



Datum

2023-03-23

Vår referens

Göran Blomé

Strateg

goran.blome@malmo.se

Tjänsteskrivelse

Ny taxa för stadsbyggnadsnämnden verksamhet SBN-2023-205

Sammanfattning

Detta ärende utgör förslag till stadsbyggnadsnämndens taxa från 1 juli 2023. Det förslag till taxa som framgår av denna tjänsteskrivelse jämte bilaga föreslås gälla från 2023-07-01. (om ärenden hinner hanteras av kommunstyrelse/ kommunfullmäktige senast per juni)

Stadsbyggnadsnämnden gav vid sammanträdet den 23 mars 2022 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att utreda och analysera nuvarande taxa för stadsbyggnadsnämndens verksamheter i syfte att undersöka möjligheten att utveckla en ny taxa i enlighet med rekommendationer från Sveriges Kommuner och Regioner (SKR). Stadsbyggnadsnämnden har ansvar för att bereda underlag för stadsbyggnadsnämndens taxa före beslut i kommunfullmäktige.

Översynens syfte var att lämna förslag på revidering av gällande taxa som är tydlig, pedagogisk och transparent för sökande, vilket är ett led i nämndens arbete med serviceinriktad myndighetsutövning. Syftet var även att förslaget ska följa SKR:s rekommendationer där nedlagd tid snarare än ytor är grunden till avgifterna för bygglovprocessen samt möjliggöra ett jämnare intäktsflöde för planavgifter. En förenklad taxekonstruktion bedöms också göra tillämpningen av taxan enklare vilket säkerställer principen om likabehandling.

De förändringar som föreslås innebär att taxan för bygglovsverksamheten baseras på Sveriges Kommuner och Regioners (SKR) standardtaxa och att taxan för detaljplaner förändras från att utgå från byggrättens bruttoarea (BTA) till en tidsbaserad taxa. I föreslagen taxa ingår övergångsbestämmelser som syftar till att undvika onödigt osäkerhet avseende avgiftsuttag för kunder. Dessa bestämmelser anger att ny taxa föreslås gälla ärenden inkomna efter det datum då taxan träder i kraft.

Önskade effekter

Ett mål för översynen är en taxa som är tydlig, pedagogisk och transparent samt att full kostnadstäckning erhålls för den avgiftsfinansierade verksamheten men också ett led i nämndens arbete med serviceinriktad myndighetsutövning. Taxans utformning utgår från att ärendena ska debiteras utifrån nedlagd arbetsinsats snarare än ytor och faktorer.

Inom bygglovsverksamheten bedömer förvaltningen att föreslagen taxa är neutral på totalen mot nuvarande taxa med viss omfördelning av avgifter mellan ärendetyper så att avgiften utgår från ärendets arbetsinsats. Detta innebär att avgiften för vissa ärendetyper kan bli något högre medan avgifter för andra ärendetyper blir något lägre. Generellt sett kommer ärenden som inne-

håller mycket stora ytor att få en lägre avgift medan ärenden av mindre omfattning och/eller med mindre ytor kommer att få en högre avgift.

Inom planverksamheten kommer avgiften att spegla kommunens arbetsinsats för arbetet för aktuell detaljplan eller områdesbestämmelse. Idag baseras avgiftsuttaget i huvudsak på yta. I vissa fall kan ny taxa innebära att avgiften för en viss plan blir oförändrad men i andra fall kan avgiften komma att bli både högre och lägre beroende på planens komplexitet och omfattning. Avgiften som debiteras är individuell för varje enskilt ärende. En taxa som utgår från arbetsinsats och debiteras löpande kommer att ge nämnden ett jämnare intäktsflöde som inte styrs utifrån när planens olika skeden beslutas som fallet är idag. Detta kommer att ge nämnden en mer stabil finansiering som är sammankopplad med när arbetsinsatsen inträffar. Stadsbyggnadsnämndens taxa ska generera intäkter som finansierar nämndens självkostnad för verksamheten samt ett jämnare intäktsflöde och stabil finansiering mellan åren. De avgifter som debiteras för detaljplanearbete, bygglov med mera utgör ofta en liten andel av den samlade investeringsutgift som exploatering och byggnation ger upphov till. Avgifterna är också av en gångskaraktär och sällan återkommande.

