

**TJÄNSTESKRIVELSE**

Datum

2017-10-10

Samhällsbyggnadskontoret

Kommundelsnämnderna

Stadsbyggnadsnämnden

**Revidering av plantaxan 2018**

Diarienummer: SBN-2017-02086

**Sammanfattning av ärendet**

Ärendet avser antagande av ny taxa för planverksamhet som ska börja gälla från och med 1 januari 2018. Som ett led i att förenkla och effektivisera planarbetet revideras taxan för planverksamheten. Taxan ska vara enkel och tydlig samt lätt att kommunicera. Avsikten är inte att varken höja eller sänka avgifter.

**Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse daterad 10 oktober 2017

Förslag till plantaxa daterad 9 oktober 2017

**Ärendet**

Som ett led i att förenkla och effektivisera planarbetet revideras taxan för planverksamheten. Taxan ska vara enkel och tydlig samt lätt att kommunicera. Avsikten är inte att varken höja eller sänka avgifterna.

Den nya taxan för planverksamhet föreslås gälla från och med 1 januari 2018.

I förslaget till ny taxa föreslås fasta priser istället för de formler i kombination med ett så kallat milliprisbasbelopp som tidigare använts.

För planbesked föreslås tre fasta priser för tre olika typer av ärenden, enkla, medelstora respektive stora åtgärder. Avgiften föreslås vara 9 000 kr, 14 000 kr respektive 18 000 kr. Priserna är i princip oförändrade från gällande taxa (endast avrundade).

För detaljplaner enligt planavtal gäller som tidigare en avgift baserad på den arbetstid som krävs, genomsnittlig timkostnad samt nämndens övriga omkostnader för arbetet (utredningskostnader, konsulter m.m.).

Timersättningen för 2018 föreslås vara 1 200 kr för samtliga handläggarkategorier (chef, planhandläggare, rittekniker och administration).

För gällande detaljplaner där inte planavtal finansierat planarbetet tas en fast avgift ut som baseras på yta. Taxan skiljer på en- och tvåbostadshus samt flerbostadshus och andra verksamheter. Prisnivåerna för gällande detaljplaner är anpassade för att följa bygglovtaxans nivåer.

Diarienummer  
SBN-2017-02086

Fasta avgifter innebär att kostnaden är förutsägbar för sökanden och lätt att kommunicera. Taxan förenklas betydligt genom att fasta belopp används istället för formler för beräkning av avgifterna.

Föreslagen taxa ska användas i samtliga fall efter PBL:s införande 1987.

Förslaget till taxa ger även nämnden rätt att ändra avgiften om det finns särskilda skäl.

### **Samhällsbyggnadskontorets bedömning**

Mot bakgrund av ovanstående gör samhällsbyggnadskontoret bedömningen att den nya taxan förenklar och effektiviserar planarbetet. Taxan blir på detta sätt enkel och tydlig samt lätt att kommunicera.

### **Ekonomiska konsekvenser och finansiering**

Avsikten är inte att höja eller sänka avgifter.

För planbesked är prisnivån i princip oförändrad (endast avrundad).

Prisnivåerna för gällande detaljplaner är anpassade för att följa bygglovtaxans nivåer.

### **Kontorets/Förvaltningens förslag till nämnden**

1. Nämnden tillstyrker förslaget till ny taxa 2018, för planenhetens verksamhet.
2. Taxan börjar gälla från 1 januari 2018.
3. En förutsättning för att plantaxan ska gälla är att samtliga kommunalnämnder och stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget.

### **Beslutet ska skickas till**

SBK–Planenheten/akten

SBK–Stab- och strategi

Andreas Klingström

Planchef

Homan Gohari

Tf samhällsbyggnadsdirektör

Handläggare:

Andreas Klingström

Planchef

Telefon (direkt): +46 08-523 071 31

E-post: andreas.klingstrom@sodertalje.se

## FÖRSLAG TILL PLANTAXA 2018

### ***ALLMÄNT OM KOMMUNALA AVGIFTER***

#### *Kommunallagen*

Kommunernas rätt att ta ut avgifter allmänt sett framgår av 8 kap. 3b § kommunallagen (1991:900), som har följande lydelse:

”Kommuner och landsting får ta ut avgifter för tjänster och nyttigheter som de tillhandahåller. För tjänster och nyttigheter som kommuner och landsting är skyldiga att tillhandahålla, får de ta ut avgifter bara om det är särskilt föreskrivet”.

Första stycket ger kommunerna rätt att ta ut avgifter inom hela den sektorn som regleras i kommunallagen. Det enda kravet är att kommunen tillhandahåller en tjänst eller nyttighet som motprestation. Det gäller även ”frivilliga uppgifter” som tillhandahålls inom ramen för en obligatorisk verksamhet (se prop. 1993/94:188 s.79- 80). Detta innebär att kommunerna har möjlighet att ta ut avgifter för frivillig uppdragsverksamhet.

