

Plantaxa

Örebro kommun

**ANTAGEN AV KOMMUNFULLMÄKTIGE 2020-10-19
GÄLLER FRÅN OCH MED 2021-01-01**

Innehåll

1. Inledning	1
1.1 Utgångspunkter	1
2. Bestämmelser om plantaxa	2
2.1 Beräkning av avgifter enligt taxan	2
2.2 Planavgift enligt planavtal och planavgift genom tillämpning av 12 kap. 9 § PBL	3
3. Tabeller	4
3.1 Objektsfaktorer (OF)	4
<i>Tabell 1</i>	4
3.2 Tidsersättning.....	5
<i>Tabell 2</i>	5
3.3 Planfaktor (PF)	5
<i>Tabell 3</i>	5
3.4 Justeringsfaktor (N)	5
<i>Tabell 4</i>	5
3.5 Planavgift för en- och tvåbostadshus samt komplementbyggnad vid tillämpning av 12 kap 9 § PBL	5
<i>Tabell 5</i>	5
3.6 Upphävande av fastighetsindelingsbestämmelse i separat ärende	6
<i>Tabell 6</i>	6
3.7 Avgift för planbesked.....	6
<i>Tabell 7</i>	6
4. Allmänna regler om kommunala avgifter	8
4.1 Kommunallagen	8
4.2 Självkostnadsprincipen	8
4.3 Likställighetsprincipen	9
4.4 Retroaktivitetsförbudet	9
4.5 Plan- och bygglagen	9
5. Administrativa rutiner	11
5.1 Kommunfullmäktiges beslut om taxa	11
5.2 Överklagande av beslut om taxa	11
5.3 Avgiftsbeslut i enskilda ärenden	11

1. Inledning

1.1 Utgångspunkter

Plan- och bygglagen ger möjligheter för byggnadsnämnden att ta ut en avgift i ärenden om plan, lov, förhandsbesked och anmälan samt för nybyggnadskarta, framställning av arkivbeständiga handlingar eller andra tids- eller kostnadskrävande åtgärder.

Byggnadsnämnden kan dessutom ta ut en avgift för planbesked. I ärenden om detaljplan ska avgiften även täcka kostnader för program, om ett sådant behövs.

2. Bestämmelser om plantaxa

Denna taxa gäller för byggnadsnämndens verksamhet. Avgifterna tas ut med stöd av plan- och bygglagen (2010:900), PBL eller kommunallagen (2017:725), om inget annat anges. Avgifterna är avsedda att täcka kommunens kostnad för den aktuella myndighetsutövningen eller tjänsten. Avgifterna är inte momsbelagda, om inget annat anges. Taxan består av dessa bestämmelser med tillhörande tabeller och bilagor.

2.1 Beräkning av avgifter enligt taxan

Avgiften för en viss åtgärd tas ut enligt de tabeller som hör till taxan. Flertalet av avgifterna beräknas som en funktion av ett värde som utgör en tusendel av gällande prisbasbelopp enligt socialförsäkringsbalken (2 kap. 6–10 §§) om allmän försäkring (mPBB) samt ärendeberoende faktorer som grundar sig på den tidsåtgång och komplexitet som handläggningen av respektive ärendetyp kräver. Därutöver kan justeringsfaktor N läggas till funktionen i syfte att anpassa avgiftsnivån till förhållanden inom kommunen.

Kommunfullmäktige kan besluta om faktor N, dock alltid med beaktande av självkostnadsprincipen, se ovan.

