

SAMÞYKKT

um gatnagerðargjald, byggingarleyfisgjald og þjónustugjöld byggingarfulltrúa á Fljótsdalshéraði.

1. gr.

Gjöld samkvæmt samþykkt þessari.

Lóðarhafar og framkvæmdaaðilar innan Fljótsdalshéraðs greiða til sveitarfélagsins eftirtalin gjöld samkvæmt samþykkt þessari:

- A. Gatnagerðargjald.
- B. Byggingarleyfisgjald.
- C. Afgreiðslu- og þjónustugjöld vegna mannvirkjamála.
- D. Framkvæmdaleyfisgjöld.
- E. Gjöld vegna vinnu eða breytinga á skipulagsáætlunum.

2. gr.

Gatnagerðargjald.

Af öllum nýbyggingum og viðbyggingum í þéttbýli á Fljótsdalshéraði, samkvæmt samþykktu deiliskipulagi eða staðfestu aðalskipulagi, skal greiða gatnagerðargjald samkvæmt samþykkt þessari, sbr 12. gr. laga um gatnagerðargjald nr. 153/2006.

Gatnagerðargjaldi skal varið til gatnagerðar í sveitarfélaginu og viðhalds gatna og annarra gatnamannvirkja. Gjaldinu skal þannig m.a. varið til að undirbyggja götur með tilheyrandi lögnum, m.a. vegna götulýsingar og til að leggja bundið slitlag, gangstéttar, umferðareyjar og þess háttar þar sem gert er ráð fyrir því í skipulagi.

Stofngjöld fráveitu og vatnsveitu og byggingarleyfisgjöld eru innheimt sérstaklega og ekki innifalin í gatnagerðargjaldi.

3. gr.

Gjaldstofn gatnagerðargjalds og tímamark álagningar.

Gatnagerðargjald er tvíþætt. Annars vegar er það vegna nýrra bygginga og hins vegar vegna stækkunar á eldra húsnæði.

Stofn til álagningar gatnagerðargjalds er fermetrafjöldi byggingar á tiltekinni lóð. Gjaldstofninn er ákveðinn á eftirfarandi hátt:

- a. Þegar sveitarfélagið úthlutar eða selur lóð eða byggingarrétt á lóð er gatnagerðargjald lagt á í samræmi við fermetrafjölda þeirrar byggingar sem heimilt er að reisa á viðkomandi lóð samkvæmt gildandi deiliskipulagi; þó skal aldrei miða álagninguna við hærri nýtingarhlutfall en 0,4 fyrir einbýlishús.
- b. Þegar gatnagerðargjald verður ekki lagt á skv. a-lið, eða ef byggingarleyfi er veitt fyrir stærri byggingu en álagning skv. a-lið var upphaflega miðuð við, er við útgáfu byggingarleyfis lagt á gatnagerðargjald í samræmi við fermetrafjölda þeirrar byggingar sem byggingarleyfi tekur til. Gildir þá jafnframt:
 1. Gatnagerðargjald skal innheimt vegna stækkunar byggingar sem nemur fermetrafjölda stækkunar.
 2. Gatnagerðargjald skal innheimt ef reist er ný og stærri bygging í stað annarrar á sömu lóð sem stækkuninni nemur. Gildir þessi regla um byggingar sem samþykkt er byggingarleyfi fyrir allt að fimm árum eftir að leyfi er gefið fyrir niðurrifi byggingar. Að öðrum kosti skal greiða fullt gatnagerðargjald.
 3. Þegar veitt er byggingarleyfi fyrir endurbyggingu, breytingu eða breyttri notkun húsnæðis þannig að hún færist í hærri gjaldflokk sbr. 4. gr. skal greiða gatnagerðargjald sem svarar til mismunar hærri og lægri gjaldflokksins. Lóðarhafi, eða byggingarleyfishafi þar sem það á við, á ekki rétt á endurgreiðslu ef bygging færist í lægri gjaldflokk við slíka breytingu.

Hafi gatnagerðargjald verið lagt á í samræmi við a-lið greinarinnar, skal ekki greitt af viðbyggingu, nema að því leyti sem viðbygging felur í sér hærri nýtingarhlutfall en fyrri álagning byggði á, þó ekki í tilvikum þar sem hámark skv. 1. mgr. 4. gr. um einbýlishúsalóðir á við.

4. gr.

Útreikningur gatnagerðargjalds.

