

Tyresö kommun

Martin Fahlman  
bygglovschef

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2015-03-18

1 (8)

Diarienummer  
2015BNS0157/051

Kommunfullmäktige

## **Revidering av plan- och bygglovtaxa 2015**

### **Förslag till beslut**

Kommunfullmäktige godkänner ändringarna i plan- och bygglovtaxan.

Åke Skoglund  
samhällsbyggnadschef

Martin Fahlman  
bygglovschef

### **Sammanfattning**

Kommunens gällande plan- och bygglovtaxa är i behov att revideras och justeras. Den nuvarande taxan har inte reviderats sen den togs fram av Sveriges kommuner och landsting (SKL) 2011. Förvaltningen har avvaktat en justering då SKL har informerat om att arbete med en rekommenderad taxa pågår. Förvaltningen gör nu bedömningen att revidering av taxan inte längre bör avvaktas utan föreslår en justering.



## Beskrivning av ärendet

Nu gällande plan- och bygglovtaxa fastställdes av kommunfullmäktige den 14 april 2011. Sveriges kommuner och landsting (SKL) har under en lång period arbetat med att ta fram ett nytt förslag till rekommenderad taxa för plan, bygglov och mät- och kartverksamheterna men arbetet har ännu inte resulterat i något förslag som går att tillämpa.

Förvaltningen har nu därför sett över och justerat taxan för att bättre motsvara verksamhetens kostnader samt få en tydligare och mer rättvis bygglovavgift i överensstämmelse med grannkommuner.

Vid framtagande av förslaget till ny taxa har förvaltningen gjort jämförelser för avgifter i samband med bygglovs- och planavgifter mot Huddinge, Haninge och Nacka. Vid jämförelsen kan konstateras att Tyresö kommun bygglovsavgifter i de flesta fall är lägre än de andra kommunernas, se tabell nedan. Jämförelsen bör dock ses som ungefärlig då kommunerna har olika förutsättningar när det gäller bebyggelse typer t.ex.

Tabell 1.

Nybyggnad av en- och tvåbostadshus kräver mer arbete än SKL's tidiga beräkning i bygglovsfasen men framförallt i anmälanfasen med tekniskt samråd, startbesked, arbetsplatsbesök, slutbesked och slutsamråd. Avgiften anpassas också till nivåer som är ligga närmre grannkommunerna.

Avgiften för tillbyggnader höjs med 2848 kr för att bättre motsvara arbetsinsatsen i ärendet som oftast är stor i förhållande till åtgärden storlek. Detta är mycket p.g.a. de krav som plan- och bygglagen ställer på handläggningen som var svår för SKL att förutse när lagen kom den 2 maj 2011.

Nybyggnad av komplementbyggnad och fritidshus regleras också för att på samma sätt som ovanstående åtgärder bättre anpassas till lagens krav på handläggning/arbetsinsats och grannkommuner. Hanteringen för en komplementbyggnad skiljer sig inte mycket från nybyggnation av en- och tvåbostadshus i bygglovsfasen.

Inglasning av balkong och uterum höjs till samma nivå som kostnaden för att glasa in 5 balkonger och uppåt. Handläggningen av en balkong skiljer sig inte mot handläggningen av 5 balkoner men arbetsinsatsen är relativt stor.

#### Tabell 2 (attefall)

Avgifter höjs generellt till ett fast pris som blir samma för alla åtgärder. Tidigare har vi tillämpat tidsersättning för att efter tid hitta en rimlig nivå att lägga avgiften på när vi vet hur mycket tid som läggs ner i dessa typer av ärenden. Det blir också enkelt för invånaren att veta avgiften jämfört med tidsersättning. Tillkommande avgift tas också ut för ev. tekniskt samråd och arbetsplatsbesök till självkostnadspris.

#### Tabell 3

Innebär helt nya poster i taxan som idag saknas men som det funnits ett stort behov av. Detta till ett självkostnadspris.

#### Tabell 4.

Tabellen visar på vad den totala kostnaden blir där det också ska tas ut detaljplanavgifter i samband med bygglovavgifter.

Planavgiften för en- och tvåbostadshus revideras helt för att bli mer rättvis, tydligare och enklare. Istället för uträkning med planfaktor som ändå ger ett fast pris för nybyggnad respektive tillbyggnad/ändring tas istället planavgift ut per BTA + OPA för nybyggnad, tillbyggnad och ändring för huvudbyggnad samt komplementbebyggelse (t.ex. uthus och garage) oavsett storlek enligt:

- 80 sek/ BTA + OPA för byggnader mindre än 25 kvm
- 120 sek/ BTA + OPA för byggnader större än 25 kvm

## Jämförelse med andra kommuner av befintlig taxa

	Tyresö	Necka	Heninge	Huddinge
1-2 bost.hus Nybyggnad	Beroende på storlek 130-199: 18 512 200-299: 23 140	Beroende på storlek. 100-199: 27 810 200-499: 36 450	Beroende på storlek. 80+: 28 537 180+: 35 949	Beroende på storlek 100-199: 20 368 200-299: 25 454
1-2 bost.hus Tillbyggnad	Beroende på storlek 15-50: 5 696 50-129: 12 015	Beroende på storlek. 0-30: 9 180 30+: 16 200-19 100	Beroende på storlek 15+: 9 027 40+: 12 230	Beroende på storlek 0-50: 6 195 50-129: 13 217
Återkallad ansökan	Tidsersättning alt. 25% av bygglovkost. Snittkostnad: 800	1080 Vid handläggning mer än två timmar: 4050	2097	Tidsersättning alt. 25% av bygglovkostnaden
Avvisad ansökan	890	1620	-	979
Inglasning av balkong	2892	5940	5824	3182
Anmälan eldstad/VA	1113	1620	1630	1224
Nybyggnad komplementbygg	0-50: 2670	0-30: 9180	15+: 6407	0-50: 2904

