

GJALDSKRÁ

gatnagerðar- og byggingarréttargjalda í Akureyrarbæ.

1. gr.

Almenn heimild.

Greiða skal gatnagerðargjald af öllum fasteignum innan þéttbýlismarka sveitarfélagsins samkvæmt aðalskipulagi eftir því sem nánar segir til um í gjaldskrá þessari. Um gatnagerðargjald fer að öðru leyti eftir lögum um gatnagerðargjald nr. 153/2006 og reglugerð um gatnagerðargjald.

2. gr.

Ábyrgð á greiðslu gatnagerðargjalds.

Lóðarhafi, eða eftir atvikum byggingarleyfishafi, ber ábyrgð á greiðslu gatnagerðargjalds samkvæmt gjaldskrá þessari til bæjarsjóðs Akureyrarbæjar.

3. gr.

Ráðstöfun gatnagerðargjalds.

Gatnagerðargjaldi skv. 1. gr. skal varið til gatnagerðar og viðhalds gatna og gatnagerðarmannvirkja í sveitarfélaginu, sem felur m.a. í sér greiðslu kostnaðar við undirbyggingu gatna, lagningu bundins slitlags, götulýsingu, gerð gangstétta, stíga og umferðareyja, umhverfisfrágang, brúargerð og önnur umferðarmannvirki.

4. gr.

Gjaldstofn og grunnur gatnagerðargjalds.

- 4.1 Stofn til álagningar gatnagerðargjalds er heimilað byggingarmagn á lóð skv. skipulagi.
- 4.2 Gatnagerðargjald skal leggja á fasteignir á eftirfarandi hátt:
- Þegar sveitarstjórn 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 ef 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 skal innheimt vegna stækkunar byggingar sem nemur fermetrafjölda stækkunar.
 - 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.
 - Gatnagerðargjald skal innheimt þegar byggt er á lóð í einkaeign sem ekki er úthlutað af hálfu Akureyrarbæjar. Skal gatnagerðargjald lagt á við útgáfu byggingarleyfis í samræmi við fermetrafjölda þeirrar byggingar sem byggingarleyfi tekur til.
 - Þegar veitt er byggingarleyfi fyrir endurbyggingu, breytingu eða breyttri notkun byggingar þannig að hún færir í hærri gjaldflokk sbr. 4.3. gr. skal greiða gatnagerðargjald af fermetrafjölda 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 færir í lægri gjaldflokk við slíka breytingu.
- 4.3 Grunnur gatnagerðargjalds er byggingarkostnaður fermetra í vísitöluhúsi fjölbýlis eins og hann er hverju sinni samkvæmt útreikningum Hagstofu Íslands. Álagning gatnagerðargjalds er mismunandi eftir húsgerð/notkun fasteignar. Hún er reiknuð sem ákveðinn hundradshluti af grunni gatnagerðargjalds skv. eftirfarandi töflu:

Notkun/húsgæði:*Íbúðarlóðir:*

1. Einbýlishús
2. Par-, rað-, tvíbýlis- og keðjuhús
3. Fjölbýlishús

*Hlutfall af fermetraverði**fjölbýlishúss*

- 15,0%
15,0%
15,0%

Lóðir til annarra nota:

4. Verslunar-, skrifstofu- og þjónustuhúsnæði
5. Iðnaðar-, geymslu- og annað atvinnuhúsnæði
6. Aðrar byggingar

- 7,5%
7,5%
7,5%

Þar sem um blandaða landnotkun er að ræða ákvarðast gatnagerðargjald skv. ofangreindum flokkum af meginnotkun húsnæðis skv. gildandi deiliskipulagi.

Flatarmál húsa, sem gatnagerðargjald er greitt af, er brúttóflatarmál viðkomandi húsbyggingar í lokunarflokknum A. Ekki er greitt gatnagerðargjald af húsbyggingum í lokunarflokki B og C.¹

5. gr.

Niðurfelling gatnagerðargjalds og lækkunar- og hækkunarheimildir.

5.1 Almennar niðurfellingar- og lækkunarheimildir.

Gatnagerðargjald skal lækkað eða fellt niður þegar svo stendur á, sem í a–g-lið þessarar málsgreina segir:

- a. Þegar grafið er út kjallararými eldri íbúðarhúsa enda sé húsrýmið gluggalaust og aðeins gengt í það innan frá greiðist ekki gatnagerðargjald.
- b. 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.
- c. Vegna stækkunar íbúðarhúss sem er a.m.k. 15 ára skal greiða 40% af venjulegu gatnagerðargjaldi skv. 1.–5. tl. greinar 4.3 enda nemi stækkunin ekki meira en 30 fermetrum á hverja íbúð á hverju 10 ára tímabili. Tilheyri stækkunin sameign fjöleignarhúss skal meta hana eins og ef um stækkun vegna einnar íbúðar væri að ræða. Ef stækkunin er meiri en 30 fermetrar skal greiða fullt gatnagerðargjald af því sem umfram er.
- d. Vegna svalaskýla íbúðarhúsa sem eru 20 fermetrar eða minni greiðist ekki gatnagerðargjald.
- e. Vegna óeinangraðra smáhúsa sem eru minni en 15 fermetrar greiðist ekki gatnagerðargjald.
- f. Vegna létttra, óeinangraðra skýla í lokunarflokki B, greiðist ekkert gatnagerðargjald.
- g. Af sameiginlegum bifreiðageymslum fyrir þrjár eða fleiri bifreiðar skal greiða 25% af fermetragjaldi þeirra húsa sem þær eiga að þjóna.