Við álagningu gatnagerðargjalds skv. a-lið 3. gr. skal gatnagerðargjald reiknað út frá fermetrafjölda skv. tilgreindu hámarks nýtingarhlutfalli lóðar sbr. 3. gr. Sé þess óskað að byggja meira en nýtingarhlutfall lóðar segir til um skal greiða gatnagerðargjald miðað við það nýtingarhlutfall. Um einbýlishúsalóðir gildir þó alltaf, að aldrei skuli miða álagningu við herra nýtingarhlutfall en 0,4.

Við álagningu gatnagerðargjalds skv. b-lið 3. gr. skal gatnagerðargjald reiknað út frá raunfjölda fermetra byggingar, hvort sem um er að ræða viðbyggingu, endurbyggingu, breytingu notkunar eða önnur tilvik.

Af hverjum fermetra skal greiða ákveðinn hundraðshluta byggingarkostnaðar pr. fermetra í vísitöluhúsi fjölbýlis eins og hann er hverju sinni samkvæmt útreikningum Hagstofu Íslands á grundvelli laga nr. 42/1987 um vísitölu byggingarkostnaðar. Hundraðshluti byggingarkostnaðar ákvarðast eftir hústegund svo sem hér segir:

Einbýlishús með eða án bílageymslu	6,50%
Par-, rað- og keðjuhús, með eða án bílageymslu	6,00%
Fjölbýlishús með eða án bílageymslu	4,00%
Verslunar, skrifstofu - og þjónustuhúsnæði	5,20%
Iðnaðar- og geymsluhúsnæði	4,50%
Aðrar byggingar	3,00%

Fjárhæðir taka breytingum 1. dag hvers mánaðar í samræmi við breytingu á byggingarkostnaði vísitöluhússins (nú 172.779 kr./m², byggingarvísitala, grunnur 2010, 110,8 stig).

5. gr.

Undanþágur frá greiðslu gatnagerðargjalds.

Undanþegnar greiðslu gatnagerðargjalds eru eftirtaldar byggingar:

- Óeinangruð hús, minni en 10 fermetrar.
- Óupphituð svalaskýli íbúðarhúsa sem eru 20 fermetrar eða minni.

6. gr.

Sérstök lækkunarheimild gatnagerðargjalds.

Sveitarstjórn er heimilt skv. 6. gr. laga nr. 153/2006 að lækka eða fella niður gatnagerðargjald af einstökum lóðum í sveitarfélaginu við sérstakar aðstæður.

7. gr.

Gjalddagar og greiðsluskilmálar.

Gjalddagi 50% gatnagerðargjalds er við lóðarveitingu og gjalddagi eftirstöðva þegar byggingarleyfi er veitt, þó eigi síðar en 6 mánuðum frá lóðarúthlutun. Hafi gjöldin eigi verið greidd innan ofangreinds frests, fellur úthlutun lóðarinnar úr gildi. Gjalddagi gatnagerðargjalds í öðrum tilvikum en við úthlutun lóðar miðast við útgáfu byggingarleyfis.

Umsækjandi lóðar, sem fengið hefur sömu lóð úthlutað án þess að greiða innan mánaðar gatnagerðargjald, fær ekki úthlutað lóðinni í þriðja sinn, nema fyrir liggi greiðsla gatnagerðargjalds.

Eindagi gjalda skv. samþykkt þessari er 30 dögum eftir gjalddaga.

8. gr.

Ábyrgð á greiðslu gatnagerðargjalds.

Lóðarhafi leigulóðar og eigandi eignarlóðar ber ábyrgð á greiðslu gatnagerðargjalds.

9. gr.

Endurgreiðsla gatnagerðargjalds.

Gatnagerðargjald skal endurgreitt í eftirtöldum tilvikum:

- Ef lóðarhafi skilar úthlutaðri lóð eða ef lóðarúthlutun er afturkölluð eða fellur niður, sbr. reglur sveitarfélagsins um úthlutun lóða.

b) Ef gatnagerðargjald hefur verið greitt í tengslum við útgáfu byggingarleyfis, en leyfið fellur úr gildi.

Gatnagerðargjald skal endurgreitt innan 90 daga, vegna endurgreiðslu skv. a-lið. Sama gildir um gatnagerðargjald sem lagt hefur verið á í tengslum við útgáfu byggingarleyfis sbr. b-lið, en þá skal gatnagerðargjald endurgreitt innan 90 daga frá því að byggingarleyfishafi hefur sannanlega krafist endurgreiðslu.

