

Samþykkt

um gatnagerðargjald í Rangárþingi eystra

1. gr.

Almenn heimild til álagningar gatnagerðargjalds

Af öllum nýbyggingum og viðbyggingum í þéttbýli í Rangárþingi eystra skal greiða gatnagerðargjald samkvæmt samþykkt þessari, sbr. 12. gr. laga um gatnagerðargjald nr. 153/2006 og reglugerð um gatnagerðargjald nr. 543/1996. Einnig skal greiða vegna sömu framkvæmda heimæðargjald vatnsveitu skv. lögum um vatnsveitur sveitarfélaga nr. 32/2004, tengigjald holræsa skv. lögum um hollustuhætti og mengunarvarnir nr. 7/1998 og byggingarleyfisgjald skv. mannvirkjalögum nr. 160/2010. Gjöld vegna þessa fara eftir viðkomandi gjaldskrá.

2. gr.

Gjaldskylda

Lóðarhafi, eða byggingarleyfishafi þar sem það á við, er gjaldskyldur samkvæmt samþykkt þessari og ber ábyrgð á greiðslu gatnagerðargjalds.

3. gr.

Ráðstöfun gatnagerðargjalds

Gatnagerðargjaldi skal varið til fjárfestingar og viðhalds gatnakerfa (gatna, gangstétta og stíga, undirgangna, götulýsingar og annarra gatnamannvirkja). Tengi- og heimæðargjöld eru innheimt sérstaklega og ekki innifalin í gatnagerðargjaldi.

4. gr.

Gjaldstofn gatnagerðargjalds

Stofn til álagningar gatnagerðargjalds er flatarmál byggingar á tiltekinni lóð. Gatnagerðargjald ræðst af brúttófermetrafjöldi byggingar á tiltekinni lóð og skal ákveðið samkvæmt a- eða b-lið hér á eftir:

- a. Þegar Rangárþing eystra úthlutar eða selur lóð eða byggingarrétt á lóð skal gatnagerðargjald ákveðið í samræmi við flatarmál þeirra bygginga sem heimilt er að reisa á viðkomandi lóð samkvæmt deiliskipulagi. Er það jafnframt lágmarksgjald.
- b. Verði ekki lagt á gatnagerðargjald skv. a-lið, eða ef veitt er byggingarleyfi fyrir stærri byggingu er álagning skv. a-lið var upphaflega miðuð við, skal vegna útgáfu byggingarleyfis leggja á gatnagerðargjald í samræmi við flatarmál þeirrar byggingar sem byggingarleyfi tekur til.

Við álagningu skv. b-lið 2. mgr. skal miða við stærð húss samkvæmt samþykktum uppdráttum og ÍST 50.

5. gr.

Gatnagerðargjald vegna viðbygginga, endurbyggingar húsa og breyttrar notkunar

Ef veitt er leyfi til stækkunar byggingar, skal greiða gatnagerðargjald vegna flatarmálsaukningar sem af því leiðir, sbr. þó 6. gr. Greiða skal gatnagerðargjald ef reist er ný bygging í stað annarrar á sömu lóð að því er nemur flatarmálsaukningu. Gildir þessi regla um byggingar, sem samþykkt er byggingarleyfi fyrir, allt að fimm árum eftir að leyfi var gefið fyrir niðurrifi eldri byggingar á sömu lóð. Að öðrum kosti greiðist fullt gatnagerðargjald. Ef hin nýja bygging fellur undir annan gjaldflokk en sú sem rifin var, sbr. 6. gr., fer um hana samkvæmt næstu málsgrein.

Þegar veitt er leyfi fyrir endurbyggingu, breytingu eða breyttri notkun byggingar, þannig að hún á undir hærri gjaldflokk, samkvæmt 6. gr., skal greiða gatnagerðargjald af flatarmáli viðkomandi húsnæðis sem svarar til mismunar hærri og lægri gjaldflokksins. Lóðarhafi, eða byggingarleyfishafi þar sem það á við, á ekki rétt á endurgreiðslu ef bygging færast í lægri gjaldflokk við slíka breytingu.

6. gr.

