

Sammanträdesdatum
2018-11-13

Dnr 2018/1509 -- 3

§ 244 Plankostnadsprincip för Sala kommun

INLEDNING

I Sala kommun är det Samhällsbyggnadskontoret, Plan-och utvecklingsenheten, som har ansvaret för att ta fram detaljplaner för Kommunstyrelsens räkning. Plan-och bygglagen ger alla kommuner rätt att ta ut avgifter för att täcka kostnader för de åtgärder som normalt ingår i ärenden om lov eller anmälan. Även arbete med detaljplanering kan finansieras genom avgifter.

Plan-och utvecklingsenheten har arbetat fram en plankostnadsprincip för Sala kommun.

Beredning

Bilaga KS 2018/211/1, missiv

Bilaga KS 2018/211/2, plankostnadsprincip för Sala kommun

Planarkitekt Jasmina Trokic föredrar ärendet

Yrkanden

Anders Wigelsbo (C) yrkar

att ledningsutskottet föreslår att kommunstyrelsen hemställer att kommunfullmäktige beslutar


att fastställa framtagna Plankostnadsprincip för Sala kommun, i enlighet med Bilaga KS 2018/211/2.

BESLUT

Ledningsutskottet föreslår att kommunstyrelsen hemställer att kommunfullmäktige beslutar

att fastställa framtagna Plankostnadsprincip för Sala kommun, i enlighet med Bilaga KS 2018/211/2.

Utdrag
kommunstyrelsen

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande
---	--	--	--------------------



Missiv

Plankostnadsprincip för Sala kommun

I Sala kommun är det Samhällsbyggnadskontoret, Plan- och utvecklingsenheten, som har ansvaret för att ta fram detaljplaner för Kommunstyrelsens räkning. Plan- och bygglagen ger alla kommuner rätt att ta ut avgifter så att respektive kommun kan täcka kostnaderna för alla åtgärder som normalt ingår i ärenden om lov eller anmälan. Även arbete med detaljplanering kan finansieras genom avgifter. Denna plankostnadsprincip kommer enbart att beröra kostnader som uppstår vid detaljplanering.

I och med att det är Kommunstyrelsen i Sala kommun som beslutar om planuppdrag för kommunens räkning är det också viktigt att kostnadsfördelningen vid detaljplanering klargörs. Hur stor del av kostnaden, för att upprätta detaljplaner, som finansieras via planavgift respektive plankostnadsavtal, är en politiskt fråga som bör fastställas av Kommunfullmäktige.

Syftet med plankostnadsprincipen är att:

- Få intäkter så att det kan ordnas med resurser för att hinna ta fram alla detaljplaner som beställs
- Uppnå tydlighet gentemot exploatör/fastighetsägare om vad en detaljplan kostar
- **Tillförsäkra att alla behandlas efter samma princip**
- Fastställa att enhetschef för Plan- och utvecklingsenheten har mandat att teckna plankostnadsavtal med exploatörer och fastighetsägare
- Förenkla processen med avtalsskrivandet

Förslaget är att få plankostnadsprincipen med bilagor godkänd av Kommunfullmäktige för att sedan kunna implementera förslaget arbetssätt gällande plankostnader.

Slutsats inför beslut

Föreslagen Plankostnadsprincip för Sala kommun föreslås godkännas av Kommunfullmäktige för att kunna implementera ett nytt, mer hållbart arbetssätt med plankostnader. Detta arbetssätt och plankostnadsprincip är välgrundat och ger Plan- och utvecklingsenheten en större möjlighet till att kunna kontrollera samt följa upp men också att tillförsäkra att alla behandlas efter samma princip.

Förslag till beslut

att föreslå Kommunstyrelsen att godkänna framtagna Plankostnadsprincip för Sala kommun samt överlämna till Kommunfullmäktige för godkännande

Kjell-Ove Jacobsson
Plan- och utvecklingschef

Jasmina Trokic
Planarkitekt

SALA KOMMUN Kommunstyrelsens förvaltning	
Ink. 2018 -11- 23	
Diarienumr 2018/1509	Aktbilaga 4

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plankostnadsprincip för Sala kommun

Plan- och utvecklingsenheten



Innehåll

1. Bakgrund	2
1.1 Syftet med denna plankostnadsprincip är att:	2
2. Allmänt om plankostnader	3
2.1 Hur mycket kostar en detaljplan?	3
2.2 Hur tas kostnaden ut?	3
Plankostnadsavtal	3
Planavgift	4
3. Sala kommuns plankostnadsprincip	5
Avvikelser	5
4. Konsekvenser	6
Inom kommunen blir effekterna att:	6
För externa intressenter blir effekterna att:	6

