



Samhällsförvaltningen
Plan- och byggavdelningen

Plantaxa 2024

Härnösands kommun

Innehåll

| | |
|---|---|
| Allmänt om dokumentet..... | 3 |
| Planbesked..... | 4 |
| Kostnad för planbesked | 4 |
| Liten | 4 |
| Mellan..... | 5 |
| Stor..... | 5 |
| Negativt planbesked | 5 |
| Detaljplan | 6 |
| Handläggningstid av detaljplan | 6 |
| Planavtal..... | 6 |
| Räkneexempel 1. Avgift för detaljplan när kommunen är planförfattare | 7 |
| Räkneexempel 2. Avgift för granskning av detaljplan som upprättas av extern planförfattare/konsult | 7 |
| Fakturering..... | 7 |
| Standardförfarande och utökat förfarande | 7 |
| Begränsat standardförfarande | 8 |
| Övriga förfaranden | 8 |
| Planavgift vid bygglov..... | 8 |
| Överklagande av debitering | 9 |
| Bilagor | 9 |
| Bilaga 1. Tabell B 2023-09-12 | 9 |
| Referenser | 9 |

Allmänt om dokumentet

Plantaxan är ett dokument för planavdelningens arbete. Den består av ett förklarande huvuddokument och en bilaga med avgifter, tabell B. Dokumentet består av bestämmelser för uttag av avgifter i detaljplaneprocesserna; kostnader i samband med beslut om planbesked och upprättande av planavtal.

Nytt förslag på taxa har arbetats fram utifrån tidigare taxamodell, samt utifrån riktlinjer från SKR¹ och Boverkets riktlinjer om planavgift². Taxan är även utformad utifrån omvärldsspaning och dialoger med andra kommuner.

¹ SKR (Hämtad 2023-08-16)

<https://skr.se/skr/samhallsplaneringinfrastruktur/planeringbyggandebostad/taxor/taxaplanochbygglov/underlagforplanavgiftochplanbesked.56503.html>

² Boverket (Hämtad 2023-08-16) <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov--byggande/roller-och-ansvar/byggnadsnamnden/byggnadsnamndens-avgifter/planavgift/>

Planbesked

Genom ett planbesked kan den som har för avsikt att genomföra en åtgärd få ett snabbt och tydligt besked om kommunen tänker inleda ett planläggningsarbete eller inte. Kommunens besked ska vara skriftligt och motiverat.

Kommunen ska besluta om planbesked senast inom fyra månader från den dag då en komplett ansökan kommit in. Kommunen och den som gjort ansökan kan dock komma överens om en annan tid, både kortare och längre.

Beslut om planbesked fattas av Samhällsnämnden eller på delegation av planhandläggare om stöd för den avsedda åtgärden finns i en aktuell översiktsplan.

Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte kan överklagas. Beslutet ska inte uppfattas som ett slutgiltigt ställningstagande från kommunens sida. Ett positivt planbesked är heller ingen garanti för att planen kommer få laga kraft.

För att inte ha många vilande ärenden eller riskera att planbeskedets förutsättningar förändras så tidsbegränsas planbesked till maximalt två år. Om planarbete legat vilande i två år på grund av sökandes begäran ges möjlighet att ansöka om förlängning med ett år, dock max upp till tre år totalt. Har tre år passerats avslutas ärendet. Sökande får då lämna in en ny ansökan om planbesked och en ny prövning görs. Kostnad tas då ut utifrån vid tiden gällande taxa.

Kostnad för planbesked

Kostnaden för planbesked beror på åtgärdens omfattning, komplexitet och platsens förutsättningar. I Härnösands kommun finns tre olika indelningar för att sortera projekten och reglera kostnaden för planbesked. Planbeskedet kan antingen beröra en liten, mellan eller stor åtgärd. Kriterierna är sedda som riktlinjer men bedömning görs utifrån den sökta åtgärden.

