



# VARA KOMMUN

## Plantaxa

Beslutad av Kommunfullmäktige: 2014-11-24 § 19/14:2

Gäller från och med 2015-01-01

---

## Innehåll

Inledning.....	3
Planbesked .....	3
Planavgift i avtal eller i samband med bygglov .....	3
Beräkning av avgift .....	3
Beräkning av avgifter enligt taxan.....	3
Faktorer för beräkning av avgifter .....	3
Övriga definitioner för beräkning av avgifter.....	4
Exempel på beräkning av avgift.....	4
Planavgift för enbostadshus (1 plan) inom detaljplanelagt område.....	4
Planavgift för lagerbyggnad (1 plan) inom detaljplanelagt område .....	4
Tabell 1 Objektsfaktorer - OF .....	5
Tabell 2 Tid ersättning.....	5
Tabell 3 Avgift för områdesbestämmelser och detaljplaner.....	5
Tabell 4 Avgift för besked.....	7

## Inledning

### Planbesked

Ett planbesked är svaret du får på en ansökan om ny eller ändrad detaljplan. Om du äger en fastighet och planerar att göra en förändring kan det innebära att kommunen behöver göra en ny detaljplan eller förändra den gällande detaljplanen. Då kan du ansöka om ett planbesked, ansökan ska vara skriftlig.

I den nya plan- och bygglagen anges att när en begäran om planbesked inkommit ska kommunen inom fyra månader lämna ett planbesked där det framgår om kommunen avser att inleda ett planarbete eller inte. Vid positivt besked ska en bedömning av en tidpunkt för antagande av planen anges. Vid negativt besked ska skälen för det anges. Planbesked indelas i tre olika kategorier beroende på ärendets komplexitet, omfattning och uppskattad tidsåtgång för ärendets hantering.

### Planavgift i avtal eller i samband med bygglov

Planavtal tecknas i de flesta fall mellan beställaren av en plan och förvaltningen för utveckling och service innan planarbetet påbörjas. I planavtalet specificeras betalningsvillkor och övriga åtaganden. I några planer tas kostnaden för planarbetet ut i efterskott. Det kan gälla planer för t ex styckebyggda villatomter där bebyggelsen tillkommer successivt. Planavgiften i samband med bygglov beräknas med en formel där objektsfaktor (OF, byggnadens storlek), grundbelopp (G) och en planfaktor (PF). Planfaktorn är olika för t ex nybyggnad och tillbyggnad.

## Beräkning av avgift

### 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 grundbelopp, en handläggningsfaktor och en objektsfaktor. Grundbeloppet (G) utgör en tusendel av aktuellt prisbasbelopp och ingår i samtliga funktioner. Objektsfaktorn (OF) är areaberoende och planfaktorn (PF) är beroende av planens komplexitet. Avgiften kan också tas ut genom tidersättning enligt fastställd timtaxa.

### Faktorer för beräkning av avgifter

G	Grundbelopp (mPBB)
OF	Objektfaktor för area
PF	Planfaktor för detaljplane- och områdesbestämmelser

**Grundprincip för beräkning av avgift enligt tabell:**  $G \times OF \times PF$

**Grundbeloppet (G)** = mPBB (prisbasbelopp/ 1000) ingår i samtliga formler

**Objektsfaktor (OF)** varierar beroende på objektets area (tabell 1).

**Planfaktor (PF)** storlek för åtgärder som utförs i olika ärenden framgår av respektive tabell.

Avgiften kan också tas ut genom tidersättning enligt fastställd timtaxa.

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

Vid beräkning av BTA, OPA och BYA ska mätreglerna enligt Svensk Standard SS 21054:2009 gälla i tillämplig omfattning.

Arean bestäms med den noggrannhet som inlämnade ritningar medger.

Vid definition av byggnadshöjd, slutningsvåning, källare mm ska beräkningsregler och definitioner enligt 1 kap 2-4 §§ PBF tillämpas.

