



## **Förslag Taxebestämmelser för plan- och bygglov**

## Förslag till taxebestämmelser

Nedan angivna bestämmelser ingår tillsammans med tabellerna A och B i kommunens beslut att anta taxan.

### 1 §

#### Inledande bestämmelser

Enligt denna taxa utgår avgift för

A.

1. beslut om förhandsbesked, villkorsbesked, startbesked, slutbesked och ingripandebesked,
2. beslut om lov,
3. tekniska samråd,
4. 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.

B.

beslut om planbesked,

samt kostnad för upprättande av detaljplan eller områdesbestämmelser när

- nämnden ger bygglov för nybyggnad eller ändring av byggnad eller för annan bygglovpliktig anläggning eller skylt/ljusanordning (enligt föreskrift meddelad med stöd av 16 kap. 7 §), och
- den fastighet som bygglovets avser har nytta av planen eller områdesbestämmelserna.

### 2 §

#### Allmänna bestämmelser

##### Beräkning av avgift

##### Avgift enligt tabell

Avgiften för en viss åtgärd framgår av tabellerna i bilaga A och B.

I avgift för bygglov enligt tabell A ingår följande delmoment som är uträknade som genomsnittligt antal timmar för den typ av ärenden som anges:

Start av ärende: Registrering av nytt ärende och handlingar samt mottagningsbevis

Bygglovsgranskning:

- Granskning av inkommande ansökan/anmälan (lokaliseringsprövning (prövning mot förutsättningarna på platsen utom plan)/prövning mot plan, byggnadens placering, yttre utformning och färgsättning, tillgänglighet och färgsättning, tomtens anordnande inkl. utfart och parkering, enkel kontroll av handlingar för grundläggning och dagvattenanslutning, fyllning och schaktning, skyddsåtgärder mot skred och högvatten, utrymnings- och räddningsvägar, måttgranskning och ev platsbesök)
- Eventuellt kompletteringsföreläggande samt registrering av inkomna kompletteringar

- Bekräftelse på komplett ansökan
- Kommunikation med sakägare, remissinstanser och annonsering
- Kommunikation och dialog med sökande
- Beslut
- Ev nämndförberedelser

Expediering och kungörelse: expediering av beslutet till sökande och sakägare samt kungörelse i Post- och inrikestidningar

Tekniskt samråd: Registrering av inkomna handlingar, tekniskt samråd, protokoll för tekniskt samråd samt eventuell kopiering av handlingar

Startbesked: Beslut om startbesked och fastställande av kontrollplan

Arbetsplatsbesök: Arbetsplatsbesök inklusive resa (antal som ingår) står angivet per ärendetyp) samt protokoll för arbetsplatsbesök, registrering av eventuellt inkomna handlingar, samt eventuell kopiering av handlingar

Slutsamråd: Registrering av inkomna handlingar, slutsamråd (inklusive restid), protokoll från slutsamråd samt eventuell kopiering av handlingar

Slutbesked: Beslut om slutbesked inklusive expediering

Avslut av ärende: Avslut av ärende samt arkivering.

Kostnader för eventuell annonsering i lokaltidning tillkommer med faktisk annonskostnad utöver bygglovstaxa enligt tabellen.

### **Gällande taxa**

Avgiften beräknas efter den taxa som gäller när ärendet inkommer.

Om ett ärende påbörjats men inte avslutats före antagandet av denna taxa, äger samhällsbyggnadsnämnden rätt att tillämpa den nya taxan i ärendet om det innebär en lägre avgift för den sökande.

### **Reducerad avgift vid justering av gällande lov**

För ansökan om att göra justeringar i ett tidigare beviljat gällande lov utgår avgift enligt den tabell där åtgärden återfinns. Om samhällsbyggnadsnämnden finner att det är motiverat med avseende på arbetsinsatsen kan avgiften reduceras med 25, 50 eller 75 %.

### **Planavgift**

Planavgift tas ut i samma omfattning som vid ett planenligt bygglov i det fall bygglov beviljas med liten avvikelse.

Kommunens principer för uttag av planavgift framgår av bilaga B.

### **Komplementbyggnader och anmälningspliktiga åtgärder vid nybyggnation av en- och tvåbostadshus**

Avseende ärenden för en- och tvåbostadshus i enlighet med tabell A räknas tillhörande komplementbyggnader in i ärendetyperna för nybyggnad, om allt ingår i samma ansökan. Detsamma gäller eventuella anmälningspliktiga åtgärder, om de ingår i samma ansökan som nybyggnaden av bostadshuset.

