

# Förslag till normaltaxa för kommunala gatuavgifter

## Innehåll

Sammanfattning	4
Bakgrund	6
Förfarandet med samverkan och samråd	6
Principer för förslag till normaltaxa för gatuavgifter	6
Promemorians upplägg	7
Del 1 - Bakgrund och förutsättningar	8
Grunddokument som ska vara styrande för förslaget till taxeutformning	8
Grundförutsättningar	8
Grunderna för kommunens avgiftsuttag	8
Fördelar med en taxebaserad avgift	9
Aspekter att ta hänsyn till vid utformning av taxa	9
Del 2 - Förslag till taxeutformning	11
Utformning av taxa	11
Huvudförslag	11
Kommentarer till paragraferna	19
Alternativt förslag	37
Kommentarer till paragraferna	42
Del 3 - Konsekvensanalyser	44
Konsekvenser för kommunerna	44
Olika fastighetsägarkategorier	45
Fastigheter med olikartad tillåten markanvändning	46
Fastigheter med olikartad exploateringsgrad	46
Fastigheter som vid detaljplanens antagande var bebyggda	47
Fastigheter med olikartat planläggningssätt	48
Fastigheter med olikartad planutformning	49
Fastigheter med särskilda förhållanden som medför höga anläggningskostnader	49
Del 4 - Test av olika taxekonstruktioner	51
Exempel 1A - småhus - Taxa 1-5	52
Exempel 1B - småhus - Taxa 6-8	58
Exempel 2A - flerbostadshus - Taxa 9-10	62
Exempel 2B - flerbostadshus - Taxa 11-12	65

Slutsatser test av taxekonstruktioner	67
Referenser	68
Bilaga 1 Sveriges Kommuner och Landstings skrivelse (deras dnr: 15/3704)	69
Bilaga 2 Principiell modell för arbetsgång vid framtagande av gatutaxa	71
Bilaga 3 Exempel på utformning av kommunala riktlinjer för gatustandard. Exemplet från Nacka kommun "Riktlinjer för gatustandard i Nacka kommun"	72
Bilaga 4 Exempel på utformning av kommunala riktlinjer för gatustandard. Exemplet från Nacka kommun "Teknisk handbok"	73
Bilaga 5 Exempel på utformning av kommunala riktlinjer för gatustandard. Exempel från Huddinge kommun "Gatukostnadsreglemente för Huddinge kommun", Bilaga 1.	74

## Sammanfattning

Lantmäteriet har på uppdrag av regeringen utformat ett förslag till normaltaxa för kommunala gatuavgifter. I uppdraget har även ingått att utarbeta alternativa taxeförslag samt att redovisa konsekvenserna av förslagen.

Uppdraget har genomförts i samverkan med Boverket och Sveriges Kommuner och Landsting. Samråd har skett med Ekonomistyrningsverket och Villaägarnas Riksförbund.

Utgångspunkten för Lantmäteriets förslag har varit att normaltaxan ska klara av att balansera mellan huvudkraven på enkelhet och rättvisa. En komplicerad och administrativt betungande modell riskerar att inte komma tillämpas. Detsamma gäller om modellen uppfattas som alltför schabloniserad med en kostnadsfördelning som inte upplevs som skälig och rättvis av fastighetsägarna.

Det finns två viktiga grundförutsättningar som fått betydelse för utformningen av normaltaxan. Den första är att normaltaxan enbart ska avse en anläggningsavgift. Den andra är att bebyggda fastigheter ska undantas från avgiftsskyldighet om inte byggrätten utökas.

Aspekter som det tagits hänsyn till vid framtagandet av normaltaxan är: möjligheten att dela in kommunen i fördelningsområden, förekomsten av olika markanvändningssätt, hantering av befintlig bebyggelse, typ av planläggning och att det kan finnas olika byggnadstekniska förutsättningar.

Lantmäteriets konkreta förslag till utformning av normaltaxa för kommunala gatuavgifter bygger i stor utsträckning på principerna för Svenskt Vattens förslag till VA-taxa i P96, september 2007.

Gatuavgifterna ska täcka kommunens kostnader för anläggande och förbättring av gator samt andra allmänna anläggningar. Förslaget till normaltaxa bygger på att kostnaderna tas fram och bedöms för planområden med normal planutformning och normal standard enligt de riktlinjer som varje kommun måste ta fram. En uppdelning på olika markanvändning och kategorier av bebyggelse (bostadsfastighet – småhus respektive flerbostadshus, annan fastighet, verksamhetsfastighet) har ansetts nödvändig för att det finns kostnadsskillnader kopplade till planutformning, standard på gator och andra anläggningar samt för själva utbyggnaden. Det senare kan även hanteras med indelning i flera fördelningsområden.

Huvudförslaget till normaltaxa utgår från en tredelad taxa uppbyggd kring tre avgiftsparametrar (grundavgift, tomtarealavgift och boareaavgift/lägenhetsavgift/bruttoareaavgift). Om det finns avvikelser på gator och andra allmänna anläggningar från de kommunala riktlinjerna inom delområdet (t.ex. planutformning, gatubredd, förekomst av trottoar, förekomst av lekplatser i området, om gator och gång- och cykelvägar har belysning, gatubeläggning samt matarled som delas av och försörjer även andra planområden) tas hänsyn till detta genom att avgiften multipliceras med en framtagen faktor. På samma sätt beaktas om avvikande förutsättningar råder för anläggande av gator och andra allmänna anläggningar inom delområdena (t.ex. på grund av hög andel berg). Om det inom det detaljplaneområde där fastigheten är belägen finns befintliga gator eller andra anläggningar som är till nytta vid anläggandet av de nya gatorna, ska avgiften multipliceras med en faktor som motsvarar de minskade kostnaderna.

I de fall en fastighet ingår i ett storkvarter eller i en gemensamhetsanläggning fördelas grundavgiften mellan samtliga de fastigheter som ingår i storkvarteret/gemensamhetsanläggningen.

Faktorer som multipliceras med avgiften används även för fastigheter som är utformade med ett så kallat skaft på kvartersmark och har utfart mot gata. Slutligen reduceras gatuavgiften med en faktor om det finns detaljplaner med delat huvudmannaskap för de allmänna anläggningarna.

Rekommendationer för avgiftsskyldighet, betalning och tvist har tagits med i taxeförslagen.

En konsekvensanalys har gjorts för olika intressenter och för fastigheter med olika förutsättningar.

För kommunerna krävs det initialt en stor arbetsinsats för att konstruera en taxa för gatuavgifter. På sikt kommer dock en tillämpning att medföra bland annat en förenklad och snabbare planprocess. Det kan finnas en risk att kommuner prioriterar ned utbyggnad i områden med befintlig bebyggelse då dessa fastigheter till största delen är undantagna från avgiftsskyldighet. Incitamenten för kostnadseffektivitet kan påverkas om möjligheterna för fastighetsägarna att påverka och ifrågasätta kommunens kostnader inom varje specifikt detaljplaneområde försvinner. Sammantaget bedöms de totala kostnaderna minska eftersom hela den ibland tungrodda processen med gatukostnadsutredningar försvinner.

För olika fastighetsägarekategorier kommer taxeutformningen vara neutral då kostnaderna styrs av den typ av planområde som är typiskt för den specifika fastighetstypen.

Taxeförslagen tar hänsyn till fastigheter med olikartad tillåten markanvändning. En uppdelning på fyra olika kategorier av bebyggelse typer med normal planutformning för just den typen av bebyggelse, gör att olika kostnadsunderlag beaktas beroende på t.ex. olika behov av markareal och att olika bebyggelsekategorier alstrar olika mycket trafikströmmar.

Olikartad exploateringsgrad kommer att beaktas i taxeförslagen genom avgiftsparametrar för skillnader i storlek, t.ex. boarea, bruttoarea och antalet lägenheter.

Bebyggda fastigheter som har tillgång till fungerande utfart ska inte betala gatuavgift om en ny detaljplan med kommunalt huvudmannaskap antas. Gatuavgift ska endast betalas om byggrätten utökas och först när den tas i anspråk.

Det finns fastigheter med olikartat planläggningssätt, fastigheter med olikartad planutformning och fastigheter med särskilda förhållanden som medför höga anläggningskostnader. Dessa olikheter och avvikelser har beaktats i konstruktionen av taxeförslagen.

Tester av olika taxeförslag visar på vilka olika resultat som kan uppnås med olika fördelning med hjälp av de tre huvudsakliga avgiftsparametrar som används i modellerna. Känslighetsanalyser visar på de olika utfall som kan uppnås med olika taxekonstruktioner. En skälig och rättvis fördelning mellan olika fastighetstyper, bebyggelse typer etc. är möjlig att åstadkomma med de förslag som presenteras.

## Bakgrund

Regeringen har gett Lantmäteriet i uppdrag att utforma ett förslag till normaltaxa för kommunala gatuavgifter<sup>1</sup>. Förslaget ska bygga på det förslag till gatuavgifter som redovisats i lagrådsremissen "Nya bestämmelser om gatukostnader"<sup>2</sup> samt Lagrådets yttrande den 20 november 2013.

Uppdraget innebär vidare att utarbeta alternativa taxeförslag samt redovisa konsekvenserna av förslagen.

Uppdraget ska genomföras i nära samverkan med Boverket och Sveriges kommuner och Landsting samt efter samråd med Ekonomistyrningsverket och Villaägarnas Riksförbund.

Uppdraget ska redovisas senast den 15 augusti 2015.

## Förfarandet med samverkan och samråd

Lantmäteriet har i arbetet med att utarbeta förslag till normaltaxa för gatuavgifter samverkat med Boverket och Sveriges Kommuner och Landsting (SKL). Samråd har skett med Ekonomistyrningsverket och Villaägarnas Riksförbund.

Samverkan har skett genom föredragning av förslaget under arbetets gång samt inhämtande av synpunkter från berörda organisationer. När det gäller SKL har de även lämnat ett yttrande som beskriver hur de ser på det förslag till normaltaxa som Lantmäteriet presenterat. I bilaga 1 finns deras skrivelse. När det gäller Boverket har vi haft underhandskontakter med dem under arbetets gång. Ekonomistyrningsverket har bidragit med synpunkter på förslaget och Villaägarnas Riksförbund har deltagit i ett möte där huvuddragen i förslaget presenterats.

Även Thomas Kalbro, professor i fastighetsvetenskap vid KTH, har gett råd och varit behjälplig i modellfrågor under arbetets gång.

## Principer för förslag till normaltaxa för gatuavgifter

Lantmäteriets utgångspunkt för arbetet med själva förslaget till normaltaxa för gatuavgifter har varit att ta fram en modell som klarar att balansera mellan huvudkraven på enkelhet och rättvisa. Normaltaxan för gatuavgifter ska vara tillräckligt enkel att tillämpa samtidigt som den ska ge en skälig och rättvis fördelning av kostnaderna mellan fastigheterna. Det bör i detta sammanhang poängteras att det normalt finns en inneboende motsättning mellan enkelhet och rättvisa som kan vara svår att hantera. En komplicerad och administrativt betungande modell riskerar att inte komma tillämpas och samma sak gäller om modellen uppfattas som alltför schabloniserad, där kostnaderna fördelas efter grunder som inte upplevs som skäliga och rättvisa av fastighetsägarna.

---

<sup>1</sup> Regeringsbeslut 2015-02-13, N2015/1512/PUB

<sup>2</sup> Dnr S2013/7787/PBB

## **Promemorians upplägg**

I Del 1 redovisas bakgrund till och de förutsättningar som är styrande för utformning av förslagen till normaltaxor för kommunala gatuavgifter.

I Del 2 redovisas två förslag till utformning av normaltaxa. Vidare redovisas kommentarer till paragraferna i taxeförslagen.

Del 3 innehåller konsekvensanalyser av de olika taxeförslagen.

I Del 4 redovisas tester av olika taxekonstruktioner.

## Del 1 – Bakgrund och förutsättningar

Grunddokument som ska vara styrande för förslaget till taxeutformning

Under årens lopp har ett antal statliga utredningar m.m. behandlat frågan om utformning av taxa för gatuavgifter. Enligt regeringsuppdraget ska vissa av dessa dokument vara vägledande vid utformning av förslaget till normaltaxa. Dessa är:

- Regeringens proposition (1980/81:165) om ändring i byggnadslagen (1947:385), bilaga 4
- Va-taxans utformning enligt lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster i Svenskt Vattens publikation VAV P96 "VA-taxa"
- Plangenomförandeutredningens betänkande "Ett effektivare plangenomförande", SOU 2012:91. I första hand bilaga 4 och 5
- Lagrådsremissen "Nya bestämmelser om gatukostnader", 7 november 2013
- Lagrådets yttrande den 20 november 2013

### Grundförutsättningar

En taxa för kommunala gatuavgifter har diskuterats länge. Ett flertal förslag till utformning av taxa har tagits fram under årens lopp.

Det nu aktuella förslaget utgår från två viktiga grundförutsättningar som ska vara styrande för utformning av normaltaxan. Dessa är:

- Normaltaxan ska enbart avse *anläggningsavgift*. Det innebär att kostnader för drift- och underhåll av de kommunala gatorna ska finansieras på annat sätt, d.v.s. via kommunalskatten
- *Bebyggda fastigheter* ska *undantas* från avgiftsskyldighet. Dock ska en redan bebyggd fastighet som utnyttjar en i detaljplan utökad byggrätt kunna påföras avgift

### Grunderna för kommunens avgiftsuttag

För att en kommun ska kunna ta ut gatuavgifter ska:

- Kommunen antagit en *taxa för gatuavgifter*
- Kommunen vara *huvudman* för allmänna anläggningar i detaljplan
- Kommunen i egenskap av huvudman ha *skyldighet att anlägga* eller förbättra gata eller annan allmän plats inom detaljplaneområdet
- Anläggningarna avse områdets *lokala behov* av gator, grönområden, lekplatser etc.
- Gatuavgiften inte få vara högre än som svarar mot kommunens kostnader (totala anskaffningsutgifter) över tiden för dessa åtgärder



## Fördelar med en taxebaserad avgift

Att införa ett taxesystem för gatukostnader skulle medföra flera positiva effekter. Det skulle:

- Väsentligt förenkla systemet med gatukostnadsersättningar
- Skapa större rättvisa för fastighetsägarna inom kommunen (dels inom detaljplaneområdet dels mellan olika detaljplaneområden)
- Öka förutsägbarheten för berörda fastighetsägare
- Enklare att förstå, både för kommunen och fastighetsägarkollektivet
- Enklare att tillämpa, både för kommunen och fastighetsägarkollektivet
- Planprocessen förenklas
- Planprocessen sker på ett snabbare sätt
- Vidmakthålla hög kunskapsnivå inom kommunen

I konsekvensanalyserna utvärderas förslagen till taxeutformning med hänsyn till de förväntade effekterna.

## Aspekter att ta hänsyn till vid utformning av taxa

I lagrådsremissen beskrivs ett antal aspekter som särskilt ska beaktas vid utformning av förslag till normaltaxa för gatuavgifter.

### *Indelning i flera fördelningsområden*

Taxan ska möjliggöra att, under vissa förutsättningar, dela in kommunen i flera fördelningsområden. Det kan t.ex. bero på att:

- Markanvändningen är olika inom olika områden, sättet att planlägga skiljer sig åt samt förekomsten av befintlig bebyggelse varierar
- Kostnaderna för anläggandet av gator och andra allmänna platser varierar inom kommunen vilket dels kan bero på markförhållanden, t.ex. förekomsten av berg som kräver sprängning eller att markförhållanden är dåliga vilket kräver pålning och utfyllnad
- Standarden på de anläggningar som utförs kan skilja sig åt, t.ex. mellan centralort och perifera orter

### *Hänsynstagande till olika markanvändning*

Hänsyn ska tas till (tillåten) markanvändning enligt detaljplan och till bebyggelseyp. De bebyggelsekategorier som exemplifieras i Boverkets handböcker är bland annat småhus (friliggande, par-, kedje- och radhus), flerbostadshus, kontor, handel och industri. Taxan för gatuavgifter bör därför beakta:

- Att olika bebyggelsekategorier alstrar olika trafikströmmar
- Att olika typer av bostäder tar i anspråk olika mycket markareal för gator och andra allmänna platser
- Skillnaden mellan bostäder och handel/industri/kontor/allmänna anläggningar (t.ex. skolor)

*Hänsynstagande till befintlig bebyggelse m.m.*

Som redan behandlats under förutsättningar ovan ska bebyggda fastigheter undantas från avgiftsskyldighet om inte byggrätten utökas. Det innebär att en byggd fastighet som har en befintlig fungerande utfart inte ska betala ny avgift. Detta gäller såväl bostads- som näringsfastigheter. Utökas byggrätten genom detaljplanen ska ny avgift betalas för den utökade byggrätten när denna tas i anspråk och om taxan är utformad så att möjlighet till detta medges.

*Hänsyn till sättet att planlägga*

Lagrådsremissen tar frågor som har att göra med sättet att planlägga och att dessa förhållanden ska beaktas i taxan. Det är:

- Fastigheter som ingår i gemensamhetsanläggningar
- Att vissa fastigheters behov av utfart tillgodoses genom ett tomtskaf på kvartersmark
- Olika typer av bostäder (fastigheter) tar i anspråk olika mycket markareal för gator och allmänna platser (se också under *Hänsynstagande till olika markanvändning*)
- Olika typer av planeringssituationer, d.v.s. planering för nyexploatering eller planering för förnyelse/omvandling
- Olika huvudmän för olika allmänna platser inom detaljplanen

*Hänsynstagande till byggnadstekniska förutsättningar m.m.*

Med hänsyn till byggnadstekniska förutsättningar avses:

- Kostnaderna för ordnande av allmänna platser är avsevärt högre inom vissa områden. T.ex. kan det bero på behovet av sprängningsarbeten på grund av bergförekomst eller fördrade grundläggingskostnader på grund av vattensjukt eller lerbemängt område (jämför med motivet för indelning i flera fördelningsområden)
- Att vissa anläggningar utförs med högre standard än normalt
- Särskild utformning av anläggningarna inom området

Detta kan jämföras med va-taxan där det i vissa fall förekommer särtaxor för en viss fastighet eller för ett visst område. Det ska då tydligt anges under vilka förutsättningar som denna avvikelser får göras. Ett förbehåll är att kostnaderna i beaktansvärd omfattning skiljer sig från vad som är normalt.

## Del 2 – Förslag till taxeutformning

### Utformning av taxa

Utformningen av taxan bygger i stor utsträckning på förslaget till Svenskt Vattens förslag till VA-taxa i P96, september 2007. Det finns många likheter med förutsättningarna i va-området men samtidigt finns stora skillnader som måste beaktas. I det följande beskrivs ett huvudförslag till utformning av taxa för gatuavgifter samt ett alternativ/kompletterande utformning.

### Huvudförslag

## Taxa för ... kommuns gatuavgifter inom detaljplanelagda områden med kommunalt huvudmannaskap

Taxan är antagen av kommunfullmäktige den ...

