

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET

Kommunstyrelsen 2016-12-05

Reviderad taxa för bygglov, planering samt kart och mättjänster i Täby kommun

Sammanfattning

Invånare och företagare i Täby kommun ska mötas av god service och tillgänglighet. Det gäller för samtliga verksamheter. Vissa verksamheter finansieras till mindre eller större del av taxor som kommuner har rätt att ta ut. I dessa lägen måste beaktas att invånare (och företagare) i den situation då de inte enbart erlagt kommunalskatt för den service eller insats de kan förvänta sig, utan dessutom erlägger en avgift, har extra högt ställda förväntningar på det kommunen levererar. Det är viktigt att de nya taxor som föreslås i detta ärende sammanfaller med en god handläggning av ärendena som omfattas och att de förväntningar som kan ställas på de tjänster som är avgiftsbelagda möts av organisationen. Därtill gäller att verksamheterna också ska vara behjälpliga med information och viss service utifrån att det enligt förslaget reserveras en fjärdedel av all arbetstid för detta i den skattefinansierade delen.

Följande ändringar av taxor föreslås:

Timdebitering

Timdebiteringen för bygglov, mät och karttjänster, plankostnadsavtal och planbesked där fast avgift inte finns har ändrats utifrån analys av overheadkostnader och jämförelser med andra kommuner. Intäkterna med den nya timdebiteringen beräknas öka med 8-9 %.

Bygglovsavgift

För bygglovverksamheten har ändringar gjorts för olika avgifter utifrån bättre kunskap om vilka åtgärder som kräver större resursinsatser. Intäkterna med den nya taxan beräknas årligen öka med ca 500 tkr. Utöver detta föreslås att det fastställs att den skattefinansierade delen av verksamhetens budget ska uppgå till 25 %.

Planavgift

För planer antagna from 2013-05-02, där plankostnadsavtal av olika skäl inte kan upprättas utgår planavgift i anslutning till nytt bygglov. Planavgifter har i förslaget till ny taxa räknats upp med ca 1 %.

Planbesked kommer enligt förslaget till taxa debiteras för faktiskt nedlagd tid utifrån en tidredovisning per utredning. Intäkterna med den nya taxan beräknas att öka med ca 240 tkr beräknat på 2015 års utfall vilket motsvarar en ökning på 250 %.

Kart och mätavgift

Vissa redaktionella ändringar och förtydligande har gjorts. Med den nya taxan beräknas intäkterna årligen öka med 20-30 tkr.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att taxan för bygglov, planering, kartor och mättjänster revideras enligt redovisat förslag och att den träder i kraft 2017-01-01.

Ärendet

Bakgrund – principer för kostnadstäckning

Enligt plan och bygglagen (PBL) 12 kapitlet §§ 8,9, 10 och 11 har kommuner rätt att ta ut avgift för sitt arbete med planer, bygglov- samt kart och mättjänster. Lagstiftarna har utgått från att såväl planer som bygglov är en tjänst från kommunorganisationen som tillför den enskilde fastighetsägaren ett mervärde.

Samtidigt anger lagstiftarna att vissa delar av kommunens arbete enligt PBL *inte* ska debiteras planintressenter, kart- och mätkunder eller bygglovsökande. Det rör sig då om den delen av verksamheten som är knuten till översiktlig fysisk planering, rådgivning och upplysning, interna utredningar, nämndberedning samt nämndsammanträden.

Schablonmässigt brukar kommuner räkna med att ca 75-80 % av kommunverksamheten inom PBL-området kan debiteras ut. I Täby har detta för bygglovverksamheten varierat mellan 70-77% de senaste fem åren. Med kommunens inriktning att få så hög kostnadstäckning som möjligt för sitt arbete inom PBL-området är det angeläget att kommunen klargör denna fördelning mellan intäkter och kostnadsram för verksamheten. Detta dels för likhetsprincipen

över åren, dels för att resurstilldelningen för verksamheten ska vara tydlig och långsiktig med principen så stor extern kostnadstäckning som möjligt som grund.

Bakgrund – kundorientering och kostnadsfokus

Täby kommuns taxa för bygglov, planering kart- och mättjänster ändrades 2015-01-01 efter beslut i kommunfullmäktige 2014-11-24, med grundinriktningen ökad kundorientering och ökat kostnadsfokus i kommunens arbete.