5.2 Sérstakar hækkunar- eða lækkunarheimildir.

Bæjarstjórn getur ákveðið að af tilteknum lóðum/reitum í miðbæ, þar sem gert verður sérstakt átak til uppbyggingar, verði gatnagerðargjald allt að 15% af byggingarkostnaði á fermetra í vísitöluhúsi fjölbýlis. Þetta getur einnig átt við um lóðir utan miðbæjar sem úthlutað er í sérstökum undan- tekningartilvikum til aðila án auglýsingar, s.s. til ákveðinnar atvinnuuppbyggingar.

Bæjarstjórn er heimilt að lækka eða fella niður gatnagerðargjald af einstökum lóðum í sveitarfélaginu við sérstakar aðstæður, svo sem vegna þéttingar byggðar skv. skilgreiningu í aðalskipulagi, sérstakrar atvinnuuppbyggingar eða lítillar ásóknar í viðkomandi lóð.

Bæjarstjórn getur ákveðið gatnagerðargjald í þeim tilvikum þegar einstakar byggingar eða mannvirki falla ekki undir ákvæði gjaldskrár þessarar. Gjaldið skal að hámarki vera 15% af byggingarkostnaði á fermetra í vísitöluhúsi fjölbýlis.

¹ Lokunarflokkur A er bygging eða hluti hennar sem er lokuð á alla vegu, lokunarflokkur B er bygging eða hluti hennar sem er lokuð að ofan en opin á hliðum að hluta eða öllu leyti, lokunarflokkur C er bygging eða hluti hennar sem er afmörkuð á hliðum (þarf ekki að vera lokuð) en opin að ofan.

5.3 Sérstök lækkun vegna jarðvegsdýpis.

Sé meðaldýpt jarðvegs nýskipulagðra og óúthlutaðra byggingarlóða á burðarhæfan jarðveg neðar en 3,5 metrar frá botnplötu (lægsta gólf) húss, er veittur afsláttur af gatnagerðargjaldi samkvæmt neðangreindu:

Dýpt undir gólfplötu	Afsláttur
3,5 m	0%

Fyrir hverja 10 cm neðan 3,5 m frá botnplötu (lægsta gólf) reiknast afsláttur upp á 2%. 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 á mæliblaði.

6. gr.

Byggingarréttargjald.

Greiða skal byggingarréttargjald af úthlutaðum lóðum í landi Akureyrarbæjar til samræmis við eftirfarandi:

<i>Íbúðarlóðir:</i>	<i>kr./fm</i>
1. Einbýlishús	25.000
2. Par-, rað-, tvíbýlis- og keðjuhús	20.000
3. Fjölbýlishús	15.000
<i>Lóðir til annarra nota:</i>	
4. Verslunar-, skrifstofu- og þjónustuhúsnæði	5.000
5. Iðnaðar-, geymslu- og annað atvinnuhúsnæði	5.000
6. Aðrar byggingar	5.000

Flatarmál húsa, sem byggingarréttargjald er greitt af, er brúttóflatarmál viðkomandi húsbyggingar í lokunarflokknum A. Ekki er greitt gatnagerðargjald af húsbyggingum í lokunarflokki B og C.²

Heimilt er að selja eða leita eftir tilboðum í byggingarrétt lóða í landi Akureyrarbæjar og skal þá fyrrgreint byggingarréttargjald 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.

Af sameiginlegum bifreiðageymslum fyrir þrjár eða fleiri bifreiðar skal greiða 25% af fermetragjaldi þeirra húsa sem þær eiga að þjóna. A þróunar- og þéttingarreitum skal semja um byggingarréttargjald sérstaklega áður en framkvæmdir hefjast eða áður en deiliskipulag hefur tekið gildi. Jafnframt skal semja um byggingarréttargjald áður en framkvæmdir hefjast í tilvikum þar sem aukning á byggingarmagni leiðir af sér aukna innviðaupbyggingu á svæðum sem eru ekki skilgreind sem þróunarreitir.

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

7. gr.

Áfangaskipting framkvæmda.

Í þeim tilvikum þegar lóðarhafi ætlar að byggja í áföngum, getur skipulagsráð heimilað áfangaskiptingu byggingarverkefnisins. Umsækjandi skal taka það sérstaklega fram í umsókn um úthlutun lóðar að hann ætli að reisa fyrirhuguð mannvirki í áföngum.

Gjalddagi áfangaskiptra byggingarverkefna skal vera við útgáfu byggingarleyfis hvers áfanga, sbr. 2. mgr. 8. gr.

