

---

# Samþykkt um byggingargjöld í Hveragerði

Gildir fyrir gatnagerðargjald, sölu byggingarréttar á lóðum, stofngjald vatnsveitu, stofngjald fráveitu, byggingar- og framkvæmdaleyfisgjöld og þjónustugjöld tæknideildar.

## I. Almennt

### 1. grein.

#### Lagaheimildir

Af öllum nýbyggingum og viðbyggingum við eldri byggingar, hvort sem eru á eignar- eða leigulóðum í Hveragerði skal greiða gatnagerðargjald til sveitarfélagsins skv. lögum um gatnagerðargjald nr. 153/2006 með síðari breytingum. Einnig skal greiða stofngjald vatnsveitu skv. lögum um vatnsveitur nr. 81/1991, stofngjald holræsa skv. Vatnalögum nr. 15/1923 og byggingarleyfisgjald-, framkvæmdaleyfisgjald og þjónustugjöld tæknideildar skv. Skipulags- og byggingarlögum nr. 73/1997.

### 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, gangstíga og opinna svæða.

Tekjum sveitarfélagsins vegna stofngjalds vatnsveitu skal varið til vatnsveituframkvæmda.

Tekjum sveitarfélagsins vegna stofngjalds holræsa skal varið til holræsaframkvæmda.

Tekjum sveitarfélagsins vegna byggingarleyfis-, framkvæmdaleyfis- og þjónustugjalda tæknideildar 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 Hveragerðisbær 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 2008 var kr. 149.370,-.

Af hverjum fermetra ( $m^2$ ) húss, sem byggja má á nýrri eða óbyggðri lóð, skv. samþykktu deiliskipulagi, greiðist gatnagerðargjald eftir húsgerðum. Fermetrafjöldinn ( $m^2$ ), sem lagður er til grundvallar við útreikning á gatnagerðargjaldinu er margfeldið 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 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 ( $m^2$ ) 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	12,5%	18.671,- kr. pr. $m^2$
Par-, rað-, tvíbýlis- og keðjuhús	10,0%	14.937,- kr. pr. $m^2$
Fjölbýlishús	6,5%	9.709,- kr. pr. $m^2$
Verslunar-, skrifstofu- og þjónustuhús	6,0%	8.962,- kr. pr. $m^2$
Iðnaðar-, geymslu- og annað atvinnuhúsnaði	5,5%	8.215,-kr.pr. $m^2$
Aðrar byggingar s.s. gripahús, gróðurhús o.fl.	3,0%	4.481,- kr. pr. $m^2$

Fyrir rými í lokunarflokki B s.s. fyrir lagnakjallara, bílakjallara, svalaskýli íbúðarhús  $20m^2$  að flatarmáli eða minni og óeinangruð smáhús minni en  $8,0m^2$  að flatarmáli greiðist ekki gatnagerðargjald.

---

#### 4. grein.

##### Sérstök heimild til lækkunar eða niðurfellingar

Bæjarstjórn 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.

Bæjarstjórn 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 bæjarstjórn 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

Bæjarstjórn er heimilt að selja eða leita eftir tilboðum í byggingarrétt á lóðum í Hveragerði. Söluverð byggingarréttar skal vera ákveðið hlutfall af gatnagerðargjaldi viðkomandi lóðar eins og það er reiknað út skv. 3. grein samþykktar þessarar. Bæjarstjórn ákveður framangreint hlutfall, sem þó skal að jafnaði ekki vera lægra en 0,3 og ekki hærra en 0,7. Bæjarstjórn getur með sérstakri samþykkt ákveðið að hlutfallið skuli vera hærra en 0,7 séu verðmæti byggingarréttar viðkomandi lóðar óvenju mikil að hennar mati. Leiti bæjarstjórn eftir tilboðum í byggingarrétt lóðar þá skal tilgreina í tilboðsgögnum bæði lágmarks- og hámarksverð fyrir byggingarrétt hvernar 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 bæjarstjórn ákveðið dagsektir þar til framkvæmdir hefjast. Hámark dagsekta eru kr. 1.000.000,- á dag.

---

## IV. Stofngjöld

### 7. grein.

#### Stofngjald vatnsveitu

Stofngjald vatnsveitu skal vera ákveðið hlutfall byggingarkostnaðar pr. fermetra í vísitöluhúsi fjölbýlishúss eins og hann er hverju sinni samkvæmt útreikningum Hagstofu Íslands á grundvelli laga nr. 42/1987.

