

Diarienummer
2017KSM0444

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 2018.

Stadsbyggnadsförvaltningen



Sara Kopparberg
Stadsbyggnadschef



Helena Swahn
Mät- och kartchef



Ida Olén
Chef detaljplaneringsenheten

Sammanfattning

Revidering av tidersättning.
Justering av n-faktorn.
Justering av faktorer i några tabeller.

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

Beskrivning av ärendet

Nu gällande plan- och bygglovtaxa fastställdes av kommunfullmäktige 2016-06-16. Översyn av taxan ska ske årligen. Stadsbyggnadsförvaltningen har nu genomfört denna översyn och bedömt att den behöver revideras avseende bland annat tidersättning, n-faktorn, princip för planavgift som tas ut i förskott och justeringar i tabeller gällande mät- och kartuppdrag.

Tidersättning

Efter en översyn av tidersättningen har det konstaterats att förvaltningens kringkostnader har ökat såsom personalkostnader och lokalkostnader. Jämförelse av tidersättning 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 tidersättning är utformat på flera olika sätt. Nuvarande tidersättning i Tyresö motsvarar en medelnivå i jämförelse med exempelvis Huddinge, Nacka, Nynäshamn, Solna, Stockholm och Värmdö.

För att bättre motsvara verksamhetens kostnader föreslås en höjning av timpriset om 150 kr per löneintervall. Detta görs i Tabell 2 Tidersättning.

Tilläggskostnaderna i tabellen föreslås oförändrade.

Tabell 2 Tid ersättning

I timkostnaden ingår alla normala kringkostnader, inklusive kostnader för lokaler.

Löneintervall (månadslön), kr	Timpris 2017	Timpris 2018
-21 999	650	800
22 000-27 999	750	900
28 000-33 999	850	1000
34 000-39 999	950	1100
40 000-45 999 -	1 050	1200
46 000-	1 250	1400

Tilläggs kostnader	Pris (Kronor)
Mätning sinstrument	350 kr/mätuppdrag
Transport	100 kr/mätuppdrag

Justering av n-faktorn

Justeringsfaktor N har i syfte att anpassa avgiftsnivån till förhållanden inom kommunen. Faktor N 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.

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

Tyresö kommun beräknas vara ca 49 000 invånare 2018 och över 50 000 året efter det, därför ser vi att det är nödvändigt att succesivt höja n-faktorn till 1,1 (+10%) redan nästa år och enligt SKL:s förslag till 1,2 när vi är över 50 000 invånare. Enligt SKL:s kommungruppsindelning tillhör Tyresö kategorin

”storstadsnära”, vilket 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.

Plantaxan

Princip för planavgift som tas ut i förskott

Förvaltningen har övergått till att månadsvis fakturera planavgift som tas ut i förskott och dessa betalningsprinciper regleras via planavtal. Principen föreslås därför utgå ur taxan.

Mät- och karttaxan

Tabellen nedan visar utfall för intäkter för mät- och kartenheten år 2016 och budget för intäkterna år 2017. De markerade raderna har koppling till taxan och summeras till 1 054 000 kr för utfall 2016 och 950 000 kr för budget 2017. Om dessa intäkter ökar med 10 % i samband med att justeringsfaktorn N höjs så motsvarar det en ökning med ca 100 000 kr för mät- och kartenheten.

Mät- och kartenhetens intäkter	Utfall 2016	Budget 2017
Detaljplanavgift	1 001	430
Kartor externt	434	500
Ersättning VA-verket	150	150
Nybyggnadskartor	648	700
Husutsättning	71	100
Lägeskontroll	294	100
Fastighetsbildningsförrättning	187	300
Övrig mätning (gränsutvisning)	41	50
Tot intäkter	2 826	2 330

Nedan beskrivs förändringar i tabeller och utvalda jämförelser redovisas.

Tabell 23 Avgift för nybyggnadskarta

Namnet för förenklad nybyggnadskarta förtydligas genom att ersätta ”enkel” med ”förenklad”.

Föreslaget pris 2018 är i tabellen nedan beräknat utifrån ett oförändrat värde på milliprisbasbeloppet (mPBB=44,8) och N=1,1. Momsfritt.

Prisjämförelse (kr):

Tomtyta <1999 kvm	Fullständig nybyggnadskarta	Förenklad nybyggnadskarta	Utdrag ur kartdatabasen
<i>Tyresö förslag 2018</i>	9117	5421	986
<i>Tyresö 2017</i>	8288	4928	896
<i>Nacka 2017</i>	10920	8120	2800
<i>Haninge 2017</i>	9078	6355	2723
<i>Huddinge 2017</i>	7392	5420	986
<i>Stockholm 2017</i>	>8050		

Tabell 24 Utstakning

Föreslaget pris 2018 är i tabellen nedan beräknat utifrån ett oförändrat värde på milliprisbasbeloppet (mPBB=44,8) och N=1,1. Momsfritt.

