

SAMÞYKKT

um gatnagerðargjald og byggingarréttargjald í Sveitarfélaginu Árborg.

I. KAFLI

Almenn ákvæði.

1. gr.

Almennt.

Gatnagerðargjald skal greitt af öllum fasteignum í þéttbýli og byggingarréttargjald af fasteignum í þéttbýli og dreifbýli samkvæmt samþykkt þessari. Um gatnagerðargjald fer að öðru leyti eftir lögum nr. 153/2006 um gatnagerðargjald.

II. KAFLI

Gatnagerðargjald.

2. gr.

Ráðstöfun gatnagerðargjalds.

Gatnagerðargjaldi skal varið til gatnagerðar og viðhalds gatna og annarra gatnamannvirkja í sveitarfélaginu. Ráðstöfunin felur m.a. í sér greiðslu kostnaðar við undirbyggingu gatna, lagningu bundins slitlags, götulýsingu, gerð gangstétta, stíga og umferðareyja, umhverfisfrágang, frágang opinna svæða, brúargerð og gerð annarra umferðarmannvirkja.

3. gr.

Gjaldstofn gatnagerðargjalds.

Gatnagerðargjald skal innheimta af fasteignum í þéttbýli í samræmi við gildandi aðal- og/eða deiliskipulag á hverjum tíma.

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

- Þegar sveitarfélagið úthlutar eða selur lóð eða byggingarrétt á lóð er gatnagerðargjald lagt á í samræmi við heildarfermetrafjölda þeirrar byggingar sem heimilt er að reisa á viðkomandi lóð samkvæmt gildandi deiliskipulagi.
- 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 heildarfermetrafjölda þeirrar byggingar sem byggingarleyfi tekur til. Við álagningu skal miða við heildarstærð húss samkvæmt samþykktum uppdráttum og ÍST 50.
- Gatnagerðargjald skal lagt á við samþykkt/útgáfu byggingarleyfis ef reist er ný og stærri bygging í stað annarrar á sömu lóð sem stækkuninni nemur í fermetrum. Gildir þessi regla um byggingar sem samþykkt er byggingarleyfi fyrir allt að fimm árum eftir að leyfi er gefið fyrir niðurrífi byggingar. Að öðrum kosti skal greiða fullt gatnagerðargjald.
- Þegar veitt er byggingarleyfi fyrir endurbyggingu, breytingu eða breyttri notkun húsnæðis þannig að hún færist í hærri gjaldflokk, sbr. 4. gr. samþykktar þessarar, skal greiða gatnagerðargjald af fermetrafjölda viðkomandi húsnæðis sem svarar til mismunar hærri og lægri gjaldflokksins. Ekki skapast réttur til endurgreiðslu ef bygging færist í lægri gjaldflokk við slíka breytingu.

4. gr.

Útreikningur gatnagerðargjalds.

Grunnur gatnagerðargjalds byggir á verðgrunni sem Hagstofan gefur út. Álagning gatnagerðargjalds er mismunandi vegna eftirfarandi bygginga eftir notkun. Álagningin er reiknuð sem ákveðinn hundradshluti af grunni gatnagerðargjalds skv. eftirfarandi töflu:

Notkun/húsgerð:

- | | |
|--------------------------------------|-------|
| 1. Einbýlishús | 15,0% |
| 2. Par-, rað-, tvíbýlis- og keðjuhús | 13,0% |

3. Fjölþýlishús	11,0%
4. Iðnaðarsvæði	5,0%
5. Verslun og þjónusta	5,0%
6. Athafnasvæði og aðrar byggingar	5,0%

Gatnagerðargjald miðast við byggingarvísitölu í janúar 2025 og skal uppfært eftir byggingarvísitölu 1. hvers mánaðar.

5. gr.

Almennar niðurfellingar- og lækkunarheimildir.