### **Tidsbegränsade bygglov**

Samma avgift tas ut vid ansökan om ett tidsbegränsat bygglov (9 kap. 33 § PBL) som för ett permanent bygglov för motsvarande åtgärd.

#### *Areabestämning*

I de fall där beräkning av BTA, BYA och OPA förekommer, används mätregler enligt Svensk Standard SS 21054:2009.

### **Timdebitering**

För vissa ärendetyper anges ”Timdebitering”. I dessa fall beräknas avgiften genom att den framräknade handläggningskostnaden per timme multipliceras med antalet nedlagda timmar i ärendet.

### **Handläggningskostnaden**

Handläggningskostnaden per timme är 1 000 kronor för ärenden avseende tabell A och B.

### **Avgift vid avslag, avskrivning, avvissning**

Om en ansökan avslås, eller ett ärende avskrivs eller avvisas tas avgift ut för den handläggningstid som har lagts ner i ärendet genom att gå in i tabellen ”Tidsuppskattning” och räkna samman de handläggningsåtgärder som har vidtagits. Alternativt tas avgift ut för faktiskt nedlagd tid.

### **Tidersättning**

Om en åtgärd inte kan hänföras till en särskild grupp i tabellerna, beslutar samhällsbyggnadsnämnden om skälig avgift grundad på tidersättning.

### **Höjning/sänkning av avgift**

Finner samhällsbyggnadsnämnden att det finns skäl som motiverar en höjning eller sänkning av avgiften, äger nämnden för visst slag av ärende eller för särskilt uppdrag att besluta om detta.

## **3 §**

### **Detaljplaner och områdesbestämmelser**

#### **Planbesked**

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. I de fall en intressent vill exploatera mark som inte är planlagd eller planlagd för annat ändamål ska denne skriftligen ansöka om planbesked. Kommunen är skyldig att inom fyra månader från ansökningsdatum lämna planbesked. Ett positivt planbesked är inte en garanti för att en detaljplan slutligen kommer att antas. Om ett planarbete inte kommer att påbörjas ska skälen anges i planbeskedet. Arbetet med att ta fram underlag till ett planbesked varierar beroende på ärendets komplexitet och avgiften varierar därefter. Själva planbeskedet går inte att överklaga.

Positiva planbesked debiteras med 100% av nedanstående avgift. För negativt planbesked, som innebär att kommunen inte avser inleda en planläggning utgår full avgift. Avgiften för planbesked avräknas till hälften vid teckande av planavtal.

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 överenskommits med den som begärt planbesked ska planbeskedet anses vara försenat endast om denna längre tid överskrids.

### **Plankostnader**

Kostnader för arbete med detaljplaner och områdesbestämmelser får tas ut antingen genom planavgift eller plankostnadsavtal. Även för kommunens kostnader med program får planavgift tas ut enligt PBL kap 12§ 9. Planer som avser kommunal service, vägar, parker etc finansieras via skattemedel. Samhällsbyggnadsnämndens kostnader för att upprätta detaljplaner eller områdesbestämmelser ska ersättas av den som har nytta av åtgärden. Kostnaden kan variera från under 100 000 kr till flera miljoner kronor beroende på arbetets omfattning.

### **Avgift enligt planavtal**

I dagsläget använder sig Bollebygds kommun i första hand av plankostnadsavtal istället för planavgift för nya detaljplaner och ändring av befintliga detaljplaner. Ett plankostnadsavtal upprättas med den som beställer ett planarbete och baseras på timdebitering som redovisar en uppställning på tidssatta arbetsmoment under varje planskede. 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, annonsering, fastighetsförteckning, grundkarta m.m.).

I planavtalet specificeras betalningsvillkor och parternas åtaganden i övrigt. Plankostnadsavtalet reglerar också betalningsskyldigheten i händelse av att planarbetet avbryts med mera. Alla utredningar som krävs som underlag för planarbetet betalas av byggherren. Utöver kommunens formella hantering tas kostnad ut för

Om det behövs ett program för att underlätta planarbetet kan kommunens självkostnad 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 kommunen bedömer ett program 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.

Om en plan har flera beställare kan avgiften av en utsedd part som utses i avtalet eller kostnader fördelas enligt lämplig fördelningsprincip tex, avseende bygg rätt.

I samband med planläggning tas planavgift ut i förskott och slutregleras vid beslut om att planen antas, godkänns eller upphävs. Förskottsavgift tas ut enligt följande princip: 25 % vid planstart, 50 % vid samråd och 25 % efter antagandet.

