

NÄMNDSYTTTRANDE

Datum 2023-11-09
Dnr 23SBN419

Samhällsbyggnadsnämnden

Justering av bygglovstaxa

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

1. att föreslå kommunfullmäktige att anta förslag till justering av avgifterna i bygglovstaxan. Nya taxan ska gälla från 1 mars 2024.
2. att föreslå kommunfullmäktige att flytta taxan för kart, mät och GIS till ett eget taxedokument.

Ärendebeskrivning

Med bygglov avses i detta dokument även marklov, rivningslov, förhandsbesked, strandskyddsdispens, anmälningsärenden m.m. Bygglovstaxan inkluderar taxa för både bygglov och kart, mät och GIS.

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.

Av 12 kap. 8 § i plan- och bygglagen (PBL) framgår det därför vad kommunen får ta ut avgifter för. För allmän tillsyn enligt PBL och för råd, service och information får en kommun inte ta ut avgifter, denna del av verksamheten måste alltså 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.

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.

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

Taxan 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.

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

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

Beslutsmotivering, taxa gällande bygglov

Justeringar som föreslås:

- För att inte bryta mot självfinansieringsprincipen så sänks taxan där avgiften blir för hög i jämförelse med genomsnittlig handläggningstid.

I dagens taxa så tas samma avgift ut för tillbyggnad av komplementbyggnad som tillbyggnad av enbostadshus, men granskningen av den senare är mycket mer omfattande. Taxan behöver därför sänkas för tillbyggnad av komplementbyggnad.

Taxan för tidsbegränsade bygglov för byggbodar sänks eftersom den oftast inte motsvarar nedlagd handläggningstid. Speciellt tydligt blir det när flera byggbodar ska sättas upp samtidigt, då blir avgiften för hög.

- För att få en högre grad av egenfinansiering av avgifter så höjs taxan i de ärendetyper där avgiften blir för låg i jämförelse med den genomsnittliga handläggningstiden.

En analys av taxan visar att de avgifter som kommunen tar ut inte är helt egenfinansierade, eftersom dagens avgiftsnivåer inte täcker nedlagd handläggningstid. När taxan infördes så gjordes en tidsuppskattning för varje moment i bygglovsprocessen. Den tidsuppskattningen har visat sig stämma bra i de ärenden som inte kräver en mer ingående granskning. Många ärenden kräver dock mer tid i själva granskningsmomentet (bygglovsprövningen) då PBL är svårtolkad och rättspraxis har kommit att bli avgörande hur lagtexten ska tolkas. Eftersom tidsuppskattningen för detta moment har utgått från lägst antal granskningstimmar för en viss ärendetyp, så behöver den justeras för att istället utgå från ett medianvärde, d.v.s. en genomsnittlig handläggningstid.

Det finns en rabatt i den nuvarande taxan för tillhörande komplementbyggnader vid nybyggnad av enbostadshus, tvåbostadshus och fritidshus förutsatt att de ingår i samma ansökan. Denna rabatt tas bort för att få en högre egenfinansieringsgrad av avgiften. Dock betalar man enbart 50% av avgiften eftersom administration, lokalisering, prövning, hörande av grannar o.s.v. kan göras tillsammans med huvudåtgärden.

- Taxa för anmälningspliktig takkupa (s.k. attefallstakkupa) saknas i taxan och läggs därför till.
- En rabatt införs i taxan gällande fasadändring i form av solenergianläggningar. Det är i första hand en klimatfrämjande åtgärd, men delar av avgiften behöver i så fall finansieras med hjälp av skattemedel.

De föreslagna justeringarna medför dessa ändringar i taxan (se taxetabeller):

Ärendetyp		Förslag	Tidigare
Del av avgiften som avser genomsnittlig bygglovsprövning (inkl. förhandsbesked och anmälningsärenden) – justering av granskningstid i alla ärendetyper	Högsta ökning	78 timmar	71 timmar
	Lägsta ökning	1½ timme	1 timme
För samtliga avgifter gäller att om ärendet innehåller fler än en åtgärd ska full avgift tas ut för den mest tidskrävande åtgärden. En tilläggsavgift tas ut motsvarande 50 % av den näst tidskrävande åtgärdens avgift. För resterande åtgärder utgår ingen ytterligare avgift. Gäller inte flera småhus och skyltar som särregleras i rad 1.16 och tabell 3 – översta raden		50% av avgiften	0 kr
Tillbyggnad av komplementbyggnad – ändring i rad 1.22-1.24	Planenligt	6 500 kr	16 900 kr
	Liten avvikelse	9 100 kr	22 100 kr
	Utanför planlagt område	6 500 kr	22 100 kr
Anmälningspliktig takkupa (attefall) – nya rader 8.30-8.31	Med tekniskt samråd	13 000 kr	-
	Utan tekniskt samråd	6 500 kr	-
Fasadändring med solenergianläggning, utan tekniskt samråd - nya rader 1.29-1.30	Planenligt	3 300 kr	4 600 kr
	Liten avvikelse	4 600 kr	5 900 kr
Tidsbegränsat bygglov för uppställning av byggbodas per etablering upp till 10 bodas – nya rader 2.46-2.49	Planenligt	18 700 kr	14 600 kr/st
	Liten avvikelse	21 500 kr	20 100 kr/st
	Utanför planlagt område	41 600 kr	40 900 kr/st
	Per styck för uppställning av fler än 10 byggbodas, i en och samma ansökan	2 800 kr	

