

PM

Version 2, 2015-01-08
Samhällsbyggnadskontoret

Vägledning för tekniska nämnden och samhällsbyggnadsavdelningen för anslutning av randfastigheter till kommunens vatten- och avloppsnät

Syfte

Detta dokument ska vara en vägledning för när det kan bli aktuellt med en anslutning av randfastigheter till kommunalt vatten och avlopp (VA). Dokumentet är enbart vägledande och inte juridiskt bindande. Det ska fungera som stöd för politiker och tjänstemän när en anslutning av randfastigheter till kommunalt VA kan komma i fråga. Den enskilda medborgarens behov och problem måste naturligtvis alltid hanteras med respekt men även det befintliga VA-kollektivets rätt till en ekonomisk utbyggnad måste respekteras.

Definition

Randfastigheter är fastigheter som gränsar till eller som ligger mycket nära kommunens VA-verksamhetsområde. I de flesta fall handlar det om ett avstånd på 0-200 meter från gränsen för verksamhetsområdet. Det finns idag cirka 200 randfastigheter, flest i Djurö-Stavsnäsområdet.

Bakgrund

Samhällsbyggnadsavdelningen har fått i uppdrag att utarbeta ett PM som beskriver problemet med randfastigheter som önskar ansluta till kommunalt VA. I detta PM beaktas såväl risken för prejudikat som behov av fungerande lösningar för såväl VA-kollektivet som den enskilde. Även tekniska förutsättningar diskuteras.

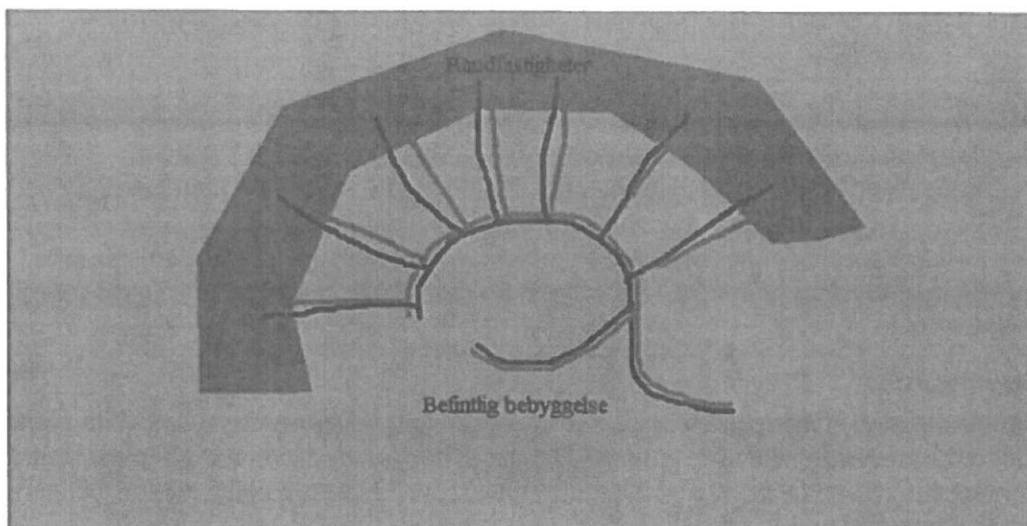
I de allra flesta fall då fastighetsägare ansöker om VA-anslutning är det tillgång till vatten som är problemet. De fastighetsägare som kontaktar kommunen om avloppsanslutning har i nästan samtliga fall fått krav från bygg- och miljöavdelningen om att åtgärda den enskilda avloppsanläggningen som inte klarar gällande krav.

Till kommunen inkommer 8-10 ansökningar per år om att få ansluta till det kommunala VA-nätet. Cirka hälften av dessa rör så kallade randfastigheter. I flera ansökningar har angivits att närheten till befintligt kommunalt VA-nät skulle ge en fördel gentemot de som har samma problem men som ligger längre ifrån. Dock är det kostnadsfrågan som avgör.