Bilaga 1. Beräkningsmodell, planavgift

Bilaga 2. Mall för plankostnadsavtal

I. Bakgrund

I Sala kommun är det Samhällsbyggnadskontoret, Plan- och utvecklingsenheten, som har ansvaret för att ta fram detaljplaner för Kommunstyrelsens räkning. Plan- och bygglagen ger alla kommuner rätt att ta ut avgifter så att respektive kommun kan täcka kostnaderna för alla åtgärder som normalt ingår i ärenden om lov eller anmälan. Även arbete med detaljplanering kan finansieras genom avgifter. Denna plankostnadsprincip kommer enbart att beröra kostnader som uppstår vid detaljplanering.

I och med att det är Kommunstyrelsen i Sala kommun som beslutar om planuppdrag för kommunens räkning är det också viktigt att kostnadsfördelningen vid detaljplanering klargörs. Hur stor del av kostnaden, för att upprätta detaljplaner, som finansieras via planavgift respektive plankostnadsavtal, är en politiskt fråga som bör fastställas av Kommunfullmäktige.

I dagsläget är det oklart och svårt att redogöra för vem som betalar för vad. Exploatörer/fastighetsägare är ansvariga för att stå för plankostnaderna vid exploatering av planlagt område och/eller initiering av detaljplan.

Tidigare tecknade plankostnadsavtal avser en symbolisk summa samt att beräkningen har varierat från fall till fall och i flera fall helt utgått. Det finns inte heller någon struktur för hur beräkningen ska gå till.

Hur detaljplaner ska finansieras; av vem samt med vilka medel, bör klargöras. Denna plankostnadsprincip har arbetats fram att ge en redogörelse för detta.

I.1 Syftet med denna plankostnadsprincip är att:

- Få intäkter så att det kan ordnas med resurser för att hinna ta fram alla detaljplaner som beställs
- Uppnå tydlighet gentemot exploatör/fastighetsägare om vad en detaljplan kostar
- **Tillförsäkra att alla behandlas efter samma princip**
- Fastställa att enhetschef för Plan- och utvecklingsenheten har mandat att teckna plankostnadsavtal med exploatörer och fastighetsägare
- Förenkla processen med avtalsskrivandet

2. Allmänt om plankostnader

En detaljplan kan initieras på olika sätt. Ofta ansöker fastighetsägare och/eller exploatörer om att en detaljplan ska upprättas för att de vill genomföra en exploatering. I andra fall kan en detaljplan initieras från politiskt håll (kommunen). Kommunen har planmonopol; endast sådana detaljplaner som kommunstyrelsen anser behövliga upprättas. Upprättandet av detaljplaner är i samtliga fall förenade med stora kostnader. Kostnaden för detaljplanen kan tas ut av fastighetsägaren/exploatören, enligt 12 kap 9 § PBL:

- 9 § Byggnadsnämnden får ta ut en planavgift för att täcka programkostnader och kostnader för andra åtgärder som behövs för att upprätta eller ändra detaljplaner eller områdesbestämmelser, om
1. nämnden ger bygglov för nybyggnad eller ändring av en byggnad, och
 2. den fastighet som bygglovets avser har nytta av planen eller områdesbestämmelserna.

2.1 Hur mycket kostar en detaljplan?

Den totala kostnaden för att upprätta en detaljplan varierar dels på grund av omfattningsgraden samt vad som behöver utredas i planen och dels på grund av vilket planförfarande som tillämpas. Planer som upprättas med standardförfarande kräver mer resurser från de olika förvaltningarna och medför dessutom externa kostnader. En okomplicerad detaljplan som upprättas med begränsat förfarande är mindre omfattande och kan i vissa fall inte behöva alldeles för mycket resurser från andra förvaltningar. Den exakta kostnaden för en detaljplan avgörs genom en tids- och resursberäkning i samband med att förutsättningarna för planuppdraget fastställs.

Härutöver kan i detaljplaneläggningsen komma att krävas ytterligare utredningar, till exempel naturinventeringar, arkeologiska undersökningar, bullerutredningar, geologiska undersökningar och så vidare. Dessa utredningar behandlas här på samma sätt som övriga planhandlingar i plankostnadsavtalet klagörs det vem som bekostar dessa utredningar.

2.2 Hur tas kostnaden ut?

Plankostnaderna kan antingen tas ut genom att ett *plankostnadsavtal* tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren eller genom att en *planavgift* tas ut i samband med bygglov. Dessa olika sätt att ta betalt för detaljplaner kan naturligen inte kombineras i en och samma detaljplan.