### ALLMÄNT

§ 1	<p>För att täcka kommunens nödvändiga kostnader för anläggande och förbättring av gator och andra allmänna platser för områdets lokala behov i detaljplanelagda områden med kommunalt huvudmannaskap ska ägare av fastighet (inom kvartersmark) i sådana områden betala gatuavgift enligt denna taxa.</p> <p>Med ... <i>kostnader...</i> avses:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- planering och projektering av gator och andra anläggningar</li> <li>- inlösen av mark och fastighetsbildningsåtgärder</li> <li>- anläggande och förbättring av gator, gc-vägar, lekplatser, parker, grönområden, belysning m.m. inklusive åtgärder för avvattning av dessa</li> </ul> <p>Med ... <i>anläggande och förbättring...</i> avses:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- med anläggande avses byggande av nya gator och anläggningar</li> <li>- med förbättring avses standardhöjande åtgärder på befintliga gator/vägar och anläggningar</li> </ul> <p>Med ... <i>gator och andra allmänna platser...</i> avses:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- anläggande av gator och andra anläggningar inom detaljplanelagda områden enligt kommunens <i>riktlinjer för gatustandard</i></li> </ul> <p>Med ... <i>för områdets lokala behov...</i> avses:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lokalgator och andra anläggningar som tillgodoser ett <i>visst områdes behov</i> av gator och anläggningar</li> </ul> <p>Med ... <i>ägare av fastighet...</i> avses:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- vid tidpunkt för avgiftsskyldighetens inträde lagfaren ägare av fastigheten</li> </ul>
-----	--

§ 2	<p>Taxan får bestämmas utifrån <i>faktiska kostnader</i> för utförande av anläggningar inom planområden med <i>normal planutformning</i> och <i>normal standard på anläggningarna</i> (kommunala riktlinjer).</p> <p>Gatuavgiften får inte vara högre än som svarar mot kommunens kostnader över tiden för dessa åtgärder.</p> <p>Saknas kostnadsuppgifter från faktiskt utförda anläggningar får taxan bestämmas med hjälp av <i>bedömda</i> kostnader vid motsvarande förutsättningar.</p> <p>Med normal planutformning inom fördelningsområde 1 avses för:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Småhusområden: Typ av bebyggelse, antal bostäder, gatuföring och gatulängd, typ och antal av andra anläggningar, m.m.</li> <li>- Flerbostadshusområden: ...</li> <li>- Områden med annan fastighet: ...</li> <li>- Verksamhetsområden: ...</li> </ul> <p>Med normal standard på anläggningar inom fördelningsområde 1 avses för:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Småhusområden: Matarled bredd X m, lokalgata bredd Y m, belagd slit-yta, ensidig trottoar, gatubelysning, lekplats inom X00 m från fastighet, anordning för avrinning av vatten med uppsamlingsbrunnar.</li> <li>- Flerbostadshusområden: ...</li> <li>- Områden med annan fastighet: ...</li> <li>- Verksamhetsområden: ...</li> </ul> <p>Motsvarande beskrivning av normal planutformning och normal standard på anläggningarna för fördelningsområde 2 - X är:</p> <p>Som ovan...</p>
§ 3	<p>Gatuavgift får tas ut av fastighet inom kvartersmark med, enligt detaljplan, tillåten markanvändning för</p> <p><u>"Bostadsfastighet - småhus"</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- friliggande småhus, parhus, kedjehus och radhus</li> </ul> <p><u>"Bostadsfastighet - flerbostadshus"</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- flerbostadshus</li> </ul> <p><u>"Annan fastighet"</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- handel och - kontor</li> <li>- centrumanläggningar</li> <li>- vårdanläggningar</li> <li>- tillfällig vistelse (hotell)</li> <li>- besöksanläggningar (t.ex. kultur-, religiösa, idrotts- och sportanläggningar, campingplatser)</li> <li>- skola (fritidshem, förskola, skola etc.)</li> </ul> <p><u>"Verksamhetsfastighet"</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- industri</li> <li>- verksamheter (drivmedelsförsäljning, service, lager och liknade)</li> <li>- tekniska och andra anläggningar</li> </ul>

§ 4	<p>Gatuavgift enligt § § 6, 8, 10 och 12 får tas ut av fastighet som vid tidpunkten för detaljplanens antagande var <i>obebyggd</i>.</p> <p>Med <i>obebyggd</i> fastighet avses fastighet som saknar byggnad för enligt detaljplanen avsett ändamål.</p> <p>Gatuavgift får tas ut av <i>bebyggd</i> fastighet som tar i anspråk en i detaljplan utnyttjad byggrätt.</p> <p>Med <i>bebyggd</i> fastighet avses fastighet som är bebyggd med byggnad som överensstämmer med avsett ändamål enligt detaljplan.</p> <p>Arean av ianspråktagen utnyttjad byggrätt beräknas som skillnaden mellan total boarea enligt bygglovet och boarean på befintlig byggnad. Arean på befintlig byggnad utgörs av den faktiska boarean beräknad enligt svensk standard nr "Area och volym för husbyggnader – Terminologi och mätregler", SS 21054:2009.</p>
§ 5	<p>Kommunen delas in i ..Y.. fördelningsområden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Inom område 1 utgör avgiften 100 % av de i § § 6, 8, 10 och 12 angivna beloppen</li> <li>- Inom område 2 utgör avgiften X0 % av de i § § 6, 8, 10 och 12 angivna beloppen</li> <li>- Inom område 3 utgör avgiften Y0 % av de i § § 6, 8, 10 och 12 angivna beloppen</li> <li>- Osv.</li> </ul> <p>Avgränsningen av fördelningsområdena framgår av karta i bilaga ..Y..</p>

## TAXA – Bostadsfastighet – småhus

§ 6	<p>En <i>obebyggd</i> "Bostadsfastighet – småhus" ska erlägga:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) En grundavgift per fastighet om kronor ...</li> <li>b) En avgift baserad på m<sup>2</sup> tomtareal om kronor ...</li> <li>c) En avgift baserad på m<sup>2</sup> boarea (BOA) om kronor ...</li> </ol> <p>Antalet grundavgifter utgår från antalet möjliga tomtplatser enligt detaljplanens bestämmelser.</p> <p>Tomtarealen beräknas som fastighetens areal enligt fastighetsregistret.</p> <p>Om tomtarealen avviker från normaltomtens areal ska fastighetens areal begränsas nedåt till halva normaltomtens areal och uppåt till dubbla normaltomtens areal. Normalomtens areal definieras i "kommunens riktlinjer" för respektive fördelningsområde.</p> <p>Boarean beräknas enligt beviljat bygglov.</p>
-----	---

§ 7	<p>En bebyggd "Bostadsfastighet - småhus", som enligt detaljplanens bestämmelser <i>har</i> respektive <i>inte har</i> möjlighet att avstycka tomter, ska om boarean utökas erlägga:</p> <p>a) En avgift baserad på utökad boarea enligt beviljat bygglov (eller bygganmälan)</p> <p>En bebyggd "Bostadsfastighet - småhus", som enligt detaljplanens bestämmelser <i>har</i> möjlighet att avstycka tomter, ska erlägga:</p> <p>b) En grundavgift per möjlig tomt om kronor ...</p> <p>c) En avgift baserad på m<sup>2</sup> tomtareal på den (de) möjliga tomten (-erna) om kronor ...</p> <p>d) En avgift baserad på m<sup>2</sup> boarea (BOA) på den (de) möjliga tomten (-erna) om kronor ...</p>
-----	---

## TAXA - Bostadsfastighet - flerbostadshus

§ 8	<p>En obebyggd "Bostadsfastighet - flerbostadshus" ska erlägga:</p> <p>a) En grundavgift per fastighet om kronor ...</p> <p>b) En avgift baserad på m<sup>2</sup> tomtarea om kronor ...</p> <p>c) En avgift per lägenhet om kronor ...</p> <p>Tomtarealen beräknas som fastighetens areal enligt fastighetsregistret.</p> <p>Om tomtarealen avviker från "det normala" och det är uppenbart att hela fastighetens tomtareal inte kan utnyttjas för sitt ändamål kan arealen begränsas. Bedöms från fall till fall.</p> <p>Antal lägenheter beräknas enligt beviljat bygglov.</p>
§ 9	<p>En bebyggd "Bostadsfastighet - flerbostadshus" ska om fler lägenheter tillkommer erlägga:</p> <p>a) En avgift för varje tillkommande lägenhet enligt beviljat bygglov (eller bygganmälan)</p>

## TAXA - Annan fastighet

§ 10	<p>En obebyggd "Annan fastighet" ska erlägga:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) En grundavgift per fastighet om kronor ...</li> <li>b) En avgift baserad på m<sup>2</sup> tomtareal om kronor ...</li> <li>c) En avgift baserad på m<sup>2</sup> bruttoarea (BTA) om kronor ...</li> </ul> <p>Tomtarealen beräknas som fastighetens areal enligt fastighetsregistret.</p> <p>Om tomtarealen avviker från "det normala" och det är uppenbart att hela fastighetens tomtareal inte kan utnyttjas för sitt ändamål kan arealen begränsas. Bedöms från fall till fall.</p> <p>Byggnadens (-ernas) bruttoarea beräknas enligt beviljat bygglov.</p>
§ 11	<p>En bebyggd "Annan fastighet" ska om byggnadens (-ernas) area utökas erlägga:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) En avgift baserad på utökad bruttoarea enligt beviljat bygglov (eller bygganmälan)</li> </ul>

## TAXA - Verksamhetsfastighet

§ 12	<p>En obebyggd "Verksamhetsfastighet" ska erlägga:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) En grundavgift per fastighet om kronor ...</li> <li>b) En avgift baserad på kvadratmeter tomtareal om kronor ...</li> <li>c) En avgift baserad på m<sup>2</sup> bruttoarea (BTA) om kronor ...</li> </ul> <p>Tomtarealen beräknas som fastighetens areal enligt fastighetsregistret.</p> <p>Om tomtarealen avviker från "det normala" och det är uppenbart att hela fastighetens tomtareal inte kan utnyttjas för sitt ändamål kan arealen begränsas. Bedöms från fall till fall</p> <p>Byggnadens (-ernas) bruttoarea beräknas enligt beviljat bygglov.</p>
§ 13	<p>En bebyggd "Verksamhetsfastighet" ska om byggnadens (-ernas) area utökas erlägga:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) En avgift baserad på utökad bruttoarea enligt beviljat bygglov (eller bygganmälan)</li> </ul>

## AVVIKELSER

§ 14	<p>Avgifterna i §§ 6, 8, 10 och 12 utgår från en "normal" planutformning och standard på gator och andra allmänna anläggningar, "<u>kommunala riktlinjer</u>", för respektive markanvändningsslag och fördelningsområde.</p> <p>Om gator och andra allmänna anläggningar avviker från "kommunala riktlinjer" ska gatuavgiften ta hänsyn till detta. De förhållanden som beaktas är:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gatubredd</li> <li>- Förekomst av trottoar</li> <li>- Förekomst av lekplats i området</li> <li>- Om gator och gc-vägar har belysning</li> <li>- Gatubeläggning, asfalt eller grus</li> <li>- Matarled som delas av och försörjer även andra detaljplaneområden</li> </ul> <p>Faktorerna för de avvikande förhållandena är:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gatan bredare än 1,5 meter jämfört med kommunala riktlinjer, faktor 1,X</li> <li>- Osv.</li> </ul>
§ 15	<p>Inom följande delområden inom <u>fördelningsområde 1</u> multipliceras avgiften med en faktor 1,X. Syftet är att ta hänsyn till avvikande förutsättningar för anläggande av gator och andra allmänna anläggningar inom delområdena. Avgränsningen av delområdena framgår av karta i bilaga Z.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Inom område A multipliceras avgiften med faktorn 1,X beroende på avvikande anläggningskostnader på grund av hög andel berg</li> <li>- Inom område B multipliceras avgiften med faktorn 1,Y beroende på avvikande anläggningskostnader på grund av komplicerade och fördyrande grundläggningsförhållanden</li> <li>- Inom område C multipliceras avgiften med faktorn 1,Z beroende på avvikande anläggningskostnader på grund av mycket komplicerade och avsevärt fördyrande grundläggningsförhållanden</li> <li>- Osv.</li> </ul> <p>Inom följande delområden inom <u>fördelningsområde 2</u> ... (etc.)</p>
§ 16	<p>Om det inom det detaljplaneområde där fastigheten är belägen finns befintliga gator eller andra anläggningar som är till nytta vid anläggandet av de nya gatorna och andra anläggningarna ska avgiften multipliceras med en faktor som motsvarar den minskade anläggningskostnad som beror på att de befintliga anläggningarna kan nyttjas.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vid breddning av befintlig gata med &lt;1 meter multipliceras avgiften med 0,X.</li> <li>- Vid breddning av befintlig gata med 1-2 meter multipliceras avgiften med 0,Y.</li> <li>- Vid breddning av befintlig gata med &gt; 2 meter multipliceras avgiften med 0,Z.</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beläggs en befintlig grusbelagd gata med asfalt multipliceras avgiften med 0,X.</li> <li>- Om en befintlig gata förs med belysning multipliceras avgiften med 0,Y.</li> <li>- Tillkommer en ny lekplats inom Y00 meter från fastigheten multipliceras avgiften med 0,Z.</li> </ul> <p>Utförs flera åtgärder summeras faktorerna för respektive åtgärd varefter de multipliceras med avgiften.</p>
§ 17	<p>Är fastigheten utformad med ett s.k. skaft på kvartersmark för utfart mot gata ska avgiften multipliceras med</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 0,X om skaftet är 20-30 meter</li> <li>- 0,Y om skaftet är längre än 30 meter</li> </ul>
§ 18	<p>Inom detaljplaner med delat huvudmannskap för de allmänna anläggningarna ska gatuavgiften enbart avse de anläggningar som har kommunalt huvudmannskap. Det innebär att avgiften multipliceras med</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 0,X om det kommunala huvudmannskapet avser enbart gator</li> <li>- 0,Y om det kommunala huvudmannskapet avser enbart gc-vägar, lekplatser och andra allmänna anläggningar</li> </ul>
§ 19	<p>Ingår fastigheten i ett storkvarter eller i en gemensamhetsanläggning fördelas <u>grundavgiften</u> mellan de fastigheter som ingår i storkvarteret/gemensamhetsanläggningen med 1/(antalet fastigheter som ingår i storkvarteret/gemensamhetsanläggningen) per fastighet.</p>

#### AVGIFTSSKYLDIGHET, BETALNING OCH TVIST

§ 20	<p>Gatuavgift ska beräknas enligt taxa som gäller vid den tidpunkt när avgiftsskyldigheten inträder.</p> <p>För <i>obebyggd</i> fastighet inträder avgiftsskyldigheten för grundavgift och tomtarealavgift när gatan och andra allmänna platser blivit utförda och kan användas för fastigheten på avsett sätt samt att fastighetsägaren informerats om detta.</p> <p>För <i>obebyggd</i> fastighet inträder avgiftsskyldighet för boareaavgift, lägenhetsavgift eller bruttoareaavgift när bygglov beviljats.</p> <p>För <i>bebyggd</i> fastighet som enligt detaljplanens bestämmelser <i>inte har</i> möjlighet att avstycka tomt(-er) och som har tillgång till utfart när detaljplanen antas inträder avgiftsskyldigheten när bygglov för utökad boarea beviljats eller, för en motsvarande åtgärd som kräver anmälan, när startbesked beviljats. Förutsättningen är att gatan och andra allmänna platser kan användas för fastigheten på avsett sätt samt att fastighetsägaren informerats om detta.</p> <p>För <i>bebyggd</i> fastighet som enligt detaljplanens bestämmelser <i>har</i> möjlighet att stycka av en eller flera tomter och som har tillgång till utfart när detaljplanen antas inträder avgiftsskyldigheten för grundavgift och avgift för tomtareal på</p>
------	--

	<p>möjligt avstyckningsbara tomter när planen antagits och vunnit laga kraft. Avgiftsskyldighet för utökad boarea på den bebyggda delen och boarea på de(-n) avstyckade tomt(-erna) inträder när bygglov enligt detaljplan beviljats eller, för en motsvarande åtgärd som kräver anmälan, när startbesked beviljats. Förutsättningen är att gatan och andra allmänna platser kan användas för fastigheten på avsett sätt.</p>
§ 21	<p>Betalning av gatuavgift ska ske när kommunen begär det. Betalning ska ske senast xx dagar efter fakturadatum.</p> <p>Efter ansökan från fastighetsägaren kan i vissa fall betalningsskyldigheten fullgöras genom avbetalning om betalningsskyldigheten är betungande för fastighetsägaren med hänsyn till fastighetens ekonomiska bärkraft eller andra omständigheter och om fastighetsägaren ställer godtagbar säkerhet. Ansökan om avbetalning ska vara kommunen tillhanda senast den dag som angetts som förfallodag för fakturan. Säkerheten ska inges till kommunen senast xx dagar efter förfallodagen.</p> <p>Avbetalning ska ske med minst en tiondel årligen.</p> <p>På obetalt belopp som inte har förfallit till betalning ska ränta enligt 5 § räntelagen (1975:635) betalas från den dag då den första inbetalningen ska ske. På obetalt belopp som har förfallit till betalning ska ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) betalas från förfallodagen.</p> <p>Betalningsvillkoren ska jämkas om de är allt för betungande för fastighetsägaren.</p> <p>Om fastigheten byter ägare är den nye ägaren betalningsskyldig i samma omfattning som den tidigare ägaren var. För belopp som förfallit till betalning före tillträdesdagen svarar den tidigare ägaren.</p>
§ 22	<p>Tvist mellan kommunen och fastighetsägare om gatuavgift prövas av mark- och miljödomstolen i ...</p> <p>I sådant mål ska lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar tillämpas.</p>

## Kommentarer till paragraferna

### § 1 Portalparagraf

Kommunens skyldighet att ansvara för utbyggnaden (och driften) av gator och andra anläggningar inom allmän platsmark i detaljplaner med kommunalt huvudmannaskap är reglerad i plan- och bygglagen (PBL kap 6 § § 24-32). Det innebär att kommunen har rätt att av ägare till fastighet inom detaljplanelagt område med kommunalt huvudmannaskap ta ut avgift för täckande av kostnaden för anläggande och förbättring av gator inom området.

Reglerna i PBL är utformade så att kommunen har möjlighet (men inte skyldighet) att tillämpa reglerna om gatutaxa. Väljer kommunen att avstå från denna möjlighet finansieras utbyggnad och förbättring av gator inom detaljplaneområden via kommunalskatten.

En taxa för kommunala gatuavgifter ska antas av kommunstyrelsen/kommunfullmäktige (ks/kf). Rätten att tillämpa taxan är kopplad till att detaljplanen antas efter det att taxan har antagits i ks/kf.

*Med ... kostnader ... avses:*

- |   |   |
|---|---|
| - Planering och projektering av gator och andra anläggningar  | Förutom kostnader för planering och projektering kan kostnader för grundundersökningar, arkeologiska undersökningar, miljöundersökningar etc. ingå i kostnadsunderlaget |
| - Inlösen av mark och fastighetsbildningsåtgärder   | Avser kostnader för inköp av mark som ska utgöra allmän plats i detaljplanen. Även kostnader för fastighetsbildningsåtgärder får ingå.                                  |
| - Anläggande och förbättring av gator, gc-vägar, lekplatser, parker, grönområden, belysning m.m. inklusive åtgärder för avvattnings av dess | Förutom kostnader för själva utförandet kan kostnader för åtgärder som bullerdämpning samt sanering ingå i kostnadsunderlaget.  |

*Med ... anläggande och förbättring ... avses:*

Gatutaxan avser dels anläggande av nya gator och andra allmänna anläggningar inom detaljplaneområden dels förbättring av gator i områden med befintliga vägar/gator. Anläggande avser byggande av helt nya gator och anläggningar med förbättring avser upprustning av befintliga gator och anläggningar vid en samtidig samt ny detaljplaneläggning av området.

*Med ... gator och andra allmänna platser ... avses:*

Se ovan under *Med ... kostnader ... avses.*

*Med ... områdets lokala behov ... avses:*

De gator och andra allmänna anläggningar som utgör kostnadsunderlaget för gatuavgiften ska avse de lokala gator och anläggningar som är till nytta för fastigheterna inom området. Det innebär att genomfartsgator och liknande gator (kommunövergripande anläggningar/ generalplaneanläggningar) inte får finansieras via gatuavgifter.

Det finns naturligtvis en gråzon mellan vad som kan betraktas som en lokal områdesgata och vad som är en kommunövergripande gata. I denna gråzon finns gator av typen matarleder, d.v.s. gator som ligger utanför det egentliga detaljplaneområdet och som kan vara gemensamma för två eller flera detaljplaneområden. I förarbeten till förslaget om gatutaxa anges att gator av typen matarleder kan ingå i kostnadsunderlaget för gatuavgiften. Detta avgörs i kommunernas definition av normal planutformning för respektive fastighetstyp.

*Med ... ägare av fastighet ... avses:*

Med ägare av fastighet avses den som enligt fastighetsregistret är lagfaren ägare av fastigheten. Ägare till fastigheter upplåtna med tomträtt är kommunen.

## **§ 2 Faktiska eller bedömda kostnader, normal planutformning, normal standard på anläggningar (kommunala riktlinjer) samt exempel på arbetsgång vid framtagande av gatutaxa**

*Faktiska eller bedömda kostnader*

Förutsättningarna för att kunna bedöma kostnaderna för utbyggnad av gator och andra allmänna platser torde skilja sig betydligt mellan olika kommuner. I t.ex. kommuner i eller i närheten av storstadsområdena sker en fortlöpande exploatering i ny- eller omvandlingsområden. Kunskapsnivån inom dessa kommuner vad avser bedömning av kostnader för gatuutbyggnad m.m. är hög medan i kommuner med få utbyggnadsområden är kunskapsnivån låg.

Kostnaderna kan bedömas på flera sätt. Antingen kan kostnaderna bedömas med hjälp av uppräknade erfarenhetstal från tidigare gjorda exploateringar under de senaste fem till tio åren eller utifrån bedömda kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar i framtida planerade områden. Finns inga sådana framtida planer kan kostnaderna bedömas med hjälp av t.ex. erfarenhetstal från andra kommuner med liknande geografiska förutsättningar. I många fall torde kostnaderna kunna bedömas utifrån en sammanvägning av olika erfarenhetstal och bedömning av kostnaderna i framtida exploateringar.