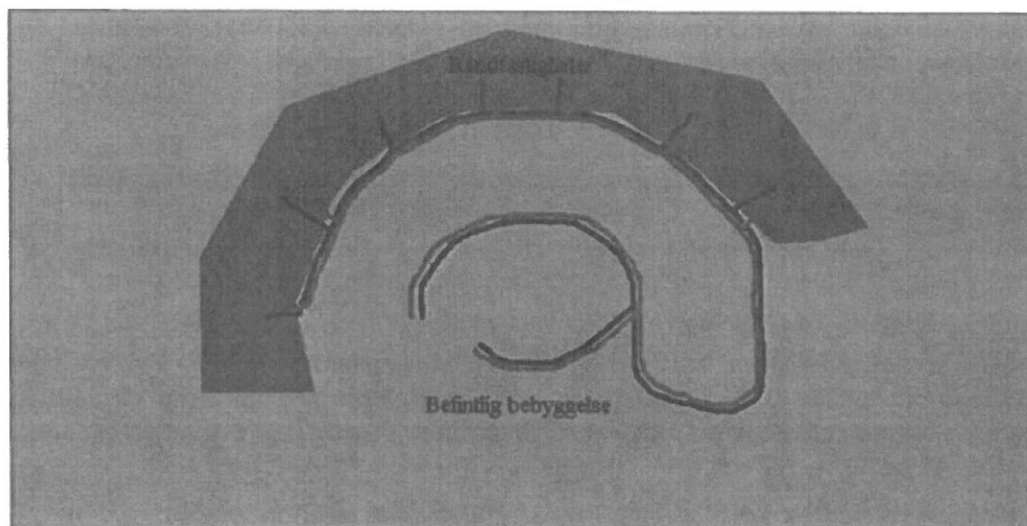
I förslaget till ny översiktsplan anges att fastigheter inom de prioriterade förändringsområdena ska prioriteras för en snabb utbyggnad av kommunalt VA.

Problematiken kring att tillåta anslutning

Problemet med randfastigheter är att det krävs mycket mer jobb per fastighet än vad det gör om man bygger ut i hela området på en och samma gång. Man kan inte heller planera utbyggnaden på ett lika effektivt sätt. Om fastigheter detaljplanläggs fastställs tomtstorlekar, u-områden, vägbredder och höjder mm som ingår i underlaget för dimensionering och placering av VA-ledningar och pump-stationer. Detaljplanen tydliggör dessutom rätten att lägga och underhålla ledningar. Utan detaljplan krävs individuella avtal, servitut etc. Flera individuella lösningar skulle få effekt på VA-kollektivet genom ökade kostnader. Om fastighetsägaren dessutom ska bygga själv är det svårt att garantera kvaliteten.



Figur 1. Exempel på ostrategisk VA-utbyggnad. Servitut över flera privata fastigheter, små ledningar till varje enskild fastighet. Risk för stopp. Oklart ansvar för ledningar.



Figur 2. Exempel på mer strategisk VA-utbyggnad. Nu huvudledning dras fram till flera fastigheter.

För att kunna bedöma om fastighetsägare ska få ansluta till kommunalt VA behövs det bra beslutsunderlag och tydliga rutiner.

Om kommunen möjliggör en anslutning till det kommunala VA-nätet, med motiveringen att fastigheten ligger "tillräckligt" nära befintligt VA-nät och har en "tillräckligt" dålig enskild lösning kommer detta påverka andra fastighetsägare. Bedömningen av hur långt en anslutning kan dras eller hur dålig en enskild lösning är riskerar att bli godtycklig och beslut om anslutning bli prejudicerande. Det är också tveksamt ur rättvisesynpunkt att tillåta vissa att ansluta sig när den enskilda lösningen inte fungerar, medan andra, som bor lite längre bort men kanske fortfarande i samma område, inte får ansluta sig. Om verksamhetsområdet dessutom utökas kommer antalet randfastigheter bara att bli fler för varje anslutning som görs.

