

Mottagare

Miljö- och byggnämnden

Revidering av bygglovstaxa inför nya PBL m.m.

Förslag till beslut

Miljö- och byggnämnden beslutar att godkänna ändringen av nämndens plan- och bygglovstaxa, för vidare beslut i regionstyrelsen och ett antagande i regionfullmäktige.

Sammanfattning

Avdelning bygglov har i samarbete med förvaltningsstöd genomfört ett arbete med revidering av taxan för bygglovsgivning.

Den reviderade bygglovstaxan innebär inga större förändringar i sak jämfört med tidigare. Syftet är att anpassa den till det nya bygglovsregelverket som träder i kraft den 1 december 2025. Förvaltningen har även genomfört ett förbättrings- och förtydligandearbete. Syftet har varit att säkerställa att taxan uppfyller självkostnadsprincipen, blir mer enhetlig och användarvänlig.

Arbetet har haft som utgångspunkt att de timnivåer som redan fastställts i tidigare beslut enligt stark huvudregel ska ligga fast, men att logiska luckor, otydligheter och osymmetrier i tillämpningen rättas till.

Planavdelningen har föreslagit en mindre administrativ justering av handläggningskostnaden (5 kr) för karttjänster i syfte att skapa en korrekt timersättning för alla karttjänster.

Taxan föreslås fastställas av regionfullmäktige vid sammanträdet den 26 februari 2026.

Taxanivåerna måste anpassas till korrekt indexnivå för 2026. På grund av detta har handläggningskostnaden i taxan indexjusteras enligt PKV till 2026 års nivåer på samma sätt som i separat ärende görs för befintlig taxa som ska vara gällande fram till och med den 26 februari 2026.

Bedömning

Grundförutsättningar gällande taxor

En taxa är ett beslutat regelverk för hur kommunen får ta betalt för myndighetsutövning, t.ex. bygglov och miljötillsyn, som ska bekostas av den

enskilde och inte av skattekollektivet.

I 12 kap. 10 § första stycket PBL anges att avgifterna inte får överstiga kommunens genomsnittliga kostnad för den typ av besked, beslut eller handläggning som avgiften avser. Det är ett direkt uttryck för den så kallade självkostnadsprincipen.

Avgiftssystemet skulle bli mycket komplicerat om det krävdes att avgifterna skulle bestämmas utifrån en uträkning av genomsnittlig kostnad för beslutet jämfört med andra tidigare beslut inom ramen för varje enskilt ärende. PBL anger därför i samma bestämmelse andra stycket att avgifterna för t.ex. bygglovsgivning **ska** beräknas i en taxa.

Nivåerna i den befintliga taxan, som i princip står oförändrade genom detta förslag till revidering, är baserade på mätningar av genomsnittlig handläggningstid och screening av andra jämförbara kommuners bygglovstaxor.

Det är viktigt att understryka att kostnadsnivåerna i taxan är ett genomsnitt av mer eller mindre tidskrävande ärenden inom samma beslutskategori med syfte att det ska vara avgiftskollektivet (de som söker bygglov) och inte skattekollektivet (de som inte söker bygglov) som ska finansiera regionens bygglovsgivning. Handläggning av nybyggnad av bostadshus utanför planlagt område kan i verklig nedlagd tid ibland underskrida den sammanlagda genomsnittliga avgiften och i somliga fall kraftigt överskrida den vid särskilt komplexa ärenden.

Förbättringar och justeringar av taxan

Översyn av åtgärds kategorier

En förändring är att systematiken i taxan har setts över och gjorts konsekvent mellan olika tabeller och åtgärds kategorier.

Taxan har kompletterats med saknade kategorier för att bli mer heltäckande: ny post för övriga byggnader >100 kvm utan KA, nya kategorier för tillbyggnad och fasadändring av flerbostadshus samt annat än nybyggnad (till exempel fasadändring) av komplementbyggnader. Det är kategorier som saknats men förekommit vid bygglovsgivning.

I praktiken har taxaposter ”lånats” vid fastställande av avgift när rätt beslutskategori saknats. Med förändringarna uppfyller taxan bättre sitt syfte att bidra till en effektiv hantering av avgifter.

Symmetri i avgiftssystemet

Expediering och startbesked har justerats så att tiderna nu är symmetriska mellan åtgärder inom detaljplan, vid planavvikelse och utanför plan. Även

byggnadsinspektörstimmar har setts över och gjorts symmetriskt över hela taxan.

