leiguhúsnæðis enda sé slíkt húsnæði í eigu stofnana, félagasamtaka eða félaga sem ekki eru rekin í ágóðaskyni. Þinglýsa skal kvöð á umrætt húsnæði um að greiða skuli gatnagerðargjald af því ef það fellur af einhverjum ástæðum ekki lengur undir ákvæði þetta. Stafi það af breyttri notkun, sem er háð samþykki byggingaryfirvalda, fellur gjaldið í gjalddaga við veitingu byggingarleyfis en að öðrum kosti er gjalddaginn 30 dögum eftir að forsendur lækkunar eða niðurfellingar gatnagerðargjalds eru ekki lengur fyrir hendi, svo sem vegna sölu húsnæðis, og eindagi einum mánuði síðar.

5. grein.

Áfangaskipti framkvæmda

Í þeim tilvikum að lóðarhafi hyggist byggja hús, annað en íbúðarhús, í áföngum, getur sveitarstjórn heimilað slíka áfangaskiptingu og þá skal gatnagerðargjald hverju sinni vera skv. gjaldskrá sem í gildi er þegar byggingarleyfi hvers áfanga er útgefið.

Umsækjandi skal taka það sérstaklega fram í lóðarumsókn að hann ætli að reisa fyrirhugað mannvirki í áföngum og hvenær hann hyggst hefja framkvæmdir á sérhverjum byggingaráfanga. Verði heimiluð áfangaskipti falla áætluð gjöld í gjalddaga við upphaf hvers byggingaráfanga í samræmi við áform lóðarhafa við úthlutun lóðarinnar. Þinglýsa skal slíkri áfangaskiptingu sem kvöð á lóðina.

III. Byggingarréttur

6. grein.

Sala á byggingarrétti

Sveitarstjórn er heimilt að selja eða leita eftir tilboðum í byggingarrétt á lóðum í Rangárþingi ytra. Söluverð byggingarréttar skal vera ákveðið hlutfall af gatnagerðargjaldi viðkomandi lóðar eins og það er reiknað út skv. 3. grein samþykktar þessarar. Sveitarstjórn ákveður framangreint hlutfall, sem þó skal að jafnaði ekki vera lægra en 0,3 og ekki hærra en 0,7. Sveitarstjórn getur með sérstakri samþykkt ákveðið að hlutfallið skuli vera hærra en 0,7 séu verðmæti byggingarréttar viðkomandi

lóðar óvenju mikil að hennar mati. Leiti sveitarstjórn eftir tilboðum í byggingarrétt lóðar þá skal tilgreina í tilboðsgögnum bæði lágmarks- og hámarksverð fyrir byggingarrétt hverrar lóðar. Tilboð sem falla utan uppgefins verðdramma teljast ógild. Við sölu byggingarréttar á lóð skal gerður samningur við handhafa byggingarréttar um að hann skuli sækja um byggingarleyfi og hefja framkvæmdir á lóðinni innan tveggja ára. Hefji handhafi byggingarréttar ekki framkvæmdir á lóðinni innan tilskilins frests þá getur sveitarstjórn ákveðið dagsektir þar til framkvæmdir hefjast. Hámark dagsekta eru kr. 1.000.000,- á dag.

IV. Stofngjöld

7. grein.

Stofngjald vatnsveitu

Varðandi stofngjald vatnsveitu er vísað til sérstakrar gjaldskrár Vatnsveitu Rangárþings ytra og Ásahrepps bs. Samþykkt af sveitastjórn Rangárþings ytra, 13 desember 2023.

8. grein.

Stofngjald fráveitu

Varðandi stofngjald fráveitu er vísað til sérstakrar gjaldskrár fyrir fráveitu og hreinsun rotþróa í Rangárþingi ytra. . Samþykkt af sveitastjórn Rangárþings ytra, 13 desember 2023.

V. Leyfis- og þjónustugjöld

9. grein.

Byggingarleyfisgjald

Samkvæmt samþykkt þessari skal greiða byggingarleyfisgjald fyrir útgáfu á byggingarleyfi sem byggingarfulltrúi hefur veitt.

Innifalið í byggingarleyfisgjaldi er móttaka og skráning, afgreiðsla og samþykkt byggingaráforma, útgáfa byggingarleyfis, ein yfirferð aðaluppdráttar, yfirferð séruppdráttar, útmæling og hæðarsetning fyrir uppslætti og útsetning lóðar, lögbundið byggingarefirlit og úttektir, stöðuskodanir, útgáfa foheldisvottorðs og útgáfa lokaúttektarvottorðs. Byggingarleyfisgjald er ákveðið hlutfall byggingarkostnaðar pr. fermetra í vísitöluhúsi fjölbýlishúss eins og hann er hverju sinni samkvæmt útreikningum Hagstofu Íslands á grundvelli laga nr. 42/1987.

