

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Justering av taxa för planering, byggande, kartor och mättjänster

Förslag till beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden föreslår att kommunfullmäktige fastställer den justerade taxan för planering, byggande, kartor och mättjänster i enlighet med bilaga 1 till tjänsteskrivelsen, daterad den 24 september 2018.
2. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden föreslår att kommunstyrelsen beslutar att grundbeloppet (G) i Taxa för planering, byggande, kartor och mättjänster höjs från 58 till 60, daterad den 24 september 2018.

Sammanfattning av ärendet

En översyn av den gällande taxan för planering, byggande, kartor och mättjänster har genomförts. Indexuppräknings av grundbeloppet med 2,8 % sker i linje med tidigare beslut om att taxor ska indexregleras vid behov. I första hand ska effektiviseringar göras för att möta ökade kostnader, först när effektiviseringar inte räcker hela vägen ska en indexreglering föreslås. Inom området byggande föreslås justeringar av taxan. Justeringarna syftar till säkra kostnadstäckning för tjänsterna som omfattas av taxan. Taxan har även förtydligas kring tidskrävande handläggning och återtagande av ärenden.

Ärendet

Taxan är kommunens medel för att ta betalt för handläggningen av bl.a. bygglov och vissa andra ärenden enligt plan- och bygglagen (PBL). Att upprätta och besluta om taxan är kommunens ansvar. Avgiften ska säkra kostnadstäckning för tjänsterna inom taxan. Med undantag för de tjänster som debiteras per timme beräknas avgiften för tjänsterna inom taxan genom att en faktor för en viss tjänst multipliceras med ett grundbelopp, betecknat "G". Grundbeloppet "G" är 58 för 2018.

$$\text{faktor} * G = \text{avgift kr}$$

Sveriges Kommuner och Landsting (SKL) har tagit fram ett nytt underlag för konstruktion av taxa inom plan- och bygglovsområdet. En fördel med den nya modellen är att den är mer transparent och lättare för kunderna att förstå. Den nya modellen utgår från hur många timmar hanteringen av ärendet tar istället för tidigare metod som var baserad på area. Ambitionen är att en omarbetning av kommunens nuvarande taxa i linje med den nya modellen ska ske under 2019.

Effektiviseringar för att möta ökade kostnader

En översyn av taxenivåerna sker regelbundet för att säkra den genomsnittliga kostnadstäckningen för olika ärendetyper baserat på uppskattad genomsnittlig tidsåtgång och övriga kostnader. I mål- och budget 2017–2019 fattades beslut om att införa en årlig indexreglering av taxan baserat på Prisindex för kommunal verksamhet (PKV). Sveriges Kommuner och Landsting (SKL) rekommenderar PKV som underlag vid beräkningar av kostnaders utveckling i fasta löner och priser. Indexet används i SKL:s egna beräkningar och beskrivningar av sektorns kostnadsutveckling.

En indexuppräknning enligt PKV i kombination med målet om låga avgifter ställer krav på ett kontinuerligt utvecklingsarbete för att säkra en hög grad av effektivitet inom taxans verksamhetsområde. Arbete pågår fortlöpande för att systematiskt effektivisera och utveckla verksamheten. Ett centralt område är att öka graden av digitalisering. Digitaliseringen bidrar till ökad effektivitet då fler arbetsmoment kan automatiseras och förenklas. Detta frigör tid från handläggarna för rutinuppgifter och möjliggör ökad fokus på mer komplex handläggning.

Verksamheten arbetar även kontinuerligt med att korta handläggningstiderna. Fokus just nu är på att förkorta kompletteringsfasen. Ett arbete är till exempel att ta fram vägledande underlag till kunderna i form av checklistor och goda exempel för att det ska vara enklare att lämna in en komplett ansökan. Att säkra materialet i ansökan bidrar både till kortare handläggningstider överlag men även till att minska tiden för handläggning av varje ärende. I de fall detta medför kostnadssänkningar tas det med i bedömningen av avgiftsnivåerna. Målsättningen är att avgiften för varje tjänst ska ge kostnadstäckning för det genomsnittliga ärendet.

