



HANDLÄGGARE
Martina Leopold-Skoglund
Martina.Leopold-Skoglund@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Plantaxa - Revidering av kommunens taxa för planverksamhet

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

1. Taxa för planverksamhet enligt bilaga 1 i kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 3 juli 2023 antas.
2. Taxa för planverksamhet ska gälla från och med den 1 januari 2024
3. Kommunstyrelsen får för varje kalenderår (avgiftsår) därefter besluta att höja avgiftsbeloppen (fasta avgifter och timavgifter) med den procentsats för PKV som är publicerad på SKR:s webbplats för oktober månad året före avgiftsåret.

Sammanfattning

Huddinge kommuns plantaxa reviderades senast 2017-11-06, § 24. Avgifter för detaljplanearbete regleras som huvudregel genom plankostnadsavtal mellan sökande och kommunen som ska träffas innan planarbetet påbörjas. I plankostnadsavtalet specificeras betalningsvillkor och parternas åtaganden i övrigt. För på uppdraget nedlagd arbetstid debiteras tidsersättning enligt det vid varje tidpunkt gällande timpriset enligt denna taxa. För detaljplaner där plankostnadsavtal av olika anledning inte kunnat tecknas till exempel när en planläggning berör många fastighetsägare tas en planavgift ut. Med planavgift avses en avgift för detaljplanläggning som tas ut om bygglov beviljas och fastigheten har nytta av planen. Gällande plantaxa utgår fortfarande från SKR:s underlag från 2011 och planavgift i samband med bygglov baseras därmed på en relativ komplicerad beräkningsmodell där beräkning av avgiftens storlek krävs för varje enskilt ärende. Därför föreslås nu att plantaxan anpassas till SKR:s senaste modell från 2014 med fasta belopp. Syftet med förändringen är främst att underlätta hanteringen av planavgifter för bygglovshandläggare samt att tydligare information kan lämnas till bygglovsökanden vad planavgiftens storlek kommer att bli. Taxemodellens uppbyggnad utgår ifrån den genomsnittliga handläggningstiden för detaljplanläggningen, genomsnittliga övriga kostnader samt handläggningskostnaden per timme. Avgiften differentieras utifrån olika ärendetyper i bygglovsprövning samt storlek på bruttoarea och öppenarea. Tidsersättning per timme föreslås justeras från 1300 kr till 1400 kr för att

bättre motsvarar kostnadsbilden som ökat sedan taxan justerades senast 2018. Detta leder också till att den generella nivån på avgifterna justerats något uppåt. I vissa fall föreslås avgiften dock blir mindre än idag.

Taxan föreslås gälla från den 1 januari 2024 och årsvis indexregleras från år 2025.

Beskrivning av ärendet

Huddinge kommuns plantaxa (HKF 2220) reviderades senast 2017-11-06, § 24. Nuvarande taxa anger att kommunen tillämpar plankostnadsavtal samt vilket timpris som gäller vid tidsersättning. Den reglerar också principer och storlek för planavgift i samband med bygglov och avgift för planbesked. Med planavgift avses en avgift för detaljplaneläggning som tas ut om bygglov beviljas och fastigheten har nytta av planen.

Dåvarande gemensam plan- och bygglovtaxa inklusive kart- och mättaxa (HKF 2210) fastställdes av kommunfullmäktige 2011-05-02, § 108. Taxan har reviderats enligt fullmäktiges beslut den 2 maj 2011, § 108, den 10 september 2012, § 15 samt den 13 april 2015, § 13. Taxan beslöts mot bakgrund av den nya plan- och bygglagen (2010:900) som trädde i kraft den 2 maj 2011. Den byggde ursprungligen på ett förslag till ny normaltaxa, Plan- och bygglovtaxa 2011 inklusive kart- och mättaxa som Sveriges Kommuner och Landsting (SKL), numera Sveriges Kommuner och Regioner (SKR), tagit fram i samverkan med kommunerna.

2014 kom ett nytt förslag till taxemodell för beräkning av avgift för handläggning av ärenden enligt plan- och bygglagen (PBL) från Sveriges Kommuner och Regioner (SKR). Vad gäller bland annat lov, anmälan och teknisk kontroll tog SKR i samarbete med referenskommuner fram ärendetyper och en systematik för detta taxeunderlag som passar i många kommuner. När det gäller planavgifter så kunde dock SKR då inte ta fram en generell modell för beräkning varför taxan för planverksamhet behövde skiljas från bygglov-, kart-, och mättaxan. Det är anledningen till att utformning av taxan för planavgift i samband med bygglov följer den tidigare modellen som SKR tog fram 2011. För att underlätta den administrativa hanteringen av planavgift vid bygglovsgivning justerades dock år 2017 tabellen för objektsfaktor så att den innehåller ett mindre antal intervaller jämfört med tidigare tabell. Inga övriga förändringar av planavgiften i samband med bygglov föreslogs vid revideringen år 2017. Däremot justerades tidsersättning för handläggning av detaljplaner per timme från 1169 kr till 1300 kr.

