

NÄMNDSYTTTRANDE

Datum 2024-10-09
Dnr 24SBN366

Samhällsbyggnadsnämnden

Justering av bygglovstaxa

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att föreslå kommunfullmäktige att anta förslag till justeringar av avgifterna i bygglovstaxan. Den nya taxan ska gälla från och med 1 januari 2025.

Ärendebeskrivning

Med bygglov avses i detta dokument även marklov, rivningslov, förhandsbesked, strandskyddsdispens, anmälningsärenden m.m.

De avgifter som beskrivs i detta beslutsförslag är avgifter före den årliga indexuppräknings som beslutas av samhällsbyggnadsnämnden.

Enligt 12. kap 10 § i PBL så ska grunderna för hur avgifterna beräknas anges i en taxa som kommunfullmäktige beslutar om.

Gävle kommuns bygglovstaxa bygger på Sveriges kommuners och regioners (SKR) förslag till modell för beräkning av avgifter. Taxemodellen innebär i korthet att en genomsnittlig handläggningskostnad per timme räknas fram och multipliceras med handläggningstiden för den specifika ärendetypen för att få fram avgiften.

$$\begin{array}{r} \text{Handläggnings-} \\ \text{kostnad per timme} \end{array} \quad \times \quad \begin{array}{l} \text{Sammanlagda tiden} \\ \text{för alla moment i den} \\ \text{specifika ärendetypen} \end{array} = \text{Avgift}$$

Den nuvarande bygglovstaxan antogs av kommunfullmäktige 2016 och började gälla 1 januari 2017. Den har reviderats och indexuppräknats flera gånger. Ingen förändring görs i själva grundbeslutet.

Det finns några viktiga finansieringsprinciper som kommunen måste förhålla sig till. Det är 2 kap. 5 § kommunallagen (KL) ger kommuner rätt att ta ut avgifter för tjänster och nyttigheter som de tillhandahåller. För tjänster eller nyttigheter som de är *skyldiga* att tillhandahålla får dock avgifter endast tas ut om det följer av lag eller annan författning, t.ex. plan- och bygglagen (PBL).

Av 12 kap. 8 § i PBL framgår det vad kommunen får ta ut avgifter för. Där nämns de ärendetyper som finns i taxan. För tillsyn enligt PBL och för råd, service och information får en kommun däremot inte ta ut avgifter, denna del av verksamheten ska finansieras med hjälp av skattemedel. Kommunen har emellertid en långtgående serviceskyldighet enligt 6 § i förvaltningslagen.

Det står kommunen fritt att finansiera sin verksamhet med skattemedel. Man är alltså inte skyldig att ta ut avgifter i bygglovsärenden, utan kan välja att helt eller delvis skattefinansiera avgiften.

Den s.k. självkostnadsprincipen som finns i både 12 kap. 10 § PBL och i 2 kap. 6 § KL innebär dock att **en bygglovsavgift inte får överstiga kommunens genomsnittliga kostnad för den typ av besked, beslut eller handläggning som avgiften avser**. Om kommunen tar ut för höga avgifter måste dessa alltså rättas till.

Att taxan ska baseras på genomsnittlig handläggningstid och inte hur mycket tid som läggs på det enskilda ärendet framgår av den s.k. likställighetsprincipen i 2 kap. 3 § KL. Där står det att lika avgift ska utgå för lika prestation om det inte finns sakliga skäl för något annat.

Beslutsmotivering

Syftet med justering av bygglovstaxan är:

- Sänka taxan där avgiften blir för hög i jämförelse med den genomsnittliga handläggningstiden för att inte bryta mot självfinansieringsprincipen.
- Höja taxan där avgiften blir för låg i jämförelse med den genomsnittliga handläggningstiden för att öka egenfinansieringsgraden av den avgift som tas ut.
- Förtydliga oklarheter i taxan.

