



# Plantaxa för Värmdö kommun 2013

(Antagen i kommunfullmäktige 2012-0x-xx, § xx)

## Allmänt om avgifter och taxor inom kommunen

Kommunernas rätt att ta ut avgifter allmänt sett framgår av 8 kap. 3b § kommunallagen (1991:900), 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 nyttighet som motprestation. Det gäller även ”frivilliga uppgifter” som tillhandahålls inom ramen för en obligatorisk verksamhet (se prop. 1993/94:188 s.79-80). Detta innebär att kommunerna har möjlighet att ta ut avgifter för frivillig uppdragsverksamhet.

## Ansvariga nämnder för plan- och bygglagen i Värmdö kommun

I varje kommun ska det finnas en byggnadsnämnd enligt 12 kap 1 § plan och bygglagen. I Värmdö kommun har byggnadsnämndens uppgifter fördelats mellan samhällsplaneringsnämnden och bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden.

Samhällsplaneringsnämnden för planering av mark och vatten och ska se till att bostadsbyggande främjas. Nämnden ansvarar för detaljplanering enligt plan- och bygglagen där inte kommunstyrelsen har ansvaret.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden fullgör kommunens uppgifter enligt plan- och bygglagen avseende lov, tillstånd och tillsyn.

## Självkostnadsprincipen

Kommunala taxor inom plan- och bygglagens verksamhetsområde, som regleras i 12 kap. 10 § plan- och bygglagen, anges att en avgift inte får överstiga kommunens genomsnittliga kostnad för den typ av besked, beslut eller handläggning som avgiften avser.

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, utöver externa kostnader, alla relevanta direkta och indirekta kostnader som verksamheten ger upphov till tas med. Exempel på direkta kostnader är personalkostnader, personalomkostnader (inklusive pensionskostnader), material och utrustning, försäkringar m.m. Exempel på indirekta kostnader är lokalkostnader, kapitalkostnader och administrationskostnader. Verksamhetens eventuella andel av kommunens centrala service- och administrationskostnader bör också räknas med (se bl.a. prop. 1993/94:188 s. 85).

Kostnader för upprättande av tjänsteskrivelser till politiska nämnder omfattas inte av taxebestämmelserna.

## Likställighetsprincipen

Plan- och bygglagen innehåller inte några särskilda regler om hur avgifternas storlek i det enskilda fallet ska bestämmas eller hur de totala kostnaderna ska fördelas på 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 skall behandla sina medlemmar lika, om det inte finns sakliga skäl för något annat”.

Däremot finns det inget hinder mot att differentiera avgifterna med hänsyn till kostnadsskillnader mellan olika prestationer. Inom vissa ramar tillåts även schabloniserade taxor (se prop. 1993/94:188 s. 87 och Petersén m.fl. s. 65-66).

Särskilda föreskrifter om avgifter för kommunernas verksamhet inom samhällsplaneringsnämndens och bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens ansvarsområde finns i 12 kap plan- och bygglagen (2010:900). Där anges i 8 § att byggnadsnämnden får ta ut avgifter för:

1. beslut om planbesked, förhandsbesked, villkorsbesked, startbesked, slutbesked och ingripandebesked,
2. beslut om lov,
3. tekniska samråd och slutsamråd,
4. arbetsplatsbesök och andra tillsynsbesök på byggarbetsplatsen,
5. upprättande av nybyggnadskartor,
6. framställning av arkivbeständiga handlingar,
7. kungörelser enligt 9 kap. 41 § tredje stycket, och
8. andra tids- eller kostnadskrävande åtgärder.

Samhällsplaneringsnämnden får även enligt 9 § ta ut en planavgift för att täcka kostnader för att upprätta eller ändra detaljplaner eller områdesbestämmelser, om bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden ger bygglov för nybyggnad eller ändring av en byggnad eller annat bygglov enligt 16 kap 7 § (skylt eller ljusanordning eller annan bygglovpliktig anläggning) och den fastighet som bygglovet avser har nytta av planen eller områdesbestämmelserna.

## Kommunfullmäktiges beslut om taxa

Det är kommunfullmäktige som ska fatta beslut om grunderna hur avgifterna ska beräknas enligt 12 kap 10 § plan- och bygglagen. Om kommunen väljer att inte avgiftsbelägga viss prövning innebär det att den verksamheten i princip får skattefinansieras.

Den föreslagna taxan hänvisar till milliprisbasbelopp, som utgör tusendel av gällande prisbasbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Detta belopp räknas fram på grundval av ändringarna i det allmänna prisläget och fastställs för helt kalenderår. Detta innebär att någon justering av beloppet inte ska behövas för att kompensera för allmänna kostnadsökningar.