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

- Af lagnakjallara og öðrum gluggalausum kjöllum íbúðarhúsa, sem aðeins er gengið í innan frá, greiðist ekki gatnagerðargjald.
- Af sameiginlegum bifreiðageymslum fyrir þrjár eða fleiri bifreiðar, sem byggðar eru samkvæmt skipulagsskilmálum og koma í stað bifreiðastæða, skal greiða 10% af fermetragjaldi þeirra fjölþýlishúsa, sem þær eiga að þjóna.
- Af stækkun á eldra íbúðarhúsnæði, 15 ára og eldra, allt að 30 m² á hverja íbúð á hverju 10 ára tímabili greiðist ekki gatnagerðargjald. Tilheyri stækkunin sameign fjöleignarhúss skal meta hana eins og ef um stækkun vegna einnar íbúðar væri að ræða.
- Af svalaskýlum íbúðarhúsa, sem eru 20 m² 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 m² pr. íbúð.
- Vegna óeinangraðra smáhýsa sem eru minni en 15 fermetrar greiðist ekki gatnagerðargjald.
- Af yfirbyggðum göngugötum eða léttum tengibyggingum í eða á milli verslunar-, skrifstofu- og þjónustuhúsnæðis sem teljast til sameignar viðkomandi húsnæðis og eru til almenningsnota á afgreiðslutíma að uppfylltum skilyrðum skv. 2. tl. 3. mgr. 5. gr. laga um gatnagerðargjald nr. 153/2006, greiðist ekki gatnagerðargjald.

6. gr.

Sérstakar lækkunarheimildir.

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 eftirspurn eftir leiguhúsnæði.

Þegar um er að ræða gatnagerð til almenningsþarfa á landi sem er í einkaeign, s.s. vegna uppbyggingar nýrra hverfa, hvort sem um er að ræða fyrir íbúðir eða atvinnustarfsemi, er bæjarstjórn heimilt að lækka eða fella niður gatnagerðargjald, enda annist eigandi landsins gatnagerð innan svæðisins.

Bæjarstjórn er enn fremur heimilt að lækka eða fella niður gjöld vegna sérhæfðs félagslegs húsnæðis, svo sem sambýlis fyrir fatlaða, þjónustuíbúða fyrir aldraða, og félagslegs leiguhúsnæðis enda sé slíkt húsnæði í eigu stofnana, félagasamtaka eða félaga sem ekki eru rekin í ágóðaskyni.

Bæjarráð hefur heimild til að ákveða að gjaldstofn gatnagerðargjalds lóða sem ætlaðar eru undir aðra byggingar en íbúðarhúsnæði skuli miðast við heildarfermetrafjölda þeirra bygginga sem byggingarleyfi tekur til, þó aldrei lægra en nýtingarhlutfall 0,3 af lóð, sbr. 8. gr.

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 háð er samþykki byggingaryfirvalda, skulu gjalddagi og eindagi miðast við útgáfu 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 30 dögum síðar.

Ákveði bæjarstjórn að nýta sér þessa heimild, skal hún gera um það sérstaka samþykkt þar sem fram komi hversu lengi heimild til lækkunar frá 6. gr. þessarar samþykktar gildir, hvert sé tilefni lækkunarinnar og aðrar þær málefnalegu ástæður sem búa að baki ákvörðuninni. Fella má ákvörðun samkvæmt þessari grein inn í úthlutunarskilmála lóða.

7. gr.

Sérstakar lækkunarheimildir vegna jarðvegsdýpis.

Sé meðaldýpt jarðvegs nýskipulagðra og óúthlutaðra byggingarlóða á burðarhæfan jarðveg neðar en 4 metrar frá botnplötu (lægsta gólf) húss, er veittur 2% afsláttur af gatnagerðargjaldi fyrir hverja 10 cm neðan 4 m frá botnplötu (lægsta gólf). Afsláttur getur þó að hámarki verið 75% af gatnagerðargjaldi lóðar.

Við ákvörðun jarðvegsdýptar niður á burðarhæfan jarðveg skal miða við upplýsingar um leiðsögukóta húss og jarðvegsdýpt samkvæmt mælingum sem staðfest hefur verið af byggingarfulltrúa.