2.1.1 Benämningar av faktorer för beräkning av avgifter

BTA	Bruttoarea
mPBB	”Milliprisbasbelopp”, en tusendels prisbasbelopp
N	Justeringsfaktor
OF	Objektfaktor
OPA	Öppenarea
PF	Planfaktor

2.1.2 Principer för beräkningar

- Princip för beräkning av planavgift: $OF \times PF \times mPBB \times N$
- Princip för beräkning av planavgift för en- och tvåbostadshus samt komplementbyggnad vid tillämpning av 12 kap 9 § PBL: $mPBB \times PF \times N$
- Princip för beräkning av planavgift för upphävande av fastighetsindelningsbestämmelse i separat ärende: $mPBB \times PF \times N$

Läs vidare under respektive avsnitt om de olika delarna i beräkningarna av planavgiften:

- Objektsfaktorer (OF), *avsnitt 3.1*
- Planfaktor (PF), *avsnitt 3.3*
- mPBB – PBB prisbasbelopp, *avsnitt 5.1 Kommunfullmäktiges beslut om taxa*
- 3.4 Justeringsfaktor (N), *avsnitt 3.4*

2.2 Planavgift enligt planavtal och planavgift genom tillämpning av 12 kap. 9 § PBL

2.2.1 Planavgift i enlighet med planavtal

Planavtal tecknas med intressenter för att specificera betalningsvillkor och parternas åtagande i övrigt. Planavtal tecknas normalt i samband med detaljplan.

Planavgift tas i enlighet med planavtal ut i förskott och slutregleras när planen vunnit laga kraft. För plan där avgift inte slutreglerats när planen vunnit laga kraft tas avgift ut senast vid beslut om bygglov.

Om kommunen bedömer att det finns samordningsvinster vid detaljplanering av flera intressenters angränsande fastigheter i en och samma detaljplan kan detta göras till en reducerad planavgift. Planavgiften räknas fram enligt tabell 1, men multipliceras sedan med en faktor på 0,8 för respektive intressent.

Tidsersättning debiteras i ärenden med planavtal, som ej går att definiera enligt grundprincip för beräkning av planavgift till exempel där intressenten eller sökanden erhåller annan nytta än möjlighet till lov som kan mätas enligt standard för BTA eller OPA. Vid dessa fall görs vid uppstart av ärenden med planavtal en grov uppskattning av totalt tidsåtgång, vid tiderna för fakturerings faktureras faktiskt nedlagd tid. Tidsersättning utgår enligt *Tabell 2 Tidsersättning*.

Vid ändring av en del av en detaljplan tas planavgift i enlighet med planavtalet ut för berörd byggrätt inom det område som ändrats. Planavgiftens storlek, för ändring av detaljplaner, baseras då endast på den yta som är föremål för prövning i ändringen.

Vid en generell ändring av en bestämmelse inom en eller flera detaljplaner tas planavgift ut inom hela detaljplanens område om åtgärden som skall utföras endast har stöd i ändringen av detaljplanen (till exempel inredning av vindar).

**Planavgift tas i enlighet med planavtal ut enligt följande princip:
vid samråd 50 %, granskning 25%, laga kraft 25 %.**

I de fall granskning inte förkommer tas planavgiften i enlighet med planavtalet ut enligt följande princip: vid samråd 50 %, laga kraft 50 %.

2.2.2 Planavgift vid tillämpning av 12 kap 9 § PBL

Planavgift tas ut för beviljade bygglov på det sätt som anges i 12 kap. 9 § PBL om inte planavtal tecknats i syfte att täcka plankostnaden.

Planavgiften tas ut för bygglov som överensstämmer med detaljplan eller i de fall bygglov beviljas med en avvikelse.

Planavgift i bygglovet tas inte ut för:

- Tidsbegränsade bygglov
- Nybyggnad i separat ärende om max 25 kvm
- Tillbyggnad i separat ärende om max 25 kvm
- För byggnation i separat ärende ska OF användas enligt tabell 1.

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

3. Tabeller

3.1 Objektsfaktorer (OF)

Objektsfaktor (OF) för handläggning av olika objekt – byggnader och anläggningar – beroende på storlek. Faktorn ska multipliceras med lämplig åtgärdsfaktor enligt tabeller nedan.

