

F 2.1.1 Plantaxa

Ansvarig handläggare:
Planchef

Översyn av dokumentet görs en gång per år

Innehåll

1. Inledning.....	2
2. Generella regler för kommunala avgifter.....	2
2:1 Självkostnadsprincipen.....	3
2.2 Likställighetsprincipen.....	3
2.3 Retroaktivitetsförbudet.....	3
2.4 Mervärdesskatt	3
3. Taxebestämmelser	4
3.1 Kommunfullmäktige beslutar om taxa.....	4
3.2 Handläggningskostnad per timme.....	4
3.3 Avgift för planbesked	4
3.4 Planavgift för detaljplan	5
3.5 Planavgift för områdesbestämmelser	6
3.6 Planavgift för detaljplaner och områdesbestämmelser där kostnaden för planläggningen inte har reglerats fullt ut genom avtal.....	6
3.7 Vad ingår i planavgiften?.....	7
3.8 Avgiftbestämning och tillämplig taxa	8
3.9 Betalningsskyldighet och betalning av avgift	8
3.10 Upplysning om överklagande	8
3.11 Ikraftträdande	8

1. Inledning

Den här taxan gäller för samhällsbyggnadsnämndens verksamhet med planer, planprogram och områdesbestämmelser. Avgift enligt denna taxa tas ut för arbetet med att ta fram nya planprogram, detaljplaner och områdesbestämmelser och att ändra eller upphäva gällande planer och bestämmelser. Avgift enligt denna taxa tas även ut för planbesked. Avgifterna i taxan omfattar även kommunicering av ärenden med sakägare och andra berörda, kungörande av beslut i Post- och Inrikes Tidningar, annan tids- eller kostnadskrävande åtgärd eller annat uppdrag. Taxan omfattar även andra avgifter inom den aktuella myndighetsutövningen såsom mätningstekniska tjänster och geografisk information, fastighetsrättsliga uppdrag samt kopiering som ingår i samhällsbyggnadsnämndens arbete med detaljplaner och områdesbestämmelser. Avgifter enligt taxan tas ut med stöd av plan- och bygglagen (2010:900) (12 kap. 8, 9 samt 10 §§ PBL) och kommunallagen (2017:725), om inget annat anges. Avgifterna enligt denna taxa är avsedda att täcka kostnader för kommunens myndighetsutövning inom de aktuella områdena.

2. Generella regler för kommunala avgifter

Kommunen har enligt 2 kap. 5 § kommunallagen (2017:725) rätt att ta ut avgifter för tjänster och nyttigheter som den tillhandahåller. För tjänster eller nyttigheter som en kommun är skyldig att tillhandahålla får dock avgifter endast tas ut om det följer av lag eller annan författning. Paragrafen motsvarar huvudsakligen bestämmelsen i 8 kap. 3 b § i den tidigare kommunallagen (1991:900). Första meningen ger kommunerna rätt att ta ut avgifter för tjänster, varor, prestationer och nyttigheter som de tillhandahåller inom hela den sektor som regleras i kommunallagen. Det enda kravet är att kommunen tillhandahåller en tjänst eller nyttighet som motprestation. Rätten att ta ut avgifter gäller även "frivilliga uppgifter" som tillhandahålls inom ramen för en kommuns obligatorisk verksamhet (se förarbetena till lagen, prop. 2016/17:171 s. 301 och till den äldre kommunallagen, prop. 1993/94:188 s. 79–80).

Inom kommunens obligatoriska verksamheter får avgifter tas ut endast om det finns särskilt lagstöd för det. Sådana särskilda föreskrifter om avgifter för verksamhet inom nämndens ansvarsområde finns i 12 kap. plan- och bygglagen (2010:900). Reglerna i plan- och bygglagen ger nämnden möjlighet att ta ut avgifter för bland annat:

- beslut om planbesked
- arbetsplatsbesök
- upprättande av kartor
- framställning av arkivbeständiga handlingar
- expediering av kungörelse enligt 9 kap. 41-41 b §§,
- planavgift för detaljplaner och områdesbestämmelser
- planavgift för att täcka programkostnader för att ta fram detaljplaner och områdesbestämmelser
- andra tid- eller kostnadskrävande åtgärder

2:1 Självkostnadsprincipen

För samhällsbyggnadsnämndens verksamhet reglerar 12:10 § 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 2:6 § KL. Kommuner och landsting får inte ta ut högre avgifter än som motsvarar kostnaderna för de tjänster eller nyttigheter som de tillhandahåller. Självkostnadsprincipen som uttrycks i denna paragraf syftar på det totala avgiftsuttaget per 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.