En stor utmaning för organisationen är att säkra kompetensförsörjningen. Detta är en utmaning som Nacka delar med andra kommuner och privata aktörer inom stadsutvecklingsområdet. Under de senaste åren har tillgången på efterfrågad kompetens varit hårt konkurrensutsatt vilket påverkat kostnadsutvecklingen.

Verksamheten har inte fullt ut kunnat kompensera kostnadsökningar för tjänster inom taxan med effektiviseringar. Bedömning är därför att taxan behöver indexregleras inför 2019. För 2018 är PKV 2,8%. För vissa ärendetyper inom byggande föreslås även en justering av faktorn. Justeringarna syftar till säkra kostnadstäckning för tjänsterna som omfattas av taxan. Taxan har även förtydligas kring tidskrävande handläggning och återtagande av ärenden.

Indexuppräknigen innebär inte någon förändring i faktorn för respektive tjänst utan endast en indexreglering av grundbeloppet ”G” med 2,8% inför 2018. Grundbeloppet ”G” föreslås därmed höjas från nuvarande nivå på 58 till 60. Detta påverkar samtliga tjänster som ej är timbaserade. Höjningen motsvarar inte den förväntade kostnadsutvecklingen utan ställer krav på produktivitetshöjningar i verksamheterna som omfattas av taxan.

Förslag till justering av taxan för vissa typer av ärenden

Ärendeinflödet inom bygglovsområdet har förändrats över tid. Det finns därför ett behov av att göra justeringar för vissa tjänster inom taxan. Därutöver föreslås även att timtaxan för dessa tjänster ändras från 900 kronor i timmen till 1 000 kronor i timmen.

Ett område där en förändring skett är gällande flerbostadshus. Flerbostadshus byggs i kommunen i större utsträckning än tidigare i områden som inte omfattas av detaljplan. Detta innebär att merparten av byggnadstyper som prövas i förhandsbesked är mer tidskrävande än tidigare. Nuvarande taxenivåer ger ej kostnadstäckning för dessa ärenden. Kostanden för ett bygglov som föregåtts av ett förhandsbesked föreslås justeras till samma nivå som ärenden om bygglov inom detaljplanelagt område. Detta då delar av prövningen redan utförts i starbeskedet.

Taxan föreslås även justeras när det gäller tillkommande startbesked, samråd och slutbesked. Syftet är att anpassa taxan till ett ökat byggande av flerbostadshus när Nacka bygger stad. Justeringarna syftar till att medföra kostnadstäckning vid större projekt som till exempel vid nybyggnad av flerbostadshus. Dessa byggs ofta i etapper och innebär mer arbete för enheten. Avgiften för tekniskt samråd eller arbetsplatsbesök för bygglovbefriade åtgärder föreslås även att justeras.

Taxan behöver därutöver justeras för vissa andra ärendetyper så som avgiften för bygglov för inglasning av flera balkonger. Gällande taxa tar inte ställning till antalet balkonger som berörs av ansökan. Detta innebär att enheten inte har avgiften inte täcker kostnaden för handläggning av ansökningar om bygglov som berör flera balkonger. Handläggning av ärenden för flera balkonger är mer tidskrävande än ett ärende gällande en inglasning. Förslaget är därför att ärenden gällande fem balkonger eller fler timdebiteras. Vidare kan även enheten debitera tillkommande slutbesked om inglasningarna sker etappvis.

Enheten får i större utsträckning in ansökningar om ändringar av tidigare beviljade bygglov som behöver tillkommande beslut. Handläggningen av dessa typer av ärenden bedöms idag inte ha kostnadstäckning då ändringarna ofta kräver att ansökan granskas igen som en vanlig ansökan om bygglov. Taxan föreslås därför att justeras upp för ändringar av bygglov och ändringar av bygglov som innebär en avvikelse från detaljplanen.

Avgiften för avslag samt återkallad ansökan föreslås att delas upp i två kategorisera beroende på i vilket skede i handläggning som ansökan återkallas. Ändringen föreslås för att göra det tydligare för kunden när det är möjligt att återta en ansökan för att undvika högre kostnader. Uppdelningen möjliggör för sökande att få sin ansökan prövad i ett tidigt skede och om åtgärden inte går att få bygglov för kan kunden återta sin ansökan till en lägre kostnad. Väljer man att gå vidare med prövningen och i ett senare skede tar tillbaka sin ansökan debiteras en högre avgift.

