



Plan- och byggtaxa 2.0

Antagen av kommunfullmäktige 2016-11-24 KF § 142



Innehåll

INLEDNING	3
Avgifter	3
ALLMÄNNA REGLER OM KOMMUNALA AVGIFTER.....	4
Kommunallagen	4
Självkostnadsprincipen.....	4
Likställighetsprincipen	4
ADMINISTRATIVA RUTINER	5
Kommunfullmäktiges beslut om taxa.....	5
Avgiftsbestämning.....	5
Betaling av avgift	5
Upplysning om överklagande.....	5
Återbetalning och avräkning	5
Mervärdesskatt	6
Byggsanktionsavgifter.....	6
AVGIFTER	7
Allmänt.....	7
Tidssättning	7
Avgifter för en- två- eller fritidshus och komplement till detta	8
Åtgärder för en- och tvåbostadshus som inte kräver bygglov, endast anmälan eller dispens	8
Avgift för flerbostadshus, byggnader för verksamheter och anläggningar	9
Besked och dispenser	11
Kartor och mätning.....	12
DETALJPLANER OCH OMRÅDESBESTÄMMELSER	13
Planbesked.....	13
Detaljplaner och områdesbestämmelser	13
Avgift enligt planavtal.....	13
Planavgift för upphävande av äldre fastighetsplan.....	13

INLEDNING

Denna taxa gäller för plan- och byggenhetens verksamheter. Avgifterna tas ut i enlighet med 12 kapitlet 8 § plan- och bygglagen, kommunallagen 8 kapitel 3b §, om inget annat anges.

Avgifterna är avsedda att täcka kommunens kostnad för den aktuella myndighetsutövningen eller tjänsten. Avgifterna är inte momsbelagda, om inget annat anges. Belopp anges i kronor. Taxan består av bestämmelser med tillhörande tabeller.

Avgifter

Särskilda föreskrifter om avgifter för kommunernas verksamhet inom plan- och byggenhetens ansvarsområde finns i 12 kapitlet plan- och bygglagen.

Där anges att kommunen får ta ut avgifter för:

- Beslut om lov
- Beslut om planbesked, förhandsbesked, villkorsbesked, startbesked, slutbesked och ingripandebesked
- Tekniska samråd och slutsamråd
- Arbetsplatsbesök och andra tillsynsbesök på byggarbetsplatsen
- Upprättande av nybyggnadskartor
- Framställning av arkivbeständiga handlingar
- Kungörelser enligt 9 kap. 41 § tredje stycket
- Planavgift för detaljplaner och områdesbestämmelser
- Andra tid- eller kostnadskrävande åtgärder t ex utstakning

Taxan omfattar även andra avgifter i plan- och byggenhetens verksamhet såsom:

- Mätningstekniska tjänster och kartor
- Fastighetsrättsliga uppdrag
- Ärenden angående strandskyddsdispens
- Ärenden angående markarrenden och försäljning

ALLMÄNNA REGLER OM KOMMUNALA AVGIFTER

Kommunallagen

Kommunernas rätt att ta ut avgifter allmänt sett framgår av 8 kapitlet 3b § kommunallagen, 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 nytta som motprestation. Det gäller även ”frivilliga uppgifter” som tillhandahålls inom ramen för en obligatorisk verksamhet. Detta innebär att kommunerna har möjlighet att ta ut avgifter för frivillig uppdragsverksamhet.

Självkostnadsprincipen

För plan- och byggenhetens verksamhet reglerar 12 kapitlet 10 § plan- och bygglagen, 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 kommunmedlemmar 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.

ADMINISTRATIVA RUTINER

Kommunfullmäktiges beslut om taxa

Enligt 12 kapitlet 10 § plan- och bygglagen att det är kommunfullmäktige som ska fatta beslut om grunderna hur avgifterna ska beräknas. Kommunfullmäktige kan inte delegera rätten att besluta om taxan till en nämnd. Detta innebär att taxan, så väl som ändring av taxan måste beslutas av kommunfullmäktige. Taxan grundar sig på den genomsnittliga tid verksamheten lägger ner i varje ärende multiplicerat med den timtaxa som kommunfullmäktige beslutat. Taxans layout ingår inte i taxebeslut och kan ändras utan beslut.

