

## TAXEBESTÄMMELSER

I nedanstående text benämns miljö- och byggnämnden som byggnadsnämnden så att det stämmer överens med benämningen i plan- och bygglagen.

Denna taxa gäller för byggnadsnämndens detaljplaneverksamhet. Avgifterna tas ut med stöd av plan- och bygglagen (SFS 2010:900) 12 kap §§ 8-11. Avgifterna är avsedda att täcka nämndens kostnader för den myndighetsutövning och de tjänster som regleras i lagstiftningarna.

Avgifterna är inte momsbelagda, om inte annat särskilt anges.

### Inledande bestämmelser

Enligt denna taxa utgår avgift för:

- Planbesked
- Detaljplaner, med olika planförfaranden

Moms (mervärdesomsättningsskatt) debiteras inte för upprättande av detaljplaner eller planbesked.

### Allmänna bestämmelser

#### Beräkning av avgift

Enligt denna taxa betalas avgift för handläggning av planbesked och för upprättande av detaljplaner. Byggnadsnämnden tar ut en avgift för kostnader i samband med detaljplanearbete med stöd av plan- och bygglagen. Normalt betalas avgiften av den som beställt detaljplanen i samband med att planen framställs. Avgiften regleras då i ett så kallat plankostnadsavtal. Enligt plan- och bygglagen får en kommun ta ut avgifter av privatpersoner, företag och andra intressenter vid detaljpaneläggning. Avgifterna får högst motsvara kommunens kostnader för att upprätta detaljplaner. Beloppen för de olika planförfarandena är beräknade med aktuell handläggningskostnad per timme multiplicerats med en genomsnittlig tidsåtgång för den typ av ärende som åtgärden avser. Avgiften får tas ut i förskott, vilket regleras i plankostnadsavtalet.

#### Indexjustering

Byggnadsnämnden får för varje kalenderår besluta om att höja timpriserna med den procentsatsen för innevarande kalenderår som fastställts i ”Prisindex för kommunal verksamhet” (PKV).

#### Ikraftträdande

Denna taxa ska tillämpas från och med **2023-11-01**.

## **Handläggningstid**

Byggnadsnämnden ska för planansökningar lämna planbesked inom fyra månader. Det är lagstadgat i plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap § 4. Handläggningen av en detaljplan tar normalt minst 24 månader från det att planarbetet startar d.v.s. från det att plankostnadsavtal undertecknats och utväxlats. Utredningar under arbetets gång, samt yttranden från berörda myndigheter och sakägare, kan komma att förlänga processen och komplicera planförslaget.

## **Fakturering**

Fakturering för planbesked sker direkt efter byggnadsnämndens beslut, (oavsett om det blir positivt eller negativt beslut). Fakturering för detaljplanearbetet sker enligt plankostnadsavtalet i takt med de olika skedena i planprocessen; vid samråd, vid granskning samt vid antagande. Belopp framgår av plankostnadsavtalet. Delfakturering kan även komma att ske mellan skedena som beskrivs ovan om det är motiverat. Vid mer komplexitet än vad som kunnat förutses vid avtalstecknandet kan extra avgift tillkomma enligt separat paragraf om kostnadstillägg i plankostnadsavtalet.

Kostnad för grundkarta och fastighetsförteckning i samband med detaljplaneläggning bekostas av exploitören och faktureras separat, utöver kostnaden för handläggningen av respektive detaljplan.

## Plan kostnader

### Kostnad för planbesked

En detaljplaneprocess inleds med att byggnadsnämnden beslutar om ett positivt planbesked efter prövning av en planansökan. Kostnaden för ett beslut om planbesked är **22 000 kr**. Avgiften är densamma oavsett planförfarande eller om det är ett positivt eller negativt planbesked. Avgift för planbesked beräknas efter den taxa som gäller när ärendet diarieförs.

### Kostnad för arbete med detalplaner

Den del av planhandläggningen som utförs av Region Gotland finansieras genom avgifter enligt denna taxa genom tecknande av plankostnadsavtal. Därmed kommer detaljplanen att bekostas efterhand som den upprättas.

### Plankostnadsavtal

I de fall byggnadsnämnden beslutar att upprätta en detaljplan tas ett plankostnadsavtal fram där avgiften beräknas enligt gällande taxa och val av planförfarande.

I alla detaljplaneärenden tillämpas tidsersättning. Timkostnaden för en planhandläggare är för närvarande **1 084 kr**, vilket kan komma att indexjusteras årligen.

Region Gotland påbörjar inte ett detaljplanearbete om det inte finns ett, av bägge parter, undertecknat plankostnadsavtal. Avtalet är ett civilrättsligt avtal.

