

Tyresö kommun
Stadsbyggnadsförvaltningen

TJÄNSTESKRIVELSE

2018-04-03

1 (8)

Diarienummer
KSM-2018-528-051
Kommunfullmäktige

Revidering av plan- och bygglovtaxan inklusive mät- och karttaxan

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottets förslag till kommunstyrelsen för förslag till kommunfullmäktige

1. Reviderad plan- och bygglovtaxa inklusive mät- och karttaxa fastställs i de delar som berör miljö- och samhällsbyggnadsutskottet.
2. Taxan gäller från och med 1 januari 2019.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Sara Kopparberg
Stadsbyggnadschef

Martin Fahlman
Chef Kart- och bygglovsavd.

Ida Olén
Chef detaljplaneringsenheten



Sammanfattning

Revidering av avgift för planbesked.
 Revidering av planavgift i bygglovskede.
 Justering av n-faktorn från 1.1 till 1.2.
 Justering av NFK-faktor för kartmaterial.

Se bilaga *Plan- och bygglovtaxa inkl mät- och kart.pdf* där ändringarna i den reviderade taxan framgår.

Beskrivning av ärendet

Översyn av taxan ska ske årligen. Stadsbyggnadsförvaltningen har nu genomfört denna översyn och bedömt att den behöver revideras avseende bland annat avgift för planbesked, planavgift i bygglovskede, n-faktorn samt justering av faktor för beställning av visst kartmaterial.

Avgift för planbesked

Vid den översyn av tidsersättningen som gjordes 2017 konstaterades att förvaltningens kringkostnader hade ökat såsom personalkostnader och lokalkostnader. Det resulterade i en revidering av tidsersättningen i gällande plan- och bygglovtaxa från 1 januari 2018. Avgiften för planbesked baseras också från tidsersättningen med ett minstabelopp om 8 500 kr. Jämförelse av tidsersättning i andra kommuner i Stockholms län har också gjorts. Jämförelsen bör ses som ungefärlig då kommunerna har olika grundförutsättningar som påverkar kommunens kostnader samt att upplägget för avgift av planbesked är utformat på flera olika sätt.

Tyresö nytt förslag	Tyresö gällande taxa	Haninge	Nacka	Huddinge
Tidersättning, dock minst 15 000 kr. För enkla ärenden	Tidersättning (dock minst 8 500 kr)	8 837 kr	20 000 kr alternativt 10 000 kr för enkla.	Tidersättning: minst 9 100kr för enkel, minst 13 650kr för medelstor,

10 000 kr fast avgift				minst 18 200kr för stor
-----------------------	--	--	--	-------------------------

Förslag till revidering: För att bättre motsvara verksamhetens kostnader föreslås en höjning av minstabeloppet till 15 000 kr. För enkla ärenden föreslås en fast avgift om 10 000 kr. Detta görs i *Tabell 7 Avgift för besked*. Ingen annan revidering föreslås för tabell 7.

Planavgift i samband med bygglov

Planavgift tas normalt ut genom tidersättning, i förskott och slutregleras vid beslut om att planen antas, ändras eller upphävs. För detaljplan där avgift inte slutreglerats vid beslut om antagande tas avgift ut senast vid beslut om bygglov. Planavgiften beräknas då utifrån den nytta som den enskilde sökanden får av detaljplanen, det vill säga bygggrätten. Vid översynen av förvaltningens kostnader konstateras att planavgiften inte täcker dessa. Jämförelse av planavgift i andra kommuner i Stockholms län har också gjorts. Jämförelsen bör ses som ungefärlig då kommunerna har olika grundförutsättningar som påverkar kommunens kostnader samt att upplägget för planavgift är utformat på flera olika sätt.

	Tyresö nytt förslag	Tyresö gällande taxa	Haninge	Nacka	Huddinge
Nybyggnad/tillbyggnad 25 kvm	2 750 kr	2000 kr	5 458 kr	8 120 kr/ 5 568 kr	0 kr
Nybyggnad/tillbyggnad 40 kvm	4 400 kr	3 200 kr	10 917kr/ 5 458 kr	8 120 kr/ 5 568 kr	0 kr
1-2 bostadshus nybyggnad 150 kvm	25 500 kr	18 000 kr	32 751 kr	16 420 kr	35 035 kr
1-2 bostadshus tillbyggnad 150 kvm	25 500 kr	18 000 kr	27 293 kr	11 136 kr	17 517 kr
1-2 bostadshus nybyggnad 200 kvm	34 000 kr	24 000 kr	32 751 kr	24 360 kr	35 035 kr
1-2 bostadshus tillbyggnad 200 kvm	34 000 kr	24 000 kr	32 751 kr	16 704 kr	17 517 kr

Förslag till revidering: För att bättre motsvara verksamhetens kostnader och säkerställa en framtida kostnadstäckning föreslås en höjning av planavgiften i samband med bygglov, från nuvarande 80 kr till 110 kr/BTA+OPA för nybyggnad/tillbyggnad av 0-25 kvm och från nuvarande 120 kr till 170 kr/BTA+OPA för nybyggnad/tillbyggnad över 25 kvm. Detta görs i *Tabell 8 Avgift för områdesbestämmelser och detaljplaner* under rubriken *Planavgift i samband med bygglov, Planavgift för en- och tvåbostadshus*. Under rubriken Planavgift för övrig bebyggelse föreslås revidering genom ny N-faktor, läs mer i stycket om detta. Ingen annan revidering föreslås för tabell 8.

