



Handläggare  
Elisabet Nyberg  
Samhällsbyggnadsavdelningen

Diarienummer  
2016TEN/ 0697

## Förändring av VA-taxan med avseende på anslutning av lägenheter.

### Förslag till beslut

Anläggningsavgiften för anslutning av lägenhet sänks med 10 000 kr. Avgift för framdragningsav servic samt upprättande av förbindelsepunkt höjs med motsvarande belopp.

Ändringen föreslås gälla fr.o.m. 1 januari 2017.

### Beslutsnivå

Kommunfullmäktige

### Sammanfattning

VA- och renhållningsenheten har av kommunfullmäktige fått i uppdrag att belysa anslutningsavgiften för Attefallshus och för lägenhet i flerbostadshus.

Lägenhet definieras i VA-taxan som "ett eller flera utrymmen i byggnad som i upplåtelsehänseende bildar en enhet". De Attefallshus som berörs av lägenhetsavgift är de som kan användas till en fristående bostad och därför är försedda med både toalett och köksenhet. I flerbostadshus erlägger varje lägenhet en lägenhetsavgift. För ändamålen vatten och spillvatten är lägenhetsavgiften enligt 2016 års VA-taxa 72 184 kr.

Med beaktande av att intäkterna från anläggningsavgiften för lägenheter ökar eftersom den inom kommunen byggs fler lägenheter är tidigare beräknat, bedömer samhällsbyggnadsavdelningen att lägenhetsavgiften kan sänkas med 10 000 kr. För att inte VA-kollektivets totala budget ska påverkas negativt av förändring, föreslås att servicavgiften samt förbindelsepunktsavgiften höjs med motsvarande belopp.

Den totala anläggningsavgiften för att ansluta enbart ett enbostadshus blir därmed oförändrad.

### Bakgrund

Värmdös närhet till Stockholm medför att det finns ett allt större intresse att bygga fler bostäder inom kommunen. Både exploatörer och privatpersoner har hört av sig till kommunen med synpunkter på VA-taxan avseende anslutningsavgiften för delen

lägenhet. Avgiften är densamma för att ansluta ett Attefallshus och en lägenhet i ett flerbostadshus och anses i jämförelse med andra kommuner vara hög.

VA- och renhållningsenheten har därför av kommunfullmäktige fått i uppdrag att belysa anslutningsavgiften för Attefallshus och lägenhet i flerbostadshus.

## Ärendebeskrivning

Anläggningsavgiftens storlek ska bestämmas på beräkningsgrunder som innebär att en fastighetsägare inte behöver betala mer än vad som motsvarar fastighetens andel av kostnaden för att ordna VA-anläggningen. Det maximala avgiftsuttaget ska motsvara genomsnittliga kostnaden för utbyggnad av VA (ledningsnät och uppräta förbindelsepunkt, FP) samt därutöver täcka kostnader för installation av vattenmätare, upprättande av abonnentregister, delfinansiering i den allmänna anläggningen och andel av ev. kapacitetsåtgärder i vattenverk/avloppsreningsverk och överföringsledning/huvudledning. Man kan också se det som att man "köper in sig" i en redan fungerande anläggning där det kontinuerligt har gjorts investeringar.

Anläggningsavgiften för anslutning av bostadsfastighet är uppdelad i tre delar.

- a) En avgift avseende framdragning av varje uppsättning servisleddningar till förbindelsepunkt.
- b) En avgift avseende upprättande av förbindelsepunkt.
- c) En avgift per lägenhet.

Lägenhet definieras i VA-taxan som "ett eller flera utrymmen i byggnad som i upplåtelsehänseende bildar en enhet". De Attefallshus som berörs av lägenhetsavgift är de som kan användas till en fristående bostad och därför är försedda med både toalett och köksenhet. I flerbostadshus erlägger varje lägenhet en lägenhetsavgift. För ändamålen vatten och spillvatten är lägenhetsavgiften enligt 2016 års VA-taxa 72 184 kr.

I juli 2014 infördes Attefallsreglerna som bl.a. innebär att de som har ett en- eller tvåbostadshus får, förutom friggeboden, även uppföra ett så kallat Attefallshus på maximalt 25 kvadratmeter. Attefallsreglerna tillåter även att man får inreda ytterligare en bostad i ett enbostadshus (men inte i ett tvåbostadshus eller komplementbostadshus) utan bygglov. I Värmdö kommun har Attefallsreglerna börjat användas av husbyggarentreprenörer på det sätt att de söker bygglov för ett enbostadshus, därefter ansöker de om enligt Attefallsregeln om att göra om det till ett tvåbostadshus samt att därtill bygga ett fristående Attefallshus. En bostadsrättsförening bildas och det hela säljs som tre bostäder. Enligt detaljplanen är det enbostadshus som får byggas. Denna byggnation sker på flera ställen på Värmdö, bl.a. i Mörnäs och Hemmesta.

Bilaga 1 visar exempel på att husentreprenörer har byggt Attefallsbostäder på upp till 42 kvm genom att bygga suterränghus. Eftersom Attefallsbostadshusen kan säljas eller hyras ut som egna bostäder bör lägenhetsavgiften i VA-taxan vara samma som för övriga bostadshus.

Lägenhetsavgiften är en så kallad nyttoparameter. Det är inte storleken på huset eller lägenheten som avgör avgiftens storlek utan nyttan av att utrymmet kan användas som



en helt fristående bostad. Konsekvenser för VA-kollektivet i och med Attefallsreglerna är att antalet boenden inom verksamhetsområdet för VA ökar mer än tidigare beräknat. Det i sin tur innebär tydliga merkostnader i uppdimensionering av ledningar och anläggningar.

## Bedömning

Kommunens anläggningsavgift är beräknad utifrån en uppskattad utbyggnadstakt av enbostadshus och flerbostadshus. Eftersom det nu byggs fler Attefallshus och flerbostadshus än tidigare uppskattat blir intäkterna från lägenhetsavgifterna större, men det innebär även ökade kostnader för uppdimensionering av ledningar och anläggningar.

Med beaktande av ovan, bedömer samhällsbyggnadsavdelningen att lägenhetsavgiften kan sänkas med 10 000 kr. För att inte VA-kollektivets totala budget enligt tidigare beräkningar ska påverkas negativt av denna förändring, föreslås att servisavgiften samt förbindelsepunktsavgiften höjs med motsvarande belopp. Den totala anläggningsavgiften för att ansluta enbart ett enbostadshus blir därmed oförändrad.

## Ekonomiska konsekvenser

VA-kollektivets totala budget bedöms långsiktigt hållbar.

## Konsekvenser för miljön

Inga konsekvenser för miljön.

## Konsekvenser för medborgarna

Avgiften för Attefallshus blir 10 000 kr lägre. Avgiften för att ansluta flerbostadshus blir 10 000 kr lägre per lägenhet, se bilaga 2.

## Konsekvenser för barn

Inga specifika konsekvenser för barn.

## Ärendets beredning

Ärendet har beretts i samråd med Majken Elfström, Gunilla Lundström och Carina Molin.

## Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Biläggs/Biläggs ej
1.	Försäljning av Attefallsbostad	Ja
2.	Taxejämförelse andra kommuner	Ja

## Sändlista för beslutsexpediering

Samhällsbyggnadsavdelningen



Carina Molin  
Avdelningschef

Majken Elfström  
Enhetschef