#### *Självkostnadsprincipen*

För byggnadsnämndens verksamhet reglerar 12 kap. 10 §, PBL att en avgift inte får överstiga kommunens genomsnittliga kostnad för den typ av besked, beslut eller handläggning som avgiften avser. För all kommunal verksamhet gäller dessutom allmänt självkostnadsprincipen som uttrycks i 8 kap. 3c § kommunallagen.

”Kommuner och landsting får inte ta ut högre avgifter än som svarar mot kostnaderna för de tjänster eller nyttigheter som kommunen eller landstinget tillhandahåller (självkostnaden)”.

Självkostnadsprincipen syftar på det totala avgiftsuttaget för en verksamhet. Kostnaderna i det enskilda fallet har inte någon betydelse för tillämpningen av självkostnadsprincipen. Vid beräkningen av självkostnaderna får alla relevanta kostnader som verksamheten ger upphov till tas med. Exempel på kostnader är personalkostnader, material, utrustning, lokalkostnader m.m. Verksamhetens andel av kommunens centrala service- och administrationskostnader räknas också med.

#### *Likställighetsprincipen*

Plan- och bygglagen innehåller inte några särskilda regler om hur avgifternas storlek i det enskilda fallet ska bestämmas, dvs. hur de totala kostnaderna ska fördelas på dem som är avgiftsskyldiga. Av betydelse för avgiftsuttaget i enskilda fall i kommunal verksamhet är däremot den s.k. likställighetsprincipen, som uttrycks i 2 kap. 2 § kommunallagen.

”Kommuner och landsting ska behandla sina medlemmar lika, om det inte finns sakliga skäl för något annat”.

Bestämmelsen innebär att särbehandling av vissa kommunmedlemmar eller grupper av kommun- medlemmar endast är tillåten på objektiva grunder. Likställighetsprincipen innebär vid fördelning av avgifter att lika avgift ska utgå för lika prestation eller att kommunmedlemmar som befinner sig i motsvarande läge ska betala samma avgifter.

## INLEDNING

Denna taxa gäller för nämndernas planverksamhet. Avgifterna tas ut i enlighet med 12 kap. 8-11 § Plan- och bygglagen (2010:900). Där anges:

- 8§** 1. beslut om planbesked, förhandsbesked, villkorsbesked, startbesked, slutbesked och ingripandebesked,  
2. beslut om lov,  
3. tekniska samråd och slutsamråd,  
4. arbetsplatsbesök och andra tillsynsbesök på byggarbetsplatsen,  
5. upprättande av nybyggnadskartor,  
6. framställning av arkivbeständiga handlingar,  
7. expediering och kungörelse enligt 9 kap. 41–41 b §§, och  
8. andra tids- eller kostnadskrävande åtgärder. Lag (2011:335).
- 9 §** Byggnadsnämnden får ta ut en planavgift för att täcka programkostnader och kostnader för andra åtgärder som behövs för att upprätta eller ändra detaljplaner eller områdesbestämmelser, om
1. nämnden ger bygglov för nybyggnad eller ändring av en byggnad, och
  2. den fastighet som bygglovets avser har nytta av planen eller områdesbestämmelserna. Det som enligt första stycket gäller i fråga om en byggnad ska också tillämpas på en anläggning som kräver bygglov enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 §.
- 10 §** En avgift enligt 8 eller 9 § får inte överstiga kommunens genomsnittliga kostnad för den typ av besked, beslut eller handläggning som avgiften avser. Grunderna för hur avgifterna ska beräknas ska anges i en taxa som beslutas av kommunfullmäktige.
- 11 §** En avgift enligt 8 eller 9 § ska betalas av den som är sökande eller har gjort anmälan i det ärende som beskedet, beslutet eller handläggningen avser. Avgiften får tas ut i förskott.

Avgifterna är avsedda att täcka kommunens kostnad för den aktuella myndighetsutövningen eller tjänsten. Mervärdesskatt utgår inte ut för avgifter i samband med myndighetsutövning. Belopp anges i kronor.

Nämnden har rätt att ändra avgiften om det finns särskilda skäl.

Vid areaberäkning gäller mätreglerna enligt svensk standard (SS 02 10 54). Alla berörda areor anges i bruttoarea (BTA) och/eller öppenarea (OPA) om inte annat anges. Avrundning av areor görs enligt avrundningsreglerna i svensk standard (SS014141).

## PLANBESKED

Avgiften för planbesked beror på den tänkta åtgärdens storlek och komplexitet, enligt nedanstående tabell. Avgift tas ut för såväl positiva som negativa beslut. Full avgift utgår från den dagen ärendet börjar handläggas. Samtliga ärenden beslutas i nämnd.