Om en extern konsult anlitas för att upprätta planhandlingarna å exploatörens vägnar kommer avgiften att regleras särskilt utifrån ärendets komplexitet och erfarenhet hos anlita plankonsult. Detta redovisas nedan under byggherredrivna detaljplaneförfaranden. Även denna avgift kommer att vara baserad på timkostnad och tidsersättning för Region Gotlands planhandläggare.

Om den anlitate externa konsulten inte motsvarar Region Gotlands förväntningar bör en diskussion ske om konsulten kan bytas ut enligt gällande plankostnadsavtal eller om ett nytt plankostnadsavtal behöver tecknas.

## Avgiftsnivåer utifrån val av planförfarande/planprocess

### Begränsat standardförfarande

Begränsat standardförfarande kan tillämpas om förslaget till detaljplan uppfyller samma villkor som för standardförfarande, samt om planförslaget berör en åtgärd av mindre betydelse med en mycket liten och tydlig samråds-krets. Detta förenklade förfarande kan tillämpas om regionen vill upphäva en detaljplan eller del av en detaljplan som är inaktuell eller förhindrar en önskvärd utveckling. Det kan även tillämpas vid upphävande av tomtindelning eller vid ändrad användning t.ex. från handel till bostad. Godkännandet ska göras aktivt av samtliga i samråds-kretsen. Planförslaget kan inte antas direkt om det skett ändringar efter godkännandet.

**100 000 – 200 000 kronor.**



### Standardförfarande

Standardförfarandet kan tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Enkel svårighetsgrad:

Exempel bostäder upp till 10 st. Inga komplexa förutsättningar eller motstridiga intressen.

**300 000 – 420 000 kronor.**

Normal svårighetsgrad:

Exempel fler bostäder än 10 st, kan vara i kombination med andra användningsområden. Inte för komplexa förutsättningar eller för många motstridiga intressen.

**430 000 – 550 000 kronor.**

Komplex svårighetsgrad:

Exempel komplexa förutsättningar med många motstridiga intressen som t.ex. vid omvandlingsområden i Visby.

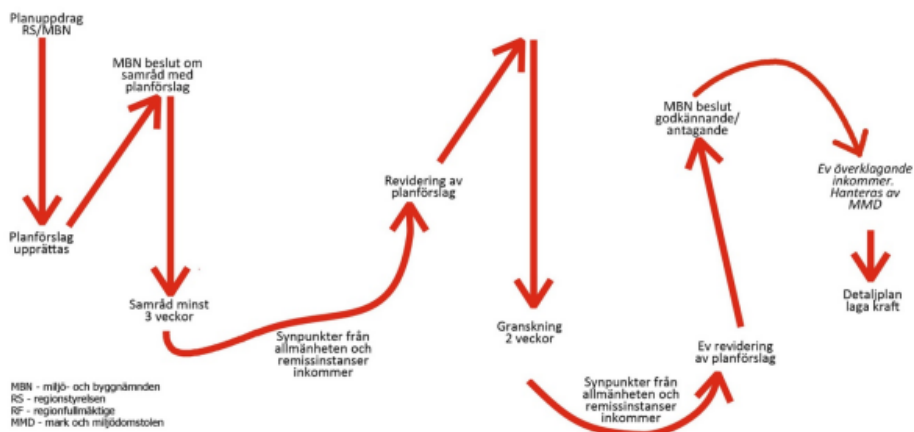
**560 000 – 650 000 kronor.**

Byggherredriven detaljplan med standardförfarande:

## Timdebitering

Den tid som krävs för Region Gotlands planhandläggare under detaljplanarbetet ska faktureras exploitören och beräknas utifrån tidsåtgång med aktuell gällande timkostnad. Variationer i kostnadsnivåer kommer att kunna ske utifrån ärendets komplexitet och erfarenhet hos anlitad plankonsult. Kostnader för anlitad konsult tillkommer exploitören.

### STANDARDFÖRFARANDE plan- och bygglagen 2010:900



## Utökat förfarande

Ett utökat förfarande ska tillämpas om planförslaget inte är förenligt med översiktsplanen eller länsstyrelsens granskningsyttrande, eller är av betydande intresse för allmänheten, eller i övrigt av stor betydelse, eller kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Behov av att ta fram miljökonsekvensbeskrivning i planärendet medför att ärendet kommer att hamna i den övre delen av kostnadsspannet. Miljökonsekvensbeskrivning tas normalt fram av en konsult, och bekostas av exploitören.

Normal svårighetsgrad:

Exempel fler bostäder än 10 st, kan vara i kombination med andra användningsområden som inte är förenliga med översiktsplanen eller fördjupad översiktsplan.