I ärenden kopplat till planavgift i bygglov gällande både huvudbyggnad och garage/carport räknas den sammanlagda BTA + OPA. I de fall ärendet har flera byggnader av samma typ beräknas areafaktorn efter dessa byggnaders totala BTA och OPA enligt tabell 1.

Tabell 1

Area (m ²) = BTA + OPA	OF
0–24	0
25–49*	2
25–49	4
50–129	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
Från och med 10 000 höjs OF med 2 per 1 000 m ² (exempel OF 10 000 m ² = 102; 11 000 m ² = 104)	

* I separat ärende, till exempel komplementbyggnader, carport, taktäckta uteplatser (som inte är bygglovsbefriade enl. PBL 9 kap. 4–6 §§), skärmtak, glasade uteplatser/växthus, transformatorbyggnader och liknande.

3.2 Tidsersättning

Tabell 2

Kategori	Timpris
Handläggare	1160 kr/h

3.3 Planfaktor (PF)

$$\text{Planavgift} = OF \times PF \times mPBB \times N$$

Tabell 3

	Planfaktor (PF) Nybyggnad ¹	PF Tillbyggnad	PF Ändring ²
Områdesbestämmelser	100	60	60
Detaljplan inkl. program	220	100	100
Detaljplan exkl. program	140	60	60
Fastighetsrättsliga åtgärder i detaljplan	80	40	40

¹ Kopplat till planavgift enligt planavtal avser denna Planfaktor (PF) all detaljpaneläggning, genom ny detaljplan inom såväl förtätningsprojekt som inom mark som tidigare inte varit planlagd.

² Kopplat till planavgift enligt planavtal avser denna Planfaktor (PF) all detaljpaneläggning genom ändring av detaljplan, ÄDP.

3.4 Justeringsfaktor (N)

Tabell 4

Tabell	N
Tabell 3 Planfaktor (PF)	1,25
Tabell 5 Planavgift för en- och tvåbostadshus samt komplementbyggnad vid tillämpning av 12 kap 9 § PBL	1,25
Tabell 6 Upphävande av fastighetsindelingsbestämmelse i separat ärende	1,25

3.5 Planavgift för en- och tvåbostadshus samt komplementbyggnad vid tillämpning av 12 kap 9 § PBL

$$\text{Planavgift} = OF \times mPBB \times PF \times N$$

Tabell 5

Objekt	Planfaktor (PF) Nybyggnad	PF Tillbyggnad/ändring
En- och tvåbostadshus samt komplementbyggnad	100	60

3.6 Upphävande av fastighetsindelingsbestämmelse i separat ärende

$$\text{Planavgift} = OF \times mPBB \times PF \times N$$

Tabell 6

Åtgärd	Planfaktor (PF)
Upphävande av fastighetsplan/tomtindelning	1000 (+165/tillkommande fastighet)

3.7 Avgift för planbesked

Tabell 7

Typ av planbesked	Avgift
Planbesked	(minst 200 mPBB)
- Enkel åtgärd	200 mPBB eller tidsersättning ¹
- Medelstor åtgärd	400 mPBB eller tidsersättning ¹
- Stor åtgärd	500 mPBB eller tidsersättning ¹
Återkallad ansökan	75 % av kostnaden utifrån ärendekategori

¹Tidsersättning utgår enligt *Tabell 2 Tidsersättning*.

Avgift för planbesked tas ut både för positiva och negativa beslut. När handläggning av ärendet har påbörjats tas avgift ut även vid återkallande av ansökan. I dessa fall tas 75% ut av kostnaden.

I planbesked där byggnadsnämnden ser det som uppenbart att detaljplaneläggning bedöms mycket svårframkomlig, meddelas detta sökande i ett tidigt skede och sökanden kan då dra tillbaka sitt planbesked utan att kostnad utgår.