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner förslag till taxa för stadsbyggnadsnämndens verksamhet, enligt bilaga 1.
2. Stadsbyggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige att delegera årlig indexjustering av taxan enligt PKV (prisindex för kommunal verksamhet) till stadsbyggnadsnämnden.

Beslutsunderlag

- G-Tjänsteskrivelse SBN 2023-03-30 Ny taxa SBN verksamhet
- Rapport SBN 2023-03-30 Ny taxa SBN

Beslutsplanering

Stadsbyggnadsnämnden 2023-03-30

Beslutet skickas till

Kommunfullmäktige

Ärendet

Med stöd av 12 kap 10 § plan- och bygglagen (PBL) beslutar kommunfullmäktige att anta bilagda taxa för prövning enligt plan- och bygglagen. Kommunfullmäktige kan inte delegera rätten att besluta om taxan till nämnd. Stadsbyggnadsnämnden har att ta ställning till de förändringar som föreslås som innebär att taxan för bygglov är utarbetad utifrån SKR:s standardtaxa och att taxan för detaljplaner förändras från att ha varit en taxa som tidigare utgått från byggrättens bruttoarea (BTA) till en tidsbaserad taxa.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Mot bakgrund av den omfattande stadsutveckling som pågår i Malmö behöver den kommunala verksamheten anpassas i omfattning och karaktär. För att skapa rätt ekonomiska förutsättningar för stadens verksamheter är det också av avgörande betydelse att rätt avgiftsfinansiering sker för stadens utförda arbete. Nuvarande taxa, timpriser och konstruktion beslutades 17 oktober 2019.

Stadsbyggnadsnämnden gav vid nämndssammanträdet den 23 mars 2022 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att utreda och analysera nuvarande taxa för stadsbyggnadsnämndens verksamheter i syfte att undersöka möjligheten att utveckla en ny taxa i enlighet med rekommendationer från Sveriges Kommuner och Regioner (SKR).

Bakgrunden till detta uppdrag var att ta fram ett förslag på en revidering av gällande taxa så att den blir tydlig, pedagogisk och transparent för sökande som ett led i nämndens arbete med serviceinriktad myndighetsutövning, minska sårbarheten vid förändringar i ärendetyper, möjliggöra en jämnare intäktsflöde samt säkerställa korrekt finansiering av den taxefinansierade verksamheten. En förenklad taxekonstruktion bedöms också göra tillämpningen av taxan enklare vilket säkerställer principen om likabehandling.

De förändringar som föreslås innebär att taxan för bygglovsverksamheten baseras på SKR:s standardtaxa och att taxan för detaljplaner förändras från att tidigare ha varit en taxa baserat på byggrättens bruttoarea (BTA) till en tidsbaserad taxa.

Översynen av taxan har gjorts i flera steg. En omvärldsbevakning för hur storstädernas taxa är uppbyggd, ett utredning- och analysarbete för att identifiera den genomsnittliga handläggstiden för olika ärendetyper samt en bräkning för handläggningskostnad för stadsbyggnadsnämndens verksamhet. Utifrån omvärldsbevakningen och utredning- och analysarbetet har förvaltningen tagit fram ett förslag på ny taxa för stadsbyggnadsnämnden.

Om förslag till taxa

Denna taxa gäller för stadsbyggnadsnämndens verksamhet förutom den kommunala lantmäterimyndighetens verksamhet som följer det statliga lantmäteriets taxa.

Allmänna regler om kommunala taxor

Avgifterna tas ut i enlighet 12 kap 8–11 §§ plan- och bygglagen PBL, plan- och byggförordningen PBF (2011:338), 2 kap 5 § Kommunallagen KL (2017:725) och Miljöbalken (1998:808) om inget annat anges. Kommunerna ges rätt att ta ut avgifter så att kommunen kan täcka kostnaderna för alla åtgärder som normalt ingår i ärenden om lov eller anmälan. Även arbete med detaljplanering kan finansieras genom avgifter. Avgifterna är avsedda att täcka kommunens självkostnad för den aktuella myndighetsutövningen eller tjänsten. För tjänster som kommunerna är skyldiga att tillhandahålla får avgifter dock endast tas ut om det följer av lag eller annan författning.

