

Utlåtande 2015:85 RII (Dnr 120-935/2015)

Reviderad taxa för stadsbyggnadsnämnden

Hemställer från stadsbyggnadsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Taxa för stadsbyggnadsnämndens verksamhet fastställs i enlighet med stadsbyggnadsnämndens förslag enligt bilaga 1 till utlåtandet, att gälla från och med den 1 oktober 2015.
2. Justering av stadsbyggnadsnämndens intäkter och kostnader görs i samband med kommunfullmäktiges budget 2016.
3. Grundbeloppet fastställs till 60 kronor, att gälla från och med den 1 oktober 2015.

Föredragande borgarrådet Roger Mogert anför följande.

Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden fick i kommunfullmäktiges budget 2015 i uppdrag att göra en översyn av plan- och bygglovstaxorna för att säkerställa intäktsfinansieringen av verksamheterna. Stadsbyggnadsnämnden har i maj 2015 godkänt förslag till reviderad taxa för stadsbyggnadsnämnden och överlämnat förslaget till kommunfullmäktige för fastställande.

De föreslagna förändringarna avser i huvudsak planverksamheten och bygglovverksamheten, och består framför allt av justerade timpriser till följd av löneutveckling, men även andra justeringar.

Stadsbyggnadsnämnden prognostiserar en intäktsökning med fem till sju procent från bygglovsavgifter och sex till åtta procent från planavgifter per halvårsperiod, förutsatt en oförändrad ärendeingång.

Beredning

Ärendet har initierats av stadsbyggnadsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret ser generellt positivt på stadsbyggnadsnämndens ansats att debitera samtliga kostnader för detaljplanearbetet, inklusive kostnader för program och särskilda utredningar. Det är dock av vikt att säkerställa självkostnadsprincipen som innebär att avgiften inte får vara högre än kommunens gensomsnittliga kostnader samt att den föreslagna taxan styr mot effektiv hantering av nämndens verksamhet.

Mina synpunkter

Stockholm är en stad i ständig tillväxt. Fler och fler invånare söker sig till vår stad och med det följer behoven av fler bostäder och ett ökat byggande. Vi har satt upp ambitiösa byggplaner för de närmaste åren, med ett mål om 40 000 nya bostäder till 2020. För att nå klara detta behöver stadsbyggnadsnämnden erforderliga resurser för att klara den strategiska planeringen och en effektiv och rättssäker hantering av detaljplaner och bygglov.

De föreslagna förändringarna av taxor för plan- och bygglov innebär en justering som gör att stadens intäkter för plan- och bygglovskostnader bättre matchar de faktiska kostnaderna för desamma. Detta bidrar i förlängingen till bättre förutsättningar för staden att nå de uppsatta bostadsbyggnadsmålen.

I övrigt hänvisar jag till stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Bilagor

1. Taxa stadsbyggnadsnämnden.
2. Formler för beräkning av avgifter.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Taxa för stadsbyggnadsnämndens verksamhet fastställs i enlighet med stadsbyggnadsnämndens förslag enligt bilaga 1 till utlåtandet, att gälla från och med den 1 oktober 2015.
2. Justering av stadsbyggnadsnämndens intäkter och kostnader görs i samband med kommunfullmäktiges budget 2016.
3. Grundbeloppet fastställs till 60 kronor, att gälla från och med den 1 oktober 2015.

Stockholm den 26 augusti 2015

På kommunstyrelsens vägnar:
KARIN WANNGÅRD

Roger Mogert

Ulrika Gunnarsson

Remissammanställning

Ärendet

De föreslagna förändringarna i stadsbyggnadsnämndens taxa avser i huvudsak planverksamheten och bygglovverksamheten. Nämnden har även beslutat om justering av det så kallade grundbeloppet. Inom stadsmätningsavgifter föreslås vissa redaktionella ändringar.

De föreslagna förändringarna består framför allt av justerade timpriser till följd av löneutveckling, men även andra justeringar.

Stadsbyggnadsnämnden prognostiserar en intäktsökning med fem till sju procent från bygglovsavgifter och sex till åtta procent från planavgifter per halvårsperiod (10 till 14 respektive 12 till 17 procent per helår), förutsatt en oförändrad ärendeingång.

Plan

Timpriset för planhandläggare föreslås höjas från 1 030 kronor till 1 150 kronor, en ökning med 12 procent.

Kostnader för program och särskilda utredningar föreslås läggas till planavgiften, i syfte att täcka kostnader för handläggningen.

Det fasta priset för planändringar för en- och tvåbostadshus, 50 000 kronor, föreslås ersättas med den faktiska självkostnaden. I genomsnittsfallet innebär detta 120 000 kronor för en planändring av detta slag, det vill säga en genomsnittlig prisökning på 70 000 kronor.

Kostnaden för planbesked förslås vara 14 000 kronor, en ökning med 12 procent från nuvarande 12 500 kronor.

Bygglov

Timpriset för bygglovhandläggare föreslås höjas från 930 till 1 020 kr, en ökning med 10 procent.

Till följd av ändringar i plan- och bygglagen, som infördes 2 juli, som innebär bygglovsbefrielse för vissa åtgärder för en- och tvåbostadshus föreslås nya avgifter för dessa åtgärder.