3.7.1 Planbesked Enkel åtgärd

200 mPBB eller tidsersättning

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 m² bruttoarea eller övriga projekt med en markarea om högst 2 000 m² **eller** ändrad markanvändning till något av ovanstående.
2. Projektet ligger inom eller i direkt anslutning till detaljplanerad markanvändning av samma karaktär.

3.7.2 Planbesked Medelstor åtgärd

400 mPBB eller tidsersättning

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

3.7.3 Planbesked Stor åtgärd

500 mPBB eller tidsersättning

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 m² bruttoarea eller övriga projekt omfattande mer än 20 000 m² markarea eller ändrad markanvändning till något av ovanstående.
2. Ärenden som kan antas innebära betydande miljöpåverkan.

4. Allmänna regler om kommunala avgifter

4.1 Kommunallagen

Kommunernas rätt att ta ut avgifter allmänt sett framgår av 1 kap. 5 § kommunallagen (2017:725), som har följande lydelse:

”Kommuner och regioner får ta ut avgifter för tjänster och nyttigheter som de tillhandahåller. För tjänster eller nyttigheter som de är skyldiga att tillhandahålla får dock avgifter endast tas ut om det följer av lag eller annan författning”.

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 nytta 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.

4.2 Självkostnadsprincipen

För byggnadsnämndens verksamhet reglerar 12 kap. 10 §, plan- och bygglagen (2010:900) (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 kap. 6 § kommunallagen.

”Kommuner och regioner får inte ta ut högre avgifter än som motsvarar kostnaderna för de tjänster eller nyttigheter som de tillhandahåller.”

Självkostnadsprincipen syftar på det *totala avgiftsuttaget för en verksamhet*. Kostnaderna i det enskilda fallet har inte någon betydelse för tillämpningen av självkostnadsprincipen.

Självkostnadsprincipen är närmast en målsättningsprincip som innebär att syftet med verksamheten inte får vara att ge vinst. Under en längre tid får det totala avgiftsuttaget inte överstiga de totala kostnaderna för verksamheten.

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 med mera. 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).

4.3 Likställighetsprincipen

Plan- och bygglagen innehåller inte några särskilda regler om hur avgifternas storlek i det enskilda fallet ska bestämmas eller annorlunda uttryckt 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 kap. 3 § kommunallagen.

”Kommuner och regioner ska behandla sina medlemmar lika, om det inte finns sakliga skäl för något annat.”

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. Kommunen får t.ex. inte ta ut andra avgifter av fritidsboende än av permanentboende för samma handläggning. Likställighetsprincipen medger heller ingen inkomstfördelning av verksamhet. 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).

4.4 Retroaktivitetsförbudet

Kommunfullmäktige ska ha fattat beslut om taxorna innan de börjar tillämpas. I rättspraxis har det sedan länge ansetts vara otillåtet med retroaktiva kommunala avgifter frånsett vissa speciella undantagsfall. Detta förbud framgår direkt av 2 kap. 4 § kommunallagen:

”Kommuner och regioner får inte fatta beslut med tillbakaverkande kraft till nackdel för medlemmarna. Sådana beslut får dock fattas om det finns synnerliga skäl för det.

I 12 kap. 10 § PBL anges att grunderna för hur avgifterna ska beräknas ska anges i en taxa som beslutas av kommunfullmäktige. (Angående tidpunkt för när uttagande av avgift ska ske, se under Avgiftsbestämning nedan, samt NJA 1974 s. 10).

4.5 Plan- och bygglagen

Särskilda föreskrifter om avgifter för kommunernas verksamhet inom Byggnadsnämndens ansvarsområde finns i 12 kap. PBL. 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,
4. slutsamråd,
5. arbetsplatsbesök och andra tillsynsbesök på byggarbetsplatsen,
6. upprättande av nybyggnadskartor,
7. framställning av arkivbeständiga handlingar,
8. expediering och kungörelse enligt 9 kap. 41–41 b §§, och
9. andra tids- eller kostnadskrävande åtgärder.

