



JÄRFÄLLA KOMMUN

Taxa för planverksamhet i Järfälla kommun

Upprättad av kommunledningskontoret 2011-08-22
Reviderad 2016-09-20
Antagen av kommunfullmäktige 2016-
Plantaxa gäller från 2017-01-01

Förord

Den nya plan- och bygglagen gäller från och med den 2 maj 2011. Med lagändringen tillkommer för planverksamheten bland annat krav på att vid begäran och mot en avgift lämna planbesked inom fyra månader. Det har också funnits behov av att fastställa en taxa för planavgiften vid bygglovgivning samt för tidsersättning för planarbete. De hänvisningar till plan- och bygglagen som finns i taxan avser den nya lagen.

I texten har genomgående använts ordet *byggnadsnämnd* i enlighet med definitionen av byggnadsnämnd i PBL-*byggnadsnämnd: den eller de nämnder som fullgör kommunens uppgifter enligt denna lag*. Avsikten med denna benämning är att göra taxan nämndneutral för att undvika behov av ändringar i de fall nämndstrukturen förändras i framtiden.

Förslaget har utarbetats av Sveriges Kommuner och Landsting och sedan redigerats av kommunstyrelseförvaltningen för att anpassas till Järfällas planverksamhet.

Innehåll

Inledning

Allmänna regler om kommunala avgifter	4
Kommunallagen	
Självkostnadsprincipen	
Likställighetsprincipen	
Retroaktivitetsförbudet	
Plan- och bygglagen	
Administrativa rutiner	6
Kommunfullmäktiges beslut om taxa	
Överklagande av beslut om taxa	
Avgiftsbeslut i enskilda ärenden	
-Antagande av taxan	
-Ansvarig nämnd/delegering till tjänstemän	
-Mervärdesskatt	
-Vad avgiftsbeslut bör innehålla	
-Avgiftsbestämning	
-Betaling av avgift	
-Överklagande av avgiftsbeslut i enskilda fall	
Bestämmelser om plantaxa	8
Beräkning av avgifter enligt taxan	
Benämningar av faktorer för beräkning av avgifter	
Tidersättning	
Tabeller	12
Tabell 1 Objektsfaktorer	

Inledning

Plan- och bygglagen ger möjligheter för byggnadsnämnden att ta ut en avgift i planärenden. Byggnadsnämnden kan också ta ut en avgift för planbesked. I ärenden om detaljplan ska avgiften även täcka kostnader för program om ett sådant behövs.

Allmänna regler om kommunala avgifter

Kommunallagen

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.

Självkostnadsprincipen

För byggnadsnämndens verksamhet reglerar 12 kap. 10 §, 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 8 kap. 3c § kommunallagen.

"Kommuner och landsting får inte ta ut högre avgifter än som svarar mot kostnaderna för de tjänster eller nyttigheter som kommunen eller landstinget tillhandahåller (självkostnaden)".

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 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).

Likställighetsprincipen

Plan- och bygglagen innehåller inte några särskilda regler om hur avgiftemas 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. 2 § kommunallagen.

"Kommuner och landsting skall 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 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).

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. 3 § kommunallagen:

"Kommuner och landsting får inte fatta beslut med tillbakaverkande kraft som är till nackdel för medlemmarna, om det inte 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.

Plan- och bygglagen

Särskilda föreskrifter om avgifter för kommunernas verksamhet inom Byggnadsnämndens 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.

Byggnadsnämnden får även enligt 9 § ta ut en planavgift för att täcka kostnader för att upprätta eller ändra detaljplaner eller områdesbestämmelser, om nämnden ger bygglov för nybyggnad eller ändring av en byggnad eller annat bygglov enligt 6 kap 7 § (skylt eller ljusanordning eller annan bygglovpliktig anläggning) och den fastighet som bygglovets 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.).

Administrativa rutiner

Kommunfullmäktiges beslut om taxa

Det framgår direkt av 12 kap. 10 § plan- och bygglagen att det är kommunfullmäktige som ska fatta beslut om grunderna hur avgifterna ska beräknas.

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 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.

Överklagande av beslut om taxa

Kommunfullmäktiges beslut om taxan kan överklagas enligt reglerna om laglighetsprövning (kommunalbesvär) i 10 kap. kommunallagen. Varje kommunmedlem har rätt att få lagligheten av sådant beslut prövat. 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.

Avgiftsbeslut i enskilda ärenden

Antagande av taxan

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

Ansvarig nämnd/delegering 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 delegering. 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.

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 bör det av beslut om avgift 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 tidpunkten för beslutet eller, om särskilt beslut inte fattas i ärendet, då handläggningen som avgiften avser är utförd. 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 delegeringsordning.

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

Betalning av avgift

Avgift erläggs av sökanden eller beställaren mot räkning i samband med expediering av beslut. Om särskilt beslut inte fattas i ärendet erläggs avgiften när beställd handling levererats eller utförd åtgärd vidtagits.