Beskrivning av de föreslagna ändringarna:

Ändringar av avgifter	
Avgiftstyp	Beskrivning
Nybyggnad >1000 kvm BTA+OPA av byggnader som inte är en- eller tvåbostadshus eller komplementbyggnader	Större byggnationer adderas extra avgift för att täcka in lovprövning, delstartbesked, delslutbesked, fler arbetsplatsbesök, fler slutsamråd m.m. Avgiften blir högre.
Tillbyggnad >1000 kvm BTA+OPA av byggnader som inte är en- eller tvåbostadshus eller komplementbyggnader	Större tillbyggnader adderas extra avgift för att täcka in lovprövning, delstartbesked, delslutbesked, fler arbetsplatsbesök, fler slutsamråd m.m. Avgiften blir högre.
Tidsbegränsat bygglov för uppställning av byggbodas per etablering upp till 10 bodar utanför planlagt område	Avgiften är för hög i jämförelse med den genomsnittliga handläggningstiden. Avgiften blir lägre.
Tillbyggnad av stora enkla byggnader (t.ex. lagertält och lagerlokaler)	Nybyggnad för stora enkla byggnader finns speciell taxa för, men har saknats för tillbyggnad till följd av att "vanlig" avgift för tillbyggnad har tillämpats, vilken har varit för hög i jämförelse med den genomsnittliga handläggningstiden. Avgiften blir lägre.
Tillbyggnad av små enkla byggnader (t.ex. redskapsbodas, kurer, små kiosker, vindskydd och som inte avser komplementbyggnad)	Nybyggnad för små enkla byggnader finns speciell taxa för, men har saknats för tillbyggnad till följd av att "vanlig" avgift för tillbyggnad har tillämpats, vilken har varit för hög i jämförelse med den genomsnittliga handläggningstiden. Avgiften blir lägre.
Anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av pumpstationer och andra likartade åtgärder	Pumpstationer och andra liknande åtgärder läggs till så att det blir samma avgift som för transformatorstationer eftersom handläggningstiden är densamma för dessa typer av anläggningar. Avgiften blir lägre.
Strandskyddsdispens	Handläggningen av strandskyddsdispenser har blivit svårare, fler detaljer måste granskas inför prövning. Avgifterna blir högre.

Övriga ändringar	
Avgiftstyp	Beskrivning
- "Rabatten" för flera åtgärder inom samma ansökan - Nytt lov inom ramen för tidigare beviljat bygglov inom lovens giltighetstid - Avslag, avskrivning, avvisning	Hur rabatten för flera åtgärder inom ansökan ska beräknas och hur timdebitering ska tas ut behöver förtydligas, vilket även gäller avgiften för nytt lov inom ramen för tidigare beviljat bygglov inom lovens giltighetstid. Även hur beslut om avslag, avskrivning, avvisning debiteras behöver bli tydligare för kunden.

