



Underlag för planavtal

PBL 12 kap 9-11 § anger att kommunerna har rätt att ta ut en avgift för att täcka de kostnader som uppstår vid planläggning. En avgift enligt PBL 12 kap 8 eller 9 § får inte överstiga kommunens genomsnittliga kostnad för den typ av besked, beslut eller handläggning som avgiften avser.

Ärendebeskrivning:

I underlaget för planavtal regleras ställningstaganden för de kostnader samt åtaganden som uppstår i samband med framtagandet av detaljplaner i kommunen. Underlaget innehåller principer för avgiftskonstruktion, ställningstagande om konsulter upprättar planhandlingar samt vilka kostnader som åläggs de olika parterna. Nu föreslås en uppdatering av det underlag som togs fram 2016.

I underlaget från 2016 bjuder kommunen på den administrativa handläggningen av en detaljplan. När konsulter anlitas för framtagandet av planhandlingar betalar en exploatör enligt nuvarande underlag endast konsultens arvode samt tillkommande kostnader för exempelvis grundkarta och fastighetsförteckning.

I den nya versionen av underlag för planavtal föreslås att avgift tas ut också för den administrativa handläggningen av en detaljplan. Kostnaderna som uppstår vid framtagandet av en detaljplan har delats in i två delar, del A och del B.

Del A - Kostnaden för den kommunala administrativa hanteringen täcker kostnader för exempelvis annonsering, kopiering, porto, utskick samt handläggning av miljöundersökning, information, granskning, utskick, hantering av inkomna yttranden, laga krafthantering m.m. Kostnadsnivå sker enligt tabell i underlaget (se bilaga).

Del B - Kostnaden för framtagandet av planhandlingarna. Denna del görs antingen av kommunen eller av konsult. Kostnadsnivå i det fall kommunen gör denna del sker enligt tabell i underlaget (se bilaga).

Del A är en grundavgift och ska alltid betalas till kommunen oavsett om konsult eller kommun utför Del B, framtagande av planhandlingar.

I det fall kommunen gör både delar blir kostnaden för framtagandet av en detaljplan Del A + Del B. I det fall konsult anlitas för Del B blir kostnaden Del A + konsultens arvode.

Utöver detta tillkommer kostnader för grundkarta, fastighetsförteckning och eventuellt kompletterande underlagsmaterial som krävs för planarbetet, t.ex. geoteknisk undersökning, miljökonsekvensbeskrivning eller gestaltungsprogram vilket bekostas av exploatören och faktureras separat.

Underlag för planavtal presenteras i bilaga.



JOKKMOKKS KOMMUN

Datum 2019-05-03

**Samhälls- och
infrastrukturfunktionen**

Förslag till beslut

Förslag till kommunfullmäktige att anta Underlag för planavtal, enligt bilaga i sin helhet.

Sigrid Segerström Strategisk samhällsplanerare / planarkitekt

Erik Fagerström Chef samhälls- och infrastrukturfunktionen



Underlag för planavtal

Detta underlag för planavtal reglerar kostnader samt åtaganden i samband med att kommunen upprättar detaljplanehandlingar. PBL 12 kap 9-11 § ger kommunen den rättsliga grunden att ta ut avgifter för att täcka kostnader för planläggning så som att upprätta eller ändra detaljplaner.

- En avgift enligt PBL 12 kap 8 eller 9 § får inte överstiga kommunens genomsnittliga kostnad för den typ av besked, beslut eller handläggning som avgiften avser.
- En avgift enligt PBL 12 kap 8 eller 9 § ska betalas av den som är sökande eller har gjort anmälan i det ärende som beskedet, beslutet eller handläggningen avser. Avgiften får tas ut i förskott, PBL 12 kap 11 §.

Kommunens gällande Plan- och bygglovstaxa från 2011 för Jokkmokk, ger möjlighet att ta ut avgift för detaljplaner i samband med bygglovgivning. Taxan ger möjlighet för kommunen att i efterhand få ersättning för kostnader som uppstått i samband med planarbete. Uttag av planavgift enligt gällande taxa praktiseras exempelvis i de fall kommunen initierat, upprättat och bekostat en detaljplan som andra parter senare har nytta av.

Principer för kostnader i samband med planframställning samt planavtal

Kommunens kostnader i samband med planläggning och upprättande av planhandlingar ska ersättas av den som har nytta av åtgärden. Beräknade kostnader för planärendet samt parternas åtaganden regleras i ett planavtal.

Jokkmokks kommun delar in kostnaden för framtagandet av en detaljplan i två grunddelar, del A och del B. **Kostnaden för framtagandet av en detaljplan är Del A + Del B.**

Om konsult anlitas för framtagandet av planhandlingarna blir kostnaden Del A + konsultens arvode. Ytterligare tillkommande kostnader är vanligtvis avgift för grundkarta och fastighetsförteckning.

Del A - Kostnaden för den kommunala administrativa hanteringen täcker kostnader för exempelvis annonsering, kopiering, porto, utskick samt handläggning av miljöundersökning, information, granskning, utskick, hantering av inkomna yttranden, laga krafthantering m.m. Kostnadsnivå sker enligt tabell på sida 3.

Del B - Kostnad för framtagandet av planhandlingarna. Denna del görs antingen av kommunen eller av konsult. Kostnadsnivå i det fall kommunen gör denna del sker enligt tabell på sida 4. Om konsult anlitas får exploatören stå för konsultens kostnader. Kostnaden blir i de fallen Del A + konsultens arvode.



Avgifterna del A och del B beräknas genom att timkostnad multipliceras med för ärendet bedömd nedlagd tid indelade i fem klasser, enligt tabeller på sida 3 och 4.