Útreikningur gatnagerðargjalds

Gatnagerðargjald er reiknað sem hlutfall, að hámarki 15% af byggingarkostnaði 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 2008 var kr. 149.370,-. Fermetrafjöldinn (m^2) sem lagður er til grundvallar við útreikning á gatnagerðargjaldinu er margfaldið af lóðarstærð og nýtingarhlutfalli lóðar eins og viðkomandi deiliskipulag segir fyrir um. Sýni deiliskipulag að nýtingarhlutfall lóðar megi vera á ákveðnu bili, þ.e.a.s. að gefið sé upp hámarks og lágmarks nýtingarhlutfall, þá skal meðaltal hámarks og lágmarks nýtingarhlutfalls lagt til grundvallar við útreikning á gatnagerðargjaldinu. Hlutfallið er breytilegt eftir notkun og/eða húsgerð :

1. Einbýlishús	9,00%
2. Par-, rað-, tvíbýlis- og keðjuhús	8,50%
3. Fjölbýlishús	7,50%
4. Hótel, verslunar-, skrifstofu- og þjónustuhúsnæði	3,50%
5. Iðnaðar-, geymslu- og annað atvinnuhúsnæði	3,00%
6. Hesthús og önnur gripahús í þéttbýli	2,00%

Fjárhæðir taka breytingum 1. dag hvers mánaðar í samræmi við breytingu á byggingarkostnaði vísitöluhússins (115.490 kr./ m^2 , byggingarvísitala 370.2 stig, júní 2007).

7. gr.

Almennar lækkunarheimildir

Gatnagerðargjald skal lækkað eða fellt niður, þegar svo stendur á, sem í a-e lið þessarar málsgreinar segir:

- Af kjallara- og lagnarýmum íbúðarhúsa skal ekki greiða gatnagerðargjald, enda sé húsrýmið gluggalaust og aðeins gengt í það innan frá.
- Vegna sameiginlegra bifreiðageymslna fyrir þrjár eða fleiri bifreiðar skal greiða 10% af venjulegu gatnagerðargjaldi.
- Stækkun á eldra íbúðarhúsnæði, 15 ára og eldri, allt að 30 m^2 á hverja íbúð á hverju 10 ára tímabili. Ef stækkunin er meiri en 30 m^2 greiðist fullt gatnagerðargjald af því sem umfram er.
- Af svalaskýlum íbúðarhúsa, sem eru 20 m^2 eða minni vegna hvernar íbúðar, skal ekki greiða gatnagerðargjald. Ef um stærri skýli er að ræða skal greiða gatnagerðargjald af því sem er umfram 20 m^2 pr. íbúð.
- Af óeinangruðum smáhýsum sem eru minni en 15 m^2 greiðist ekkert gatnagerðargjald.

Samþykki byggingaryfirvöld í Rangárþingi eystra breytta notkun húsnæðis eða breytingar á húsnæði að öðru leyti, þannig að það uppfylli ekki lengur skilyrði til lækkunar eða niðurfellingar gatnagerðargjalds skv. 1. mgr., skal greiða gatnagerðargjald af því húsnæði samkvæmt gildandi samþykkt, að teknu tilliti til þess sem áður kann að hafa verið greitt vegna sama húsnæðis.

Ef veitt er undanþága frá greiðslu gatnagerðargjalds skv. a- og b-liðum 1. mgr. skal þinglýsa yfirlýsingu á viðkomandi fasteign um að breytt notkun húsnæðisins geti leitt til álagningar gatnagerðargjalds.

8. gr.

Sérstakar lækkunarheimildir

Sveitarstjórn Rangárþings eystra getur ákveðið að lækka eða fella niður gatnagerðargjald á einstökum lóðum við sérstakar aðstæður, s.s. vegna þéttingar byggðar, atvinnuuppbyggingar og mikillar eftirspurnar á leiguhúsnæði. Sveitarstjórn getur lækkað eða fellt niður gatnagerðargjald vegna sérhæfðs, félagslegs húsnæðis, m.a. sambýlis fatlaðra, öryggis- og þjónustuíbúða fyrir aldraða og leiguhúsnæði, enda sé slíkt húsnæði í eigu stofnana, félagasamtaka eða félaga sem ekki eru rekin í ágóðaskyni. Þinglýsa skal kvöð á umræddar fasteignir um að greiða skuli gatnagerðargjald af þeim, ef það fellur af einhverjum ástæðum ekki lengur undir ákvæði þetta. Stafi það af breyttri notkun, sem er háð samþykki byggingaryfirvalda, skulu gjalddagi og eindagi fara eftir 2. mgr. 10. gr., 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 30 dögum síðar.

Sveitarstjórn getur ákveðið að af tilteknum lóðum/byggingarreitum sem vegna staðsetningar þykja verðmætar, verði gatnagerðargjald allt að 15% af byggingarkostnaði á fermetra vísitöluhúss fjölbýlis.

9. gr.