Justering av n-faktorn

N-faktorn har i syfte att anpassa avgiftsnivån till förhållanden inom kommunen. N-faktorn föreslås i SKL:s underlag utgöras av siffran 0,8 (om kommunen har färre invånare än 20 000), 1,2 (om kommunen har fler invånare än 50 000) och 1 för kommuner med invånarantal däremellan. De flesta avgiftsposter i taxan regleras med n-faktorn.

Kommunfullmäktige kan besluta att n-faktorn ska vara lägre eller högre beroende på ytterligare förhållanden än invånarantal, som t.ex. justering med hänsyn till SKL:s kommungruppsindelning, dock alltid med beaktande av självkostnadsprincipen.

Tyresö kommun beräknas uppnå 50 000 under 2019, därför ser vi att det är nödvändigt att höja n-faktorn till 1,2 enligt första stycket. Enligt SKL:s kommungruppsindelning tillhör Tyresö kategorin ”storstadsnära”, vilket också möjliggör för en höjning tidigare än när vi är 50 000 invånare. Att vara storstadsnära innebär bl.a. att kommunen behöver täcka upp för ett normalt sett högre löneläge än landsbygdskommuner, trycket på byggande/planering och hård konkurrens om kompetens är också parametrar som driver upp kostnaderna för kommuner i storstadsnära lägen, speciellt i en bransch med högkonjunktur. Är man storstadsnära kan också lokalkostnader tänkas vara högre.

Mät- och karttaxan

Tabellen nedan visar utfall för intäkter för mät- och kartenheten år 2017 och budget för intäkterna år 2018. De markerade raderna har koppling till taxan och summeras till 1 045 000 kr för utfall 2017 och 1 050 000 kr för budget 2018. Om dessa intäkter ökar med 10 % i samband med att n-faktorn höjs från 1.1 till 1.2 så motsvarar det en ökning med ca 100 000 kr för mät- och kartenheten.

Mät- och kartenhetens intäkter	Utfall 2017	Budget 2018
Nybyggnadskartor	640	700
Husutsättning	19	100
Lägeskontroll	329	200

Övrig mätning (gränsutvisning)	58	50
summa	1045	1050

Nedan beskrivs förändringar i tabeller och utvalda jämförelser redovisas.

Tabell 23 Avgift för nybyggnadskarta

Beräkningsmodell: Avgift = NFK * mpbb * N

Gäller alla kartor: N 2018 = 1.1. Nytt värde N 2019 = 1,2

Förenklad nybyggnadskarta: NFK 2018 = 110. Nytt värde 130

Utdrag ur kartdatabasen: NFK 2018 = 20. Nytt värde NFK = 40

Föreslaget pris 2019 är i tabellen nedan beräknat utifrån ett oförändrat värde på milliprisbasbeloppet (mPBB=44,8)

Prisjämförelse (kr):

Tomtyta <1999 kvm	Fullständig nybyggnadskarta	Förenklad nybyggnadskarta	Utdrag ur kartdatabasen
<i>Tyresö förslag 2019</i>	9946	6989	2150
<i>Tyresö 2018</i>	9117	5421	986
<i>Nacka 2018</i>	11310	8410	2900
<i>Haninge 2018</i>	9078	6355	2723
<i>Huddinge 2018</i>	9315	8280	2070

Tabell 24 Utstakning

Föreslaget pris 2019 är i tabellen nedan beräknat utifrån ett oförändrat värde på milliprisbasbeloppet (mPBB=44,8) och N=1,2. Momsfritt.

Prisjämförelse (kr):

	Huvudbyggnad – finutstakning, nybyggnad (4 hörn). (byggnadsarea 1-199 kvm)	Finutstakning av komplementbyggnad – Nybyggnad garage/uthus till en- och tvåbostadshus (4 hörn). (byggnadsarea 15- 199 kvm)
<i>Tyresö förslag 2019</i>	8333	3763
<i>Tyresö 2018</i>	7638 ¹	3450 ²
<i>Nacka 2017</i>	10640/8120 ³	
<i>Haninge 2018</i>	9612	4005
<i>Huddinge 2018</i>	8280	5175

¹Pris för grovutstakning eller finutstakning. Vid samtidig beställning av grov- och finutstakning reduceras priset för grovutstakning med 50 %.

²Pris för grovutstakning eller finutstakning.

³Rabatterat pris på finutstakning om Nacka kommun även utfört grovutstakning.

Tabell 25 Lägeskontroll

Föreslaget pris 2019 är i tabellen nedan beräknat utifrån ett oförändrat värde på milliprisbasbeloppet (mPBB=44,8) och N=1,2. Moms 25 % tillkommer.

Prisjämförelse (kr):

	Lägeskontroll av nybyggnad (4 hörn) (byggnadsarea 1-199 kvm)
<i>Tyresö förslag 2019</i>	4032
<i>Tyresö 2018</i>	3696
<i>Nacka 2018</i>	timdebitering
<i>Haninge 2018</i>	4005
<i>Huddinge 2018</i>	Ca 3800

Tabell 27 Avgift för gränsutvisning

Föreslaget pris 2019 är i tabellen nedan beräknat utifrån ett oförändrat värde på milliprisbasbeloppet (mPBB=44,8) och N=1,2. Moms 25 % tillkommer.

Prisjämförelse (kr):

	Utvisande av gräns	Tillägg per punkt utöver den första
<i>Tyresö förslag 2019</i>	2419	538
<i>Tyresö 2018</i>	2218	493
<i>Nacka 2018</i>	timdebitering	timdebitering
<i>Haninge 2018</i>	2403	534
<i>Huddinge 2018</i>	timdebitering	timdebitering