*Normal planutformning*

De föreslagna avgiftsnivåerna i gatutaxan utgår från en normal planutformning inom detaljplaneområden för olika typ av markanvändning. Det innebär att kommunen för varje fördelningsområde inventerar och tar fram en "normalplan" för:

- Områden med bostadshus - småhus
- Områden med bostadshus - flerbostadshus
- Områden med annan fastighet, kontor, skolor, handel etc.
- Områden med verksamheter

För t.ex. områden med småhus innebär det

- Beräkning av antalet småhus av olika typ (friliggande småhus, parhus, kedjehus och radhus). En "normal" plan innehåller t.ex. 20 friliggande 10 kedjehus och radhus samt 4 parhus
- Beräkning av normal tomtmarksareal i kvadratmeter för respektive småhustyp (friliggande småhus, parhus, kedjehus och radhus)
- Beräkning av storleken i kvadratmeter boarea för typhuset inom varje småhustyp (friliggande småhus, parhus, kedjehus och radhus)
- Beräkning av längden gata (av olika typ)
- Beräkning av antal lekplatser, mängden grönområde, matarleder m.m.

*Standard på anläggningar (kommunala riktlinjer)*

Kommunen ska fastställa en normalstandard på anläggningar för varje kategori av fastigheter inom varje fördelningsområde. Det innebär att kommunen tar fram kommunala riktlinjer för

- Områden med bostadshus - småhus
- Områden med bostadshus - flerbostadshus
- Områden med annan fastighet, kontor, skolor, handel etc.
- Områden med verksamheter

De kommunala riktlinjerna ska innehålla en beskrivning av normal standard på gator och andra anläggningar. Det innebär t.ex.

- Gatubredd på olika typer av gata
- Förekomst av trottoar
- Ytbeläggning, asfalt eller grus
- Typ av avvattnings (öppet dike eller dagvattenbrunnar)
- Gatubredd på gång- och cykelvägar
- Förekomst och typ av belysning samt avstånd mellan stolpar
- Lekplatsers storlek och utformning
- Iordningsställande av grönområden
- Förekomst av matarleder

Exempel på detta är att en normalsektion och standard för en "bostadsgata/lokalgata" definieras, t.ex.

- Vägområde 10 meter
- Gatubredd 5,5 meter (intervallet 5,0 – 6,0 meter), ingen trottoar
- Belagd med asfalt av typen ABT 16
- Avvattnings genom dike
- Belysning, stolpavstånd 40 meter

### Exempel på arbetsgång vid framtagande av taxa

Ett exempel på arbetsgång vid taxeutformning redovisas nedan. Den principiella utformningen visas i Bilaga 2.

#### 1) Ta fram "normalplaner" för olika typ av markanvändning

Att ta fram en normalplan för t.ex. ett småhusområde innebär att bestämma hur ett typiskt planområde inom fördelningsområdet är utformat. De faktorer som är styrande för utformningen är

- typ av småhus inom planområdet
- antal småhus av respektive typ (friliggande småhus, parhus, kedjehus och radhus)
- den genomsnittliga tomtarealen i kvadratmeter för varje typ av småhus
- det typiska husets storlek i kvadratmeter boarea för varje typ av småhus
- typ av gata och andra allmänna anläggningar inom planområdet
- längden gata och mängden lekplatser, grönområden etc. inom planområdet

En normalplan tas fram för varje fastighetstyp och för varje fördelningsområde. I många fall torde det normala planområdet för en viss fastighetstyp vara lika inom flera fördelningsområden. Exempel på normalplan för småhusområdet kan se ut på följande sätt:

1) Planutformning							
		Antal	Boarea/hus	Tomtareal/fast.		Total boarea	Total tomtareal
	<b>Friliggande småhus</b>	3	150	990	30 * 33 m	450	2 970
	<b>Parhus</b>	2	140	750	25 * 30 m	280	1 500
	<b>Kedjehus</b>	7	130	495	15 * 33 m	910	3 465
	<b>Radhus</b>	7	120	248	8 * 31 m	840	1 736
	<b>Totalt</b>	<b>19</b>				<b>2 480</b>	<b>9 671</b>
	Gata	typ 1	150 m				
	Lekplats	typ 2	1 st				

#### 2) Ta fram "kommunala riktlinjer" för allmänna anläggningar inom detaljplaneområden

Kommunen tar fram "kommunala riktlinjer" för gator och andra allmänna anläggningar inom detaljplaneområden. Riktlinjerna beskriver hur gator och andra allmänna anläggningar av olika typ ska utformas med avseende på standard och uppbyggnad. Se exempel i Bilaga 3 och 4 från Nacka kommun och Bilaga 5 från Huddinge kommun.

Riktlinjerna kan avse ett eller flera fördelningsområden. Skiljer sig standard och utformning av gator mellan olika fördelningsområden tas riktlinjer fram för var och ett av fördelningsområdena.

2) Planstandard (kommunala riktlinjer)			
	Gata	typ 1	bredd 5 m, belagd, belysning, ej trottoar
	Lekplats	typ 2	två gungor, sandlåda, två sittbänkar + bord

#### 3) Bedöma normala kostnader för anläggningar

Kommunen inventerar de detaljplaneområden som kommunen genomfört under de senaste fem till tio åren. Kostnaderna för allmänna anläggningar inom detaljplaneområdena tas fram och justeras (räknas om) med hänsyn till kostnadsutvecklingen och anges i dagens penningvärde. Kostnaderna preciseras och redovisas för

olika typer av anläggningar och med notering om standard på dessa. I de fall där kostnaderna inte är preciserade på olika typer av anläggningar görs en uppdelning utifrån erfarenhetstal/skälighetsbedömning så att kostnaderna redovisas för t.ex. kvadratmeter eller löpmeter nyanlagd gata, viss typ av lekplats etc. Kostnaderna relateras också till de kostnadspåverkande förutsättningarna i varje specifikt fall. Det innebär att faktorer noteras som påverkat kostnaden i såväl höjande som sänkande riktning. Kostnaderna ska med andra ord relateras till normala exploateringsförutsättningar för fördelningsområdet.

I det fall kommunen inte genomfört någon exploatering för utbyggnad av gator i ett detaljplaneområde under de senaste åren kan kommunen göra jämförelser med andra aktörer. Med hjälp av t.ex. erfarenheter (nyckeltal) från andra kommuner, exploitörer/byggföretag eller sammanställningar som Sveriges Kommuner och Landsting låtit utföra görs bedömningar av vad en utbyggnad av gator och andra allmänna anläggningar skulle kosta inom kommunen.

3) Normalkostnader			
	Gata	typ 1	7 000 kr/lpm
	Lekplats	typ 2	200 000 kr/st

#### 4) Beräkna totalkostnaden för normalplaneområdet

Resultatet av kostnadsbedömningarna ska sedan matchas mot "kommunens riktlinjer" för standard på anläggningar inom normalplaneområdet. Beräkningsmässigt innebär det att de totala kostnaderna sammanställs för utbyggnad av gator och andra allmänna anläggningar inom normalplaneområdet för respektive av de fyra bebyggelse typerna (småhus, flerbostadshus, annan fastighet och verksamhetsfastighet).

4) Totalkostnad			
	Totalkostnad	1 250 000	kr

#### 5) Välj avgiftsparametrar och bestäm förhållandet mellan dessa

Välj de avgiftsparametrar som taxan för respektive fastighetstyp ska bestå av. Välj därefter den fördelning mellan de olika avgiftsparametrarna som bäst uppfyller kommunens mål med taxan (t.ex. 30 % av taxan ska avse grundavgiften, 40 % ska avse tomtarealavgiften och 30 % ska avse boareaavgiften).

Valet av fördelning mellan de olika parametrarna får olika effekter. Här kommenteras kort några effekter vid olika relation mellan parametrarna.

Läggs en liten del av taxan på *grundavgift* innebär det att fastigheter som ligger inom områden med gemensamhetsanläggning medges enbart en mindre reduktion om taxan är utformad enligt normalförslaget, d.v.s. att grundavgiften fördelas mellan de fastigheter som ingår i gemensamhetsanläggningen. Läggs å andra sidan en stor del av taxan på grundavgiften innebär det att skillnaden mellan fastigheter med stor respektive liten tomtareal blir liten. Detta innebär i sin tur att fastigheter med stor tomtareal, vilka ger upphov till ökad gatulängd och därmed högre kostnader, står för en relativt sett mindre del av kostnaden för utbyggnaden av området.

Läggs en liten del av taxan på *tomtarealavgiften* innebär det att den faktor som representerar kostnadsaspekten i taxan ges mindre betydelse vilket i sin tur innebär att de parametrar som representerar nyttan, grundavgift och boareaavgift ges en större inverkan på taxeutfallet för den enskilda fastigheten. Stora tomter som "förorsakar" längre gator och därmed högre kostnader belastas i detta fall i mindre grad. En hög tomtarealavgift kan å andra sidan ha en motsvarande inte önskvärt styrande effekt på utformning av tomter i nya detaljplaner.

Läggs en liten del av taxan på *boareaavgiften* så innebär det att bebyggda fastigheter som utnyttjar en i detaljplan medgiven byggrätt får betala en relativt sett liten del av kostnaderna för anläggandet av nya eller upprustade gator trots att deras nytta av åtgärderna kan vara stor. Läggs å andra sidan en stor del av taxan på boareaavgiften belastas de bebyggda fastigheterna när de utnyttjar en möjlig byggrätt relativt mycket i förhållande till obebyggda fastigheter. En annan effekt i detta fall är att kommunen kan komma att få ligga ute med en större del av kostnaderna i avvakten på att bebyggda fastigheter ska utnyttja sin utökade byggrätt. Utnyttjas inte denna byggrätt över huvud taget kommer kommunen att få en lägre kostnadstäckning i områden med bebyggda fastigheter.

Exempel på relation visas nedan:

5) Val av avgiftsparametrar och fördelning		
Grundavgift		30%
Tomtarealavgift		40%
Boareaavgift		30%

#### 6) Beräkna storleken på respektive avgiftsparameter

Den totala kostnaden för utbyggnad av gator och andra allmänna anläggningar inom "normalplanen" fördelas på efter vald relation på avgiftsparametrarna.

Därefter fördelas den kostnad som belöper på varje avgiftsparameter på antalet fastigheter inom normalplaneområdet (för att erhålla grundavgiften), antalet kvadratmeter tomtareal inom normalplaneområdet respektive totalt antal kvadratmeter boarea på typhusen inom normalplaneområdet.

Resultatet blir ett belopp för grundavgiften, ett belopp per kvadratmeter tomtareal och ett belopp per kvadratmeter boarea.

6) Beräkning av avgiftsparametrar			
Grundavgift		19 737	kr/fastighet
Tomtarealavgift		52	kr/kvm
Boareaavgift		151	kr/kvm

Är kommunen indelad i flera fördelningsområden tas en taxa fram för varje sådant område.

### § 3 Bostadsfastighet – småhus och flerbostadshus, Annan fastighet, Verksamhetsfastighet

Indelning i olika kategorier av fastigheter är bland annat kopplad till skillnader i planutformning, standard på gator och andra anläggningar samt kostnaden för



utbyggnaden. Kostnaden är i sin tur starkt kopplad till den areal som olika typer av bebyggelse tar i anspråk vilket påverkar behovet av mängden/längden gator.

Med Bostadsfastighet – småhus avses fastighet som enligt detaljplan får byggas med friliggande småhus, parhus, kedjehus eller radhus. Upplåtelseformen kan variera.

Med Bostadsfastighet – flerbostadshus avse fastighet som enligt detaljplan får byggas med bostäder i form av lägenheter i flerbostadshus. Upplåtelseformen kan variera.

Med Annan fastighet avses i första hand fastighet med tillåten markanvändning för handel, kontor, centrumverksamhet, vård, tillfällig vistelse (hotell), besöksanläggningar (t.ex. kultur-, religiösa, idrotts- och sportanläggningar, campingplatser) samt skola (fritidshem, förskola, grundskola, gymnasieskola etc.).

Med Verksamhetsfastighet avses fastighet med tillåten markanvändning för industri och liknande verksamheter.

För respektive typ av fastighet definieras en normal planutformning samt kommunala riktlinjer för standarden på anläggningarna (se ovan § 2).

#### **§ 4 Obebyggd och bebyggd fastighet**

Med obebyggd fastighet avses en fastighet som inte är bebyggd med en byggnad avsedd för bostadsändamål eller för annat ändamål enligt beskrivningen i § 3.

Med bebyggd fastighet avses på motsvarande sätt en fastighet som är bebyggd med en byggnad för avsett ändamål.

Det innebär att en fastighet som är bebyggd med en industrilokal som ska rivas på grund av att ny bostadsbebyggelse ska uppföras betraktas som obebyggd. Motsvarande gäller för andra typer av bebyggelseändamål där markanvändningen ändras.

När ska en bostadsbyggnad betraktas som byggnad? Ett befintligt fritidshus på 40 kvm i mycket dåligt skick som inte använts på 10 år. Är den bebyggd? Vad ska krävas för att byggnaden ska betraktas som "bebyggd"? Detta är en fråga som bör utvecklas i kommunernas utformning av gatutaxa.

#### **§ 5 Indelning i fördelningsområden**

Kommunen kan delas in i flera fördelningsområden. Detta har i tidigare utredningar om kommunal gatutaxa motiverats med att:

- Markanvändningen är olika inom olika områden
- Sättet att planlägga varierar
- Förekomst av befintlig bebyggelse varierar
- Kostnaderna kan skilja sig åt i olika delar av kommunen
- Standarden på de anläggningar som utförs kan skilja sig åt, olika mellan centralort och perifera tätorter

I det följande kommenteras dessa punkter och samtidigt beskrivs alternativa sätt till lösningar på motiven för flera fördelningsområden.

#### *Markanvändningen är olika inom olika områden*

I förslaget till taxa har hänsyn tagits till fastigheter med olika markanvändning genom att taxan har olika avgiftsparametrar för olika slag av markanvändning samt att de kostnader som ska fördelas via taxan utgår från planutformningen inom ett typiskt planområde för respektive markanvändningsslag. Detta innebär att det inte finns något direkt motiv att dela in kommunen i flera fördelningsområden med anledning av att markanvändningen är olika. Väljer dock kommunen att inte ha olika taxor för olika markanvändningsslag kan det finnas behov av att dela in i flera fördelningsområden.

#### *Sättet att planlägga varierar*

En orsak till att dela in kommunen i flera fördelningsområden är sättet att planlägga, d.v.s. att detaljplanen innebär delat huvudmannskap eller att vissa fastigheter omfattas av en gemensamhetsanläggning. Är denna situation vanlig inom delar av kommunen, men inte inom andra, kan det vara en anledning till att dela in kommunen i flera fördelningsområden.

En alternativ lösning till att dela in kommunen i flera fördelningsområden är att använda "faktorer" som tar hänsyn till dels om fastigheten ingår i ett storkvarter eller gemensamhetsanläggning (se § 16), dels om huvudmannskapet är delat i detaljplanen (se § 19).

#### *Förekomst av befintlig bebyggelse varierar*

Det är främst inom områden med befintlig småhusbebyggelse som det kan finnas byggnader som ska passas in i den nya detaljplanen. Eftersom befintlig bebyggelse är undantagen från avgiftsskyldighet, om inte en möjlig byggrätt utnyttjas torde motivet att dela in kommunen i flera fördelningsområden på grund av förekomsten av befintlig bebyggelse vara begränsat.

En alternativ lösning till att dela in kommunen i flera fördelningsområden är att använda en "faktor" som tar hänsyn till anläggningar som är till nytta för utbyggnaden av gator och andra allmänna anläggningar och således minskar kostnaden för dessa anläggningar (se § 18).

#### *Kostnaderna kan skilja sig åt i olika delar av kommunen*

Att kostnaderna för utbyggnad av de allmänna anläggningarna skiljer sig åt mellan olika delar av kommunen kan vara en orsak till att dela in kommunen i flera fördelningsområden. Att kostnaderna skiljer sig åt kan dels bero på markförhållanden, t.ex. förekomsten av berg som kräver sprängning eller dåliga markförhållanden som kräver pålning och utfyllnad. En annan orsak till att kostnaderna skiljer sig åt är att standarden på de anläggningar som utförs är olika inom olika detaljplaneområden (se vidare under nästa rubrik nedan).

Istället för att dela in kommunen i flera fördelningsområden finns det möjlighet att som framgår av § 15 tillämpa en faktor inom ett geografiskt avgränsat område som tar hänsyn till avvikande kostnader inom delområdet. Det kan jämföras med den lösning som valts inom va-området, där det finns möjlighet att för ett visst område tillämpa en så kallad särtaxa om det med "hänsynstagande till byggnadstekniska förutsättningar" finns motiv till sådan särtaxa. Att använda sig av en "faktor" är en administrativt enklare modell än att dela in i flera fördelningsområden (se § 15).

*Standarden på de anläggningar som utförs kan skilja sig åt, olika mellan centralort och perifera tätorter*

För varje fördelningsområde definieras "kommunala riktlinjer" som beskriver vilken gatubredd och standard på gatan som är normal inom fördelningsområdet, förekomsten av trottoarer, gångbanor, gc-vägar, lekplatser, parker, om gatorna har belysning eller inte. Eftersom "kommunala riktlinjer" definieras för varje typ av markanvändningsslag så sker inte någon omfördelning mellan fastigheter med olika markanvändning.

En faktor i taxan som beaktar standardskillnader är § 14 där det finns möjlighet att ta hänsyn till avvikelser i de kommunala riktlinjerna. Sammantaget innebär detta att standardskillnader på anläggningar i olika detaljplaneområden beaktas i taxeutformningen oavsett om kommunen delas in i ett eller flera fördelningsområden.

*Ytterligare ett motiv*

Ytterligare ett motiv till indelning i flera fördelningsområden är att kommunen ska kunna beakta att värdet av de allmänna anläggningarna inom vissa områden är lägre än kostnaderna (gatuavgiften). Det kan finnas motiv för kommunen att trots att kostnaderna för utförandet av gator och andra allmänna platser överstiger värdet av dessa ändå genomföra en utbyggnad. En orsak kan vara att stimulera en Orts förutsättningar att behålla kommunal och kommersiell service. Den lägre taxan inom dessa områden får inte täckas av en höjning av taxan inom andra områden utan underskottet ska finansieras av skattemedel.

*Övrigt*

Det finns förutom ovan nämnda fördelar även nackdelar med indelning i flera fördelningsområden. Bland annat kan en svårighet vara att avgöra när man ska dela in i flera områden. Hur stora ska skillnaderna i taxenivåer vara mellan olika områden för att det ska vara motiverat med flera områden? En annan svårighet är att bedöma hur många fördelningsområden kommunen ska delas in i. Antalet fördelningsområden bör således inte vara för stort. Det kan finnas risk för att varje nytt detaljplaneområde som tas fram blir ett nytt fördelningsområde och då är vi tillbaka i den gamla modellen med områdesvisa gatukostnadsuttag. En annan anledning att begränsa antalet områden är det merarbete både initialt och löpande som fler fördelningsområden ger upphov till. Ett nyckeltal kan vara att

antalet områden inte bör vara fler än 3-4 stycken. Ett för centralort, ett för större tätorter och ett för mindre orter och kransområden.

En praktisk lösning, istället för att utforma separata taxor för varje fördelningsområde, är att relatera taxenivån för ett visst fördelningsområde till kommunens centrala/största fördelningsområde. Taxan inom de övriga fördelningsområdena kan därvid anges till en procentsats av taxan i det centrala/största fördelningsområdet. Taxan i ett fördelningsområde behöver dock inte följa utformningen av taxan i det centrala/största fördelningsområdet. Det kan finnas skäl till att utforma avgiftsparametrarna på annat sätt inom dessa områden.

## **§ 6 Taxa obebyggd Bostadsfastighet - småhus**

Huvudförslaget till taxeutformning utgår från en tredelad taxa med utgångspunkt i normalförslaget till va-taxans uppbyggnad. Fördelarna med en taxa uppbyggd kring tre avgiftsparametrar är att både nyttofaktorer som kostnadsfaktorer beaktas i taxeutformningen. Grundavgiften och boareaavgiften är båda i första hand nyttorelaterade medan tomtarealavgiften är kostnadsrelaterad.

En viktig fråga är relationen mellan de olika avgiftsparametrarna. En utgångspunkt kan vara att taxeutfallet för en normalfastighet inom fördelningsområdet grundas på ungefär lika stora delar av de tre avgiftsparametrarna. Ett exempel på "normalfördelning" är 30 % på grundavgift, 40 % på tomtarealavgift och 30 % på boareaavgift. Att tomtarealavgiften, i detta fall, är något större innebär att förhållandet mellan "nyttobaserade" faktorer, grundavgift och boareaavgift, blir ungefär lika stor som den "kostnadsbaserade", tomtarealavgiften. Vilket förhållande som bäst uppfyller kommunens mål med gatuavgifterna är det upp till varje kommun att ta ställning till.

### a) Grundavgift

Grundavgiften beaktar den grundläggande nyttan av tillgången till gatorna inom området. Huvudprincipen är en grundavgift per fastighet/tomt för småhus.

En tomt för ett småhus kan bestå av flera fastigheter. I ett sådant fall beräknas grundavgiften per tomt.

En fastighet kan enligt detaljplan styckas upp i flera tomter för småhusbebyggelse. I sådant fall beräknas antalet grundavgifter från bedömt antal möjliga tomter för småhusbebyggelse.