Tydligare och rättvisare struktur avseende reduktioner och extra avgifter

Alla extra avgifter och reduktioner har nu samlats i en egen taxetabell – tabell I: Extra avgifter och reduktioner. Den fungerar som en samlad verktygslåda för alla typer av ärenden. Exempelvis införs I7 (VA-prövning) och I8 (reduktion vid positivt förhandsbesked) och I9 (reduktion vid flera åtgärder i samma ansökan), som alla legat utspridda vid enskilda kategorier i taxan utan någon särskild logik eller inbördes rättvisa.

Mindre justeringar av handläggningstid

Några åtgärder har fått justerade handläggningstider utifrån erfarenhetsmässig tidsåtgång: nybyggnad av bostadshus/fritidshus utanför plan (+3 h), förhandsbesked utanför plan (+2,5 h) och minskning av tillbyggnadstimmar i kategori B från 21 till 14 h. Nyexploatering utanför detaljplan är den utpräglad mest kostnadsdrivande kategorin med hänsyn till behovet av remisser, granskning mot översiktsplan och behov av rättsutredning. Erfarenhetsmässigt uppnås inte självkostnad i genomsnitt inom kategorin. Justeringarna förbättrar självkostnadstäckningen utan att påverka totala intäkter nämnvärt.

Förbättring språk och exempel i taxan

Språkligt har ”liten avvikelse” ersatts med ”avviker från detaljplan” och ”tekniskt samråd” ersatts med ”med/utan kontrollansvarig”. Detta skapar en mer korrekt koppling till PBL och gör taxan mer begriplig. Vissa exempel kring vilka åtgärdstyper som avses (t.ex. anläggningar) har förtydligats och anpassats till det förändrade regelverket. Extra avgifter har beskrivits mer utförligt än tidigare.

Ändringar med anledning av nytt bygglovsregelverk (1 december 2025)

De regeländringar som träder i kraft den 1 december 2025 har lett till vissa strukturella anpassningar i taxan.

Förhandsbesked inom detaljplan utgår helt och ersätts av enbart förhandsbesked utanför plan, där handläggningstiden som redovisat höjs något.

Genom ändringarna i regelverket ska lovplikt enbart regleras av PBL. Det ska inte längre finnas en lägre hierarki av anmälanplikt i plan- och byggförordningen för t.ex. komplementbostadshus (gamla attefall), komplementbyggnad och inredning av ytterligare bostad utöver lovplikten. Åtgärderna måste därför tas bort från tabellen avseende anmälanplikt och arbetas in i taxan som handläggning av bygglov för de fall lovplikt gäller.

Komplementbostadshus ska fortsatt enbart kunna höra till en- och tvåbostadshus och förs därför in i tabell A. Komplementbyggnad och

inredning av ytterligare bostad ska inte längre vara knutet till en- och tvåbostadshus utan kan avse alla typer av byggnader. Det gör det svårt att inordna dem i en bygglovstaxa eftersom det behövs omfattande taxereglering för en separat kompletterande byggnad under en huvudbyggnadskategori. Det föreslås därför att dessa åtgärder får helt egna tabeller i taxan.

Eftersom dessa kategorier av handläggning är nya saknas underlag för tidsuppskattning. Antalet handläggningstimmar är rimliga uppskattningar av självkostnadstäckning (ett genomsnitt av mer eller mindre tidskrävande ärenden) utifrån den befintliga taxan och nu gällande anmälanplikt. Nybyggnad av komplementbyggnad motsvarar tidigare taxapost för lovplikt och hämtar övriga nivåer från flerbostadshus och övriga byggnader.

Komplementbostadshus läggs i samma nivå som komplementbyggnad med en extra handläggningstimme på grund av tillgänglighetsgranskning. Inredning av ytterligare bostad utgår från den liknande kategorin komplementbostadshus men uppskattas ta mindre tid i anspråk.

Altaner har införts som ny lovtyp tillsammans med mur och plank, och fasadändringar utanför plan, som nu kan vara lovpliktigt i vissa fall, har lagts till i samtliga relevanta tabeller. Rivningslov förenklas och delas in endast i ärenden med eller utan krav på kontrollansvarig.

Samlad bedömning

Sammanfattningsvis innebär 2026 års taxa en förbättrad struktur, ökad tydlighet och bättre spegling av faktiska kostnader. Taxan är nu fullständig och symmetrisk, vilket innebär att handläggarna inte längre behöver göra egna tolkningar. För kommunen innebär det stabil självkostnadstäckning, och för sökanden en mer förutsägbar och rättvis process.