För fastigheter som inte är tänkta att detaljplanläggas inom en överskådlig framtid kan en anslutning till kommunalt VA leda till minskade möjligheter att styra bebyggelseutvecklingen. Om fastigheten är ansluten till kommunalt VA kan kommunen få svårt att neka bygglov på fastigheten i framtiden. Bebyggelseutveckling bör styras genom detaljplaner och översiktsplan, inte genom individuella beslut och ansökningar.

Inom vissa områden är kapaciteten i kommunens vattennät begränsad och där bör nya anslutningar till vattennätet undvikas innan kapacitetsbristen är åtgärdad. På vissa sträckor i spillvattennätet är kapaciteten begränsad och ytterligare anslutningar är inte möjliga utan större ombyggnationer.

Huruvida fastigheten ansluts genom självfall eller med så kallat LTA-system (lättrycksavlopp) har ingen betydelse i detta fall utan beror snarare på hur huset ligger i förhållande till förbindelsepunkten.

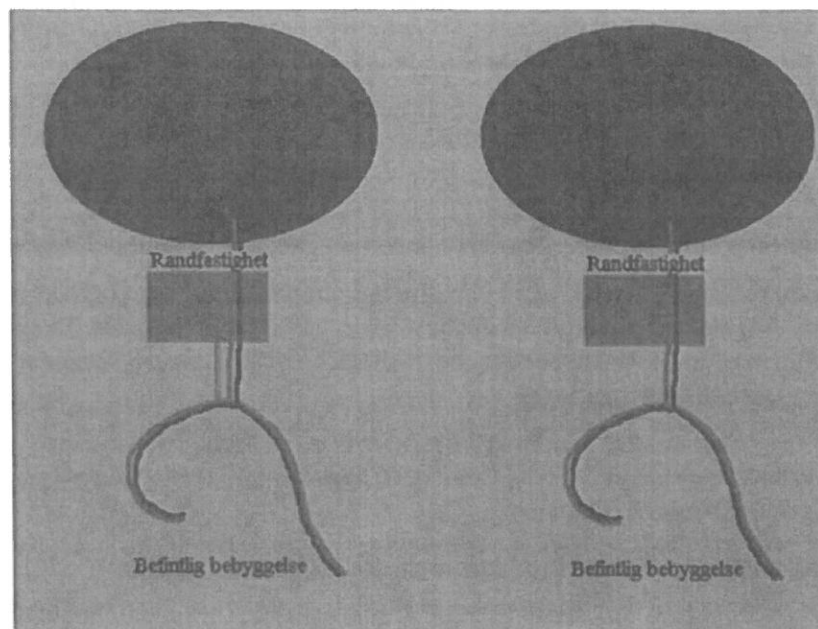
Kriterier för när VA-anslutning skall utredas och övervägas

För vissa fastigheter kan det självklart anses finnas synnerliga skäl att bevilja en anslutning. Detta kan till exempel gälla för fastigheter med anläggningar som är till stor nytta för allmänheten. Exempel på sådana anläggningar kan vara offentliga toaletter, kyrkor, skola/förskola etc.

Fastigheter som inte inom en överskådlig framtid (ca 10 år) är planerade att detaljplanläggas, men som i övrigt lämpar sig för bebyggelse enligt PBL, skulle kunna prioriteras upp för en anslutning utan detaljplan. I ett sådant läge får prioriteringen bli ett politiskt beslut. Det är önskvärt om flera fastigheter inom ett och samma område kan anslutas samtidigt även i dessa situationer. Kriterier för en sådan anslutning skulle i så fall vara:

- Det ska vara tekniskt möjligt att ansluta fastigheten till en rimlig kostnad för VA-kollektivet.
- Fastigheten ska enligt PBL §§ 4-7 vara "lämplig för ändamålet", dvs. planlagd för bostadsbebyggelse eller ha ett beviljat bygglov/förhandsbesked.
- Fastigheten ska ligga inom ett område som inte prioriterats för VA-utbyggnad i ÖP.
- Fastigheter ska alltid anslutas till både vatten och avlopp vid samma tillfälle. Detta kräver att det finns kapacitet i ledningsnätet. Kommunens planerade utbyggnader går före randfastigheter vid begränsad kapacitet.