Um endurgreiðslu fer að öðru leyti skv. 9. gr. laga um gatnagerðargjald nr. 153/2006, sbr. breytingarlög nr. 6/2009.

Endurgreiðsla gatnagerðargjalds vegna lóða sem úthlutað var eða byggingarleyfi var veitt á fyrir gildistöku laga nr. 6/2009 þann 4. mars 2009, skal verðbætt miðað við vísitölu neysluverðs frá greiðsludegi til endurgreiðsludags.

10. gr.

Eldri samningar og skilmálar um gatnagerðargjald.

Um samninga um gatnagerðargjald af tilteknum lóðum, sem lóðarhafar eða lóðareigendur hafa gert við Fljótsdalshérað fyrir gildistöku samþykktar þessarar, svo og skilmálar varðandi gatnagerðargjald, sem sveitarstjórn hefur sett fyrir sömu tímamörk og lóðarhafi og lóðareigandi hafa undirgengið, fer eftir þágildandi gjaldskrá.

11. gr.

Byggingarleyfisgjald.

Innheimta skal byggingarleyfisgjald fyrir hverja þá framkvæmd sem byggingarleyfi er gefið út fyrir.

Byggingarleyfisgjald er grunngjald, að viðbættu gjaldi pr. m³ byggingar. Þó skal ekki innheimta byggingarleyfisgjald fyrir byggingar sem eru 7 m² eða minni, nema um viðbyggingar sé að ræða.

Innfalið í byggingarleyfisgjaldi er lögboðin meðferð byggingarleyfiserinda, lóðarblöð, yfirferð teikninga, útmæling fyrir húsi og hæðarkóta og reglubundið eftirlit, eftir því sem við á.

Byggingarleyfisgjald samkvæmt eftirfarandi töflu eru innheimt við útgáfu byggingarleyfis:

	Tegund byggingar / framkvæmdar	Grunngjald, kr.	m³-gjald, kr.	Athugasemdir
A	Íbúðarhúsnæði og aðrar byggingar á íbúðarlóðum í þéttbýli og í dreifbýli stærri en 10 m ²	38.625	282	
B	Byggingar á athafnasvæðum og iðnaðarsvæðum og hafnarsvæðum	79.072	166	
C	Byggingar á verslunarsvæðum og miðsvæðum	114.381	282	Rúmmetragjald pr. m ³ upp að 1.000 m ³
D	Byggingar á svæðum fyrir opinberar stofnanir	114.381	282	Rúmmetragjald pr. m ³ upp að 1.000 m ³
E	Byggingar á svæðum fyrir frístundahús	8.785	52	
F	Byggingar á landbúnaðarsvæðum, aðrar en íbúðarhús og hús til gistireksturs	8.785	52	Rúmmetragjald pr. m ³ upp að 1.000 m ³
G	Byggingarleyfi vegna sólpalla, loftneta, girðinga, minni háttar breytingar á húsnæði o.þ.h.	8.785	0	
H	Gjald vegna leyfisskylds niðurrifs mannvirkja	17.571	0	
I	Endurnýjun byggingarleyfis (óbreytt endurnýjun)	17.571	0	

12. gr.

Afgreiðslu- og þjónustugjöld vegna mannvirkjamála.

Gjalddagi afgreiðslu- og þjónustugjalda vegna mannvirkjamála miðast við útgáfu viðkomandi vottorða og ákveðst samhliða því að önnur þjónusta er veitt.

	Tegund þjónustu:	Gjald, kr.	Athugasemdir
1	Útgáfa stöðuleyfis	14.090	Eftirlit og úttekt byggingarfulltrúa sem leiðir af veitingu stöðuleyfis fyrir hjólhýsi, gáma o. þ.h.
2	Lóðarúthlutunargjald	35.143	Greiðist við úthlutun lóðar og er óendurkræft, þó úthlutun gangi til baka
3	Fokheldisvottorð	14.090	
4	Aukavottorð um byggingarstig og stöðuúttekt	21.053	
5	Lokavottorð og lokaúttekt	26.524	Krónur 26.524 fyrir hús á svæðum fyrir verslun og þjónustu, opinberar byggingar, iðnað og athafnasvæði. 50% lægra gjald fyrir aðrar byggingar
6	Eignaskiptayfirlýsingar	8.785	
7	Vottorð vegna vinveitingaleyfa	21.052	
8	Endurskoðun aðaluppdráttar	14.090	
9	Gerð stofnskjala vegna lóða	8.784	Þegar hús er fókelt, við bætist þinglýsingarkostnaður vegna lóðarleigusamninga og stofnskjala
10	Aukaúttekt byggingarfulltrúa	7.128	
11	Úttekt vegna útleigu húsnæðis	21.264	
12	Skannaðar teikningar og ljósritaðar teikningar. Stærri blöð en A4	709	Á einnig við teikningar sem sendar eru rafrænt

13. gr.

