

§ 155

KS/2017:207

Revidering av Plan- och bygglovstaxa**Bakgrund**

Ett förslag till reviderad taxa, att gälla från och med 2018-01-01, har arbetats fram av byggnadskontoret. Förslaget är baserat på konsultutredningen "Översyn av bygglovstaxan i Mjölby kommun", avstämning av jämförbara kommuners taxor, kringliggande kommuners taxor, diskussioner med representant för företagsorganisation, egna kostnader samt allmän prissättning av jämförbara tjänster.

Beslutsunderlag

Plan- och bygglovstaxa inkl. kart- och mät-taxa
Skrivelse – Ändring av kart- och mät-taxa 2017
Missiv, 2017-06-12

Arbetsutskottet förslag till kommunstyrelsen

1. Kommunfullmäktige godkänner byggnadskontorets förslag till kart och mät-taxa.
2. Kommunfullmäktige godkänner byggnadskontorets förslag till plan och bygglovstaxa.
3. Antagna taxorna ska gälla från och med 2018-01-01.

—
Beslutet skickas till:
Kommunstyrelsen
Akten



Handläggare

Magnus Petersson
Tfn 0142-851 80

Byggnads- och räddningsnämnden

Revidering - Taxor 2017 – Byggnadskontorets verksamhet

Bakgrund

Ett förslag till reviderad taxa, att gälla från och med 2018-01-01, har arbetats fram av byggnadskontoret. Förslaget är baserat på konsultutredningen ”Översyn av bygglovstaxan i Mjölby kommun”, avstämning av jämförbara kommuners taxor, kringliggande kommuners taxor, diskussioner med representant för företagsorganisation, egna kostnader samt allmän prissättning av jämförbara tjänster.

Beslutsunderlag

Plan- och bygglovstaxa inkl. kart- och mättaxa
Skrivelse – Ändring av kart- och mättaxa 2017
Missiv, 2017-06-12

Byggnadskontorets förslag till beslut

Byggnads- och räddningsnämnden godkänner byggnadskontorets förslag till taxa, att gälla från och med 2018-01-01, och sänder ärendet avseende revidering av taxan till kommunstyrelsen för beredning inför beslut i kommunfullmäktige.

—
Beslutet skickas till:
Kommunstyrelsen
Akten

Byggnadskontoret

Magnus Petersson
Stadsbyggnadschef

§ 79

Dnr BRN/2017:67

Revidering - Taxor 2017 - Byggnadskontorets verksamhet**Bakgrund**

Ett förslag till reviderad taxa, att gälla från 2018-01-01, har arbetats fram av byggnadskontoret. Förslaget är baserat på konsultutredningen "Översyn av bygglovstaxan i Mjölby kommun", avstämning av jämförbara kommuners taxor, kringliggande kommuners taxor, diskussioner med representant för företagsorganisation, egna kostnader samt allmän prissättning av jämförbara tjänster.

Beslutsunderlag

Missiv, 2017-06-12

Plan- och bygglovstaxa inkl. kart- och mättaxa

Skrivelse – Ändring av kart- och mättaxa 2017

Beslut

Byggnads- och räddningsnämnden godkänner byggnadskontorets förslag till taxa, att gälla från och med 2018-01-01, med kompletterade ändring:

-Avgiftsfri handläggning av solfångare

Ärendet avseende revidering av taxan sänds till kommunstyrelsen för beredning inför beslut i kommunfullmäktige.

—
Beslutet skickas till:

Kommunstyrelsen

Akten

Kart- och Mättaxa 2017

Benämningar av faktorer för beräkning av avgifter.

mPBB	Milliprisbasbelopp	N	Justeringsfaktor
MF	Mättningsfaktor	NKF	Nybyggnadskartefaktor
KF	Kartfaktor	UF	Utstakningsfaktor
TF	Timfaktor		

Tabell 23 Avgift för kartor vid bygglovprövning

Avgift = mPBB x faktor x N

Tabell 23 A Nybyggnadskarta	NKF
<i>Typ (format)</i>	
NBK (A3)	150
NBK (A2)	170

Tabell 23 B Förenklad nybyggnadskarta	NKF
<i>Typ (format)</i>	
FNBK 1 (A3)	80
FNBK 1 (A2)	100
FNBK 2 (A3)	90
FNBK 2 (A2)	110

Tabell 23 C Utdrag ur baskartan	KF
<i>Typ (format)</i>	
UBK 1 (A4)	20
UBK 1 (A3)	23
UBK 2 (A4)	22
UBK 2 (A3)	25

Tabell 23 D Utdrag ur fastighetskartan	KF
<i>Typ (format)</i>	
UFK (A4)	10
UFK (A3)	12

Tabell 25 Avgift för utstakning

Finutstakning

Typ av byggnad	UF
<i>Villa och garage/uthus, fritidshus, industri</i>	
1-199 m ²	120
200 -499 m ²	140
500 m ² -	160
Tillägg per punkt utöver 4	2

Typ av byggnad	UF
<i>Tillbyggnad, komplementbyggnad, garage/uthus</i>	
1-199 m ²	60
200 m ² -	80
Tillägg per punkt utöver 4	2

Typ av byggnad	UF
<i>Övrig utstakning</i>	
Plank eller mur	30
Vindkraftverk	30
Transformatorstation	40
Övrigt	30

Grovutstakning kostar 50 % av avgift för finutstakning.

Tabell 26 Avgift för lägeskontroll

Typ av byggnad	MF
<i>Villa och garage/uthus, fritidshus, industri</i>	
1-199 m ²	50
200 -499 m ²	70
500 m ² -	90
Tillägg per punkt utöver 4	1

Typ av byggnad	MF
<i>Tillbyggnad, komplementbyggnad, garage/uthus, övrigt</i>	
1-199 m ²	20
200 m ² -	40
Tillägg per punkt utöver 4	1

Om kommunen utför utstakningen reduceras avgiften med 50 %.

Tabell 2 Tid ersättning

Tid ersättning	TF
<i>tjänst</i>	
ingenjör	21
tekniker	18

Kartor för bygglovprövning : Typbeteckningar, innehåll

NBK = Nybyggnadskarta

Kartan innehåller fastighetsgränser, rättigheter, befintliga byggnader, övrig topografi, detaljplanebestämmelser, VA-anslutningar, fem markhöjder, gatuhöjder samt sockelhöjder på angränsande bostadshus.

Nybyggnadskarta framställs i skala 1:400 eller 1:1000.

FNBK = Förenklad nybyggnadskarta

1. Inom planlagt område

Kartan innehåller fastighetsgränser, rättigheter, befintliga byggnader, övrig topografi, detaljplanebestämmelser.

2. Utom planlagt område

Kartan innehåller fastighetsgränser, rättigheter, befintliga byggnader, övrig topografi.

Förenklad nybyggnadskarta framställs i skala 1:400 eller 1:1000.

UBK = Utdrag ur baskartan

1. Inom primärkartoområde

Enklare karta innehållande fastighetsgränser, befintliga byggnader, övrig topografi, viss detaljplaneinformation.

2. Utom primärkartoområde

Enklare karta innehållande fastighetsgränser, befintliga byggnader, övrig topografi.

Utdrag ur baskarta framställs i skala 1:400 eller 1:1000.

UFK = Utdrag ur fastighetskartan

Underlag: Lantmäteriets fastighetskarta.

Utdrag ur fastighetskartan framställs i skala 1:1000 eller 1:5000.

Riktlinjer för

- Kartor vid bygglovprövning
- Utstakning
- Lägeskontroll

Rutinerna antagna av Byggnads- och räddningsnämnden 2017- --- §

Kartor vid bygglovprövning

A. Nybyggnadskarta (NBK)

Nybyggnadskarta krävs alltid vid nybyggnation inom detaljplanelagt område av småhus, flerbostadshus, industri/verkstadsbyggnader, kontor, affärshus och liknande. Kan även krävas vid större tillbyggnader för ovanstående byggnadstyper. Nybyggnadskartan ska vara underlag för situationsplan.

B. Förenklad nybyggnadskarta (FNBK)

För nybyggnation utanför detaljplanelagt område av småhus, industri/verkstadsbyggnader och liknande. För tillbyggnader av småhus, flerbostadshus, industri/verkstadsbyggnader, kontor, affärshus och liknande. Kan även krävas vid nybyggnation av garage/carport, förråd, kiosk, sophus, miljöstationer etc. Den förenklade nybyggnadskartan krävs för ovanstående åtgärd inom detaljplanelagt område eller samlad bebyggelse samt på landsbygd närmare gräns än 4,5 meter eller i konflikt med servitutsområden, fornlämningsområden eller liknande. Förenklade nybyggnadskartan ska vara underlag för situationsplan.

C. Utdrag ur baskartan (UBK)

Vid uppförande av uterum, mindre tillbyggnader, skärmtak, murar, plank, regnskydd, fristående skyltar och liknande. Kan även upprättas för mindre nybyggnationer och tillbyggnader utanför detaljplanelagt område/primärkartaområde . Utdrag ur baskartan ska vara underlag för situationsplan.

D. Utdrag ur fastighetskartan (UFK)

Vid mindre nybyggnationer och tillbyggnader utanför detaljplanelagt område eller samlad bebyggelse. Tänkt bebyggelse ska inte vara närmare gräns än 4,5 meter. Kartbilden gentemot verkliga förhållanden ansvarar sökande själv genom att markera tillkomna byggnader etc. Utdrag ur fastighetskartan ska vara underlag för situationsplan.

