



Dnr.KS2023/0001(5)

## Bilaga 4. Ändring av anläggningstaxan § 5.8

### Anläggningstaxa där exploatören bekostar utbyggnaden av den utbyggnad och förstärkning av VA-anläggningen som krävs för att möjliggöra sin exploatering.

I dagens anläggningstaxa under §5.8 erlägger exploatören en anläggningsavgift motsvarande kostnaden för erforderlig VA-utbyggnad/-förstärkning samt en anläggningsavgift 5.1b (del i huvudanläggning) för varje lägenhet inom exploateringen. Enligt §5.8 varierar avgiften 5.1b beroende på vilken typ av bebyggelse som exploatören bygger. Det ger en lägre avgift per bostad vid flerfamiljshus än och exploatören bygger radhus eller enskilda villor.

Då varje ny lägenhet bedöms ha samma behov av att vara en del i huvudanläggningen behövs en ändring i denna paragraf för att få en skälig och rättvis avgift. Förslag på förändring av §5.8 är att där exploatören utöver anläggningsavgift motsvarande faktisk kostnad för VA-utbyggnad/-förstärkning erlägger anläggningsavgift enligt 5.1d (lägenhetsavgift) utan varierande faktor.

#### Ändring av VA-taxan §5.8

Effekten av att gå från del i huvudanläggningsavgift per bostadsenhet med en rabatt som beror på typ av bostad till att ta ut lägenhetsavgift utan rabatt. Avgifterna är från 2022 års VA-taxa där 5.1b är 67 645kr och 5.1d är 55 399kr

#### Flerfamiljshus

Att ställa om från del i huvudanläggning med 40% rabatt till lägenhetsavgift utan rabatt ger:  
 $55399kr - 67645kr \times 0,60 = \mathbf{14\ 812kr/lgh}$  inkl. moms

#### Radhus/kedjehus

Att ställa om från del i huvudanläggning med 20% rabatt till lägenhetsavgift utan rabatt ger:  
 $55399kr - 67645kr \times 0,80 = \mathbf{1\ 283kr/lgh}$  inkl. moms

#### Enfamiljshus/parhus/lokaler

Att ställa om från del i huvudanläggning med 0% rabatt till lägenhetsavgift utan rabatt ger:  
 $55399kr - 67645kr \times 1,0 = \mathbf{-12\ 246kr/lgh}$  inkl. moms

Enligt fördelningen att Österåkersvatten ska ta 81,5% av investeringen och utrymmet för tillkommande lägenheter finns det plats för ca. 13 700 ytterligare lägenheter från Österåker. Effekten på inkomsten från anläggningsavgifter för hela kommunens tänkta utveckling vid en ändring av §5.8 blir då summan av förändringen av effekten från alla de enskilda byggprojekten framöver.

Tabellen nedan visar de projekt som är aktuella under perioden som Övar etapp 1 och 2 (93 000 personer) blir fullbelagt. Fortsatta utveckling av kommunen kommer sedan att anslutas efter att Övar etapp 3 är klart. När i tiden detta blir är osäkert och beror mycket på hur arbetet med kommande detaljplaner fortgår.



# Roslagsvatten

Effekten av förändringen kommer från de exploateringar som regleras via exploateringsavtal enligt §5.8 i VA-taxan. Ny bebyggelse som inte regleras via exploateringsavtal där §5.8 används ger ingen effekt vid ändring av §5.8, som omvandlingsområden och mindre exploateringar inom verksamhetsområde.