Framkvæmdaleyfisgjöld.

Innheimta skal framkvæmdaleyfisgjald fyrir hverja þá framkvæmd sem framkvæmdaleyfi er gefið út fyrir. Gjaldið má ekki nema hærri upphæð en nemur kostnaði við undirbúning og útgáfu leyfisins og eftirlitið, svo sem vegna nauðsynlegrar aðkeyprar þjónustu.

Framkvæmdaleyfisgjald samkvæmt eftirfarandi töflu eru innheimt við útgáfu framkvæmdaleyfis. Gjaldldagi eftirlitsgjalds er í kjölfar eftirlits:

	Tegund þjónustu	Gjald, kr.	Athugasemdir
16	Kostnaður vegna framkvæmdaleyfis:		
16.1	Afgreiðslugjald	3.000	
16.2	Framkvæmdaleyfi – framkvæmdir skv. 1. og 2. viðauka laga um mat á umhverfis-áhrifum nr. 106/2000, viðmiðunargjald	100.000	
16.3	Framkvæmdaleyfi – aðrar framkvæmdir, viðmiðunargjald	50.000	
16.4	Eftirlit umfram eina ferð, sem er innifalin í framkvæmdaleyfisgjaldi	10.000	Tímagjald byggingarfulltrúa og/eða aðkeypt vinna, skv. reikningi.

14. gr.

Gjöld vegna vinnu eða breytinga á skipulagsáætlunum.

Sé þörf á að vinna skipulagsáætlun eða gera breytingu á henni vegna leyfisskyldra framkvæmda getur sveitarstjórn innheimt gjald fyrir skipulagsvinnu sem nauðsynleg er vegna þeirrar framkvæmdar, samkvæmt eftirfarandi töflu. Gjaldið skal ekki nema hærri upphæð en nemur kostnaði við skipulagsgerðina og kynningu og auglýsingu skipulagsáætlunar og eru einstakir gjaldaliðir því settir fram til viðmiðunar.

Gjalddagi gjalda vegna skipulagsáætlana miðast við það þegar vinna fer fram og/eða kostnaður fellur til. Gjöld skulu innheimt samkvæmt sérstökum innheimtuseðlum.

	Tegund þjónustu:	Gjald, kr.	Athugasemdir
13	Kostnaður vegna aðalskipulagsbreytinga:		
13.1	Afgreiðslugjald	5.000	
13.2	Breyting á aðalskipulagsuppdraetti, sbr. 36. gr., viðmiðunargjald	125.000	Viðmiðunargjald
13.3	Umsýslu- og auglýsingakostnaður, sbr. 1. mgr. 36. gr.	120.000	
13.4	Umsýslu- og auglýsingakostnaður, sbr. 2. mgr. 36. gr.	70.000	
14	Kostnaður vegna deiliskipulags:		
14.1	Afgreiðslugjald	5.000	
14.2	Nýtt deiliskipulag, sbr. 2. mgr. 38. gr.		Aðkeypt vinna samkvæmt reikningi
14.3	Umsýslu- og auglýsingakostnaður, sbr. 2. mgr. 38. gr.	120.000	
14.4	Veruleg breyting á deiliskipulagsuppdraetti, sbr. 1. mgr. 43. gr.		Aðkeypt vinna samkvæmt reikningi
14.5	Umsýslu- og auglýsingakostnaður vegna verulegra breytinga sbr. 1. mgr. 43. gr.	70.000	
14.6	Óveruleg breyting á deiliskipulagsuppdraetti, sbr. 2. mgr. 43. gr.		Aðkeypt vinna samkvæmt reikningi
14.7	Umsýslu- og auglýsingakostnaður vegna óverulegra breytinga sbr. 2. mgr. 43. gr.	50.000	
14.8	Grenndarkynning vegna breytingar á deiliskipulagsuppdraetti	25.000	
15	Kostnaður vegna grenndarkynningar:		
15.1	Grenndarkynning	25.000	

15. gr.

Ýmis ákvæði.