8. gr.

Greiðsluskilmálar gatnagerðargjalds.

Gjalddagar gatnagerðargjalds á íbúðarhúsalóðir skulu vera sem hér segir:

- a. Gatnagerðargjald á íbúðarhúsalóðir skv. a-lið 2. mgr. 3. gr. samþykktar þessarar fellur í gjalddaga við dagsetningu tilkynningar um úthlutun lóðar eða sölu byggingarréttar sem er í eigu sveitarfélagsins eða sveitarfélagið hefur ráðstöfunarrétt á. Eindagi er 30 dögum eftir gjalddaga.
- b. Gatnagerðargjald skv. b–d-lið 2. mgr. 3. gr. samþykktar þessarar fellur í gjalddaga við útgáfu byggingarleyfis. Eindagi er hinn sami og gjalddagi.

Gjalddagar gatnagerðargjalds vegna allra lóða þar sem heimilt er að byggja aðrar byggingar en íbúðarhúsnæði skulu vera sem hér segir:

- a. Greiða skal gatnagerðargjald miðað við nýtingarhlutfall 0,3 af lóð, miðað við gildandi deiliskipulag.
- b. Það byggingarmagn sem samþykkt er umfram nýtingarhlutfall 0,3 af lóð, miðað við gildandi deiliskipulag, skal greiðast við samþykkt byggingarleyfis.
- c. Gatnagerðargjald sem lagt er á vegna stækkunar atvinnuhúsnæðis og nýbygginga sem koma í stað eldri bygginga, sbr. c- og d-lið 3. gr. samþykktar þessarar skal greiða við samþykkt byggingarleyfis. Eindagi er 30 dögum eftir gjalddaga.

Heimilt er, þegar um er að ræða viðamikil og áfangaskipt byggingarverkefni í sveitarfélaginu eða sérstök rök mæla með því ella, að ákveða gjalddaga og eindaga gatnagerðargjalds með öðrum hætti en greinir í 1. mgr. eða að gjaldið skuli innheimt á fleiri en einum gjalddaga.

Af ógreiddu gatnagerðargjaldi skulu greiðast dráttarvextir, frá gjalddaga, skv. ákvæðum laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu.

Heimilt er að gera undanþágur á gjalddaga gatnagerðargjalds, skv. grein þessari, í úthlutunarskilmálum hverju sinni.

9. gr.

Ábyrgð á greiðslu gatnagerðargjalds og lögveðsréttur.

Lóðarhafi, eða eftir atvikum byggingarleyfishafi, ber ábyrgð á greiðslu gatnagerðargjalds samkvæmt samþykkt þessari til Sveitarfélagsins Árborgar.

Gatnagerðargjald ásamt áföllnum vöxtum og kostnaði er tryggt með lögveðsrétti í viðkomandi fasteign með forgangsrétti fyrir hverju samningsveði og aðfararveði í tvö ár frá gjalddaga.

Gatnagerðargjald er aðfararhæft án undangengins dóms eða úrskurðar.

Séu gatnagerðargjöld ekki greidd á tilskildum tíma er sveitarstjórn heimilt að afturkalla lóðarúthlutun, enda sé kveðið á um það í úthlutunar- eða byggingarskilmálum. Sveitarstjórn skal með 30 daga fyrirvara senda lóðarhafa með sannanlegum hætti viðvörðun um hina fyrirhuguðu afturköllun áður en lóðarúthlutun er afturkölluð.

III. KAFLI

Byggingarréttargjald.

10. gr.

Gjaldstofn og útreikningur byggingarréttargjalds.

Byggingarréttargjald skal greitt af lóðum í samræmi við deiliskipulag sem samþykkt er eftir 12. október 2023.