Fältkontroll utförs alltid för NBK, FNBK samt UBK.

Allmänt om kartor för bygglovprövning

Kartorna upprättas genom byggnads- och räddningsnämndens försorg och beställs av sökande hos byggnadskontoret. Ansvar för kartornas riktighet gentemot beställaren ligger på byggnads- och räddningsnämnden. Kartorna ska ha aktualitet och anses gångbar i två år under förutsättning att förhållandena inte förändrats. Om fastighetsbildningen inte är klar, kan kartan erhållas i form av förhandskopia. Kartorna levereras i form av 2 stycken papperskopior samt ett informationsblad om bygglovansökan, kartorna kan även erhållas i digitalt format dwg och pdf.

Utstakning och lägeskontroll

Det är viktigt att en nybyggnad, tillbyggnad eller annan anläggning uppförs på rätt plats, det vill säga exakt på den plats som bygglovet eller startbeskedet anger. Om placeringen eller höjdläget blir fel kan det leda till stora kostnader för att rätta till felet eller skadeståndsanspråk från berörda grannar. Därför anger Plan- och bygglagen, PBL, att utstakning ska ske om det behövs. Utstakningen görs innan byggnadsarbetena påbörjas och innebär att läget av en nybyggnad, tillbyggnad eller annan anläggning märks ut på marken. Ofta görs även utmärkning av höjden, till exempel höjden på färdigt golv, i samband med utstakning. För att kontrollera att åtgärden verkligen hamnat på avsedd plats i plan och höjd kan även en lägeskontroll göras när åtgärden påbörjats eller är klar. Det är alltid byggherren som är ansvarig för att en åtgärd hamnar på rätt plats, oavsett om bygglov eller anmälan krävs eller inte.

Vad är utstakning

Till bygglovsansökan eller anmälan behöver det, i de flesta fall, finnas en situationsplan eller en nybyggnadskarta med den planerade åtgärden inritad. På situationsplanen är det lämpligt att byggnadens eller anläggningens yttermått, höjdläge och avstånd till gränser framgår. Utstakning innebär att det som finns inritat på situationsplanen märks ut på marken. Utstakningen visar alltså var den planerade åtgärden kommer att hamna på tomten. Utstakning kallas ibland för utsättning. Det finns två sorters utstakning, grovutstakning och finutstakning. Grovutstakning görs oftast innan sprängning, schaktning eller fyllning sker och innebär att den blivande byggnadens hörn markeras grovt. Om markarbetena redan är utförda görs en finutstakning innan byggnadsarbetena påbörjas. Finutstakning innebär att byggnadens hörn och eventuellt planerad höjd markeras på profiler. Utstakning sker normalt genom finutstakning. Ibland görs först en grovutstakning och sedan en finutstakning. I vissa fall till exempel då en byggnad ligger långt från tomtgränserna kan det räcka med en grovutstakning.

I vilka fall ska utstakning göras

Enligt PBL ska utstakning och utmärkning av höjdläge göras om det behövs med hänsyn till förhållandena på platsen och omständigheterna i övrigt.

Plan- och bygglag (2010:900) 10 kap 26 §

26 § När byggnadsnämnden har gett ett startbesked enligt 23 §, ska nämnden skyndsamt och inom den tid som anges i beskedet låta staka ut byggnaden, tillbyggnaden eller anläggningen och märka ut dess höjdläge, om det behövs med hänsyn till förhållandena på platsen och omständigheterna i övrigt.

Om byggnaden eller anläggningen till sitt läge är direkt beroende av gränsen mot en grannes fastighet, ska grannen kallas till utstakningen.

Utslakning behöver alltså inte göras i alla byggprojekt, utan ska bara göras där det verkligen fyller en funktion, det vill säga när placeringen har stor betydelse. Det är byggnadsnämnden som avgör om det finns behov av utstakning. Byggnadsnämnden bör inte kräva utstakning om det inte behövs eftersom det fördyrar projektet för den enskilde. (jfr prop. 1985/86:1 sid. 84-85)

Eftersom det inte är självklart i vilka fall och med vilken noggrannhet byggnadsnämnden ska kräva utstakning bör man utarbeta riktlinjer för detta i varje kommun. Om byggnaden ligger känsligt till exempel nära tomtgräns, bör utstakning ske för att undvika grannerättsliga problem. För mindre byggnader, tillbyggnader och anläggningar av mindre omfattning eller för byggnadsåtgärder inom glest bebyggda områden bör byggherren själv kunna ta ansvar för att placeringen blir riktig. I sådana fall bör byggnadsnämnden alltså avstå från utstakning. (jfr prop.1985/86:1 sid. 762)

När i byggprocessen ska utstakningen ske

Behovet av utstakning avgörs vid det tekniska samrådet. Behövs utstakning så ska uppgifter om villkor och ungefärlig tidpunkt finnas i byggnads- och räddningsnämndens startbesked. I startbeskedet bör också redovisas vem som ska utföra utstakningen, om granne ska kallas och vilka intyg som eventuellt ska lämnas in.

Plan- och bygglag (2010:900) 10 kap 19,24 §§

19 § Vid det tekniska samrådet ska man gå igenom

6. behovet av utstakning,

Lag (2014:228)

24 § I startbeskedet ska byggnadsnämnden

3. bestämma villkor och ungefärlig tidpunkt för utstakning, om utstakning behövs.

4. bestämma vilka handlingar som ska lämnas till nämnden inför beslut om slutbesked.

Vem gör utstakningen

Det står i PBL att nämnden ska låta staka ut byggnaden. Bestämmelsen betyder inte att byggnadsnämnden själv ska göra utstakningen. Nämnden ska se till att utstakningen sker under sådana former att det finns rimliga garantier att det som ska utföras placeras på rätt plats. (jfr prop. 1993/94:178 sid. 67)

Plan- och bygglag (2010:900) 10 kap 26 §

Utslakning kan göras antingen av kommunens personal som arbetar med kart- och mättningsfrågor eller av någon annan kunnig person som byggherren anger. Om byggherren föreslår att utstakningen ska göras av någon som har tillräcklig kompetens, ska byggnadsnämnden givetvis godta detta. (jfr prop. 1993/94:178 sid. 67)

Byggnadsnämnden tar ställning till om en person är tillräckligt kunnig för att kunna utföra en utstakning. Utslakning skulle tidigare utföras av mättningskompetent person, sakkunnig, enligt 13 § Mättningskungörelsen. Mättningskungörelsen upphävdes 2010-07-01. Numera finns Lantmäteriets två dokument Rekommendationer för bedömning av grundläggande mätteknisk färdighet samt Grundläggande mätningsteknisk färdighet – kompletterande information som stöd för denna bedömning.

Vem ansvarar för vad

Det är byggherren som ansvarar för att byggnationen är uppförd på rätt plats det vill säga enligt bygglovets eller startbeskedet.

Avgift för utstakning

Vid utstakning som utförs av kommunen får avgift tas ut enligt fastställd taxa. Avgift för utstakning ska inte ingå som en del av bygglovsavgiften utan ska vara en egen avgift och endast tas ut om det är kommunen som utför arbetet. Avgiften ska inte heller tas ut i förskott innan det har bestämts vem som ska göra utstakningen. Ett sådant förfarande snedvrider konkurrensen eftersom byggherren får betala för en tjänst som kommunen inte utför och sedan begära återbetalning av avgiften. (jfr Konkurrensrådets utlåtande 1999-06-07, dnr 34/98)

Vad är lägeskontroll

Lägeskontroll är en kontroll av att en nybyggnad, tillbyggnad eller annan anläggning är placerad på rätt ställe. Man kontrollerar om byggnadens storlek, mått, form, läge i plan och höjd stämmer med bygglovsbeslutet eller startbeskedet.

Lägeskontroll brukar göras när formen till grunden är färdig men innan man börjar gjuta plattan. Om en lägeskontroll utförs i tid finns möjligheter att rätta till eventuella fel. Lägeskontroll utförs ibland efter att grundläggning utförts, eller till och med när åtgärden är klar, vilket är för sent. Om byggnaden placeras fel kan det leda till att slutbesked inte kan utfärdas.

I vilka fall ska lägeskontroll göras

Före 1995 ingick lägeskontrollen i de besiktningar som byggnadsnämnden gjorde. Efter 1995 är lägeskontroll inte längre en myndighetsuppgift.

Byggherren är ytterst ansvarig för att byggnaden placeras på den plats som lovet eller startbeskedet anger. Den kontrollansvarige ska se till att gällande bestämmelser och villkor följs och att nödvändiga kontroller utförs. Det finns inget lagstöd för att lägeskontroll ska vara en kontrollpunkt i kontrollplanen. För att få slutbesked ska dock byggherren visa att alla krav som gäller för åtgärderna enligt lov, startbesked, kontrollplan eller kompletterande villkor i särskilda beslut är uppfyllda och nämnden inte har funnit skäl att ingripa. För att göra prövningen om slutbesked kan ges måste byggnads- och räddningsnämnden få eller skaffa sig det underlag som behövs. I startbeskedet ska bestämmas vilka handlingar som byggherren och kontrollansvarige ska lämna till byggnadsnämnden inför beslut om slutbesked. Intyg om utförd lägeskontroll eller kontrollbevis är exempel på sådana handlingar.