För fastigheter som ingår i gemensamhetsanläggning, se kommentaren till § 16.

### b) Tomtarealavgift

Tomtarealen beräknas enligt uppgifter i fastighetsregistret.

### c) Boareaavgift

Det areabegrepp som bäst speglar nyttan av skillnader i byggnadens storlek är boarean uttryckt som kvadratmeter BOA. Även andra areabegrepp är möjliga att

använda men eftersom boarean är det begrepp som används i bygglovsammanhang är det naturligt att också använda detta i gatutaxan.

Andra areabegrepp som finns är t.ex. byggnadsarea, BYA, d.v.s. den area byggnaden upptar på marken. Detta areabegrepp är vanligt i detaljplanebestämmelser men speglar inte på samma sätt som boarean nyttan av skillnader i byggnadens storlek. Begreppen bruttoarea, BTA, och bruksarea, BRA, är inte så vanligt förekommande i småhussammanhang och bör således inte användas.

En byggnads boarea bestäms efter ritningar enligt vilket byggnadslov beviljats. Arean beräknas i hela kvadratmeter.

#### *Alternativ utformning av boareaavgiften*

För kategorin "Bostadsfastigheter – småhus" kan boareaavgiften ersättas med en lägenhetsavgift. Lägenhetsavgiften utgår från en bedömning av arean för normalhuset (friliggande småhus, parhus, kedjehus och radhus) inom respektive fördelningsområde.

För obebyggda fastigheter innebär inte en lägenhetsavgift någon större skillnad jämfört med en boareaavgift. Naturligtvis beror det på hur stor (eller liten) byggnad som uppförs.

Den stora effekten är den förenkling i hanteringen som en lägenhetsavgift innebär. Det var i första hand denna förenklingseffekt som var motivet bakom ändringen från mängden area till antal lägenheter i de första normalförslagen till vataxa.

#### *Om tomtarealen avviker från "det normala"*

För fastigheter med småhusbebyggelse kan i vissa fall tomtareal inom ett exploateringsområde inte utnyttjas maximalt. Exempel på detta är när tomten ligger i starkt kuperad terräng med stora höjdskillnader. Det är i dessa fall inte möjligt att utnyttja tomten på ett effektivt sätt samtidigt som den inte heller är delningsbar. Samma situation kan råda i fall där markförhållandena är dåliga. I dessa fall är det motiverat att införa en begränsningsregel på storleken på den markareal som ska räknas in i taxan.

På samma sätt kan det vara motiverat att ha en lägsta gräns på tomtarealen. Motivet i detta fall är relaterat till nyttan av byggrätten.

Ett förslag till begränsningsregel är att tomtarealen som räknas in i gatutaxan begränsas uppåt till dubbla normaltomtens areal och nedåt till halva normaltomtens areal. Normaltomtens storlek i kvadratmeter tomtareal har definierats i kommunala riktlinjer för varje fördelningsområde och för varje typ av småhus, d.v.s. friliggande småhus, parhus, kedjehus och radhus.

## § 7 Taxa bebyggd Bostadsfastighet - småhus

Bebyggda fastigheter ska erlägga avgift när den genom planen möjliga byggrätten utnyttjas. Det innebär att gatuavgift kan påföras en småhusfastighet i samband med bygglovgivningen. Ett antal frågeställningar är viktiga att ta hänsyn till i detta fall.

För det första vad som avses med bebyggd fastighet? Om byggnaden inte längre används som bostad eller fritidshus och dess skick är mycket dåligt ska det då ändå anses som att fastigheten är bebyggd? Det som bör vara avgörande är om byggnaden fungerar eller har fungerat som permanent- eller fritidsbostad och varit ansluten till gatu- och vägnätet. En gräns bör dock tillskapas som anger vad som ska betraktas som bebyggd fastighet eller inte. Ska en rivna byggnad beaktas, en byggnad som getts rivningslov eller när ska gränsen anses uppnådd?

Om en utökad byggrätt tas i anspråk och en befintlig byggnad rivs och ersätts med en ny byggnad - ska den rivna byggnadens area beaktas? Utgångspunkten bör vara att så är fallet om byggnaden uppfyller villkoren enligt stycket ovan.

En annan fråga är om en i tidigare detaljplan utnyttjad byggrätt ska räknas med vid beräkning av befintlig byggnads area? Är det med andra ord faktisk eller tillåten byggrätt som är grunden för beräkning av area? Svaret bör vara att det är byggnadens faktiska boarea som ska utgöra underlag för beräkning av gatuavgiften.

Beroende på hur gatutaxan är utformad, vad avser fördelning mellan olika avgiftsparametrar, så får den olika effekter på olika typer av fastigheter – särskilt mellan bebyggda och obebyggda. Läggs en stor del av taxeuttaget på boareaavgiften så kommer bebyggda fastigheter att få vara med och finansiera en större del av gatukostnaderna. Samtidigt innebär det att kommunen inte får täckning för sina kostnader lika snabbt eftersom det kan dröja flera år innan ägaren till en bebyggd fastighet utnyttjar sin byggrätt enligt detaljplanen.

### *Alternativ utformning av boareaavgiften*

Om en lägenhetsavgift används istället för boareaavgiften måste, för bebyggda fastigheter som endast ska betala en avgift relaterad till den ökade byggrätt som de tar i anspråk genom bygglovet, en begränsningsregel införas. En lösning är att man inför en "reducerad lägenhetsavgift". Ett exempel är att om:

- Boarean ökar med < 5 % av normalhusets area utgår ingen tilläggsavgift
- Boarean ökar med 5 - 25 % av normalhusets area utgår 1/3 av lägenhetsavgiften
- Boarean ökar med 26 - 75 % av normalhusets area utgår 2/3 av lägenhetsavgiften
- Boarean ökar med > 75 % av normalhusets area utgår full lägenhetsavgift

**§ 8 Taxa obebyggd Bostadsfastighet - flerbostadshus**a) Grundavgift

Se kommentarer till § 6 ovan.

b) Tomtarealavgift

Se kommentarer till § 6 ovan.

Tomtarean beräknas enligt uppgifter i fastighetsregistret.

c) Lägenhetsavgift

I motsats till taxan för småhusfastigheter föreslås att avgiftsparametern lägenhetsavgift används för flerbostadshus. Motivet är att förenkla beräkningen av taxeutfallet på samma sätt som vid utformning och tillämpning av va-taxor. Används en lägenhetsavgift behöver inte byggnadens/lägenheternas storlek beaktas vilket underlättar beräkningen av taxeutfall.

I tidigare normalförslag till va-taxor användes en avgift per våningsyta. Detta har i senare normalförslag ändrats på grund av det administrativa merarbetet som i många fall uppstod när våningsytan utökades genom tillbyggnader.

*Om tomtarealen avviker från "det normala"*

På motsvarande sätt som för småhus kan i vissa fall en flerbostadsfastighets tomtareal inte utnyttjas på ett optimalt sätt. Tomten utgörs t.ex. av starkt kuperad terräng med stora höjdskillnader eller är på annat sätt inte möjlig att utnyttja. I ett sådant fall är det motiverat att den tomtareal som ska räknas in som underlag för att bestämma taxans storlek reduceras. Storleken på denna reduktion får avgöras i det enskilda fallet.

**§ 9 Taxa bebyggd Bostadsfastighet - flerbostadshus**

I fråga om bebyggd bostadsfastighet för flerbostadshus är det den befintliga byggnadens antal lägenheter som ska utgöra grunden för beräkning av gatuavgiften. Det innebär att om t.ex. ett bygglov för uppförande av totalt 15 lägenheter genomförs och att det finns en befintlig byggnad med 5 lägenheter så räknas gatuavgiften utifrån ökningen av antalet lägenheter, dvs. 10.

Se även kommentaren till § 7 ovan.

**§ 10 Taxa obebyggd Annan fastighet**a) Grundavgift

Se kommentarer till § 6 ovan.

b) Tomtarealavgift

Se kommentarer till § 6 ovan.

c) Bruttoareaavgift

För Annan fastighet utgår beräkningen av byggnadens storlek från begreppet bruttoarea (BTA). Motivet är att det är ett begrepp som används i detaljplansammanhang och även är ett vanligt begrepp i bygglovssammanhang.

Ett alternativ till att använda bruttoareabegreppet är att, som i va-taxesammanhang, använda en relation mellan antalet lägenheter och area mätt som kvadratmeter BTA. En vanlig sådan relation som brukar användas i va-taxor är att räkna en lägenhet per påbörjat antal 150 kvadratmeter BTA.

*Om tomtarealen avviker från "det normala"*

På motsvarande sätt som för småhus och flerbostadshus kan i vissa fall en "annan" fastighets tomtareal inte utnyttjas på ett optimalt sätt. Tomten kan av olika anledningar vara svår att utnyttja på ett optimalt sätt. I ett sådant fall är det motiverat att den tomtareal som ska räknas in som underlag för att bestämma taxans storlek reduceras. Storleken på denna reduktion får avgöras i det enskilda fallet.

**§ 11 Taxa bebyggd Annan fastighet**

Se kommentarerna till § § 7 och 9 ovan.

**§ 12 Taxa obebyggd Verksamhetsfastighet**a) Grundavgift

Se kommentarer till § 6 ovan.

b) Tomtarealavgift

Se kommentarer till § 6 ovan.

c) Bruttoareaavgift

På samma sätt som för Annan fastighet utgår beräkningen av byggnadernas bruttoarea från begreppet bruttoarea. Se kommentarer till § 10 ovan.

*Om tomtarealen avviker från "det normala"*

På motsvarande sätt som för de övriga fastighetstyperna kan i vissa fall en verksamhetsfastighets tomtareal inte utnyttjas på ett optimalt sätt. Tomten kan av olika anledningar vara svår att utnyttja på ett optimalt sätt, t.ex. kan dess form göra att logistikproblem uppstår. I ett sådant fall är det på motsvarande sätt som för de övriga fastighetstyperna motiverat att den tomtareal som ska räknas in som underlag för att bestämma taxans storlek reduceras. Storleken på denna reduktion får avgöras i det enskilda fallet.



### § 13 Taxa bebyggd Verksamhetsfastighet

I fråga om bebyggd verksamhetsfastighet är det den befintliga byggnadens bruttoarea som ska utgöra grunden för beräkning av gatuavgiften.

Se även kommentaren till § 7 ovan.

### § 14 Avvikelse från kommunens normalstandard för anläggningar - kommunala riktlinjer

I kommentaren till § 2 utvecklas vad som avses med normalstandard för anläggningar inom detaljplaneområden och vad som är kommunala riktlinjer. De faktorer som definieras i kommunala riktlinjer är t.ex.:

- Gatubredd på olika typer av gata
- Förekomst av trottoar
- Ytbeläggning, asfalt eller grus
- Typ av avvattning (öppet dike eller dagvattenbrunnar)
- Gatubredd på gång- och cykelvägar
- Förekomst och typ av belysning samt avstånd mellan stolpar
- Lekplatsers storlek och utformning
- Matarleder

Inom ett detaljplaneområde kan gator och andra anläggningar avvika från vad som beskrivits i kommunala riktlinjer för det aktuella fördelningsområdet. I dessa fall är det möjligt att beakta detta i gatuavgiften genom en faktor som relaterar utformningen av gator och andra allmänna anläggningar inom det aktuella detaljplaneområdet till kommunala riktlinjer.

Exempel på detta är:

- Om gatan är 1 meter bredare jämfört med normalsektionen så innebär det en ökad kostnad jämfört med normalsektionen på XX %. Detta kan i taxan utformas som en faktor 1,XX som multipliceras med taxan
- Om gatan är 1 meter smalare jämfört med normalsektionen så innebär det en lägre kostnad jämfört med normalsektionen på YY %. Detta kan i taxan utformas som en faktor 0,ZZ (1,00 - 0,YY) som multipliceras med taxan

På motsvarande sätt kan faktorer användas som beaktar övriga avvikelser från kommunens normalstandard för anläggningar, t.ex. om:

- Gatan inte är belagd med asfalt, faktor 0,XX
- Gatan inte har belysning, faktor 0,YY
- Det finns (eller inte finns) lekplats (av viss typ) inom området, faktor 1,ZZ eller 0,ÅÅ
- Osv.

Avviker anläggningarna inom ett detaljplaneområde i mer än ett avseende från de kommunala riktlinjerna så läggs avvikelserna ihop innan de multipliceras med avgiften.

### **§ 15 Delområden med avsevärt avvikande anläggningskostnader på grund av t.ex. svåra grundläggningsförhållanden och hög andel berg(-sprängning)**

Inom områden där anläggningskostnaderna avsevärt avviker från vad som är normalt inom fördelningsområdet får kommunen bestämma att en förhöjd avgift får tas ut av fastighetsägarna inom området. En förutsättning är att området avgränsats och angivits till sina gränser i gatutaxan. Det är således inte möjligt att i efterhand, efter det att taxan antagits av kommunen, belasta en eller flera fastighetsägare med förhöjd avgift.

Förutsättningarna kan jämföras med vad som gäller i lagen om allmänna vattentjänster. I va-taxan finns möjlighet att avgränsa områden där förutsättningarna medför "att om vattentjänsterna för en viss fastighet eller vissa fastigheter på grund av särskilda omständigheter medför kostnader som i beaktansvärd omfattning avviker från andra fastigheter inom verksamhetsområdet, ska avgifterna bestämmas med hänsyn till skillnaderna". I Svenskt Vattens förslag till normaltaxa för vatten och avlopp benämns detta "särtaxa".

Att ange en gräns för hur stor avvikelser från normala förhållanden ska vara för att särtaxa ska kunna tillämpas är inte möjligt. I ett fall rörande särtaxa för vatten och avlopp godkände domstolen i ett fall en avvikelse där kostnaderna bedömdes överstiga normala kostnader med ca 50 %. Någon procentgräns är dock inte möjlig att ange men exemplet med va-taxan kan tjäna som riktmärke, avvikelserna ska med andra ord vara betydande.

### **§ 16 Befintliga anläggningar som är till nytta vid anläggandet av nya gator och andra anläggningar**

Inom områden där det finns befintliga gator och andra anläggningar som är till nytta för utförandet av nya gator och anläggningar ska avgiften reduceras med ett belopp som motsvarar den minskade kostnad som de befintliga gatorna och anläggningarna medför.

Vid byggandet av gator och andra anläggningar i områden med befintliga anläggningar är det dock inte alltid möjligt att nyttja de befintliga anläggningarna till fullo. På grund av t.ex. svåra terrängförhållanden och krav på kurvradier vid anläggandet av nya gator medför det att de befintliga gatorna inte innebär någon kostnadsbesparing. I dessa fall ger förutsättningarna att någon reduktion av gatuvavgiften inte kan medges.

### **§ 17 Skafttomter**

I de fall en fastighet har ett så kallat skaft på kvartersmark för eget ordnande av utfart till gata kan hänsyn till detta beaktas i taxan.

Ett exempel på utformning är en faktor som multipliceras med avgiften/taxan (en faktor 0,X om skaftet är mellan 20-30 meter och en faktor 0,Y om skaftet är längre än 30 meter).

### § 18 Olika huvudmän för olika allmänna anläggningar

Inom detaljplaneområden med såväl enskilt som kommunalt huvudmannaskap ska taxan enbart avse de anläggningar som ligger under kommunalt huvudmannaskap. Ett exempel på delat huvudmannaskap är när vägarna inom detaljplaneområdet har enskilt huvudmannaskap medan gång- och cykelvägarna har kommunalt huvudmannaskap. Motivet till detta är att gc-vägarna betjänar ett större område och är "genomgående" medan vägarna enbart betjänar det lokala områdets behov.

I taxan ska hänsyn tas till förekomsten av delat huvudmannaskap. Det kan utformas som en faktor som multipliceras med taxan/avgiften. Eftersom anläggandet av vägar/gator utgör den största delen av kostnaderna för allmänna anläggningar inom ett detaljplaneområde blir faktorn för t.ex. gc-vägar normalt relativt liten. Dessutom ska beaktas att i vissa fall är genomgående gc-vägar även till nytta för andra detaljplaneområden varför kostnaden för dessa anläggningar antingen ska delas mellan två eller flera detaljplaneområden eller att den delvis ska betraktas som kommunövergripande kostnad/generalplanekostnad.

### § 19 Storkvarter/gemensamhetsanläggning

I det fall en fastighet ligger inom ett storkvarter utgår endast en grundavgift per storkvarter/gemensamhetsanläggning. Det innebär att grundavgiften delas lika mellan de i storkvarteret/gemensamhetsanläggningen ingående fastigheterna.

### § 20 Avgiftsskyldighet, betalningsskyldighet och tvist

Utformningen av paragrafen följer i stort motsvarande beskrivning i Svenskt Vattens basförslag till va-taxan.

Förtydliganden bör göras vid framtida utformning av normalförslag till gatutaxa. Nedan kommenteras endast vissa frågor.

- Betalningsskyldigheten inträder normalt när gator och andra allmänna anläggningar inom detaljplaneområdet är utbyggda/färdigställda. En aspekt som bör tas ställning till är det fall när alla anläggningar inte blir färdigställda vid en och samma tidpunkt, t.ex. att en lekplats eller liknande inte är utbyggda samtidigt som gatorna eller när gatorna inte asfalteras utan är grusade under ett antal år. Ska endast del av gatuavgiften debiteras när gatorna byggs ut och resterande del när de färdigställs?
- En fråga som också ska klargöras är när betalningsskyldigheten för redan bebyggda fastigheter som ges utökad byggrätt genom bygglov/bygganmälan inträder.
- Viss mark/vissa fastigheter kan enligt detaljplan användas för olika typer av bebyggelse. Det innebär att avgiften kan tas ut först i och med bygglovs beviljande.
- För möjliga avstyckningar av nya tomter i detaljplan uppstår avgiftsskyldigheten för grundavgift och tomtarealavgift vid detaljplanens antagande. Avgiftsskyldighet för boareaavgift uppstår när bygglov beviljats.

### **§ 21 Betalning av avgift**

Utformningen av paragrafen följer i stort motsvarande beskrivning i normalförslaget till va-taxan.

Förtydliganden bör göras vid framtida utformning av normalförslag till gatutaxa.

### **§ 22 Tvist**

Utformningen av paragrafen följer i stort motsvarande beskrivning i normalförslaget till va-taxan.

Förtydliganden bör göras vid framtida utformning av normalförslag till gatutaxa.

Alternativt förslag

## Taxa för ... kommuns gatuavgifter inom detaljplanelagda områden med kommunalt huvudmannaskap

Taxan är antagen av kommunfullmäktige den ...

