



Antagen av kommunfullmäktige den 26 november 2008, § 178 Dnr: 1294/08 -906

TAXA - PLANKOSTNADER

Gäller fr o m 2009-01-01

Enligt PBL har kommunen rätt att ta ut kostnad för planarbete från den som har nytta av det. Kommunen kan också välja att subventionera plankostnader.

Plankostnader består oftast dels i kostnad för diverse utredningar som måste göras som underlag för planen eller som förutsättning för den (t.ex: arkeologisk utredning, geoteknisk utredning, dagvattenutredning) och dels i kostnaden för det egentliga planarbetet som resulterar i plankarta och plan-och genomförandebeskrivning. När så bedömts nödvändigt görs också en Miljökonsekvensbeskrivning. Planer görs genom upphandlade konsulter och/eller planavdelningens tjänstemän. Planavdelningen tar alltid ut utredningskostnader direkt från intressenten medan kostnad för det egentliga planarbetet tas ut på endera av två sätt eller som en kombination av bägge:

1. Kostnaden kan tas ut under själva planens framställande senast vid antagandet. Då beräknas en kostnad för planen som avtalas med intressenten. Kostnadsberäkningen går till så att man beräknar tider för olika arbetsmoment och timkostnaden för respektive inblandade konsult eller tjänstemän.
2. Kostnaden tas ut som planavgift i efterhand när planområdet bebyggs. Planavgiften beräknas av bygglovshandläggaren efter en formel när bygglov ges.

En del planer kan vara svåra eller omöjliga att avtala i förväg och det går inte att alltid ersätta uttag av plankostnad i efterhand enligt 2 med uttag genom planavtal enligt 1. Det är t.ex. när kommunen gör om äldre planer som nu i Hemmeslöv, när det finns många intressenter och är svårt att avgöra hur nyttan av en plan skall fördelas eller när kommunen planerar på egen mark.

Kommunförbundet har upprättat instruktioner i skriften Plan- och bygglovstaxa 2004, för hur planavgiften kan beräknas samt en vägledning för hur kommunen kan beräkna plankostnad i förväg och avtala den. Kommunförbundet har också gjort mallar för planavtal som planavdelningen använder.

För planavtal enligt 1 är det viktigt att skriva bra och korrekta avtal. Kommunförbundets rekommendationer är att timkostnader för kommunens personal skall ligga i nivå med konsultbranschen. Nuvarande planarkitekter skulle enligt förbundets anvisningar från 2004 ligga i ett spann från 700 till 1150 kr/tim (då ingår på konsultvis lokalkostnad, arbetsmaterial, stöd från assistent, telefoni, etc.). Löner har höjts sedan 2004 men planavdelningen bedömer med hänsyn till vad konsulter kostar att nivån idag i Båstad snarare ligger något under anvisningen än över. Planavdelning avser att följa några planärenden noggrant och föra timdagbok för att säkrare bedöma tider för de olika arbetsmomenten i ett planärende. I stället för att avtala kostnad skulle man kunna avtala att intressenten får betala ett löpande arbete till en viss timkostnad. Det finns troligen ett utrymme för att beräkna och avtala något högre plankostnader än vad som varit praxis

under senare år. För kostnadstäckning av planarbete enligt 1 kan Ks bekräfta i ett beslut att planavdelningen bör arbeta med timkostnader i nivå med konsultbranschen.

Formeln för planavgifter i fallet 2 innehåller olika faktorer som en kommun kan reglera genom politiska beslut (alltså ta ut maximal kostnad eller mindre). I de beslut som reglerar avgifter kring bygglovsverksamhet har en sådan faktor, grundavgiften, höjts då och då genom nya beslut i tidigare miljö- och byggnadsnämnd och dagens samhällsbyggnadsnämnd, medan en annan faktor, planfaktorn som varierar med vilken sorts plan det är inte har höjts på länge. Kommunen tillämpar t.ex. planfaktor 35 för detaljplan/nybyggnad medan kommunförbundet i sin skrift från 2004 rekommenderar att motsvarande faktor är 50. Ett normalt småhus i en typisk detaljplan kostar med planfaktor 35 c:a 13.000 kr i planavgift till kommunen idag. Höjning av planfaktorn i enlighet med kommunförbundet 204 till 50 skulle betyda c:a 19.000 kr i planavgift.

Enligt handläggaren på kommunförbundet kommer troligen moderniserade anvisningar som utarbetats på uppdrag av Stockholms stad (och som därför ännu ägs av Stockholm stad) att komplettera eller ersätta de från 2004 inom ett år.

Planavdelningen föreslår att kommunstyrelsen konfirmerar i ett beslut att planavgifter när de bestäms i enlighet med 1 skall beräknas på reell tidsåtgång för planarbetet, samt med timkostnader i enlighet med konsultbranschens nivåer (och som kan utläsas ur de upphandlingar av plankonsulter med konsulter som planavdelningen själv gör), om inget annat beslutas i samband med planbeslutet. Troligen betyder de ett spann på 650 – 900 kr/tim också för den egna personalen.

Planavdelningen föreslår vidare att planfaktorn som används i samband med uträkning av planavgift i efterhand höjs från nuvarande nivå till de siffror som anges i Plan- och Bygglövstaxa 2004.

Kommunstyrelsen beslutar:

1. Beräkning av plankostnad som planavdelningen tar ut under planarbetets genomförande, och i avtal kring detta, skall utgå från timkostnader i nivå med konsultbranschen för de egna tjänstemännens arbete, om inget annat beslutas i det särskilda ärendet.

2. Planfaktorn i formeln som bygglovsavdelningen använder för att beräkna planavgift, när denna tas ut vid bygglovstillfället, justeras till det som anvisas i Svenska kommunförbundets skrift Plan- och bygglovstaxa 2004, tabell 10.