Kostnaden för planbesked ingår inte i avgiften för detaljplanens framtagande. Avgiften debiteras i samband med beslut om planbesked oavsett om beslutet är positivt eller negativt.

Vid beslut om planbesked bedöms planens omfattning och komplexitet och delas in i en av följande kategorier:

Liten

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

1. Mindre åtgärder av enklare karaktär. Exempelvis ändring av detaljplan eller nya detaljplaner med okomplicerade förutsättningar, t.ex. inga riksintressen, inga höga naturvärden, få sakägare etc.
2. Den sökta åtgärden är förenlig med gällande översiktsplan eller länsstyrelsens granskningsyttrande.
3. Området ligger inom eller i direkt anslutning till detaljplanerad markanvändning av samma karaktär.

4. Planeras att handläggas med begränsat standardförfarande, samordnat förfarande eller standardförfarande – ej för utökat förfarande.

Mellan

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

1. Åtgärd av komplex karaktär, exempelvis ny detaljplan med medelhög exploatering eller ändring av detaljplan med komplexa förutsättningar så som riksintressen, naturvärden etc.
2. Den sökta åtgärden är förenlig med gällande översiktsplan eller länsstyrelsens granskningsyttrande.
3. Planeras att handläggas med standardförfarande – ej utökat förfarande.

Stor

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

1. Åtgärder av större omfattning och hög exploatering som gör att ärendet kan behöva omfattande utredningar.
2. Den sökta åtgärden kan avvika från gällande översiktsplan eller länsstyrelsens granskningsyttrande, eller är av betydande intresse för allmänheten, eller i övrigt av stor betydelse.
3. Planer som kan antas innebära betydande miljöpåverkan och/eller om planen medger ett sådant ianspråktagande som avses i PBL 4 kap. 34 § andra stycket (industriområde, köpcentrum, hamn, hotellkomplex, camping, djurpark etc.).
4. Planer som är komplexa utifrån platsens förutsättningar, såsom ett eller flera riksintressen kan påverkas på ett betydligt sätt av åtgärden, planområdet har många sakägare/intressenter som berörs, området har höga naturvärden eller har komplicerade markförhållanden.

Negativt planbesked

Vid ett negativt planbesked reduceras avgiften med 50 % utifrån kategoriseringen liten, mellan eller stor plan. Om planansökan dras tillbaka av sökanden innan beslut har fattats debiteras sökanden på nedlagd tid enligt gällande timtaxa.

Detaljplan

Med en detaljplan får kommunen reglera användningen av mark- och vattenområden. Kommunen kan använda en detaljplan för att pröva om ett område är lämpligt för bland annat bebyggelse. Det gäller till exempel både när det ska byggas nytt och när bebyggelse ska förändras eller bevaras. Detaljplanen ska redovisa allmänna platser, kvartersmark och vattenområden och gränserna för dessa.

Planläggning med detaljplan syftar till att mark- och vattenområden används till det ändamål som området är mest lämpat för. Lämpligheten bedöms med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. När kommunen tar fram en detaljplan görs det enligt en lagreglerad process med syfte att säkra insyn för berörda, att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och att förankra förslaget.

En detaljplan kan tas fram med olika förfaranden. Det finns standard-, utökad- eller samordnat förfarande. Under vissa förutsättningar är det möjligt att begränsa standardförfarandet så att det endast innehåller ett kommunikationssteg. Valet av förfarande utgår från förutsättningarna i det enskilda ärendet, och regleras i plan- och bygglagens femte kapitel.

Handläggningstid av detaljplan

Framtagandet av en detaljplan med standardförfarande, som är det vanligaste förfarandet, tar normalt cirka ett till två år från det att planarbetet startar. Utredningar under arbetets gång, samt yttrande från berörda myndigheter och sakägare kan komma att förlänga processen och komplicera planarbetet.

Den faktiska tiden det tar för en detaljplan att färdigställas samt antalet handläggningstimmar kommunen behöver upparbeta beror bland annat på hur aktiv sökande är att ta fram underlag och utredningar till kommunen. En aktiv sökande underlättar och snabbar ofta på planprocessen. Kommunen har rätt att nedprioritera arbetet med en detaljplan om sökande inte är aktiv.