Avgiftsbestämning

Avgift tas ut enligt den taxa som gäller vid tidpunkten för beslutet eller, om särskilt beslut inte fattas i ärendet, då handläggningen som avgiften avser är utförd. Planavgift enligt avtal tas ut enligt den taxa som gäller när avtalet ingåtts. Om det finns särskilda skäl, som motiverar en höjning eller minskning av avgiften, får nämnden besluta detta för visst slag av ärenden eller för särskilt ärende. Om en åtgärd inte kan hänföras till en särskild grupp i tabellerna, beslutar nämnden om skälig avgift grundad på tidersättning. Vissa uppdrag ska faktureras med tidersättning som grund.

Flertalet av avgifterna beräknas som en funktion av ett grundbelopp och olika ärendeberoende faktorer. Upplysningar om taxans konstruktion m.m. finns i bilagan ”Formler för beräkning av avgifter”. Ändring av taxans konstruktion, omfattning och grundbelopp beslutas av kommunfullmäktige.

Betalning av avgift

Avgift enligt denna taxa betalas av sökanden/beställaren mot faktura när denne tillställts beslut, beställd handling levererats eller beställd åtgärd vidtagits. Betalning av avgift ska ske till nämnden inom den tid som anges i faktura. Betalning av planavgift enligt avtal ska ske enligt de villkor som anges i avtalet. Betalas inte avgift vid den förfallodag som anges i fakturan utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) från förfallodagen tills betalning sker. Vad gäller krav och inkasso tillämpar enheten de bestämmelser som håller övergripande för kommunen. Avgifter kan tas ut som förskott.

Upplysning om överklagande

Plan- och byggenhetens beslut om debitering kan överklagas genom laglighetsprövning, enligt plan- och bygglagen 13 kapitel 2- 3, 8 och 16 §§ samt 22-25 §§ förvaltningslagen. Den som vill överklaga ska lämna in handlingarna till plan- och byggenheten. Den ska ha kommit in dit inom tre veckor från den dag då klaganden fick del av beslutet.

Plan- och byggenheten prövar om skrivelsen med överklagandet har kommit in i rätt tid. Om skrivelsen inte avvisas, ska den överlämnas till länsstyrelsen, som har rätt att pröva överklagandet, som första instans.

Återbetalning och avräkning

Åtgärder som debiterats men ej utförts utan att sökanden har någon skuld däri återbetalas om sökanden så begär. Om slutlig avgift för bygglov inkl. startbesked avviker ifrån i förskott betald avgift ska avräkningen ske senast när slutbesked utfärdas. Uttagen avgift för beslut som upphävs återbetalas med 50 %. För planavgift enligt avtal gäller de villkor som anges i avtalet.

Mervärdesskatt

Mervärdesskatt utgår inte för avgifter i samband med myndighetsutövning. Mervärdesskatt tillkommer på avgifter för lägeskontroll, markering/inmätning av tillfällig mätpunkt och andra mätningstekniska uppdrag.

Byggsanktionsavgifter

För överträdelser av plan- och bygglagen ska byggsanktionsavgift tas ut enligt 9 kapitlet plan- och byggförordningen.

AVGIFTER

Allmänt

Denna del av taxan innehåller avgifter för bygglov, marklov, rivningslov, förhandsbesked, ingripandebesked, villkorsbesked, anmälan samt strandskyddsdispens. Strandskyddsdispens handläggs enligt Miljöbalken.

I avgiften ingår kostnaden för handläggningen från lov fram till och med slutbesked. Avgiften tas ut i samband med beslut om lov. Därmed tas avgift för genomförandeskedet i ett bygglovärende ut i förskott. Om bygget inte genomförs innan bygglovet förfallit återbetalas 20 % av avgiften om sökanden begär det. En sådan begäran ska göras senast tre månader efter det att bygglovet förfallit. Ingen ränta betalas ut. I de fall där endast anmälan krävs är det från anmälan till slutbesked som avgiften avser. I dessa fall tas avgiften ut i samband med startbesked. Ingen del av någon avgift återbetalas om startbesked getts.

Om sökanden önskar fler lovbeslut i samma ärende tas kostnad ut för den del som ingår i varje nytt beslut. I nybyggnadsprojekt ingår ett tekniskt samråd, ett startbesked, ett platsbesök, ett slutsamråd, ett interimistiskt slutbesked och ett slutbesked per byggnad inom samma fastighet.