Jämförelse av avgifter						
Avgiftstyp	Gävle Nuvarande avgift	Gävle Förestagen avgift	Uppsala Taxa från 2024-01-01	Eskilstuna Taxa från 2023-03-02	Örebro Taxa från 2024-01-01	Norrköping Taxa från 2024-01-01 Sid 3(5)
Nybyggnad >1000 kvm BTA+OPA av byggnader som inte är en- eller tvåbostadshus eller komplementbyggnader	101-1000 kvm: 56 100 kr (planenl) 71 400 kr (avvikelse) 95 600 kr (utanf dp) 1001-5000 kvm: 92 200 kr (planenl) 107 400 kr (avvikelse) 131 700 kr (utanf dp) 5001-10000 kvm: 107 400 kr (planenl) 122 700 kr (avvikelse) 146 900 kr (utanf dp) ≥10001 kvm: 136 500 kr (planenl) 151 800 kr (avvikelse) 176 022 kr (utanf dp)	101-1000 kvm: 56 100 kr (planenl) 71 400 kr (avvikelse) 95 600 kr (utanf dp) Därutöver (≥1001 kvm): 47 100 kr tillkommande avgift per påbörjat 5000-intervall	1001- 2000 kvm: 160 700 kr 4001-6000 kvm: 303 800 kr 11001-15000 kvm: 615 900 kr Därutöver: 101 200 kr extra för varje 5000-intervall	1001-5000 kvm: 77 100 kr (planenl) 85 100 kr (avvikelse) 85 100 kr (utanf dp) ≥ 5001 kvm: 101 000 kr (planenl) 113 000 kr (avvikelse) 113 000 kr (utanf dp)	1001-5000 kvm: 71 250 kr (planenl) 78 750 kr (avvikelse) 78 750 kr (utanf dp) ≥ 5001 kvm: 93 750 kr (planenl) 101 250 kr (avvikelse) 101 250 kr (utanf dp)	1000-4999 kvm: 94 991 kr (planenl) 97 812 kr (avvikelse) 100 320 kr (utanf dp) ≥5000 kvm: 110 039 kr (planenl) 112 860 kr (avvikelse) 115 368 kr (utanf dp)
Tillbyggnad >1000 kvm BTA+OPA av byggnader som inte är en- eller tvåbostadshus eller komplementbyggnader	501-1000 kvm: 72 800 kr (planenl) 83 200 kr (avvikelse) 90800 kr (utanf dp) ≥1001 kvm: 88 000 kr (planenl) 98 406 kr (avvikelse) 98 406 kr (utanf dp)	501-1000 kvm: 72 800 kr (planenl) 83 200 kr (avvikelse) 90800 kr (utanf dp) Därutöver (≥1001 kvm): 23 600 kr tillk. avgift per påbörjat 5000-intervall	1001- 2000 kvm: 160 700 kr 4001-6000 kvm: 303 800 kr 11001-15000 kvm: 615 900 kr Därutöver: 101 200 kr extra för varje 5000-intervall	1001-5000 kvm: 62 500 kr (planenl) 70 400 kr (avvikelse) 70 400 kr (utanf dp) ≥ 5001 kvm: 81 100 kr (planenl) 89 100 kr (avvikelse) 89 100 kr (utanf dp)	1001-5000 kvm: 57 500 kr (planenl) 65 000 kr (avvikelse) 65 000 kr (utanf dp) ≥ 5001 kvm: 75 000 kr (planenl) 85 500 kr (avvikelse) 85 000 kr (utanf dp)	>5000 kvm: 67 403 kr (planenl) 70 851 kr (avvikelse) 70 851 kr (utanf dp)
Tidsbegränsat bygglov för uppställning av byggbodas per etablering upp till 10 bodar utanför planlagt område	41 600 kr	26 300 kr	16 400 kr (per styck?)			
Tillbyggnad av stora enkla byggnader (t.ex. lagertält och lagerlokaler)	101-500 kvm: 48 500 kr (planenl) 58 900 kr (avvikelse) 58 900 kr (utanf dp) 501-1000 kvm: 72 800 kr (planenl) 83 200 kr (avvikelse) 90 800 kr (utanf dp)	10 400 kr (planenl) 15 900 kr (avvikelse) 15 900 kr (utanf dp)				18 497 kr (planenl) 19 437 kr (avvikelse) 19 437 kr (utanf dp)
Tillbyggnad av små enkla byggnader (t.ex. redskapsbodas, kurer, små kiosker, vindskydd och som inte avser komplementbyggnad)	10 400 kr (planenl) 15 900 kr (avvikelse) 15 900 kr (utanf dp)	8 300 kr (planenl) 9 700 kr (avvikelse) 9 700 kr (utanf dp)				2 822 kr (planenl) 2 822 kr (avvikelse) 2 822 kr (utanf dp)
Anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av pumpstationer och andra likartade åtgärder	23 600 kr (planenl) 29 800 kr (avvikelse) 52 700 kr (utanf dp)	10 400 kr (planenl) 13 200 kr (avvikelse) 13 200 kr (utanf dp)				
Strandskydd - Lovpliktiga och anmälningspliktiga åtgärder inom etablerad tomt	4 900 kr	6 900 kr	6 975 kr	13 300 kr	11 875 kr	8 465 kr
- Åtgärder som inte är lovpliktiga eller anmälningspliktiga - Byggnader och andra lov- eller anmälningspliktiga anläggningar utanför etablerad tomt	7 600 kr	8 300 kr	11 160 kr	13 300 kr	11 875 kr	4 076 kr - 8 465 kr
	7 600 kr	8 300 kr	11 160 kr	13 300 kr	11 875 kr	6 584 kr - 11 600 kr