Lägeskontroll behöver, precis som utstakning, inte göras i alla byggprojekt. Det ska bara göras där det verkligen fyller en funktion, det vill säga när placeringen har stor betydelse. Det är byggnads- och räddningsnämnden som gör en bedömning om det finns behov av lägeskontroll. Byggnads- och räddningsnämnden bör inte kräva det om det inte behövs, eftersom det fördyrar projektet för den enskilde. Lägeskontroll ska givetvis inte krävas för att kommunen vill uppdatera sina kartor. Eftersom det inte är självklart i vilka fall byggnads- och räddningsnämnden ska kräva lägeskontroll bör man utarbeta riktlinjer för detta i varje kommun.

Vem gör lägeskontrollen

Lägeskontroll kan göras antingen av kommunens personal som arbetar med kart- och mätningsfrågor eller av någon annan som byggherren anger. Byggnads- och räddningsnämnden tar ställning till om den personen är tillräckligt kunnig för att kunna utföra lägeskontrollen.

Bygglovsbefriade åtgärder som kräver anmälan

Utslakning och lägeskontroll kan krävas för bygglovsbefriade åtgärder som kräver anmälan. Byggnads- och räddningsnämnden kan kräva detta även om inget tekniskt samråd genomförs. Utslakning och lägeskontroll får krävas om det behövs med hänsyn till förhållandena på platsen och omständigheterna i övrigt. Oavsett om utstakning och lägeskontroll krävs eller inte är det byggherrens ansvar att byggnaden får rätt placering.

Plan- och bygglovtaxa

inklusive kart- och mättaxa

Antagen av kommunfullmäktige 2013-02-12, § 16,
gällande från 2013-03-01,
reviderad av kommunfullmäktige, 2014-02-11, § 11

Innehåll

Innehåll	1-2
Inledning	3
Utgångspunkter.....	3
Kommunala avgifter	4
Kommunallagen	4
Självkostnadsprincipen	4
Likställighetsprincipen	5
Retroaktivitetsförbudet	6
Plan- och bygglagen	6
Administrativa rutiner	7
Kommunfullmäktiges beslut om taxa	7
Överklagande av beslut om taxa	7
Avgiftsbeslut i enskilda ärenden	8
Bestämmelser om plan- och bygglovtaxa	10
Beräkning av avgifter enligt taxan	10
Avräkning	12
Tabeller	13
Tabell 1 Objektsfaktorer	13
Tabell 2 Tid ersättning	14
Tabell 3 Underrättelse och kommunikation	15
Tabell 4 Handlägningsfaktor för bygglov HF1	16
Tabell 5 Handlägningsfaktor för startbesked HF2.....	17
Tabell 6 Justering av bygglovsavgifter	18
Tabell 7 Avgift för besked	19
Tabell 8 Avgift för områdesbestämmelser och detaljplaner	21
Tabell 9 Beslut om ny kontrollansvarig	23
Tabell 10 Hissar och andra motordrivna anordningar	23
Tabell 11 Nybyggnad – Bygglovsavgift (tolkningstabell/riktlinje)	24
Tabell 12 Tillbyggnad (tolkningstabell/riktlinje)	26
Tabell 13 Enkla byggnader	27
Tabell 14 Övriga åtgärder	28
Tabell 15 Anmälan (icke lovpliktig åtgärd)	29
Tabell 16 Rivningslov inklusive startbesked	30
Tabell 17 Bygglov för skyltar	31

Tabell 18 Marklov inklusive startbesked	32
Tabell 19 Master, torn, vindkraftverk.....	32
Tabell 20 Bygglov för anläggningar	33
Tabell 21 Övriga ärenden	34
Tabell 22 Brandfarliga och explosiva varor m m.....	35
Tabell 23 Avgift för nybyggnadskarta.....	37
Tabell 24 Avgift för grundkarta	38
Tabell 25 Avgift för utstakning.....	39
Tabell 26 Avgift för kontrollmätning.....	40
Tabell 27 Avgift för nyttjande av stornät	41
Tabell 28 Avgift för tillfälligt nyttjande av digital geografisk information	42
Tabell 29 Avgift för tillfälligt nyttjande av analog geografisk information.....	43
Tabell 30 Avgift för utskrift av kartor	43

Inledning

Utgångspunkter

Plan- och bygglagen ger möjligheter för byggnads- och räddningsnämnden att ta ut en avgift i ärenden om plan, lov, förhandsbesked och anmälan samt för nybyggnadskarta, framställning av arkivbeständiga handlingar eller andra tids- eller kostnadskrävande åtgärder. Byggnads- och räddningsnämnden kan dessutom ta ut en avgift för planbesked, villkorsbesked och ingripandebesked, tekniska samråd och slutsamråd, tillsynsbesök på byggarbetsplatsen och kungörande av beslut om lov eller förhandsbesked i Post- och Inrikes Tidningar. I ärenden om detaljplan ska avgiften även täcka kostnader för program, om ett sådant behövs.

Taxan utgår i från förslag från Sveriges kommuner och landsting (SKL). Förslaget har anpassats till lokala förhållanden av byggnads- och räddningsnämnden. Taxan har beslutats av kommunfullmäktige (KF) 2013-02-12.

Kommunala avgifter

Kommunallagen

Kommunernas rätt att ta ut avgifter allmänt sett framgår av 8 kap. 3b § kommunallagen (1991:900), som har följande lydelse:

”Kommuner och landsting får ta ut avgifter för tjänster och nyttigheter som de tillhandahåller.

För tjänster och nyttigheter som kommuner och landsting är skyldiga att tillhandahålla, får de ta ut avgifter bara om det är särskilt föreskrivet”.

Första stycket ger kommunerna rätt att ta ut avgifter inom hela den sektorn som regleras i kommunallagen. Det enda kravet är att kommunen tillhandahåller en tjänst eller nytta som motprestation. Det gäller även ”frivilliga uppgifter” som tillhandahålls inom ramen för en obligatorisk verksamhet (se prop. 1993/94:188 s.79-80). Detta innebär att kommunerna har möjlighet att ta ut avgifter för frivillig uppdragsverksamhet.

Självkostnadsprincipen

För byggnads- och räddningsnämndens verksamhet reglerar 12 kap. 10 §, PBL att en avgift inte får överstiga kommunens genomsnittliga kostnad för den typ av besked, beslut eller handläggning som avgiften avser.

För all kommunal verksamhet gäller dessutom allmänt självkostnadsprincipen som uttrycks i 8 kap. 3c § kommunallagen.

”Kommuner och landsting får inte ta ut högre avgifter än som svarar mot kostnaderna för de tjänster eller nyttigheter som kommunen eller landstinget tillhandahåller (självkostnaden)”.

Självkostnadsprincipen syftar på det *totala avgiftsuttaget för en verksamhet*. Kostnaderna i det enskilda fallet har inte någon betydelse för tillämpningen av självkostnadsprincipen.

Självkostnadsprincipen är närmast en målsättningsprincip som innebär att syftet med verksamheten inte får vara att ge vinst. Under en längre tid får

det totala avgiftsuttaget inte överstiga de totala kostnaderna för verksamheten (se bl.a. Petersén m.fl.). Kommunallagen, kommentarer och praxis, 2006, s. 354).

Vid beräkningen av självkostnaderna får, utöver externa kostnader, alla relevanta direkta och indirekta kostnader som verksamheten ger upphov till tas med. Exempel på direkta kostnader är personalkostnader, personalomkostnader (inklusive pensionskostnader), material och utrustning, försäkringar m.m. Exempel på indirekta kostnader är lokalkostnader, kapitalkostnader och administrationskostnader. Verksamhetens eventuella andel av kommunens centrala service- och administrationskostnader bör också räknas med (se bl.a. prop. 1993/94:188 s. 85).

Likställighetsprincipen

Plan- och bygglagen innehåller inte några särskilda regler om hur avgifternas storlek i det enskilda fallet ska bestämmas eller annorlunda uttryckt hur de totala kostnaderna ska fördelas på dem som är avgiftsskyldiga.

Av betydelse för avgiftsuttaget i enskilda fall i kommunal verksamhet är däremot den s.k. likställighetsprincipen, som uttrycks i 2 kap. 2 § kommunallagen.

”Kommuner och landsting skall behandla sina medlemmar lika, om det inte finns sakliga skäl för något annat”.

Bestämmelsen innebär att särbehandling av vissa kommunmedlemmar eller grupper av kommunmedlemmar endast är tillåten på objektiva grunder. Likställighetsprincipen innebär vid fördelning av avgifter att lika avgift ska utgå för lika prestation eller att kommunmedlemmar som befinner sig i motsvarande läge ska betala samma avgifter.

Kommunen får t.ex. inte ta ut andra avgifter av fritidsboende än av permanentboende för samma handläggning. Likställighetsprincipen medger heller ingen inkomstfördelning verksamhet. Däremot finns det inget hinder mot att differentiera avgifterna med hänsyn till kostnadsskillnader mellan olika prestationer. Inom vissa ramar tillåts även schabloniserade taxor (se prop. 1993/94:188 s. 87 och Petersén m.fl. s. 65-66).

Retroaktivitetsförbudet

Kommunfullmäktige ska ha fattat beslut om taxorna innan de börjar tillämpas. I rättspraxis har det sedan länge ansetts vara otillåtet med retroaktiva kommunala avgifter fränsett vissa speciella undantagsfall. Detta förbud framgår direkt av 2 kap. 3 § kommunallagen:

”Kommuner och landsting får inte fatta beslut med tillbakaverkande kraft som är till nackdel för medlemmarna, om det inte finns synnerliga skäl för det”.