I de allra flesta fall av planläggning tecknas ett plankostnadsavtal för att ta ut ersättning för kostnader för att upprätta eller ändra detaljplaner och

områdesbestämmelser samt för att reglera parternas åtagande under ett program- eller planarbete. Bestämmelserna i PBL ger den rättsliga grunden och ramen för avtalen och det framgår av kommunens taxa att kommunen avser teckna ett sådant avtal. Timtaxan har inte justerats sedan senaste taxebeslut 2017 (avgiftsnivå år 2018) och för att bättre motsvara kostnadsbilden som ökat sedan dess föreslås timtaxan justeras från 1300 kr till 1400 kr.

När ett plankostnadsavtal av olika anledningar inte kan tecknas till exempel vid planläggning av omvandlingsområden med många fastighetsägare så tas planavgift ut i samband med bygglov. Då SKR:s taxemodell från 2011 bygger på en beräkningsmodell med uträkning enligt en formel med olika faktorer så är det svårt för den enskilde bygglovsökanden att förutse vilken planavgift som kommer att debiteras i samband med bygglovet. Beräkningsmodellen ökar också risken för fel vid framräkning av planavgiften. Därför föreslås planavgift i samband med bygglov övergå till SKR:s modell från 2014 som kompletterats med en modell för planavgift där det i stället anges fasta belopp utifrån olika ärendetyper och storlek på åtgärden som söks bygglov för. Taxemodellens uppbyggnad utgår ifrån den genomsnittliga handläggningstiden för detaljplaneläggningen, genomsnittliga övriga kostnader samt handläggningskostnaden per timme.

Nuvarande taxa undantar planavgift för nybyggnad av komplementbyggnad och tillbyggnad mindre än 50 kvm från planavgift vilket föreslås tas bort. Nackdelen med ett sådant undantag är att planavgiften i tex omvandlingsområden med permanentning av fritidshus blir helt avhängig att nybyggnad kommer till stånd. Vid mindre tillbyggnader eller ändring av byggnad som behöver ha stöd i den nya detaljplanen uteblir planavgift helt. Med SKR:s nya taxemodell är fördelen att planläggningskostnaderna fördelas på ett större antal bygglov. Planavgiften kommer på detta sätt också in till kommunen i proportion till antalet beviljade bygglov och i samtliga fall där fastigheten har fått nytta av detaljplanen. Taxemodellen medför också att det inte blir ett tryck på att just nybyggnad ska komma till stånd för att kommunen ska kunna få kostnadsersättning för detaljplanarbetet.

Planavgift för nybyggnad av en- och tvåbostadshus föreslås vara samma oavsett husets storlek. Utifrån att handläggningskostnaden/timpriset justeras så blir nivån något högre jämfört med nuvarande taxa vad gäller nybyggnad 0-300 kvm. Planavgift för tillbyggnad föreslås differentieras för att bättre motsvara omvandlingsområdets utbyggnadssätt. Till exempel införs separat taxa för tillbyggnad av en- och tvåbostadshus samt komplementbyggnad större än 30 kvm och större än 100 kvm. Bägge avgifter ligger i nivå med nuvarande taxa.

Nedan följer en tabell med en jämförelse av nuvarande taxa med föreslagen avgift från 2024 för en- och tvåbostadshus och till dem hörande komplementbyggnader.

Ärende (enligt tabell 2)	BTA + OPA KVM	Avgift enligt gällande taxa år 2023	Föreslagen avgift
Nybyggnad av en- eller tvåbostadshus	≤100 kvm	28 875 kr	44 100 kr
Nybyggnad av en- eller tvåbostadshus	101–300 kvm	40 425 kr	44 100 kr
Nybyggnad av en- eller tvåbostadshus	>300 kvm	57 750 kr	44 100 kr
Nybyggnad av komplementbyggnad	<50 kvm	0 kr	9 100 kr
Tillbyggnad av en- och tvåbostadshus eller komplementbyggnad	<30 kvm	0 kr	6 300 kr
Tillbyggnad av en- och tvåbostadshus eller komplementbyggnad	31–100 kvm	0–14 437,50 kr	14 700 kr
Tillbyggnad av en- och tvåbostadshus eller komplementbyggnad	101–300 kvm	20 212,50 kr	22 050 kr

När det gäller planavgift för andra byggnader än en- och tvåbostadshus så anpassas avgiftsintervallerna i större utsträckning till bygglovstaxans taxetabell. Den nya beräkningsmodellen och de nya intervallerna medför att avgiften för vissa åtgärder höjs medan den sänks för andra åtgärder. Tillbyggnader får högre planavgift jämfört med nuvarande plantaxa.

De största skillnaderna ger den nya taxan för stora nybyggnader eller mycket stora tillbyggnader där nya avgiften blir betydligt lägre än nuvarande. Antal ärenden av denna typ är dock få eller obefintliga då den typen av detaljplaner finansieras genom plankostnadsavtal. Den högsta möjliga planavgiften med nya taxan blir 282 100 kr medan nuvarande taxas högsta möjliga belopp inte är satt.