Öll gjöld önnur en gatnagerðargjald samkvæmt samþykkt þessari eru miðuð við vísitölu byggingarkostnaðar í ágúst 2011 (Grunnur 2010, 110,8 stig). Endurreikna skal gjöldin í upphafi hvers almanaksárs, á grundvelli vísitölu byggingarkostnaðar í janúar og skal sá útreikningur gilda til loka viðkomandi árs.

Upphæð gjalda samkvæmt 11. og 12. gr. skal taka mið af kostnaði við þjónustu og einstök verkefni og skal byggð á rekstraráætlun þar sem rökstudd eru þau atriði sem ákvörðun gjalds byggist á. Gjaldið má ekki vera hærra en sá kostnaður.

Öll gjöld samkvæmt samþykkt þessari eru ásamt áföllnum vöxtum og kostnaði, tryggð með lögveðsrétti í viðkomandi fasteign og eru aðfararhæf samkvæmt 10. tl. 1. mgr. laga um aðför nr. 90/1989. Framkvæmdaleyfisgjöld og gjöld vegna skipulagsvinnu njóta þó ekki lögveðsréttar. Séu gjöld ekki greidd á eindaga skulu reiknast dráttarvextir frá gjalddaga, skv. ákvæðum laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu.

Kostnaður lóðarhafa vegna lóðar sem er skilað eða þegar byggingarleyfi er afturkallað, vegna atriða er varða lóðarhafa, svo sem hönnunar- og rannsóknakostnaður á lóðinni eða framkvæmdir unnar samkvæmt graftrarleyfi áður en byggingarleyfi er gefið út, er ekki endurgreiddur frá sveitarfélaginu. Staða lóðarhafa fer þá eftir gildandi verklagsreglum vegna lóðaskila eða öðrum ákvörðunum bæjarstjórnar.

Sé lóð afturkölluð eða byggingarleyfi fellt úr gildi eftir að undirstöður eru fullgerðar, eða á síðari stigum byggingarframkvæmda, skal dómkveðja tvo matsmenn til að verðleggja þær framkvæmdir sem unnar hafa verið, enda hafi þær verið teknar út og viðurkenndar af byggingarfulltrúa. Kostnað vegna matsins greiða sveitarfélagið og lóðarhafi að jöfnu. Fljótsdalshérað skal leysa til sín lóðina með mannvirkjum á grundvelli mats hinna dómkvöddu matsmanna að frádreginni hlutdeild lóðarhafa í kostnaði vegna matsgerðarinnar.

16. gr.

Heimildarákvæði.

Bæjarstjórn er heimilt að undanþiggja einstök hverfi, götur eða landsvæði ákvæðum 3. gr. að öllu leyti, ef um er að ræða að sveitarfélagið semji við einn og sama framkvæmdaraðila að taka að sér að byggja öll mannvirki á svæðinu og ganga að fullu frá götum, bifreiðastæðum, opnum svæðum o.s.frv. Í slíkum tilfellum skal framkvæmdaraðili greiða sveitarsjóði sem nemur að minnsta kosti 15% af útreiknuðu samanlögðu gatnagerðargjaldi til að standa straum af kostnaði við tengigötur. Bæjarsjóður skal eftir sem áður yfirtaka til rekstrar þær götur sem byggðar eru með framangreindum hætti.

17. gr.

Samþykkt og gildistaka.

Gatnagerðargjald byggir á lögum um gatnagerðargjald nr. 153/2006 og reglugerð um gatnagerðargjald nr. 543/1996.

Byggingarleyfisgjald og afgreiðslu- og þjónustugjöld vegna mannvirkjamála byggja á 51. gr. laga um mannvirki nr. 160/2010.

Gjöld vegna framkvæmdaleyfa og vinnu við skipulagsáætlanir byggja á skipulagslögum nr. 123/2010, sbr. 20. gr. laganna, sbr. einnig 18. gr., sbr. 2. mgr. 38. gr. laganna.

Samþykkt þessi öðlast gildi við birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda. Jafnframt fellur þá úr gildi eldri samþykkt Fljótsdalshéraðs um sama efni, nr. 1034/2008. Þó gildir vegna gatnagerðargjalds, sem lagt hefur verið á fyrir gildistöku samþykktar þessarar en hefur ekki verið greitt að fullu, að farið skal eftir ákvæðum þeirrar samþykktar sem álagning gatnagerðargjalds byggði á.

Samþykkt af bæjarstjórn Fljótsdalshéraðs, 5. október 2011.

Ómar Þröstur Björgólfsson,
skipulags- og byggingarfulltrúi.