



Taxa

Uppdaterad 2023-02-20

Taxa

För kommunens planverksamhet

Fastställt av: Kommunfullmäktige

Fastställt datum: 2023-04-04

Dokumentet gäller från: Denna taxa träder i kraft den 1 maj 2023

Dokumentet gäller för: Berörda nämnder

Dokumentansvarig: Kommunstyrelsen, kommunledningskontoret

Diarienummer: KS/2023:51

Innehåll

Inledning.....	3
Formella grunder för avgifter	3
Självkostnadsprincipen.....	3
Plan- och bygglagen	3
Avgiftsbeslut	4
Betaling av avgift.....	4
Bestämmelser om plantaxa.....	4
Tidsersättning.....	4
Beräkning av avgifter enligt taxan	5
Beräkningsmetod.....	5
Planbesked.....	5
Avgift för planbesked	5
Enkel åtgärd.....	5
Medelstor åtgärd.....	6
Stor åtgärd	6
Planavgift.....	6
Planavgift i enighet med planavtal	6
Planavgift i samband med bygglov	7
Benämningar av faktorer för beräkning	7
Handläggningstid för detaljplan	8
Tabeller.....	8
Planfaktorer	8
Objektsfaktorer.....	8
Upprättande av nybyggnadskarta	9
Exempel.....	9
Avgiftsnivåer vid framtagande av detaljplan – exempel	9
Standardförfarande	9
Utökat förfarande	9
Begränsat standardförfarande	10

Inledning

Taxa med avgifter vid handläggning och prövning enligt plan- och bygglagen (2020:900) är beslutad med stöd av 12 kap. 8, 9 samt 10 §§ plan- och bygglagen.

Kommunen får ta ut avgift för planverksamhet och gäller vid planbesked, planavgift för detaljplan (vid bygglovsprövning), kostnader för framställning av arkivbeständiga digitala handlingar, upprättande av planprogram, områdesbestämmelser, planhandlingar eller andra relevanta handlingar vid upprättande av detaljplan.

Avgifterna är avsedda för att täcka kommunens kostnad för den aktuella myndighetsutövning eller tjänst.

Formella grunder för avgifter

Självkostnadsprincipen

Plan- och bygglagen reglerar genom 12 kap. 10 § att avgifter inte får överstiga kommunens genomsnittliga kostnad för den typ av besked, beslut eller handläggning som avgifter avser. Som huvudregel gäller självkostnadsprincipen för all kommunal verksamhet, som beskrivs i 8 kap. 3c § kommunallagen. Avgift får inte vara högre än det som svarar mot kostnaderna för de tjänster eller nyttigheter som kommunen tillhandahåller.

Syftet med självkostnadsprincipen är att verksamheten inte ska ge något ekonomiskt överskott. Under en längre tid får det totala avgiftsuttaget inte överstiga de totala kostnaderna för planverksamheten.

Vid beräkning av självkostnaden får, utöver externa kostnader, alla relevanta direkta och indirekta kostnader som verksamheten ger upphov till tas med. Direkta kostnader gäller exempelvis personalkostnader, material och utrustning. Externa kostnader gäller exempelvis lokalkostnader och administrationsavgifter.

Plan- och bygglagen

I 12 kap. 8 § i plan- och bygglagen (2010:900), anges vilka avgifter kommunen får ta ut.

1. Beslut om planbesked, förhandsbesked, villkorsbesked, startbesked, slutbesked och ingripandebesked
2. Beslut om lov
3. Tekniska samråd
4. Slutsamråd
5. Arbetsplatsbesök och andra tillsynsbesök på byggarbetsplatsen
6. Upprättande av nybyggnadskartor
7. Framställning av arkivbeständiga handlingar
8. Expediering och kungörelse enligt 9 kap 41 b §§, och
9. Andra tids- eller kostnadskrävande åtgärder

Kommunen får enligt 12 kap. 9 § ta ut en planavgift för att täcka kostnader för att upprätta eller ändra detaljplaner, områdesbestämmelser och planprogram vid:

- Bygglov för nybyggnad eller ändring av byggnad eller för annan lovpliktig anläggning eller skyltanordning med stöd av 16 kap 7 §. För den fastighet som bygglovet avser och har nytta av planen eller områdesbestämmelserna.

Grunden för hur avgifterna ska beräknas ska anges i taxa beslutad av kommunfullmäktige, vilket anges i 12 kap. 10 § plan- och bygglagen.

Avgifterna är inte momsbelagda, om inget annat anges.

Avgiftsbeslut

Tillämpningen av taxan och debiteringen i enskilda fall ankommer på den eller de kommunala nämnder som svarar för uppgiften i fråga. Beslut om påförande av avgift kan fattas av tjänsteman eller av enskilda förtroendevalda enligt delegeringsordningen.