Taxan och dess tillämpning utgår från kommunallagens principer; självkostnadsprincipen, likställighetsprincipen och retroaktivitetsförbud. Grunderna för hur avgifterna beräknats anges i taxan.

Enligt förslag i bilagda taxedokument, ska stadsbyggnadsnämndens taxa baseras på prisindex för kommunal verksamhet (PKV) och ska indexjusteras årligen. Denna indexjustering föreslås att kommunfullmäktige delegerar till stadsbyggnadsnämnden att utföra årligen.

Handläggningskostnad per timme

Handläggningskostnaden motsvarar stadsbyggnadsnämndens självkostnad för utfört arbete. Kostnaden beräknas enligt den handläggningstid (antal timmar) som erfordrats för arbetet och en genomsnittlig timkostnad för handläggningen. Vid beräkning av självkostnaden ska alla relevanta kostnader tas med. Exempel är kostnader för egen personal, it-kostnader, köpta tjänster och lokalkostnader. Även verksamhetens andel av gemensamma kostnader räknas med.

Om åtgärd inte kan hänföras till särskild grupp i taxetabellerna, beslutar stadsbyggnadsnämnden om skälig avgift grundad på ersättning för nedlagd tid. Syftet är bland annat att säkerställa ersättning för nedlagt arbete vid förändrade förutsättningar avseende lagstiftning, regelförändringar, nya ärendetyper med mera.

Analys mellan nuvarande taxa och förslag till ny taxa

Bygglov, förhandsbesked och anmälan

I nuvarande taxa finansieras bygglovverksamheten i huvudsak med taxeintäkter och bedöms i huvudsak ha god kostnadstäckning. Den översyn som förvaltningen genomfört har syftat till att åstadkomma en mer rättvis avgiftsfördelning där avgiften för respektive ärende baseras på bedömd genomsnittlig handläggningstid samt ärendets förutsättningar i övrigt. Vid en jämförelse mellan nu gällande taxa och föreslagen taxa framgår att avgift avseende byggnader med stora ytor kommer att få lägre avgifter medan byggnader med små ytor kommer att få högre avgift. Denna justering i avgift speglar ärendenas handläggningstid baserat på omfattning, komplexitet och genomförande i övrigt.

Nedan redovisas ett antal typexempel som visar på skillnader mellan nuvarande taxa för 2023 (nuvarande taxa) och den taxa som föreslås gälla från 2023-07-01 (ny taxa).

Tabell: Jämförelse mellan nuvarande lovtaxa och förslag till lovtaxa för typärenden.

| Nybyggnad av enbostadshus (Tomt 3 999 kvm & Byggnad 100-199 kvm) | Nya taxan | Nuvarande taxa |
|---|------------------|-----------------------|
| Nybyggnadskarta | 17 238 | 24 343 |
| Avgift lov | 15 912 | 18 228 |
| Avgift beräkning | 2 652 | 3 719 |
| Avgift genomförande | 24 531 | 21 830 |
| Avgift utstakning | 7 956 | 8 791 |
| Avgift lägeskontroll | 3 978 | 4 057 |
| Summa | 72 267 | 80 968 |

| Tillbyggnad med tekniskt samråd (Tomt 3 999 kvm & Byggnad 50 kvm) | Nya taxan | Nuvarande taxa |
|--|------------------|-----------------------|
| Ingen nybyggnadskarta krävs - endast utdrag av primärkarta | Ingen avgift | Ingen avgift |
| Avgift lov | 11 934 | 5 953 |
| Avgift beräkning (om nära tomträns) | 1 326 | 2 705 |
| Avgift genomförande | 10 608 | 6 762 |
| Avgift utstakning (om nära tomträns) | 5 304 | 7 438 |
| Avgift lägeskontroll (om nära tomträns) | 3 978 | 3 719 |
| Summa | 33 150 | 26 577 |

