

PM

Datum: 16 september 2021
Projektname: Uppdatering anläggnings-
och brukningsavgifter
Projektnr.: 2210353
Framtagen av: Magnus Brom
Kvalitetssäkring: Kristina Simonsson
Ronquist
Mottagare: Malin Åberg
Sida: 1 av 14

Uppdatering av anläggningsavgifter för VA, Höör kommun (uppdaterad version)

1. Inledning

EnviDan har fått i uppdrag att ta fram uppdaterade avgifter i Höörs kommuns anläggningstaxa så att full kostnadstäckning nås med gällande taxekonstruktion enligt kommunens beslutade VA-plan. Utgångspunkten är att inkludera kommande exploateringsområden och utbyggnadsområden tillsammans med enstaka anslutningar i kostnadsunderlaget. Tidigare har exploateringsområden inte inkluderats i underlaget för anläggningsavgifterna.

EnviDan har genomfört arbetet i linje med Svenskt Vattens rekommendationer på området, (P96).

I denna version av PM har investeringsutgifterna uppdaterats sedan tidigare levererat PM, daterat 2021-06-02, inför beräkning av anläggningstaxan efter att nya uppgifter erhållits från Mittskåne Vatten.

2. Syfte

Syftet med detta PM är att beskriva de beräkningsunderlag som använts som underlag för anläggningsavgifterna samt de ställningstaganden som beslutats i beräkningsarbetet för att analysera de nödvändiga kostnaderna och för att ta fram nya nivåer för avgiftsparametrarna i brukningstaxan inför 2022. Resultatet av analysen och beräkningarna redovisas i tabellform.

Svenskt Vatten sammanställer statistik från Sveriges kommuner och deras VA taxor. Två typhus som jämförs mellan kommunerna i statistiken är:

- Typhus A

Ett bostadshus med en lägenhet och 800 m² tomt som förbrukar 150 m³ vatten om året.

- Typhus B

Ett flerbostadshus med 15 lägenheter, 800 m² tomt som förbrukar 2000 m³ vatten om året.



Båda dessa typhus ingår i de konsekvensanalyser som redovisas nedan i förslag till anläggnings- och brukningstaxa.

3. Anläggningsavgifter

Enligt VA-planen för Höörs kommun (beslutad 2020-11-04, KSF 2020/355) behöver kommunen anpassa anläggningstaxan löpande för att uppnå full kostnadstäckningsgrad, alternativt tillföra skattemedel för att klara de investeringar som krävs för utbyggnadsområdena. EnviDan utgått ifrån att uppnå full kostnadstäckning från anläggningstaxan.

Förslaget till uppdaterad anläggningstaxa har beräknats utifrån beräkningsunderlag som Mittskåne Vatten tagit fram.

3.1 Beräkningsförutsättningar utbyggnadsområden

Två utbyggnadsområden planeras att genomföras under åren 2022-2024 och ingår i beräkningsunderlaget. I områdena byggs vattentjänster för vatten och spillvatten ut.

1. Jularp-Sjunnerup består av 151 fastigheter med totalt 151 bostadsenheter. Investeringsutgiften för området är 34 500 tkr.
2. Holma består av 26 fastigheter med 26 bostadsenheter. Investeringsutgiften för området är 6 900 tkr.

3.2 Beräkningsförutsättningar exploateringsområden

Fyra exploateringsområden planeras att genomföras under åren 2022-2024 och ingår i beräkningsunderlaget. I alla områdena byggs samtliga vattentjänster ut; vatten, spillvatten, dagvatten gata och dagvatten fastighet.

1. Västra stationsområdet består av 3 fastigheter med totalt 135 bostadsenheter. Investeringsutgiften för området är 800 tkr.
2. Maglehill Norr består av 30 fastigheter med 122 bostadsenheter. Investeringsutgiften för området är 8 571 tkr.
3. Maglehill Väst består av 30 fastigheter med totalt 30 bostadsenheter. Investeringsutgiften för området är 4 117 tkr.
4. Maglehill (Samhällsservice) består av 6 fastigheter med 174 bostadsenheter. Investeringsutgiften för området är 6 500 tkr.

3.3 Beräkningsförutsättningar enstaka anslutningar

Under 2020 har det byggts ut enstaka servisanslutningar till fyra fastigheter; tre har anslutits till vatten och spillvatten samt en fastighet till dagvatten fastighet.