ÅTEFALL	Tyresö	Necka	Heninge	Huddinge
Komplement- bostadshus 25 kvm	Timdebitering Snittkostnad: 2500	10 260 + 3780 vid tekniskt samråd	0-15: 4193 15-25: 6407	- Framgår inte
Komplement- byggnad 25 kvm	Timdebitering Snittkostnad: 2500	6480	0-15: 4193 15-25: 6407	- Framgår inte
Tillbyggnad 15 kvm	Timdebitering Snittkostnad: 2500	3780	5824	- Framgår inte
Inredande av ytterligare en bostad i ett enbostadshus	Timdebitering Snittkostnad: 2500	8640	(3728)	- Framgår inte

Förslag på ny taxa bygglov

Tabell 1.

Åtgärd	Nuvarande taxa	Ny taxa från 1/7 2015
<b>1-2 bost.hus Nybyggnad</b>	0-49: 9256 kr (of 4) 50-129: 13 884 kr (of 6) 130-199: 18 512 kr (of 8) 200-299: 23 140 kr (of 10)	13 884 kr (of 6) 23 140 kr (of 10) 25 454 kr (of 11) 30 082 kr (of 13)
<b>1-2 bost.hus Tillbyggnad</b>	15-50: 5696 kr (of 4)	15-50: 8544 kr (of 6)
<b>Nybyggnad komplementbyggnad</b>	<50: 2670 kr (of 2) >50: 5696 kr (of 4)	<50: 5340 kr (of 4) >50: 8544 kr (of 6)

<b>Nybyggnad fritidshus</b>	40-80: 8722 kr (of 4)	40-80: 13 083 kr (of 6)
<b>Återkallad ansökan</b>	Tidsersättning alt. 25% av bygglovkostnaden.	1113 kr (hf 25) Vid tidskrävande ärenden minst 3 timmar 2225 kr (hf 50)
<b>Inglasning av balkong/uterum/uteplats</b>	2892 kr (hf 65)	5785 kr (hf 130)

Tabell 2.

<b>Bygglovsbefriade åtgärder (Attefall) Startbesked och slutbesked för</b>	<b>Nuvarande taxa</b>	<b>Ny taxa från 1/7 2015</b>
<b>Komplementbostadshus 0-25 kvm</b>	Timdebitering	Fast pris 4000 kr
<b>Komplementbyggnad 0-25 kvm</b>	Timdebitering	Fast pris 4000 kr
<b>Tillbyggnad 15 kvm</b>	Timdebitering	Fast pris 4000 kr
<b>Inredande av ytterligare en bostad i ett enbostadshus</b>	Timdebitering	Fast pris 4000 kr
-	-	Om tekniskt samråd eller arbetsplatsbesök krävs för debiteras 2500 kr extra

Tabell 3.

Åtgärd	Nuvarande taxa	Ny taxa från 1/7 2015
Tillkommande arbetsplatsbesök	2225 kr för villa mellan 200-299 kvm.	Fast pris 2500 kr
Tillkommande slutsamråd	-	Fast pris 2500 kr
Tillkommande tekniskt samråd	-	Fast pris 2500 kr
Tillkommande startbesked (etapp)	-	Fast pris 2500 kr
Tillkommande slutbesked (etapp)	-	Fast pris 2500 kr
Interimistiskt slutbesked	-	Fast pris 1500 kr

Tabell 4.

Åtgärd	Nuvarande taxa + planavgift	Ny taxa från 1/7 2015 + planavgift
<b>1-2 bost.hus Nybyggnad</b>	<b>0-49:</b> 9256 kr (of 4) + 53 400 = 62656 <b>50-129:</b> 13 884 kr (of 6) + 53 400 = 67284 <b>130-199:</b> 18 512 kr (of 8) + 53 400 = 71912 <b>200-299:</b> 23 140 kr (of 10) + 53 400 = 76 540	13 884 kr (of 6) + 0-6000 = max 19 884 23 140 kr (of 10) + 6000-15 480 = max 38620 25 454 kr (of 11) + 15 600-23 880 = max 49 334 30 082 kr (of 13) + 24 000- 35 880 = max 65 962 tot

<b>1-2 bost.hus Tillbyggnad</b>	15-50: 5696 kr (of 4)	15-50: 8544 kr (of 6) + 6000
<b>Nybyggnad komplementbyggnad</b>	<50: 2670 kr (of 2) >50: 5696 kr (of 4) + 32 040 = 37736	<50: 5340 kr (of 4) + 5880 = max 11 220 ≥50: 8544 kr (of 6) + 7200 (60kvm)=15744
<b>Nybyggnad fritidshus</b>	40-80: 8722 kr (of 4) + 53 400 = 62122	40-80: 13 083 kr (of 6) + 9600 = max 22683
<b>Återkallad ansökan</b>	Tidsersättning alt. 25% av bygglovkostnaden.	1113 kr (hf 25) Vid tidskrävande ärenden minst 3 timmar 2225 kr (hf 50)
<b>Inglasning av balkong/uterum/ut eplats</b>	2892 kr (hf 65)	5785 kr (hf 130) + ca 2000 = 7785

## Tillägg till taxan

Enklare rivning	50
Installation kommunalt/enskilt VA	25
Avvisad	35

Den fullständiga nya taxan läggs som bilaga innehållande bygglov, plan och mät-kart.