

Underlag för planavtal, ett komplement till plan- och bygglovstaxan

Dokumenttyp	Underlag för planavtal
Fastställt/uppriktad	Kommunfullmäktige 2023-05-24, § 127
Senast reviderad	
Detta dokument gäller för	Byggnadsnämnden
Giltighetstid	Tills vidare
Dokumentansvarig	Plan- och byggchef
Dnr	2022-61



Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	2
Underlag för planavtal	3
Principer för kostnader i samband med planframställning samt planavtal	3
Del A	5
Avgiftskonstruktion - handläggning av detaljplan	5
Del B	6
Avgiftskonstruktion - upprättande av detaljplan/handlingar	6

Underlag för planavtal

Kommunen kan ta ut avgifter för detaljplaners upprättande antingen via avgifter i samband med bygglovsgivning eller genom planavtal.

Kommunens gällande Plan- och bygglovstaxa fastställd i Kommunfullmäktige 2022-04-13, § 21 för Hjo kommun, ger möjlighet att ta ut avgift för detaljplaner i samband med bygglovsgivning. Taxan ger möjlighet för kommunen att i efterhand få ersättning för kostnader som uppstått i samband med planarbete. Uttag av planavgift enligt gällande taxa praktiseras exempelvis i de fall kommunen initierat, upprättat och bekostat en detaljplan som andra parter senare har nytta av.

Detta underlag för planavtal reglerar kostnader samt åtaganden i samband med att kommunen upprättar detaljplanehandlingar genom planavtal. PBL 12 kap 9-11 § ger kommunen den rättsliga grunden att ta ut avgifter för att täcka kostnader för planläggning.

- En avgift enligt PBL 12 kap 10 § får inte överstiga kommunens genomsnittliga kostnad för den typ av besked, beslut eller handläggning som avgiften avser.
- En avgift 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, PBL 12 kap 11 §.
- Grunderna för hur avgifterna ska beräknas ska anges i en taxa som beslutas av kommunfullmäktige. PBL 12 kap 10 §

Principer för kostnader i samband med planframställning samt planavtal

Kommunens kostnader i samband med planläggning och upprättande av planhandlingar ska ersättas av den som har nytta av åtgärden. Beräknade kostnader för planärendet samt parternas åtaganden regleras i ett planavtal.

Kommunen delar in kostnaden för framtagandet av en detaljplan i två grunddelar, del A och del B. Kostnaden för framtagandet av en detaljplan är Del A + Del B.

Om konsult anlitas för framtagandet av planhandlingarna blir kostnaden Del A + konsultens arvode. Kostnaden för del A är en fast kostnad medan del B är en faktisk kostnad.

Del A	Kostnaden för den kommunala administrativa hanteringen täcker kostnader för exempelvis annonsering, kopiering, porto, utskick samt handläggning av miljöundersökning, information, granskning, utskick, hantering av inkomna yttranden, laga krafthantering m.m. Kostnadsnivå sker enligt tabell på sida 6.
-------	---

Del B	Kostnad för framtagandet av planhandlingarna. Del B betalas endast när kommunen upprättar planhandlingarna. Vid anlitan­de av konsult upprättas ett eget avtal mellan exploatör och konsult eller kommun och konsult. Kostnaden blir i de fallen Del A + konsultens arvode. Kostnadsnivå sker enligt tabell på sida 7.
-------	--

Underlaget för planavtal bygger på timkostnad fastställd av KF 2022-04-13. Avgiften beräknas efter den timkostnad fastställd av KF som gäller vid tecknandet av planavtal för ärendet.

Kostnad för handläggning av detaljplan, del A, räknas som myndighetsutövning och skall ej beläggas med moms.

Kostnaden för upprättandet av en detaljplan regleras i ett planavtal.

Planavgift enligt Plan- och bygglovstaxa från 2022 ska inte tas ut i samband med bygglovgivningen i de fall avgift för upprättande av detaljplan reglerats i planavtal i enlighet med detta underlag.

Avgift för detaljplaner faktureras i tre delar; vid beslut om samråd, granskning samt när detaljplanen antagits av kommunen eller avslutats på annat sätt.

Finner kommunen att det finns skäl som motiverar en höjning eller minskning av avgiften får kommunen särskilt besluta om en sådan.

Om en plan har flera beställare fördelas planavgiften schablonmässigt mellan beställarna i förhållande till deras nytta av planen eller enligt vad beställarna sinsemellan överenskommit.