**660 000 – 750 000 kronor.**

Komplex svårighetsgrad:

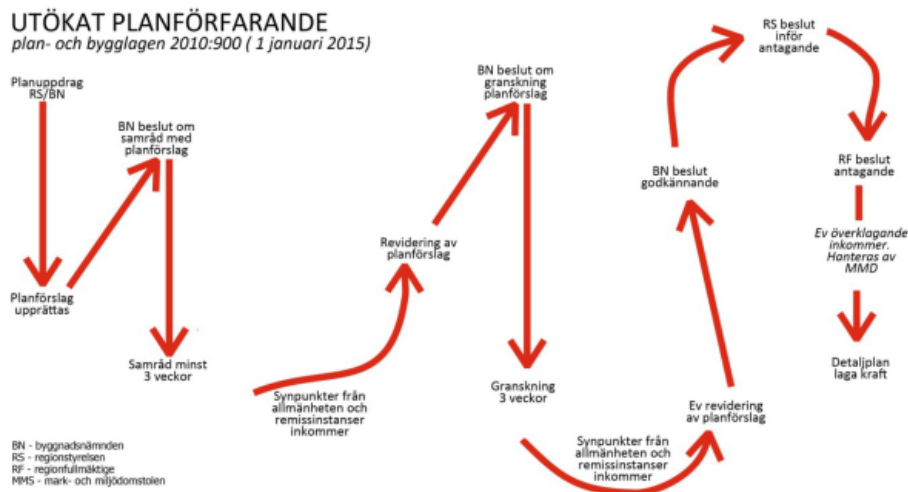
Exempel många motstridiga intressen som t.ex. vid omvandlingsområden i Visby och som inte är förenliga med översiktsplanen eller fördjupad översiktsplan.

**760 000 – 1 000 000 kronor.**

Byggherredriven detaljplan med utökat förfarande:

## Timdebitering

Den tid som krävs för Region Gotlands planhandläggare under detaljplanarbetet ska faktureras exploitören och beräknas utifrån tidsåtgång med aktuell gällande timkostnad. Variationer i kostnadsnivåer kommer att kunna ske utifrån ärendets komplexitet och erfarenhet hos anlitad plankonsult. Kostnader för anlitad konsult tillkommer exploitören.



Utökad förfarande med planprogram:

Ett planprogram kan vara en del i ett utökad planförfarande om regionen anser det lämpligt. Planprogram kan bli aktuella för områden där det är viktigt att först bestämma utgångspunkter och mål som t.ex. för ett kvarter i en tätort. Planprogrammet tas fram före detaljplanarbeten kan påbörjas. Vid detta exempel kommer avgiften för att ta fram programmet att fördelas mellan kommande detaljplaner inom aktuellt område och tas ut genom de plankostnadsavtal som upprättas vid start för dessa.

## Sammanställning omvärldsanalys

Planbesked:

Kommun	Gällande taxa (kr)	Förslag ny taxa (kr)
Gotland	16 200 (positivt planbesked)	22 000
	9 720 (negativt planbesked)	22 000
	5 185 – 10 370 (återkallad)	10 000 – 20 000
Örebro	26 750 (standard)	
	20 063 (återkallad)	
Härryda	28 980 eller timdebitering	
Jönköping	6 – 15 000 (enbostadshus/fritidshus)	
	15 000 – (övriga större planer)	
	6 300 (negativt enbostad/fritid)	
	12 600 (negativt övriga större)	
Knivsta	10 700 (enkel åtgärd)	
	21 400 (medelstor åtgärd)	
	32 100 (stor åtgärd)	
Göteborg	39 000	
Sjöbo	19 000	

Detaljplaner:

Kommun	Gällande taxa (kr)	Förslag ny taxa (kr)
Gotland	75 000 (begränsat)	100 000 – 200 000 (begränsat)
	297 000 (standard)	300 000 – 420 000 (standard enkel)
		430 000 – 550 000 (standard normal)
		560 000 – 650 000 (standard komplex)
		Timdebitering
	216 000 (standard byggherredriven)	
451 000 (utökat)	660 000 – 750 000 (utökat normal)	
	760 000 – 1 000 000 (utökat komplex)	
	Timdebitering	
306 000 (utökat byggherredriven)		
Trelleborg	200 000 – 700 000	
Norrtälje	800 000 – 1 600 000	
Strängnäs	219 000 – 1 265 000	
Jönköping	150 000 – 300 000 (mindre ändring)	
	300 000 – 700 000 (mindre projekt)	
	700 000 – 1 500 000 (större projekt)	
Sjöbo	150 000 – 350 000 (begränsat)	
	400 000 – 550 000 (standard)	
	450 000 – 650 000 (utökat)	
Extern konsult	1 240 000	