I 12 kap. 10 § PBL anges att grunderna för hur avgifterna ska beräknas ska anges i en taxa som beslutas av kommunfullmäktige. (Angående tidpunkt för när uttagande av avgift ska ske, se under Avgiftsbestämning nedan, samt NJA 1974 s. 10).

Plan- och bygglagen

Särskilda föreskrifter om avgifter för kommunernas verksamhet inom Byggnads- och räddningsnämndens ansvarsområde finns i 12 kap. plan- och bygglagen (2010:900). Där anges i 8 § att Byggnads- och räddningsnämnden får ta ut avgifter för:

1. beslut om planbesked, förhandsbesked, villkorsbesked, startbesked, slutbesked och ingripandebesked,
2. beslut om lov,
3. tekniska samråd och slutsamråd,
4. arbetsplatsbesök och andra tillsynsbesök på byggarbetsplatsen,
5. upprättande av nybyggnadskartor,
6. framställning av arkivbeständiga handlingar,
7. kungörelser enligt 9 kap. 41 § tredje stycket, och
8. andra tids- eller kostnadskrävande åtgärder.

Byggnads- och räddningsnämnden får även enligt 9 § ta ut en planavgift för att täcka kostnader för att upprätta eller ändra detaljplaner eller områdesbestämmelser, om nämnden ger bygglov för nybyggnad eller ändring av en byggnad eller annat bygglov enligt 16 kap. 7 § (skylt eller ljusanordning eller annan bygglovpliktig anläggning) och den fastighet som bygglovets avser har nytta av planen eller områdesbestämmelserna.

Enligt kommunalrättsliga grundsatsar står det kommunerna fritt att finansiera sin verksamhet med skattemedel. Kommunerna är därför inte skyldiga att ta ut avgifter för prövning och tillsyn enligt plan- och bygglagen. Det är från kommunalrättslig synpunkt också godtagbart att kommunerna bara tar ut avgifter för viss prövning och tillsyn enligt bygglagen, under förutsättning att det finns sakliga skäl för det (jämför 2 kap. 2 § kommunallagen). Byggnads- och räddningsnämndens rådgivningsverksamhet och allmänna övervakningsverksamhet bör vara skattefinansierad (prop. 2009/10:170 s. 351 f.).

Administrativa rutiner

Kommunfullmäktiges beslut om taxa

Det framgår direkt av 12 kap. 10 § plan- och bygglagen att det är kommunfullmäktige som ska fatta beslut om grunderna hur avgifterna ska beräknas. Kommunfullmäktiges beslut kan exempelvis formuleras enligt följande:

Med stöd av 12 kap. 10 § plan- och bygglagen beslutar kommunfullmäktige att anta bilagda taxa för prövning enligt plan- och bygglagen.

Kommunfullmäktige kan inte delegera rätten att besluta om taxan till nämnd. Detta innebär att ändringar av taxan måste beslutas av kommunfullmäktige. Om kommunen väljer att inte avgiftsbelägga viss prövning innebär det att den verksamheten i princip får skattefinansieras. Den föreslagna taxan hänvisar till prisbasbeloppet (tidigare Basbeloppet) enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Detta belopp räknas fram på grundval av ändringarna i det allmänna prisläget och fastställs för helt kalenderår. Detta innebär att någon justering av beloppet inte ska behövas för att kompensera för allmänna kostnadsökningar.

Överklagande av beslut om taxa

Kommunfullmäktiges beslut om taxan kan överklagas enligt reglerna om laglighetsprövning (kommunalbesvär) i 10 kap. kommunallagen. Varje kommunmedlem har rätt att få lagligheten av sådant beslut prövad. Överklagande ska ha kommit in till förvaltningsrätten inom tre veckor från den dag då protokollsjustering har tillkännagivits på kommunens anslags-tavla.

Det bör observeras att kommunens beslut inte behöver vinna laga kraft innan taxan börjar tillämpas. Taxan gäller från och med det datum då protokollet med beslutet har justerats, om inte senare tidpunkt angivits.

Avgiftsbeslut i enskilda ärenden

Ansvarig nämnd/delegation till tjänstemän

Tillämpningen av taxan och debiteringen i enskilda fall ankommer på den eller de kommunala nämnder som svarar för uppgiften i fråga. Beslut om påförande av avgift kan fattas av tjänstemän eller av enskilda för-
troendevalda endast efter delegation. Om beslutanderätten i fråga om avgifter inte delegeras, ligger beslutanderätten kvar hos den ansvariga kommunala nämnden.

Effektivitetsskäl talar för att rätten att fatta beslut om avgifter bör delegeras till tjänstemännen. Vi vill betona vikten av att nämndernas delegationsordningar anpassas till gällande regler.

Mervärdesskatt

Mervärdesskatt ska inte tas ut på avgifter som baseras på myndighets-
utövning. Mervärdesskatt tas däremot ut på avgifter enligt uppdragstaxa.

Vad avgiftsbeslut bör innehålla

I linje med det anförda anser vi att det av beslut om avgift bör framgå:

- Med stöd av vilka bestämmelser som avgiften har debiterats.
- Hur stor avgift som debiteras.
- När betalning ska ske.
- Hur avgiftsbeslutet kan överklagas (regler om detta finns i 22-28 §§ förvaltningslagen).
- Att mervärdesskatt inte betalas på avgiften.

Avgiftsbestämning

Avgiften beräknas efter den taxa som gäller vid påbörjad handläggning av ärendet. Finner byggnads- och räddningsnämnden att det finns särskilda skäl som motiverar en höjning eller minskning av avgiften, får nämnden besluta detta för visst slag av ärenden eller för särskilt ärende. Byggnads- och räddningsnämndens rätt att i varje särskilt fall bestämma om avgift får beslutas av tjänsteman vid nämnden enligt särskild delegationsordning.

Om en åtgärd inte kan hänföras till en särskild grupp i tabellerna, beslutar byggnads- och räddningsnämnden om skälig avgift grundad på tidersättning.

Antagande av taxan

Antagande av taxan beslutas av kommunfullmäktige, detsamma gäller ändring av taxans konstruktion, omfattning och faktorer.

Betalning av avgift

Betalning av avgift ska ske till nämnden inom den tid som anges i faktura. Betalas inte avgift vid den förfallodag som anges i fakturan utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) från förfallodagen tills betalning sker. Avgifter kan tas ut i förskott.

Uttagen avgift för avslagsbeslut återbetalas om beslutet upphävs. Avräkning ska då ske mot eventuell bygglovavgift

Överklagande av avgiftsbeslut i enskilda fall

Varje beslut om debitering ska förses med en information om hur man överklagar. En kommunal nämnds beslut om påförande av avgift i enskilda fall överklagas enligt 13 kap. 3 § plan- och bygglagen hos länsstyrelsen. Den som vill överklaga ska ge in handlingarna till byggnads- och räddningsnämnden inom tre veckor från den dag han fick del av beslutet.

Bestämmelser om plan- och bygglovtaxa

Denna taxa gäller för byggnads- och räddningsnämndens verksamhet. Avgifterna tas ut med stöd av plan- och bygglagen (2010:900), PBL eller kommunallagen (1991:900), om inget annat anges. Avgifterna är avsedda att täcka kommunens kostnad för den aktuella myndighetsutövningen eller tjänsten. Avgifterna är inte momsbelagda, om inget annat anges. Taxan består av dessa bestämmelser med tillhörande tabeller och bilagor.

Beräkning av avgifter enligt taxan

Avgiften för en viss åtgärd tas ut enligt de tabeller som hör till taxan. Flertalet av avgifterna beräknas som en funktion av ett värde som utgör en tusendel av gällande prisbasbelopp enligt lagen (1962:381), om allmän försäkring (mPBB) samt ärendeberoende faktorer som grundar sig på den tidsåtgång och komplexitet som handläggningen av respektive ärendetyp kräver.

Därutöver kan justeringsfaktor N läggas till funktionen i syfte att anpassa avgiftsnivån till förhållanden inom kommunen. Faktor N kan utgöras av siffran 0,8 (om kommunen har färre invånare än 20 000), siffran 1,2 (om kommunen har fler invånare än 50 000) och siffran 1 (för kommuner med invånarantal däremellan).

Faktor N föreslås i detta underlag utgöras av siffran 1,0. Kommunfullmäktige kan besluta att faktor N ska vara lägre eller högre, och kan grunda sitt beslut på invånarantal eller på andra faktorer, t.ex. Sveriges Kommuner och landstings kommungruppsindelning¹, dock alltid med beaktande av självkostnadsprincipen, se ovan.

¹ <http://www.skl.se/web/Kommungruppsindelning.aspx>

Benämningar av faktorer för beräkning av avgifter

HF	Handläggningsfaktor
KOM	Faktor för kommunikering
KF	Kartfaktor
mPBB	”Milliprisbasbelopp” en tusendels prisbasbelopp
MF	Mättningsfaktor
N	Justeringsfaktor
NKF	Nybyggnadskartefaktor
OF	Objektfaktor
PLF	Planavgiftsfaktor
UF	Utstakningsfaktor

Grundprincip för beräkning av avgift: Faktor x mPBB x N.

Avgift för bygglov/start besked beräknas efter bruttoarean (BTA) + öppenarean (OPA).

Planavgift beräknas efter BTA + OPA.

Mättningsavgift beräknas efter byggnadsarean BYA + OPA.