Greiðsluskilmálar

Gjalddagar gatnagerðargjalds skulu vera sem hér segir:

- a. Við lóðarúthlutun, sölu lóðar eða byggingarréttar skv. a-lið 4. gr. eða við útgáfu byggingarleyfis skv. b-lið sömu greinar og við útgáfu byggingarleyfis vegna framkvæmda skv. 5. gr., skal greiða 2% gatnagerðargjalds, sem er óafturkræft staðfestingargjald.
- b. Við lok framkvæmda á undirstöðum/botnplötu greiðist 50% gatnagerðargjalds, að frádregnu staðfestingargjaldi.
- c. Við útgáfu foheldisvottorð greiðist gatnagerðargjald að fullu.
- d. Við útgáfu byggingarleyfis vegna framkvæmda sem falla undir 7. gr., en eru ekki undanþegnar gatnagerðargjaldi, skal gatnagerðargjald greitt við útgáfu byggingarleyfis.

Eindagi er 30 dögum eftir gjalddaga. Af gjaldföllnu gatnagerðargjaldi skulu greiðast dráttarvextir, skv. ákvæðum laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, frá gjalddaga. Gatnagerðargjald, ásamt áföllnum vöxtum og kostnaði, er tryggt með lögveðsrétti í viðkomandi fasteign og er aðfararhæft án undangengins dóms eða stjórnvaldsúrskurðar.

10. gr.

Áfangaskipting framkvæmda

Í þeim tilvikum þegar lóðarhafi hyggst byggja hús, annað en íbúðarhús, í áföngum, getur sveitarstjórn heimilað áfangaskiptingu á greiðslum á gatnagerðargjöldum. Skal gatnagerðargjald hverju sinni þá greiðast samkvæmt þeirri samþykkt 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 hverjum byggingaráfanga fyrir sig. Verði heimiluð áfangaskipti falla áætluð gjöld í gjalddaga við upphaf hvers byggingaráfanga í samræmi við áform lóðarhafa við úthlutun lóðarinnar.

11. gr.

Afturköllun lóðaúthlutunar

Ef staðfestingargjald, sem er 2% af áætluðu gatnagerðargjaldi, er ekki greitt innan eins mánaðar frá úthlutun lóðar fellur úthlutunin niður sjálfkrafa og án viðvörunar. Staðfestingargjaldið er óafturkræft.

Hafi teikningar af fyrirhuguðu húsi ekki borist byggingarfulltrúa til samþykktar, innan 6 mánaða frá úthlutun lóðar, er heimilt að fella lóðarúthlutun úr gildi. Í slíkum tilvikum skal gæta að ákvæðum stjórnarsýslulaga áður en lóðarúthlutun er felld úr gildi. Áður en lóðarúthlutun er felld úr gildi, skal vera send út skrifleg viðvörðun þar sem veittur er 30 daga frestur til að skila inn fullnægjandi teikningum eða andmælum vegna fyrirhugaðrar niðurfellingar á lóðarúthlutun.

Frestur til að hefja byggingarframkvæmdir er 6 mánuðir, þ.e.a.s. lóð fellur aftur til sveitarsjóðs hafi framkvæmdir ekki verið hafnar innan þess tíma frá veitingu byggingarleyfis, nema leyfið hafi verið háð öðrum skilmálum um byggingarfrest.

12. gr.

Endurgreiðsla gatnagerðargjalds

Rangárþingi eystra ber að endurgreiða gatnagerðargjald innan 30 daga ef lóðarúthlutun er afturkölluð eða ógilt eða að lóð er skilað. Sama gildir um gatnagerðargjald sem lagt hefur verið á í tengslum við samþykkt byggingarleyfis, sbr. b-lið 4 gr., en í þeim tilvikum skal endurgreiða gatnagerðargjaldið innan 30 daga frá því að byggingarleyfishafi hefur sannanlega krafist greiðslu. Fjárhæð gatnagerðargjalds sem greidd var skal verðbætt miðað við vísitölu neysluverðs frá greiðsludegi til endurgreiðsludags.

13. gr.

Eldri samningar og skilmálar um gatnagerðargjald

Samningar um gatnagerðargjald af tilteknum lóðum, sem lóðarhafar eða lóðareigendur hafa gert við Rangárþing eystra fyrir gildistöku samþykktar þessarar, svo og skilmálar varðandi gatnagerðargjald, sem sveitarfélagið hefur sett fyrir sömu tímamörk og lóðarhafi eða lóðareigandi hefur undirgengist, halda gildi sínu, nema aðilar semji skriflega um annað.

14. gr.

Gildistaka

Samþykktin er samin og samþykkt af sveitarstjórn Rangárþings eystra, skv. heimild í lögum nr. 153/2006 um gatnagerðargjald.

Samþykktin öðlast þegar gildi og birtist til eftirbreytni öllum þeim sem hlut eiga að máli. Við gildistöku þessarar samþykktar fellur úr gildi eldri samþykkt nr. 937/2007 sem samþykkt var á fundi sveitarstjórnar Rangárþings eystra, 13. september 2007.

Samþykkt á fundi byggðarráðs Rangárþings eystra, 17. ágúst 2023

Anton Kári Halldórsson