Plankostnadsavtal

Om ett område önskas exploateras av en exploatör eller en fastighetsägare, kan ett plankostnadsavtal tecknas, där exploatören/fastighetsägaren tar hela kostnaden för planarbetet. Då ska denne eller framtida fastighetsägare inte betala några planavgifter i samband med bygglov. I ett plankostnadsavtal regleras de verkliga kostnaderna som Plan- och utvecklingsenheten har för att föra planförslaget till antagande.

Förslaget är att denna kostnad delas upp så att en fjärdedel av den totala plankostnaden faktureras vid tecknandet av avtalet och resterande vid varje planskede – samråd, granskning, antagande och laga kraft. Avtalet tecknas innan planuppdraget behandlas politiskt.

Planavgift

Planavgifter tillämpas i dagsläget. Planavgifter används främst om ett detaljplanearbete är på initiativ av kommunen samt om det berör många fastighetsägare och/eller befintlig bebyggelse, detta eftersom att alla parter inte har ekonomiska möjligheten till detta eller ekonomisk nytta av planen.

Planavgift tas då ut vid bygglov, enligt en taxa, i samband med beviljat bygglov. Beräkningsmodell för planavgift redovisas i bilaga 1. I samband med detta finns även en tim-taxa som justeras årligen. Beroende på om rörligt- eller fastpris väljs vid plankostnadsavtal.

3. Sala kommuns plankostnadsprincip

När beställaren upprättar planhandlingar gäller:

- att en fast eller rörlig avgift tas ut av kommunen för handläggning, granskning och administration av planhandlingar

När Plan- och utvecklingsenheten upprättar samtliga detaljplaner gäller:

- att den totala plankostnaden ersätts av den som vill ha en detaljplan upprättad och/eller vill exploatera ett område som inte är planlagt
- att plankostnader täcks genom att plankostnadsavtal tecknas
- att plankostnader täcks genom planavgift endast i de fall planläggningen är på initiativ av Plan- och utvecklingsenheten samt i de fall planläggningen berör flera olika fastighetsägare inom planområdet

Avvikelser

Avvikelser från plankostnadsprincipen beslutas av Kommunfullmäktige i samband med planuppdraget.

4. Konsekvenser

Denna plankostnadsprincip får effekter, dels inom kommunen och dels gentemot externa intressenter. Dessa kan i sin tur få en del konsekvenser.

Inom kommunen blir effekterna att:

- kostnaden för detaljplanearbetet, vid planläggning av kommunal mark, ska tas upp i budgeten för exploatering. En beräkning av vad detaljplaneläggningen kommer att kosta *bör* redovisas i samband med planuppdraget om det finns möjlighet till detta.
- om möjligheterna finns – samtliga tjänstemän beräknar hur många timmar de kommer att medverka i framtagandet av planförslaget, för att denna kostnad ska kunna tas upp i kostnadsberäkningen i samband med plankostnadsavtalet. I och med detta skapas möjligheten att bygga upp en erfarenhetsbank bland de medverkande tjänstemännen.

För externa intressenter blir effekterna att:

- plankostnadsprincipen kräver att utomstående planförfattare (konsult) har erforderlig kompetens och erfarenhet av planarbete

Bilaga I. Beräkningsmodell, planavgift

Beräkningsmodell för planavgift

Planavgift för detaljplan och områdesbestämmelser = mPBB x OF x PF x N

mPBB = Milliprisbasbelopp

En tusendels prisbasbelopp. Prisbasbeloppet räknas fram årligen av Statistiska Centralbyrån och fastställs av regeringen. Exempelvis var 2017 års prisbasbelopp 44 800 kronor, då tas en tusendel till framräknandet av planavgiften, som år 2017 var 44,8.

OF = Objektsfaktor

Objektsfaktorn bestäms utifrån bruttoarean (BTA) enligt tabell 1.

PF = Planfaktor

Planfaktor bestäms utifrån plantyp och åtgärd enligt tabell 2.

N = Justeringsfaktor

Justeringsfaktor (N) läggs till i beräkningen i syfte att anpassa avgiftsnivån till detaljplanens komplexitet. Justeringsfaktorn kommer att avgöras i varje planärende beroende på detaljplanens komplexitet, med ett intervall från 0.3 till 0.5.

Exempelberäkning:

En exploatör önskar bygga ett flerbostadshus med en sammanlagd bruttoarea på 7 560 m². Detta blir då ett helt nytt bygge och en helt ny detaljplan med en hög komplexitet. Prisbasbeloppet för 2018 är 45 500 kronor, alltså är milliprisbasbeloppet 45,5.