Upphæð byggingarleyfisgjalds skal vera:

a) af íbúðarhúsnæði:

Einbýlishús	pr.lóð	100%	kr.	233.309,-
Par- rað- tvíbýlis- og keðjuhús	pr.lóð	100%	kr.	233.309,-
Fjölbýlishús	pr.íbúð	50%	kr.	116.654,-

b) af atvinnu- og þjónustuhúsum og stofnunum:

gólfhlötur allt að 500m ²	100%	kr.	233.309,-
gólfhlötur á bilinu 500-1.000m ²	200%	kr.	466.617,-
gólfhlötur á bilinu 1.000-2.000m ²	300%	kr.	699.926,-
gólfhlötur yfir 2.000m ²	400%	kr.	933.234,-

c) af öðrum húsum og hverskonar viðbyggingum, bílgeymslum, gripahúsum:

gólfhlötur allt að 40m ²	40%	kr.	93.323,-
gólfhlötur 40 - 100m ²	60%	kr.	139.985,-

Af byggingum í lið c stærra en 100m² greiðist fullt byggingarleyfisgjald sbr.

liði a og b.

d) Annað:

Tilkynningaskyldar framkvæmdir	skv. gr. 2.3.6 í byggingarreglugerð,	undanfengnar
byggingarleyfi	30%	kr. 69.993,-
Hús flutt á tilbúna undirstöður	40%	kr. 93.323,-

Hús fjarlægt til flutnings eða vegna niðurriffs	20%	kr.	46.662,-
Breyting á notkun húsnæðis	20%	kr.	46.662,-

Af minniháttar breytingum á útliti- og innra skipulagi húsa án stækkunar og endurnýjun utanhússklæðningar	10%	kr.	23.331,-
Af meiri háttar breytingum á útliti- og innra skipulagi húsa án stækkunar. s.s. meiri háttar breyting á veggjum, lögnum o.fl.	50%	kr.	116.654,-

10. grein.

Framkvæmdaleyfisgjald

Samkvæmt samþykkt þessari skal greiða framkvæmdaleyfisgjald fyrir útgáfu á framkvæmdaleyfi sem sveitarstjórn hefur veitt. Skipulagsfulltrúi sér um útgáfu þess.

Sveitarstjórn ákveður upphæð framkvæmdaleyfisgjalds fyrir sérhverja leyfisskilda framkvæmd og skal upphæðin nema áætluðum kostnaði sveitarfélagsins vegna útgáfu og undirbúnings leyfisins og eftirlits. Framkvæmdaleyfisgjald af minniháttar framkvæmdum er ákveðið hlutfall byggingarkostnaðar pr. fermetra í vísitöluhúsi fjölbýlishúss eins og hann er hverju sinni samkvæmt útreikningum Hagstofu Íslands á grundvelli laga nr. 42/1987.

Afgreiðslugjald:	5%	kr.	11.652,-
------------------	----	-----	----------

Upphæð framkvæmdaleyfisgjalds skal vera:

a) af minniháttar framkvæmdum:	10%	kr.	23.331,-
--------------------------------	-----	-----	----------

Dæmi: Skógrækt, framræsing lands, endurheimt votlendis og aðrar framkvæmdir án tengsla við 1. og 2. viðauka laga um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000.

b) af framkvæmdum skv. 1. og 2. viðauka laga um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000, Viðmiðunargjald:	50%	kr.	116.654,-
---	-----	-----	-----------

c) af öðrum og stærri framkvæmdum; allt að 0,75% af áætluðum framkvæmdakostnaði.			
--	--	--	--

Framkvæmdaleyfisgjaldi fylgir lögveð í viðkomandi fasteign eða lóð þar sem við getur átt og má innheimta gjaldfallin gjöld með fjárnámi án undangengins dóms eða réttarsáttar.

Framkvæmdaleyfi fellur úr gildi hafi framkvæmdir ekki verið hafnar innan tveggja ára frá útgáfu þess. Framkvæmdaleyfisgjald er ekki endurkræft þó framkvæmdaleyfi falli úr gildi eða ef ekki verður af framkvæmd.