Av ett beslut om avgift bör det framgå: hur stor avgiften är, med stöd av vilka bestämmelser som avgiften har debiterats, hur betalning ska ske, när betalning ska ske och hur avgiftsbeslutet kan överklagas.

Avgiften beräknas efter den taxa som gäller vid tidpunkten för beslutet.

Om en åtgärd inte kan hänföras till en särskild grupp i tabellerna, beslutar berörd nämnd om skälig avgift grundad på tidsersättning.

Betalning av avgift

Avgift erläggs av sökanden eller beställaren mot räkning i samband med expediering av beslut. Om särskilt beslut inte fattas i ärendet erläggs avgiften när beställd handling levererats eller åtgärd slutförts.

Betalning av avgift ska ske till kommunen inom den tid som anges i faktura. Betalas inte avgift innan förfallodag som anges på fakturan utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) från förfallodagen tills betalning sker. Avgifter kan tas ut i förväg.

Bestämmelser om plantaxa

Avgifterna tas ut med stöd av plan och bygglagen (2010:900) eller kommunallagen (2017:725), om inget annat anges. Taxan består av dessa bestämmelser med tillhörande tabeller, beslutad av kommunfullmäktige.

Tidsersättning

För avgifter som tas ut enligt tidsersättning (även kallad timdebitering) beräknas timkostnaden till 983 kronor per timme (år 2023). Timkostnaden räknas upp varje år enligt konsumentprisindex (KPI).

Vid tidsersättning är minsta debiterbara enhet en halv timma (30 minuter).

Beräkning av avgifter enligt taxan

Beräkningen av plantaxan innehåller ett värde som utgör en tusendel av gällande prisbasbelopp (mPBB), samt ärendeberoendefaktorer (objektsfaktor och planfaktor) som grundar sig på den tidsåtgång och komplexitet som handläggningen av respektive ärendetyp kräver. Därutöver läggs justeringsfaktor N till funktionen i syfte att anpassa avgiftsnivån till förhållanden inom kommunen.

För Forshaga kommun gäller justeringsfaktor N om **0,8** vid datum för beslut om taxan (2023). Justeringsfaktorn kan dock komma att ändras efter att detta dokument har tagits fram. Kommunfullmäktige kan besluta att faktor N ska vara lägre eller högre, och kan grunda sitt beslut på invånarantal eller på andra faktorer, t.ex. Sveriges Kommuner och Regioners kommungruppsindelning, dock alltid med beaktande av självkostnadsprincipen.

Beräkningsmetod

Planbeskedens grundformel: $0,8 \times \text{PBB} \times N$

Planavgiftens grundformel: $\text{mPBB} \times \text{OF} \times \text{PF} \times N$

Planbesked

Den som planerar att vidta en åtgärd som förutsätter att en detaljplan antas, ändras eller upphävs har rätt att få veta om kommunen har för avsikt att börja ett sådant planarbete. Den som vill vidta åtgärden kan då begära ett planbesked av kommunen (Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap. 3 §).

En begäran om planbesked ska vara skriftlig. Av begäran ska ändamålet med åtgärden framgå och en karta som visar vilket område som berörs ska bifogas. Om åtgärden gäller byggnadsverk ska ansökan innehålla en beskrivning av karaktären och den ungefärliga omfattningen. Det kan exempelvis vara husens högsta våningsantal, uppskattat antal lägenheter eller utformningen i stort, till exempel om husen ska vara friliggande eller sammanbyggda.

Kommunen ska lämna planbesked inom fyra månader genom beslut fattat av kommunstyrelsen från den dag då en komplett begäran kommit in. Kommunen och den som gjort begäran kan dock komma överens om en annan tid, både kortare och längre.

Avgift för planbesked

Avgiften för planbesked beror på åtgärdens omfattning enligt tre ärendekategorier; enkel åtgärd, medelstor åtgärd och stor åtgärd. Avgiften täcker kostnader för antalet nedlagda timmar där handläggning, interna resurser och administration ingår.

Både positiva och negativa besked debiteras med 100 %.

Enkel åtgärd

Med enkel åtgärd avses att det kräver ca 1 arbetsdag.

Begäran uppfyller något av följande kriterier:

1. Innehåller ny- eller tillbyggnadsprojekt för max två bostäder.
2. Projekt omfattande max 2000 m² markareal.
3. Verksamheter med en markareal om högst 1000 m² bruttoarea.

Uträkning av planbesked för enkel åtgärd: $0,2$ (1 arbetsdag) \times PBB \times N

Beräkningsexempel för positivt planbesked: $0,2 \times 53500 \times 0,8 = 8560$ kronor, utgår ifrån PBB som gäller för år 2023.

