



KANSLI 2022/142
KANSLI 2022.882
2022-06-29

TAXA FÖR DETALJPLANER OCH PLANBESKED

Gäller från 2022-09-01

Antagen av kommunfullmäktige 2022-06-22 § 62



TAXEBESTÄMMELSER

Inledande bestämmelser

Enligt denna taxa utgår avgift för:

- Planbesked
- Detaljplaner, med olika planförfaranden
- Områdesbestämmelser
- Planavgift i samband med bygglov/byggnmälan

Moms (mervärdesomsättningsskatt) debiteras inte för upprättande av detaljplaner, områdesbestämmelser, planbesked eller för planavgift i samband med bygglov/byggnmälan.

Allmänna bestämmelser

Beräkning av avgift

Enligt denna taxa betalas avgift för handläggning av planbesked och för upprättande av detaljplaner och områdesbestämmelser. Avgifterna tas ut med stöd av plan- och bygglagen och kommunallagen. Kommunen tar ut en avgift för kostnader i samband med detaljplanearbete. Normalt betalas avgiften av den som beställt detaljplanen i samband med att planen görs. Avgiften regleras då i ett så kallat plankostnadsavtal. Enligt plan- och bygglagen får en kommun ta ut avgifter av privatpersoner, företag och andra intressenter som får nya byggrätter i en detaljplan. Avgifterna får högst motsvara kommunens kostnader för att upprätta detaljplaner. Har planavgift inte reglerats i plankostnadsavtal faktureras planavgiften i samband med bygglov eller byggnmälan. Det innebär att du som söker bygglov kan bli skyldig att betala en planavgift utöver bygglovs- och mätavgifter.

Indexjustering

Avgiftsbeloppen i denna taxa är bestämda med utgångspunkt från kostnadsläge och prisindex för kommunal verksamhet (PKV) oktober månad året före det år taxan börjar gälla.

Samhällsbyggnadsnämnden får för varje kalenderår (avgiftsår) därefter besluta att justera avgiftsbeloppen (fasta avgifter och timavgifter) med den procentsats för PKV som är publicerad på SKR:s webbplats för oktober månad året före avgiftsåret.

Ikraftträdande

Denna taxa ska tillämpas från och med 2022-09-01.

Handläggningstid

Kommunen ska lämna planbesked inom tre månader genom beslutat serviceåtagande av samhällsbyggnadsnämnden. Det är lagstadgat i plan- och bygglagen (2010:900) att planbesked ska behandlas inom fyra månader. Handläggningen av en detaljplan tar normalt cirka 15 till 27 mån från

det att planarbetet startar, i snitt 21 månader. Utredningar under arbetets gång, samt yttrande från berörda myndigheter och sakägare, kan komma att förlänga processen och komplicera planförslaget.

Fakturering

Fakturering för planbesked sker direkt efter samhällsbyggnadsnämndens beslut, (oavsett om positivt eller negativt beslut om planbesked).

Fakturering för planarbetet sker i takt med de olika skedena i planprocessen, i enlighet med antalet nedlagda timmar multiplicerat med timkostnaden för planhandläggaren; vid samråd, vid granskning samt vid antagande, innan antagandebeslut tas i nämnden eller kommunfullmäktige. Detta ska framgå av plankostnadsavtalet.

Kostnad för grundkarta i samband med detaljplaneläggning bekostas av exploatören och faktureras separat, utöver kostnaden för handläggningen av respektive detaljplan.

Mervärdesskatt tas inte ut på avgifter enligt denna taxa, dvs den del av planläggningen som utförs av kommunen.

Kostnad för planbesked

Första steget mot att det upprättas en detaljplan är ett beslut från samhällsbyggnadsnämnden om ett positivt planbesked. Kostnaden för ett beslut om planbesked är **19 000 kr**. Avgiften är densamma oavsett planförfarande eller om det är ett positivt eller negativt planbesked. Planbesked tidsbegränsas till 2 år. Om planarbete inte påbörjats inom 2 år, ges möjlighet att ansöka om förlängning med 1 år i taget. Har perioden passerats får nytt planbesked sökas. Avgift för planbesked beräknas efter den plantaxa som gäller när ärendet diarieförs.

Kostnad för arbete med detaljplaner eller områdesbestämmelser

Den del av planhandläggningen som utförs av kommunen finansieras genom avgifter enligt denna taxa; antingen genom plankostnadsavtal och därmed bekostande av detaljplanen efterhand som den upprättas, eller alternativt i efterhand genom en planavgift, i samband med bygglovsavgiften.

Plankostnadsavtal

I de fall kommunen beslutar att upprätta en detaljplan upprättas ett plankostnadsavtal och en plankalkyl för planärendet enligt plantaxa och val av planförfarande enligt plan- och bygglagen. Avgift för framtagande av detaljplan beräknas efter den plantaxa som gäller när ärendet startas upp, d v s vid detaljplanestart, när plankostnadsavtal undertecknas av sökanden/exploatören.