11. grein

Þjónustu- og leyfisgjöld byggingarfulltrúa

Greiða skal eftirtalin þjónustu- og leyfisgjöld fyrir þjónustu sem embætti byggingarfulltrúa veitir. Þjónustugjöld eru ákveðið hlutfall byggingarkostnaðar pr. fermetra í vísitöluhúsi fjölbýlishúss eins og hann er hverju sinni samkvæmt útreikningum Hagstofu Íslands á grundvelli laga nr. 42/1987.

Upphæð þjónustugjalda skal vera:

Yfirferð séruppdráttar pr. stk	1%	kr.	2.333,-
Hver endurskoðun aðaluppdráttar	5%	kr.	11.665,-
Afgreiðslugjald og endurnýjun leyfis án breytinga	5%	kr.	11.665,-
Aukavottorð um byggingarstig og stöðuúttekt	10%	kr.	23.331,-
Eignaskiptayfirlýsingar, hver umfjöllun	15%	kr.	34.996,-
Fyrir breytingu á lóðarsamningi	30%	kr.	69.993,-
Húsaleiguúttektir	10%	kr.	23.331,-
Útkall byggingarfulltrúa að óþörfu	10%	kr.	23.331,-
Stöðuleyfi	15%	kr.	34.996,-
Fyrir hverja auka útsetningu lóðar/húss; pr.mælingu	25%	kr.	58.327,-
Staðbundin viðurkenning iðnmeistarara	5%	kr.	11.665,-
Ljósritun A4, pr. eintak	0,05%	kr.	117,-
Ljósritun A3, pr. eintak	0,10%	kr.	233,-
Ljósritun A2, pr. eintak	0,50%	kr.	1.167,-
Ljósritun A1, pr. eintak	1,0%	kr.	2.333,-

Fyrir breytingar á samþykktu deiliskipulagi ber viðkomandi hagsmunaraðili allan kostnað af breytingunum, þó að undanskildum auglýsingarkostnaði. Ljósritun, A2, A3, A4 (skv. kostnaði)

12. grein.

Gjöld vegna skipulagsvinnu

Samkvæmt gjaldskrá þessari skal greiða gjald fyrir grenndarkynningar og breytingar á aðalskipulagi auk deiliskipulagsbreytingar eins og hér greinir. Innifalið er umsýsla og kostnaður við auglýsingar. Vísað er til viðeigandi greina skipulagslaga nr. 123/2010.

Afgreiðslugjald:	5%	kr.	11.652,-
Umfangslítill grenndarkynning vegna byggingarleyfis	10%	kr	23.331,-
Almenn grenndarkynning vegna byggingarleyfis	30%	kr	69.993,-
Aðalskipulagsbreyting			skv. reikningi frá ráðgjafa *
Aðalskipulagsbreyting skv. 1. mgr. 36. gr.	60%	kr.	139.985,-
Óveruleg aðalskipulagsbreyting skv. 2. mgr. 36. gr.	10%	kr.	23.331,-
Grenndarkynning vegna breytingar á deiliskipulagi	15%	kr.	34.996,-
Óveruleg breyting deiliskipulags	20%	kr.	46.662,-
Deiliskipulag skv. 40. og 41. gr.	50%	kr.	116.654,-

Stofnun lóða í Landskrá fasteigna skv. 48. gr. skipulagslaga 123/2010,

án grenndarkynningar, grunnjald: 10% kr. 23.331,- hver lóð

>> Landnúmer umfram eitt (per lóð): 5% kr. 11.665,-

Breyting á skráningu í Landskrá fasteigna**: 5% kr. 11.665,-

*Reikningur ráðgjafa sendur beint frá sveitarfélaginu nema aðili breytingarinnar óski þess að greiða án aðkomu sveitarfélagsins og skal það þá koma fram strax í upphafi samtals.

VI. Greiðslu- og endurgreiðsluskilmálar

13. grein.

Greiðsla gjalda.

Gatnagerðargjald sbr. kafla II og gjald fyrir byggingarrétt sbr. kafla III í samþykkt þessari fellur í gjalddaga við úthlutun lóðar eða sölu byggingarréttar sem er í eigu Rangárþings ytra eða Rangárþing ytra hefur ráðstöfunarrétt á. Eindagi er 30 dögum eftir gjalddaga.