För försenade planbesked utgår ingen avgift. Det gäller om kommunen lämnar planbesked senare än fyra månader efter att en fullständig ansökan inkommit. Om längre tid än fyra månader överenskommit med den som begärt planbesked ska planbeskedet anses vara försenat endast om denna längre överenskomna tid överskrids.

<b>Enkel åtgärd</b>	<p>Med enkel åtgärd avses projekt som uppfyller <b>samtliga</b> följande kriterier:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Mindre projekt av enklare karaktär: ny- eller tillbyggnad av bostadshus omfattande högst två lägenheter <b>eller</b> ny- eller tillbyggnad av verksamheter upp till totalt 250 m<sup>2</sup> bruttoarea eller övriga projekt med en markarea om högst 2 000 m<sup>2</sup> <b>eller</b> ändrad mark- användning till något av ovanstående.</li> <li>2. Projektet ligger inom eller i direkt anslutning till detaljplanerad markanvändning av samma karaktär.</li> <li>3. Eventuellt planarbete kan antas vara möjligt att genomföra med enkelt planförfarande.</li> </ol>	<b>9 000 kr</b>
<b>Medelstor åtgärd</b>	<p>Med medelstor åtgärd avses projekt som <i>inte uppfyller samtliga kriterier</i> för enkel åtgärd eller som <i>inte uppfyller något av kriterierna</i> för stor åtgärd.</p>	<b>14 000 kr</b>
<b>Stor åtgärd</b>	<p>Med stor åtgärd avses projekt som uppfyller något av följande kriterier:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Projekt av större omfattning: bostadsprojekt omfattande mer än 100 lägenheter eller verksamhetsprojekt omfattande mer än 5 000 m<sup>2</sup> bruttoarea eller övriga projekt omfattande mer än 20 000 m<sup>2</sup> markarea eller ändrad markanvändning till något av ovanstående.</li> <li>2. Ärenden som kan antas innebära betydande miljöpåverkan.</li> </ol>	<b>18 000 kr</b>

## **DETALJPLAN**

Nämndens kostnader för att ta fram detaljplaner ska ersättas av den som har nytta av åtgärden. Kostnaden ersätts normalt genom avgift enligt planavtal med en beställare. För gällande planer som inte betalats genom avtal ska planavgift betalas av den som söker bygglov för åtgärder enligt planen.

Avgiften tas inte ut vid tidsbegränsat lov (9 kap. 33 § PBL).

För äldre planer fastställda före PBL:s införande den 1 juli 1987 utgår ingen planavgift.

### **Avgift enligt planavtal**

Kostnaderna för detaljplaner ersätts normalt genom att nämnden upprättar ett planavtal med den som beställer ett planarbete. I planavtalet specificeras betalningsvillkor och parternas åtaganden i övrigt.

Avgiften ska motsvara nämndens självkostnad för arbetet. Den beräknas med utgångspunkt från den arbetstid som krävs, genomsnittlig timkostnad samt nämndens övriga omkostnader för arbetet (utredningskostnader, konsulter m.m.).

Om en plan har flera beställare fördelas planavgiften schablonmässigt mellan beställarna i förhållande till deras nytta av planen eller enligt annan överenskommelse. Principen för fördelning av avgift mellan flera parter ska vara densamma oavsett om parterna betalar avgift vid olika tidpunkter eller om några parter erlägger avgift enligt avtal medan andra betalar i samband med markanvisning eller som planavgift vid bygglov.

Om kommunen bedömer att det behövs en strukturplan eller ett program för att underlätta planarbetet, ska nämndens självkostnad för detta ingå i planavgiften. Om ett sådant program har upprättats i förväg ska kostnaden ingå i planavgiften endast om programmet fortfarande är aktuellt och innebär att planarbetet underlättas.

Om programmet avser ett större område än planen omfattar och det behövs för flera detaljplaner inom programområdet ska kostnaden för program anpassas efter vad som är skäligt.

### **Avgift för gällande detaljplaner**

Om avgiften inte reglerats genom ett planavtal, kommer planavgiften att tas ut i samband med bygglov. Planavgiften betalas av den eller de som har nytta av detaljplanen. Planavgiften för gällande detaljplaner ska motsvara nämndens självkostnad för arbetet och beräknas på samma sätt som avgiften enligt avtal, det vill säga, med utgångspunkt från den arbetstid som krävs, genomsnittlig timkostnad samt nämndens övriga omkostnader för arbetet (utredningskostnader, konsulter m.m.).

Om en detaljplan eller områdesbestämmelse berör flera parter som har nytta av planen (t.ex. flera fastighetsägare) fördelas planavgiften schablonmässigt mellan dem i förhållande till deras nytta av planen eller enligt vad de sinsemellan överenskommit. Principen för fördelning av avgift mellan flera parter ska vara densamma oavsett om parterna betalar planavgift vid olika tidpunkter eller om några parter erlägger avgift enligt avtal medan andra betalar planavgift för gällande detaljplaner.