ALLMÄNT

§ 1	Se Huvudförslaget
§ 2	Se Huvudförslaget
§ 3	<p>Gatuavgift får tas ut av fastighet inom kvartersmark med, enligt detaljplan, tillåten markanvändning för</p> <p><u>"Bostadsfastighet - friliggande småhus"</u></p> <p><u>"Bostadsfastighet - parhus"</u></p> <p><u>"Bostadsfastighet - kedjehus"</u></p> <p><u>"Bostadsfastighet - radhus"</u></p> <p><u>"Bostadsfastighet - flerbostadshus"</u> - flerbostadshus</p> <p><u>"Annan fastighet"</u> - handel och - kontor - centrumanläggningar - vårdanläggningar - tillfällig vistelse (hotell) - besöksanläggningar (t.ex. kultur-, religiösa, idrotts- och sportanläggningar, campingplatser) - skola (fritidshem, förskola, skola etc.)</p> <p><u>"Verksamhetsfastighet"</u> - industri - verksamheter (drivmedelsförsäljning, service, lager och liknade) - tekniska och andra anläggningar</p>

§ 4	<p>Gatuavgift enligt §§ 6, 8, 10, 12, 14, 16 och 18 får tas ut av fastighet som vid tidpunkten för detaljplanens antagande var <i>obebyggd</i>.</p> <p>Med <i>obebyggd</i> fastighet avses fastighet som saknar byggnad för enligt detaljplanen avsett ändamål.</p> <p>Gatuavgift får tas ut av <i>bebyggd</i> fastighet som tar i anspråk en i detaljplan outnyttjad byggrätt.</p> <p>Med <i>bebyggd</i> fastighet avses fastighet som är bebyggd med byggnad som överensstämmer med avsett ändamål enligt detaljplan.</p> <p>Arean av ianspråktagen outnyttjad byggrätt beräknas som skillnaden mellan total byggnadsarea enligt bygglovet och arean på befintlig byggnad. Arean på befintlig byggnad utgörs av den faktiska boarean beräknad enligt svensk standard nr "Area och volym för husbyggnader - Terminologi och mätregler", SS 21054:2009.</p>
§ 5	<p>Kommunen delas in i ..Y.. fördelningsområden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Inom område 1 utgör avgiften 100 % av de i §§ 6, 8, 10, 12, 14, 16 och 18 angivna beloppen</li> <li>- Inom område 2 utgör avgiften X0 % av de i §§ 6, 8, 10, 12, 14, 16 och 18 angivna beloppen</li> <li>- Inom område 3 utgör avgiften Y0 % av de i §§ 6, 8, 10, 12, 14, 16 och 18 angivna beloppen</li> <li>- Osv.</li> </ul> <p>Avgränsningen av fördelningsområdena framgår av karta i bilaga ..Y..</p>

## TAXA - Bostadsfastighet - friliggande småhus

§ 6	<p>En <i>obebyggd</i> "Bostadsfastighet för friliggande småhus" ska erlägga avgift med:</p> <p>a) En avgift i kronor per tomtplats om kronor ...</p> <p>Om byggrätten avviker från "det normala":</p> <p>a) Om tomtarean är mindre än 750 m<sup>2</sup> multipliceras avgiften med faktorn 0,X</p> <p>b) Om tomtarean är större än 1 500 m<sup>2</sup> multipliceras avgiften med faktorn 1,Y</p>
§ 7	<p>En <i>bebyggd</i> "Bostadsfastighet för friliggande småhus" ska erlägga avgift med:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En avgift baserad på tillkommande boarea enligt beviljat bygglov med kronor ...</li> </ul> <p>En <i>bebyggd</i> "Bostadsfastighet för friliggande småhus", som enligt detaljplanens bestämmelser <i>har</i> möjlighet av avstycka tomter, ska erlägga:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En avgift i kronor per möjlig tomtplats om kronor ...</li> </ul>

## TAXA - Bostadsfastighet - parhus

§ 8	<p>En obebyggd "Bostadsfastighet för parhus" ska erlägga avgift med:</p> <p>a) En avgift i kronor per tomtplats om kronor ...</p> <p>Om byggrätten avviker från "det normala":</p> <p>a) Om tomtarean är mindre än 500 m<sup>2</sup> multipliceras avgiften med faktorn 0,X</p> <p>b) Om tomtarean är större än 1 250 m<sup>2</sup> multipliceras avgiften med faktorn 1,Y</p>
§ 9	<p>En bebyggd "Bostadsfastighet för parhus" ska erlägga avgift med:</p> <p>- En avgift baserad på tillkommande boarea enligt beviljat bygglov med kronor ...</p>

## TAXA - Bostadsfastighet - kedjehus

§ 10	<p>En obebyggd "Bostadsfastighet för kedjehus" ska erlägga avgift med:</p> <p>a) En avgift i kronor per tomtplats om kronor ...</p> <p>Om byggrätten avviker från "det normala":</p> <p>a) Om tomtarean är mindre än 300 m<sup>2</sup> multipliceras avgiften med faktorn 0,X</p> <p>b) Om tomtarean är större än 1 000 m<sup>2</sup> multipliceras avgiften med faktorn 1,Y</p>
§ 11	<p>En bebyggd "Bostadsfastighet för kedjehus" ska erlägga avgift med:</p> <p>- En avgift baserad på tillkommande boarea enligt beviljat bygglov med kronor ...</p>

## TAXA - Bostadsfastighet - radhus

§ 12	<p>En obebyggd "Bostadsfastighet för radhus" ska erlägga avgift med:</p> <p>a) En avgift i kronor per tomtplats om kronor ...</p> <p>Om byggrätten avviker från "det normala":</p> <p>a) Om tomtarean är mindre än 150 m<sup>2</sup> multipliceras avgiften med faktorn 0,X</p> <p>b) Om tomtarean är större än 400 m<sup>2</sup> multipliceras avgiften med faktorn 1,Y</p>
§ 13	<p>En bebyggd "Bostadsfastighet för radhus" ska erlägga avgift med:</p> <p>- En avgift baserad på tillkommande boarea enligt beviljat bygglov med kronor ...</p>

## TAXA - Bostadsfastighet - flerbostadshus

§ 14	<p>En obebyggd "Bostadsfastighet för flerbostadshus" ska erlägga avgift med:</p> <p>a) En avgift i kronor per lägenhet om kronor ...</p> <p>Om byggrätten avviker från "det normala":</p> <p>a) Om den genomsnittliga boarean per lägenhet är mindre än 60 m<sup>2</sup> BOA multipliceras avgiften med faktorn 0,X</p> <p>b) Om den genomsnittliga boarean per lägenhet är större än 125 m<sup>2</sup> BOA multipliceras avgiften med faktorn 1,Y</p>
§ 15	<p>En bebyggd "Bostadsfastighet för flerbostadshus" ska erlägga avgift med:</p> <p>- En avgift baserad på per tillkommande lägenhet enligt beviljat bygglov med kronor ...</p>

## TAXA - Annan fastighet

§ 16	<p>En obebyggd "Annan fastighet" ska erlägga avgift med:</p> <p>a) En avgift i kronor för varje 150 m<sup>2</sup> påbörjad bruttoarea (BTA) av handel, kontor, centrum, vård, tillfällig vistelse, skola och besöksanläggningar) om kronor ...</p>
§ 17	<p>En bebyggd "Annan fastighet" ska erlägga avgift med:</p> <p>- En avgift baserad på per tillkommande 150 m<sup>2</sup> BTA enligt beviljat bygglov med kronor ...</p>

## TAXA - Verksamhetsfastighet

§ 18	<p>En obebyggd "Verksamhetsfastighet" ska erlägga avgift med:</p> <p>a) En avgift i kronor per m<sup>2</sup> tomtarea (med industri jämställs drivmedelsförsäljning, service, lager och liknade) om kronor ...</p> <p>Om byggrätten avviker från "det normala":</p> <p>a) Om exploateringsgraden är mindre än 0,2 multipliceras avgiften med faktorn 0,X</p> <p>b) Om exploateringsgraden är större än 0,5 multipliceras avgiften med faktorn 1,Y</p>
§ 19	<p>En bebyggd "Verksamhetsfastighet" ska erlägga avgift med:</p> <p>- En avgift baserad på tillkommande ökning av exploateringsgraden med XX % med kronor ...</p>



## AVVIKELSER

§ 20	<p>Avgiften i § § 6, 8, 10, 12, 14, 16 och 18 utgår från en "normal" planutformning och standard på gator och andra allmänna anläggningar, "<u>kommunala riktlinjer</u>", för respektive markanvändningsslag och fördelningsområde.</p> <p>Om gator och andra allmänna anläggningar avviker från "kommunala riktlinjer" ska gatuavgiften ta hänsyn till detta. De förhållanden som beaktas är:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gatubredd</li> <li>- Förekomst av trottoar</li> <li>- Förekomst av lekplats i området</li> <li>- Om gator och gc-vägar har belysning</li> <li>- Gatubeläggning, asfalt eller grus</li> <li>- Matarled som delas av och försörjer även andra detaljplaneområden</li> </ul> <p>Faktorerna för de avvikande förhållandena är:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gatan bredare än 1,5 meter jämfört med kommunala riktlinjer, faktor 1,X</li> <li>- Osv.</li> </ul>
§ 21	Se Huvudförslaget § 15
§ 22	Se Huvudförslaget § 16
§ 23	Se Huvudförslaget § 17
§ 24	Se Huvudförslaget § 18
§ 25	Ingår fastigheten i ett storkvarter eller i en gemensamhetsanläggning reduceras avgiften med XX %.

## AVGIFTSSKYLDIGHET, BETALNING OCH TVIST

§ 26	Se Huvudförslaget § 20
§ 27	Se Huvudförslaget § 21
§ 28	Se Huvudförslaget § 22

## Kommentarer till paragraferna

Kommentarerna avser enbart de paragrafer som avviker från huvudförslaget.

### **§ 3 Bostadsfastighet – friliggande småhus, parhus, kedjehus, radhus och flerbostadshus, Annan fastighet, Verksamhetsfastighet**

Till skillnad från huvudförslaget delas "Bostadsfastighet – småhus" upp i fyra kategorier – en för friliggande småhus, en för parhus, en för kedjehus och en för radhus. Syftet är att på ett bättre sätt spegla de olika småhustypernas nytta av och kostnadspåverkan på gator och andra allmänna anläggningar.

### **§ 4 Obebyggd och bebyggd fastighet**

Följdändring på grund av fler fastighetskategorier.

### **§ 5 Indelning i fördelningsområden**

Följdändring på grund av fler fastighetskategorier.

### **§ 6 Taxa obebyggd Bostadsfastighet – friliggande småhus**

Alternativförslaget till taxeutformning består av en avgift per småhustyp. Fördelarna jämfört med huvudförslagets tredelade taxa är att taxan är enklare att såväl tillämpa som att konstruera och följa upp.

*Om tomtarealen avviker från "det normala"*

För fastigheter med en tomtareal som avviker från normaltomtens areal kan en justeringsfaktor användas.

Ett förslag till begränsningsregel är att om tomtarealen understiger 75 % av normaltomtens areal så begränsas gatuavgiften till XX %. På motsvarande sätt höjs gatuavgiften om tomtarealen överstiger 50 % av normaltomtens areal. I detta fall höjs gatuavgiften med YY %. Normaltomtens storlek i kvadratmeter tomtareal har definierats i kommunala riktlinjer för varje fördelningsområde och för varje typ av småhus, d.v.s. friliggande småhus, parhus, kedjehus och radhus.

### **§ 7 Taxa bebyggd Bostadsfastighet – friliggande småhus**

Bebyggda fastigheter ska erlagga avgift när den genom planen möjliga byggrätten utnyttjas. Det innebär att gatuavgift kan påföras en fastighet i samband med bygglovgivningen.

En lösning är att taxan för en bebyggd som utökar sin boarea relateras till taxan för en obebyggd fastighet. Ett förslag till detta är att tillämpa en relation mellan

storleken på den utökade byggrätten och gatuavgiften för en obebyggd fastighet. T.ex. om boarean ökar med 5-25 m<sup>2</sup> så utgår gatuavgiften med XX % av avgiften enligt § 6, om boarean ökar med 26-50 m<sup>2</sup> så utgår gatuavgiften med YY % av avgiften enligt § 6 osv.

**§ § 8, 10, 12, 14, 16 och 18 Taxa obebyggd ... fastighet**

Se kommentarer till § 6 ovan.

**§ § 9, 11, 13, 15, 17 och 19 Taxa bebyggd ... fastighet**

Se kommentarer till § 7 ovan.

**§ 20 Avvikelse från kommunens normalstandard för anläggningar - kommunala riktlinjer**

Följdändring på grund av fler typfastigheter

**§ 25 Storkvarter/gemensamhetsanläggning**

För fastigheter som ingår i en gemensamhetsanläggning reduceras avgiften med en faktor.

### Del 3 – Konsekvensanalyser

I lagrådsremissen och beställningen till Lantmäteriet anges att konsekvensanalyser ska redovisas för bland annat:

- kommunerna
- olika fastighetsägarekategorier
- fastigheter med olikartad tillåten markanvändning
- fastigheter med olikartad exploateringsgrad
- fastigheter som vid detaljplanens antagande var bebyggda och som hade tillgång till utfart
- fastigheter med olikartat planläggningssätt, bland annat med hänsyn till hur fastigheters behov av gemensam mark och gemensamma anläggningar har tillgodosetts samt planer med delat huvudmannaskap
- fastigheter med olikartad planutformning
- fastigheter för vilka det kan föreligga särskilda förhållanden som medför kostnader som avsevärt avviker från andra fastigheter inom fördelningsområdet

#### Konsekvenser för kommunerna

##### *Initial arbetsinsats*

Det kommer att krävas en större initial arbetsinsats för att konstruera en taxa för gatuavgifter. Det exempel på arbetsgång som beskrivits under kommentarer till § 2 innebär att en del material samlas in, kontakter tas med olika intressenter samt att själva taxan utformas.

Vid framtida tillämpning av taxan uppnås efterhand de mål som satts upp avseende bland annat väsentlig förenkling av systemet med gatukostnader, snabbare och enklare planprocess samt att taxan blir enklare att förstå och tillämpa jämfört med dagens system.

##### *Kontinuerlig arbetsinsats*

Den taxeutformning som har föreslagits innebär bland annat att för småhus används en avgiftsparameter som beaktar storleken på byggnadens boarea. En sådan parameter innebär för kommunens del att det krävs en löpande bevakning av storleken på byggnadernas boarea eftersom en ökning av boarean vid framtida tillbyggnader ska föranleda ett uttag av gatuavgift.

##### *Utbyggnad i områden med befintlig bebyggelse*

En konsekvens av att bebyggda fastigheter är undantagna från avgiftsskyldighet (förutom eventuellt utnyttjande av inte ianspråktagen bygggrätt) innebär att kommunens täckningsgrad vid utbyggnad av allmänna anläggningar inom denna typ av områden riskerar att bli låg. Det i sin tur kan innebära att denna typ av områden inte kommer att prioriteras i kommunernas planering.

Det naturliga sättet att exploatera denna typ av områden blir istället att genomförandet sker i form av enskilt huvudmannaskap, d.v.s. att fastighetsägarna själva genom en gemensamhetsanläggning genomför utbyggnad av gator och vägar i området. Vid ett sådant genomförande kan även befintliga bebyggda fastigheter påföras ett kostnadsansvar.

#### *Incitament för kostnadseffektivitet*

En viktig fråga är hur kommunens incitament för kostnadseffektivitet påverkas vid införandet av en kommunal taxa för gatuavgifter. Möjligheterna för fastighetsägare att påverka och ifrågasätta kommunens kostnader för utbyggnad av de allmänna anläggningarna inom varje specifikt detaljplaneområde försvinner. I och med införandet av en taxa så kan risk finnas för att kostnaderna som ligger till grund för taxans utformning blir högre än vad de annars skulle ha blivit på grund av att de inte ifrågasätts på samma sätt som i dagens situation med gatukostnadsutredningar samtidigt som kommunen inte har något incitament att minimera kostnaderna.

En annan effekt av detta, som har påtalats, är att kommunen kan välja att exploatera enbart områden där kostnaderna är lägre än vad taxan ger som intäkt för kommunen. Det skulle samtidigt innebära att områden som skulle vara "dyra" att exploatera inte genomförs. I syfte att minimera denna risk kan det därför finnas skäl att införa ett krav på kommunerna att årligen ta fram en redovisning av kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar inom detaljplaneområden under det senaste året och att kostnaderna för dessa jämförs med taxenivåerna. Taxan kan därefter justeras vid ett årligt beslut i kommunfullmäktige/kommunstyrelsen.

Kostnadsskillnader som beror på att gator och andra allmänna anläggningar utförs i lägre standard än "kommunens riktlinjer" beaktas genom parametrarna för beaktande av avvikelser från normal standard enligt § 14 i huvudförslaget till taxa.

Sammanfattningsvis är bedömningen att farhågorna om att kommunen kommer att ta ut för höga avgifter av fastighetsägare inom detaljplaneområden är små. Konsekvensen för kommunen är istället att de totala administrativa kostnaderna över tiden kommer att minska eftersom hela den ibland tungrodda processen med gatukostnadsutredningar försvinner. Detta torde i sin tur leda till lägre kostnader för fastighetsägarna.

#### Olika fastighetsägarkategorier

Det finns flera kategorier av fastighetsägare som är berörda av utbyggnad av gator och andra allmänna anläggningar inom ett detaljplaneområde. Det är t.ex. ägare till bebyggd respektive obebyggd småhusfastighet (detta avser även ägare till fritidshusfastighet), flerbostadsfastighet (i många fall torde det handla om en exploatör/ byggherre), ägare till kontorsfastigheter, skolbyggnader etc. samt ägare till verksamhetsfastigheter.

Förslaget till taxeutformning innebär att kostnaderna för en specifik typ av fastighetsägare styrs av kostnaderna för utbyggnad av gator och andra allmänna anläggningar inom det planområde som är normalt för den specifika fastighetstypen. Det innebär att det inte ska ske någon övervältring av kostnader från en typ av område (en typ av fastighetsägare) till en annan typ av område (annan typ av fastighetsägare) eftersom kostnadsunderlaget för bestämning av taxan utgår från det typiska planområdet för respektive fastighetsägarkategori.

### Fastigheter med olikartad tillåten markanvändning

I detaljplan regleras bland annat kvartersmarkens användningssätt och byggrätens omfattning. Detta är faktorer som enligt lagrådsremissen ska beaktas vid utformning av gatutaxan.

I huvudförslaget till normaltaxa har kvartersmarkens användningssätt beaktats genom att taxan delas upp på en taxa för "Bostadsfastighet - småhus", en taxa för "Bostadsfastighet - flerbostadshus", en taxa för "Annan fastighet" (kontor, handel, skolor, etc.) samt en taxa för "Verksamhetsfastigheter". Storleken på taxeparametrarna bestäms därefter utifrån normal planutformning för respektive markanvändningskategori och en normal standard på anläggningarna för respektive kategori.

Eftersom underlaget för taxan för olika fastighetstyper grundas på en normal planutformning för respektive kategori beaktas att olika markanvändningskategorier ianspråkar olika mycket mark.

Utfallet för olika fastigheter inom varje kategori beror på storleken på och fördelningen mellan de olika avgiftsparametrarna. T.ex. om en större andel läggs på tomtytan så får fastigheter med stor tomtareal bära en relativt sett större andel av kostnaderna även om nyttan för en sådan fastighet kan jämföras med nyttan för en fastighet med mindre tomtareal.

Att t.ex. olika bebyggelsekategorier alstrar olika mycket trafikströmmar beaktas således genom att taxan delas upp på fyra olika kategorier av bebyggelsetyper och att taxan för varje sådan bebyggelsetyp utgår från en normal planutformning för just den typen av bebyggelse. Genom denna uppdelning beaktas också att olika typer av bostäder tar i anspråk olika mycket markareal för gator och andra allmänna platser samt även skillnaden mellan bostäder och handel/industri/kontor/allmänna anläggningar (t.ex. skolor).

### Fastigheter med olikartad exploateringsgrad

Enligt lagrådsremissen ska skillnader i exploateringsgrad mellan olika fastigheter beaktas i taxeutformningen.

I huvudförslaget till taxa beaktas detta genom parametrarna för storleken på boarean, antalet lägenheter respektive storleken på bruttoarean. Det innebär kvm boarea (BOA) för "Bostadsfastighet - småhus", kvm bruttoarea (BTA) för "Annan fastighet" och "Verksamhetsfastigheter" samt antal lägenheter för "Bostadsfastighet - flerbostadshus". Skillnaden i exploateringsgrad beaktas således för

samtliga kategorier av fastigheter. I alternativförslaget till taxa beaktas detta för småhus genom en uppdelning på olika typer av byggnader samt en justering om byggrätten avviker från det normala utanför ett visst intervall.

Inom planområden för verksamhetsfastigheter kan tillåten våningshöjd variera relativt mycket. Detta påverkar i sin tur storleken på nyttan av en kvadratmeter uttryckt som kvm BTA. I förslaget till taxeutformning beaktas enbart arean och inte volymen i byggnaderna.

Ett alternativ som i större utsträckning beaktar nyttan av högre våningshöjd och större bruttovolym är att i taxan även ha med en avgiftsparameter som beaktar byggnadshöjden eller byggnadens bruttovolym (BTV).

### Fastigheter som vid detaljplanens antagande var bebyggda

Bebyggda fastigheter undantas från avgiftsskyldighet om inte byggrätten utökas. Det innebär att en bebyggd fastighet som har en befintlig fungerande utfart inte ska betala gatuavgift om en ny detaljplan med kommunalt huvudmannskap antas. Detta gäller såväl bostads- som näringsfastigheter. Utökas byggrätten genom detaljplanen ska dock ny avgift betalas för den utökade byggrätten när denna tas i anspråk och om taxan är utformad så att möjlighet till detta medges.

Vad ska avses med en bebyggd fastighet? Om byggnaden inte längre används som bostad eller fritidshus och dess skick är mycket dåligt ska det då ändå anses som att fastigheten är bebyggd? Byggnaden har, i detta fall, tidigare fungerat som bostad och varit ansluten till gatu- och vägnätet. En gräns bör anges som, i detta fall, anger vad som ska betraktas som bebyggd fastighet eller inte. T.ex. att fastigheten varit obebodd och inte fungerat som fritids- eller permanentbostad under de senaste 5-10 åren. En annan fråga är om en rivna byggnads area ska beaktas eller en befintlig byggnad som getts rivningslov? I dessa fall bör samma tidsgräns som ovan användas.

Med begreppet "när byggrätten tas i anspråk" innebär normalt att det är vid tidpunkten för bygglovet som avgiftsskyldigheten uppstår. Om bygglovet endast innebär en mindre utökning av den befintliga byggnadens area kan det finnas skäl att införa en nedre gräns för när avgiftsskyldigheten inträder. Det merarbete som bevakning av bygglov m.m. innebär för kommunen kan i många fall "äta upp" den intäkt som uppstår.

Om en befintlig byggnad rivs och ersätts med en ny byggnad - ska då den rivna byggnadens area beaktas? Utgångspunkten bör vara att om den rivna byggnaden fungerat som bostad (permanent- eller fritidsbostad) under de senaste 5-10 åren ska den rivna byggnadens area beaktas, dvs. att arean på den nybyggda byggnaden minskas med arean på den rivna byggnaden.