Kartavgift beräknas efter markarean.

Nybyggnad Uppförande av en ny byggnad eller flyttning av en tidigare uppförd byggnad till en ny plats.

Tillbyggnad Ändring av en byggnad som innebär en ökning av byggnadens volym.

Ombyggnad Ändring av en byggnad som innebär att hela byggnaden eller en betydande och avgränsbar del av byggnaden påtagligt förnyas.

Ändring En eller flera åtgärder som ändrar en byggnads konstruktion, funktion, användningssätt, utseende eller kulturhistoriska värde.

HF består av HF1 + HF2, faktorer för bygglov och anmälan.

Åtgärdens storlek och HF-faktor avgörs av handläggare med delegationsberättigande för varje enskilt fall.

Vid beräkning av BTA, OPA och BYA skall mätreglerna enligt Svensk Standard SS 21054:2009 utgåva 1 gälla i tillämplig omfattning. Arean bestäms med den noggrannhet som inlämnade ritningar medger.

Vid definition av byggnadshöjd, sluttningsvåning, källare m.m. skall beräkningsregler och definitioner enligt plan- och byggförordningen tillämpas.

Avgiften kan också tas ut genom tidersättning enligt fastställd timtaxa.

Vid tidsersättning tas kostnad för administration ut med minst en timme.

Vid tidsersättning kan också ersättning för resa utgå om så erfordras.

Avräkning

För startbesked gäller om sökanden så begär ska nämnden återbetala i förskott erlagda avgifter för åtgärder som inte vidtagits. Detta under förutsättning att kontrollplan följts och projektet inte fullföljts inom föreskriven tid.

Slutavräkning sker när slutbesked utfärdas.

Om slutlig avgift för startbesked och upprättande av kontrollplan avviker ifrån i förskott betald avgift ska avräkningen ske senast när slutbesked överlämnas.

Ränta utgår ej på belopp, som återbetalas respektive tilläggsdebiteras, för tid innan betalningen ska ske.

Tid för begäran om återbetalning hanteras enligt preskriptionslagen.

Tabeller

Tabell 1 Objektsfaktorer

Objektsfaktor (OF) för handläggning av olika objekt – byggnader och anläggningar – beroende på storlek. Faktorn ska multipliceras med lämplig åtgärdsfaktor enligt tabeller nedan.

Area (m ²) – BTA + OPA	OF
Byggnader, anläggningar inkl. bygglovpliktiga komplementbyggnader	
Mycket enkla byggnader < 49 m²*	2
0-49	3
50-75	4
76-99	5
100-149	6
150-199	8
200-299	10
300-499	14
500-799	20
800-1199	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
Härutöver	+ 3/1000 m ²

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

I ärenden gällande både huvudbyggnad och garage/carport räknas den sammanlagda BTA + OPA.

I de fall ärendet har **flera byggnader av samma typ** beräknas area-faktorn efter dessa byggnaders totala BTA och OPA enligt tabell 1.

Tabell 2 Tid ersättning

I timkostnaden ingår alla normala kringkostnader exkl. resor.

Timkostnad: TF x mPBB

Timkostnad	TF
Assistent, mättekniker	20
Arkitekt, ingenjör, inspektör	25

Tabell 3 Underrättelse och kommunikering

Denna taxa används när kommunikering krävs.

Avgift = KOM x mPBB x N

Avgiften avser kostnad för kommunikering med berörda sakägare och remissinstanser, samt delgivning av beslut till berörda sakägare/ myndighet.

Antal	Kommentarer	KOM
Sakägare/myndighet 1		20
Kungörelse	+ faktisk annonskostnad	80
Kungörelse av beslut i Post- och Inrikestidning	+ faktisk annonskostnad	5
Sakägare/myndighet 2, 3..	+3/per extra sakägare	20+(antal x3)

Tabell 4 Handläggningsfaktor för bygglov HF1

Avgift för bygglov = Summan av alla tillämpliga HF1 x OF x mPBB x N
(OF enligt tabell 1)

Åtgärd	Handläggningsfaktor HF1
Administration inkl arkivering	7
Planprövning Planenlighet inom detaljplan eller kontroll mot givet förhandsbesked	3
Byggnaden Placering, yttre utformning och färgsättning Användbarhet och tillgänglighet	7
Tomten Tomts ordnande inkl utfart och parkering Enkel kontroll av handlingar för grundläggning och dagvattenanslutning Fyllning och schaktning (då marklov ej erfordras) Skyddsåtgärder mot skred och högvatten Utrymnings- och räddningsvägar Måttgranskning Besiktning (platsbesök)	7

Se tabell 3 och tabell 6 för eventuellt tillkommande avgifter.

Tabell 5 Handläggningsfaktor för startbesked HF2

Avgift = Summan av alla tillämpliga HF2 x OF x mPBB x N

(OF enligt tabell 1 alternativt tabell 2)

Åtgärd	Handläggningsfaktor HF2
Administration inkl arkivering och registrering av kontrollansvarig	7

Startbesked	
-Startbesked inkl tekniskt samråd och fastställande av kontrollplan eller	10
-Startbesked och fastställande av kontrollplan eller	5
Startbesked (gäller även rivning)	3

Arbetsplatsbesök	5
Extra arbetsplatsbesök/per styck	5
Slutsamråd inkl slutbesked	6
Slutbesked, avslut eller interimistiskt slutbesked	3

Tabell 6 Justering av bygglovsavgifter

Bygglovavgift avser lovprövning

Åtgärd	Avgift
Lämplighet/lokaliseringsprövning utanför detaljplan	1,25 bygglovavgift
Tillägg för prövning av liten avvikelse	1,2 bygglovavgift
Varsamhet	1,1 bygglovavgift
Tillbyggnad	Ingen justering
Ombyggnad	Ingen justering
Ändring (ändrad användning)	0,7 bygglovavgift (berörd del)
Tidsbegränsat bygglov	0,75 bygglovavgift
Tidsbegränsat bygglov, förlängning	0,5 bygglovavgift
Tidsbegränsat bygglov, säsong	0,75 bygglovavgift
Tidsbegränsat bygglov, säsong, förlängning	0,5 bygglovavgift
Förnyelse av lov = ny prövning	Tidersättning, max 0,8 bygglovavgift
Stor enkel byggnad (oisolerad, t.ex. lagerhall)	0,5 bygglovavgift
Åtgärder som inte är rimliga kostnadsmissigt enligt taxan	Tidersättning som ett alternativ (efter diskussion med övriga handläggare)

Tabell 7 Avgift för besked

Typ av besked	Avgift
Förhandsbesked	100 mPBB - utanför planlagt område ² (x N)
Ingripandebesked	Tidersättning
Planbesked (se nedan)	Tidersättning (dock minst 100 mPBB)
Villkorsbesked	Tidersättning (dock minst 50 mPBB)
Strandskyddsdispens, enkel åtgärd (transformatorstation, komplementbyggnad etc) tomtplatsbestämning krävs ej	100 x mPBB
Strandskyddsdispens	200 x mPBB ³ (är det rimligt med dubbel kostnad)

Avgift för kommunikering tillkommer enligt tabell 3.

Planbesked -Ärendekategorier

Enkel åtgärd

100 mPBB eller tidersättning

Med enkel åtgärd avses projekt som uppfyller **samtliga** följande kriterier:

1. Mindre projekt av enklare karaktär: ny- eller tillbyggnad av bostadshus omfattande högst två lägenheter **eller** ny- eller tillbyggnad av verksamheter upp till totalt 250 m² bruttoarea eller övriga projekt med en markarea om högst 2 000 m² **eller** ändrad markanvändning till något av ovanstående.
2. Projektet ligger inom eller i direkt anslutning till detaljplanerad markanvändning av samma karaktär.
3. Eventuellt planarbete kan antas vara möjligt att genomföra med enkelt planförfarande.

² Justeringsfaktor N kan användas

³ Justeringsfaktor N kan användas

Medelstor åtgärd

200 mPBB eller tidersättning

Med medelstor åtgärd avses projekt som *inte uppfyller samtliga kriterier* för enkel åtgärd eller som *inte uppfyller något av kriterierna* för stor åtgärd.

Stor åtgärd

300 mPBB eller tidersättning

Med stor åtgärd avses projekt som uppfyller något av följande kriterier:

1. Projekt av större omfattning: bostadsprojekt omfattande mer än 100 lägenheter eller verksamhetsprojekt omfattande mer än 5 000 m² bruttoarea eller övriga projekt omfattande mer än 20 000 m² markarea eller ändrad markanvändning till något av ovanstående.
2. Ärenden som kan antas innebära betydande miljöpåverkan.

Tabell 8 Avgift för områdesbestämmelser och detaljplaner

Planavgift tas ut i förskott och slutregleras vid beslut om att planen antas, ändras eller upphävs. Förskottsavgift tas ut enligt följande princip: vid planstart 50 %, vid granskning 25 %, efter antagande 25 %.

För plan där avgift inte slutreglerats vid beslut om antagande tas avgift ut senast vid beslut om bygglov.

Planavtal tecknas med intressenter för att specificera betalningsvillkor och parternas åtagande i övrigt.

I planer som annan än kommunen helt eller delvis har utfört och bekostat, t ex på grund av ett exploateringsavtal eller planavtal, reduceras planavgiften i motsvarande grad.