32 mm heimæð	70%	104.559,- kr. pr. heimæð.
40 mm heimæð	100%	149.370,- kr. pr. heimæð.
50 mm heimæð	150%	224.055,- kr. pr. heimæð.
63 mm heimæð	300%	448.110,- kr. pr. heimæð
75 mm heimæð	450%	597.480,- kr. pr. heimæð
90 mm heimæð	550%	746.850,- kr. pr. heimæð

Semja skal sérstaklega um stofngjald vatnsveitu á stöðum fjarri dreifikerfislögnum vatnsveitu eða þar sem lengd heimæðar er yfir 50 m.

### 8. grein.

#### Stofngjald fráveitu

Stofngjald fráveitu skal vera ákveðið hlutfall byggingarkostnaðar pr. fermetra í vísitöluhúsi fjölbýlishúss eins og hann er hverju sinni samkvæmt útreikningum Hagstofu Íslands á grundvelli laga nr. 42/1987.

Einbýlishús	100%	149.370,- kr. pr. íbúð.
Par- rað- tvíbýlis- og keðjuhús	85%	126.965,- kr. pr. íbúð.
Fjölbýlishús	50%	74.685,- kr. pr. íbúð.
Mannvirki önnur en íbúðir	0,6%	896,- kr. pr. m <sup>2</sup>

Fermetrafjöldinn (m<sup>2</sup>), sem lagður er til grundvallar við útreikning á stofngjaldi fráveitu fyrir önnur mannvirki en íbúðir er margfeldið 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 lágmarks og hámarks nýtingarhlutfall þá skal meðaltal hámarks og lágmarks nýtingarhlutfalls lagt til grundvallar við útreikning á stofngjaldi fráveitu.

Af viðbyggingum við eldri hús, önnur en íbúðarhús, þar sem deiliskipulag er ekki til staðar, eru fermetrar (m<sup>2</sup>) viðbyggingar lagðir til grundvallar við útreikning á stofngjaldi fráveitu kalli viðbyggingin á stofnframkvæmdir við fráveitulagnir.

Semja skal sérstaklega um stofngjald holræsa á stöðum fjarri dreifikerfislögnum holræsa eða þar sem lengd heimæðar er yfir 50 m.

---

## V. Leyfis- og þjónustugjöld

### 9. grein.

#### Byggingarleyfisgjald

Samkvæmt gjaldskrá þessari skal greiða byggingarleyfisgjald fyrir útgáfu á byggingarleyfi sem bæjarstjórn hefur veitt.

Innifalið í byggingarleyfisgjaldi er útgáfa byggingarleyfis, ein yfirferð aðaluppdráttar, útmæling fyrir greftri, útmæling og hæðarsetning fyrir uppslætti og útsetning lóðar, lögbundið byggingareftirlit og úttektir, 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.	149.370,-
Par- rað- tvíbýlis- og keðjuhús	pr.íbúð 85%	kr.	126.965,-
Fjölbýlishús	pr.íbúð 50%	kr.	74.685,-

b) af atvinnu- og þjónustuhúsum og stofnunum:

gólflötur allt að 500m <sup>2</sup>	100%	kr.	149.370,-
gólflötur á bilinu 500-1.000m <sup>2</sup>	200%	kr.	298.740,-
gólflötur á bilinu 1.000-2.000m <sup>2</sup>	300%	kr.	448.110,-
gólflötur yfir 2.000m <sup>2</sup>	400%	kr.	597.480,-

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

gólflötur allt að 40m <sup>2</sup>	40%	kr.	59.748,-
gólflötur 40 - 100m <sup>2</sup>	60%	kr.	89.622,-

Af viðbyggingum stærri en 100m<sup>2</sup> greiðist fullt byggingarleyfisgjald sbr. liði a og b.

d) Annað:

af minniháttar breytingum á útliti- og innra skipulagi húsa án stækkunar og endurnýjun utanhúsklæðningar	10%	kr.	14.937,-
af meiri háttar breytingum á útliti- og innra skipulagi húsa án stækkunar. s.s. meiri háttar breyting á veggjum, lögnum o.fl.	50%	kr.	74.685,-

---

## 10. grein.

### Framkvæmdaleyfisgjald

Samkvæmt gjaldskrá þessari skal greiða framkvæmdaleyfisgjald fyrir útgáfu á framkvæmdaleyfi sem bæjarstjórn hefur veitt.

Bæjarstjórn ákveður upphæð framkvæmdaleyfisgjalds fyrir sérhverja leyfisskilda framkvæmd og skal upphæðin nema áætluðum kostnaði bæjarins 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.

