

Datum  
2019-05-13

Ärende:  
Detaljplan för bostäder, Klåverön 3:45  
Förstudie

Diarienummer:  
KS2013/457

Total kostnad för planläggning är svår att uppskatta. Kommunen saknar tillfredsställande underlag för jämförelse bakåt i tiden, över vad olika typer av planläggning har kostat.

Förtätning/omvandling liksom enbart omvandling av norra Klåverön får antas kräva mer resurser än genomsnittlig genomförd och till art och antal befintliga hus liknande ny detaljplan, eftersom öns höga befintliga värden kräver att tillskott anpassas noga till dem.

I tabell nedan visas grova uppskattningar av vad planläggning inom samtliga nu gällande detaljplaner på norra Klåverön kan innebära för kommunen i antal arbetstimmar (enhet plan, mex, miljö, bygglov, va, tgp etc.). Uppskattningarna avser såväl förtätning/omvandling som endast omvandling, då dess inexakta natur gör det poänglöst att försöka skilja de två typerna åt.

I tabell nedan redogörs också för vad arbetstimmarna motsvarar i total kostnad, baserat på det timpris kommunen i nuläget tar ut för planläggning: 900 kr/h. Timpriset och den totala kostnaden är endast teoretisk, men ger ett mått för jämförelse med planläggning där plankostnadsavtal tillämpas (se nedan).

Den mittre uppskattningen nedan, om 500 timmar, får anses vara den mest troliga, baserat på bl.a. jämförelse av 2 x nyligen genomförd planläggning där färre timmar gått åt, vid förtätning/omvandling av betydligt färre fastigheter, (där erfarenheten av aktuell anlita plankonsults tidigare detaljplaner dessutom är att de brister i kvalitet, med problem för kommunen i efterhand). Antalet arbetstimmar som krävs får förväntas bli fler än 500, snarare än färre. I uppskattningen har inte vägts in reell risk för överklagande, apropå motstående, starka intressen på Klåverön, vilket skulle öka antalet arbetstimmar ytterligare. Tabellen visar inte kostnader tillkommande för eventuella utredningar, såsom t.ex. dagvattenutredning, vilka kan krävas vid både förtätning och omvandling. Man kan räkna med utgift om minst 200 000 kr för utredningar (utöver vad som kan regleras i plankostnadsavtal, se nedan).

<b>FÖRTÄTNING/OMVANDLING</b>	
<b>Kommunens arbetstimmar</b>	<b>Total kostnad arbetstimmar (grov uppskattning)</b>
400 h	360 000 kr
500 h	450 000 kr
600 h	540 000 kr

Tabell 1. Grov uppskattning av åtgång i antal timmar för planläggning för förtätning/omvandling, och vad det motsvarar i total kostnad, baserat på nuvarande timpriset 900 kr.

**PLAN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



ADRESS Stadshuset, 442 81 Kungälv  
TELEFON 0303-23 80 00 vx  
FAX 0303-190 35  
E-POST kommun@kungalv.se  
HEMSIDA www.kungalv.se

Planläggning kan finansieras via antingen plankostnadsavtal eller planavgift, enligt kommunens taxa enligt PBL, antagen av kommunfullmäktige.

Plankostnadsavtal innebär att exploatör löpande betalar den faktiska kostnaden för planläggningen (arbetade timmar plus utredningar).

Planavgift innebär initial/temporär skattefinansiering, där avgift tas ut av respektive fastighetsägare först om och när den väljer att bygga/nyttja den byggrätt som getts i nya detaljplanen. Planavgift tas ut i bygglovskedet och är inte baserad på planläggningens faktiska kostnad, utan ges av en formel baserad på bl.a. area.

Vid omvandling har planavgift stora fördelar, och bör därmed användas. Nackdelarna är att kommunen inte kan förutse vare sig om eller när fastighetsägare väljer att nyttja den utökade byggrätten. Kommunen kanske aldrig får intäkter som motsvarar de faktiska, initiala, skattefinansierade utgifterna för planläggningen, och kan få vänta mycket länge på stor andel av intäkterna. I teorin kan intäkterna till slut överstiga utgifterna.