| Nybyggnad av flerbostadshus (4 000- 5 999 kvm tomt & 2 518 kvm) | Nya taxan | Nuvarande taxa |
|--|------------------|-----------------------|
| Nybyggnadskarta | 21 216 | 32 458 |
| Avgift lov | 75 582 | 151 412 |
| Avgift beräkning | 6 630 | 6 762 |
| Avgift genomförande | 99 450 | 123 700 |
| Avgift utstakning | 13 260 | 17 852 |
| Avgift lägeskontroll | 7 956 | 8 047 |
| Summa | 224 094 | 340 230 |

| Ny/ tillbyggnad av enkel karaktär (max 20 kvm) | Nya taxan | Nuvarande taxa |
|--|------------------|-----------------------|
| Ingen nybyggnadskarta krävs - endast utdrag av primärkarta | Ingen avgift | Ingen avgift |
| Avgift lov | 6 630 | 3 454 |
| Avgift beräkning | Ingen avgift | Ingen avgift |
| Avgift genomförande | 1 989 | Ingen avgift |
| Avgift utstakning | Ingen avgift | Ingen avgift |
| Avgift lägeskontroll | Ingen avgift | Ingen avgift |
| Summa | 8 619 | 3 454 |

| Mur och plank (inkl bullerplank & stödmur) | Nya taxan | Nuvarande taxa |
|--|------------------|-----------------------|
| Ingen nybyggnadskarta krävs - endast utdrag av primärkarta | Ingen avgift | Ingen avgift |
| Avgift lov | 6 630 | 25 72-6541 |
| Avgift beräkning | Ingen avgift | Ingen avgift |
| Avgift genomförande | 1 989 | 0- 6615 |
| Avgift utstakning | Ingen avgift | Ingen avgift |
| Avgift lägeskontroll | Ingen avgift | Ingen avgift |
| Summa | 8 619 | 2 572 - 13 156 |

| Fasadändring, utan tekniskt samråd | Nya taxan | Nuvarande taxa |
|--|------------------|-----------------------|
| Ingen nybyggnadskarta krävs - endast utdrag av primärkarta | Ingen avgift | Ingen avgift |
| Avgift lov | 6 630 | 1 984 |
| Avgift beräkning | Ingen avgift | Ingen avgift |
| Avgift genomförande | 1 989 | 0 |
| Avgift utstakning | Ingen avgift | Ingen avgift |
| Avgift lägeskontroll | Ingen avgift | Ingen avgift |
| Summa | 8 619 | 1 984 |

| Tillbyggnad kontor eller annan byggnad som ej är en- eller tvåbostadshus (Tomt 3 000-3 999 kvm & tillbyggnad 200-499 kvm) | Nya taxan | Nuvarande taxa |
|--|------------------|-----------------------|
| Nybyggnadskarta | 17 238 | 24 343 |
| Avgift lov | 20 947 | 17 901 |
| Avgift beräkning | Ingen avgift | Ingen avgift |
| Avgift genomförande | 21 216 | 29 767 |
| Avgift utstakning | 5 304 | 10 819 |
| Avgift lägeskontroll | 3 978 | 4 733 |
| Summa | 68 683 | 87 564 |

(samtliga belopp anges i kr)

Detaljplan och områdesbestämmelser

Den översyn som förvaltningen genomfört har syftat till att åstadkomma en mer rättvis avgiftsfördelning där avgiften för respektive plan baseras på arbetsinsatsen som krävs. En övergång till taxa baserat på tid snarare än BTA kommer att möjliggöra att respektive plans avgift baseras på den faktiska arbetsinsats planen kräver utifrån förutsättningar och komplexitet. En tidbaserad taxa möjliggör också ett jämnare intäktsflöde för verksamheten som är kopplat till när arbetet utförts snarare än olika skedens beslut som nuvarande taxa är uppbyggd utifrån.

Det är svårt att göra jämförelser med andra kommuner avseende detaljplaneavgifter baserade på handläggningstid då förutsättningarna för varje enskild plan och varje kommun skiljer sig åt.