I nästa tabell jämförs avgifterna för några ärendetyper mellan de kommuner som ingår i nätverket ”7-stad” och som tar ut avgifter enligt samma taxemodell som Gävle kommun. För att kunna göra en rättvis jämförelse så ska 6,4 % läggas till avgifterna i de andra kommunerna, eftersom de visar avgifter för 2023 och inte är indexuppräknade. De flesta kommuner gör en årlig indexuppräknings av taxan och inför 2024 är denna procentsats 6,4 %. I tabellen nedan är Gävle kommuns avgifter redan indexuppräknade för 2024.

Jämförelsen visar att Gävles avgifter generellt kommer att ligga något lägre även efter justeringen, med undantag för vissa ärendetyper.

Ärendetyp	Gävle 2024 års taxa (förslag)	Uppsala 2023 års taxa	Eskilstuna 2023 års taxa	Örebro 2023 års taxa	Norrköping 2023 års taxa
Nybyggnad av ett en- eller tvåbostadshus, planenligt	34 700 kr	34 300 kr	36 250 kr	35 000 kr	28 796 kr
Nybyggnad komplementbyggnad, utan tekniskt samråd, planenligt	9 700 kr	10 500 kr	13 750 kr	12 500 kr	5 759 - 12 341 kr
Tillbyggnad enbostadshus, utan tekniskt samråd, planenligt	9 700 kr	10 500 kr	13 750 kr	12 500 kr	6 034 - 9 873 kr
Tillbyggnad komplementbyggnad, utan tekniskt samråd, planenligt	6 900 kr	7 900 kr	13 750 kr	12 500 kr	4 388 kr
Fasadändring enbostadshus, utan tekniskt samråd planenligt	5 500 kr	4 000 kr	11 250 kr	6 875 kr	5 211 kr
Nybyggnad attefallskomplementbyggnad, utan tekniskt samråd	6 900 kr	5 900 kr	6 250 kr	6 875 kr	4 338 kr
Nybyggnad attefallsbostadshus, med tekniskt samråd	16 000 kr	8 600 kr	20 000 kr	14 375 kr	16 729 kr
Nybyggnad flerbostadshus. 500 kvm, planenligt	56 100 kr	77 700 kr	43 750 kr	42 500 kr	60 061 kr
Förhandsbesked, utanför planlagt område	28 400 kr	17 100 - 27 600 kr	25 000 kr	23 125 - 33 125 kr	19 472 kr

De gråmarkerade avgifterna beräknas ligga högre än Gävle kommuns avgifter när de andra kommunerna har indexuppräknat avgifterna med 6,4 %

Konsekvenser kundnöjdhet

Det framkommer tydligt i undersökningen nöjd-kund-index (NKI) att handläggningstiden, från det att man lämnar in sitt ärende tills man får ett beslut, har stor påverkan på hur nöjd kunden är med bygglovsprocessen. Genom att avgifterna bidrar till ökad egenfinansiering av ärenden så ger det möjligheter för bygglovsenheten att ha rätt bemanning för att snabba på processerna, vilket kommer att höja NKI och ge effekter på företagsklimatet.

Konsekvenser arbetsmiljö

Att avgifterna blir helt egenfinansierade kan arbetsmiljömässigt leda till positiva effekter genom att man kan möjliggöra en bra bemanning. Det finns en stressproblematik inom enheten som särskilt visar sig när ärendemängden är hög. Tiden räcker då inte till att både uppfylla lagkraven på handläggningstider i PBL och samtidigt uppfylla förvaltningslagens krav på god service.

Konsekvenser ekonomi

Den ekonomiska konsekvensen av att öka egenfinansieringsgraden är svår att bedöma eftersom ändringen slår olika beroende på hur stor del av tiden som avser granskning. En analys visar en trolig intäktsökning på ca 800 000 kr över helåret vilket motsvarar ca 5% ökning av avgiftsintäkterna. Intäkterna kommer att behöva följas upp för att säkerställa självkostnadsprincipen.

Den föreslagna rabatten för fasadändring i form av solenergianläggning ger en liten kostnadsökning för kommunen. De flesta solpaneler är bygglovsbefriade, men för vissa solpaneler krävs bygglov. Det är därför endast ca 30 ärenden per år som berörs, vilket innebär en kostnadsökning för kommunen på ca 40 tkr.

Beslutsmotivering, taxa inom kart, mät och GIS

Taxan för de produkter och tjänster som tillhandahålls av kommunens kartmät- och GIS-enhet behöver ändras för att kunna tillhandahålla andra typer av produkter och tjänster än de som erbjuds idag.