En annan fråga i sammanhanget är hur en befintlig byggnads area ska uppskattas. Frågan är om en i detaljplan utnyttjad byggrätt ska beaktas i beräkning av en befintlig byggnads area? I normalfallet ska arean utgå från byggnadens faktiska area men det kan finnas situationer när det är mera rimligt att utgå från en i detaljplan utnyttjad byggrätt. Ett exempel är när bygglov enligt den gamla detaljplanen vägrats i avvaktan på ny detaljplaneläggning.

Ska andra regler gälla för annat än bostadsfastigheter i denna fråga? D.v.s. hur ska näringsfastigheter behandlas när det gäller frågan om redan bebyggda fastigheter? Den gällande användningen av marken kan vara en annan än den nya som är tillåten enligt detaljplanen. Slutsatsen är att om det för en t.ex. en verksamhetsfastighet finns en befintlig byggnad för avsett ändamål ska den arean beaktas. Är det däremot en småhusbyggnad som rivs och ersätts med verksamhetslokaler beaktas inte småhusets area.

## Fastigheter med olikartat planläggningssätt

De frågor som tas upp i lagrådsremissen är i första hand frågan om delat huvudmannskap i detaljplan och frågan om storkvarter och gemensamhetsanläggningar.

När det gäller frågan om huvudmannskap så är principen för tillämpning av gatutaxa att den är tillämpbar endast på fastigheter som ligger inom områden med kommunalt huvudmannskap. Fastigheter som ligger inom detaljplaneområden med enskilt huvudmannskap är således inte berörda om inte fastigheterna inom området med enskilt huvudmannskap är beroende av utfart över allmänna anläggningar som ligger inom detaljplaneområde med kommunalt huvudmannskap.

Är huvudmannskapet delat inom ett detaljplaneområde, d.v.s. att vissa anläggningar har kommunalt huvudmannskap, t.ex. gator, och vissa anläggningar har enskilt huvudmannskap, t.ex. grönområden och lekplatser, så beaktas detta på motsvarande sätt som framgår av § 14. Det innebär att endast anläggningar med kommunalt huvudmannskap ingår i gatuavgiften.

Behovet inom områden med storkvarter och gemensamhetsanläggningar av att ta i anspråk en kommunal gata för utfart kan vara olika stort mellan olika detaljplaneområden. Ska hänsyn tas till detta eller räcker det med en schablon för fastigheter som deltar i storkvarter/gemensamhetsanläggningar? Förslaget till taxeutformning utgår från det senare alternativet. Det innebär att utformning av taxan för fastigheter som ligger inom ett storkvarter/en gemensamhetsanläggning är att dessa fastigheter belastas med enbart en grundavgift som sedan fördelas mellan de ingående fastigheterna.

En aspekt som det också är viktigt att beakta vid utformning av taxan är den aktuella planeringssituationen – nyexploatering eller förnyelse. Detta har beaktats vid utformning av förslaget till normalt看 genom att parametrar införs som beaktar förekomsten av befintliga vägar och andra anläggningar som kan utnyttjas vid genomförandet och på så sätt sänker exploateringskostnaderna.

En annan omständighet som bör beaktas är att olika bebyggelseområden har skilda behov av eller förutsättningar för ordnande av allmänna platser. T.ex. är behovet av lekplatser och standarden på vägar inom områden med småhusbebyggelse ett annat jämfört med t.ex. områden med flerbostadshusbebyggelse och områden för verksamheter. I områden med flerbostadshus kan lekplatser och liknande anläggningar utföras på kvartermark och belastar därför direkt fastigheterna. I verksamhetsområden är behovet av t.ex. lekplatser mer eller mindre obe-



fintligt. Dessa förhållanden avspeglas i förslaget till normaltaxa genom dels uppdelningen av taxan på de fyra typerna av bebyggelse och dels genom att det finns en parameter som beaktar förekomsten av vissa anläggningar inom ett specifikt område.

## Fastigheter med olikartad planutformning

Olika fastigheter tar i anspråk olika mycket markareal vilket enligt lagrådsremissen ska beaktas i taxan. Detta har gjorts genom att normaltaxan består av en faktor som tar hänsyn till tomtstorleken.

En annan förutsättning som lagrådsremissen tar upp är att vissa fastigheter är utformade med ett tomtskaf mot gata. Det innebär en effektivare planutformning genom att fler tomtplatser skapas inom detaljplaneområdet. Samtidigt innebär det att fastigheterna med tomtskaf har att själva bekosta anslutning till gata. Detta har beaktats genom en särskild paragraf där hänsyn tas till förekomsten av tomtskaf.

Lagrådsremissen anger att olika planer kan innebära att olika mycket anläggande av gator, grönområden etc. Detta har beaktats i taxeutformningen genom att normaltaxan utgår från "kommunala riktlinjer" vad avser standard på anläggningar och normal planutformning. Om det specifika detaljplaneområdets anläggningar avviker från normal standard enligt ortens sed kan detta beaktas genom en parameter. T.ex. om gatorna i det aktuella detaljplaneområdet utförs till en högre standard är normalt kan detta beaktas genom av taxan multipliceras med en faktor 1,X. På motsvarande sätt om standarden är lägre än den normala multipliceras taxan med en faktor 0,Y.

Om markförutsättningarna påverkar utformningen av planområdet, t.ex. genom att vissa tomter inte är delbara och inte kan nyttjas på ett normalt sätt beaktas detta i taxan genom en begränsningsregel för högsta (och lägsta) areal tomtyta som beaktas vid beräkning av taxan.

## Fastigheter med särskilda förhållanden som medför höga anläggningskostnader

### *Byggnadstekniska förutsättningar*

Kostnaderna för ordnande av allmänna platser kan av byggnadstekniska förutsättningar vara avsevärt högre inom vissa områden. T.ex. kan det bero på behovet av sprängningsarbeten på grund av bergförekomst eller fördyrade grundläggningskostnader på grund av vattensjukt eller lerbemängt område.

I förslaget till normaltaxa har detta beaktats genom möjligheten att tillskapa en faktor som normaltaxan multipliceras med inom det avgränsade området (se § 15). Det är viktigt att dessa områden avgränsas och redovisas vid taxans antagande.

En jämförelse med va-taxan kan göras där det i vissa fall används så kallade sär-taxor för en viss fastighet eller för ett visst område. Det ska då tydligt anges under vilka förutsättningar som denna avvikelse får göras. Begreppet beaktansvärd

används i dessa sammanhang och det har visat sig att det är viktigt att begreppet exemplifieras eller definieras i taxan.

I handbok till vattentjänstlagen behandlas användningen av särtaxor. Där sägs bland annat att kostnadsskillnaden i vart fall ska överstiga 20 % jämfört med "normala" områden. I ett beslut av statens va-nämnd 2012 behandlas en sär taxa. De kostnadsfördyrande faktorerna i detta fall var a) större ledningslängd per abonnent, b) större schaktdjup på grund av områdets topografi, c) fler pumpstationer, d) återställningskostnader av vägar.

I ett förslag till sär taxa på inom en kommun angavs att kostnadsskillnaden bör överstiga 30 %. Samtidigt diskuteras även högre avvikelse. De kostnadsfördyrande faktorerna i detta fall var bland annat a) att utbyggnadsområdet ligger i naturreservat som ställer höga krav på hänsynstagande till befintlig miljö, b) förekomsten av mycket ytligt berg, c) förekomsten av dåligt berg, d) att området redan är bebyggt, e) att få ytterligare fastigheter skulle tillkomma i framtiden.

#### *Avvikande standard på allmänna anläggningar*

Kostnaderna för ordnande av allmänna platser kan också avvika från det normala på grund av att anläggningarna är utförda i högre standard än normalt inom fördelningsområdet. Exempel på detta är att gatubredder avviker från det normala eller att anläggningar utförts med särskild utformning.

I förslaget till normaltaxa har detta beaktats genom möjligheten att använda en parameter som tar hänsyn till avvikelser från normal standard jämfört med vad som är normalt inom fördelningsområdet (se § 15). Parametern multipliceras med normaltaxan inom området med den avvikande standarden på anläggningarna. Det är viktigt att dessa områden avgränsas och redovisas vid taxans antagande.

## **Del 4 – Test av olika taxekonstruktioner**

I detta avsnitt konstrueras och testas ett antal taxor för småhusbebyggelse och flerbostadsbebyggelse. Det beskrivs hur taxorna har tagits fram, val av avgiftsparametrar och relationen mellan dessa samt hur utfallet av taxan blir för olika typer av småhus respektive flerbostadshus.

Fyra typer av normalplaner och kommunala riktlinjer för standard testas för vardera av kategorierna småhus (exempel 1A och 1B) och flerbostadshus (Exempel 2A och 2B).

För småhus testas fem respektive tre olika taxeutformningar och utfallet för olika typer av småhus. För flerbostadshus testas vardera två olika taxeutformningar för olika typer av flerbostadshus.

## Exempel 1A – småhus – Taxa 1-5

### Moment 1: "Normalplan för småhusbebyggelse"

#### *Områdets areal*

- totalt 10 ha
- allmänna platser 2 ha
- mark för exploatering/tomtmark 8 ha vilket ger 80 småhus (80 000 m<sup>2</sup> tomtareal, 12 000 m<sup>2</sup> BOA)

#### *Planutformning med*

- enbart friliggande småhus
- normaltomtens areal 1 000 m<sup>2</sup>
- typiska husets storlek 150 m<sup>2</sup> BOA

#### *Kvantiteter av exploateringsåtgärder*

- Gata typ 1 (500 + 150 + 500) = 1 150 lpm
- Gc-väg typ 1 = 500 lpm
- Lekplats typ A, 1 st

### Moment 2: "Kommunala riktlinjer" för allmänna anläggningar

#### *Kvantiteter av exploateringsåtgärder*

- Gata typ 1 - 5 m körbana, enkelsidig trottoar 1,5 m, belysning 2,5 stolpar per 100 lpm, asfaltbeläggning, öppna diken för avvattning
- Gc-väg typ 1 - 2,5 m, belysning 4 stolpar per 100 lpm, asfaltbeläggning
- Lekplats typ A - 1 000 m<sup>2</sup>

### Moment 3: Normala kostnader för anläggningar

#### *Kostnader för utbyggnad - förutsättningar*

- Gata typ 1 - 11 000 kr/lpm
- Gc-väg typ 1 - 3 500 kr/lpm
- Lekplats typ A - 100 kr/ m<sup>2</sup>

### Moment 4: beräkning av totalkostnad för normalplaneområdet

$$12,65 + 1,75 + 0,1 = 14,5 \text{ Mkr}$$

**TAXA 1****Moment 5: Val av avgiftsparametrar**

- a) En avgift per fastighet (30 %)
- b) En avgift baserad på m<sup>2</sup> tomtareal (40 %)
- c) En avgift baserad på m<sup>2</sup> boarea (30 %)

**Moment 6: Storleken på respektive avgiftsparameter**

- a) Avgift per fastighet om kronor 54 375 kr
- b) En avgift per m<sup>2</sup> tomtareal om kronor 72,50 kr/m<sup>2</sup>
- c) En avgift per m<sup>2</sup> boarea om kronor 362,50 kr/m<sup>2</sup>

**Utfall**

<b>Friliggande småhus</b>	<i>Tomt 750 m<sup>2</sup></i>	<i>Tomt 1 000 m<sup>2</sup></i>	<i>Tomt 1 500 m<sup>2</sup></i>
<i>Taxa 1, 100 m<sup>2</sup> BOA</i>	145 000 kr	163 125 kr	199 375 kr
<i>Taxa 1, 150 m<sup>2</sup> BOA</i>	163 125 kr	181 250 kr	217 500 kr
<i>Taxa 1, 250 m<sup>2</sup> BOA</i>	199 375 kr	217 500 kr	253 750 kr
<i>Utökad BOA + 100 m<sup>2</sup></i>	36 250 kr	36 250 kr	36 250 kr

<b>Radhus</b>	<i>Tomt 150 m<sup>2</sup></i>	<i>Tomt 250 m<sup>2</sup></i>	<i>Tomt 500 m<sup>2</sup></i>
<i>Taxa 1, 80 m<sup>2</sup> BOA</i>	94 250 kr	101 500 kr	119 625 kr
<i>Taxa 1, 120 m<sup>2</sup> BOA</i>	108 750 kr	116 000 kr	134 125 kr
<i>Taxa 1, 180 m<sup>2</sup> BOA</i>	130 500 kr	137 750 kr	155 875 kr
<i>Utökad BOA + 100 m<sup>2</sup></i>	36 250 kr	36 250 kr	36 250 kr

*Kommentar:*

Taxan baseras på tre avgiftsparametrar som tar hänsyn till såväl kostnadsaspekten som nyttoaspekten. Det innebär att relationen mellan "extrema" fastigheter inte blir så stor eftersom nyttooberade avgiftsparametrar har viss övervikt i taxans konstruktion.

Inte heller blir relationen mellan olika typer av småhusfastigheter så stor. Ovan visas utfallet för radhus i relation till friliggande småhus. För normalfastigheten av respektive småhustyp är taxan för ett radhus ca 64 % av taxan för ett friliggande småhus. För ett normalt kedjehus respektive parhus är relationen ca 76 % för kedjehuset och ca 88 % för parhuset jämfört med ett friliggande småhus.

**TAXA 2****Moment 5: Val av avgiftsparametrar**

- a) En avgift per fastighet (20 %)
- b) En avgift baserad på m<sup>2</sup> tomtareal (60 %)
- c) En avgift baserad på m<sup>2</sup> boarea (20 %)

**Moment 6: Storleken på respektive avgiftsparameter**

- a) Avgift per fastighet om kronor 36 250 kr
- b) En avgift per m<sup>2</sup> tomtareal om kronor 108,75 kr/m<sup>2</sup>
- c) En avgift per m<sup>2</sup> boarea om kronor 241,67 kr/m<sup>2</sup>

**Utfall**

<b>Friliggande småhus</b>	<i>Tomt 750 m<sup>2</sup></i>	<i>Tomt 1 000 m<sup>2</sup></i>	<i>Tomt 1 500 m<sup>2</sup></i>
<i>Taxa 2, 100 m<sup>2</sup> BOA</i>	141 980 kr	169 167 kr	223 542 kr
<i>Taxa 2, 150 m<sup>2</sup> BOA</i>	154 063 kr	181 251 kr	235 626 kr
<i>Taxa 2, 250 m<sup>2</sup> BOA</i>	178 230 kr	205 418 kr	259 793 kr
<i>Utökad BOA + 100 m<sup>2</sup></i>	24 167 kr	24 167 kr	24 167 kr

<b>Radhus</b>	<i>Tomt 150 m<sup>2</sup></i>	<i>Tomt 250 m<sup>2</sup></i>	<i>Tomt 500 m<sup>2</sup></i>
<i>Taxa 2, 80 m<sup>2</sup> BOA</i>	71 896 kr	82 771 kr	109 959 kr
<i>Taxa 2, 120 m<sup>2</sup> BOA</i>	81 563 kr	92 438 kr	119 625 kr
<i>Taxa 2, 180 m<sup>2</sup> BOA</i>	96 063 kr	106 938 kr	134 126 kr
<i>Utökad BOA + 100 m<sup>2</sup></i>	24 167 kr	24 167 kr	24 167 kr

*Kommentar:*

Även i detta fall baseras taxan på tre avgiftsparametrar som tar hänsyn till såväl kostnadsaspekten som nyttoaspekten. Till skillnad mot taxa 1 så har den kostnadsrelaterade avgiftsparameteren större del i utfallet av taxan. Det innebär bland annat att skillnaden mellan olika typer av fastigheter förstärks eftersom kostnadsaspekten (tomtarealavgiften) ges större utrymme.

Relationen mellan olika typer av småhusfastigheter förstärks i denna taxa jämfört med taxa 1 eftersom skillnader i tomtstorlek får större genomslag. För normalfastigheten av respektive småhustyp är taxan för ett radhus ca 51 % av taxan för ett friliggande småhus. För ett normalt kedjehus respektive parhus är relationen ca 67 % för kedjehuset och ca 84 % för parhuset jämfört med ett friliggande småhus.

**TAXA 3****Moment 5: Val av avgiftsparametrar**

- a) En avgift baserad på m<sup>2</sup> tomtareal (50 %)
- b) En avgift baserad på m<sup>2</sup> boarea (50 %)

**Moment 6: Storleken på respektive avgiftsparameter**

- a) En avgift per m<sup>2</sup> tomtareal om kronor 90,62 kr/m<sup>2</sup>
- b) En avgift per m<sup>2</sup> boarea om kronor 604,17 kr/m<sup>2</sup>

**Utfall**

<b>Friliggande småhus</b>	<i>Tomt 750 m<sup>2</sup></i>	<i>Tomt 1 000 m<sup>2</sup></i>	<i>Tomt 1 500 m<sup>2</sup></i>
<i>Taxa 3, 100 m<sup>2</sup> BOA</i>	128 382 kr	151 037 kr	196 347 kr
<i>Taxa 3, 150 m<sup>2</sup> BOA</i>	158 591 kr	181 246 kr	226 556 kr
<i>Taxa 3, 250 m<sup>2</sup> BOA</i>	219 008 kr	241 663 kr	286 973 kr
<i>Utökad BOA + 100 m<sup>2</sup></i>	60 417 kr	60 417 kr	60 417 kr

<b>Radhus</b>	<i>Tomt 150 m<sup>2</sup></i>	<i>Tomt 250 m<sup>2</sup></i>	<i>Tomt 500 m<sup>2</sup></i>
<i>Taxa 3, 80 m<sup>2</sup> BOA</i>	61 927 kr	70 927 kr	93 644 kr
<i>Taxa 3, 120 m<sup>2</sup> BOA</i>	86 093 kr	95 155 kr	117 810 kr
<i>Taxa 3, 180 m<sup>2</sup> BOA</i>	122 344 kr	122 344 kr	154 061 kr
<i>Utökad BOA + 100 m<sup>2</sup></i>	60 417 kr	60 417 kr	60 417 kr

*Kommentar:*

I detta fall baseras taxan enbart på två avgiftsparametrar vilket innebär att kostnadsaspekten och nyttoaspekten ges lika stor vikt. Skillnaden mot taxa 2 blir i detta fall relativt liten sett till relationen mellan "normalfastigheterna". Däremot blir skillnaden mellan olika stora fastigheter inom respektive typ större jämfört med taxa 2.

För normalfastigheten av respektive småhustyp är taxan för ett radhus ca 52 % av taxan för ett friliggande småhus. För ett normalt kedjehus respektive parhus är relationen ca 68 % för kedjehuset och ca 84 % för parhuset jämfört med ett friliggande småhus.

En stor skillnad jämfört med taxa 1 och 2 är effekterna för bebyggda fastigheter som utökar boarean genom en tillbyggnad. I taxa 3 är effekten för dessa ca dubbelt så stor jämfört med taxa 1 och 2.

**TAXA 4****Moment 5: Val av avgiftsparametrar**

- a) En avgift baserad på m<sup>2</sup> tomtareal (25 %)
- b) En avgift baserad på m<sup>2</sup> boarea (75 %)

**Moment 6: Storleken på respektive avgiftsparameter**

- a) En avgift per m<sup>2</sup> 240 tomtareal om kronor 45,31 kr/m<sup>2</sup>
- b) En avgift per m<sup>2</sup> boarea om kronor 906,25 kr/m<sup>2</sup>

**Utfall**

<b>Friliggande småhus</b>	<i>Tomt 750 m<sup>2</sup></i>	<i>Tomt 1 000 m<sup>2</sup></i>	<i>Tomt 1 500 m<sup>2</sup></i>
<i>Taxa 4, 100 m<sup>2</sup> BOA</i>	124 608 kr	135 935 kr	158 590 kr
<i>Taxa 4, 150 m<sup>2</sup> BOA</i>	169 920 kr	181 248 kr	203 903 kr
<i>Taxa 4, 250 m<sup>2</sup> BOA</i>	260 545 kr	271 873 kr	294 528 kr
<i>Utökad BOA + 100 m<sup>2</sup></i>	90 625 kr	90 625 kr	90 625 kr

<b>Radhus</b>	<i>Tomt 150 m<sup>2</sup></i>	<i>Tomt 250 m<sup>2</sup></i>	<i>Tomt 500 m<sup>2</sup></i>
<i>Taxa 4, 80 m<sup>2</sup> BOA</i>	79 297 kr	83 828 kr	95 155 kr
<i>Taxa 4, 120 m<sup>2</sup> BOA</i>	115 547 kr	120 078 kr	131 405 kr
<i>Taxa 4, 180 m<sup>2</sup> BOA</i>	169 922 kr	174 453 kr	185 780 kr
<i>Utökad BOA + 100 m<sup>2</sup></i>	90 625 kr	90 625 kr	90 625 kr

*Kommentar:*

Även i detta fall baseras taxan enbart på två avgiftsparametrar. Eftersom en större del av taxeutfallet utgår från boarean blir i detta fall skillnaden mellan "normalfastigheterna" mindre.