2.2 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 2:3 § KL. "Kommuner och landsting ska behandla sina medlemmar lika, om det inte finns sakliga skäl för något annat". Sida 5 av 35 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.

2.3 Retroaktivitetsförbudet

Kommunfullmäktige ska ha fattat beslut om en specifik taxa innan den börjar tillämpas. Det anses alltså otillåtet att ge avgiftsbestämmelser retroaktiv verkan – annat än i vissa speciella undantagsfall. Retroaktivitetsförbudet framgår direkt av 2:4 § KL, vilken har följande lydelse: "Kommuner och landsting får inte fatta beslut med tillbakaverkande kraft till nackdel för medlemmarna. Sådana beslut får dock fattas om det finns synnerliga skäl för det."

2.4 Mervärdesskatt

Mervärdesskatt utgår inte för avgifter i samband med myndighetsutövning.

3. Taxebestämmelser

3.1 Kommunfullmäktige beslutar om taxa

Av 12 kap. 10 § plan- och bygglagen följer att det är kommunfullmäktige som fattar beslut om grunderna för hur de avgifter som kommunen tar ut ska beräknas. Grunderna ska även anges i en taxa. Kommunfullmäktige kan inte delegera rätten att besluta om taxan till nämnd. Det innebär att taxan, såväl som ändring av taxan, måste beslutas av kommunfullmäktige.

Samhällsbyggnadsnämnden får för varje kalenderår besluta att justera de fasta avgifter och det timpris som fastställts i denna taxa med den procentsats för det innevarande kalenderåret i Prisindex för kommunal verksamhet (PKV) som finns publicerad på SKR:s hemsida i oktober månad.

Utgångspunkt för indexuppräkningsen är oktober månad 2022. Ändringar av taxan utöver indexuppräkningsen beslutas av kommunfullmäktige.

Om samhällsbyggnadsnämnden kommer fram till att det finns skäl som motiverar en höjning eller sänkning av avgiften, får nämnden för visst slag av ärenden eller för särskilt ärende besluta om detta. Samhällsbyggnadsnämndens möjlighet att i varje särskilt fall bestämma om avgift enligt ovan kan tillkomma även tjänstepersoner vid nämnden enligt särskild delegationsordning.

3.2 Handläggningskostnad per timme

För planärenden tillämpas generellt tidsersättning vilket innebär och kostnaden beräknas genom att tillämplig handläggningskostnad per timme multipliceras med kommunens nedlagda tid för handläggning av ärendet.

Handläggningskostnaden per timme är 1221 kronor år 2022.

Det genomsnittliga timpriset är beräknat med utgångspunkt från Sveriges Kommuner och Regioner (SKR):s modelltaxa framtagen 2015. I timpriset ingår direkta lönekostnader, del av nämndens och förvaltningens gemensamma kostnader samt del av kommunens gemensamma kostnader för kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

3.3 Avgift för planbesked

Bestämmelsen i 5 kap. 2 § plan- och bygglagen ger kommunen rätt att mot en avgift ge ett besked, ett så kallat planbesked, om huruvida kommunen avser att påbörja en planläggning för ett visst angivet ändamål. En begäran om planbesked ska göras av den som har för avsikt att vidta en åtgärd som kan förutsätta att en detaljplan eller områdesplan antas, ändras eller upphävs.

Samhällsbyggnadsnämnden tar ut en fast avgift motsvarande en genomsnittlig arbetstidsåtgång på **16 timmar** för ett planbesked. Med denna föreslagna taxa och 2022 års timpris skulle det innebära 19 536 kr.

Denna fasta avgift kan årligen justeras i enlighet med prisutvecklingen enligt Prisindex för kommunal verksamhet (PKV) (se avsnitt 3.1).

Om ansökan om planbesked inte stämmer med kommunens översiktliga planering och handläggningen av ärendet därför kräver en mer utförlig lämplighetsbedömning med följd att handläggningen förväntas att väsentligen överstiga 16 timmar kan avgiften för planbesked istället komma att utgå i enlighet med av kommunfullmäktige fastslagen timersättning för planhandläggare, i överenskommelse med sökanden.

Begärs prövning av ett planbesked hos samhällsbyggnadsnämnden utgår full avgift, även vid negativt planbesked. Avgift för planbesked avräknas inte en framtida planavgift. För sent återkallat ärende innan beslut i nämnden men där handläggning har utförts och tjänsteskrivelse har tagits fram utgår halverad avgift.