Timkostnaden för år 2019 är 700 kr/h exklusive moms. Ändringar av timkostnaden indexregleras därefter varje år via konsumentprisindex. Kostnad för handläggning av detaljplan, del A, räknas som myndighetsutövning och skall ej beläggas med moms.

Avgiften beräknas efter den timkostnad som gäller vid tecknandet av planavtal för ärendet.

Planavgift enligt Plan- och bygglovstaxa från 2011 ska inte tas ut i samband med bygglovgivning i de fall avgift för upprättande av detaljplan reglerats i planavtal i enlighet med detta underlag.

Finner kommunen att det finns skäl som motiverar en höjning eller minskning av avgiften får kommunen särskilt besluta om en sådan.

Om en plan har flera beställare fördelas planavgiften schablonmässigt mellan beställarna i förhållande till deras nytta av planen eller enligt vad beställarna sinsemellan överenskommit.

Avgift för detaljplaner faktureras i tre delar; i samband med samråd, i samband med granskning samt när detaljplanen antagits av kommunen eller avslutats på annat sätt.

Avgift ska betalas även om detaljplanen inte vinner laga kraft, till exempel om den inte antas av kommunfullmäktige eller om den antas men upphävs av länsstyrelsen eller annan överprövande myndighet.

Om exploatören beslutar att avbryta planarbetet under planprocessens gång är sökanden skyldig att ersätta kommunen för upparbetade kostnader. Ersättningsgraden bedöms av kommunen och baseras på nedlagda timmar.

Tillkommande kostnader för grundkarta, fastighetsförteckning och eventuellt kompletterande underlagsmaterial som krävs för planarbetet, t.ex. geoteknisk undersökning, dagvattenutredning, miljökonsekvensbeskrivning eller gestaltningsprogram bekostas av exploatören och faktureras separat.

Del A

Avgiftskonstruktion- handläggning av detaljplan

Del A är en grundavgift vid framtagande av en detaljplan och ska täcka kostnader för kommunens administrativa handläggning under planprocessen. Arbetet med att upprätta en detaljplan varierar beroende på ärendets komplexitet och avgiften varierar därefter enligt tabellen nedan. Kommunen är ansvarig för en detaljplans innehåll samt att processen går rätt tillväga i enlighet med PBL. Handläggningen avser bland annat framtagande av miljöundersökning, hantering av utskick, information och inkomna yttranden, granskning av handlingar samt laga kraft hantering. Avgiften ska också täcka kostnader för exempelvis annonsering i tidningar, kopiering, utskrifter och porto.

Klass	Ärendetyp	Tid i h	Kostnad i kr (2018)
1	Ärende med begränsad planproblematik, begränsad yta, få sakägare. Ej i strid med översiktsplanen. Standard eller begränsat förfarande.	18	12 600
2	Ärende med normal planproblematik och ej allt för stort område eller sakägarkrets. Ej i strid med översiktsplanen. Standard förfarande.	24	16 800
3	Normalt ärende med normal planproblematik och ej allt för stort område eller sakägarkrets. Ej i strid med översiktsplanen. Utökat förfarande.	30	21 000
4	Ärende med viss planproblematik och/eller omfattande sakägarkrets. I strid med översiktsplanen eller andra övergripande ställningstaganden eller kan innebära betydande miljöpåverkan. Utökat förfarande.	36	25 200
5	Ärende med omfattande planproblematik och/eller oklara förutsättningar. I strid med översiktsplanen eller andra övergripande ställningstaganden eller som kan innebära betydande miljöpåverkan. Utökat förfarande.	42	29 400



Del B

Avgiftskonstruktion - upprättande av detaljplan/handlingar

Kostnadsnivån i tabellen nedan gäller i det fall kommunen utför Del B. I det fall konsult anlitas för denna del av arbetet utgör kostnaden istället konsultens arvode.

Tabellen nedan avser kostnaden för upprättande av planhandlingar vilket innefattar utredningsarbete, planbeskrivning, plankarta, planillustrationer, samrådsredogörelse, granskningsutlåtande och hantering av genomförandefrågor. Arbetet med att upprätta en detaljplan varierar beroende på ärendets komplexitet och avgiften varierar därefter enligt tabellen nedan. Tabellen nedan innefattar inte kostnaden för ev. planprogram om kommunen bedömt att sådant ska upprättas innan detaljplanen tas fram.

Kommunen gör en bedömning av vilken ärendetyp aktuellt ärende bedöms utgöra. Kostnaden för upprättandet av en detaljplan regleras i ett planavtal.

Klass	Ärendetyp	Tid i h	Kostnad i kr exklusive moms (2018)
1	Ärende med begränsad planproblematik, begränsad yta, få sakägare. Ej i strid med översiktsplanen. Standard eller begränsat förfarande.	40	28 000
2	Ärende med normal planproblematik och ej allt för stort område eller sakägarkrets. Ej i strid med översiktsplanen. Standardförfarande.	70	49 000
3	Normalt ärende med normal planproblematik och ej allt för stort område eller sakägarkrets. Ej i strid med översiktsplanen. Utökad förfarande.	100	70 000
4	Ärende med viss planproblematik och/eller omfattande sakägarkrets. I strid med översiktsplanen eller andra övergripande ställningstaganden eller kan innebära betydande miljöpåverkan. Utökad förfarande.	130	91 000
5	Ärende med omfattande planproblematik och/eller oklara förutsättningar. I strid med översiktsplanen eller andra övergripande ställningstaganden eller som kan innebära betydande miljöpåverkan. Utökad förfarande.	220	154 000



Plankostnader per klass