Kommunens beslut behöver inte vinna laga kraft innan taxan börjar tillämpas. Taxan gäller från och med det datum då protokollet med beslutet har justerats, om inte senare tidpunkt angivits.

## **Avgiftsbeslut i enskilda ärenden**

### **Ansvarig nämnd/delegation till tjänstemän**

Tillämpningen av taxan och debiteringen i enskilda fall ankommer på den eller de kommunala nämnder som svarar för uppgiften i fråga. Beslut om påförande av avgift kan fattas av tjänstemän eller av enskilda förtroendevalda endast efter delegation. Effektivitetsskäl talar för att rätten att fatta beslut om avgifter bör delegeras till tjänstemännen. Viktigt är att nämndens delegationsordning anpassas till gällande regler.

### **Mervärdesskatt**

Mervärdesskatt ska inte tas ut på avgifter som baseras på myndighetsutövning. Mervärdesskatt tas däremot ut på avgifter enligt uppdragstaxa.

### **Vad avgiftsbeslut bör innehålla**

I linje med det anförda anser vi att det av beslut om avgift bör framgå:

- Med stöd av vilka bestämmelser som avgiften har debiterats.
- Hur stor avgift som debiteras.
- När betalning ska ske.
- Hur avgiftsbeslutet kan överklagas (regler om detta finns i 22-28 §§ förvaltningslagen).
- Att mervärdesskatt inte betalas på avgiften.

### **Avgiftsbestämning**

Avgiften beräknas efter den taxa som gäller vid påbörjad handläggning av ärendet. Finner samhällsplaneringsnämnden att 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. Samhällsplaneringsnämndens rätt att i varje särskilt fall bestämma om avgift får beslutas av tjänsteman vid nämnden enligt särskild delegationsordning.

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

### **Betalning av avgift**

Betalning av avgift ska ske till nämnden inom den tid som anges i faktura. Betalas inte avgift vid den förfalldag som anges i fakturan utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) från förfalldagen tills betalning sker. Avgifter kan tas ut i förskott.

Uttagen avgift för avslagsbeslut återbetalas om beslutet upphävs.

### **Överklagande av avgiftsbeslut i enskilda fall**

Varje beslut om debitering ska förses med en information om hur man överklagar. En kommunal nämnds beslut om påförande av avgift i enskilda fall överklagas enligt 13 kap 3 § plan- och bygglagen hos länsstyrelsen. Den som vill överklaga ska ge in handlingarna till samhällsplaneringsnämnden inom tre veckor från den dag han fick del av beslutet.

## **Justeringsfaktor**

Planavgift tas ut enligt de tabeller som hör till taxan. Avgifterna beräknas som en funktion av ett värde som utgör en tusendel av gällande prisbasbelopp enligt lagen (1962:381), om allmän försäkring (mPBB). Därutöver kan justeringsfaktor N läggas till funktionen i syfte att anpassa avgiftsnivån till förhållanden inom kommunen. Faktor N föreslås i detta underlag utgöras av siffran 0,8 (om kommunen har färre invånare än 20 000), 1,2 (om kommunen har fler invånare än 50 000) och 1 för kommuner med invånarantal däremellan. Kommunfullmäktige kan besluta att faktor N ska vara lägre eller högre, och kan grunda sitt beslut på invånarantal eller på andra faktorer, t.ex. Sveriges Kommuner och Landstings kommungruppsindelning, dock alltid med beaktande av självkostnadsprincipen.

## **Tidersättning**

Om kostnadstäckningsgraden ska vara 75 % (dvs. den debiterbara tiden ska vara 75 %) kan timersättningen tas ut. Total debiterbar årsarbetstid är 1 200-1 400 årsarbetstimmar. I timkostnaden ingår alla normala kringkostnader, utom kostnader för lokaler som inte kan schablonberäknas, eftersom stora variationer förekommer.

För Värmdö kommun är timavgiften 900 kr/timme.

## **Avräkning**

För planavgift gäller om sökanden så begär ska nämnden återbetala i förskott erlagda avgifter för åtgärder som inte vidtagits. Detta under förutsättning att kontrollplan följts och projektet inte fullföljts inom föreskriven tid.

Ränta utgår inte på belopp som återbetalas. Tid för begäran om återbetalning hanteras enligt preskriptionslagen.

## **Planbesked**

På begäran av någon som avser att vidta en åtgärd som kan förutsätta att en detaljplan antas, ändras eller upphävs eller att områdesbestämmelser ändras eller upphävs, ska kommunen i ett planbesked redovisa sin avsikt i frågan om att inleda en sådan planläggning.