Avgiften för tidsbegränsat bygglov och bygglov av säsongskaraktär är densamma som för permanenta lov. Vid två eller flera åtgärder, adderas beloppen för respektive åtgärd, om inget annat anges. Förlängning av tidsbegränsat lov är 50 % av avgiften för permanent lov, förutsatt att slutbesked/slutbevis erhållits i det tidigare lovet.

Avgiften för ett lov där det finns ett lov som gått ut, eller håller på att gå ut, är detsamma som för ett helt nytt lov. Bygglovspliktiga ändringar i ett givet och gällande lov hanteras också som ett nytt beslut och debiteras enligt taxan för åtgärden som ändras.

Vid areaberäkning gäller mätreglerna enligt svensk standard (SS 02 10 54). Areor i den del som rör en och tvåbostadshus utgår från byggnadsarean och övriga från bruttoarea (BTA) och/eller öppenarea (OPA). Avrundning av areor görs enligt avrundningsreglerna i svensk standard (SS014141).

Tidssättning

Tidersättning utgår med avgift per timme. Minsta debiterbara tid är 0,5 timme. Avgiften per timme samtliga kategorier är **840 kr** för år 2016. Avgiften regleras för varje år motsvarande prisindex kommunal verksamhet (PKV). Plan- och byggenheten har även rätt att justera uppenbara felaktigheter i taxan utan att nytt fullmäktigebeslut erfordras.

Kap.1

Avgifter för en- två- eller fritidshus och komplement till detta

Till nedanstående tillkommer avgifter i kap 2.

Åtgärd	Avgift
Bygga ett nytt en- två- eller fritidshus under 100 kvadratmeter*	18 480 kr
Bygga ett nytt en- två- eller fritidshus över 100 kvadratmeter*	21 840 kr
Bygga ny eller bygga till en komplementbyggnad (t.ex. garage, carport eller växthus) om max 25 kvm, inklusive eventuella fasadändringar som fönsterbyte.	5 040 kr
Bygga ny eller bygga till en komplementbyggnad (t.ex. garage, carport eller växthus) om över 25kvm, inklusive eventuella fasadändringar som fönsterbyte.	7 560 kr
Tillbyggnad max 15 kvm (t.ex. inglasat uterum, ny entré, stora takkupor, höga altaner och skärmtak), inklusive eventuella fasadändringar.	5 880 kr
Tillbyggnad över 15 kvm (t.ex. inglasat uterum, stora takkupor, höga altaner och skärmtak), inklusive eventuella fasadändringar.	14 280 kr
Mindre yttre ändring (t.ex. omfärgning, små takkupor, nytt fönster eller ny dörr)	2 940 kr
Större yttre ändring (t.ex. ny balkong, låga altaner, solpaneler, tilläggsisolering och byte av tak och fasadmaterial)	4 200 kr
Upplag (t.ex. container)	3 360 kr
Plank och murar (inklusive eventuella markarbeten i direkt anslutning till dessa)	4 200 kr
Markförändringar (t.ex. schaktning eller trädfällning)	3 360 kr
Rivning	3 360 kr
Väsentligt ändrad användning av hel eller del av byggnad (inklusive inre ändringar och fasadändringar)	4 200 kr
Inreda en ny bostad, inklusive inre ändringar och fasadändringar	4 200 kr

**Avgift för garage/komplementbyggnad om max 50 kvadratmeter, installation av eldstad samt rivningslov i samma ansökan utgör ingen separat avgift.*

Åtgärder för en- och tvåbostadshus som inte kräver bygglov, endast anmälan eller dispens

Åtgärd	Avgift
Tillbyggnad av bostadshus, max 15 kvm	4 620 kr
Bygga ny komplementbyggnad på småhustomt, max 25 kvm	4 620 kr
Bygga nytt komplementbostadshus på småhustomt, max 25 kvm	9 660 kr
Inreda en ny bostad i enbostadshus, inklusive inre ändringar	4 620 kr
Uppföra en eller två takkupor på bostadshus	1 680 kr
Mindre inre ändring i småhus (t.ex. nyinstallation eller väsentlig ändring av eldstad, vatten/avlopp eller ventilation, håltagning i bärande konstruktion)	1 680 kr
Större inre ändring i småhus (t.ex. grundförstärkning eller fler mindre ändringar)	4 620 kr
Installation eller ändring av eldstad eller rökkanal	1 680 kr
Strandskyddsdispens bostads eller fritidshus	8 820 kr
Strandskyddsdispens komplement- eller tillbyggnad	6 300 kr