Då beräknas planavgiften genom att:

45,5 (mPBB) x 88 (OF) x 220 (PF) x 0,5 (N)

Den sammanlagda planavgiften blir då: 440 440 kronor

Tabell I. Objektsfaktor

BTA för byggnader, anläggningar inkl. bygglovspliktiga komplementbyggnader (Area m ²)	OF
0 – 49	4
50 – 99	6
100 – 199	8
200 – 299	10
300 – 499	14
500 – 799	20
800 – 1 199	26
1 200 – 1 999	36
2 000 – 2 999	46
3 000 – 3 999	56
4 000 – 4 999	64
5 000 – 5 999	72
6 000 – 7 999	88
8 000 – 9 999	100
10 000 – 14 999	125
15 000 – 24 999	170
25 000 – 49 999	235
50 000 – 100 000	400
Därutöver för varje 1 000 m ² -intervall	+ 3
Mycket enkla anläggningar/byggnader*	2

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

Tabell 2. Planfaktor

Plantyp	Nybyggnad	Tillbyggnad	Ändring	Upphävande
Områdesbestämmelse	100	60	60	
Detaljplan inkl.	220	100	100	mPBB x 300

Bilaga 2. Mall för plankostnadsavtal

Upprättande av detaljplan för [fastighet/namn på område], Område, Sala

Plankostnadsavtal

Parter

Exempel: Johnnys Gräv AB. I avtalet benämnd **exploatör/byggherre/planbeställare**.
Välj enbart en benämning.

Sala kommun, Kommunstyrelsens Ledningsutskott, genom Plan- och utvecklingsenheten,
Samhällsbyggnadskontoret. I avtalet benämnd **PoU**.

Parters representant

Exempel: Exploatörens representant är Kim Andersson

Telefon: 0224 – 74 73 00

Mail: kim.andersson@johnnysgravab.se

Organisationsnummer: 000000-8852

Faktureringsadress: Salagatan 10, 733 33 SALA

Märkning: PLAN/FAST, Projekt 23456 (om exploatören önskar)

För PoU handläggs ärendet av Namn Efternamn, telefon: 0224 – 74 73 XX, mail:

namn.efternamn@sala.se

Omfattning och syfte

Planförslaget omfattar [fastighet/namn på område], Område, Sala.

Exempel: Detaljplanens syfte är att pröva möjligheten till att exploatera området med nya bostäder och skoländamål.

Villkor

1. För framtagande av erforderligt planunderlag, ritningar till hus och situationsplan, eventuella miljöundersökningar, utredningar och underlag till konsekvensbeskrivning, är exploatören behjälplig. Under planarbetet sker kontinuerliga avstämningar mellan exploatören och PoU.
2. Planförslaget handläggs i första hand med standardförfarande.
3. Kommunstyrelsens Ledningsutskott har rätt att avskryva planärendet om så är motiverat med hänsyn till utfall av samråds- eller granskningskede.
4. Plankostnad beräknad enligt Sala kommuns taxa debiteras [kom överens om vilket upplägg – bästa vore att dela upp i tre till fyra betalningar].

5. Om exploatören begär att planarbetet ska avbrytas före beslut om antagande ska exploatören ersätta PoU för nedlagt arbete enligt kontorets timtaxa. En skriftlig begäran om att avbryta planarbetet ska inkomma.
6. Kostnader för grundkarta, fastighetsförteckning och annat material i kommunens ägo, som erfordras i planarbetet, bekostas av exploatören.
7. PoU är inte skyldig att ersätta exploatören för planarbete enligt detta avtal.

För detta avtal gäller en gemensam uppsägningstid av en månad. Uppsägning av avtal ska komma in skriftligen till respektive part.

Åtagande

1. PoU ansvarar för inledande kontakter och samråd som kan behövas innan planhandlingar upprättas.
2. PoU beställer grundkarta och fastighetsförteckning.
3. PoU upprättar planhandlingar i samråd med exploatören.
4. PoU svarar för den formella handläggningen under hela planprocessen.
5. Eventuella justeringar av planförslaget under planprocessen utförs av PoU i samråd med byggherren.

Plankostnad

Plankostnaden beräknas till 1 250 000 kronor. [Plankostnaden är delvis beräknad utifrån uppskattad tillkommande bruttoarea, 42 000 kvm samt andra tillkommande kostnader], detta behöver egentligen inte stå med.

Kostnad för grundkarta och fastighetsförteckning tillkommer och faktureras vid leverans.

Av detta avtal är två likalydande exemplar upprättade och utväxlade.

För exploatören

[Plats och datum]

För Plan- och utvecklingsenheten

[Plats och datum]

Kim Andersson

Exploatören

Namn Efternamn

Plan- och utvecklingschef

OBS! Detta är endast en mall med exempel!