Heimilt er að veita vaxtareiknaðan greiðslufrest á greiðslu hluta gatnagerðargjalds og hluta gjalds vegna sölu byggingarréttar til allt að tveggja ára með mánaðarlegum afborgunum eða samkvæmt sérstakri samþykkt sem sveitarstjórn setur. Vextir skulu miðast við almenna óverðtrygðða skuldabréfavexti viðskiptabanka á hverjum tíma. Þó skulu 5% gatnagerðargjalds ávallt greidd innan 30 daga eftir gjalddaga og er það óafturkræft staðfestingargjald. Verði þetta staðfestingargjald ekki greitt innan tilskilins frests fellur lóðaúthlutun úr gildi.

Þjónustugjöld embættis byggingarfulltrúa falla í gjalddaga við útgáfu reiknings fyrir veitta þjónustu. Leyfisgjöld sbr. 11. gr. skal staðgreiða fyrir veitingu byggingar- og framkvæmdaleyfis ella öðlast leyfi ekki gildi. Gjöld vegna skipulagsvinnu sbr. 12. gr. skal greiða áður en gildistaka skipulags er auglýst.

14. grein.

Endurgreiðsluskilmálar.

Gatnagerðargjald sbr. kafla II í samþykkt þessari ber að endurgreiða ef lóðarhafi skilar úthlutaðri lóð án þess að hefja framkvæmdir á henni (sökklar steyptir) eða ef lóðarúthlutun er afturkölluð eða ógilt.

Gjöld þessi skulu endurgreidd innan 90 daga ef lóðarúthlutun er afturkölluð eða ógilt eða lóð skilað. Sama gildir um gatnagerðargjald sem lagt hefur verið á í tengslum við samþykkt

byggingarleyfis en í þeim tilfellum skal endurgreiða gjöldin innan 90 daga frá því byggingarleyfishafi hefur sannarlega krafist greiðslu. Við greiðsludrátt reiknast dráttarvextir á fjárhæðina samkvæmt ákvæðum laga nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu, frá gjalddaga.

Sama gildir ef lóð er tekin af lóðarhafa vegna vanefnda hans á byggingar- og skipulagsskilmálum svo og úthlutunarskilmálum.

Hafi sveitarstjórn selt byggingarrétt á lóð og handhafi byggingarréttar skilar inn lóðinni þá ber að endurgreiða honum fjárhæðina sem hann greiddi fyrir byggingarréttinn án vaxta og verðbóta. Handhafi byggingarréttar hefur heimild til að framselja byggingarréttinn til þriðja aðila en þá yfirtekur sá aðili allar skyldur og skuldbindingar seljanda byggingarréttarins gagnvart sveitarfélaginu.

Ef staðfestingargjald, sem er 5% af áætluðu gatnagerðargjaldi, er ekki greitt innan eins mánaðar frá úthlutun lóðar fellur úthlutunin niður sjálfkrafa og án viðvörunar. Staðfestingargjaldið er óafturkræft.

VII. Ýmis ákvæði

15 grein.

Innheimta vangreiðs gatnagerðargjalds.

Gatnagerðargjald ber dráttarvexti samkvæmt ákvæðum laga nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu, frá gjalddaga.

Gatnagerðargjald, ásamt áföllnum vöxtum og kostnaði, er tryggt með lögveðsrétti í viðkomandi fasteign með forgangsrétti fyrir hvers konar samningsveði og aðfararveði í tvö ár frá gjalddaga. Gatnagerðargjald er aðfararhæft án undangengins dóms eða stjórnvaldsúrskurðar.

16 grein.

Breytingar á einingarverðum.

Einingarverð samkvæmt gjaldskrá þessari breytast fyrsta janúar ár hvert í samræmi við breytingu á byggingarkostnaði vísitöluhúss (1. desember 2020: 233.309,- kr/m², byggingarvísitala 149,2 stig) og skal þá miðað við byggingarkostnað í desember árið áður en breytt einingarverð taka gildi.

17. grein.

Gildistökuákvæði

Samþykkt þessi er samin og samþykkt af sveitarstjórn Rangárbings ytra þann 14. október 2021, skv. lögum um gatnagerðargjald nr. 153/2006 með síðari breytingum, skipulagslögum nr. 123/2010, lögum um mannvirki nr. 160/2010 og 11. grein. reglugerðar um gatnagerðargjald nr. 543/1996.

Samþykkt þessi öðlast þegar gildi og birtist til eftirbreytni öllum þeim sem hlut kunna að eiga að máli. Með gildistöku samþykktar þessarar fellur úr gildi samþykkt efnis, nr. 436/2023.

Samþykkt af sveitarstjórn Rangárbings ytra, 11. desember 2024

Jón G. Valgeirsson sveitarstjóri