Planavgift tas inte ut om bygglov har lämnats i strid mot plan (9 kap 31 § PBL) eller vid tidsbegränsat bygglov (9 kap. 33 § PBL) Planavgift kan dock debiteras om det lämnade bygglovet medges med mindre avvikelser från planen (tolkningsutrymmet).

Vid ändring av en del av en äldre detaljplan (antagen före 1 juli 1987) tas planavgift ut för berörd byggrätt inom det område som ändrats.

Vid en generell ändring av en bestämmelse inom en eller flera äldre detaljplaner (antagna före 1 juli 1987), tas planavgift ut inom hela den gamla detaljplanens område om åtgärden som skall utföras endast har stöd i ändringen av detaljplanen (t.ex. inredning av vindar).

För tillbyggnad/komplementbyggnad i separat ärende skall OF användas enligt tabell 1.

För tillbyggnad som överstiger 50 % av huvudbyggnadens BTA tillämpas planfaktor som för nybyggnad.

Tidersättning debiteras i ärenden, som ej går att definiera enligt ovan t ex där intressenten eller sökanden erhåller annan nytta än möjlighet till lov som kan mätas enligt standard för BTA eller OPA

Planavgift: mPBB x OF x PF x N

OF sätts enligt tabell 1 t.o.m. 10 000 m². Därutöver höjs OF med 1 per 1 000 m².

(Exempel: OF 10 000 m² = 101; 11 000 m² = 102)

	Planfaktor (PF) Nybygg- nad	PF Tillbygg- nad	PF Ändring
Områdes- bestämmelser	25	15	15
Detaljplan inkl program	55	25	25
Fastighetsrättsliga åtgärder i detaljplan	20	10	10

Planavgift för enbostadshus

Avgift = mPBB x PF x N

Objekt	PF Nybyggnad	PF ≥ 20 kvm Tillbyggnad /Ändring	PF ≤ 20 kvm Tillbyggnad /Ändring
Enbostadshus (oberoende av area)	200	100	50

F d fastighetsplan i separat ärende

Avgift= mPBBx PF x N

Åtgärd	PF
Upphävande	100

Tabell 9 Beslut om ny kontrollansvarig

Avgift = HF x mPBB x N

Åtgärd	HF
Ny sakkunnig	25

Tabell 10 Hissar och andra motordrivna anordningar

Avgift tas ut som tidersättning enligt plan- och byggförordningen (ersätter förordning 1999:371 om hissar m.m. i byggnadsverk).

Åtgärd	Tidersättning
Medgivande eller förbud att använda hiss	Antal timmar (minst 1 tim)

Kan plockas bort från taxan!

Tabell 11 Nybyggnad – Bygglovavgift (tolkningstabell/riktlinje)

Avgiften utgör summan av avgifterna för de åtgärder som byggnads- och räddningsnämnden vidtar i samband med bygglov respektive startbesked.

Avgiften tillkommer för underrättelse av beslut samt för eventuell kommunikering (tabell 3).

Avgift för att upprätta eller ändra detaljplan, områdesbestämmelser eller fastighetsplan tillkommer enligt särskild taxa eller genom upprättat planavtal.

Se tabell 4 och 5 angående tillämpliga HF

Avgiften inkluderar ett arbetsplatsbesök (utom vid mycket enkla byggnader).

$$\text{Bygglovavgift} = \text{mPBB} \times \text{OF} \times (\text{HF1} + \text{HF2})^4 \times \text{N}$$

Area (m ²) – BTA + OPA	OF	HF1	HF2
Byggnader, anläggningar och bygglovpliktiga komplementbyggnader			
Mycket enkla byggnader < 49 m ² *	2	20	20
0-49	3	24	28
50-75	4	24	28
76-99	5	24	28
100-149	6	24	28
150-199	8	24	28
200-299	10	24	28
300-499	14	24	28
500-799	20	24	28
800-1199	26	24	28
1 200-1 999	36	24	28
2 000-2 999	46	24	28
3 000-3 999	56	24	28

* Växthus, oisolerade förråd/skjul eller likvärdigt (gäller endast en- och tvåbostadshus)

4 000-4 999	64	24	28
5 000-5 999	72	24	28
6 000-7 999	88	24	28
8 000-9 999	100	24	28
10 000-14 999	125	24	28
15 000-24 999	170	24	28
25 000-49 999	235	24	28
50 000-100 000	400	24	28

Komplementbyggnad (tolkningstabell/riktlinje)

Bygglovavgift = mPBB x OF x (HF1 + HF2)⁵ x N

Objekt	Yta BTA	OF	HF1	HF2
Komplementbyggnad, garage, carport, förråd	<49 m ²	2 (3)	17	15
Komplementbyggnad, garage, carport, förråd	>50 m ²	4	17	15
Källsorteringsbehållare/grupp sopskåp, sophus		4	14	15

Tabell 12 Tillbyggnad (tolkningstabell/riktlinje)

Bygglovavgift = mPBB x OF x (HF1 + HF2)⁶ x N

Huvudbyggnad				HF
Burspråk				25
Takkupa liten	Påverkar ej konstruktionen			25
Takkupa större (frontespis)	Konstruktionsändring			75

Huvudbyggnad	Yta BTA	OF	HF 1	HF2
Tillkommande yta BTA	≤ 15 m ²	3	14	15
Tillkommande yta BTA	16-49 m ²	4	17	15
Tillkommande yta BTA	50-129 m ²	6	17	28
Tillkommande yta BTA	130-199 m ²	8	17	28
Tillkommande yta BTA	200-299 m ²	10	17	28
Tillkommande yta BTA	300-499 m ²	14	17	28
Ytterligare intervall se tabell 11				
Burspråk		2	14	13
Takkupa liten	Påverkar ej konstruktionen	2	14	15
Takkupa större (frontespis)	Konstruktionsändring	2	17	23

Komplementbyggnad		OF	HF1	HF2

Carport, förråd	Oavsett storlek men ≤ 50 % av ursprunglig byggnads BTA	2	14	13
Fritidshus	≤ 50 m ²	4	14	13
Tillbyggnad växthus, m m oisolerat	> 15 m ²	2	14	13

Tabell 13 Enkla byggnader

Bygglovavgift = mPBB x OF x (HF1 + HF2)⁷ x N

Typ	Yta BTA	OF	HF1	HF2
Kolonistuga	< 40 m ²	2	14	15
Nätstation/pumpstation, återvinningsstation	Oavsett storlek	4	14	13
Växthus, lusthus, carport, förråd och likn, oisolerat	≤ 50 m ²	2	14	13
Rullstolsgarage förråd m.m.	Oavsett storlek	2	14	13
Kiosk, manskapsbod m.m.	Oavsett storlek	4	17	15
Sommarveranda, restaurang	Oavsett storlek	4	17	23
Tralldäck (enbostadshus) som överstiger 0,5 m från markplan, men påverkar ej byggrätten	Oavsett storlek	2	24	
Tillbyggnad garage/carport, förråd, växthus, lusthus m m (oisolerat)	≤ 50 % av ursprunglig BTA	2	14	13

Kommentar: Fritidshus ska enligt 8 kap. 6 § PBL inte granskas med hänsyn till tillgänglighet och energikrav.

⁷ Bygglov inklusive startbesked

Tabell 14 Övriga åtgärder

$$\text{Bygglovavgift} = \text{mPBB} \times \text{HF} \times \text{N}$$

Avgiften tillkommer för underrättelse av beslut samt för eventuell kommunicering (tabell 3).

	Yta BTA	HF
Balkong 1-5 st		65 50
Balkong >5 st		130
Inglasning av balkong 1-5 st		65 50
Inglasning av balkong <10 st	Utöver 10 + timersättng	130
Inglasning av uteplats/ uterum/per antal	oavsett storlek/ per antal	65 25
Skärmtak (enbostadshus) som kräver bygglov	oavsett storlek/antal	50
Skärmtak (som kräver konstruktionsberäkningar)	≤ 99 m ²	100
Skärmtak (som kräver konstruktionsberäkningar)	> 99 m ²	150

$$\text{Bygglovavgift} = \text{mPBB} \times \text{OF} \times (\text{HF1} + \text{HF2})^8 \times \text{N}$$

Övrigt – utan konstr.	Yta BTA	OF	HF1	HF2
Fasadändring, mindre/omfärgning av fasad		2	11	13 HF50
Fasadändring, större/byte av taktäckningsmaterial		4	11	13 HF75

⁸ Bygglov inklusive startbesked

Bostadshiss – handikapp enbostadshus⁹		2	17	13 HF75
Hiss (trappa)/ramp*		4	17	15 HF50
Övrigt – utan konstr.	Yta BTA	OF	HF1	HF2
Mur och eller plank vid enbostadshus, normalt		3	10	13 HF50
Mur och/eller plank – bullerplank/stabilitet – oavsett material, komplicerat		5	14	15 HF100
Solfångare		2	14	13 ???
Frivilligt bygglov	Avgift enl. normalt bygglov			

Tabell 15 Anmälan¹⁰ (icke lovpliktig åtgärd)

Avgift = HF2 x mPBB x N

Icke bygglovpliktig åtgärd	HF2
Eldstad/st	50 (25) 40
Grundförstärkning enbostadshus	90
Grundförstärkning	200
Ventilationsanläggning enbostadshus	50
Ventilationsanläggning övriga	140
Ändring av bärande konstruktion/brandskyddet, mindre	30
Ändring av bärande konstruktion/brandskyddet,	140

⁹ Endast HF2 vid invändig installation

större	
Stambyte	90
Sopsug	90
Fettavskiljare	30
Rivning utanför planlagt område	50 (25)
Eldstad/pannrum (när större krav ställs på brandavskiljande delar, effekter över 60 kilowatt)	75 (25)
Ny imkanal (enbostadshus)	25

Tabell 16 Rivningslov inklusive startbesked

Avgift = HF x mPBB x N

Avgiften tillkommer för underrättelse av beslut samt för eventuell kommunikering (tabell 3).