Linje	ANLÄGGNING	Ej §5.8					Totalt antal lgh.
		Exploateringsavtal där exploatör bokar ut erforderlig VA-utbyggnad	Exploateringsavtal där exploatör bokar ut erforderlig VA-utbyggnad	Exploateringsavtal där exploatör bokar ut erforderlig VA-utbyggnad	Exploateringsavtal där exploatör bokar ut erforderlig VA-utbyggnad	Exploateringsavtal där exploatör bokar ut erforderlig VA-utbyggnad	
		Florfam.hur	radhur	Entpar.hur	Lokaler		
22	Typ av lägenheter						
24	<b>Österåker Norra fastlandet (Skoppsdal - Norrtälje gränzen)</b>						
25	Wira utby				50	50	
27	<b>Ljuterö</b>						
28	Ljuterö E4 - värtanriå exploatering del 2 (Skärqårbyn)		100		50	150	
29							
30	<b>Österåker Norra mellerala (Lerwik - Skärqårby - Brännsbacken)</b>						
31	Brännsbacken etapp 2					300	
32	Lerwik	300		25	25	350	
33	Brövik	300		25	25	350	
34	Flaxenvik	100				100	
35	Ekterp						
37	<b>Åkersberga Nord - Vål[Skånska - Småby - Norr]</b>						
38	Östra Stenhagen	150				150	
39	Vagnlidret (Småby gård, Småby 19:226 mfl)	30				30	
40	DP Rallarvågen Runö 7:15 mfl.	10				10	
41	DP Rallarvågen Runö 7:123 Lidl	10				10	
42	Norrå omvandling	200		50	50	350	
43	Runt Ödenplan	150				150	
44	Sjöbydalen		500			500	
45	Stora Sjöby mm.		100			100	
46	Fälläng etapp 1		550			550	
47	Fälläng etapp 2		550			550	
48	DP Hagby Ång och Kulla del 1		300	50		350	
49	DP Hagby Ång och Kulla del 2		400			400	
50	Åkerz Runö planprogram						
52	<b>Åkersberga Syd - Full Haggelstaden - Österåker</b>						
53	Bergätra västra Berga 9:37	20				20	
54	Valrätkan del 2			100	100	200	
56	<b>Åkersberga norra</b>						
57	Åkersberga C etapp 2 B2 del 1	200				200	
58	Åkersberga C etapp 2 B2 del 2	100				100	
59	Åkersberga C etapp 4 A	200				200	
60	Åkersberga C etapp 4 A, reinv.						
61	Åkersberga C etapp 5 C	300				300	
62	Åkersberga C etapp 6 D						
63	PP Hackra - Berga	500				500	
64	Exploatering Värtra Banvågen Tuna 6:151 m.fl.	140				140	
65	DP Rällingbyvärdra, etapp 1	260				260	
66	DP Rällingbyvärdra, etapp 2	50				50	
67	DP Skarstenen, vid Ålcoahuset						
68	DP Kanalerran	150				150	
69	DP Exploatering Bergahäidan Berga 11:89	120				120	
71	<b>Kanalstaden - Månången - Täljången</b>						
72	DP Östra Kanalstaden, etapp 2		550			550	
73	Kanalstaden, Centrala och Värtra		1500			1500	
74	Närången 5.1b etapp 1		1700			1700	
76	<b>Österåker Södra (Täljå - Svinnången)</b>						
77	Björnhammar		100			100	
78	Bada gård 1	50			25	75	
79	Bada gård 2				25	25	
80	Valrätra, del 2	25		50	50	125	
81	Skårjöhalm etapp 1						
82	Färskalarfikat i Svinnången vid gamla etableringen samt 100 lgh.					50	
83			100			100	
84	<b>Österåker Västtra (Stava - Rådha)</b>						
85	Stava omvandlingsområde						
86	Planprogram Täljå/Gatvunda	300	100	100	100	600	
87	Rarenkälla exploateringsområde						
89	<b>Svinnången</b>						
90	Svinnången anläggningsskiftet 2023 - 2040 20 lgh/år	340				340	
91	Nya FBP, Styckehus 2023-40, 25 rtt/år	425				425	
96	<b>Summa lägenheter</b>	4430	7050	400	550	12700	

Tabell 1: Fördelning av olika typer av hus för de kommande 13 700 nya bostäderna i kommunen.



Då det planeras för många lägenheter i exploateringar där flerfamiljshus är dominerande kommer ett tillskott till anläggningsavgiften enbart genom att ändra i §5.8 enligt tabellen nedan

5.1	5.8	5.8	5.8	5.8
Ej expl.avtal	Flerfam.hus	Rad- /kedjehus	Enfam.- /parhus	Lokaler
4435 st	7045 st	400 st	550 st	1270 st
0 kr	104 350 540 kr	513 200 kr	-6 735 300 kr	-15 552 420 kr
	Summa:	82 576 020 kr inkl. moms		
		<b>66 060 816 kr</b> exkl. moms		

Tabell 2: Inkomst enbart genom att ändra i §5.8. Effekten av tillkommande inkomster från anläggningsavgifter efter den planerade bebyggelsen i tabell 1.

Utav den hela kalkylerade investeringen av Övar som ligger på ÖSVAB (1 166 Mkr) är det 45 % som anläggningstaxan ska finansiera. Det motsvara 502 Mkr. Drar vi bort den inkomsten vi får genom att förändra §5.8 (66,1 Mkr) är det återstående 436 Mkr som ska fördelas på 13700 lägenheter.

Behovet av att höja lägenhetsavgiften för att finansiera 45% av investeringen av Övar med anläggningstaxan efter att förändringen av §5.8 genomförts är då 31 833kr exkl. moms eller 39 791kr inkl. moms. Då anläggningsavgiften erläggs inkl. moms är det en höjning av 5.1d med **39 800 kr** krävs.