



Minnisblað - 28. janúar 2022

Varðar útreikning gatnagerðargjalda í Ísafjarðarbæ

Þegar samþykktir um gatnagerðargjöld í Fjallabyggð, Fjarðabyggð, Bolungarvík, Akureyri og Ísafjarðarbæ eru bornar saman kemur í ljós að þær eru í öllum meginráttum sambærilegar með þeirri undantekningu að álagningarprósentsan er hærri á Akureyri.

Í öllum tilfellum miðast gjaldstofninn við það byggingamagn sem heimilt er að reisa á lóð og því er hámarksnýtingarhlutfall í deiliskipulagi ráðandi þáttur við ákvörðun gatnagerðargjalda.

Í bréfi Skeiðs ehf. eru forsendur eftirfarandi:

Lóð:	4.105 m ²
Nýtingarhlutfall:	0,535
Brúttóstærð húss:	2209 m ²

Í samþykktum Ísafjarðarbæjar um gatnagerðargjöld iðnaðar- og atvinnuhúsa er álagningin 3,5% af fermetraverði vísitöluhúss Hagstofunnar sem í janúar 2022 er 249.569 kr. Það gerir 8.735 kr. á fermetra.

Miðað við uppgefna lóð og uppgefið nýtingarhlutfall væru álögð gatnagerðargjöld forsenduhússins svohljóðandi í Ísafjarðarbæ:

$$4105 * 0,535 * 8735 = 19.183.588 \text{ kr.}$$

Álagningarprósenta iðnaðar- og atvinnuhúsnaðis í samanburðarsveitarfélögunum:

Bolungarvík:	3,5%
Ísafjarðarbær:	3,5%
Fjarðabyggð:	3,8%
Fjallabyggð:	4,5%
Akureyri:	7,5%

Ef sviðið er víkkað út og álagning gatnagerðargjalda í fleiri sveitarfélögum eru skoðuð kemur í ljós að í Reykjavík er gjaldstofn gatnagerðargjalda sá sami og í Ísafjarðarbæ, en álagningarprósentsan er 9,4%. Gatnagerðargjöld forsenduhússins yrðu því:

$$4105 * 0,535 * 23459 = 51.520.069 \text{ kr.}$$

Í Hafnarfirði miðast grunnur gatnagerðargjalds við byggða fermetra. Álagningarprósentsan í Hafnarfirði er 9,0% af fermetraverði vísitöluhúss Hagstofunnar, sem gerir 22.461 kr. Gatnagerðargjöld forsenduhússins í Hafnarfirði yrðu því:

$$2209 * 22461 = 49.616.349 \text{ kr.}$$

Í Árborg er grunnur gatnagerðargjalds miðaður við fermetrafjölda sem heimilt er að reisa á viðkomandi í lóð samkvæmt deiliskipulagi. Álagningarprósentsan er 10% og gatnagerðargjöld forsenduhússins yrðu:

4105*0,535*24957= **54.809.939 kr.**

Í bréfi Skeiðs ehf. er tekið dæmi af gatnagerðargjöldum Æðartanga 12 á Ísafirði og þau sögð 32.618.560 kr.

Uppfærð miðað við byggingarvísitölu í janúar 2022 eru þau 35.857.175 kr. Af gjaldskrá og samþykktum samunburðarsveitarfélagana verður ekki séð að þau yrðu lægri í samunburðarsveitarfélögunum sé tekið tillit til nýtingarhlutfalls deiliskipulags Suðurtanga. Í forsenduhúsi Skeiðs ehf. er nýtingarhlutfallið sagt 0,535 sem er alls ekki reyndin í deiliskipulagi Suðurtanga þar sem það er 1,0.

Það sem þarna er við að etja, er að Æðartangi 12 er stór lóð með nýtingarhlutfallið 1,0, byggingarmagn sem nú er nýtt til rétt rúmlega hálf.