Greiða skal byggingarréttargjald þegar breyting verður á hámarksbyggingarmagni eða nýtingu lóðar í samræmi við gildandi deiliskipulag, í dreifbýli og þéttbýli, svo sem:

- við aukningu á byggingarmagni umfram 120 m²,
- þegar til verða tvær eða fleiri nýjar íbúðir,
- við breytingu á landnotkun, t.d. úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði,
- eða þegar reist er ný bygging á áður óbyggðri lóð.

Byggingarréttargjald er ákvarðað samkvæmt tveimur gjaldskrárleiðum, eftir því hvaða viðmið á við um viðkomandi lóð samkvæmt skipulagi:

1. *Miðað við byggingarmagn (gjaldskrárleið 1)*

Gjaldið reiknast á hvern fermetra byggingar samkvæmt samþykktu byggingarmagni.

2. *Miðað við stærð lóðar (gjaldskrárleið 2)*

Gjaldið ákvarðast út frá fermetrastærð lóðar. Þessi leið á einkum við um atvinnu- og athafnalóðir þar sem byggingarmagn er lítið og nýtingarhlutfall undir 0,3 samkvæmt aðalskipulagi eða deiliskipulagi.

Verð fyrir byggingarrétt m.v. m ² byggingar á viðkomandi lóð		Svæði 1 verð pr. m ²	Svæði 2 verð pr. m ²	Svæði 3 verð pr. m ²
Íbúðarbyggð	ÍB	50.000	35.000	25.000
Iðnaðarsvæði	I	8.000	6.000	4.000
Verslun og þjónusta	VP	10.000	8.000	6.000
Athafnasvæði	AT	8.000	6.000	4.000

Gjaldskrárleið 1.

Verð fyrir byggingarrétt m.v. m ² lóðar með N < 0,3		Svæði 1 verð pr. m ²	Svæði 2 verð pr. m ²	Svæði 3 verð pr. m ²
Iðnaðarsvæði	I	2.400	1.800	1.200
Verslun og þjónusta	VP	3.000	2.400	1.800
Athafnasvæði	AT	2.400	1.800	1.200

Gjaldskrárleið 2.

Gjaldskrárleiðunum er skipt í svæði 1, svæði 2 og svæði 3, skv. fylgiskjali 1. Greiða skal byggingarréttargjald af úthlutuðum lóðum í Sveitarfélaginu Árborg til samræmis við eftirfarandi: Flatarmál húsa, sem byggingarréttargjald er greitt af, er brúttóflatarmál viðkomandi húsbyggingar í lokunarflokknum A. Ekki er greitt byggingarréttargjald af húsbyggingum í lokunarflokkum B og C.¹ Komi til þess að óskað sé eftir viðbótar byggingarmagni skal greitt byggingarréttargjald í samræmi við samþykkt byggingarfulltrúa um viðbótarbyggingarmagn og breytingu á deiliskipulagi ef við á.

Heimilt er að selja eða leita eftir tilboðum í byggingarrétt lóða í eigu Sveitarfélagsins Árborgar og skal þá sú gjaldskrárleið sem við á, vera lágmarksgjald.

Tilgreina skal upphæð byggingarréttargjalds eða lágmarksgjald lóða í útboðsskilmálum.

Bæjarstjórn er heimilt að lækka eða fella niður byggingarréttargjald af einstökum lóðum í sveitarfélaginu við sérstakar aðstæður, svo sem vegna þéttingar byggðar samkvæmt skilgreiningu í aðalskipulagi, sérstakrar atvinnuuppbyggingar, uppbyggingar sérhæfðs félagslegs húsnæðis eða lítillar ásóknar í viðkomandi lóð.

Um byggingarréttargjald á lóðir í eigu annarra en sveitarfélagsins fer samkvæmt samningi sveitarfélagsins við viðkomandi aðila.

11. gr.

Greiðsluskilmálar byggingarréttargjalds.

Byggingarréttargjald af íbúðarhúsnæði fellur í gjalddaga við úthlutun lóðar. Eindagi er 30 dögum eftir gjalddaga.

¹ Lokunarflokkur A merkir lokað rými.