Vid förtätning är plankostnadsavtal den gängse metoden för debitering. Nackdelen vid planläggning där förtätning med plankostnadsavtal kombineras med omvandling med planavgift, är att det är administrativt svårt att korrekt dela upp de olika kostnaderna. Därmed bör vid förtätning i kombination med omvandling upprättas plankostnadsavtal med respektive exploatör över enbart de utredningar som krävs per respektive ny tomt, och i övrigt planavgift användas. Sannolikheten får anses vara hög att nytillkomna tomter bebyggs, och att så sker relativt snart.

En ytterligare skillnad mellan planavgift och plankostnadsavtal är att om planläggning genomförs men av någon anledning inte kan leda till en antagen/lagakraftvunnen detaljplan, genererar metoden planavgift inga alls intäkter, medan metoden plankostnadsavtal genererar intäkter löpande till dess att planläggningen avbryts.

I tabell nedan visas, för omvandling, planavgiftens storlek (enligt 2018 års avgifter) per tillbyggnad, för tillbyggnader av olika bruttoareor. Den som väljer att riva befintligt bostadshus och uppföra ett helt nytt får enligt taxan betala planavgift om 54 600 kr, oberoende av area. (Avgiften korrigeras varje år, baserat på prisbasbelopp).

<b>OMVANDLING</b>	
<b>Tillbyggnad, bruttoarea (BTA)</b>	<b>Total planavgift tillbyggnader</b>
0-14 kvm	13 650 kr
15-39 kvm	18 200 kr
40-69 kvm	22 750 kr
70-99 kvm	27 300 kr
100-199 kvm	36 400 kr

Tabell 2. Omvandling: Planavgift (år 2018) för tillbyggnader av olika storlekar, enligt taxa antagen av kommunfullmäktige.

I tabell nedan visas exempel på de intäkter kommunen kan få genom planavgift, vid olika antal tillbyggnader om 15-39 kvm. Beräkningarna rör tillbyggnader inom detta areaspänn, enligt resonemang om landskapsbild och att endast få bostadsfastigheter tål större tillbyggnader. Totalt inom gällande detaljplaner finns 28 tomter, varav 2 är obebyggda. Tillbyggnation kan bli aktuellt i

**PLAN**

**KUNGÄLV  
KOMMUN**



ADRESS Stadshuset, 442 81 Kungälv  
TELEFON 0303-23 80 00 vx  
FAX 0303-190 35  
E-POST [kommun@kungalv.se](mailto:kommun@kungalv.se)  
HEMSIDA [www.kungalv.se](http://www.kungalv.se)

maximalt 26 fall. Nybyggnation kan bli aktuellt i fler än 2 fall, om någon väljer att riva befintligt bostadshus och sedan bygga nytt, men det bortses från nedan.

<b>OMVANDLING</b>	
<b>Tillbyggnader 15-39 kvm BTA, antal</b>	<b>Total planavgift tillbyggnader (15-39 kvm BTA)</b>
5	91 000 kr
10	182 000 kr
18	327 600 kr
26	473 200 kr

Tabell 3. Omvandling: Exempel på den totala planavgift kommunen får in, baserat på antal fastighetsägare som väljer att utföra tillbyggnader.

För nybyggnad av bostadshus tas ut planavgift om 54 600 kr per hus ut inom befintliga byggrätter som omvandlats till större, liksom inom nya byggrätter/tomter som tillkommit via förtätning.