I alla planärenden tillämpas tidsersättning. Timkostnaden för en planhandläggare är **1161 kr**.

Kommunen påbörjar inte ett planarbete om det inte finns ett, av bägge parter, undertecknat plankostnadsavtal. Avtalet är ett civilrättsligt avtal.

Om en extern konsult anlitas för att göra planhandlingarna kommer kommunen att ta en avgift enbart för granskning och administration av handlingarna, (myndighetsutövning) genom en reglering

av plankostnadsavtalet. Denna avgift kommer att vara baserad på timkostnad och tidsersättning för planhandläggaren.

Exempel på totala avgiftsnivåer utifrån val av planförfarande/planprocess

Utökat förfarande utan planprogram

450 000 - 650 000 kronor exklusive moms.



Ett utökat förfarande ska tillämpas om planförslaget inte är förenligt med översiktsplanen eller länsstyrelsens granskningsyttrande, eller är av betydande intresse för allmänheten, eller i övrigt av stor betydelse, eller kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Behov av att ta fram miljökonsekvensbeskrivning i planärendet gör att planärendet kommer hamna i den högre delen av kostnadsspannet. Miljökonsekvensbeskrivning tas fram av konsult, och bekostas av exploatören.

Utökat förfarande med planprogram

550 000 – 800 000 kronor exklusive moms.

Ett planprogram kan vara en del i ett utökat planförfarande om kommunen anser det lämpligt.

Standardförfarande

400 000 – 550 000 kronor exklusive moms.



Standardförfarandet kan tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Begränsat standardförfarande

150 000 – 350 000 kronor exklusive moms.



Begränsat standardförfarande kan tillämpas om förslaget till detaljplan uppfyller samma villkor som för standardförfarande, samt om planförslaget berör en åtgärd av mindre betydelse med en mycket

liten och tydlig samrådsrets som berörs. Godkännandet ska göras aktivt av samtliga i samrådsretsen. Planförslaget kan inte antas direkt om det skett ändringar efter godkännandet.

Samordnat förfarande

Kostnad 250 000 – 550 000 kronor exklusive moms.



När kommunen ska göra en detaljplan för ett ärende som även prövas enligt miljöbalken, väglagen eller lagen om byggande av järnväg kan förfarandena enligt de olika lagarna samordnas.

Förenklat förfarande

Kostnad 100 000 – 150 000 kronor exklusive moms.

Kan tillämpas om kommunen vill upphäva en detaljplan som är inaktuell eller förhindrar en önskvärd utveckling. Kan också tillämpas vid upphävande av tomtindelning.

Planavgift (som tas ut i samband med bygglov/byggnmälan)

Planavgiften följer SKR:s rekommendationer. När och om kommunen ska ta ut planavgift beskrivs detta i den gällande detaljplanens planbeskrivning. Enligt plan- och bygglagen 12 kap. 9 § ska planavgiften tas ut i samband med bygglov/byggnmälan. Planavgiften kan endast tas ut om fastighetsägaren har nytta av planen eller bestämmelserna. Planavgift tas ut för nybyggnad och tillbyggnad av en- och tvåbostadshus, komplementbyggnader för en- och tvåbostadshus, andra byggnader än en- och tvåbostadshus samt för anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av bygglovspliktiga anläggningar. Om nyttan med planen utnyttjas flera gånger, till exempel genom att byggnader rivs och nya byggnader uppförs, tas planavgift ut på nytt utifrån ovanstående principer om kommunens genomsnittliga kostnader för ärendetypen.

Planavgift = **mPBB x OF x PF**

mPBB = milliprisbasbelopp. För år 2022 är milliprisbasbeloppet 48,3 kr (SCB).

OF = objektsfaktor = byggnadens storlek angivet i BTA (yta)

PF = planfaktor

| Area i m2 (= BTA + OPA) | Objektsfaktor (OF) |
|-------------------------|--------------------|
| 50-75 | 4 |
| 76-99 | 5 |
| 100-149 | 6 |
| 150-199 | 8 |
| 200-299 | 10 |
| 300-499 | 14 |
| 500-799 | 20 |
| 800-1199 | 26 |
| 1200-1999 | 36 |
| 2000-2999 | 46 |
| 3000-3999 | 56 |
| 4000-4999 | 64 |
| 5000-5999 | 72 |
| 6000-7999 | 88 |
| 8000-9999 | 100 |

I ärenden gällande både huvudbyggnad och garage/carport räknas den sammanlagda BTA (bruttoarea) + OPA (öppenarea). I de fall ärendet har flera byggnader av samma typ beräknas areafaktorn efter dessa byggnaders totala BTA och OPA.

| | Planfaktor (PF), Nybyggnad | PF, Tillbyggnad | PF, Ändring |
|---------------------|-------------------------------|--------------------|----------------|
| Områdesbestämmelser | 18 | 12 | 5 |
| Detaljplan | 35 | 24 | 10 |