En begäran om planbesked ska vara skriftlig och innehålla en beskrivning av det huvudsakliga ändamålet med den avsedda åtgärden och en karta som visar det område som berörs. Om åtgärden avser ett byggnadsverk, ska begäran också innehålla en beskrivning av byggnadsverkets karaktär och ungefärliga omfattning.

När kommunen har fått en begäran om planbesked som uppfyller kraven ovan ska kommunen ge sitt planbesked inom fyra månader, om kommunen och den som har gjort begäran inte kommer överens om något annat.

Av planbeskedet ska det framgå om kommunen avser att inleda en planläggning. Om kommunen avser att inleda en planläggning, ska kommunen i planbeskedet ange den tidpunkt då planläggningen enligt kommunens bedömning kommer att ha lett fram till ett slutligt beslut om att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller ändra eller upphäva områdesbestämmelser. Om kommunen inte avser att inleda en planläggning, ska kommunen i planbeskedet ange skälen för det.

## Planbesked - ärendekategorier

### Enkel åtgärd

Med enkel åtgärd avses projekt som uppfyller samtliga följande kriterier:

1. Mindre projekt av enklare karaktär: ny- eller tillbyggnad av bostadshus omfattande högst två lägenheter eller ny- eller tillbyggnad av verksamheter upp till totalt 250 m<sup>2</sup> bruttoarea eller övriga projekt med en markarea om högst 2 000 m<sup>2</sup> eller ändrad markanvändning till något av ovanstående.
2. Projektet ligger inom eller i direkt anslutning till detaljplanerad markanvändning av samma karaktär.
3. Eventuellt planarbete kan antas vara möjligt att genomföra med enkelt planförfarande.

### Medelstor åtgärd

Med medelstor åtgärd avses projekt som inte uppfyller samtliga kriterier för enkel åtgärd eller som inte uppfyller något av kriterierna för stor åtgärd.

### Stor åtgärd

Med stor åtgärd avses projekt som uppfyller något av följande kriterier:

1. Projekt av större omfattning: bostadsprojekt omfattande mer än 100 lägenheter eller verksamhetsprojekt omfattande mer än 5 000 m<sup>2</sup> bruttoarea eller övriga projekt omfattande mer än 20 000 m<sup>2</sup> markarea eller ändrad markanvändning till något av ovanstående.
2. Ärenden som kan antas innebära betydande miljöpåverkan.

## Tabell 1p – Planbesked

Avgift tas ut både för positiva och negativa beslut. När handläggning av ärende har påbörjats tas avgift ut även vid återkallande av ansökan.

Åtgärdens art	Formel	Beräkning	Exempel för avgift, mPBB = 44
Enkel	$200 * mPBB$	$200*44$	8 800
Medelstor	$400 * mPBB$ eller tidsdebitering, dock minst $200 * mPBB$	$400*44$	17 600
Stor	$700 * mPBB$ eller tidsdebitering dock minst $200 * mPBB$	$700*44$	30 800

## Planavgift

Kommunen strävar i första hand efter att teckna planavtal med exploatörer för att specificera betalningsvillkor och parternas övriga åtaganden. Inom stora planområden är alla fastighetsägare och föreningar potentiella intressenter. Att teckna planavtal med många intressenter är inte praktiskt genomförbart varför kommunen i dessa fall väljer att ta ut plankostnaden i efterskott s.k. planavgift, som tas ut i samband med bygglovprövning.

Planavgift kan endast tas ut för ärenden som berör planer upprättade med stöd av plan- och bygglagen.

Samhällsplaneringsnämnden får ta ut en planavgift för att täcka programkostnader och kostnader för andra åtgärder som behövs för att upprätta eller ändra detaljplaner eller områdesbestämmelser om bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden ger bygglov för nybyggnad eller ändring av en byggnad och den fastighet som bygglovet avser har nytta av planen eller områdesbestämmelserna. Detta ska också tillämpas på anläggningar som kräver bygglov.

Avgiften för en viss åtgärd debiteras enligt de tabeller som hör till taxan. Avgifterna beräknas som en funktion av ”milliprisbasbelopp”, en tusendel av för året gällande prisbasbelopp samt ärendeberoende faktorer som grundar sig på den tidsåtgång och komplexitet som handläggningen av respektive ärendetyp kräver.