För normalfastigheten av respektive småhustyp är taxan för ett radhus ca 66 % av taxan för ett friliggande småhus. För ett normalt kedjehus respektive parhus är relationen ca 77 % för kedjehuset och ca 89 % för parhuset jämfört med ett friliggande småhus.

I detta fall blir effekterna för bebyggda fastigheter som utökar boarean genom en tillbyggnad ännu större eftersom boareaavgiften ges så stor del. I taxa 4 är effekten för dessa ca tre gånger så stor jämfört med taxa 1 och 2.



**TAXA 5****Moment 5: Val av avgiftsparametrar**

- a) En avgift per fastighet (100 %)

**Moment 6: Storleken på respektive avgiftsparameter**

- a) Avgift per fastighet om kronor 181 250 kr

**Utfall**

<b>Friliggande småhus</b>	<i>Tomt 750 m<sup>2</sup></i>	<i>Tomt 1 000 m<sup>2</sup></i>	<i>Tomt 1 500 m<sup>2</sup></i>
<i>Taxa 5, 100 m<sup>2</sup> BOA</i>	181 250 kr	181 250 kr	181 250 kr
<i>Taxa 5, 150 m<sup>2</sup> BOA</i>	181 250 kr	181 250 kr	181 250 kr
<i>Taxa 5, 250 m<sup>2</sup> BOA</i>	181 250 kr	181 250 kr	181 250 kr
<i>Utökad BOA + 100 m<sup>2</sup></i>	0	0	0

<b>Radhus</b>	<i>Tomt 150 m<sup>2</sup></i>	<i>Tomt 250 m<sup>2</sup></i>	<i>Tomt 500 m<sup>2</sup></i>
<i>Taxa 5, 80 m<sup>2</sup> BOA</i>	181 250 kr	181 250 kr	181 250 kr
<i>Taxa 5, 120 m<sup>2</sup> BOA</i>	181 250 kr	181 250 kr	181 250 kr
<i>Taxa 5, 180 m<sup>2</sup> BOA</i>	181 250 kr	181 250 kr	181 250 kr
<i>Utökad BOA + 100 m<sup>2</sup></i>	0	0	0

*Kommentar:*

I detta fall baseras taxan enbart på en avgiftsparameter. Det innebär att samtliga fastigheter oavsett typ, tomtareal och boarea får lika stor avgift. Detta torde i de flesta fall ses som en orättvis taxeutformning eftersom skillnader i nytto- och kostnadsaspekten mellan olika fastigheter inte beaktas.

Den stora skillnaden mot de fyra tidigare beskrivna taxorna är att i detta fall blir effekterna för bebyggda fastigheter som utökar boarean genom en tillbyggnad noll eftersom boareaavgiften inte finns med i taxan.

## Exempel 1B – småhus – Taxa 6-8

### Moment 1: "Normalplan för småhusbebyggelse"

#### *Områdets areal*

- totalt 10 ha
- allmänna platser 2 ha
- mark för exploatering/tomtmark 8 ha vilket ger 40 småhus (40 000 m<sup>2</sup> tomtareal, 6 000 m<sup>2</sup> BOA) och 200 radhus (40 000 m<sup>2</sup> tomtareal, 24 000 m<sup>2</sup> BOA)

#### *Planutformning med*

- hälften av arealen friliggande småhus och hälften radhus
- normaltomtens areal friliggande småhus 1 000 m<sup>2</sup>, radhus 200 m<sup>2</sup>
- typiska husets storlek 150 m<sup>2</sup> BOA, radhus 120 m<sup>2</sup>

#### *Kvantiteter av exploateringsåtgärder*

- Gata typ 1 (440 + 150 + 650) = 1 240 lpm
- Gc-väg typ 1 = 500 lpm
- Lekplats typ B, 1 st

### Moment 2: "Kommunala riktlinjer" för allmänna anläggningar

#### *Kvantiteter av exploateringsåtgärder*

- Gata typ 1 - 5 m körbana, enkelsidig trottoar 1,5 m, belysning 2,5 stolpar per 100 lpm, asfaltbeläggning, öppna diken för avvattning
- Gc-väg typ 1 - 2,5 m, belysning 4 stolpar per 100 lpm, asfaltbeläggning
- Lekplats typ A - 1 000 m<sup>2</sup>

### Moment 3: Normala kostnader för anläggningar

#### *Kostnader för utbyggnad - förutsättningar*

- Gata typ 1 - 11 000 kr/lpm
- Gc-väg typ 1 - 3 500 kr/lpm
- Lekplats typ B - 100 kr/ m<sup>2</sup>

### Moment 4: beräkning av totalkostnad för normalplaneområdet

$$12,64 + 1,75 + 0,3 = 15,69 \text{ Mkr}$$

**TAXA 6****Moment 5: Val av avgiftsparametrar**

- a) En avgift per fastighet (20 %)
- b) En avgift baserad på m<sup>2</sup> tomtareal (60 %)
- c) En avgift baserad på m<sup>2</sup> boarea (20 %)

**Moment 6: Storleken på respektive avgiftsparameter**

- a) Avgift per fastighet om kronor 13 075 kr
- b) En avgift per m<sup>2</sup> tomtareal om kronor 117,67 kr/m<sup>2</sup>
- c) En avgift per m<sup>2</sup> boarea om kronor 104,60 kr/m<sup>2</sup>

**Utfall**

<b>Friliggande småhus</b>	<i>Tomt 750 m<sup>2</sup></i>	<i>Tomt 1 000 m<sup>2</sup></i>	<i>Tomt 1 500 m<sup>2</sup></i>
<i>Taxa 6, 100 m<sup>2</sup> BOA</i>	111 788 kr	141 205 kr	200 040 kr
<i>Taxa 6, 150 m<sup>2</sup> BOA</i>	117 018 kr	146 435 kr	205 270 kr
<i>Taxa 6, 250 m<sup>2</sup> BOA</i>	127 478 kr	156 895 kr	215 730 kr
<i>Utökad BOA + 100 m<sup>2</sup></i>	10 450 kr	10 450 kr	10 450 kr

<b>Radhus</b>	<i>Tomt 150 m<sup>2</sup></i>	<i>Tomt 250 m<sup>2</sup></i>	<i>Tomt 500 m<sup>2</sup></i>
<i>Taxa 6, 80 m<sup>2</sup> BOA</i>	39 094 kr	50 861 kr	80 278 kr
<i>Taxa 6, 120 m<sup>2</sup> BOA</i>	43 278 kr	55 045 kr	84 462 kr
<i>Taxa 6, 180 m<sup>2</sup> BOA</i>	49 554 kr	61 231 kr	90 738 kr
<i>Utökad BOA + 100 m<sup>2</sup></i>	10 450 kr	10 450 kr	10 450 kr

*Kommentar:*

I detta fall utgår beräkningen av taxan från en normalplan som innehåller både friliggande småhus som radhus. Det innebär bland annat en lägre nivå på de olika parametrarna jämfört med taxa 2 (som har samma fördelning mellan avgiftsparametrarna).

För normalfastigheten av respektive småhustyp är taxan för ett radhus ca 37 % av taxan för ett friliggande småhus. För ett normalt kedjehus respektive parhus är relationen ca 58 % för kedjehuset och ca 79 % för parhuset jämfört med ett friliggande småhus.

En stor skillnad mot taxa 2 är att utfallet för bebyggda fastigheter som utökar boarean genom en tillbyggnad blir relativt liten.

**TAXA 7****Moment 5: Val av avgiftsparametrar**

- a) En avgift baserad på m<sup>2</sup> tomtareal (50 %)
- b) En avgift baserad på m<sup>2</sup> boarea (50 %)

**Moment 6: Storleken på respektive avgiftsparameter**

- a) En avgift per m<sup>2</sup> tomtareal om kronor 98,06 kr/m<sup>2</sup>
- b) En avgift per m<sup>2</sup> boarea om kronor 261,50 kr/m<sup>2</sup>

**Utfall**

<b>Friliggande småhus</b>	<i>Tomt 750 m<sup>2</sup></i>	<i>Tomt 1 000 m<sup>2</sup></i>	<i>Tomt 1 500 m<sup>2</sup></i>
<i>Taxa 7, 100 m<sup>2</sup> BOA</i>	99 697 kr	124 213 kr	173 244 kr
<i>Taxa 7, 150 m<sup>2</sup> BOA</i>	112 772 kr	137 288 kr	186 319 kr
<i>Taxa 7, 250 m<sup>2</sup> BOA</i>	138 922 kr	163 438 kr	212 469 kr
<i>Utökad BOA + 100 m<sup>2</sup></i>	26 150 kr	26 150 kr	26 150 kr

<b>Radhus</b>	<i>Tomt 150 m<sup>2</sup></i>	<i>Tomt 250 m<sup>2</sup></i>	<i>Tomt 500 m<sup>2</sup></i>
<i>Taxa 7, 80 m<sup>2</sup> BOA</i>	35 629 kr	45 436 kr	69 951 kr
<i>Taxa 7, 120 m<sup>2</sup> BOA</i>	46 089 kr	55 896 kr	80 411 kr
<i>Taxa 7, 180 m<sup>2</sup> BOA</i>	61 779 kr	71 586 kr	96 101 kr
<i>Utökad BOA + 100 m<sup>2</sup></i>	26 150 kr	26 150 kr	26 150 kr

*Kommentar:*

I detta fall baseras taxan enbart på två avgiftsparametrar vilket innebär att kostnadsaspekten och nyttoaspekten ges lika stor vikt. Skillnaden mot taxa 4 blir i detta fall att nivåerna blir något lägre.

För normalfastigheten av respektive småhustyp är taxan för ett radhus ca 41 % av taxan för ett friliggande småhus. För ett normalt kedjehus respektive parhus är relationen ca 60 % för kedjehuset och ca 80 % för parhuset jämfört med ett friliggande småhus.

En stor skillnad jämfört med taxa 4 är effekterna för bebyggda fastigheter som utökar boarean genom en tillbyggnad. I taxa 7 är effekten för dessa drygt en tredjedel så liten som för taxa 4.

**TAXA 8****Moment 5: Val av avgiftsparametrar**

- a) En avgift per fastighet (100 %)

**Moment 6: Storleken på respektive avgiftsparameter**

- a) Avgift per fastighet om kronor 65 375 kr

**Utfall**

<b>Friliggande småhus</b>	<i>Tomt 750 m<sup>2</sup></i>	<i>Tomt 1 000 m<sup>2</sup></i>	<i>Tomt 1 500 m<sup>2</sup></i>
<i>Taxa 8, 100 m<sup>2</sup> BOA</i>	65 375 kr	65 375 kr	65 375 kr
<i>Taxa 8, 150 m<sup>2</sup> BOA</i>	65 375 kr	65 375 kr	65 375 kr
<i>Taxa 8, 250 m<sup>2</sup> BOA</i>	65 375 kr	65 375 kr	65 375 kr
<i>Utökad BOA + 100 m<sup>2</sup></i>	0	0	0

<b>Radhus</b>	<i>Tomt 150 m<sup>2</sup></i>	<i>Tomt 250 m<sup>2</sup></i>	<i>Tomt 500 m<sup>2</sup></i>
<i>Taxa 8, 80 m<sup>2</sup> BOA</i>	65 375 kr	65 375 kr	65 375 kr
<i>Taxa 8, 120 m<sup>2</sup> BOA</i>	65 375 kr	65 375 kr	65 375 kr
<i>Taxa 8, 180 m<sup>2</sup> BOA</i>	65 375 kr	65 375 kr	65 375 kr
<i>Utökad BOA + 100 m<sup>2</sup></i>	0	0	0

*Kommentar:*

I detta fall baseras taxan enbart på en avgiftsparameter. Det innebär att samtliga fastigheter oavsett typ, tomtareal och boarea får lika stor avgift. Detta torde i de flesta fall ses som en orättvis taxeutformning eftersom skillnader i nytto- och kostnadsaspekten mellan olika fastigheter inte beaktas.

En stor skillnad mot taxa 5 är att avgifterna blir ca en tredjedel så stor jämfört med taxa 5 eftersom antalet fastigheter inom planområdet är 3 gånger som många som i taxa 5.

En annan stor effekt är att utfallet för bebyggda fastigheter som utökar boarean genom en tillbyggnad blir noll eftersom boareaavgiften inte finns med i taxan.

## Exempel 2A – flerbostadshus – Taxa 9-10

### Moment 1: "Normalplan för flerbostadshusbebyggelse"

#### *Områdets areal*

- totalt 10 ha
- allmänna platser 2 ha
- mark för exploatering/tomtmark 8 ha vilket ger **4** flerbostadshusfastigheter (80 000 m<sup>2</sup> tomtareal, 40 000 m<sup>2</sup> BTA, 32 000 m<sup>2</sup> BOA, 400 lägenheter)

#### *Planutformning med*

- flerbostadshus, exploateringsgrad 0,5 m<sup>2</sup> BTA/m<sup>2</sup> tomtareal
- normaltomtens areal flerbostadshus 20 000 m<sup>2</sup>
- typiska lägenhetens storlek 80 m<sup>2</sup> BOA (100 m<sup>2</sup> BTA)

#### *Kvantiteter av exploateringsåtgärder*

- Gata typ 2 (500 + 150 + 500) = 1 150 lpm
- Gc-väg typ 1 = 500 lpm
- Lekplats typ C, 1 st

### Moment 2: "Kommunala riktlinjer" för allmänna anläggningar

#### *Kvantiteter av exploateringsåtgärder*

- Gata typ 2 - 6,5 m körbana, dubbelsidig trottoar 1,5 m, belysning 2,5 stolpar per 100 lpm, asfaltbeläggning, avvattning via brunnar
- Gc-väg typ 1 - 2,5 m, belysning 4 stolpar per 100 lpm, asfaltbeläggning
- Lekplats typ A - 4 000 m<sup>2</sup>

### Moment 3: Normala kostnader för anläggningar

#### *Kostnader för utbyggnad - förutsättningar*

- Gata typ 2 - 15 000 kr/lpm
- Gc-väg typ 1 - 3 500 kr/lpm
- Lekplats typ B - 100 kr/ m<sup>2</sup>

### Moment 4: beräkning av totalkostnad för normalplaneområdet

$$17,25 + 1,75 + 0,4 = 19,4 \text{ Mkr}$$

**TAXA 9****Moment 5: Val av avgiftsparametrar**

- a) En avgift per fastighet (30 %)
- b) En avgift baserad på m<sup>2</sup> tomtareal (40 %)
- c) En avgift per lägenhet (30 %)

**Moment 6: Storleken på respektive avgiftsparameter**

- a) Avgift per fastighet om kronor 1 455 000 kr
- b) En avgift per m<sup>2</sup> tomtareal om kronor 97 kr/m<sup>2</sup>
- c) En avgift per lägenhet om kronor 14 500 kr/lägenhet

**Utfall (kr per lägenhet)**

<b>Flerbostadshus</b>	<i>Tomt 1 000 m<sup>2</sup></i>	<i>Tomt 2 000 m<sup>2</sup></i>	<i>Tomt 4 000 m<sup>2</sup></i>
<i>Taxa 9, 10 lägenheter</i>	169 700 kr	179 400 kr	198 800 kr
<b>Flerbostadshus</b>	<i>Tomt 10 000 m<sup>2</sup></i>	<i>Tomt 20 000 m<sup>2</sup></i>	<i>Tomt 40 000 m<sup>2</sup></i>
<i>Taxa 9, 100 lägenheter</i>	38 750 kr	48 450 kr	67 850 kr
<b>Flerbostadshus</b>	<i>Tomt 50 000 m<sup>2</sup></i>	<i>Tomt 100 000 m<sup>2</sup></i>	<i>Tomt 20 000 m<sup>2</sup></i>
<i>Taxa 9, 500 lägenheter</i>	27 110 kr	36 810 kr	56 210 kr
<b>Flerbostadshus</b>	<i>Oavsett tomt- storlek</i>		
<i>Per nya lägenheter</i>	14 250 kr		

*Kommentar:*

I denna taxa får fastigheter med få lägenheter en mycket hög gatuavgift räknat som avgift per lägenhet. Orsaken är att avgiften baseras på en grundavgift i en normalplan med få fastigheter. Grundavgiften som i detta fall står för 30 % av avgiftsuttaget blir därmed hög. Slutsatsen är att avgiftsparametern grundavgift i denna typ av taxekonstruktion endast bör svara för en mindre del av det totala avgiftsuttaget för att inte fastigheter med få lägenheter ska belastas med en oproportionerligt hög gatuavgift.

Avgiften för bebyggda fastigheter som ges utökad byggrätt baseras på lägenhetsavgiften vilket i detta fall ger ett relativt lågt avgiftsuttag.

**TAXA 10****Moment 5: Val av avgiftsparametrar**

- a) En avgift baserad på m<sup>2</sup> tomtareal (50 %)
- b) En avgift baserad per lägenhet (50 %)

**Moment 6: Storleken på respektive avgiftsparameter**

- a) En avgift per m<sup>2</sup> tomtareal om kronor 121,25 kr/m<sup>2</sup>
- b) En avgift per lägenhet om kronor 24 250 kr/m<sup>2</sup>

**Utfall (kr per lägenhet)**

<b>Flerbostadshus</b>	<i>Tomt 1 000 m<sup>2</sup></i>	<i>Tomt 2 000 m<sup>2</sup></i>	<i>Tomt 4 000 m<sup>2</sup></i>
<i>Taxa 10, 10 lägenheter</i>	36 375 kr	48 500 kr	72 750 kr
<b>Flerbostadshus</b>	<i>Tomt 10 000 m<sup>2</sup></i>	<i>Tomt 20 000 m<sup>2</sup></i>	<i>Tomt 40 000 m<sup>2</sup></i>
<i>Taxa 10, 100 lägenheter</i>	36 375 kr	48 500 kr	72 750 kr
<b>Flerbostadshus</b>	<i>Tomt 50 000 m<sup>2</sup></i>	<i>Tomt 100 000 m<sup>2</sup></i>	<i>Tomt 20 000 m<sup>2</sup></i>
<i>Taxa 10, 500 lägenheter</i>	36 375 kr	48 500 kr	72 750 kr
<b>Flerbostadshus</b>	<i>Oavsett tomt- storlek</i>		
<i>Per nya lägenhet</i>	24 250 kr		

*Kommentar:*

I detta fall baseras taxan enbart på två avgiftsparametrar vilket innebär att kostnadsaspekten och nyttoaspekten ges lika stor vikt. Skillnaden mot taxa 9 blir att utfallet för olika typer av fastigheter utjämnas.

Avgiften för bebyggda fastigheter som ges utökad byggrätt ger i detta fall en något högre avgift per lägenhet jämfört med taxa 9. Orsaken är att den andel av avgiftsuttaget som belöper på lägenhetsavgiften är högre.

Att utfallet per lägenhet blir det samma beror på att tomtstorleken varierar i samklang med antalet lägenheter per fastigheter, dvs. exploateringsgraden är lika i de olika fallen.



## Exempel 2B – flerbostadshus – Taxa 11-12

### Moment 1: "Normalplan för flerbostadshusbebyggelse"

#### *Områdets areal*

- totalt 10 ha
- allmänna platser 2 ha
- mark för exploatering/tomtmark 8 ha vilket ger **4** flerbostadshusfastigheter (80 000 m<sup>2</sup> tomtareal, 80 000 m<sup>2</sup> BTA, 64 000 m<sup>2</sup> BOA, 800 lägenheter)

#### *Planutformning med*

- flerbostadshus, exploateringsgrad 1,0 m<sup>2</sup> BTA/m<sup>2</sup> tomtareal
- normaltomtens areal flerbostadshus 20 000 m<sup>2</sup>
- typiska lägenhetens storlek 80 m<sup>2</sup> BOA (100 m<sup>2</sup> BTA)

#### *Kvantiteter av exploateringsåtgärder*

- Gata typ 2 (500 + 150 + 500) = 1 150 lpm
- Gc-väg typ 1 = 500 lpm
- Lekplats typ C, 1 st

### Moment 2: "Kommunala riktlinjer" för allmänna anläggningar

#### *Kvantiteter av exploateringsåtgärder*

- Gata typ 2 - 6,5 m körbana, dubbelsidig trottoar 1,5 m, belysning 2,5 stolpar per 100 lpm, asfaltbeläggning, avvattning via brunnar
- Gc-väg typ 1 - 2,5 m, belysning 4 stolpar per 100 lpm, asfaltbeläggning
- Lekplats typ A - 4 000 m<sup>2</sup>

### Moment 3: Normala kostnader för anläggningar

#### *Kostnader för utbyggnad - förutsättningar*

- Gata typ 2 - 15 000 kr/lpm
- Gc-väg typ 1 - 3 500 kr/lpm
- Lekplats typ B - 100 kr/ m<sup>2</sup>

### Moment 4: beräkning av totalkostnad för normalplaneområdet

$$17,25 + 1,75 + 0,4 = 19,4 \text{ Mkr}$$

**TAXA 11****Moment 5: Val av avgiftsparametrar**

- d) En avgift per fastighet (30 %)
- e) En avgift baserad på m<sup>2</sup> tomtareal (40 %)
- f) En avgift per lägenhet (30 %)

**Moment 6: Storleken på respektive avgiftsparameter**

- d) Avgift per fastighet om kronor 1 455 000 kr
- e) En avgift per m<sup>2</sup> tomtareal om kronor 97 kr/m<sup>2</sup>
- f) En avgift per lägenhet om kronor 7 275 kr/lägenhet

**Utfall (kr per lägenhet)**

<b>Flerbostadshus</b>	<i>Tomt 1 000 m<sup>2</sup></i>	<i>Tomt 2 000 m<sup>2</sup></i>	<i>Tomt 4 000 m<sup>2</sup></i>
<i>Taxa 11, 10 lägenheter</i>	162 475 kr	172 175 kr	191 575 kr
<b>Flerbostadshus</b>	<i>Tomt 10 000 m<sup>2</sup></i>	<i>Tomt 20 000 m<sup>2</sup></i>	<i>Tomt 40 000 m<sup>2</sup></i>
<i>Taxa 11, 100 lägenheter</i>	31 525 kr	41 225 kr	66 625 kr
<b>Flerbostadshus</b>	<i>Tomt 50 000 m<sup>2</sup></i>	<i>Tomt 100 000 m<sup>2</sup></i>	<i>Tomt 20 000 m<sup>2</sup></i>
<i>Taxa 11, 500 lägenheter</i>	19 885 kr	29 585 kr	48 985 kr
<b>Flerbostadshus</b>	<i>Oavsett tomt- storlek</i>		
<i>Per nya lägenheter</i>	7 275 kr		

*Kommentar:*

Jämfört med taxa 9 blir utfallet per fastighet något lägre eftersom taxan utgår från en normalplan med fler lägenheter (högre exploateringsgrad).