3.4 Planavgift för detaljplan

Samhällsbyggnadsnämndens kostnader för att ta fram detaljplaner ska ersättas av den som har nytta av planen. Kostnaden kan variera kraftigt, från 100 000 kronor till flera miljoner, beroende på arbetets art, komplexitet och omfattning. Kostnaderna för detaljplaner ersätts vanligen genom att samhällsbyggnadsnämnden tecknar ett civilrättsligt plankostnadsavtal med intressenten av ett planarbete. Samhällsbyggnadsnämnden ingår avtal med de som är planintressenter när ett planarbete inleds. I avtalet regleras vad intressenterna ska betala för att täcka kommunens kostnader för att ta fram detaljplanen samt övriga villkor och åtaganden mellan parterna, i dessa kostnader kan även utredningar av kommunen eller externa konsulter ingå. När detaljplanen i sin helhet har betalats genom ett plankostnadsavtal ska inte någon ytterligare planavgift debiteras den som beviljas ett bygglov enligt planen.

Planavgiften betalas av intressenten utifrån den betalningsplan som ansetts lämplig och överenskommit för det aktuella planarbetet. En förskottsbetalning kan ingå vid planarbetets start. Betalningsplanen ska alltid finnas angiven i plankostnadsavtalet. Om en plan har flera intressenter fördelas planavgiften mellan intressenterna utifrån ägarandel inom planområdet eller enligt vad intressenterna sinsemellan överenskommit. Fördelningen ska anges i plankostnadsavtalet.

Planavgiften för detaljplan ska motsvara samhällsbyggnadsnämndens uppskattade eller faktiska kostnad för arbetet. Tidsåtgången för en specifik detaljplan tas fram i anslutning till planuppdraget och redovisas i en resursplan. Plankostnadsavtalet baseras på denna uppskattade tidsåtgång. Om planen blir väsentligt mer eller mindre tidskrävande än vad som först överenskommit i avtal har samhällsbyggnadsnämnden möjlighet att, i dialog med planintressenten och i enlighet med vad som avtalats, justera kostnaderna (uppåt eller neråt) innan planen antas. Detta gäller även om arbetet visar sig ha en komplexitet som inte gick att förutse eller var svår att uppskatta. Detaljplanen anses färdigbetald när den antas och villkoren i plankostnadsavtalet i övrigt är uppfyllda.

3.5 Planavgift för områdesbestämmelser

Samhällsbyggnadsnämndens kostnader för att ta fram områdesbestämmelser ska ersättas av den som har nytta av bestämmelserna. Kostnaden för att ta fram områdesbestämmelser kan variera stort och beror på arbetets art, komplexitet och omfattning. Områdesbestämmelser initieras normalt genom ett uppdrag från kommunen. Om det för införande av områdesbestämmelser tecknas avtal med en eller flera intressenter ska vad som i denna taxa sagts om arbetet med och avgiften för detaljplaner i föregående avsnitt gälla även för arbetet med områdesbestämmelser. Alternativt kan planavgiften för områdesbestämmelser regleras genom planavgifter i samband med bygglov i enlighet med nästa avsnitt.

3.6 Planavgift för detaljplaner och områdesbestämmelser där kostnaden för planläggningen inte har reglerats fullt ut genom avtal

För sådana detaljplaner eller områdesbestämmelser som vunnit laga kraft utan att planersättningen har reglerats genom avgift enligt avtal, ska planavgift betalas så snart som möjligt av den eller de som har nytta av detaljplanen, dock senast vid bygglov för åtgärder enligt planen, med stöd av bestämmelsen i 12:9 § PBL.

Har delar av kostnaden betalats genom ett planavtal ska planavgiften reduceras med beloppet i planavtalet. Avräkning ska göras proportionellt mot sökandes del av den totala bruttoarea som detaljplanen omfattar.

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

Planavgiften för detaljplaner eller områdesbestämmelser som i brist på intressenter att teckna avtal med måste finansieras genom planavgift i efterhand ska motsvara samhällsbyggnadsnämndens självkostnad för arbetet och beräknas på samma sätt som avgiften enligt avtal, d.v.s. med utgångspunkt från den arbetstid som krävts, genomsnittliga timkostnader samt nämndens övriga omkostnader för arbetet (utredningskostnader, konsulter, samrådskostnader m.m.). I den genomsnittliga timkostnaden ingår overheadkostnader och kostnader för planstöd. Om kommunen har bedömt att det behövs ett program för att underlätta planarbetet, ska samhällsbyggnadsnämndens självkostnad för detta ingå i planavgiften. Om ett sådant program har upprättats i förväg ska kostnaden ingå i planavgiften endast om programmet fortfarande har varit aktuellt vid tiden för planarbetet och inneburit att planarbetet har underlättats. Om programmet omfattar ett större område än planen och det har behövts för flera detaljplaner inom programområdet, ska kostnaden för program anpassas efter vad som är skäligt.

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 i senare skede.