Planavgift kan tas ut i forskott och slutregleras vid beslut om att planen antas, ändras eller upphävs. För plan där avgift inte slutreglerats vid beslut om antagande tas avgift ut senast vid beslut om bygglov. I planer som annan än kommunen helt eller delvis har utfört och bekostat, t ex på grund av ett exploateringsavtal eller planavtal, reduceras planavgiften i motsvarande grad.

Vid ändring av en del av äldre detaljplan (byggnadsplaner och stadsplaner antagna före 1 juli, 1987) tas planavgift ut inom det område som ändras.

Planavgift tas inte ut om bygglov har lämnats vid tidsbegränsat bygglov (9 kap 33 § PBL) eller i strid mot plan (9 kap 31 § PBL). Planavgift debiteras dock om det lämnade bygglovet medges med mindre avvikelser från planen (tolkningsutrymme).

Planavgift baseras på åtgärdens sammanlagda bruttoarea (BTA) och öppenarea (OPA). För enbostadshus tillämpas enhetstaxa oberoende av area.

För bygglovpliktiga anläggningar efterstämvas planavtal med intressenter för att reglera betalningsvillkoren och parternas åtaganden. När planavtal inte tecknats kan planavgift baseras på tidsersättning eller taxa.

## **Benämningar av faktorer för beräkning av avgifter**

<b>mPPB</b>	Milliprisbasbelopp, justeras årligen, för 2012 gäller 44,0
<b>Np</b>	Justeringsfaktor planavgift = 1,0
<b>OF</b>	Objektfaktor, baseras på summan av bruttoarea (BTA) och öppenarea (OPA)
<b>PF</b>	Planfaktor
<b>Tidsersättning</b>	900 kr/timme

**Grundprincip för beräkning av avgift:**  $mPPB * OF * PF * Np$ .

**Nybyggnad** Uppförande av en ny byggnad eller flyttning av en tidigare uppförd byggnad till en ny plats. För tillbyggnad som överstiger 50 % av huvudbyggnadens BTA tillämpas planfaktor som för nybyggnad.

**Tillbyggnad** Ändring av en byggnad som innebär en ökning av byggnadens volym.

**Ombyggnad** Ändring av en byggnad som innebär att hela byggnaden eller en betydande och avgränsbar del av byggnaden påtagligt förnyas.

**Ändring** En eller flera åtgärder som ändrar byggnadens konstruktion, funktion, användningssätt, utseende eller kulturhistoriska värde.

Vid beräkning av BTA, OPA och BYA skall mätreglerna enligt Svensk Standard SS 21054:2009 utgåva 1 gälla i tillämplig omfattning. Arean bestäms med den noggrannhet som inlämnade ritningar medger. Vid definition av byggnadshöjd, slutningsvåning, källare m.m. skall beräkningsregler och definitioner enligt plan- och byggförordningen tillämpas.

Avgiften kan också tas ut genom tidersättning enligt fastställd timtaxa (900 kr/tim).

Vid tidersättning tas kostnad för administration ut med minst en timme.

Vid tidersättning kan också ersättning för resa utgå om så erfordras.

### Exempel på planavgifter för olika åtgärder

Åtgärd	Tabell	Formel Beräkning	Avgift då mPBB = 44,0
Nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad om 270 kvm BTA, detaljplan.	3.1p	$mPBB * PF_1 * N$ $44 * 1200 * 1$	52 800
Nybyggnad av komplementbyggnad om 30 kvm i separat ärende, detaljplan	3.1p	$mPBB * PF_1 * N$ $44 * 250 * 1$	11 000
Tillbyggnad av enbostadshus med 40 kvm BTA, detaljplan.	3.1p	$mPBB * PF_1 * N$ $44 * 200 * 1$	11 000
Nybyggnad av flerbostadshus om 600 kvm BTA, detaljplan utan program.	2p och 3.2p	$mPBB * OF * PF_2 * N$ $44 * 20 * 200 * 1$	176 000
Nybyggnad av handel om 1 500 kvm BTA, detaljplan utan program.	2p och 3.2p	$mPBB * OF * PF_2 * N$ $44 * 36 * 200 * 1$	316 800
Nybyggnad av verksamheter, sammanlagd om 13 000 kvm BTA och OPA, detaljplan med program.	2p och 3.2p	$mPBB * OF * PF_2 * N$ $44 * 125 * 220 * 1$	1 210 000
Nyanläggning av småbåtshamn om 900 kvm, detaljplan utan program.	3.3p	$mPBB * PF_3 * 1$ $44 * 3 000 * 1$	132 000