### **Planavgift för gällande planer**

I det fall då inget planavtal har tecknats tas planavgift ut av den som söker bygglov för nybyggnad, tillbyggnad eller ändring av byggnader och anläggningar. Ingen planavgift vid planer före plan- och bygglagen (PBL), 1987.

Planavgiften tas ut i samband med bygglov och senast vid beslut om startbesked. Gäller detaljplaner som antagits med stöd av PBL. Planavgift tas ut för planer där fastighetsindelingsbestämmelser införts eller upphävts i syfte att tillåta en förändrad

fastighetsindelning i ett område. Det gäller även planer från tiden före PBL, som ändrats genom tillägg. Planavgiften består av fasta priser för ärenden som rör en- och tvåbostadshus och komplementbyggnader till en- och tvåbostadshus. För övriga byggnader och anläggningar tas planavgift ut baserat på area i kvadratmeter (bruttoarea + öppenarea). Planavgift tas endast ut i samband med bygglovpliktiga åtgärder ej friggebodar och sk. Attefallshus. Planavgift tas inte ut om bygglov har lämnats i strid mot plan (9 kap 31 § PBL) eller vid tidsbegränsat bygglov (9 kap.33 § PBL). Planavgift kan dock debiteras om det lämnade bygglovet medges med liten avvikelse från planen (tolkningsutrymme).

Planavgift tas inte ut för:

- nybyggnad av komplementbyggnad i separat ärende mindre än 50 m<sup>2</sup>.
- tillbyggnader oavsett byggnad mindre än 50 m<sup>2</sup>.

För tillbyggnad som överstiger 50% av huvudbyggnadens BTA tillämpas planavgift som för nybyggnad.

Planer som annan än kommunen (exploatör) helt bekostat, exempelvis via tecknat planavtal, uttas ingen planavgift i samband med bygglov.

Planavgiften beräknas enligt en formel som utarbetats av SKL. Formeln utgår från den bruttoarea som detaljplanen beräknas skapa i form av ny byggrätt och detaljplanens komplexitet. Vid areaberäkning gäller mätreglerna enligt svensk standard. Alla berörda areor anges i bruttoarea (BTA). Planavgift tas ut i bygglovprocessen, senast vid startbesked och beslut om kontrollplan.

**Planavgift = mPBB x OF x PF x N**

mPBB – milliprisbasbelopp OF – objektsfaktor enligt tabell 1 PF – planfaktor enligt tabell 2 N – justeringsfaktor

### **Planavgift för upphävande av äldre fastighetsplan**

Upphävande av fastighetsindelningsbestämmelser för detaljplan som enbart avser upphävande av äldre fastighetsplan/tomtindelning, för att möjliggöra ändringar i fastighetsindelningen sker med timdebitering.

### **Övriga planavgifter**

Upprättande av områdesbestämmelser och planprogram sker med timdebitering.

## **4 §**

### **Ändring av taxan**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar om justering av beloppen i tabellerna A och B samt det belopp som ska utgå per timme handläggningstid i taxan med hänsyn till prisutvecklingen, under förutsättning att kommunfullmäktige har beslutat att delegera uppgiften till nämnden och på vilka villkor det sker.

Övriga ändringar i taxan beslutas av kommunfullmäktige.

## 5 §

### **Betalning av avgift**

Avgift enligt denna taxa betalas av sökanden/beställaren mot faktura när denne tillställts byggnadsnämndens beslut, beställd handling levererats eller beställd åtgärd vidtagits.

Avgift får även tas ut i förskott.

Betalas inte avgift vid i fakturan angiven förfallodag utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1997:635) från förfallodagen tills betalning sker.

Avgift för avslagsbeslut återbetalas om beslutet upphävs i högre instans. Avräkning ska ske mot eventuell avgift som ska utgå för den aktuella åtgärden.

### ***Icke utnyttjade bygglov***

På sökandens begäran sker avräkning av preliminärt debiterade avgifter för åtgärder efter beslut om bygglov vilka samhällsbyggnadsnämnden inte har vidtagit. I de fall bygglovet inte har utnyttjats sker återbetalning tidigast när bygglovet har upphört att gälla.

Ränta utgår inte på belopp som återbetalas respektive tilläggsdebiteras.

### **Taxans ikraftträdande**

## 6 §

Denna taxa träder i kraft den 1 juli 2019.