Förändringar mellan nuvarande taxa och förslag till ny taxa per område

Bygglov

De förändringar som föreslås innebär att taxan för bygglov är utarbetad utifrån Sveriges Kommuner och Regioners (SKR) standardtaxa. Taxan baseras i huvudsak på beräknad handläggningstid för de olika arbetsmoment som ingår i handläggningen av ett samlat ärende. På så sätt speglar avgiften kostnaden för nedlagd tid och därmed uppnås även full kostnadstäckning för enskilda ärenden och den samlade verksamheten.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

De förändringar som föreslås innebär att taxan för detaljplaner förändras från att ha varit en taxa som tidigare utgått från byggrättens bruttoarea (BTA) till en tidsbaserad taxa. Detta innebär att en exploatör eller annan fysisk eller juridisk person blir debiterad kostnad för faktiskt nedlagd tid för ett aktuellt ärende.

Nybyggnadskartor

Taxan förändras så att tidigare formel för uträkning av aktuell avgift ersätts av kostnaden för bedömd handläggningstid per ärendetyp. På så sätt speglar avgiften kostnaden för nedlagd tid och därmed uppnås korrekt finansiering. I taxedokumentet kommer fast avgift för ärendetyp att framgå vilket gör taxan enkel att förstå för exploatörer och andra juridiska eller fysiska personer samtidigt som den blir enkel att tillämpa för förvaltningen.

Utstakning och lägeskontroll

De förändringar som föreslås innebär att taxan för utstakning och lägeskontroll utgår från ärendetypen och antalet punkter (hörn på byggnad). Taxan förändras så att tidigare formel för uträkning av aktuell avgift ersätts av kostnaden för bedömd handläggningstid per ärendetyp och på så sätt speglar avgiften kostnaden för nedlagd tid. I taxedokumentet kommer fast avgift för ärendetyp att framgå vilket gör taxan enkel att förstå för exploatörer och andra juridiska eller fysiska personer samtidigt som den blir enkel att tillämpa för förvaltningen.

Kartor och geodata

De förändringar som föreslås innebär att taxan för kartbeställningar och geodata förändras så att tidigare formel för uträkning av aktuell avgift ersätts av kostnaden för nedlagd tid för att produ-

cera tjänsten/tjänsterna. Prisuppgift kommer att behöva lämnas i anslutning till beställning av flera tjänster då erläggande av avgift sker genom timdebitering.

Fastighetsrättsliga åtgärder

De förändringar som föreslås innebär inga ändringar i konstruktionen och timdebitering fortsätter.

Stadsbyggnadskontorets bedömning

Stadsbyggnadsnämnden gav vid nämndssammanträdet den 23 mars 2022 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att utreda och analysera nuvarande taxa för stadsbyggnadsnämndens verksamheter i syfte att undersöka möjligheten att utveckla en ny taxa i enlighet med rekommendationer från Sveriges Kommuner och Regioner (SKR). Bakgrunden till detta uppdrag var bland annat att åstadkomma en tydlig och transparent taxekonstruktion som baseras på nedlagd tid.

Taxan har konstruerats så att det ska vara lätt att förstå konstruktionen och lätt att utläsa avgift för olika typer av åtgärder. Den har också utformats med syfte att vara lätt att tillämpa för att säkerställa korrekt debitering och likabehandling. Under arbetet har såväl sökanden till stadsbyggnadskontoret som medarbetaren på stadsbyggnadskontoret varit utgångspunkten vid utformningen av taxan.

Förvaltningen har utformat övergångsbestämmelser i taxan som ska säkerställa att inga sökande orsakas avgiftshöjningar, till följd av ny taxekonstruktion, för ärenden som inkommit innan taxan träder i kraft. Av denna anledning kommer en begränsad del i nuvarande taxa, avseende planavgifter vid bygglov för äldre ärenden, att gälla även i fortsättningen.

Med gällande förslag till taxa gör förvaltningen, mot bakgrund av ovan, sammantaget bedömningen att stadsbyggnadsnämndens nya taxa blir mer tydlig, mer pedagogisk och har en ökad transparens, mer rättvis avgiftsfördelning samt jämnare intäktsflöde för verksamheten.

Ansvariga

Hanna Winsa Avdelningschef

Marcus Horning Stadsbyggnadsdirektör