

SAMÞYKKT um byggingargjöld í Hveragerði

Gildir fyrir gatnagerðargjald, stofngjald vatnsveitu, stofngjald fráveitu, byggingar- og framkvæmdaleyfisgjöld og þjónustugjöld tæknideildar.

I. KAFLI

Almennt

1. gr.

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 sveitarfélaga nr. 32/2004, stofngjald fráveitu skv. lögum um uppbyggingu og rekstur fráveitna nr. 9/2009, framkvæmdaleyfisgjald skv. skipulagslögum nr. 123/2010 og byggingarleyfisgjald og þjónustugjöld tæknideildar 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.

Tekjum sveitarfélagsins vegna stofngjalds vatnsveitu skal varið til vatnsveituframkvæmda.

Tekjum sveitarfélagsins vegna stofngjalds fráveitu skal varið til fráveituframkvæmda.

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. KAFLI

Gatnagerðargjald

3. gr.

Gjaldstofn og útreikningur

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

- Pegar 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.
- 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 2022 var kr. 275.056,-, m.v. byggingarvísitölu við 176,5 stig.

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. 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	15,00%	41.258,- kr. pr. m ²
Par-, rað-, tvíbýlis- og keðjuhús	14,00%	38.508,- kr. pr. m ²
Fjölbýlishús	10,00%	27.506,- kr. pr. m ²
Verslunar-, skrifstofu- og þjónustuhús	4,00%	11.002,- kr. pr. m ²
Iðnaðar-, geymslu- og annað atvinnuhúsnæði	4,00%	11.002,- kr. pr. m ²
Aðrar byggingar s.s. gripahús, gróðurhús o.fl.	3,00%	8.252,- kr. pr. m ²
Rými í lokunarflokki B, s.s. lagna- og bíla- kjallarar, svalaskýli og garðhús	3,00%	8.252,- kr. pr. m ²

4. gr.

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 fatlað fólk, 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 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. KAFLI

Stofngjöld

6. gr.

Stofngjald vatnsveitu

Stofngjald vatnsveitu skal vera ákveðið hlutfall byggingarkostnaðar pr. fermetra í vísitöluhúsi fjölbýlishúss eins og hann er hverju sinni samkvæmt útreikningum Hagstofu Íslands.

32 mm heimæð	70%	192.539,-	kr. pr. heimæð.
40 mm heimæð	100%	275.056,-	kr. pr. heimæð.
50 mm heimæð	150%	412.584,-	kr. pr. heimæð.
63 mm heimæð	300%	825.168,-	kr. pr. heimæð.
75 mm heimæð	400%	1.100.224,-	kr. pr. heimæð.
90 mm heimæð	500%	1.375.280,-	kr. pr. heimæð.

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

7. gr.

Stofngjald fráveitu

Stofngjald fráveitu skal vera ákveðið hlutfall byggingarkostnaðar pr. fermetra í vísitöluhúsi fjölbýlishúss eins og hann er hverju sinni samkvæmt útreikningum Hagstofu Íslands.

Einbýlishús	100%	275.056,-	kr. pr. íbúð.
Par- rað- tvíbýlis- og keðjuhús	85%	233.798,-	kr. pr. íbúð.
Fjölbýlishús	50%	137.528,-	kr. pr. íbúð.
Önnur mannvirki en íbúðir	0,6%	1.650,-	kr. pr. m ² .

Fermetrafjöldinn (m²), 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. Síni 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 (m²) 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.

IV. KAFLI

Leyfis- og þjónustugjöld

8. gr.

Byggingarleyfisgjald

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

Innifalið í byggingarleyfisgjaldi er útgáfa byggingarleyfis, ein yfirferð aðaluppdráttu, útmæling fyrir greftri, útmæling og hæðarsetning fyrir uppslætti og útsetning lóðar, lögbundið byggingareftirlit og úttektir og útgáfa lokaúttektarvottorðs. Byggingarleyfisgjald er ákveðið hlutfall byggingarkostnaðar pr. fermetra í vísitöluhúsi fjölbýlishúss eins og hann er hverju sinni samkvæmt útreikningum Hagstofu Íslands.

Upphæð byggingarleyfisgjalds skal vera:

a) af íbúðarhúsnæði:

Einbýlishús	pr. lóð	100%	kr.	275.056,-
Par- rað- tvíbýlis- og keðjuhús	pr. íbúð	85%	kr.	233.798,-
Fjölbýlishús	pr. íbúð	50%	kr.	137.528,-

b) af atvinnu- og þjónustuhúsum og stofnunum:

Samþykkt nr. 223/2023 (sjá auglýsingu í B-deild stjórnartíðinda) með breytingum nr. 697/2024 (sjá auglýsingu).