Plan- bygglov- och kart- och mätverksamheten vill nu ta ytterligare ett steg i riktningen att nå bättre balans mellan nedlagd arbetstid och debiterad avgift i syfte att kunna ge bästa möjliga service ut till kommuninvånarna.

Bakgrund – utvecklings- och förbättringsarbete

Inom planerheten har ett stort arbete genomförts för att kunna klargöra normtid och därmed uppskattad plankostnad för varje plankategori (t ex ändring/tillägg, enkelt planförfarande, normalt förfarande, komplex plan). Inom bygglovenheten har arbete genomförts för att koppla samman olika ärendekategorier och kommunens ekonomisystem och till detta foga ett tidsredovisningssystem för att få en tydlig bild av tid, kostnad och rätt debitering för olika sorters ärenden. Vissa erfarenheter har redan nu kunnat dras av detta arbete. Detta används också för olika effektiviseringsåtgärder inom bygglovsenheten.

Med detta förslag till ny taxa tas ytterligare ett steg i riktningen att nå bättre balans mellan nedlagd arbetstid och debiterad avgift. Avsikten är att kunna fortsätta arbetet med att säkrare ange tiden för varje ärendekategori i fortlöpande översyn av taxan över åren.

Följande ändringar av taxor föreslås:

Förslag till ändringar - timdebitering

Timdebiteringen för bygglov, mät och karttjänster, plankostnadsavtal och planbesked där fast avgift inte finns har ändrats utifrån analys av overheadkostnader och jämförelser med andra kommuner. Timdebiteringen har förändrats enligt följande;

- Chef/ Expert 1200 kr (ny kategori)
- Handläggare 1000 kr (+ 5,2 %)
- Administration 850 kr (+ 6,3 %)
- Mätlag 1350 kr (+0,4 %)

Avsikten är främst att i planarbetet kunna debitera för medverkande chefers arbete.

Förslag till ändringar - bygglovverksamheten

Vissa redaktionella ändringar och förtydligande har gjorts. Nedan presenteras de ändringar som gjorts av taxor för bygglovsverksamheten.

Avgifterna har stämts av mot den kunskap vi idag har om nedlagd tid utifrån stickprovsvisa kontroller. Utifrån dessa kontroller görs följande ändringar:

- En generell höjning av lägsta avgift för olika åtgärder som inbegriper handläggningsarbete sätts till 2400 kronor
- För åtgärder som bara inbegriper administration sätts lägsta avgiften till 900 kronor
- För vissa åtgärder som till största delen rymmer administration men viss del handläggning sätts avgifterna till mellan 900 och 2400 kronor – *tex partiellt startbesked, interimistiskt slutbesked, beslut om ny kontrollansvarig, villkorsbesked*
- Avgifter för "en- och tvåbostadshus och tillhörande åtgärder" vid ny och tillbyggnad höjs med upp till 5 %. Undantag är *lov för upplag, plank och murar, bullerplank samt ändrad användning för enklare projekt* som i vår analys visat sig ha väsentligt längre tidsåtgång i handläggning och administration varför ökningen är från 8 % till 50% för dessa åtgärder.
- Avgiften för *större plank och murar samt bullerplank* vid flerbostadshus, radhus, kedjehus, byggnader för verksamheter och anläggningar har i våra analyser konstaterats vara för låg, Dessa åtgärder ställer krav på omfattande insatser från bygglovverksamheten, ofta med omtag, varför avgiften höjs med 50% respektive 60 %.
- Avgiften för *nybyggnad av kolonistuga (inklusive eventuell bod)* likställs med avgiften nybyggnad eller tillbyggnad av komplementbyggnad kostnadsmissigt, då arbetet har visat sig vara ungefär lika omfattande.
- *Extra samråd och extra platsbesök samt interimistiskt slutbesked med flera kvarstående punkter* kräver flera tidsomfattande moment i såväl handläggning som administration som *tex nytt samrådsmöte, platsbesök med restid, genomgång av nya/kompletterade handlingar samt protokollskrivning, diarieföring och expediering* varför avgiften höjs med ca 40%.
- *Förhandsbesked (t ex lokaliseringssprövning)*, då planstöd saknas, har visat sig kräva ganska omfattande utredningar, varför en höjning med 9 % är skäligt.
- *Förnyelse av lov* ställs genom ny formulering av avgiften i relation till det gamla lovet vilket är mer adekvat. Detta kan för enklare åtgärder betyda en lägre avgift men i vissa fall en högre. Dock betalar vi tillbaka 50 % av icke utnyttjat lov varför den sökande i praktiken bara betalar 25 % extra för lov nummer två. Ofta kräver förnyelsen en viss kontroll av om förutsättningar för det ursprungliga lovet fortfarande gäller.