Avgiften för ny- och tillbyggnad för mycket enkla konstruktioner föreslås höjas från 50 procent till 75 procent, och en ny avgift för debitering av återtagen ansökan efter kommunikering föreslås införas.

Grundbeloppet föreslås höjas från 57 kr till 60 kr, en ökning med 5,3 procent.

Samtliga ändringar föreslås gälla från 1 oktober 2015.

Stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 21 maj 2015 följande.

1. att godkänna förslaget till reviderad taxa för stadsbyggnadsnämndens verksamhet
2. att överlämna förslaget till reviderad taxa för stadsbyggnadsnämndens verksamhet till kommunfullmäktige med hemställan om fastställande.

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande daterat den 11 maj 2015 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund

I Stockholms stads budget och verksamhetsplan för 2015 uppdrog kommunfullmäktige (KF) åt stadsbyggnadsnämnden att utarbeta en ny plan- och bygglovstaxa.

De juridiska förutsättningarna för taxan ges av plan- och bygglagen,

PBL, (2010:900), 12 kap. 8-11 §§. Där anges vilka slags åtgärder som får beläggas med avgift och att de inte får vara högre än vad som motsvarar kommunens genomsnittliga kostnader. Grunderna för beräkning av avgifterna ska anges i en taxa som beslutas av kommunfullmäktige. Avgifterna tas ut av sökanden och det får ske i förskott.

De delar av taxan som inte grundar sig på PBL har stöd i kommunallagen (SFS 1991:900) eller annan speciallagstiftning. I dessa senare fall hänvisas i taxan till respektive lagrum.

Taxejustering inom området bygglovsavgifter

Den 2 juli 2014 infördes ändringar i PBL som innebär bygglovsbefrielse för vissa åtgärder för en- och tvåbostadshus ("Attefallsregler"). Med hänsyn till lagändringen föreslås en ny tabell för dessa åtgärder (Se bilaga 1, tabell 1b).

Avgiften för ny- och tillbyggnad av mycket enkla konstruktioner har höjts från 50 % till 75 %. Anledning är att denna typ av åtgärd varit felaktigt prissatt tidigare. Tillkommande arbetsuppgifter inom bygglovsverksamheten avser främst ökad administration och kungörelse då det inte främst handlar om lovprövning i dessa ärenden, snarare en förenklad genomförandeprocess.

En ny avgift för debitering av återtagen ansökan efter kommunikering av tjänsteutlåtande har införts. Det är idag inte förknippat med någon avgift att återta en ansökan innan beslut.

Med hänsyn till indexuppräknings föreslås en höjning av grundbeloppet (G) från 57 till 60. Höjningen grundar sig på den faktiska löneutvecklingen under de två senaste åren och där timpriset inte följt samma utveckling.

Kontoret bedömer att föreslagna förändringar är motiverade. En snabb jämförelse

med andra kommuner rörande ett antal ärendetyper ger följande resultat. Avgiften för en Carport ändras enligt förslaget från 4 100kr till 6 000kr. Jämfört med Västerås (3 295kr) och Uppsala (4 500kr) ligger Stockholm något högre, men jämfört med Nacka (9 180kr) något lägre. Avgiften för enfamiljshus ändras från 26 950kr till 33 000kr. Jämfört med Västerås (22 519) och Nacka (27 810) ligger Stockholm något högre, men jämfört med Uppsala (35 900kr) något lägre.

Totalt prognostiseras en intäktsökning av bygglovavgifter om 5-7% per halvårsperiod förutsatt en normal ärendeingång.

Utöver detta har några redaktionella förändringar gjorts efter att avdelningen använt taxan och sett behov av några mindre förtydliganden.

Taxejustering inom området planavgifter

Nytt timpris föreslås för handläggning på planavdelningen. Höjningen grundar sig på den faktiska löneutvecklingen under de två senaste åren och där timpriset inte följt samma utveckling. Hård konkurrens råder idag på marknaden om planavdelningens yrkeskategorier vilket har lett till de ökade lönekostnaderna.

Kostnader för program och särskilda utredningar som utgör förutsättning för den kommande planen läggs till planavgiften, i syfte att täcka kostnaden för handläggningen.

Kontoret föreslår att fasta priser för planändringar för en- och tvåbostadshus samt tomtdelningar tas bort. Det fasta priset uppgår idag till 50 000kr. Och om denna subvention tas bort, och ersätts av den faktiska självkostnaden, genererar det en genomsnittlig prisökning om 70 000kr, alltså i genomsnitt totalt 120 tkr för en planändring av ett en- och tvåbostadshus.

Kostnaden för planbesked höjs till 14 000 kr, vilket motsvarar ca 12 tim. arbete. För negativa planbesked utgår avgift enbart om sökanden begär att de ska behandlas av nämnden. För försenade planbesked utgår ingen avgift.

Totalt prognostiseras en intäktsökning av planavgifter om ca 6-8% per halvårsperiod.