Sjá samþykktir sveitarfélaganna:

Ísafjarðarbær: <https://www.stjornartidindi.is/Advert.aspx?RecordID=10adf2c8-82bc-462f-93db-c72d46359a0c>

Bolungarvík: https://www.bolungarvik.is/media/2016/Samthykkt_um_gatnagerdargjald_2013.pdf

Fjallabyggð: <https://www.fjallabyggd.is/static/research/files/samthykkt-um-gatnagerdargjald-og-solu-byggingarrettar-i-fjallabyggd-vidbaetur-2018.pdf>

Fjarðabyggð: <https://www.fjardabyggd.is/Media/gjaldskra-fyrir-gatnagerdargjold-i-fjardabyggd.pdf>

Akureyri: https://www.akureyri.is/static/files/01_akureyri.is/pdf/Gjaldskrar2021/gjaldskra-gatnagerdargjalda-i-akureyrarbae-2021_1-juni_lokaskjal.pdf

Hafnarfjörður: <https://www.stjornartidindi.is/Advert.aspx?RecordID=77990479-cc05-4653-88e4-2cd58b4ccc16>

Reykjavík: <https://www.stjornartidindi.is/Advert.aspx?ID=7b79b7b3-2ba5-4e86-b10d-bb2ed65f5944>

Árborg: <https://www.arborg.is/media/gjaldskra/Samthykkt-um-gatnagerdargjold-2020-med-breytingum-jan.pdf>

Almennt eru samþykktir sveitafélaga um gatnagerðargjöld með sama sniði og hjá Ísafjarðarbæ, þó í einhverjum tilvikum er innheimt eftir fermetrum af byggingarmagni. Í þeim tilvikum er álagningarprósenta allt að 10 % af fermetraverði af vísitölufermetraverði fyrir iðnaðarhúsnæði sbr. Árborg.

Í samþykkt Ísafjarðarbæjar, er ákvæði umfram aðrar samþykktir sem hafa verið rýndar, heimilt sé að innheimta gatnagerðargjöld skv. meðaltalsnýtingarhlutfalli. Þá er gefið upp hámarks og lágmarks nýtingarhlutfall í skipulagi eru slíkar forsendur settar fram t.d. í íbúðarhluta Tunguhverfis en ekki á Suðurtanga.

Ekki verður séð að hægt sé að lækka gatnagerðargjöld í þessu tiltekna tilviki. Teldist það brot á jafnræðisreglu og á samþykktum sveitarfélagsins um gatnagerðargjald.

Möguleiki væri á að taka upp gildandi deiliskipulög í sveitarfélaginu og setja inn lágmarksnýtingarhlutfall, þannig að heimilt yrði að leggja á skv. meðtali, líkt og gert er í Tunguhverfi. Til að gæta jafnræðis þyrfti jafnvel að taka upp öll gildandi deiliskipulög í sveitarfélaginu, en ekki aðeins á þessu tiltekna svæði. Um óverulega breytingu er að ræða á deiliskipulagi, sem tæki ekki langan tíma, en einhver kostnaðarauki fylgir.

Verði ákveðið að samþykkja þessar breytingar má gera ráð fyrir umtalsvert lægri tekjum af gatnagerðargjöldum. Kostnaður sveitarfélagsins er þó alltaf sá sami, þ.e. gera þarf ráð fyrir gatnagerð, malbikun, fráveitulögnum og götulýsingu.

Athuga verður þó að lækkun gjalda út frá breyttu deiliskipulagi hefur aðeins áhrif eftir breytingar, en ekki á þegar álögð gjöld.

Áætluð gatnagerðargjöld fyrir iðnaðar- og athafnasvæðið við Suðurtanga í heild sinni m.v. nýtingarhlutfall eru 620,2 m.kr.-

Kostnaður vegna gatnagerðar skiptis í eftirfarandi liði.

3,2-3,3 Aðstaða og mælingar samtals

1 hluti Suðurtangi samtals

2 hluti Æðartangi samtals

3 hluti Hrafnatangi samtals

4 hluti Kriutangi samtals

3,7 Aukaverk/tímavinna/sérfræðivinna samtals

Götulýsing

þrepahreinsistöð

Samtals m vsk.



460.967.305

Lagt er til við bæjarráð að taka afstöðu til óskar Skeiðs ehf., um lækkun á gatnagerðargjöldum. Sviðsstjóri leggur til að lækkun á gatnagerðargjöldum verði gerð í gegnum skipulag þ.e. að sett verði inn ákvæði um lágmarksnýtingarhlutfall í deiliskipulagi. Slík breyting telst vera óveruleg