I tabellen på föregående sida jämförs de justerade avgiftstyperna med avgifterna i de kommuner som ingår i nätverket "7-stad" och som tar ut avgifter enligt samma taxemodell som Gävle kommun. Alla kommuner har dock inte samma uppdelning av avgiftstyper, vilket gör att vissa avgifter inte kan jämföras på ett bra sätt.

Jämförelsen visar att Gävles avgifter i vissa fall ligger lägre även efter justeringen medan vissa avgifter kommer att ligga högre.

Konsekvenser för kunden

För riktigt stora nybyggnader och tillbyggnader så ökar avgiften för att motsvara den genomsnittliga handläggningstiden. Dessa projekt genomförs oftast av stora byggaktörer och byggprojekten delas ofta upp i olika etapper. Detta arbetssätt gagnar kunden, men arbetssättet innebär också att kommunen får betydligt större kostnader för bland annat den tekniska prövningen än vad som idag tas ut i avgift. Fler andra städer, bl.a. Stockholm och Uppsala har denna typ av taxekonstruktion. För större enkla konstruktioner finns en egen avgift då prövningen av dessa inte är lika omfattande.

Avgiften för strandskyddsdispenser blir något högre med anledning av att prövningen har blivit svårare och oftare kräver ett platsbesök. I jämförelse med andra kommuner ligger Gävle kommuns avgift för strandskyddsprövningen lågt.

Avgiften för byggbodan utanför planlagt område är oskäligt hög och motsvarar inte den genomsnittliga handläggningstiden. Genom förslaget om sänkt avgift blir det billigare för kunden.

Tillbyggnad av stora enkla byggnader (t.ex. lagertält, lagerlokaler) och för små enkla byggnader (t.ex. redskapsbodan, kurer, små kiosker, vindskydd) har idag en för hög avgift. Genom förslaget om sänkt avgift kommer det att bli billigare för kunden.

Den avgift som tas ut för prövningen av pumpstationer och andra likande åtgärder är idag för hög. Förslaget om sänkt avgift gör att det blir billigare för kunden.

Konsekvenser för kommunen

De föreslagna justeringarna rör enbart ett fåtal ärenden per år. Den ekonomiska konsekvensen blir därför marginell och de budgeterade intäkterna kommer inte att påverkas.

Gävle kommuns medborgare och företagare ska kunna känna förtroende för kommunen och därför är det viktigt att kommunen har en aktuell taxa där man inte tar ut för höga avgifter, men inte heller för låga avgifter för att inte tära på skattemedel.

Årlig översyn

Taxan måste hållas aktuell för att uppfylla självkostnadsprincipen och för att säkerställa egenfinansieringsgraden. Att analysera avgiftsnivåerna och följa upp dem i förhållande till kostnader för handläggning bör därför göras minst en gång/år.

Verkställande av beslutet

De nya avgifterna föreslås börja gälla från 1 januari 2025 även om det finns en risk att beslutet inte har vunnit laga kraft. Beslutet om taxa kan överklagas genom laglighetsprövning. Om antagandebeslutet upphävs efter överklagande kan avgifter som tagits ut med stöd av den nya taxan då behöva återbetalas. Enligt SKRs jurister finns det däremot inget hinder mot att tillämpa en antagen taxa innan beslutet har vunnit laga kraft (13 kap 14 § kommunallagen).

Livsmiljö Gävle

Anna Tengqvist
Bygglovchef

Bilagor:

- Taxetabeller från 2025-01-01
- Taxetabeller från 2024-01-01