Taxejustering inom området stadsmättningsavgifter

Några redaktionella förändringar har gjorts efter att avdelningen använt taxan och sett behov av mindre förtydliganden. Tabell 11, avseende "Digitala kartor/ortofoto/flygbilder i raster- eller vektorformat" har justerats. 3D-byggnadskuber, stadskartan (utan fastighetsgränser) och Tätortskartan utgår då de nu är "öppna data" och därmed avgiftsfria.

Likaså har tabell 12 justerats enligt ovan med hänsyn till "öppna data" och därmed får stockholmskartan avgiften justerad till den lägre nivån.

Tryckta kartor utgår då den inte längre tillämpas.

Taxejustering övrigt

Höjning av grundbeloppet (G).

Grundbeloppet anpassar avgifterna till stadsbyggnadskontorets kostnadsnivå vad gäller personal och lokaler. En beräknad kostnadsökning 2015 fordrar en justering av grundbeloppet med ca 5,2 % vilket motsvarar en ökning från 57 till 60, med förslaget att gälla från och med den 1 juli 2015.

Beredning

Ärendet har initierats av stadsbyggnadsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 10 juli 2015 har i huvudsak följande lydelse.

Enligt kommunfullmäktiges budget ska 140 000 bostäder byggas under perioden 2010 till 2030 och 40 000 till 2020. Detta innebär en för Stockholm historiskt sett mycket hög byggtakt. Stadsbyggnadsnämnden har en avgörande roll för att dessa mål ska kunna uppnås.

Den täta staden innebär allt mer komplicerade ärenden. Stadsbyggnadsnämnden behöver attrahera kompetenta medarbetare på en hårt konkurrensutsatt marknad, och utveckla nya metoder för bland annat områdesplanering. Mot denna bakgrund har stadsbyggnadsnämnden i kommunfullmäktiges budget 2015 fått i uppdrag att se över taxan för nämndens verksamhet. Senast taxan justerades var år 2012.

Stadsledningskontoret konstaterar att stadsbyggnadsnämndens kostnadstäckningsgrad har ökat över åren, från drygt 40 procent år 2007 till 56 procent år 2014. Exkluderas bostadsanpassningsverksamheten, som inte är avgiftsfinansierad, har kostnadstäckningen ökat från drygt 60 procent till cirka 80 procent. Detta har kunnat ske dels genom effektivisering av nämndens verksamhet och dels genom införande av en taxa med möjlighet att teckna så kallade planavtal som givit ökade möjligheter till effektiv resursallokering.

De senaste åren har framför allt planverksamheten haft en förhållandevis hög kostnadstäckningsgrad som enligt stadsbyggnadsnämnden förklaras av retroaktiva intäkter från den tidigare plantaxan som tas ut vid bygglovsgivning, till skillnad från den rådande taxan som innebär löpande avgiftsuttag. Att det under ett antal år parallellt funnits planer som finansieras enligt den gamla taxan med retroaktiva intäkter har dock medfört en högre intäktsfinansieringsgrad än vad som kan förväntas på sikt.

Stadsbyggnadsnämnden har jämfört taxenivåerna inom området bygglovsavgifter med Uppsala, Nacka och Västerås för dels en carport och dels ett enfamiljshus, med slutsatsen att den föreslagna taxan ligger något högre i vissa fall, men i något fall även något lägre. Stadsledningskontoret har kompletterat jämförelsen med Göteborgs stad och konstaterar att den föreslagna avgiften för carport respektive enfamiljshus ligger högre jämfört med Göteborg.

Stadsledningskontoret konstaterar att föreslagna taxejusteringar ligger i linje med

nämndens uppdrag och bidrar till ökade förutsättningar att nå bostadsbyggnadsmålen. Stadsledningskontoret ser generellt positivt på stadsbyggnads ansats att debitera samtliga kostnader för detaljplanearbetet, inklusive kostnader för program och särskilda utredningar. Det är dock av vikt att säkerställa självkostnadsprincipen som innebär att avgiften inte får vara högre än kommunens gensomsnittliga kostnader samt att den föreslagna taxan styr mot effektiv hantering av nämndens verksamhet. Detta är särskilt angeläget då den föreslagna taxan bedöms ligga något högre i jämförelse med andra kommuner. Stadsbyggnadsnämnden bör därför utveckla metoder att följa upp och styra kostnadseffektiviteten i verksamheten, och det är också av vikt att komplettera med kvantitativ uppföljning, då en höjning av taxan ska säkerställa både god kvalitet och hög takt i genomförandet. . Det ska dock tilläggas att plan- och bygglovshanteringen i den täta staden med höga bostadsbyggnadsmål innebär komplicerade ärenden och behov av att utveckla arbetssätt för bland annat dialog samt utrymme att bedriva ett kontinuerligt kvalitetsarbete.

Stadsledningskontoret konstaterar slutligen att justering av nämndens budget till följd av beslut om ändrad taxa får hanteras i samband med upprättande av kommunfullmäktiges budget för 2016.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige beslutar att taxa för stadsbyggnadsnämndens verksamhet fastställs i enlighet med stadsbyggnadsnämndens förslag enligt bilaga 1, samt att grundbeloppet fastställs till 60 kronor, att gälla från och med den 1 oktober 2015.