Rivning	HF
Komplementbyggnad	50
En- eller tvåbostadshus	75
< 250 m² BTA	100
250-999 m² BTA	200
>1000 m² BTA	400

Tabell 17 Bygglov för skyltar¹¹

Prövning skall ske som för byggnader

Avgift tas ut med hänsyn till åtgärderna och omgivningspåverkan.

Avgift = HF x mPBB x N

Administrationsavgift ingår i avgiften för skyltar och ljusanordningar.

Avgiften tillkommer för underrättelse av beslut samt för eventuell kommunicering (tabell 3).

Åtgärd		HF om liten (A) påverkan på stads- eller land- skapsbilden	HF om stor (B) påverkan på stads- eller landskaps- bilden
Skyltar, ljusanordningar; mindre	mindre	20	50
Skyltar, ljusanordningar; större	större	50	100
Skyltar, ljusanordningar	utöver den första	10	20
Skylt, skyltpelare, stadspelare		60	120
Vepa Tidsbegränsad åtgärd		50	100

Väsentlig ändring av skylt eller ljusanordning medför samma arbetsinsatser som vid ansökan om ny. Avgift tas därför ut som vid ny skylt eller ljusanordning.

Tabell 18 Marklov inklusive startbesked

Avgiften tas enbart ut som tidersättning

Avgiften tillkommer för underrättelse av beslut samt för eventuell kommunikering (tabell 3).

Åtgärd	Tidersättning
Marklov såväl schakt som fyllning	Antal timmar (minst 25 mPBB)

Tabell 19 Master, torn, vindkraftverk

Avgift = (HF1 + HF2) x mPBB x N

Avgiften tillkommer för underrättelse av beslut samt för eventuell kommunikering (tabell 3).

Master, torn, vindkraftverk	Beskrivning	HF 1 alt tidersättning	HF 2 Tidersättning
Radio- och telemast eller torn + en teknikbod	ett torn	250	Antal timmar (minst 1)
Radio- och telemast eller torn + en teknikbod	fler än ett	550	Antal timmar (minst 1)
Vindkraftverk	ett verk	550	Antal timmar (minst 1)
Vindkraftverk	upp till 4 st	1 200	Antal timmar (minst 1)
Vindkraftpark (>5 verk)		2 500	Antal timmar (minst 1)
Gårdsverk, max 30 m	ett verk	200	Antal timmar (minst 1)

Tabell 20 Bygglov för anläggningar

$$\text{Avgift} = \text{OF} \times (\text{HF1} + \text{HF2}) \times \text{mPBB} \times \text{N}$$

Avgiften tillkommer för underrättelse av beslut samt för eventuell kommunikering (tabell 3).

Anläggning på land

Objekt	OF	HF1	HF2
Anläggningar, så som begravningsplats, campingplats, idrottsplats, friluftsbad, golfbana, kabinbana, minigolf, motorbana, nöjespark, skidbacke med lift, skjutbana	10% av markarean därefter läses OF ur tabell 1	24 Enligt tabell	28 Enligt tabell
Mindre anläggningar t.ex. parkeringsplats	10% av markarean därefter läses OF ur tabell 1	24 Enligt tabell	28 Enligt tabell
Upplag/ materialgård	10% av markarean därefter läses OF ur tabell 1	24 Enligt tabell	28 Enligt tabell
Tunnel/ bergrum	4	24 Enligt tabell	28 Enligt tabell
Fasta cisterner och andra anläggningar för kemiska produkter	4	24 Enligt tabell	28 Enligt tabell

Anläggning i vatten ?????

Objekt	Beskrivning	OF	HF1	HF 2
Brygga, såväl ponton som fast anlagd	för fler än 10-12 båtar, (annars ej bygglov)	20	24	28
Småbåtshamn – se marina	för fler än 10-12 båtar, < 5 000 m ²	40	24	28
Marina 5 000-10 000 m², flera bryggor	för fler än 10-12 båtar, annars inte hamn	80	24	28
Utökning med pontonbrygga –	per brygga	5	24	28

Tabell 21 Övriga ärenden

$$\text{Avgift} = \text{HF} \times \text{mPBB} \times \text{N}$$

Ärendetyp	Beskrivning	HF
Anstånd	Ingen avgift	
Avslag såväl bygglov, marklov rivningslov som förhandsbesked	Avgift HF 1 alternativt tidersättning	
Avvisad ansökan		20
Återkallad ansökan (avskrivet ärende)	Tidersättning se tabell 2 Avgiften tas ut för utfört arbete	
Ändring, mindre (beviljat lov)		30
Ändring, normal (beviljat lov)		60
Ändring, större = nytt lov		

* Ex. garage, carport, förråd

Nya kompletterande riktlinjer för Mjölby kommun:

- *Mindre vedförråd kopplade mot tex garage/uthus (c:a 2 kvadratmeter) inom planlagt område och som inte påverkar grannar kan tolkas som bygglovfritt.*

Tabell 22 Brandfarliga och explosiva varor m m

Avgift tas ut enligt 27 § Lag (2010:1011) om brandfarliga och explosiva varor. (i de fall byggnads- och räddningsnämnden har ansvar för tillsyn, tillståndsgivning etc. enligt lagen)

I samband med den nya lagen om brandfarliga och explosiva varor har SKL publicerat två cirkulär: nr. 10:47 och nr.10:62. Det pågår arbete med en ny taxekonstruktion inom området.

Avgiften innefattar kommunens totala insats för tillståndsgivningen. I avgiften ingår även platsbesök.

Avgift = HF x mPBB x N

Anläggning som förvarar kemisk produkt	Beskrivning	HF
Anläggning för förvaring och försäljning ur cisterner	1 st	150
Anläggning för förvaring och försäljning ur cisterner	2 till 4 st	240
Restaurang med gasol		150
Skola	ej laboratorie/industri	150
Bensinstationer		
Bensinstation automat		240
Bensinstation m butik		300
Nytt tillstånd enl. § 20 FBE	innehavsskifte brandfarlig vara	20
Nytt tillstånd enl. § 20 FBE	vid innehavsskifte; explosiv vara inkl. godkännande av föreståndare	40
Förvaring; explosiva varor samt godkännande av föreståndare		150
Mindre komplettering till gällande tillstånd		20
Mindre lackeringsanläggning		150
Avslag utan utredning		20
Avslag med utredning		150

Anläggning som förvarar kemisk produkt	Beskrivning	HF
Administrativa åtgärder		20
Anläggning där brandfarlig vara hanteras	dagligvaruhandel, industri	150

Tidersättning

Tidersättning debiteras i ärenden, som ej går att definiera enligt ovan t.ex. cisterner ovan mark > 5 i oljehamn och likvärdig, laboratorier samt transporter i rörledning, förhandsbesked och andra åtgärder.

Tabell 23 Avgift för nybyggnadskarta

Nybyggnadskarta krävs om byggnads- och räddningsnämnden anser det nödvändigt. Nämnden anger riktlinjer för när nybyggnadskarta ska upprättas.

$$\text{Avgift} = \text{mPBB} \times \text{NKF} \times \text{N}$$

Nybyggnadskarta	NKF eller tid- ersättning	Förenklad nybyggnadskarta NKF eller tidersättning
Kartan innehåller fastighetsgränser, höjder, angränsande sockelhöjder, befintliga byggnader, övrig topografi, planinformation och anslutningspunkter		Kartan innehåller, fastighetsgränser, befintliga byggnader, övrig topografi och planinformation
Enbostadshus/enstaka byggnad Oavsett tomtyta	150	110
Övriga byggnader; sammanbyggda enbostadshus, flerfamiljshus samt alla övriga byggnader och anläggningar. Tomtyta mindre eller lika med 1 999 m².	150	110
2 000-4 999 m²	250	150
5 000-9 999 m²	350	200
10 000-15 000 m²	450	250
Tomtyta större än 15 000 m²	Skälighetsbedömning/nedlagd tid	
Nybyggnadskarta eller särskilda kompletteringar utanför primärkartområden	Tidersättning	Tidersättning
Alla övriga åtgärder	Tidersättning	Tidersättning

Utdrag ur primärkarta/ fastighetskarta

Utdrag ur primärkarta/ fastighetskarta krävs om byggnads- och räddningsnämnden anser det nödvändigt. Nämnden anger riktlinjer för när dessa ska upprättas.

$$\text{Avgift} = \text{mPBB} \times \text{KF} \times \text{N}$$

Utdrag ur primärkarta/ fastighetskarta	KF eller tidersättning
Enklare karta innehållande fastighetsgränser, befintliga byggnader, övrig topografi och viss planinformation	
A4	20
A3 eller större	25

Tabell 24 Grundkarta

$$\text{Avgift per hektar} = \text{mPBB} \times \text{KF} \times \text{N}$$

(Moms 25 % tillkommer)

Kommunens kostnader för grundkarta som upprättas för egna detaljplaner ska normalt inräknas i underlaget för planavgiften när sådan avgift tas ut i samband med bygglov.