- För *nekat startbesked, avvisat ärende och återtaget ärende (efter påbörjad handläggning)* höjs avgiften från 900 kronor till 2400 kronor. Analyser av tidsåtgången för dessa ärenden (avstämt med Sveriges kommuner och landsting) pekar på en kostnad för nedlagd till på ca 4500 kronor. Arbetet med att rationalisera våra arbetsprocesser för detta fortgår.

För lov för flerbostadshus, radhus, kedjehus och byggnader för verksamheter genomförs inga taxehöjningar.

Förslag till ändringar - planverksamheten

Vissa redaktionella ändringar och förtydligande har gjorts.

För planer antagna from 2013-05-02, där plankostnadsavtal av olika skäl inte kan upprättas utgår planavgift i anslutning till nytt bygglov. Planavgifter har i förslaget till ny taxa räknats upp med ca 1 %.

Planbesked kommer enligt förslaget till taxa debiteras för faktiskt nedlagd tid utifrån en tidredovisning per utredning. Det har visat sig att en bra planbeskedsutredning oftast kräver mera tid än vad som motsvaras av våra tidigare fasta avgifter. En väl genomförd planbeskedsutredning ger en flygande start i det efterkommande planarbetet vilket där kan innebära besparingar för entreprenören.

Förslag till ändringar - kart- och mättjänster

Vissa redaktionella textändringar och förtydliganden har gjorts. För sk finutstakning har en förklarande bild lagts till.

Vissa ytavgränsningar har stämts av mot motsvarande i taxa för bygglov (nybyggnad mindre än 180 kvm och nybyggnad större än 180 kvm).

För primärkartutdrag med tolkade detaljplanelinjer inklusive prickmark i tabell 12 - har prisjustering gjorts i spannet +2,5 till + 10 %. Förtydliganden och förklaringar har dock gjorts vad gäller avgift inklusive moms och exklusive moms, för att ge större tydlighet mot privat kund respektive företag för olika tjänster.

Så kallad småskalig tätortskarta är numera gratis. Den finns att ladda ner på kommunens hemsida med webbkartor.

Ekonomiska aspekter

Förslag till ändringar – timdebitering

Intäkterna med den nya timtaxan beräknas öka verksamhetens intäkter med 8-9 %. Beräkningen är gjord utifrån ett verkligt ärende på ca 400 timmar där den nya taxan applicerats. 37 % av den ökade taxan avser Chefstöd i planarbetet som enligt tidigare taxa inte fakturerats. 62 % av ökningen avser ökat pris för handläggningen och 1 % avser ökad kostnad för administration.

Bygglovsavgift

Intäkterna med den nya taxan beräknas öka verksamhetens årliga intäkter med ca 500 tkr. Utöver detta föreslås att det fastställs att den skattefinansierade delen av verksamhetens budget ska uppgå till 25 % utan att ombudgeteringar behöver göras.


Planavgift

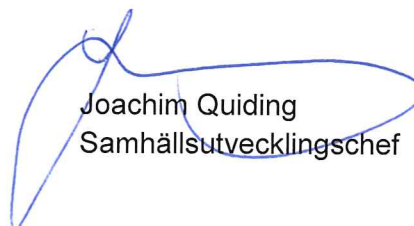
Intäkterna med den nya taxan beräknas att öka med ca 240 tkr beräknat på 2015 års utfall vilket motsvarar en ökning på 250 %. För respektive planbesked kan förändrad taxa variera, där det kan bli billigare för en del och dyrare för en del utifrån hur lång tid det tagit att ta fram planbeskedet. Ändringen är en återgång till rörliga avgifter som rådde innan taxan med fast avgift började gälla 2013-05-02.

Kart och mätavgift

Med den nya taxan beräknas verksamhetens intäkter totalt öka med 20-30 tkr.

Samtliga taxor föreslås träda i kraft 2017-01-01.


Carina Lundberg Uudelepp
Kommundirektör


Joachim Quiding
Samhällsutvecklingschef

Bilaga

Ny taxa för bygglov, planering, kartor och mättjänster