Avgift för flerbostadshus, byggnader för verksamheter och anläggningar

Stora volymsskapande takkupor och altaner som är höga debiteras som tillbyggnader. Mycket enkla byggnader så som hallbyggnader, skärmtak, miljöstugor, carportar, transformatorstationer och liknande oinredda konstruktioner samt manskapsbodar debiteras med 75 % av beloppen

Ny- och tillbyggnader	
Areal	Avgift
1 - 50	8 820 kr
51 - 100	11 340 kr
101 - 200	24 780 kr
201 - 400	29 820 kr
401 - 700	31 500 kr
701 - 1 000	33 180 kr
1 001 - 1 500	34 860 kr
1501 - 2000	40 740 kr
2 001 - 3 000	44 100 kr
3 001 - 4 000	45 780 kr
4 001 - 6 000	47 460 kr
6 001 - 8 000	49 140 kr
8 001 - 11 000	50 820 kr
11 001 - 15 000	52 500 kr

Ändrad användning eller planlösning	
Areal	Avgift
upp till 100	5 880 kr
101 - 500	16 800 kr
501 - 2000	21 000 kr
mer än 2000	25 200 kr

Ändringar	
Åtgärd	Avgift
Liten yttre ändring (t.ex. fönsterbyten, inglasning av 1-2 balkonger, omfärgning)	2 520 kr
Stor yttre ändring (t.ex. små takkupor, omfärgning i samband med byte av fasadmateriel och/eller tilläggsisolering)	5 880 kr

Övriga	
Åtgärd	Avgift
Enklare rivningar	2 268 kr
Större rivningar (t.ex. flerbostadshus och byggnader med miljöfarligt avfall som bensinstationer och industrier)	9 240 kr
Parkeringsplatser under 10 bilar	4 200 kr
Parkeringsplatser över 10 bilar	7 560 kr
Plank och murar (inklusive eventuella markarbeten i direkt anslutning till dessa)	4 200 kr
Bullerplank och andra bullerskyddande åtgärder	5 880 kr
Markförändringar (t.ex. schaktning och trädfällning)	4 200 kr
Upplag (t.ex. återvinningsstation eller containrar)	4 200 kr
Stort upplag (t.ex. materialgårdar)	10 920 kr
Cisterner	6 720 kr
Bygglov vindkraftverk, radio- och telemaster, torn (inklusive teknikbodas) per st.	16 800 kr
Anmälan vindkraftverk, radio- och telemaster, torn (inklusive teknikbodas) per st.	12 600 kr
Småbåtsbrygga (för minst 10 båtar, såväl ponton som fast anlagd)	7 560 kr
Stora anläggningar (t.ex. idrottsplatser) (avgift för ev. byggnader tillkommer)	19 320 kr

Skyltar	
Åtgärd	Avgift
Liten skylt (under 1 kvm)	2 100 kr
Mellanstor skylt (1 - 5 kvm)	3 360 kr
Stor skylt (6 - 20 kvm)	5 040 kr
Extra stor skylt (mer än 20 kvm)	8 400 kr
Fristående skylt (t.ex. pylon, markskylt och markvitrin)	5 880 kr
Ljusordning (t.ex. fasadbelysning eller belysning av idrottsplatser)	5 880 kr

Kap 2.

Besked och dispenser

Besked	
Åtgärd	Avgift
Ytterligare startbesked	840 kr
Ytterligare samråd	2 520 kr
Ytterligare platsbesök	3 360 kr
Ytterligare interimistiskt slutbesked eller slutbesked	840 kr
Villkorsbesked	2 520 kr
Ingripandebesked	2 520 kr
Avvisat ärende	840 kr
Återtaget ärende, i tidigt skede	Ingen avgift
Återtaget ärende, efter kommunikering av tjänsteutlåtande	50% av avgift
Förhandsbesked (positivt och negativt)	8 400 kr