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 förfallodagen tills betalning sker. Avgifter kan tas ut i förskott.

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.

Bestämmelser om plantaxa

Denna taxa gäller för planverksamhet. Avgifterna tas ut med stöd av plan- och bygglagen (2010:900) eller kommunallagen (1991:900), om inget annat anges. Avgifterna är avsedda att täcka kommunens kostnad för den aktuella tjänsten. Avgifterna är inte momsbelagda, om inget annat anges. Taxan består av dessa bestämmelser med tillhörande tabeller och bilagor.

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 (mPBB) enligt lagen om allmän försäkring 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. Faktor N föreslås i SKLs 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 kommungruppsindelning¹, dock alltid med beaktande av självkostnadsprincipen, se ovan.

Benämningar av faktorer för beräkning av planavgifter

mPBB	"Milliprisbasbelopp"= en tusendels prisbasbelopp
N	Justeringsfaktor
OF	Objektfaktor
PF	Planfaktor

Grundprincip för beräkning av avgift: Faktor x mPBB x N.

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.

Vid beräkning av BTA (bruttoarea), OPA (öppenarea) och BYA (byggnadsarea) skall mätreglerna enligt Svensk Standard SS SS 21054:2009 utgåva 1 gälla i tillämplig omfattning. Arean bestäms med den noggrannhet som inlämnade ritningar medger.

Avgiften kan också tas ut genom tidersättning enligt fastställd timtaxa. Vid tidersättning tas kostnad för administration ut med minst en timme. Vid tidersättning kan också ersättning för resa utgå om så erfordras.

¹ <http://www.skl.se/web/Kommungruppsindelning.aspx>

Avgift för planbesked

Planbesked- ärendekategorier

-Enkel åtgärd

10 000 kr (1-2 arbetsdagar)

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 kvm bruttoarea *eller*
 - övriga projekt med en markarea om högst 2000 kvm *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

15 000 kr (ca 2 arbetsdagar)

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

högst 30 000 kr (ca 1 arbetsvecka)

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 5000 kvm bruttoarea *eller*
 - övriga projekt omfattande mer än 20 000 kvm markarea *eller*
 - ändrad markanvändning till något av ovanstående
2. Ärenden som kan antas innebära betydande miljöpåverkan
3. Principiellt viktiga ärenden

Positiva och negativa besked debiteras med 100 % av ovanstående belopp.

Avgiften för planbesked avräknas till hälften vid tecknande av planavtal.

Avgift för områdesbestämmelser och detaljplaner

Planavgift tas ut i förskott och slutregleras vid beslut om att planen antas, ändras eller upphävs.

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 exploateringsavtal eller planavtal, reduceras planavgiften i motsvarande grad.

Planavgiften tas inte ut om bygglov har lämnats i strid mot plan eller vid tidsbegränsat bygglov. Planavgift kan dock debiteras om det lämnade bygglovet medges med mindre avvikelser från planen (tolkningsutrymmet).

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

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

För tillbyggnad/komplementbyggnad i separat ärende ska OF användas enl. tabell 1.

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

Tidersättning debiteras i ärenden, som ej 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 kvm.
- tillbyggnader oavsett byggnad mindre än 50 kvm.

Förskottsavgift tas ut enligt följande princip: vid planstart 25 %, vid granskning 25 %, efter antagande 50 %.

Grundformel planavgift: $mPBB \times OF \times PF(xN)$

OF sätts enligt tabell 1 t.o.m. 10 000 kvm. Därutöver höjs OF med 1 per 1 000 kvm.

(Exempel OF 10 000 kvm=101; 11000 kvm=102)

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

Tidersättning

För avgifter som tas ut enligt tidersättning beräknas timkostnaden till 1 100 kr/timme.

Vid tidersättning är minsta debiterbara enhet en halv timme.

I timkostnaden ingår alla normala kringkostnader, utom kostnader för lokaler som inte kan schablonberäknas, eftersom stora variationer förekommer.

Tabeller

Tabell 1 Objektsfaktorer

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

Area (m ²)-BTA + OPA	OF
Byggnader, anläggningar inkl. bygglovpliktiga komplementbyggnader – Bruttoarea	
0-49	4
50-129	6
130-199	8
200-299	10
300-499	14
500-799	20
800-1199	26
1200-1999	36
2000-2999	46
3000-3999	56
4000-4999	64
5000-5999	72
6000-7999	88
8000-9999	100
10 000-14 999	125
15 000-24 999	170
25 000-49 999	235
50 000-100 000	400
Mycket enkla byggnader < 50 m ² *	2

*I separat ärende, t.ex. carport, taktäckta uteplatser (som inte är bygglovbefriade enl. PBL 9 kap 4-6 §§), skärmtak, glasade uteplatser/växthus, transformatorbyggnader och liknande.

I ärenden 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.