Gólfflötur allt að 500m ²	100%	kr.	275.056,-
Gólfflötur á bilinu 500-1.000m ²	200%	kr.	550.112,-
Gólfflötur á bilinu 1.000-2.000m ²	300%	kr.	825.168,-
Gólfflötur yfir 2.000m ²	400%	kr.	1.100.224,-
c) af öðrum húsum og hverskonar viðbyggingum, bílgeymslum, gripahúsum:			
Gólfflötur allt að 40m ²	40%	kr.	110.022,-
Gólfflötur 40 - 100m ²	60%	kr.	165.034,-

Af viðbyggingum stærri en 100m² greiðist fullt byggingarleyfisgjald sbr. liði a og b.

d) Annað:

Af minniháttar breytingum á útliti- og innra skipulagi húsa án stækkunar og endurnýjun utanhúsklæðningar	20%	kr.	55.011,-
Af meiri háttar breytingum á útliti- og innra skipulagi húsa án stækkunar. s.s. meiri háttar breyting á veggjum, lögnum o.fl.	50%	kr.	137.528,-

9. gr.

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.

Upphæð framkvæmdaleyfisgjalds skal vera:

a) af minniháttar framkvæmdum:	10%	kr.	27.378,-
b) af meiriháttar framkvæmdum sem hafa umhverfisleg áhrif, skv. reglugerð um framkvæmdaleyfi nr. 772/2012	150%	kr.	410.673,-

Við umfangsmiklar og flóknar framkvæmdir hefur sveitarstjórn heimild til að rukka eftir tímagjaldi byggingar- og skipulagsfulltrúa.

Framkvæmdaleyfi fellur úr gildi hafi framkvæmdir ekki verið hafnar innan 12 mánaða frá útgáfu þess, í samræmi við reglugerð um framkvæmdaleyfi nr. 772/2012. Framkvæmdaleyfisgjald er ekki endurkræft þó framkvæmdaleyfi falli úr gildi eða ef ekki verður af framkvæmd.

10. gr

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.

Upphæð þjónustugjalda skal vera:

Yfirferð séruppdráttar pr. stk	2%	kr.	5.501,-
Afgreiðslugjald vegna tilkynnta framkvæmda	25%	kr.	68.764,-
Hver endurskoðun aðaluppdráttar	10%	kr.	27.506,-
Afgreiðslugjald og endurnýjun leyfis án breytinga	10%	kr.	27.506,-
Vottorð um byggingarstig og stöðuúttekt	15%	kr.	41.258,-
Eignaskiptayfirlýsingar, hver umfjöllun	20%	kr.	55.011,-
Grenndarkynning, minniháttar	10%	kr.	27.506,-
Grenndarkynning, umfangsmikil	30%	kr.	82.517,-
Breyting á lóðarsamningi	30%	kr.	82.135,-
Endurnýjun útrunnins lóðarleigusamnings (þ.m.t. nýtt lóðarblað)	0%	kr.	0,-

Auglýsing skipulagstillögu	50%	kr. 136.891,-
Tímagjald skipulags- og byggingarfulltrúa	10%	kr. 27.378,-
Útkall byggingarfulltrúa að óþörfu	10%	kr. 27.378,-
Stöðuleyfi	10%	kr. 27.378,-
Fyrir hverja auka útsetningu lóðar/húss; pr.mælingu	25%	kr. 68.446,-
Staðbundin viðurkenning iðnmeistara / byggingarstjóra	10%	kr. 27.378,-
Vottorð vegna vínveitingaleyfa	10%	kr. 27.378,-
Ljósritun A4, pr. eintak	0,05%	kr. 137,-
Ljósritun A3, pr. eintak	0,10%	kr. 274,-

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

V. KAFLI

Greiðslu- og endurgreiðsluskilmálar

11. gr.

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 úthlutun lóðar.

Heimilt er að veita vaxtareiknaðan greiðslufrest á greiðslu hluta gatnagerðargjalds og hluta gjalds vegna sölu byggingarréttar til alls tveggja ára með mánaðarlegum afborgunum eða samkvæmt sérstakri samþykkt sem bæjarstjórn setur. Vextir skulu miðast við almenna óverðtrygðða skuldabréfavexti viðskiptabanka sveitarfélags á hverjum tíma.

Þjónustugjöld tæknideildar falla í gjalddaga við útgáfu reiknings fyrir veitta þjónustu. Leyfisgjöld skal staðgreiða fyrir veitingu byggingar- og framkvæmdaleyfis áður en framkvæmdir hefjast.

12. gr.

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.

Staðfestingargjald samkvæmt 16. gr. reglna um úthlutun lóða.

VI. KAFLI
Ýmis ákvæði

13. 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, skv. lögum um gatnagerðagald nr. 153/2006, í viðkomandi fasteign með forgangsrétti fyrir hvers konar sammingsveði og aðfararveði í tvö ár frá gjalddaga. Gatnagerðargjald er aðfararhæft án undangengins dóms eða stjórnvaldsúrskurðar.

14 gr.

Breytingar á einingarverðum.

Einingarverð samkvæmt gjaldskrá þessari breytast fyrsta janúar ár hvert í samræmi við breytingu á byggingarkostnaði vísitöluhúss (1. desember 2022: 275.056,- kr/m², byggingarvísitala 176,5 stig) og skal þá miðað við byggingarkostnað í desember árið áður en breytt einingarverð taka gildi.

15. gr.

Gildistökuákvæði

Samþykkt þessi er samin og samþykkt af bæjarstjórn, skv. lögum um gatnagerðargjald nr. 153/2006 með síðari breytingum.

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.