Strandskyddsdispens	
Åtgärd	Avgift
Bostads eller fritidshus	8 820 kr
Komplement- eller tillbyggnad	6 300 kr
Verksamhetsbyggnader	8 820 kr
Transformatorstationer och nodhus*	3 780 kr

* Tillsvidare enligt beslut KF § 88 taxa nodhus 2015-11-19, Dnr 2015 KS0265 (Endast nodhus)

Kartor och mätning

Åtgärd	Avgift
Karta till en- två- eller fritidshus	6 720 kr
Karta till större tillbyggnader på bostadshus (över 50kvm)	4 200 kr
Karta till mindre tillbyggnader, garage, och komplementbyggnader	2 520 kr
Karta till verksamhetslokaler, flerbostadshus och annat	Timdeb.

Utsättning en- två- eller fritidshus	5 040 kr
Utsättning större tillbyggnader på bostadshus	3 360 kr
Utsättning mindre tillbyggnader, garage, och komplementbyggnader	3 360 kr
Utsättning verksamhetslokaler, flerbostadshus och annat	Timdeb.

Lägeskontroll en- två- eller fritidshus	1 680 kr
Lägeskontroll större tillbyggnader på bostadshus	1 680 kr
Lägeskontroll mindre tillbyggnader, garage, och komplementbyggnader	840 kr
Lägeskontroll verksamhetslokaler, flerbostadshus och annat	4 200 kr

STÖRRE BYGGNADER OCH ANLÄGGNINGAR (BYA > 70 kvm)		Utstak- ning	Läges- kontroll
NYBYGGNAD	< 1.0 m från gräns	JA	JA
	> 1.0 m från gräns	JA	NEJ
TILLBYGGNAD	< 1.0 m från gräns	Motbyggd befintlig byggnad i gräns	NEJ
		Förlängning av befintlig byggnad i gräns	JA
		Övriga fall	JA
	> 1.0 m från gräns	NEJ	NEJ

MINDRE BYGGNADER OCH ANLÄGGNINGAR (BYA < 70 kvm)		Utstak- ning	Läges- kontroll
NYBYGGNAD	< 1.0 m från gräns	JA	JA
	> 1.0 m från gräns	NEJ	JA
TILLBYGGNAD	< 1.0 m från gräns	Motbyggd befintlig byggnad i gräns	NEJ
		Förlängning av befintlig byggnad i gräns	JA
		Övriga fall	JA
	> 1.0 m från gräns	NEJ	NEJ

DETALJPLANER OCH OMRÅDESBESTÄMMELSER

Planbesked

Plan och byggenhetens avgift för planbesked är **12 000 kronor**, vilket motsvarar omkring fjorton timmars arbete. För negativt planbesked, som innebär att kommunen inte avser inleda en planläggning utgår full avgift. Återkallas ansökan innan ärendet har avgjorts debiteras 50% av avgiften. Om planavtal skrivs inom 6 månader från planbesked återbetalas 50% av avgiften.

En begäran om planbesked kan, enligt 5 kapitlet 2 § plan- och bygglagen, göras av den som har för avsikt att vidta en åtgärd som kan förutsätta att en detaljplan eller områdesplan antas, ändras eller upphävs.

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

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Plan- och byggenhetens kostnader för att ta fram detaljplaner och områdesbestämmelser ska ersättas av den som har nytta av åtgärden. Kostnaden kan variera från mindre än 150 000 kr till flera miljoner, beroende på arbetets omfattning. Kostnaden ersätts normalt genom avgift enligt avtal med en beställare. För gällande planer som inte betalats genom avtal ska planavgift betalas av den som söker bygglov för åtgärder enligt planen.

Avgift enligt planavtal

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

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

Om en plan har flera beställare betalas avgiften av en utsedd part som utsetts i avtalet.

Om kommunen bedömer att det behövs ett program för att underlätta planarbetet, ska enhetens 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.

Planavgift för upphävande av äldre fastighetsplan

Planavgift för detaljplan som enbart avser upphävande av äldre fastighetsplan/tomtindelning, för att möjliggöra ändringar i fastighetsindelningen utan ändringar av gällande bygggrätter, utgår med 15 000 kronor per fastighet.

Taxeförslaget upprättat av Tony Ortenlöf, 2015-11-01
Antagen av kommunfullmäktige 2016-11-24