Taxan innebär också att ingen skillnad görs i planavgift mellan nybyggnad och tillbyggnad gällande ärenden som inte är en – eller tvåbostadshus eller

komplementbyggnader. Anledningen till det är att bägge åtgärder kräver stöd i detaljplanen och det inte är någon skillnad avseende den genomsnittliga handläggningstiden för detaljplanen.

Nedan följer två tabeller med jämförelser av nuvarande taxa med föreslagen avgift från 2024 för byggnader som inte är en- och tvåbostadshus och till dem hörande komplementbyggnader.

Ärende (enligt tabell 3)	BTA + OPA (kvm)	Avgift enligt gällande taxa år 2023	Föreslagen avgift från 2024
Nybyggnad	<30 kvm	28 875 kr	6 300 kr
Nybyggnad	31–100 kvm	28 875 kr	14 700 kr
Nybyggnad	101–300 kvm	40 425 kr	44 100 kr
Nybyggnad	301–1000 kvm	57 750 - 132 825 kr	86 100 kr
Nybyggnad	1001–3000 kvm	132 825 - 207 900 kr	142 100 kr
Nybyggnad	3001–5000 kvm	207 900 kr	177 100 kr
Nybyggnad	5001–10000 kvm	288 750 kr	212 100 kr
Nybyggnad	Över 10 000 kvm	490 875 kr (≤ 25 000 kvm) 693 000 kr (≤ 50 000 kvm) 1 155 000 kr (≤ 100 000 kvm)	282 100 kr

Ärende (enligt tabell 3)	BTA + OPA (kvm)	Avgift enligt gällande taxa år 2023	Föreslagen avgift från 2024
Tillbyggnad	<30 kvm	0 kr	6 300 kr
Tillbyggnad	31–100 kvm	14 437,50 kr	14 700 kr
Tillbyggnad	101–300 kvm	20 212,50 kr	44 100 kr
Tillbyggnad	301–1000 kvm	28 875 - 66 412,50 kr	86 100 kr
Tillbyggnad	1001–3000 kvm	66 412,50 - 103 950 kr	142 100 kr
Tillbyggnad	3001–5000 kvm	103 950 kr	177 100 kr
Tillbyggnad	5001–10000 kvm	144 375 kr	212 100 kr
Tillbyggnad	Över 10 000 kvm	245 437,50 kr (≤ 25 000 kvm)	282 100 kr

		346 500 kr ($\leq 50\ 000$ kvm)	
		577 500 kr ($\leq 100\ 000$ kvm)	

I taxan införs också en bestämmelse om att om sökanden så begär ska en slutavräkning göras ifall sökanden har betalat planavgift vid beslut om bygglov utan att det givna bygglovet utnyttjats helt eller delvis. Planavgiften ska då återbetalas till den del lovet inte utnyttjats och sker tidigast när bygglovet har upphört att gälla. En sådan begäran ska göras senast sex månader efter att bygglovet har upphört att gälla annars förfaller rätten till återbetalning.

Av Huddinges jämförelsekommuner Nacka, Järfälla, Haninge och Sollentuna har alla förutom Järfälla gått över till fasta belopp som planavgift. Järfälla har kvar samma beräkningsmodell som Huddinge har i nuvarande taxa. Varken Nacka, Haninge eller Sollentuna har helt utgått från SKR:s taxetabeller utan kommunerna har anpassat tabellerna till de egna förutsättningarna med stora variationer i avgiftsnivåerna som följd. En mer ingående analys av de olika förutsättningar har inte kunnat genomföras inom ramen för detta arbete. Under arbetet med nya taxan har dock även planavgifter i några andra kommuner som Botkyrka, Tyresö, Ekerö, Salem men även Lidingö analyserats. Dessa kommuner har valts då de använder samma beräkningsmodell med liknande storleksintervaller. Huddinges föreslagna nya avgifter för 2024 ligger i genomsnitt i linje med övriga kommuners avgifter. Jämförelsen har dock skett med kommunernas plantaxa för 2023 då nästa års taxa inte finns tillgänglig än.

Förvaltningens synpunkter

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Utifrån tillgängliga analysdata för planverksamheten så bedöms den nya taxan inte leda till stora förändringar avseende kommunens intäkter för planavgift i samband med bygglov. Kommunens kostnadstäckning för planläggning av framför allt kommande omvandlingsområden bedöms dock kunna bli något bättre jämfört med nuvarande taxa då fler bygglovsärenden kommer generera planavgift. Höjningen av timtaxan från 1300 kronor till 1400 kronor medför att kostnaderna som planbeställare betalar genom tecknande av plankostnadsavtal i större utsträckning motsvarar kommunens kostnadsbild.

Sammanfattningsvis bedöms den nya taxemodellen med fasta belopp också underlätta hanteringen av planavgifter för bygglovshandläggare samt innebära att tydlig information kan lämnas till bygglovsökanden vad planavgiftens storlek kommer att bli.

Utifrån genomförda analyser för planverksamheten föreslår därför förvaltningen kommunstyrelsen att föreslå till kommunfullmäktige att föreslagen taxa för planverksamhet ska antas och börja gälla från och med den 1 januari 2024.