Prisjämförelse (kr):

	<i>Huvudbyggnad – finutstakning, nybyggnad (4 hörn). (byggnadsarea 1-199 kvm)</i>	<i>Finutstakning av komplementbyggnad – Nybyggnad garage/uthus till en- och tvåbostadshus (4 hörn). (byggnadsarea 15-199 kvm)</i>
<i>Tyresö förslag 2018</i>	7638 ¹	3450 ²
<i>Tyresö 2017</i>	6944 ¹	3136 ²
<i>Nacka 2017</i>	10640/8120 ³	
<i>Haninge 2017</i>	9612	4005
<i>Huddinge 2017</i>	7638	3450
<i>Stockholm 2017</i>	8913/14088 ⁴	

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.

⁴Olika priser beroende på om det är enkla eller komplicerade förhållanden.

Tabell 25 Lägeskontroll

Föreslaget pris 2018 är i tabellen nedan beräknat utifrån ett oförändrat värde på milliprisbasbeloppet (mPBB=44,8) och N=1,1. Moms 25 % tillkommer.

Prisjämförelse (kr):

	Lägeskontroll av nybyggnad (4 hörn) (byggnadsarea 1-199 kvm)
<i>Tyresö förslag 2018</i>	3696
<i>Tyresö 2017</i>	3360
<i>Nacka 2017</i>	timdebitering
<i>Haninge 2017</i>	4005
<i>Huddinge 2017</i>	3696
<i>Stockholm 2017</i>	8913/14088 ⁵

⁵Olika priser beroende på om det är enkla eller komplicerade förhållanden.

Tabell 26 Avgift för tillfälligt nyttjande av digital geografisk information

Priset för nyttjanderätt av ortofoto behöver uppdateras då den nuvarande taxan inte innehåller ortofoto med dagens upplösning (8 cm). Vi prisjämförelsen noterades en stor spridning av priser bland kommuner. Mät- och kartenheten anser att en höjning av faktorn KF från 0,05 till 0,2 anses rimlig. Det ger då ett pris på ca 10 kr/ha.

Föreslaget pris 2018 är i tabellen nedan beräknat utifrån ett oförändrat värde på milliprisbasbeloppet (mPBB=44,8) och N=1,1. Efter kontroll med ekonomienheten så rättas även momssatsen från 6 % till 25 %. 25 % ska tillämpas för digitala produkter och det är vad tabellen avser. En skillnad i

vilken momssats som tillämpas i olika kommuner upptäcktes vid prisjämförelsen.

Prisjämförelse:

<i>kommun</i>	<i>Pris (kr/ha)</i>	<i>upplösning</i>	<i>insamlingsår</i>
<i>Tyresö förslag 2018</i>	9,9	0,08	2015
<i>Tyresö 2017</i>	2	0,2/0,08	2015
<i>Haninge 2017</i>	8,3	8 cm	?
<i>Botkyrka 2017</i>	10	12 cm	2012
<i>Stockholm 2017</i>	5,5	10 cm	2014-2016
<i>Huddinge 2017</i>	4,9	10 cm	?
<i>Nacka 2017</i>	56	?	?
<i>Södertälje 2017</i>	323	16 cm	2010

Tabell 27 Avgift för gränsutvisning

Faktor PF justeras upp från 30 till 50 för utvisande av första punkten.

Arbetstiden för dessa uppdrag är svår att uppskatta då det som alla andra mätuppdrag blir mer tidskrävande under komplicerade förhållanden såsom tät vegetation och kuperad terräng. En mycket grov uppskattning är att det tar fyra timmar med förberedelser, mätning, markering, efterkontroll och fakturering om arbetet gäller gränsutvisning av 3 punkter. Detta skulle enligt tidersättningen i taxan (med tilläggskostnader för mätninginstrument (350 kr) och transport (100kr)) ge: $4h * 1000 \text{ kr} + 350 \text{ kr} + 100 \text{ kr} = 4450 \text{ kr}$

Att jämföra med priset $2464 + 3 * 493 = 3943 \text{ kr}$ för tre punkter enligt förslaget pris i tabell 27.

Föreslaget pris 2018 är i tabellen nedan beräknat utifrån ett oförändrat värde på milliprisbasbeloppet (mPBB=44,8) och N=1,1. Moms 25 % tillkommer.

Prisjämförelse (kr):

	Utvisande av gräns	Tillägg per punkt utöver den första
<i>Tyresö förslag 2018</i>	2464	493
<i>Tyresö 2017</i>	1344	448
<i>Nacka 2017</i>	timdebitering	
<i>Haninge 2017</i>	2403	534
<i>Huddinge 2017</i>	1478	493
<i>Stockholm 2017</i>	7763/12938 ⁶	863/1438 ⁶

⁶Olika priser beroende på om det är enkla eller komplicerade förhållanden.

Tabell 29 Avgift för grundkarta

Faktor Q tas bort från beräkningsformeln då värdet inte anges för tabellen.

Tabell 30 Avgift för koordinatförteckning och punktskiss

Tabellen utgår då det tar för mycket administration att debitera för detta underlag. Enheten kan inte heller garantera att dessa mätpunkter finns kvar. Det är en hjälp att kunder hör av sig till oss om någon mätpunkt är borta eller skadad.

Tabell 31 Avgift för analoga kartprodukter

Tabellen byter namn till tabell 30 eftersom tidigare tabell 30 utgår.