

SAMÞYKKT

um byggingargjöld í Rangárþingi ytra.

Inngangur.

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

I. KAFLI

Almennt.

1. gr.

Lagaheimildir.

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

2. gr.

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, gangstíga 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. KAFLI

Gatnagerðargjald.

3. gr.

Gjaldstofn og útreikningur.

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

- 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.
- 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, um vísitölu byggingarkostnaðar sem í desember 2020 var 149,2 stig. Gjaldið er samkvæmt því 233.309 kr.

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 heimiluðu nýtingarhlutfalli lóðar.

Sýni deiliskipulag að nýtingarhlutfall lóðar megi vera á ákveðnu bili þ.e. að gefið sé upp lágmarks- og hámarksnýtingarhlutfall þá skal meðaltal hámarks- og lágmarksnýtingarhlutfalls 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 lokunarflokk B s.s. fyrir lagnakjallara, bílakjallara, svalaskýli íbúðarhúss 20 m² að flatarmáli eða minni og óeinangruð smáhús minni en 15 m² að flatarmáli greiðist ekki gatnagerðargjald.

4. gr.

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. gr.

Áfangaskipti framkvæmda.

Í þeim tilvikum að lóðarhafi hyggst 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. KAFLI

Byggingarréttur.

6. gr.

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. gr. 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 sé verðmæti byggingarréttar viðkomandi lóðar óvenju mikið 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 verðramma 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 er 1.000.000 kr. á dag.

IV. KAFLI

Stofngjöld.

7. gr.

Stofngjald vatnsveitu.

Varðandi stofngjald vatnsveitu er vísað til gjaldskrár Vatnsveitu Rangárþings ytra og Ásahrepps nr. 1588/2023 sem samþykkt var af sveitarstjórn Rangárþings ytra, 13. desember 2023.

8. gr.

Stofngjald fráveitu.

Varðandi stofngjald fráveitu er vísað til gjaldskrár fyrir fráveitu og hreinsun rotþróa í Rangárþingi ytra nr. 1589/2023.

V. KAFLI

Leyfis- og þjónustugjöld.

9. gr.

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 byggingar-áforma, útgáfa byggingarleyfis, ein yfirferð aðaluppdráttar, yfirferð séruppdráttar, útmæling og hæðarsetning fyrir uppslætti og útsetning lóðar, lögbundið byggingareftirlit og úttektir, stöðuskoðanir, útgáfa fokheldisvottorðs 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:			
	Gólfplötur allt að 500 m ²	100%	kr.	233.309
	Gólfplötur á bilinu 500-1.000 m ²	200%	kr.	466.617
	Gólfplötur á bilinu 1.000-2.000 m ²	300%	kr.	699.926
	Gólfplötur yfir 2.000 m ²	400%	kr.	933.234
c.	Af öðrum húsum og hvers konar viðbyggingum, bílgeymslum og gripahúsum:			
	Gólfplötur allt að 40 m ²	40%	kr.	93.323
	Gólfplötur 40-100 m ²	60%	kr.	139.985
	Af byggingum í c-lið stærri en 100 m ² greiðist fullt byggingarleyfisgjald, sbr. a- og b-lið			
d.	Annað:			
	Tilkynningaskyldar framkvæmdir skv. gr. 2.3.6 í byggingarreglugerð, undanþegnar byggingarleyfi	30%	kr.	69.993
	Hús flutt á tilbúna undirstöður	40%	kr.	93.323
	Hús fjarlægt til flutnings eða vegna niðurrifs	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. gr.

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 leyfisskylda 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.

Afgreiðslugjald	5%	kr.	11.652
Upphæð framkvæmdaleyfisgjalds skal vera:			
a. Af minniháttar framkvæmdum:	10%	kr.	23.331
b. Af framkvæmdum skv. 1. og 2. viðauka laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021, 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 þótt framkvæmdaleyfi falli úr gildi eða ef ekki verður af framkvæmd.

11. gr.

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 aukaútsetningu lóðar/húss; pr. mælingu	25%	kr.	58.327
Staðbundin viðurkenning iðnmeistara	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 hagsmunaaðili allan kostnað af breytingunum, þó að undanskildum auglýsingakostnaði. Ljósritun, A2, A3 og A4, greitt samkvæmt kostnaði).

12. gr.

Gjöld vegna skipulagsvinnu.

Samkvæmt samþykkt 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.	10%	kr.	23.331
skipulagslaga nr. 123/2010, án grenndarkynningar, grunngjald, hver lóð			
Landnúmer umfram eitt (pr. 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. KAFLI

Greiðslu- og endurgreiðsluskilmálar.

13. gr.

Greiðsla gjalda.

Gatnagerðargjald, sbr. II. kafla, og gjald fyrir byggingarrétt, sbr. III. kafla 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 óverðtryggða 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 lóðarúthlutun 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. gr.

Endurgreiðsluskilmálar.

Gatnagerðargjald, sbr. II. kafla í samþykkt þessari, ber að endurgreiða ef lóðarhafi skilar úthlutaðri lóð án þess að hefja framkvæmdir á henni (sökklar steypdir) 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. KAFLI

Ýmis ákvæði.

15. gr.

Innheimta vangreidds 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 sammingsveði og aðfararveði í tvö ár frá gjalddaga. Gatnagerðargjald er aðfararhæft án undangengins dóms eða stjórnvaldsúrskurðar.

16. gr.

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. gr.

Gildistökuákvæði.

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

Samþykkt þessi öðlast þegar gildi og birtist til eftirbreytni öllum þeim sem hlut eiga að máli. Með gildistöku samþykktar þessarar fellur úr gildi samþykkt efnis, nr. 1530/2023.

Samþykkt af sveitarstjórn Rangárbings ytra, 11. desember 2024.

Jón G. Valgeirsson sveitarstjóri.