Handläggningen av en ansökan är densamma oavsett vilket utfall prövningen medför. Enligt den nuvarande taxan tas endast en mindre schablonmässig avgift ut om en ansökan avslås. Avgiften är densamma för alla ärenden och blir därför relativt låg för vissa ärendetyper. Grundnivån föreslås inte ändras men däremot möjliggör förslaget en högre avgift för vissa mer tidskrävande ärenden. Även avgiften för bygglov för mindre tillbyggnad bedöms behöva justeras på samma sätt för att ge kostnadstäckning då prövningen av bygglovet ofta inte är mindre omfattande än prövningen av en större tillbyggnad.

Jämförelse av taxenivåer

I samband med översynen av taxan görs även jämförelse med andra kommunen kring taxenivåer. En övergripande jämförelse av taxenivåerna med några andra kommuner kring vanligt förekommande ärendetyper visar att taxenivåerna generellt är i paritet med övriga även om enskilda ärendetyper kan avvika. Direkta jämförelser av taxenivåerna försvåras av att kommunernas taxor inte är utformade på samma sätt.

En preliminär analys är att Nackas taxor i och med de föreslagna justeringarna ligger närmare de kommuner som övergått till SKL:s nya taxemodell. Exempelvis har Huddinge och Örebro kommun under 2017 övergått till en timbaserad taxa enligt SKL:s senaste modell.

Indexuppräknningen medför en generell ökning med 2,8% för samtliga tjänster som ej är timbaserade. För nyggnad av ett enbostadshus i Nacka innebär det en ökning med 2 150 kr.

Kommun	Nybyggnad enbostadshus
Nacka <200	29 870
Nacka > 200	38 350
Täby <180	33 400
Täby > 180	39 400

Örebro	29 400
Huddinge	27 775
Stockholm	33 000
Danderyd	22 987
Sollentuna	34 700
Solna < 200	30 000
Solna > 200	40 000
Tyresö < 129	26 026
Tyresö > 129	32 026
<i>Nacka enligt förslag 2019 <200</i>	30 900
<i>Nacka enligt förslag 2019 >200</i>	40 500

I tabell nedan redovisas föreslagen avgift för förhandsbesked jämfört med andra kommuners avgifter. Inom detta område finns större skillnader mellan kommunerna. Översynen av den nuvarande taxan har visat att detta område behöver justeras i högre utsträckning än vissa andra ärendetyper.

Kommun	Förhandsbesked inom plan	Förhandsbesked utom plan
Nacka	4 350	5 800
Täby	6 000	6 000
Örebro	17 325	19 425
Huddinge	22 550	26 950
Stockholm	6 000	6 000
Danderyd	<i>Inga uppgifter tillgängliga</i>	<i>Inga uppgifter tillgängliga</i>
Sollentuna	5 800	5 800
Solna	8 000	8 000
Tyresö	5 800	5 800
<i>Nacka enligt förslag 2019</i>	18 000	20 000

Kommun	Anmälan komplementbostadshus
Nacka	11 020
Täby	9 800
Örebro	5 775
Huddinge	7 700
Stockholm	9 000
Danderyd	8 081
Sollentuna	6 350
Solna	9 000
Tyresö	4 000



<i>Nacka enligt förslag 2019</i>	<i>11 400</i>
----------------------------------	---------------

Förslag till ändringar i taxan är rödmarkerade i bilaga 1 och text som utgår är överstruken (se bilaga). I bilaga 2 framgår taxenivåer i kronor enligt förslag till justerad taxa 2019.

Bilagor

Bilaga 1. Förslag till justerad taxa för planering, byggande, kartor och mättjänster 2019

Bilaga 2. Förslag till justerad taxa för planering, byggande, kartor och mättjänster kund 2019

Gunilla Glantz
Stadsbyggnadsdirektör

Eleonore Stangenberg
Controller