



Kommunledningskontoret

Dnr KS 2020/027

Till Kommunstyrelsen

Plantaxa

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige att anta ny plantaxa enligt bifogad bilaga.

Sammanfattning av ärendet

Förslag till ny plantaxa har tagits fram för att dels, följa SKL:s direktiv om tidsbaserad taxa och dels även möta behovet och möjligheterna att planlägga privatägd mark, med extern plankonsult.

Ärende

Sedan 2017 ingår planfunktionen i kanslienheten, på kommunledningskontoret.

I samband med överflytten från miljö och bygg, togs även ansvaret över vad det gäller taxan för planarbetet. Inledningsvis flyttades taxan över rakt av från Miljö- och bygg till kommunledningskontoret. När arbetet med taxa för planarbetet inleddes gavs direktiv om stegvis införande av taxan, för att på sikt nå självfinansieringsgrad, dvs planarbetet ska inte belasta skattekollektivet. Boverkets PBL, kunskapsbank stöder direktiven.

Det infördes även en taxa för planavgift i samband med försäljning av tomter, för att få någon form av kostnadstäckning för detaljplanarbetet, på tidigare upprättade detaljplaner. I samband med att flera detaljplaner har initierats från privata markägare, har behov av översyn av taxan initierats.

Vid framtagande av detaljplan, på privat mark, är det markägaren som står för detaljplanekostnader, dvs planarkitektens tid och utredningskostnader, då det är en värdehöjande åtgärd på dennes fastighet. Vad det gäller utredningskostnader utöver planarkitektens tid, fördelas utredningskostnaderna enligt procentuell ägande av området. Om det är flera fastighetsägare inom planområdet Exempelvis detaljplanen för Skänkelund, där kommunen äger ca 66%, en fastighetsägare äger ca 12% och ytterligare en annan äger ca 22% - där fördelas utredningskostnaderna för framtagande av detaljplanen enligt det procentuella ägandet.

Dagens gällande taxa för Vaggeryds kommun baseras planavgiften på antalet tomter, enligt direktiv från SKL 2011 för sammansättning av taxa i plan och bygglovarbete.

Sedan 2014 har direktiven från SKL och SKR ändrats och numera anger man att kommunerna ska ta betalt för den faktiska tiden. De har även gett underlag för att kunna beräkna tid.



Vid avstämning med grannkommunerna, Jönköping och Värnamo, meddelas att de använder tidsbaserad taxa.

Vid avstämning med Miljö- och bygg förvaltningen i Vaggeryds kommun, som har tidsbaserad taxa i vissa ärenden, har man använt sig av direktiven från SKL för uträkning av timtaxa och där är taxan satt till 1 000 kr/timme, samma som Värnamo kommun har. Miljö och byggs- timtaxa, är möjlig att implementera även på kanslienheten, varför förslaget är att införa en timbaserad taxa på 1000kr/timme för planarbete.

När en fastighetsägare eller exploatör önskar redovisning av hur mycket tid som går åt, finns flera exempel att basera en kostnad för ett planavtal. Dessa exempel på tidsåtgång är avstämda med Värnamo kommun, där man har jämfört likvärdiga detaljplanarbeten.

Som exempel:

Upphävande av tomtindelning, är en väldigt enkel planprocess, där kartan inte behöver justeras, eller några utredningar behöver genomföras, men samrådsskeden ska hållas. Tiden för denna typ av ärenden uppskattas till 40 timmar.

En enkel planändring som ändring av detaljplan, som exempelvis Ljungdala 10, där markändamålet ändrades. En planändring innebär lite mer arbete med underlag samt upprättande av plankarta, men på ett mindre och avgränsat område. En ändring kan också innebära mindre utredningar. För denna typ av plan uppskattas tiden till 100 timmar.

Ett större område som Västra Strand där ny detaljplan togs fram för ett större område, med någon enstaka utredning som inte var så krävande, men där karta och ett lite större underlag behövde tas fram, där uppskattades tiden till 200 timmar.

För Detaljplanen för Götarps hage blev däremot utfallet annat. Området var visserligen inte lika stort som Västra strand i yta, men där fanns fler aspekter att ta hänsyn till. Arkeologi, strandskyddsområde och känsliga naturvärden och fler utredningar behövde beställas, tas fram och utredas. Där uppskattas tiden till 300 timmar.

I ovanstående tidsperspektiv, ingår inte kostnader för utredningar såsom bland annat arkeologi och geologi då dessa utredningskostnader varierar från område till område. Men behov av fler utredningar, genererar ett behov av mer tid i detaljplaneprocessen.

Andra kommuner arbetar med schabloner vid beräkningen av planavgift för framtagande av detaljplan, där man tittar på tidigare erfarenheter vid framtagande av detaljplaner. Många kommuner anger att det inte är en minskad arbetsbelastning för kommunen om extern konsult tar fram detaljplan. Kommunen har planmonopol och har huvudansvaret för framtagande av detaljplaner. Detta arbete ska utföras i det datasystem som kommunen jobbar i, för att kunna implementeras i befintliga system på ett tids- och kostnadseffektivt sätt.



Den vinst som blir av att fastighetsägare/exploatör anlitar annan part för att arbeta fram underlag till detaljplan, är tiden. Detta då kommunens planarkitekter tidsmässigt inte ska hantera fler än 4-6 detaljplaner parallellt.

En möjlig väg skulle vara att kommunen drar av ca 30% av ovanstående timschabloner, där fastighetsägare/exploatör anlitar extern part för framtagande av underlag till detaljplan.

Beslutet ska skickas till

Kansliet
Ekonomi

Handläggare

Tina Blomster
samhällsutvecklare

Torbjörn Åkerblad
kanslichef