Avgift ska betalas även om detaljplanen inte vinner laga kraft, till exempel om den inte antas av kommunfullmäktige eller om den antas men upphävs av länsstyrelsen eller annan överprövande myndighet.

Om exploatören beslutar att avbryta planarbetet under planprocessens gång är sökanden skyldig att ersätta kommunen för upparbetade kostnader. Ersättningsgraden bedöms av kommunen och baseras på nedlagda timmar.

Tillkommande kostnader för eventuellt kompletterande underlagsmaterial som krävs för planarbetet, t.ex. geoteknisk undersökning, dagvattenutredning, miljökonsekvensbeskrivning eller gestaltningsprogram bekostas av exploatören och faktureras separat.

När underlag för planavtal har fastställts, kan det implementeras i kommunens gällande Plan- och bygglovstaxa.

Del A

Avgiftskonstruktion - handläggning av detaljplan

Del A är en grundavgift vid framtagande av en detaljplan och ska täcka kostnader för kommunens administrativa handläggning under planprocessen.

Arbetet med att upprätta en detaljplan varierar beroende på ärendets komplexitet och avgiften varierar därefter enligt tabellen nedan.

Kommunen är ansvarig för en detaljplans innehåll samt att processen går rätt tillväga i enlighet med Plan- och bygglagen. Handläggningen avser bland annat framtagande av miljöundersökning, grundkarta, fastighetsförteckning, hantering av utskick, information och inkomna yttranden, granskning av handlingar samt laga kraft hantering. Avgiften ska också täcka kostnader för exempelvis annonsering i tidningar, kopiering, utskrifter och porto.

Klass	Ärendetyp	Beräknad tid i h	Timkostnad i kr (2023)	Kostnad i kr (2023)
1	Ärende med begränsad planproblematik, begränsad yta, få sakägare. Ej i strid med översiktsplanen. Standard eller begränsat förfarande.	27	1 140	30 780
2	Ärende med normal planproblematik och ej allt för stort område eller sakägarkrets. Ej i strid med översiktsplanen. Standardförfarande.	39	1 140	44 460
3	Ärende med viss planproblematik och/eller omfattande sakägarkrets. I strid med översiktsplanen eller andra övergripande ställningstaganden eller kan innebära betydande miljöpåverkan. Utökat förfarande.	60	1 140	68 400

Del B

Avgiftskonstruktion - upprättande av detaljplan/handlingar

Kostnadsnivån i tabellen nedan gäller i det fall kommunen utför Del B. I det fall konsult anlitas för denna del av arbetet utgör kostnaden istället konsultens arvode.

Kommunen gör en bedömning av vilken ärendetyp aktuellt ärende bedöms utgöra.

Tabellen nedan avser kostnaden för upprättande av planhandlingar vilket innefattar internt utredningsarbete, planbeskrivning, plankarta, planillustrationer, samrådsredogörelse, granskningsutlåtande och hantering av genomförandefrågor. Arbetet med att upprätta en detaljplan varierar beroende på ärendets komplexitet och avgiften varierar därefter enligt tabellen nedan.

Tabellen nedan innefattar inte kostnaden för ev. planprogram om kommunen bedömt att sådant ska upprättas innan detaljplanen tas fram.

Tillkommande kostnader för eventuellt kompletterande underlagsmaterial som krävs för planarbetet, t.ex. geoteknisk undersökning, dagvattenutredning, miljökonsekvensbeskrivning eller gestaltningsprogram bekostas av exploatören och faktureras separat.

Den slutliga kostnaden regleras efter faktisk tidsåtgång samt faktiska kostnader för detaljplanens framställande.

Klass	Ärendetyp	Beräknad tid i h	Timkostnad i kr (2023)	Ung. kostnad i kr (2023)
1	Ärende med begränsad planproblematik, begränsad yta, få sakägare. Ej i strid med översiktsplanen. Standard eller begränsat förfarande	63	1 140	71 820
2	Ärende med normal planproblematik och ej allt för stort område eller sakägarkrets. Ej i strid med översiktsplanen. Standardförfarande.	90	1 140	102 600
3	Ärende med viss planproblematik och/eller omfattande sakägarkrets. I strid med översiktsplanen eller andra övergripande ställningstaganden eller kan innebära betydande miljöpåverkan. Utökat förfarande.	140	1 140	159 600