Byggnadsnämnden får även enligt 9 § ta ut en planavgift för att täcka kostnader för att upprätta eller ändra detaljplaner eller områdesbestämmelser samt bygglov.

Byggnadsnämnden får ta ut planavgift i bygglov för nybyggnad eller ändring av en byggnad eller annat bygglov enligt 16 kap. 7 § (skylt eller ljusanordning eller annan bygglovspliktig anläggning) och den fastighet som bygglovet avser har nytta av planen eller områdesbestämmelserna.

Enligt kommunalrättsliga grundsatser står det kommunerna fritt att finansiera sin verksamhet med skattemedel. Kommunerna är därför inte skyldiga att ta ut avgifter för prövning och tillsyn enligt plan- och bygglagen. Det är från kommunalrättslig synpunkt också godtagbart att kommunerna bara tar ut avgifter för viss prövning och tillsyn enligt plan- och bygglagen, under förutsättning att det finns sakliga skäl för det.

Byggnadsnämndens rådgivningsverksamhet och allmänna övervakningsverksamhet bör vara skattefinansierad (prop. 2009/10:170 s. 351 f.).

5. Administrativa rutiner

5.1 Kommunfullmäktiges beslut om taxa

Det framgår direkt av 12 kap. 10 § PBL att det är kommunfullmäktige som ska fatta beslut om grunderna hur avgifterna ska beräknas. Kommunfullmäktiges beslut kan exempelvis formuleras enligt följande:

Med stöd av 12 kap. 10 § PBL beslutar kommunfullmäktige att anta bilagda taxa för prövning enligt plan- och bygglagen.

Kommunfullmäktige kan inte delegera rätten att besluta om taxan till nämnd. Detta innebär att ändringar av taxan måste beslutas av kommunfullmäktige. Om kommunen väljer att inte avgiftsbelägga viss prövning innebär det att den verksamheten i princip får skattefinansieras. Den föreslagna taxan hänvisar till prisbasbeloppet (tidigare Basbeloppet) enligt socialförsäkringsbalken (2 kap. 6-10 §§). 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.

5.2 Överklagande av beslut om taxa

Kommunfullmäktiges beslut om taxan kan överklagas enligt reglerna om laglighetsprövning (kommunalbesvär) i 13 kap. kommunallagen. Varje kommunmedlem har rätt att få lagligheten av sådant beslut prövad. Överklagande ska ha kommit in till förvaltningsrätten inom tre veckor från den dag då protokollsjustering har tillkännagivits på kommunens anslagstavla.

Det bör observeras att kommunens beslut inte behöver 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.

5.3 Avgiftsbeslut i enskilda ärenden

5.3.1 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. Om beslutanderätten i fråga om avgifter inte delegeras, ligger beslutanderätten kvar hos den ansvariga kommunala nämnden.

Effektivitetsskäl talar för att rätten att fatta beslut om avgifter bör delegeras till tjänstemännen. Kommunen vill betona vikten av att nämndernas delegationsordningar anpassas till gällande regler.

5.3.2 Mervärdesskatt

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

5.3.3. Vad avgiftsbeslut bör innehålla

I linje med det anförda anser kommunen 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 40-44 §§ förvaltningslagen).
- Att mervärdesskatt inte betalas på avgiften.

5.3.4 Avgiftsbestämning

Avgiften beräknas efter den taxa som gäller vid påbörjad handläggning av ärendet. Finner byggnadsnämnden 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. Byggnadsnämndens 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 byggnadsnämnden om skälig avgift grundad på tidsersättning.

5.3.5 Antagande av taxan

Antagande av taxan beslutas av kommunfullmäktige, detsamma gäller ändring av taxans konstruktion, omfattning och faktorer.

5.3.6 Betalning av avgift

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

5.3.7 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 byggnadsnämnden inom tre veckor från den dag han fick del av beslutet.