



Samhällsbyggnadsförvaltningen

## PLANTAXA 2021

Fastställd av kommunfullmäktige 2020-12-14, § 271.

*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 detaljplane-arbete. 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. Det innebär att du som söker bygglov kan bli skyldig att betala en planavgift utöver bygglovs- och mätavgifter.*

### Planbesked

Första steget mot att det upprättas en detaljplan är ett beslut från samhällsplaneringsnämnden om ett positivt planbesked. Kostnaden för ett beslut om planbesked är 15 000 SEK. 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.

### Avgifter för arbete med detaljplaner eller områdesbestämmelser

Den del av planhandläggningen som utförs av kommunen finansieras genom avgifter enligt denna taxa eller alternativt genom en planavgift som ingår i den kommande bygglovsavgiften.

### 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 bygglovspflichtiga 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 2021 är milliprisbasbeloppet 47,6 kr (SCB).

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

**PF** = planfaktor

Area (m <sup>2</sup> ) -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+OPA.

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

### 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 beräknas efter den plantaxa som gäller när ärendet diarieförs.

I merparten av planärenden tillämpas tidsersättning. Timkostnaden för en planhandläggare är 1055 SEK exklusive moms.

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.

### Handläggningstid

Kommunen ska lämna planbesked inom fyra månader genom beslut av samhällsplaneringsnämnden.

Handläggningen av en detaljplan tar normalt cirka ett till två år från det att planarbetet startar. 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 samhällsplaneringsnämndens beslut. Fakturering för planarbetet kan ske efter slutförda skeden i planprocessen eller efter det att detaljplanen antagits av kommunfullmäktige. Detta ska framgå av plankostnadsavtalet.

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

### Exempel på totala avgiftsnivåer utifrån val av planförfarande/planprocess:

#### Utökad förfarande utan planprogram

400 000 - 600 000 kronor exklusive moms.



Ett utökad 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 kan tas fram av konsult vilket medför kostnader för exploitören.

#### Utökad förfarande med planprogram

500 000 – 750 000 kronor exklusive moms.

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

#### Standardförfarande

350 000 – 500 000 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**

100 000 – 350 000 kronor exklusive moms.



### **Samordnat förfarande**

Kostnad 200 000 – 500 000 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 50 000 – 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.