Upphæð framkvæmdaleyfisgjalds skal vera:

- a) af minniháttar framkvæmdum: 10% kr. 14.937,-
- b) af öðrum framkvæmdum; 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

### Þjónustugjöld tæknideildar.

Greiða skal eftirtalin þjónustu- og leyfisgjöld fyrir þjónustu sem byggingarfulltrúi 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 séruppdráttu pr. stk	1%	kr.	1.494,-
Hver endurskoðun aðaluppdráttu	5%	kr.	7.469,-
Afgreiðslugjald og endurnýjun leyfis án breytinga	5%	kr.	7.469,-
Aukavottorð um byggingarstig og stöðuúttekt	15%	kr.	22.406,-
Eignaskiptayfirlýsingar, hver umfjöllun	15%	kr.	22.406,-
Fyrir grenndarkynningu, minniháttar	10%	kr.	14.937,-
Fyrir grenndarkynningu, umfangsmikil	30%	kr.	44.811,-
Fyrir breytingu á lóðarsamningi	30%	kr.	44.811,-
Húsaleiguúttektir	10%	kr.	14.937,-
Útkall byggingarfulltrúa að óþörfu	10%	kr.	14.937,-
Stöðuleyfi	5%	kr.	7.469,-
Fyrir hverja auka útsetningu lóðar/húss; pr.mælingu	25%	kr.	37.343,-
Staðbundin viðurkenning iðnmeistarara	5%	kr.	7.469,-
Vottorð vegna vínveitingaleyfa	10%	kr.	14.937,-
Ljósritun A4, pr. eintak	0,05%	kr.	75,-
Ljósritun A3, pr. eintak	0,10%	kr.	149,-

---

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

## VI. Greiðslu- og endurgreiðsluskilmálar

### 12. grein.

#### Greiðsla gjalda.

Gatnagerðargjald, gjald fyrir byggingarrétt, stofngjald vatnsveitu og holræsa samkvæmt gjaldskrá þessari fellur í gjalddaga við úthlutun lóðar eða sölu byggingarréttar sem er í eigu Hveragerðisbæjar eða Hveragerðisbær 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 bæjarstjórn setur. Vextir skulu miðast við almenna óverðtryggða skuldabréfavexti viðskiptabanka á hverjum tíma.

Þjónustugjöld tæknideildar falla í gjalddaga við útgáfu reiknings fyrir veitta þjónustu.

Leyfisgjöld skal staðgreiða fyrir veitingu byggingar- og framkvæmdaleyfis.

### 13. grein.

#### Endurgreiðsluskilmálar.

Gatnagerðargjald og stofngjöld vatnsveitu og holræsa 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 og stofngjöld vatnsveitu og holræsa 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 bæjarstjórn 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 bæjarfélaginu.

Endurgreiðsla gatnagerðargjalda vegna lóða sem úthlutað var eða byggingarleyfi var veitt á fyrir gildistöku samþykktar þessarar skal verðbætt miðað við vísitölu neysluverðs frá greiðsludegi til endurgreiðsludags.

---

## VII. Ýmis ákvæði

### 14 grein.

#### 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.

### 15 grein.

#### Breytingar á einingarverðum.

Einingarverð samkvæmt gjaldskrá þessari breytast fyrsta janúar ár hvert í samræmi við breytingu á byggingarkostnaði vísitöluhúss (1. desember 2008: 149.370,- kr/m<sup>2</sup>, byggingarvísitala 478,8 stig) og skal þá miðað við byggingarkostnað í desember árið áður en breytt einingarverð taka gildi.

### 16. grein.

#### Gildistökuákvæði

Samþykkt þessi er samin og samþykkt af bæjarstjórn Hveragerðisbæjar þann 12. mars 2009, skv. lögum um gatnagerðargjald nr. 153/2006 með síðari breytingum, skipulags- og byggingarlögum nr. 73/1997 og 11. grein. reglugerðar um gatnagerðargjald nr. 543/1996.

Samþykkt þessi öðlast gildi þegar í stað og birtist til eftirbreytni öllum þeim sem hlut kunna að eiga að máli. Með samþykkt þessarar gjaldskrár falla úr gildi eldri gjaldskrár fyrir stofngjald vatnsveitu og byggingarleyfisgjöldum í Hveragerði.

### 17. grein.

#### Ákvæði til bráðabirgða

#### Eldri samningar og skilmálar um gatnagerðargjöld

Þrátt fyrir ákvæði 2. másl. 16 gr. skal 1. tölul. ákvæðis til bráðabirgða við lög um gatnagerðargjald, nr. 17/1996, gilda um innheimtu og álagningu gatnagerðargjalda vegna framkvæmda á grundvelli 3. og 4. gr. laga nr. 51/1974, um gatnagerðargjöld, sem lokið er við fyrir 31. desember 2012, sbr. 1. tölul. bráðabirgðaákvæðis við lög nr. 153/2006. Ákvæði þetta gildir aðeins um lóðir sem úthlutað var eða veitt var byggingarleyfi á fyrir 1. janúar 1997.

Samþykkt af bæjarstjórn Hveragerðis dags. 12. mars 2009.

Aldís Hafsteinsdóttir  
Bæjarstjóri