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

För detaljplaner eller områdesbestämmelser som efter denna taxas antagande ska finansieras genom denna typ av planavgift ska följande formel, som ger full kostnadstäckning för arbetet, tillämpas:

Planavgift = PF x OF x mPBB.

PF = planavgiftsfaktor som erhålles genom att den faktiska plankostnaden delas med en tusendel av gällande miniprisbasbelopp (mPBB) och därefter även med den totala möjliga byggrätten mätt i m² avseende antingen kvadratmeter möjlig byggnadsarea (BYA), möjlig bruttoarea (BTA) eller kvadratmeter byggbar kvartersmark (beroende på vad som är lämpligast utifrån hur byggrätten är reglerad i den specifika planen). PF anges med högst 3 decimaler.

När avgiften sedan ska tas ut i bygglovskedet eller i markanvisningskedet multipliceras planfaktorn med det då gällande miniprisbasbeloppet samt med antalet kvadratmeter bygg rätt som bygglovet eller markanvisningen innehåller (OF = objektfaktor, uttryckt antingen som BYA, BTA eller kvadratmeter byggbar kvartersmark). Planfaktorn, vad objektfaktorn avser och formeln för beräkning av planavgift ska redovisas i planbeskrivningen.

3.7 Vad ingår i planavgiften?

Avgiften för detaljplaner och områdesbestämmelser avser:

- Samhällsbyggnadsnämndens genomsnittliga självkostnad för planarbete utfört av egen personal. Kostnaden beräknas enligt den tid (antal timmar) som erfordrats för arbetet och en genomsnittlig timkostnad för respektive befattning. I timkostnaden inräknas planverksamhetens kostnader för planstödande funktioner, ledning, administration, lokaler, IT-system m.m.

Avgiften kan också avse:

- Samhällsbyggnadsnämndens utgifter för eventuellt anlitate plankonsulter för detaljplanarbetet med ett påslag om 10 % för att täcka de administrationskostnader som anlitage av konsulter medför.
- Samhällsbyggnadsnämndens kostnader för särskilda utredningar som erfordras för planarbetet (t.ex. miljökonsekvensbeskrivning, landskapsanalys, bullerutredning, solstudier, kulturmiljöbedömning m.m.). I dessa kostnader kan även ingå samhällsbyggnadsnämndens utgifter för utredningar av andra kommunala förvaltningar eller bolag samt externa specialister eller konsulter.

- Samhällsbyggnadsnämndens kostnader för kommunikation och dialog under planarbetet (informationsmaterial, kungörelse- och samrådsannonsering, hyra av samrådslokal, dialogpaviljong m.m.).
- Samhällsbyggnadsnämndens kostnader för att ta fram eventuella program som samhällsbyggnadsnämnden bedömer behövs för att underlätta planarbetet. Om det finns ett tidigare upprättat program som fortfarande är aktuellt och underlättar arbetet, ska kostnaden för detta ingå i avgiften.

3.8 Avgiftbestämning och tillämplig taxa

För beslut om planbesked gäller att avgiften tas ut enligt den taxa som gäller när ärendet inkommit (registrerats)

Vid uttag av planavgifter i samband med civilrättsliga plankostnadsavtal tas planavgift ut i enlighet med vad som anges i avtalet *eller*, när uppgift kring detta saknas enligt den timtaxa som gällt när den avsedda handläggningen utförts.

När planavgifter tas ut i samband med markupplåtelse eller bygglov gäller den timtaxa som är aktuell när dessa ärenden och planavgiften faktureras.

3.9 Betalningsskyldighet och betalning av avgift

Avgift som tas med stöd av denna taxa ska enligt 12 kap. 11 § PBL betalas av den som är sökande. Avgift enligt denna taxa betalas mot faktura av den som är sökande i det ärende som beskedet, beslutet eller handläggningen avser, när denne tillställts samhällsbyggnadsnämndens beslut.

Betalning av avgift enligt denna taxa ska ske till Lomma kommun. Betalning ska ske inom tid som anges i beslutet om avgift eller i räkning.

3.10 Upplysning om överklagande

Såväl kommunfullmäktiges beslut om taxa som samhällsbyggnadsnämndens beslut om debitering av avgift i ett enskilt ärende får överklagas. Beslut om planbesked får inte överklagas.

Kommunfullmäktiges beslut om taxa i ärenden hos samhällsbyggnadsnämnden överklagas i den ordning som föreskrivs för laglighetsprövning enligt 10 kap. kommunallagen och 13 kap. 1 § plan- och bygglagen. Samhällsbyggnadsnämndens beslut om debitering överklagas genom förvaltningsbesvär.

3.11 Ikraftträdande

Denna taxa ska tillämpas från och med 1 juli 2022.