Hittills under 2021 har två enstaka anslutningar byggts med vatten, spillvatten, dagvatten gata och dagvatten fastighet. Antalet enstaka fastigheter som ansluts bedöms av Mittskåne Vatten ligga på cirka 5 per år.

Då underlaget är så pass litet i jämförelse med kommande utbyggnads- och exploateringsområden har de inte inkluderats i beräkningsunderlaget.

3.4 Sammanfattning beräkningsförutsättningar anläggningsavgifter

Investeringsutgiften i beräkningsunderlaget för alla områden uppgår totalt till 61 388 tkr. Investeringsutgiften per fastighet (fgh) och område visas i diagrammet nedan.

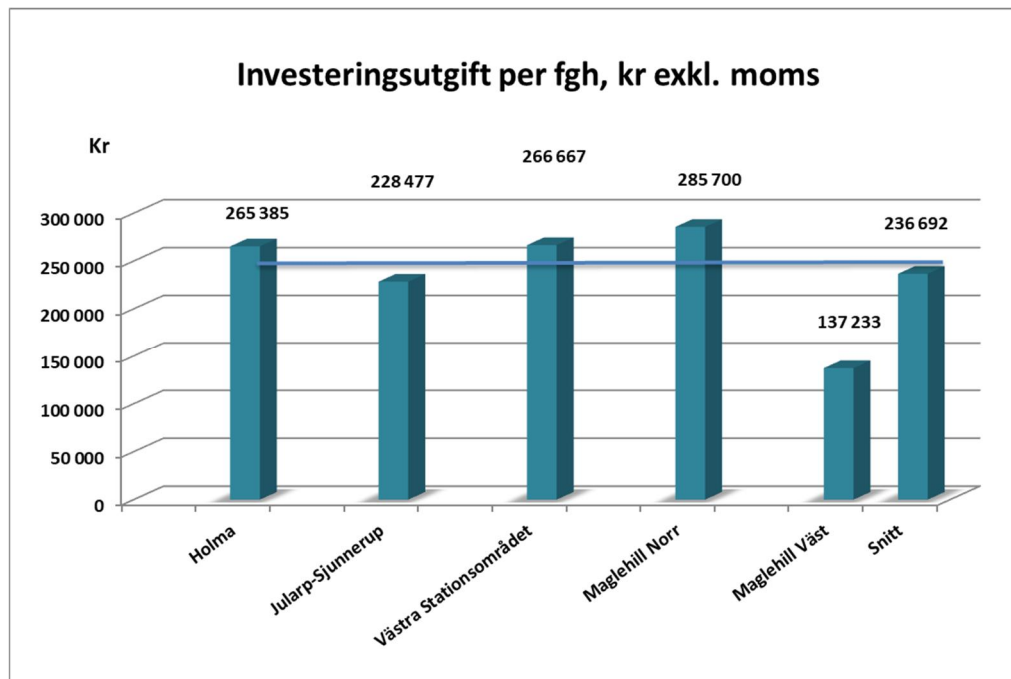


Diagram 1: Investeringsutgift per fastighet.

Den genomsnittliga investeringsutgiften per fastighet för alla områden (exklusive Maglehill samhällsservice) uppgår till ca 237 tkr exklusive moms. Maglehill samhällsservice har exkluderats från jämförelsen ovan eftersom fastigheterna inom området inte är jämförbara med övriga områden. Under arbetet med att fördela kostnaderna som orsakas av nya anslutningar, är det normalt att kostnaderna varierar mellan de olika områdena eftersom anläggningstaxan är generell för alla som ansluter sig. Så länge som det inte är aktuellt med särtaxa, kommer vissa områden att generera ett överskott och andra ett underskott gentemot debiterade anläggningsavgifter. EnviDan har inte haft i uppdrag att utreda om särtaxa bör tillämpas på något område.

3.5 Förslag till nya anläggningsavgifter

För att få full kostnadstäckning med bearbetat underlag behöver de totala intäkterna från anläggningsavgifter öka med 24% jämfört med från nuvarande taxa. Med samma förhållande mellan taxeparametrarna som i gällande anläggningstaxa har följande förslag till avgifter beräknats.