Medelstor åtgärd

Med medelstor åtgärd avses projekt som inte uppfyller kriterierna för enkel åtgärd och som inte uppfyller kriterierna för stor åtgärd. Medelstor åtgärd kräver ca 2 arbetsdagar.

Uträkning av planbesked för medelstor åtgärd: $0,4 \times$ PBB \times N

Beräkningsexempel för positivt planbesked: $0,4 \times 53500 \times 0,8 = 17120$ kronor, utgår från PBB som gäller för år 2023.

Stor åtgärd

Med stor åtgärd avses att det kräver ca 3 arbetsdagar för att hantera ärende om planbesked. Begäran uppfyller något av följande kriterier:

1. Bostadsprojekt omfattande mer än 10000 m² markareal.
2. Verksamhetsprojekt omfattande mer än 3000m² bruttoarea.
3. Projekt som antas kan innebära betydande miljöpåverkan.

Uträkning av planbesked för stor åtgärd: $0,6 \times$ PBB \times N

Beräkningsexempel för positivt planbesked: $0,6 \times 53500 \times 0,8 = 25680$ kronor, utgår från PBB som gäller för år 2023.

Planavgift

Arbetet med att utarbeta en detaljplan kan göras av kommunens planenhet eller av annan aktör, i överenskommelse med kommunen. Men det är bara kommunen som har befogenhet att bestämma om detaljplaneläggning ska ske och att anta en detaljplan, vilket brukar kallas för kommunalt planmonopol. En detaljplan är juridiskt bindande vid senare prövningar.

Planavgift i enighet med planavtal

Vid detaljplanläggning tecknas ett planavtal mellan intressenten och kommunen. Planavtal kan tecknas för framtagande av detaljplan, ändring av detaljplan, ändring av områdesbestämmelser eller planprogram. I planavtalet regleras ansvarsfördelningen mellan kommun och intressent, intressenten står för kommunens eller anlita konsults arbete enligt tidsersättning enligt antagen timtaxa. Arbetsmoment för framtagande av detaljplan som debiteras är exempelvis framtagande av planhandlingar, avstämningar internt och med andra myndigheter, utredningar, lantmåteravgifter, inmätningar, grundkarta eller fastighetsförteckning.

Kommunens arbete sker alltid till självkostnadspris.

Kommunen påbörjar inte ett planarbete om det inte finns ett planavtal som undertecknats av både kommun och intressent.

Timkostnaden för en planhandläggare: **983 sek** (år 2023).

Varje detaljplan har en grundkostnad 25 % av uppskattad totalkostnad, därutöver tillkommer resterade kostnadsuppskattning för respektive projekt.

Avgift tas ut enligt följande princip: när detaljplaneförslaget går ut på samråd ska 50 procent av uppskattad totalkostnad betalas, vid granskning betalas 25 procent av uppskattad totalkostnad och vid antagande betalas återstående kostnad, vilket regleras vid beslut om antagande av detaljplanen.

Tidsåtgång efter samråd beror helt på inkomna synpunkter från grannar och myndigheter i det specifika planärendet.

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

Kommunen har alltid rätt att styra innehållet i detaljplan som upprättas av extern konsult.

Planavgift i samband med bygglov

För att täcka kostnaderna för framtagande eller ändring av detaljplan kan kommunen välja att ta ut planavgift vid bygglov. Detta görs om det saknas en specifik intressent eller om kommunen är initiativtagare till en detaljplan. En planavgift debiteras varje gång ett bygglov beviljats inom planområdet. Planavgiften baseras på vilken typ av åtgärd som bygglovet gäller. Planavgift tas ut i samma omfattning som vid ett planenligt bygglov i de fall bygglov beviljas med avvikelse från detaljplanen. Avgiften tas inte ut för tidsbegränsade bygglov.

Planavgift tas ut för nybyggnad och tillbyggnad av en- och tvåbostadshus, komplementbyggnader för en- och tvåbostadshus, andra byggnader samt för anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av bygglovspliktiga anläggningar.

Planavgiften baseras på den objektsfaktor (BTA) som bygglovsansökan omfattar samt vilken planfaktor (PF) som gäller för den fastighet som ansökan avser.

Bruttoarea (BTA): Summan av alla våningsplanens area som begränsas av de omslutande byggnadsdelarnas utsida. Man räknar in alla våningar och våningsplan i en byggnad, även källare.

Planavgiften beräknas med värden från de tabeller som hör till taxan.

Planavgiftens grundformel: $mPBB \times OF \times PF \times N$

Benämningar av faktorer för beräkning

mPBB: Milliprisbasbelopp, det vill säga en tusendels prisbasbelopp. För år 2023 är mPBB 53,5 kr.