**TAXA 12****Moment 5: Val av avgiftsparametrar**

- c) En avgift baserad på m<sup>2</sup> tomtareal (50 %)
- d) En avgift baserad per lägenhet (50 %)

**Moment 6: Storleken på respektive avgiftsparameter**

- c) En avgift per m<sup>2</sup> tomtareal om kronor 121,25 kr/m<sup>2</sup>
- d) En avgift per lägenhet om kronor 12 125 kr/m<sup>2</sup>

**Utfall (kr per lägenhet)**

<b>Flerbostadshus</b>	<i>Tomt 1 000 m<sup>2</sup></i>	<i>Tomt 2 000 m<sup>2</sup></i>	<i>Tomt 4 000 m<sup>2</sup></i>
<i>Taxa 12, 10 lägenheter</i>	24 250 kr	36 375 kr	60 625 kr
<b>Flerbostadshus</b>	<i>Tomt 10 000 m<sup>2</sup></i>	<i>Tomt 20 000 m<sup>2</sup></i>	<i>Tomt 40 000 m<sup>2</sup></i>
<i>Taxa 12, 100 lägenheter</i>	24 250 kr	36 375 kr	60 625 kr
<b>Flerbostadshus</b>	<i>Tomt 50 000 m<sup>2</sup></i>	<i>Tomt 100 000 m<sup>2</sup></i>	<i>Tomt 200 000 m<sup>2</sup></i>
<i>Taxa 12, 500 lägenheter</i>	24 250 kr	36 375 kr	60 625 kr
<b>Flerbostadshus</b>	<i>Oavsett tomtstorlek</i>		
<i>Per nya lägenheter</i>	12 125 kr		

*Kommentar:*

I detta fall baseras taxan enbart på två avgiftsparametrar vilket innebär att kostnadsaspekten och nyttoaspekten ges lika stor vikt. Skillnaden mot taxa 11 blir att utfallet för olika typer av fastigheter utjämnas.

Avgiften för bebyggda fastigheter som ges utökad byggrätt ger i detta fall en något högre avgift per lägenhet jämfört med taxa 11. Orsaken är att den andel av avgiftsuttaget som belöper på lägenhetsavgiften är högre.

Att utfallet per lägenhet blir det samma beror på att tomtstorleken varierar i samklang med antalet lägenheter per fastigheter, dvs. exploateringsgraden är lika i de olika fallen.

**Slutsatser test av taxekonstruktioner**

Testerna visar att det går att åstadkomma en skälig och rättvis fördelning av gatukostnader då man använder modellens förslag till avgiftsparametrar, väljer rimliga relationer på dessa och tillämpar taxekonstruktionen på olika bebyggelse typer.

## Referenser

- Boverket. 2014. *PBL kunskapsbanken – en handbok om plan- och bygglagen*
- Fridh, V. 2007. *Gatukostnader – en undersökning av kommunernas tillämpning.*
- Lagrådsremiss. 2013. *Nya bestämmelser om gatukostnader.*
- Lagrådet. 2013. *Utdrag ur protokoll vid sammanträde 2013-11-20.*
- Näringsdepartementet. 2015. *Uppdrag angående utformning av en taxa för gatuavgifter.*
- Prop. 1980/81:165. *Om ändring i byggnadslagen (1947:385) m.m.*
- Qviström, J. 2008. *Vattentjänstlagen, En handbok.*
- SIS. 2012. *SS 21054 2009. Så mäter du din bostad.*
- SOU 2012:91. *Ett effektivare plangenomförande. Betänkande av plangenomförandeutredningen.*
- Svenskt Vatten. 2007. *VA-taxa Basförslag med alternativ – Taxetexter – Kommentarer.*

## **Bilaga 1 Sveriges Kommuner och Landstings skrivelse (deras dnr: 15/3704)**

### ***Taxa för gatuavgifter***

Regeringen har givit Lantmäteriet i uppdrag att utarbeta ett förslag till normal-taxa för kommunala gatuavgifter. Lantmäteriet har vid ett sammanträffande med Sveriges Kommuner och Landsting (förbundet) presenterat ett utkast till taxa för gatuavgifter och förbundet får här också ge några skriftliga synpunkter på det slutliga förslag som Lantmäteriet har arbetet fram.

### ***Allmänna synpunkter***

Förbundet har under många år framfört önskemål om en reformering av systemet för att finansiera byggande och drift av gator och andra allmänna platser. Förbundet ställer sig därför i grunden positivt till att frågan om gatukostnadsfinansiering genom en taxa har lyfts. Dagens system är delvis föråldrat och svårt att tillämpa, varför ett taxesystem skulle kunna innebära förenklingar för kommunerna och ge bättre förutsebarhet för fastighetsägarna.

Förbundet är medvetet om att Lantmäteriet i sitt uppdrag är begränsat till det förslag som redovisats i lagrådsremissen *Nya bestämmelser om gatukostnader*. Trots detta vill vi ändå kort framhålla i vart fall två stora problem med det förslag som lagts fram.

För det första är det, såväl från finansieringssynpunkt som från rättvisesynpunkt, nödvändigt att inte bara kunna beakta kostnaderna för att anlägga och förbättra gator, utan att också kunna se till kostnaderna för drift och underhåll. Förbundet ser det som en stor brist att utredningen enligt sina direktiv inte fått möjlighet att analysera även den frågan och presentera en helhetslösning på gatukostnadsfinansieringen.

För det andra innebär förslaget när det gäller s.k. omvandlingsområden att bebyggda fastigheter som redan har anslutning till en gata eller väg inte kan påföras någon gatukostnadsavgift även om en förbättring sker av gatan. Detta är en klar försämring jämfört med nuvarande reglering. Det kommer att bli mycket svårare att finansiera sådana projekt med gatukostnader vilket kan leda till att sådana områden blir eftersatta vad gäller gatustandard eller att områdena i större utsträckning kommer att planeras med enskilt huvudmannaskap. Även Lantmäteriet har uppmärksammat detta problem i sitt förslag.

### ***Förslaget till taxa***

När det gäller det utarbetade förslaget i sak tycker vi att Lantmäteriet har gjort ett bra arbete utifrån rådande förutsättningar. Förslaget är väl genomarbetat och, så vitt vi kan bedöma, innehåller det de definitioner och parametrar som krävs för en fungerande taxa på detta område. Förslaget tar också höjd för flera av de problem som förbundet tidigare pekat på med en taxelösning, bl.a. frågan om att kostnader för anskaffande och anläggande av gator och annan allmän platsmark kan skilja sig åt väsentligt mellan olika exploateringsprojekt. Det torde i själva verket vara den viktigaste funktionen i en väl fungerande taxa, att kommunerna kan få kostnadstäckning så nära de faktiska kostnaderna som möjligt, utan att det för den skull blir fråga om en form av särtaxa i varje enskilt exploateringsprojekt.

Trots detta befarar vi att en taxa på området kan komma att bli styrande för vilka områden som exploateras och hur det kommer att ske.

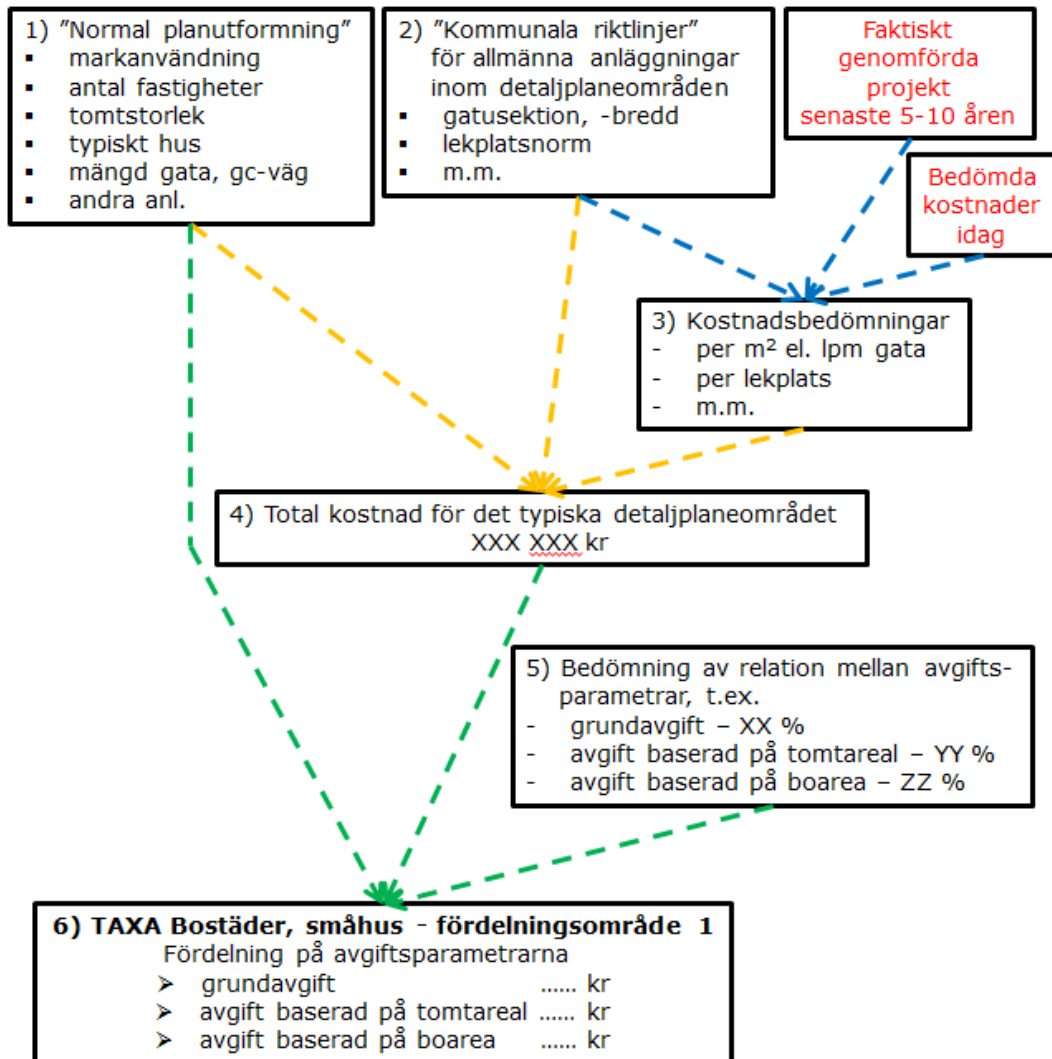
Lantmäteriets förslag till taxa är således i grunden bra. Trots detta är det svårt att utforma en taxa som fungerar för alla upptänkliga situationer och som på ett rimligt och rättvist sätt fördelar kostnaderna för byggande och förbättring av gator och allmänna platser. Då det också är en fråga av mycket stor betydelse ur kommunalekonomisk synvinkel är det av största betydelse att veta vad förslaget kommer att leda till i praktiken. För att kunna göra en sådan analys krävs att förslaget prövas praktiskt genom att det t.ex. görs ett antal beräkningar på faktiska projekt med en fiktiv tillämpning av taxan, bl.a. för att också kunna bedöma hur taxans olika koefficienter kan beräknas. Utfallet kan sedan jämföras med projektens riktiga kostnader. Sådana beräkningar måste göras för såväl nyexploateringsområden som för omvandlingsområden. Beräkningarna kan därefter läggas till grund för en närmare analys av förslaget och dess möjlighet att få praktisk tillämpning liksom frågan om vad förslaget innebär ur kommunalekonomisk synvinkel.

Sveriges Kommuner och Landsting  
Avdelningen för juridik

Olof Moberg

## Bilaga 2 Principiell modell för arbetsgång vid framtagande av gatutaxa

### Principiell modell



## Bilaga 3 Exempel på utformning av kommunala riktlinjer för gatustandard. Exemplet från Nacka kommun "Riktlinjer för gatustandard i Nacka kommun"

Nacka kommun

Riktlinjer för gatustandard i Nacka kommun

### 5.2 Uppsamlingsgator



God standard: 15,5 m vägområde

Köryta 7 m, gång- och cykelbana 3,5 m, gångbana 2 m, sidoområde 3 m

Mindre god standard: 14,5 m vägområde

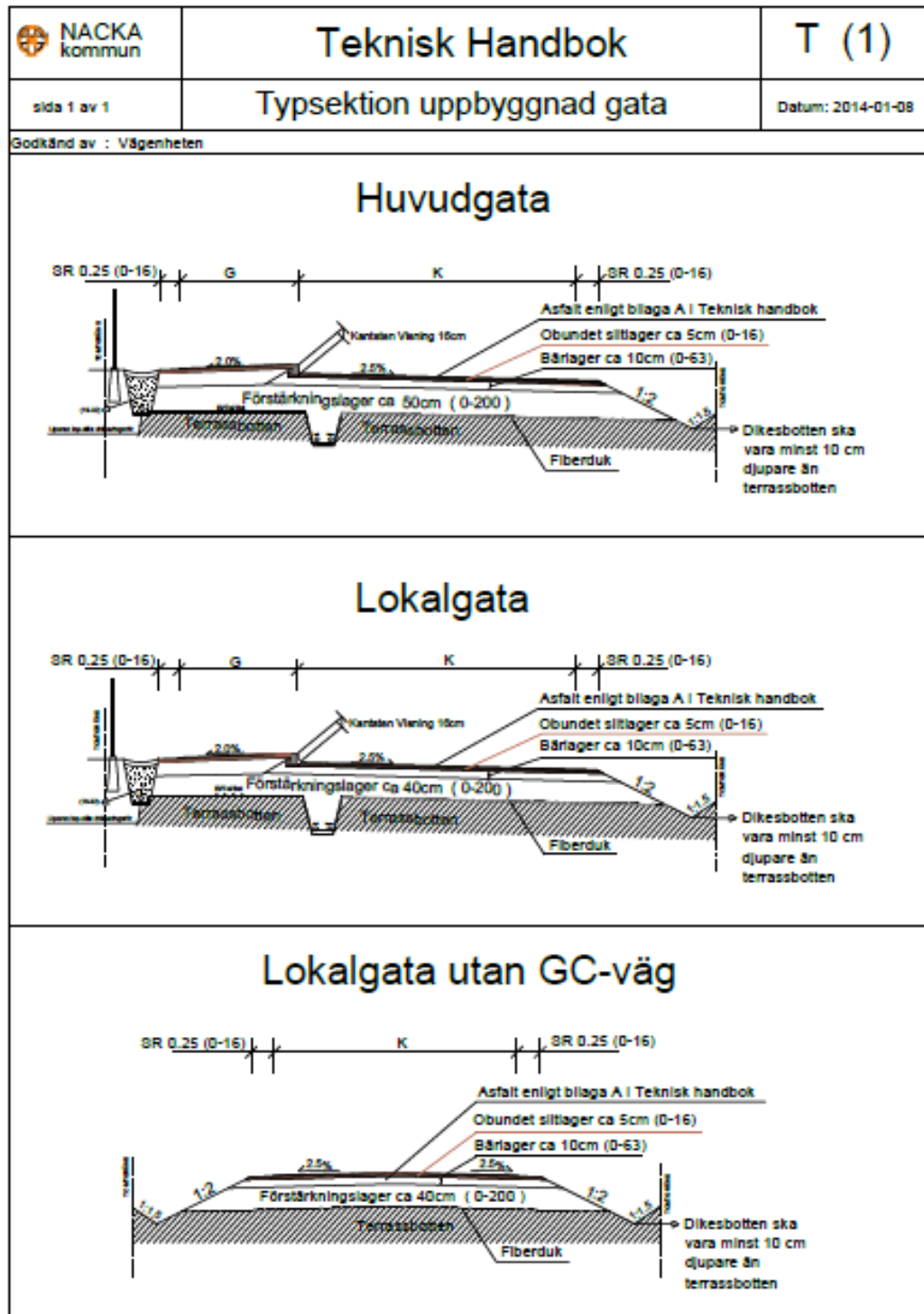
Köryta 6,5 m, gång- och cykelbana 3 m, gångbana 2 m, sidoområde 3 m

Låg standard: 9,5 m vägområde (Obs här kan ej buss köra)

Köryta 5,5 m, gångbana 2 m, sidoområde 2 m



## Bilaga 4 Exempel på utformning av kommunala riktlinjer för gatustandard. Exemplet från Nacka kommun "Teknisk handbok"



## Bilaga 5 Exempel på utformning av kommunala riktlinjer för gatustandard. Exempel från Huddinge kommun "Gatukostnadsreglemente för Huddinge kommun", Bilaga 1.



HUDDINGE KOMMUNS  
FÖRFATTNINGSSAMLING

HKF 3100

### *Bilaga 1. Policy för huvudmannaskap och gatustandard inom Huddinge kommun*

I enlighet med Plan- och Bygglagen 6 kap 26 § ska kommunen vara huvudman för allmänna platser, där kommunen står för såväl utbyggnad som drift av dessa platser. Endast om särskilda skäl föreligger kan annat huvudmannaskap väljas. Vid om/utbyggnad ska riktlinjerna för gatustandard nedan följas.

#### **Riktlinjer för gatustandard i förnyelseområden**

##### *Definition lokalgata:*

Biltrafik inom ett område, 30 km/h

##### *Geometri:*

##### Lokalgata L1

- Sidoområde för snöupplag mm
- Körbana: en personbil och en lastbil/normalbuss kan mötas vid 30 km/h
- Gångbana: Gående och rullstol kan mötas
- Sidoområde: utrymme för belysning mm

Totalt vägområde 8.5 meter

##### Lokalgata L3

- Sidoområde/Stödremsa: snöupplag/lokalt omhändertagande av dagvatten
- Körbana: 2 personbilar kan mötas vid 30 km/h
- Sidoområde: utrymme för belysning mm

Totalt vägområde 7 meter

Lokalgata L1 används för de gator inom området som har en uppsamlande funktion för bilar och oskyddade trafikanter, i övrigt används L3

##### *Bärighet, beläggning*

Samtliga gator inom Huddinge kommun skall vara BK1 klassade, gator skall ha ett slitlager samt ett stabiliserat bärlager. Gångbanor skall ha ett slitlager.

##### *Lutningar*

På körbana med blöt packad snö eller is glider ett fordon om gatan lutar 10 % eller brantare. Normalt sett bör därför inga gator luta mer än 10 %. Inom förnyelseområden kan man ibland tvingas acceptera större lutningar än 10 %. Om möjligt bör då alternativa vägval finnas och på sträckor där lutningen är över 12 % bör vinterväghållningen prioriteras.

##### *Vändplan*

Om inte särskilda skäl föreligger skall samtliga återvändsgator förses med vändplan.



HUDDINGE KOMMUNS  
FÖRFATTNINGSSAMLING

## HKF 3100

I lokalvägnätet utförs normalt vändplan för rundkörning med radie 6 eller 7m och 1.5m hinderfritt område utanför körbanan.

I vändplan bör lutningen normalt inte vara större än 4 % och i undantagsfall 5 %.

### *Belysning*

Alla lokalgator skall belysas med stolpar av en höjd på 6m.

För detaljer kring utformning mm se Gatukontorets handbok.