3.5.1 Bostadsfastighet

Tabell 1: Förslag till anläggningsavgifter med 100% kostnadstäckning för bostadsfastigheter.

| | exkl moms | inkl moms | Del av avg som ska erläggas beroende av antalet ledningar: | | | |
|---|-------------------------|-------------------------|--|----------|-----------|-----------|
| | | | 1 ledn | 2 ledn | 3 ledn | |
| Servisavgift | 62 917 kr | 78 646 kr | 70% | 85% | 100% | |
| Avgifter i övrigt: | | | Del av avg som ska erläggas för resp ändamål: | | | |
| | | | V | S | Df | Dg |
| Förbindelsepunktsavgift | 54 109 kr/fgh | 67 636 kr/fgh | 30% | 50% | 20% | 0% |
| Bostadsenhetsavgift | 27 210 kr/lgh | 34 013 kr/lgh | 30% | 50% | 0% | 20% |
| Tomtyteavgift upp till 1 200 m ² | 38 460 kr | 48 075 kr | 30% | 50% | 0% | 20% |
| Tomtyteavgift | 32,05 kr/m ² | 40,06 kr/m ² | 30% | 50% | 0% | 20% |
| Grundavgift för bortledande av Df, om bortledande av dagvatten sker utan att FP för Df upprättats | 20 259 kr/fgh | 25 324 kr/fgh | | | | |

Tomtyteavgiften för fastigheter upp till och med 1 200 m² är ett avsteg från Svenskt Vattens basförslag och har tagits fram av Mittskåne Vatten. EnviDan kan inte garantera den juridiska hållbarheten i den avgiften.

3.5.2 Annan fastighet

Tabell 2: Förslag till anläggningsavgifter med 100% kostnadstäckning för annan fastighet.

| | exkl moms | inkl moms | Del av avg som ska erläggas beroende av antalet ledningar: | | | |
|---|-------------------------|-------------------------|--|----------|-----------|-----------|
| | | | 1 ledn | 2 ledn | 3 ledn | |
| Servisavgift | 62 917 kr | 78 646 kr | 70% | 85% | 100% | |
| Avgifter i övrigt: | | | Del av avg som ska erläggas för resp ändamål: | | | |
| | | | V | S | Df | Dg |
| Förbindelsepunktsavgift | 54 109 kr/fgh | 67 636 kr/fgh | 30% | 50% | 20% | 0% |
| Tomtyteavgift | 50,19 kr/m ² | 62,74 kr/m ² | 30% | 50% | 0% | 20% |
| Grundavgift för bortledande av Df, om bortledande av dagvatten sker utan att FP för Df upprättats | 20 259 kr/fgh | 25 324 kr/fgh | | | | |

3.5.3 Allmän platsmarkhållare

Tabell 3: Förslag till anläggningsavgifter med 100% kostnadstäckning för allmän platsmarkhållare.

| | exkl moms | inkl moms |
|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| Avgift per m2: | | |
| Väghållare | 94 kr/m ² | 118 kr/m ² |
| Ej väghållare | 26 kr/m ² | 33 kr/m ² |

3.6 Konsekvenser av nya anläggningsavgifter

Konsekvensen av förslaget till nya anläggningsavgifter är att kostnadstäckningsgraden för samtliga områden förbättras. Investeringsutgiften jämfört med intäkt från nuvarande taxa och ny föreslagen taxa visas i tabellen nedan.

Tabell 4: Sammanställning av förutsättningar i respektive område samt kostnadstäckningsgrad med nuvarande taxa och intäkt från föreslagen taxa.

| | Holma V,S | Jularp-Sjunnerup V,S | Västra Stationsområdet V,S,D | Maglehill Norr V,S,D | Maglehill Väst V,S,D | Maglehill samhällsservice V,S,D | Totalt |
|---|--------------|-------------------------|------------------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------------------------|---------------|
| Vattentjänster | | | | | | | |
| Antal fastigheter | 26 | 151 | 3 | 30 | 30 | 6 | 240 |
| Antal bostadsenheter | 26 | 151 | 135 | 122 | 30 | 174 | 464 |
| Investeringsutgift | 6 900 000 kr | 34 500 000 kr | 800 000 kr | 8 571 000 kr | 4 117 000 kr | 6 500 000 kr | 61 388 000 kr |
| Investeringsutgift / fastighet | 265 385 kr | 228 477 kr | 266 667 kr | 285 700 kr | 137 233 kr | 1 083 333 kr | |
| Intäkt nuvarande taxa | 3 727 523 kr | 25 086 567 kr | 3 487 483 kr | 6 645 705 kr | 4 283 804 kr | 6 157 165 kr | 49 388 246 kr |
| Kostnadstäckningsgrad nuvarande taxa | 54% | 73% | 436% | 78% | 104% | 95% | 80% |
| Intäkt föreslagen ny taxa med 100 % kostnadstäckning | 4 627 525 kr | 31 156 848 kr | 4 255 185 kr | 8 315 712 kr | 5 480 951 kr | 7 551 779 kr | 61 388 000 kr |

Eftersom justeringen av anläggningsavgifterna sker med befintlig konstruktion och samma förhållande mellan de olika parametrarna blir det endast mindre skillnader mellan de olika typerna av fastigheter i tabell 5 och 6.