² Lokunarflokkur A er bygging eða hluti hennar sem er lokuð á alla vegu, lokunarflokkur B er bygging eða hluti hennar sem er lokuð að ofan en opin á hliðum að hluta eða öllu leyti, lokunarflokkur C er bygging eða hluti hennar sem er afmörkuð á hliðum (þarf ekki að vera lokuð) en opin að ofan.

8. gr.

Greiðsla gatnagerðar- og byggingarréttargjalds.

Gatnagerðar- og byggingarréttargjald fellur í gjalddaga við úthlutun lóðar nema ef annað er tilgreint í úthlutunarskilmálum. Eindagi er 30 dögum eftir gjalddaga.

Heimilt er að fella gatnagerðar- og byggingarréttargjald í gjalddaga við úthlutun byggingarleyfis við sérstakar aðstæður, s.s. þegar lóð er ekki byggingarhæf við úthlutun eða þegar um áfangaskipta uppbyggingu á lóð er að ræða, sbr. 3. mgr. 7. gr. laga um gatnagerðargjald nr. 153/2006.

Gatnagerðar- og byggingarréttargjald skv. liðum b-f liðar 4.2 fellur í gjalddaga við veitingu byggingarleyfis. Eindagi er 30 dögum eftir gjalddaga.

Óski lóðarhafi að hefja framkvæmdir áður en lóð telst byggingarhæf skal gatnagerðar- og byggingarréttargjald greiðast að fullu fyrir útgáfu byggingarleyfis. Ef breyting á deiliskipulagi, að beiðni lóðarhafa, leiðir til aukinna byggingarheimilda er gatnagerðar- og byggingarréttargjald innheimt við gildistöku deiliskipulags og skal þá miða við hámarksbyggingarmagn samkvæmt deiliskipulagi.

Heimilt er að veita lengri gjaldfrest á gatnagerðar- og byggingarréttargjaldi. Óski lóðarhafi eftir lengri gjaldfresti skal hann sækja um gjaldfrestinn til bæjarins innan 30 daga frá úthlutun lóðar. Heimilt er að lengja frestinn um allt að 12 mánuði frá gjalddaga. Þegar byggt er á lóð í einkaeign sem ekki er úthlutað af hálfu Akureyrarbæjar skal allt gatnagerðar- og byggingarréttargjaldið greiðast í tengslum við veitingu byggingarleyfis.

9. gr.

Endurnýjun byggingarleyfis.

Hafi byggingarleyfi fallið eða verið fellt úr gildi, en áður greitt gatnagerðargjald ekki verið endurgreitt, skal við endurnýjun byggingarleyfisins greiða gatnagerðargjald skv. gildandi gjaldskrá að frádregnu áður greiddu gatnagerðargjaldi, verðbættu í samræmi við breytingar á vísitölu byggingarkostnaðar en án vaxta.

10. gr.

Endurgreiðsla gatnagerðargjalds.

Ef lóðarhafi skilar lóð eða úthlutun lóðar er afturkölluð, ber að endurgreiða gatnagerðargjald af viðkomandi lóð innan 30 daga.

Ef byggingarleyfi fellur eða er fellt úr gildi eða er ekki nýtt af lóðarhafa, skal endurgreiða gatnagerðargjald sem greitt hefur verið vegna þeirrar framkvæmdar sem leyfið tók til. Frestur til endurgreiðslu er þá einn mánuður frá því að hennar var krafist.

11. gr.

Eldri samningar og skilmálar um gatnagerðargjald.

Samningar um gatnagerðargjald sem lóðarhafar eða lóðareigendur hafa gert við Akureyrarbæ fyrir gildistöku gjaldskrár þessarar, svo og skilmálar um gatnagerðargjöld sem bæjaryfirvöld hafa sett fyrir þann tíma og lóðarhafi eða lóðareigandi undirgengist, halda gildi sínu.

12. gr.

Lögveðsréttur.

Gatnagerðargjaldi fylgir lögveð í lóð og fasteign þeirri sem það er lagt á í tvö ár frá gjalddaga og gengur ásamt vöxtum og kostnaði fyrir öllum veðkröfum sem á eigninni hvíla.

13. gr.

Aðili máls getur skotið ákvörðun samkvæmt samþykkt þessari til úrskurðar innviðaráðherra. Kærufrestur er þrjú mánuðir frá því að aðili fékk vitneskju um ákvörðunina.

14. gr.

Samþykkt og gildistaka.

Gjaldskrá þessi er samin og samþykkt af bæjarstjórn Akureyrarbæjar í samræmi við lög um gatnagerðargjald nr. 153/2006 og öðlast hún gildi við birtingu.

Við gildistöku þessarar gjaldskrár fellur úr gildi gjaldskrá sama efnis nr. 24/2024.
Gjaldskrá þessa skal endurskoða í desember ár hvert.
Gjaldskráin var samþykkt í bærstjórn 4. febrúar 2025.

F.h. Akureyrarbæjar, 10. febrúar 2025,

Inga Þöll Þórgnýsdóttir bæjarlögmaður.

B-deild – Útgáfudagur: 10. febrúar 2025