Planavtal

Generellt gäller att den som ansökt om detaljplaneläggnings ska bekosta kommunens kostnader för framtagandet av detaljplanen. I Härnösands kommun regleras kostnaderna för framtagandet i förväg i ett planavtal som skrivs mellan sökande och kommunen. Planavtalet specificerar betalningsvillkor och parternas åtagande i övrigt. Planavtalet reglerar också betalningsskyldigheten i händelse av att planarbetet avbryts med mera. Alla utredningar som krävs som underlag för planarbetet betalas av sökande. I planavtalet ingår kostnaden för fastighetsförteckning och grundkarta.

Kommunen påbörjar inte ett planarbete om det inte finns ett, av bägge parter, undertecknat planavtal. Avtalet är ett civilrättsligt avtal. Om en extern konsult anlitas för att göra planhandlingarna kommer kommunen att ta en avgift enbart för granskning, administration av handlingarna och själva myndighetsutövningen i plankostnadsavtalet.

I planavtalet uppskattar kommunen antalet timmar planarbetet förväntas ta utifrån liknande planärenden och val av förfarande etc. I samtliga planärenden

tillämpas tidsersättning. Timkostnaden för en planhandläggare är 1350 kr år 2023 och justeras årligen. Avgiften beräknas efter den plantaxa som gäller när planavtalet skrivs.

Räkneexempel

I planavtalet beskrivs en uppskattning av totala antalet timmar för framtagande av detaljplanen. I tabell 1 och 2 redovisas två olika exempel på hur planavgiften beräknas utifrån olika scenarion.

Tabell 1. Räkneexempel 1. Avgift för detaljplan när kommunen är planförfattare

| Typ av ärende | Antal timmar | Kostnad utifrån 2023 års timtaxa (1350 kr) |
|---|------------------|--|
| Mycket enkelt planärende eller upphävande av detaljplan | < 60 timmar | < 81 000 kr |
| Enkelt planärende | 60 - 100 timmar | 81 000 kr - 135 000 kr |
| Normalt planärende | 150 - 250 timmar | 202 500 kr - 337 500 kr |
| Komplext eller mycket komplext ärende | > 300 timmar | > 405 000 |

Tabell 2. Räkneexempel 2. Avgift för granskning av detaljplan som upprättas av extern planförfattare/konsult

| Typ av ärende | Antal timmar | Kostnad utifrån 2023 års timtaxa (1350 kr) |
|---|-----------------|--|
| Mycket enkelt planärende eller upphävande av detaljplan | < 30 timmar | < 40 500 kr |
| Enkelt planärende | 30 - 50 timmar | 40 500 kr - 67 500 kr |
| Normalt planärende | 50 - 100 timmar | 67 500 kr - 135 000 kr |
| Komplext eller mycket komplext ärende | > 100 timmar | > 135 000 kr |

Fakturering

Standardförfarande och utökat förfarande

För ett standardförfarande och för ett utökat förfarande faktureras andelar av planavtalets totalkostnad utifrån olika skeden i planprocessen enligt nedan:

- 25 % vid uppstart – antingen när planbesked ges och avtal upprättats eller om planarbetet ligger vilande av olika skäl och planarbetet åter startar upp
- 25 % vid samråd – när planförslaget skickas ut på samråd
- 25 % vid granskning – när planförslaget skickas ut på granskning
- 25 % vid beslut om antagande

Skulle ärendet återkallas eller avslutas innan beslut fattats eller innan ovan nämnda skeden debiteras nedlagd tid enligt gällande timtaxa.