Tabell 5: Jämförelse nuvarande taxa och föreslagen anläggningstaxa 2022, 100 % total täckningsgrad.

Jämförelse gällande taxa och föreslagen anläggningstaxa 2022, 100 % täckningsgrad

| Nuvarande taxa (kr inkl moms) | Föreslagen ny taxa (kr inkl moms) | | | | | | | | |
|--|-----------------------------------|---------|---------|---------|---------|-----------|---------|---------|---------|
| | Typus | VSDfDg | VS | V | S | VSDfDg | VS | V | S |
| Typhus A, 1 lgh, 800 m ² ty | | 184 154 | 150 487 | 80 555 | 104 732 | 228 370 | 186 628 | 99 970 | 129 914 |
| Villa 1 000m ² ty , 1 lgh | | 184 154 | 150 487 | 80 555 | 104 732 | 228 370 | 186 628 | 99 970 | 129 914 |
| Villa 2 000m ² ty , 1 lgh | | 209 794 | 170 999 | 88 247 | 117 552 | 260 420 | 212 268 | 109 585 | 145 939 |
| Villa 3 000m ² ty , 1 lgh | | 241 844 | 196 639 | 97 862 | 133 577 | 300 483 | 244 318 | 121 603 | 165 971 |
| Villa 4 000m ² ty , 1 lgh | | 273 894 | 222 279 | 107 477 | 149 602 | 340 545 | 276 368 | 133 622 | 186 002 |
| Typhus B, 15 lgh, 800m ² ty | | 575 678 | 463 706 | 198 013 | 300 494 | 704 545 | 567 568 | 242 822 | 368 002 |
| Flerbostadshus 10 lgh, 3 200 m ² ty | | 499 948 | 410 815 | 175 294 | 262 629 | 614 608 | 495 618 | 215 841 | 323 033 |
| Verksamhet 3 000 m ² , 10 000 m ² ty | | 997 548 | 785 818 | 324 574 | 511 429 | 1 227 158 | 985 658 | 399 606 | 629 308 |
| Verksamhet 900 m ² , 3000 m ² ty | | 381 674 | 308 503 | 139 811 | 203 492 | 470 545 | 380 368 | 172 622 | 251 002 |

Tabell 6: Förändring mot nuvarande taxa

| Förändring mot gällande taxa | | | | | Förändring i kr inkl moms | | | |
|--|--------|-----|-----|-----|---------------------------|---------|--------|---------|
| Typhus | VSDfDg | VS | S | V | VSDfDg | VS | V | S |
| Typhus A, 1 lgh, 800 m ² ty | 24% | 24% | 24% | 24% | 44 216 | 36 141 | 19 414 | 25 183 |
| Villa 1 000m ² ty , 1 lgh | 24% | 24% | 24% | 24% | 44 216 | 36 141 | 19 414 | 25 183 |
| Villa 2 000m ² ty , 1 lgh | 24% | 24% | 24% | 24% | 50 626 | 41 269 | 21 337 | 28 388 |
| Villa 3 000m ² ty , 1 lgh | 24% | 24% | 24% | 24% | 58 639 | 47 679 | 23 741 | 32 394 |
| Villa 4 000m ² ty , 1 lgh | 24% | 24% | 24% | 24% | 66 651 | 54 089 | 26 145 | 36 400 |
| Typhus B, 15 lgh, 800m ² ty | 22% | 22% | 23% | 22% | 128 867 | 103 862 | 44 809 | 67 508 |
| Flerbostadshus 10 lgh, 3 200 m ² ty | 23% | 21% | 23% | 23% | 114 660 | 84 803 | 40 547 | 60 404 |
| Verksamhet 3 000 m ² , 10 000 m ² ty | 23% | 25% | 23% | 23% | 229 610 | 199 840 | 75 032 | 117 879 |
| Verksamhet 900 m ² , 3000 m ² ty | 23% | 23% | 23% | 23% | 88 871 | 71 865 | 32 811 | 47 510 |