- Sökande ska kunna uppvisa nödvändiga servitut och rättigheter för hela ledningssträckningen fram till tomtgräns, för att säkerställa att ledningar verkligen kan läggas på avsedd plats.
- Om fastigheten ligger i ett område som lämpar sig väl för en mer samlad utbyggnad av kommunalt VA skall samlad utbyggnad övervägas (Se figur nedan).



Figur 3. Till vänster: Randfastigheten beviljas anslutning och bygger egna ledningar fram till fastigheten. Ett tag senare ska det övre området anslutas. Nya ledningar måste då läggas parallellt med fastighetsägarens ledningar, eftersom dessa har för liten dimension. I den högra bilden har istället ett samlat grepp tagits för hela området. Detta sparar pengar för kollektivet så väl som för den enskilde.

För att bedöma om ett undantag är motiverat är det viktigt att kommunikation mellan VA-enheten och bygg- och miljöavdelningen sker. VA-enheten ska alltid skicka en remiss till bygg- och miljöavdelningen då en ansökan om anslutning kommer in till enheten. Det är viktigt att bygg- och miljöavdelningen har förståelse för problematiken med randfastigheter och inte schablonmässigt svarar att kommunalt VA är en bättre lösning än en enskild.

Då fastighetsägaren i samband med ansökan om kommunalt VA även ansöker om bygglov är det viktigt att bygglovshandläggaren inte förutsätter att kommunalt VA är den enda lösningen. Beslutet om anslutning måste alltid hanteras i tekniska nämnden.

Kostnader

Kostnaden för att bygga ledningar fram till fastighetsgräns är cirka 5 000-6 000 kr/m. Ledningssträckningar på cirka 100 m är normala då det gäller randfastigheter. Oftast slutar inte de allmänna ledningarna vid gränsen för verksamhetsområdet, utan en bit in. En normal kostnad för att bygga fram ledningar till fastighetsgräns är således 500 000 – 600 000 kr. Anslutningsavgiften är idag 210 587 kr för fastigheter som tas upp i verksamhetsområdet (se nästa stycke). Anslutningsavgiften täcker därför oftast inte

kostnaden för att ansluta en randfastighet. Kostnaden får istället täckas av VA-kollektivet.

VA-verksamhetsområde (VO)

Då fastigheter ansluter sig till kommunalt VA finns möjligheten att ta in dem i verksamhetsområdet. Man kan också välja att låta fastigheten ligga utanför verksamhetsområdet. Anslutningen får då regleras i ett individuellt avtal för varje fastighet. Nedan listas vad som gäller i de olika fallen.

Fastigheten tas in i VO	Fastigheten lämnas utanför VO
Fastighetsägaren betalar full anslutningsavgift	Fastighetsägaren betalar regional anslutningsavgift (ca 50 % av ordinarie taxa)
Kommunen upprättar förbindelsepunkt intill tomtgräns	Fastighetsägaren får en förbindelsepunkt vid befintliga ledningar och schaktar själv fram till fastigheten
Fastigheten omfattas automatiskt av de bestämmelser som gäller kommunens VA-abonnenter	Alla åtaganden får regleras i avtal, bruksavgiften erläggs dock enligt kommunens VA-taxa
Kommunen har driftansvar fram till tomtgräns	Fastighetsägaren har driftansvar fram till förbindelsepunkten vid kommunens nät
Kommunen har kontroll över ledningens kvalitet, dimension etc.	Kommunen kan ställa krav på ledningarnas kvalitet, men inte garantera att den följs

Kommunen har i princip inte rätt att upprätta förbindelsepunkt någon annanstans än vid fastighetsgränsen om full anslutningsavgift ska tas ut. Undantag kan endast göras om "särskilda skäl" föreligger (Lag 2006:412 om allmänna vattentjänster, § 12). Enbart höga kostnader för kommunen är inte ett tillräckligt skäl enligt dom i statens VA-nämnd.

Ärendets beredning

För ärendets beredning svarar VA-enheten