## Övriga definitioner för beräkning av avgifter

**BTA** Bruttoarea utgörs av mätvärda delar av våningsplan, begränsade av omslutande byggnadsdelars utsida eller annan angiven begränsning för mätvärdet (SS 21054:2009)

**OPA** Öppenarea utgörs av helt eller delvis öppna areor inrättade för vistelse eller förvaring i anslutning till en byggnad. Öppenarean begränsas av omslutande byggnadsdelars utsida eller annan för mätvärdheten angiven begränsning (SS 21054:2009)

**Nybyggnad** Uppförande av en ny byggnad eller flyttning av en tidigare uppförd byggnad till en ny plats.

**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 en byggnads konstruktion, funktion, användningssätt, utseende eller kulturhistoriska värde.

## Exempel på beräkning av avgift

### Planavgift för enbostadshus (1 plan) inom detaljplanelagt område

BYA 180 m<sup>2</sup>

Åtgärd	Tabell	Formel	Delvärden	Avgift
Planavgift		G x PF	44,4x600	26 640 kr

### Planavgift för lagerbyggnad (1 plan) inom detaljplanelagt område

BYA 1000 m<sup>2</sup> =OF 26

Åtgärd	Tabell	Formel	Delvärden	Avgift
Planavgift		$G \times OF \times PF$	44,40x26x110	126 984 kr

### Tabell 1 Objektsfaktorer - OF

Objektsfaktor (OF) för handläggning av olika objekt, byggnader och anläggningar beroende av storlek. Faktorn ska multipliceras med lämplig planfaktor.

I ärenden gällande både huvudbyggnad och komplementbyggnad/anläggning räknas den sammanlagda BTA + OPA.

Om ett ärende innehåller flera olika hustyper räknas sammanlagda arean för varje hustyp för sig.

Area (m <sup>2</sup> ) – BTA+OPA	OF
0-15	3
16-49	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	85
8 000-9 999	100
Härutöver	+1/1000 m <sup>2</sup>

### Tabell 2 Tid ersättning

Löneintervall (månadslön), kronor	Timpris, kronor
- 21 999	600
22 000- 27 999	700
28 000- 33 999	800
34 000-39 999	900
40 000-	1000

### Tabell 3 Avgift för områdesbestämmelser och detaljplaner

Planavgift tas ut i förskott 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.

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

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.

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 mindre avvikelser från planen (tolkningsutrymme).

Vid ändring av en del av en äldre detaljplan (antagen före 1 juli 1987) tas planavgift ut för berörd bygrätt inom det område som ändrats.

Vid en generell ändring av en bestämmelse inom en eller flera äldre detaljplaner (antagna före 1 juli 1987), tas planavgift ut inom hela den gamla detaljplanens område om åtgärden som skall utföras endast har stöd i ändringen av detaljplanen (t.ex. inredning av vindar).

För tillbyggnad/komplementbyggnad i separat ärende skall OF användas enligt tabell 1.

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

Tidersättning debiteras i ärenden, som inte går att definiera enligt ovan t ex där intressenten eller sökanden erhåller annan nytta än möjlighet till lov som kan mätas enligt standard för BTA eller OPA

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>

Vid planstart tas 50 % av planavgiften ut och resterande 50 % tas ut efter planens antagande. Kostnader för eventuella utredningar så som geoteknisk- eller arkeologiskundersökning tillkommer.

### Planavgift $G \times OF \times PF$

OF sätts enligt Tabell 1.

	Planfaktor (PF) Nybyggnad	PF Tillbyggnad	PF Ändring
Områdesbestämmelser	50	30	30
Detaljplan	110	50	50
Fastighetsrättsliga åtgärder i detaljplan	40	20	20

### Planavgift för enbostadshus $G \times PF$

Objekt	PF Nybyggnad	PF Tillbyggnad/ändring
Enbostadshus (oberoende av area)	600	300

## Fd fastighetsplan i separat ärende

Åtgärd	PF
Upphävande	150

## Tabell 4 Avgift för besked

Typ av besked	Avgift
Planbesked	Tidersättning (dock minst 200 x G)

### Planbesked- Ärendekategorier

#### Enkel åtgärd

200 x G eller tidersättning

Med enkel åtgärd avses projekt som uppfyller 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

300 x G eller tidersättning

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

400 x G eller tidersättning

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.