PF: Planfaktor, varierar beroende på åtgärd och plantyp

OF: Objektsfaktor, varierar beroende på objektets area

N: Kommunberoende justeringsfaktor som är 0,8

Handläggningstid för detaljplan

Handläggningen av en detaljplan tar normalt cirka ett till två år från det att planarbetet startat. Utredningar under arbetets gång, samt yttranden från berörda myndigheter och sakägare kan komma att påverka processen, påverka innehållet i planen samt förlänga tidsåtgången för framtagande av planen. Kommunen kan inte garantera att en detaljplan kan vinna laga kraft då detaljplan kan överklagas till högre instanser.

Tabeller

Planfaktorer

Planfaktor (PF) beroende på åtgärd.

Typ av plan	Planfaktor (PF) Nybyggnad	PF, Tillbyggnad/ ändring
Områdesbestämmelser/ Begränsat standardförfarande	30	15
Detaljplan Standardförfarande	45	30
Detaljplan – utökat förfarande	60	45

Objektsfaktorer

Objektsfaktor (OF) för handläggning av olika objekt, både huvudbyggnader, komplementbyggnader och anläggningar, beroende på storlekar.

I ärenden gällande både huvudbyggnad och komplementbyggnad (exempelvis garage) räknas den sammanlagda BTA+OPA.

Tabell OF Area (m ²) BTA + OF:	OF
0-49	4
50-99	5
100-149	6
150-199	8
200-299	10
300-499	14
500-799	20
800-1199	26
1200-1999	36
Därutöver för varje 1000-intervall	+10

Räkneexempel: Intressent söker bygglov för nybyggnad av två huvudbyggnader samt två komplementbyggnader. Bygglovets söks inom ett planlagt område där detaljplan togs fram genom standardförfarande. Byggnadernas sammanlagda BTA+OPA är om 400 m² enligt bygglovsansökan.

Uträkningen blir då: $53,5 \times 14 \times 45 \times 0,8 = 26\,964$ kronor (år 2023)

Upprättande av nybyggnadskarta

Nybyggnadskarta krävs vid bygglov och kan beställas från kommunens samhällsplaneringsenhet. Vid framtagande av nybyggnadskarta ingår inmätning av markhöjder och inmätning av andra påverkansfaktorer. Framtagande av nybyggnadskarta baseras på timtaxan.

Upprättande av nybyggnadskarta Ärendetyp:	Avgift:
Fastighetsarea 0-1999 m ²	9830 kr
Fastighetsarea 2000 – 4999 m ²	14745 kr
Fastighetsarea 5000 – 9999 m ²	20643 kr
Fastighetsarea 10 000 – 15 000 m ²	26541 kr
Fastighetsarea > 15 000 m ²	Tidsersättning

Exempel

Avgiftsnivåer vid framtagande av detaljplan - exempel

Kostnader vid framtagande av detaljplaner skiljer sig från fall till fall och därför finns det inga fasta priser. Framtagande av detaljplan debiteras per timma och kostnaderna beror helt på komplexiteten i området som ska planläggas. Utredningar och övriga kostnader kan tillkomma utöver detaljplanens kostnader. Exploateringsavtal styr detaljkostnader vid genomförande av planen.

Hur kostnader beräknas vid framtagande av detaljplan och ansvarsfördelning specificeras i ett planavtal som undertecknas av kommun och intressent. Planarbetet startar först när både kommun och intressent har undertecknat planavtalet.

Standardförfarande

Från ca 180 000 kronor, beroende på komplexitet.

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

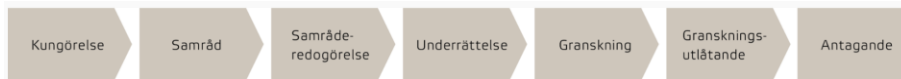


Processbild standardförfarande, från Boverket

Utökad förfarande

Från ca 250 000 kronor, beroende på komplexitet.

Ett utökat förfarande ska tillämpas om planförslaget inte är förenligt med översiktsplanen eller länsstyrelsens granskningsyttrande, 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. Utredningar och miljökonsekvensbeskrivning kan behöva tas fram, vilket medför tillkommande kostnader för intressent.



Processbild utökat förfarande, från Boverket

Begränsat standardförfarande

~ 100 000 – 200 000 kronor.

När planförslaget berör en åtgärd av mindre betydelse och samrådsretsen är liten kan standardförfarandet begränsas så att förslaget godkänns under samrådet. Planförslaget måste då vid samråd vara stort sett helt klart. Begränsat standardförfarande kan exempelvis väljas vid upphävande av del av plan som är av ringa betydelse.



Processbild begränsat standardförfarande, från Boverket