Taxan flyttas till ett eget taxedokument eftersom de produkter och tjänster som erbjuds inte bara används i bygglovsärenden, utan även ärenden rörande t.ex. detaljplaner och miljöärenden.

Förändringar som föreslås:

- “Förenklad nybyggnadskarta” utgår då produkten har i stort sett samma innehåll som en normal nybyggnadskarta, vilket innebär att den ej behövs.
- Grundavgift för normal nybyggnadskarta sänks, men kompletteras med en avgift per extra 500 kvm.
- Dagens “Kartutdrag” utgår och ersätts av “Enkel nybyggnadskarta” som har anpassats efter kundernas och bygglovsprocessens behov.
- Dagens “Förenklat kartutdrag” byter namn till “Kartutdrag” och avgiften justeras för att täcka nedlagd tid för kontroll.
- Ny avgift för granskning av egenutvecklad nybyggnadskarta. Avgiften tas ut per timme.
- Taxorna som gäller inom kart, mät och GIS flyttas till ett eget taxedokument.

De föreslagna justeringarna (underst) medför dessa ändringar i taxan jämfört med 2023 års taxa (överst):

Upprättande av nybyggnadskarta		
Ärendetyp		Avgift
Normal nybyggnadskarta - ny huvudbyggnad - (en yta om max 2000 kvm inventeras, mäts in och levereras på karta)	För en- och tvåbostadshus	9 300 kr
	För annat än en- och tvåbostadshus	13 700 kr
Förenklad nybyggnadskarta - komplementbyggnad >50kvm och oftast tillbyggnad >50 kvm samt mindre byggnader som placeras <2 meter från fastighetsgräns - (en yta om max 2000 kvm inventeras och levereras på karta)	För komplement- eller tillbyggnad till en- och tvåbostadshus	6 800 kr
	För komplement- eller tillbyggnad till annat än en- och tvåbostadshus	9 300 kr
Kartutdrag till grund för bygglov - komplementbyggnad och tillbyggnad <50kvm som placeras >2 meter från fastighetsgräns - (en yta om max 2000 kvm levereras på karta)	För komplement- eller tillbyggnad till alla typer av hus	2 500 kr
Förenklat kartutdrag till grund för anmälan/bygglov	Enklare ändringar, t.ex eldstad, fasadändringar.	600 kr
Tillägg per tillkommande fastighet i samma ansökan (och samma bygglov)	Normal NBK	4 700 kr
	Förenklad NBK	2 200 kr
	Kartutdrag	600 kr

2023 års taxa

Upprättande av nybyggnadskarta		
Ärendetyp		Avgift
Normal nybyggnadskarta - ny huvudbyggnad - (en yta om max 2000 kvm inventeras, mäts in och levereras på karta). Kontroll av fastighetsgränser, detaljplan, ledningar, ledningsrätter, servitut, gemensamhetsanläggningar, höjdstick, kontroll av skyddat vattenområde, skyddad bebyggelse. (Levererasalternativ PDF, DWG eller pappersformat)	Utanför detaljplanlagt område	7 900 kr
	Innanför detaljplanlagt område	10 200 kr
Kostnadstillägg där en större yta än 2000 kvm har inventerats, mäts in och levererats. Kostnadstillägg per tillkommande 500 kvm med en maxtaxa på 50.000 kr		1 000 kr
Enkel nybyggnadskarta för komplementbyggnad och tillbyggnad. En yta om max 2000 kvm inventeras, mäts in och levereras. (Levererasalternativ PDF, DWG eller pappersformat)	Utanför detaljplanlagt område	3 500 kr
	Innanför detaljplanlagt område	4 600 kr
Kartutdrag till grund för anmälningsärenden och enklare ärenden t.ex. Attefall, plank, installation av bergvärme/enskilt avlopp. Kartan kontrolleras inte i fält ett utdrag från databasen görs. (Levererasalternativ PDF, DWG eller pappersformat).		1 000 kr
Revidering av nybyggnadskarta. En nybyggnadskarta är giltig för revidering i 3 år. Har det gått mer än 3 år behöver en helt ny karta beställas. Vid revidering krävs att ingen förändring ovan mark har gjorts.		2 600 kr
Granskning av egenutvecklad nybyggnadskarta		Timdebitering

Föreslagen taxa från 2024-03-01



Konsekvenser

Genom att justera taxan som gäller inom kart, mät och GIS så kan verksamheten tillhandahålla andra typer av produkter och tjänster än de som erbjuds idag vilket innebär att kartprodukterna bättre möter dagens behov.

Justeringen ger i stort sett oförändrade intäkter men verksamheten får täckning för nedlagd kostnad för rätt produkt.

Merparten av kunder för nybyggnadskartor får sänkta avgifter då avgiftsdifferentiering per kvadrat meter införs för större områden.

Livsmiljö Gävle

Anna Tengqvist
Bygglovchef

Annelie Höök
Enhetssamordnare kart & mät

Bilagor:

- Taxetabeller bygglov from 2024-03-01
- Taxetabeller kart, mät och GIS from 2024-03-01