

5. DETALJPLANER OCH OMRÅDESBESTÄMMELSER

Planbesked

Stadsbyggnadsnämndens avgift för planbesked är 14 000 kronor, vilket motsvarar omkring tolv timmars arbete. För negativt planbesked, som innebär att kommunen inte avser inleda en planläggning, nedsätts avgiften till noll kr, förutsatt att beskedet lämnas av stadsbyggnadskontoret. Det utgår inte heller någon avgift om ansökan återkallas innan ärendet har avgjorts. Begärs prövning av ett negativt planbesked hos stadsbyggnadsnämnden utgår full avgift 14 000 kr.

En begäran om planbesked kan, enligt 5 kap 2 § PBL (2010:900), göras av den som har för avsikt att vidta en åtgärd som kan förutsätta att en detaljplan eller områdesplan antas, ändras eller upphävs.

För försenade planbesked utgår ingen avgift. Det gäller om kommunen lämnar planbesked senare än fyra månader efter att en fullständig begäran inkommit. Om längre tid än fyra månader överenskommit med den som begärt planbesked ska planbeskedet anses vara försenat endast om denna längre tid överskrids.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Stadsbyggnadsnämndens kostnader för att ta fram detaljplaner och områdesbestämmelser ska ersättas av den som har nytta av åtgärden. Kostnaden kan variera från mindre än 100 000 kr till flera miljoner, beroende på arbetets omfattning. Kostnaden ersätts normalt genom avgift enligt avtal med en beställare. För gällande planer som inte betalats genom avtal ska planavgift betalas av den som söker bygglov för åtgärder enligt planen.

Avgift enligt planavtal

Kostnaderna för detaljplaner och områdesbestämmelser ersätts normalt genom att stadsbyggnadsnämnden upprättar ett planavtal med den som beställer ett planarbete. I planavtalet specificeras betalningsvillkor och parternas åtaganden i övrigt.

Avgiften ska motsvara stadsbyggnadsnämndens självkostnad för arbetet. Den beräknas med utgångspunkt från den arbetstid som krävs, genomsnittliga timkostnader samt nämndens övriga omkostnader för arbetet (utredningskostnader, konsulter, samrådskostnader m.m.). Genomsnittliga timkostnader redovisas i tabell 18 s. 22. I den genomsnittliga timkostnaden ingår overheadkostnader och kostnader för planstöd.

Om en plan har flera beställare fördelas planavgiften schablonmässigt mellan beställarna i förhållande till deras nytta av planen eller enligt vad beställarna sinsemellan överenskommit. Principen för fördelning av avgift mellan flera parter ska vara densamma oavsett om parterna betalar avgift vid olika tidpunkter eller om några parter erlägger avgift enligt avtal medan andra betalar i samband med markanvisning eller som planavgift vid bygglov.

Om kommunen bedömer att det behövs ett program för att underlätta planarbetet, ska stadsbyggnadsnämndens självkostnad för detta ingå i planavgiften. Om ett sådant program har upprättats i förväg ska kostnaden ingå i planavgiften endast om programmet fortfarande är aktuellt och innebär att planarbetet underlättas.

Om programmet avser ett större område än planen omfattar och det behövs för flera detaljplaner inom programområdet ska kostnaden för program anpassas efter vad som är skäligt.

Planavgift för gällande detaljplaner

För sådana detaljplaner och områdesbestämmelser som vunnit laga kraft, utan att planersättningen har reglerats genom avgift enligt avtal, ska planavgift betalas så snart som möjligt av den eller de som har nytta av detaljplanen, dock senast vid bygglov för åtgärder enligt planen, i enlighet med bestämmelsen i 12 kap 9 § PBL (2010:900).

Planavgiften för gällande detaljplaner ska motsvara stadsbyggnadsnämndens självkostnad för arbetet och beräknas på samma sätt som avgiften enligt avtal, d.v.s. med utgångspunkt från den arbetstid som krävs, genomsnittliga timkostnader samt nämndens övriga omkostnader för arbetet (utredningskostnader, konsulter, samrådskostnader m.m.). Genomsnittliga timkostnader redovisas i tabell 18 s. 22. I den genomsnittliga timkostnaden ingår overheadkostnader och kostnader för planstöd.