## Tabeller

### Tabell 2p – Objektsfaktorer (OF)

Objektsfaktor (OF) för handläggning av olika byggnader beroende på storlek. Formel för planavgift övriga byggnader (förutom enbostadshus, se tabell 3.1p):  $mPBB \times OF \times PF \times Np$

Byggnader	
Area kvm = BTA + OPA	OF
0-20	1
21-40	2
41-60	3
61-129	6
130-199	8
200-299	10
300-499	14
500-799	20
800-1199	26
1 200-1 999	36
2 000-2 999	46
3 000-3 999	56
4 000-4 999	64
5 000-5 999	72
6 000-7 999	88
8 000-9 999	100
10 000-14 999	125
15 000-24 999	170
25 000-49 999	235
50 000-100 000	400
Därutöver (exempel: 101 000 kvm=405, 102 000 kvm=410)	+ 5/1000 m <sup>2</sup>



### Tabell 3.1p – Planfaktor för enbostadshus och komplementbyggnad (PF<sub>1</sub>)

Formel för planavgift:  $mPBB * PF_1 * N_p$

För enbostadshus gäller enhetstaxa oberoende av husets storlek.

För tillbyggnad eller ändring som överstiger 50 % av byggnadens area (BTA+OPA) tillämpas planfaktor som för nybyggnad.

<b>Enbostadshus och tillhörande komplementbyggnad i samma ansökan</b>			
<b>Objekt</b>	<b>Planfaktor (PF<sub>1</sub>) Nybyggnad</b>	<b>PF<sub>1</sub> Tillbyggnad</b> större än 60 kvm, dock mindre än 50 % av befintlig area	<b>PF<sub>1</sub> Ändring</b> större än 60 kvm, dock mindre än 50 % av befintlig area
Enbostadshus <sup>1</sup> inom detaljplan, oberoende av area	1200	600	600
<b>Komplementbyggnad samt mindre tillbyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad</b>			
<b>Objekt</b>	<b>Planfaktor (PF<sub>1</sub>) Nybyggnad</b>	<b>PF<sub>1</sub> Tillbyggnad</b> mindre än 50 % av befintlig area	<b>PF<sub>1</sub> Ändring</b> mindre än 50 % av befintlig area
Komplementbyggnad samt mindre tillbyggnad av enbostadshus inom detaljplan, tillkommande area högst 60 kvm.	250	250	250

<sup>1</sup>Gäller för enbostadshus och tillhörande komplementbyggnader i samma ansökan.

### Tabell 3.2p – Planfaktor för övriga byggnader (PF<sub>2</sub>)

Formel för planavgift:  $mPBB \cdot OF \cdot PF_2 \cdot N_p$

För tillbyggnad eller ändring som överstiger 50 % av befintlig area (BTA+OPA) tillämpas planfaktor som för nybyggnad.

Plantyp	Planfaktor	PF	PF
	Nybyggnad	Tillbyggnad	Ändring
Detaljplan exklusive program	200	100	100
Detaljplan inklusive program	220	110	110

### Tabell 3.3p – Planfaktor för anläggningar utan BTA och OPA (PF<sub>3</sub>)

Formel för planavgift:  $mPBB \cdot PF_3 \cdot N_p$

Åtgärd	Nybyggnad	Tillbyggnad	Ändring
Parkeringsplats, småbåtshamn, materialgård mm. åtgärder angivna i plan- och byggförordningen 6 kap 1 § med area upp till 2 000 kvm	3000	1500	1500
Parkeringsplats, småbåtshamn, materialgård mm. åtgärder angivna i plan- och byggförordningen 6 kap 1 § med area över 2000 kvm upp till 10 000 kvm	5000	2500	2500
Parkeringsplats, småbåtshamn, materialgård mm. åtgärder angivna i plan- och byggförordningen 6 kap 1 § med över 10 000 kvm	8000	4000	4000
Enstaka radio- och telemast, torn, vindkraftverk	3000	--	--
Grupp av radio- och telemaster, torn, vindkraftverk (upp till 4 st)	6000	3000	3000
Vindkraftpark, grupp av radio- och telemaster, torn (5 st eller flera)	10 000	5000	5000

## **Övrigt**

Kommunen får ta ut kostnad för kopiering eller utskrift av allmän handling enligt beslut i kommunfullmäktige. Sådan taxa – kopiering av allmän handling - beslutas i särskild ordning.

Avgift för kopiering, utplottning och maskinkostnad får också tas ut för handlingar (digitala och analoga kartor mm), som ska upplåtas med nyttjanderätt. Även sådana avgifter beslutas av kommunfullmäktige.

I de fall moms ska utgå tillkommer denna utöver angivna priser.