Nivåerna i taxan såvitt gäller nya beslutskategorier och särskild lovplikt inom s.k. 8:13-områden och totalförsvarsområden (som inte regleras särskilt i taxan) kan behöva följas upp kommande år genom mätningar för att säkerställa att självkostnad uppnås.

Tabellöversikt – huvudskillnader mellan föreslagen och nuvarande taxa

Område	Nuvarande taxa	Föreslagen taxa	Syfte med ändring
Struktur	Olikheter mellan tabeller, saknade åtgärder	Fullständig, symmetrisk och uppdaterad struktur	Enhetlighet, förutsägbarhet och rättvisa

Tabell K – Extra avgifter och reduktioner	Spridda särregler om reduktion utan logik	Samlar alla tilläggsavgifter och reduktioner (K6–K9)	Tydlighet, likformighet och lättare tillämpning
Förtydligande av extra avgifter	Otydligt när extra avgift kan tillämpas	Nya exempel i K6: ändring av ansökan, justering efter beviljat lov, extra möten m.m.	Klargör när tilläggsdebitering kan ske
VA-prövning	Endast inbakad i vissa bygglovstyper	Ny post K7 (8 h) – prövning av enskilt VA kan tillämpas oberoende av ärendetyp	Likvärdig hantering av enskilt VA
Med positivt förhandsbesked	Olika reduktionsregler i olika tabeller	Ny generell post K8 – 25 % avdrag vid positivt förhandsbesked	Förenklad och rättvisare tillämpning
Flera åtgärder i samma ansökan	Saknades	Ny post K9 – 50 % reduktion på övriga åtgärder	Förhindrar överdebitering eller underdebitering, tydligt för sökanden
Expediering och startbesked	Skilde sig mellan planlägen och åtgärdstyper	Symmetriska tider i hela taxan (1,5–2,5 h)	Rättvis och logisk tidsbedömning
Inredning av ytterligare bostad	Ingick som anmälan (tabell H)	Ny egen tabell med rimlig nivå baserad på komplementbostadshus	Anpassning till nya regler, tydligare kostnadsnivå
Komplementbostadshus	Saknades som egen kategori	Infört i tabell A (en- och tvåbostadshus), med något högre nivå än komplementbyggnad pga	Anpassning till nya PBL och självkostnad

		tillgänglighets- granskning	
Komplement- byggnader	Ingick i tabell A	Eget blad (tabell D), ej längre kopplade till huvudbyggnadstyp	Anpassning till nya bestämmelser
Nya lovtyper (altan, fasadändring utanför plan)	Ej reglerade	Införda i relevanta tabeller (A, B, E)	Följer ny lovplikt enligt PBL
Flerbostadshus	Saknade poster för tillbyggnad och fasadändring	Nya rader i tabell C (tillbyggnad, fasadändring, ändrad användning) – nivåer motsvarande nuvarande B	Fullständigare taxa, kodifiering av hur tillämpats i praktiken
Förhandsbesked inom plan	Avgiftsbelagt	Utgår helt (inte längre tillåtet)	Anpassning till ny lagstiftning
Rivningslov/Mar klov	Byggnadstyp s-bundna poster	Samlat per ärendetyp, med/utan KA	Förenklad struktur
Anläggningar	Otydliga exempel och delvis föråldrad terminologi	Förtydligade texter och uppdaterade exempel	Tydligare koppling till faktisk lovplikt
Språk och begrepp	”Liten avvikelse”, ”Tekniskt samråd”	”Avviker från detaljplan”, ”med/utan KA”	Språk bättre kopplat till PBL
Handläggningsti d – vissa poster	Delvis orimliga nivåer	Smärre justeringar ±2–3 h för vissa åtgärder	Självkostnadsanpas sning
Helhetsintryck	Delvis otydlig, olika tolkning	Tydlig, enhetlig och självkostnadsgrund ad taxa	Effektivare handläggning och rättvis avgift

	mellan handläggare		
--	-----------------------	--	--

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse samhällsbyggnadsförvaltningen daterad 2025-11-13

Bilaga 1 – Reviderad taxa med spårade förändringar

Bilaga 2 – Nu gällande PBL-taxa

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Lise Langseth
Samhällsbyggnadsdirektör

Anna Malkan Nelson
Avdelningschef bygglov