Begär någon grundkarta av kommunen för att exempelvis upprätta detaljplan på egen bekostnad, används nedanstående tabell för avgiftsuttag.

Grundkarta	KF
I en grundkarta ingår normalt följande: fastighetsgränser, fastighetsbeteckningar, fornlämningar, nivåkurvor, byggnader, övrig topografi, vägar, järnvägar samt ledningar.	50

Tabell 25 Avgift för utstakning

Avgiften för utstakning skall beräknas för hela ärendet om det ingår i samma beslut om lov, även om det består av flera fristående byggnader och dessa stakas ut vid samma tillfälle. När utstakning av grupphusområde görs vid flera tillfällen, korrigeras avgiften för extrakostnader i efterhand i samband med slutavräkning. Om ett ärende innehåller flera olika hustyper räknas sammanlagda byggnadsarean (BYA+ OPA) för varje hustyp för sig.

I avgiften för utstakning ingår markering av en höjdfix.

Utslakning kan utföras av byggnads- och räddningsnämndens personal eller annan med verifierad mätningsteknisk kunskap som byggherren föreslår.

Om utstakning utförs av annan än byggnads- och räddningsnämndens personal, tas avgift ut för underlagsdata, grundmaterial m.m. med 20 % av den avgift, som skulle utgått om kommunen utfört arbetet.

Utslakningsavgift = mPBB x UF x N

Beskrivning	UF
Huvudbyggnad – nybyggnad (4 punkter) samt garage/uthus (4 punkter)	
1-199 m ² -	180
200-499 m ²	210
500-999 m ²	240
1000-1 999 m ²	290
2 000-2 999 m ²	340
Större än 3000 m ²	390
Tillägg per punkt utöver 4	10
Objekt större än 3 000 m ² . Avgiften ska beräknas för hela ärendet under förutsättning att det ingår i samma beslut.	Anbudsförfarande
Utslakning, detaljpunkter, mätninglinjer och arbetsfixar	Tidersättning se tabell 2

Tillbyggnad – nybyggnad (4 punkter) Komplementbyggnad, garage/uthus	UF
1-199 m²	80
200-1 000 m²	100
Tillägg per punkt utöver 4	5

Övrig utstakning	UF
Plank eller mur	50
Vindkraftverk	50
Transformatorstation	70
Detaljpunkter och mätningslinjer	Tidersättning (minst 1 h)

Grovutstakning kostar 50 % av priset för utstakning

Tabell 26 Kontrollmätning

(Om kontrollmätning ej är krav enligt bygglovbeslut tillkommer moms 25 %)

Avgift = mPBB x MF x N

Kontrollmätning sker för ny- och tillbyggnader större än eller 50 m².

Kontrollmätning utförs inte i ärenden < 15 m²

Om ett ärende innehåller flera olika hustyper räknas sammanlagda byggnadsarean (BYA + OPA) för varje hustyp för sig.

Huvudbyggnad nybyggnad (4 punkter)	MF
50-199 m²	75
200-499 m²	- 90
500-999 m²	110
1 000-1 999 m²	130
2 000-2 999 m²	150
3 000-5 000 m²	170
Tillägg per punkt utöver 4	2

Komplementbyggnad – nybyggnad garage/uthus till en- och tvåbostadshus (4 punkter)	MF
50-199 m²	40
Tillägg per punkt utöver 4	1

Tillbyggnader – nybyggnad(4 punkter)	MF
50-199 m²	40
200-1 000 m²	80
Tillägg per punkt utöver 4	1

För ärende större än 5 000 m² vid nybyggnad och större än 1 000 m² vid tillbyggnad gäller anbudsförfarande.

Om kommunen utför utstakningen reduceras avgiften med 50 %. Gäller om kontrollmätningen utförs inom 5 år efter utstakningen.

Tabell 27 Stomnät

Avgift= mPBB x MF x N

(Moms 25 % tillkommer)

Den som utnyttjar kart- och mätningenshetens stomnät är skyldig att betala ersättning för nyttjandet. Användare ska erlagga skärlig andel av nedlagda kostnader för befintligt stomnät.

Stomnät / plan och höjd	MF
Utnyttjande av stomnätet, per punkt	10

Markering och inmätning av tillfällig mätpunkt

Avgift = mPBB x MF x N

(Moms 25 % tillkommer)

Markering och inmätning av tillfällig mätpunkt	MF
per punkt (minimum 3 punkter per beställning)	10

Tabell 28 Avgift för tillfälligt nyttjande av digital geografisk information

Nyttjanderättsavgift per hektar = mPBB x KF x N
(Moms 6 % samt arbetskostnad för leverans tillkommer)

Kommentar

Kommunen finansierar sina kostnader för kartproduktionen med en blandning av skattemedel och avgifter.

För *permanenta användare (nyttjare)* av kommunalt kartmaterial träffas vid uttagande av avgift normalt avtal, som löper flera år.

Nedanstående taxa avses tillämpas för *tillfälliga nyttjare* av det kommunala kartmaterialet.

Kommunens kartmaterial är upphovsrättsligt skyddat. Vid upplåtelse av kommunalt kartmaterial överläts normalt endast rätten att nyttja materialet för visst ändamål (icke exklusiv rätt). Nyttjanderätten bör normalt begränsas i tiden och till visst angivet ändamål.

Primärkarta (innehåll i kartan)	KF
Gränser och fastighetsbeteckning	6
Byggnader och övriga topografiska objekt	6
Vägar, järnvägar	4
Höjdinformation	4
All information	20

Digital ortofoto	KF
Upplösning (m/pixel)	
0,2	10

Tabell 29 Avgift för tillfälligt nyttjande av analog geografisk information

Nyttjanderättsavgift = mPBB x KF x N
(Moms 6 % samt kostnad för utskrift tillkommer)

Karta / ortofoto / flygbild på papper	KF
A0	8
A1	4
A2	2
A3	1
A4	0,5

Tabell 30 Utskrift

Avgift = mPBB x KF x N
(Moms 6 % tillkommer)

Utskrift på papper

Format	KF	KF
	Text och linjer	Täckande utskrift (ytor, raster)
A0	8	16
A1	4	8
A2	2	4
A3	1	2
A4	0,5	1

Utskrift av adresskarta	KF
Adresskarta för Mjölby, Mantorp och Skänninge	10
Adresskarta för Sya och Väderstad	4

Beräkning av taxan (bilaga till taxan)

Taxan beräknas utifrån årets prisbasbelopp som år 2017 är 44.800:-

Benämningar av faktorer för beräkning av avgifter

HF	Handläggningsfaktor
KOM	Faktor för kommunicering
KF	Kartfaktor
mPBB	”Milliprisbasbelopp” en tusendels prisbasbelopp
MF	Mättningsfaktor
N	Justeringsfaktor (1,0 är standard i beräkningen)
NKF	Nybyggnadskartefaktor
OF	Objektfaktor
PLF	Planavgiftsfaktor
UF	Utstakningsfaktor

Tabell 1 Objektsfaktorer

Objektfaktor (OF) för handläggning av olika objekt – byggnader och anläggningar – beroende på storlek (kvadratmeter yta som ska byggas eller ändras).

Tabell 4 Handläggningsfaktor för bygglov HF1

Avgift för bygglov = Summan av alla tillämpliga HF1 x OF x mPBB x N

(OF enligt tabell 1)

Exempel ett enbostadshus och garage inom detaljplanelagt område, med en sammanlagd kvadratmeteryta om 220 m² (formel för beräkning) (HF1) 24 x (OF) 10 x (mPBB) 44,8 x (N) 1,0 = 10.752:-

Exempel ett enbostadshus och garage inom detaljplanelagt område med en mindre avvikelse enligt tabell 6 och med en sammanlagd kvadratmeteryta om 220 m² (formel för beräkning) (HF1) 24 x (OF) 10 x (mPBB) 44,8 x (N) 1,2 = 12.902:-

Tabell 5 Handläggningsfaktor för startbesked HF2

Avgift = Summan av alla tillämpliga HF2 x OF x mPBB x N

(OF enligt tabell 1 alternativt tabell 2) Tabell 2 innebär en timkostnad.

Exempel ett enbostadshus och garage inom detaljplanelagt område, med en sammanlagd kvadratmeteryta om 220 m² (formel för beräkning) (HF2) 28 x (OF) 10 x (mPBB) 44,8 x (N) 1,0 = 12.544:-

Tabell 6 Justering av bygglovsavgifter

Bygglovavgift avser lovprövning och berör (N) faktorn i formeln vid beräkning av bygglovet (HF1)

Faktorerna enligt tabellen är från gällande taxa!

Åtgärd	Avgift
Lämplighet/lokaliseringsprövning utanför detaljplan	1,25 bygglovavgift
Tillägg för prövning av liten avvikelse	1,2 bygglovavgift
Varsamhet	1,1 bygglovavgift
Tillbyggnad	Ingen justering
Ombyggnad	Ingen justering
Ändring (ändrad användning)	0,7 bygglovavgift (berörd del)
Tidsbegränsat bygglov	1,2 bygglovavgift
Tidsbegränsat bygglov, förlängning	0,75 bygglovavgift
Tidsbegränsat bygglov, säsong	0,75 bygglovavgift
Tidsbegränsat bygglov, säsong, förlängning	0,5 bygglovavgift
Förnyelse av lov = ny prövning	Tidersättning, max 0,8 bygglovavgift
Stor enkel byggnad (oisolerad, t.ex. lagerhall)	0,5 bygglovavgift