För detaljplaner och områdesbestämmelser som vunnit laga kraft före den 2 maj 2011 ska planavgiften istället beräknas enligt tabell 7 i 2012 års taxa (enligt beslut av kommunfullmäktige 2012-10-15).

För äldre planer fastställda före PBL:s införande den 1 juli 1987 utgår ingen planavgift.

Om en detaljplan eller områdesbestämmelse berör flera parter som har nytta av planen (t.ex. flera fastighetsägare) fördelas planavgiften schablonmässigt mellan dem i förhållande till deras nytta av planen eller enligt vad de sinsemellan överenskommit. Principen för fördelning av avgift mellan flera parter ska vara densamma oavsett om parterna betalar planavgift vid olika tidpunkter eller om några parter erlägger avgift enligt avtal medan andra betalar planavgift för gällande detaljplaner.

Om en gällande detaljplan har upprättats utan planavtal och gäller mark som staden äger och avser upplåta/överlåta till en eller flera byggherrar, ska avgiften erläggas till stadsbyggnadsnämnden vid tiden för stadens markanvisning eller senast vid bygglov.

Om kommunen har bedömt att det behövs ett program för att underlätta planarbetet, ska stadsbyggnadsnämndens självkostnad för detta ingå i planavgiften. Om ett sådant program har upprättats i förväg ska kostnaden ingå i planavgiften endast om programmet fortfarande har varit aktuellt vid tiden för planarbetet och inneburit att planarbetet har underlättats.

Om programmet omfattar ett större område än planen och det har behövts för flera detaljplaner inom programområdet, ska kostnaden för program anpassas efter vad som är skäligt.

Avräkning

På begäran från sökanden ska slutavräkning göras, ifall sökanden har betalat planavgift för en gällande plan vid bygglov, utan att det meddelade bygglovet utnyttjas, helt eller delvis. Planavgiften ska härvid återbetalas till den del lovet inte utnyttjats. Begäran om slutavräkning ska göras senast sex månader efter det att bygglovet förfallit. Framställs inte sådan begäran inom angiven tid är rätten till återbetalning förfallen. Ränta utgår ej på belopp som återbetalas.

Planavgift för upphävande av äldre fastighetsplan

Planavgift för detaljplan som enbart avser upphävande av äldre fastighetsplan/tomtindelning, för att möjliggöra ändringar i fastighetsindelningen utan ändringar av gällande byggrätter, utgår med 25 000 kronor per fastighet.

Vad ingår i planavgiften?

Avgiften för detaljplaner och områdesbestämmelser avser:

- Stadsbyggnadsnämndens genomsnittliga självkostnad för arbete utfört av egen personal. Kostnaden beräknas enligt den tid (antal timmar) som erfordrats för arbetet och en genomsnittlig timkostnad för respektive befattning (se tabell 20 s. 22). I timkostnaden inräknas planverksamhetens kostnader för planstödjande funktioner, ledning, administration, lokaler, IT-system m.m.
- Stadsbyggnadsnämndens kostnader för särskilda utredningar som erfordras för planarbetet (t.ex. miljökonsekvensbeskrivning, landskapsanalys, bullerutredning, solstudier, kulturmiljöbedömning)

m.m.). I dessa kostnader kan även ingå stadsbyggnadsnämndens utgifter för externa specialister eller konsulter.

- Stadsbyggnadsnämndens utgifter för dialog och samråd (kungörelse- och samrådsannonsering, hyra av samrådslokal, dialogpaviljong, informationsmaterial m.m.) eller andra särskilda utgifter som behövs för planarbetet.
- Stadsbyggnadsnämndens kostnader för att ta fram eventuella program som stadsbyggnadsnämnden bedömer behövs för att underlätta planarbetet. Om det finns ett tidigare upprättat program som fortfarande är aktuellt och underlättar arbetet, ska kostnaden för detta ingå i avgiften.
- Stadsbyggnadsnämndens utgifter för eventuellt anlitate plankonsulter för detaljplanearbetet med ett påslag om 10 % (oförändrat jämfört med 2012 års taxa).

Justering av avgift

Stadsbyggnadsnämnden har rätt att minska avgiften om det finns särskilda skäl.