Begränsat standardförfarande

För ett begränsat standardförfarande faktureras olika andelar av planavtalets totalkostnad utifrån olika skeden i planprocessen enligt nedan:

- 25 % vid uppstart – antingen när planbesked ges och avtal upprättats eller om planarbetet ligger vilande av olika skäl och planarbetet åter startar upp
- 50 % vid samråd – när planförslaget skickas ut för godkännande i samrådet
- 25 % vid beslut om antagande

Skulle ärendet återkallas eller avslutas innan beslut fattats eller innan ovan nämnda skeden debiteras nedlagd tid enligt gällande timtaxa.

Övriga förfaranden

För samordnat och förenklat förfarande regleras fördelningen av planavtalets totalkostnad istället direkt i planavtalet eftersom ärendena kan skilja sig åt i omfattning och kostnad.

Planavgift vid bygglov

I samband med att bygglov beviljas inom detaljplanelagt område får kommunen ta ut en planavgift av den som beviljats bygglov. Avgiften tas ut för att täcka programkostnader och kostnader för andra åtgärder som behövs för att upprätta eller ändra detaljplaner eller områdesbestämmelser.

Planavgiften finansierar kommunens löpande arbete med planläggning, inte arbetet med den enskilda detaljplanen där åtgärden ska utföras. Ofta kan det gälla planavgift för detaljplaner som kommunen upprättat och bekostat själv och där det inte funnits en exploatör som har finansierat planen.

Planavgiften är inte baserad på kostnaden kommunen haft för att ta fram en specifik detaljplan utan syftet med planavgift är att det över tid ska råda balans mellan avgiftsuttaget och kommunens kostnader för sin planverksamhet.

Planavgift får tas ut flera gånger av samma byggherre, på samma fastighet och inom samma detaljplan.

Planavgift får bara tas ut om den fastighet som bygglovet avser har nytta av planen, det så kallade nyttokravet. Rätten att ta ut planavgift finns i plan- och bygglagen (2010:900) 12 kap. 9–11 §§. Det är möjligt att ta ut olika stor planavgift baserat på typ av åtgärd. Till exempel kan en lägre avgift tas vid bygglov för enklare åtgärder, som plank, och högre avgift för nybyggnad av

ett flerbostadshus. Detta är rimligt eftersom nyttan med detaljplaneläggning blir större beroende på hur omfattande och kostsam åtgärd som utförs.³

I vissa fall framgår i planbeskrivningen om kommunen avser att ta ut planavgift i samband med bygglov. En sådan upplysning är inte rättsligt bindande utan planavgift kan tas ut oavsett om det anges i planbeskrivningen eller inte. Detta eftersom det är kommunens taxa som avgör om planavgift ska tas ut.⁴

Överklagande av debitering

Kommunens beslut om debitering kan överklagas hos Länsstyrelsen enligt Plan- och bygglagen (2010:900) 13 kap. 3, 8-9 §§ samt 42 § Förvaltningslagen (2017:900). Skrivelsen med ditt överklagande måste ha kommit in till samhällsförvaltningen inom tre veckor från den dag då klagande fick del av beslutet.

Kommunen bedömer om överklagandet har kommit in i rätt tid. Om det har kommit in i rätt tid, skickar kommunen överklagandet vidare till Länsstyrelsen. Länsstyrelsens jurister handlägger ärendet. Länsstyrelsen tar sedan ett beslut och skickar beslutet till klaganden och till kommunen.

Bilagor

Bilaga 1. Tabell B 2023-09-12

Referenser

SKR (2023) Underlag för planavgift och planbesked.
<https://skr.se/skr/samhallsplaneringinfrastruktur/planeringbyggandebostad/ta-xor/taxaplanochbygglov/underlagforplanavgiftochplanbesked.56503.html>

Hämtad 2023-08-16.

Boverket (2023). Planavgift. <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov--byggande/roller-och-ansvar/byggnadsnamnden/byggnadsnamndens-avgifter/planavgift/>

Hämtad 2023-08-16.

³ <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/roller-och-ansvar/byggnadsnamnden/byggnadsnamndens-avgifter/planavgift/>

⁴ <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/roller-och-ansvar/byggnadsnamnden/byggnadsnamndens-avgifter/planavgift/>