<b>OMVANDLING</b>			<b>FÖRTÄTNING</b>	<b>FÖRTÄTNING/ OMVANDLING</b>
<b>Tillbyggnader, 15-39 kvm BTA, antal</b>	<b>Nybyggnation inom befintliga byggrätter, antal</b>	<b>TOTALT, intäkter via planavgift</b>	<b>Nybyggnation inom nya byggrätter, antal</b>	<b>TOTALT, intäkter via planavgift</b>
5 (91 000 kr)	2 (109 200 kr)	200 200 kr		
			1 (54 600 kr)	254 800 kr
			2 (109 200 kr)	309 400 kr
			3 (163 800 kr)	364 000 kr
10 (182 000 kr)	2	218 400 kr		
			1	345 800 kr
			2	400 400 kr
			3	455 000 kr
15 (273 000 kr)	2	382 200 kr		
			1	436 800 kr
			2	491 400 kr
			3	546 000 kr
20 (364 000 kr)	2	473 200 kr		
			1	527 800 kr
			2	582 400 kr
			3	637 000 kr
24 (436 800 kr)	2	546 000 kr		
			1	600 600 kr
			2	655 200 kr
			3	709 800 kr
26 (473 200 kr)	2	582 400 kr		
			1	637 000 kr
			2	691 600 kr
			3	746 200 kr

I tabell nedan visas exempel på de intäkter kommunen får genom planavgift, vid olika antal tillbyggnader och nybyggnader.

Tabell 4. Exempel på de intäkter kommunen får genom planavgift, vid olika antal tillbyggnader och nybyggnader.

Grovt uppskattad teoretisk kostnad vid planläggning för förtätning/omvandling eller enbart omvandling (500 h) om 450 000 kr, adderad till grov uppskattning om att omvandling kräver utredningar om minst 200 000 kr ger teoretisk kostnad om cirka 650 000 kr för planläggningen.

**PLAN**

**KUNGÄLV  
KOMMUN**



ADRESS Stadshuset, 442 81 Kungälv  
TELEFON 0303-23 80 00 vx  
FAX 0303-190 35  
E-POST kommun@kungalv.se  
HEMSIDA www.kungalv.se

Om fastighetsägare väljer att bygga, är ju oklart. Vid förtätning/omvandling krävs för att intäkterna skall täcka utgifter om cirka 650 000 kr, (t.ex.) nybyggnation av 3 bostadshus inom nya byggrätter/tomter, att 21 fastighetsägare väljer att bygga till, och att båda 2 fastighetsägare med befintliga byggrätter väljer att bygga nytt. Vid enbart omvandling kommer intäkterna inte att täcka utgifterna även om samtliga 26 fastighetsägare väljer att bygga till och båda 2 fastighetsägare med befintliga byggrätter väljer att bygga nytt.

När fastighetsägare väljer att bygga, är ju oklart. Vid initialt/temporärt skattefinansierat arbete torde det vara väsentligt att full kostnadstäckning sker inom viss tidsperiod/fram till viss tidshorizont fr.o.m. nu. Hur många fastighetsägare kan antas välja att bygga fram till denna tidshorizont? Kommunen saknar sådan modell. Bör full kostnadstäckning ske inom 5 år? Inom 15? Kan det få dröja 40 eller 80 år?

### **Slutsats förtätning/omvandling**

Om planläggningen syftar till både förtätning och omvandling kommer intäkterna möjligen att så småningom täcka utgifterna för planläggningen, eller till och med att överstiga dem något. Men när en hyfsad kostnadstäckning sker kan inte förutsägas, och kan dröja många decennier.

### **Slutsats endast omvandling**

Om planläggningen syftar till enbart omvandling är sannolikheten låg att intäkterna någonsin täcker utgifterna. Del av den initiala/temporära skattefinansieringen får ses som permanent. Hur stor del kan inte förutsägas.

### **För övrigt**

Kommunens gällande taxa enligt plan- och bygglagen uppvisar otydligheter och brister på flera punkter. Lämpligt kan vara att se över den, och vad gäller planavgift då tillse att taxan innebär ett nollsummespel i varje enskild planläggning, mellan intäkter och utgifter, för att på så sätt inte få vare sig mer utgifter än intäkter, eller intäkter än utgifter.

**PLAN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



ADRESS Stadshuset, 442 81 Kungälv  
TELEFON 0303-23 80 00 vx  
FAX 0303-190 35  
E-POST [kommun@kungalv.se](mailto:kommun@kungalv.se)  
HEMSIDA [www.kungalv.se](http://www.kungalv.se)