Lokunarflokkur B merkir lokað rými að ofan en opið á hliðum að hluta eða öllu leyti.

Lokunarflokkur C merkir rými opið að ofan.

Við innheimtu byggingarréttargjalds af atvinnuhúsnæði skal greiða byggingarréttargjald fyrir nýtingarhlutfall 0,3 af lóð miðað við gildandi deiliskipulag, samkvæmt gjaldskrárleið 2 í 10. gr. við lóðarúthlutun, sölu lóðar eða byggingarréttar á lóð sem er í eigu Sveitarfélagsins Árborgar eða sveitarfélagið hefur ráðstöfunarrétt á. Það byggingarmagn sem samþykkt er umfram nýtingarhlutfall 0,3 af lóð skal greiðast við samþykkt byggingarleyfis, samkvæmt gjaldskrárleið 1 í 10. gr. Við sérstakar aðstæður er heimilt að innheimta byggingarréttargjald við útgáfu byggingarleyfis, s.s. þegar lóð er ekki byggingarhæf við úthlutun eða þegar um áfangaskipta uppbyggingu á lóð er að ræða.

Heimilt er að gera undanþágur á gjalddaga byggingarréttargjalds, samkvæmt þessari grein, í úthlutunarskilmálum hverju sinni.

Byggingarréttargjald sem lagt er á vegna stækkunar atvinnuhúsnæðis og nýbygginga sem koma í stað eldri bygginga, sbr. 3. og 4. mgr. 10. gr. samþykktar þessarar, skal greiða við samþykkt byggingarleyfis. Eindagi er 30 dögum eftir gjalddaga.

IV. KAFLI

Sameiginleg ákvæði gatnagerðar- og byggingarréttargjalds.

12. gr.

Endurgreiðsla gatnagerðargjalds og byggingarréttargjalds

Gatnagerðargjald og byggingarréttargjald skal endurgreitt í eftirtöldum tilvikum:

- a. Ef lóð er skilað skv. reglum eða samkomulagi eða ef lóðarúthlutun er afturkölluð.
- b. Ef byggingarleyfið fellur úr gildi.

Framangreint á ekki við ef hluti gatnagerðargjalds og/eða byggingarréttargjalds er óendurkræfur.

Gjald samkvæmt þessari grein skal endurgreitt innan 90 daga ef lóðarúthlutun er afturkölluð eða skilað skv. a-lið, sama gildir um gatnagerðargjald sem lagt hefur verið á í tengslum við útgáfu byggingarleyfis, sbr. b-lið, en þá skal gjaldið endurgreitt innan 90 daga frá því að byggingarleyfishafi hefur sannanlega krafist endurgreiðslu.

13. gr.

Eldri samningar og skilmálar um gatnagerðargjald og byggingarréttargjald.

Samningar um gatnagerðargjald eða byggingarréttargjald sem lóðarhafar eða lóðareigendur hafa gert fyrir gildistöku samþykktar þessarar, svo og skilmálar sem settir hafa verið fyrir þann tíma og lóðarhafi eða lóðareigandi undirgengist, halda gildi sínu.

14. gr.

Gildistaka.

Samþykkt þessi er samþykkt af bæjarstjórn Sveitarfélagsins Árborgar, skv. heimild í 12. gr. laga nr. 153/2006 um gatnagerðargjald.

Samþykkt þessi öðlast gildi við birtingu og birtist til eftirbreytni öllum þeim sem hluta eiga að máli.

Bráðabirgðaákvæði.

Frá og með 4. júní 2025 til og með 31. desember 2026 gilda ekki gjöld fyrir svæði 1 í gjaldskrárleiðum 1 og 2. Á því tímabili skal gjald fyrir svæði 1, samkvæmt aðalskipulagi, vera í samræmi við verðlagningu svæðis 2, samkvæmt samþykkt þessari.

Selfossi, 4. júní 2025.

Bragi Bjarnason bæjarstjóri.

Fylgiskjal 1.