Om en gällande detaljplan har upprättats utan planavtal och gäller mark som kommunen äger och avser upplåta/överlåta till en eller flera byggherrar, ska avgiften erläggas till nämnden vid tiden för kommunens markanvisning eller senast vid bygglov.

Planavgiften består av fasta priser för ärenden som rör en- och tvåbostadshus och komplementbyggnader till dessa, tabell 1. För andra byggnader och anläggningar baseras planavgiften på area i kvadratmeter (bruttoarea + öppenarea), tabell 2.

<b>Tabell 1 Planavgifter för en- och tvåbostadshus med tillhörande komplementbyggnader</b>	
Bygga ett nytt en- eller tvåbostadshus på högst 100 m <sup>2</sup> , inklusive eventuellt kompletterande byggande i samma ansökan (t ex garage, carport, växthus samt murar och plank)	23 000
Bygga ett nytt en- eller tvåbostadshus över 100 m <sup>2</sup> , inklusive eventuellt kompletterande byggande i samma ansökan (t ex garage, carport, växthus samt murar och plank)	32 000
Bygga ett nytt en- eller tvåbostadshus över 250 m <sup>2</sup> , inklusive eventuellt kompletterande byggande i samma ansökan (t ex garage, carport, växthus samt murar och plank)	40 000
Tillbyggnad eller påbyggnad (t ex skärmtak, inglasat uterum, en entré eller flera takkupor) på <b>högst</b> 15 m <sup>2</sup> , inklusive eventuella fasadändringar som fönsterbyten	6 100
Tillbyggnad eller påbyggnad (t ex skärmtak, inglasat uterum, en entré eller flera takkupor) på <b>över</b> 15 m <sup>2</sup> , inklusive eventuella fasadändringar som fönsterbyten	12 000
Tillbyggnad eller påbyggnad (t ex skärmtak, inglasat uterum, en entré eller flera takkupor) på <b>över</b> 40 m <sup>2</sup> , inklusive eventuella fasadändringar som fönsterbyten	13 000
Bygga nytt eller bygga till komplementbyggnader (t ex skärmtak, garage, carport eller växthus) på <b>högst</b> 15 m <sup>2</sup> , inklusive eventuella fasadändringar som fönsterbyte	6 100
Bygga nytt eller bygga till komplementbyggnader (t ex skärmtak, garage, carport eller växthus) på <b>över</b> 15 m <sup>2</sup> , inklusive eventuella fasadändringar som fönsterbyte	9 300



<b>Tabell 2 Ny- och tillbyggnad flerbostadshus, byggnader för verksamheter och anläggningar (radhus och kedjehus med gemensam fastighet,) per yta (m<sup>2</sup>)</b>	
1 - 50 m <sup>2</sup>	13500
51 - 100	19000
101 - 200	28000
201 - 400	41000
401 - 700	58000
701 - 1 000	76000
1001 - 1 500	87000
1501 - 2 000	106000
2001 - 3 000	139000
3001 - 4 000	162000
4001 - 6 000	185000
6001 - 8 000	233000
8001 - 11 000	284000
11 001 - 15 000	362000
15 001 - 20 000	417000
20 001 - 25 000	471000
Därutöver för varje 5 000-intervall	44 000

## **PLANA VGIFT FÖR STRUKTURPLANER, PLANPROGRAM OCH OMRÅDESBESTÄMMELSER**

Om kommunen har bedömt att det behövs en strukturplan eller ett program för att underlätta planarbetet, ska nämndens självkostnad för detta ingå i planavgiften i de fall planavtal upprättas.

För områdesbestämmelser utgår ingen planavgift.

## **PLANA VGIFT FÖR UPPHÄVANDE AV ÄLDRE FASTIGHETSPLAN/TOMTINDELNING**

Planavgift för detaljplan som enbart avser upphävande av äldre fastighetsplan/tomtindelning (som inte innebär ändring av gällande byggrätt) utgår med 75 000 kronor för upp till 5 fastigheter. Därefter utgår ytterligare 25 000 kr per tillkommande fastighet. Dessa prisnivåer gäller endast när upphävandet sker med enkelt planförfarande.

## **TIDSERSÄTTNING**

Tidsersättning används vid beräkning av avgift för detaljplan då avtal tecknas.

Avgifter kan även grundas på tidsersättning då de inte kan avgiftsberäknas med rimligt resultat enligt taxan.

Tidsersättning utgår med avgift per timme. Minsta debiterbara tid är 0,5 timme.

Timpriset för handläggare som arbetar inom planverksamheten uppgår för år 2017 till 1 200 kronor.