



VA-avdelningen

Handläggare Ludvig Lagerkranz
Titel: Kommunjurist
E-post: ludvig.lagerkranz@norrtalje.se

Till
Kommunstyrelsens arbetsutskott

Övertagande av va-ledningsnät Färsna

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår:

1. Kommunstyrelsen godkänner avtal om övertagande av va-ledningsnät enligt bilaga 1.
2. Kostnaderna som uppstår i anledning av avtalet finansieras inom va-kollektivet.

Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

Sedan utbyggnaden av området Graniten i Färsna i Norrtälje tätort har kommit att skilja sig från den ursprungliga exploateringsstanken, har anslutningsförhållandena mellan fastigheter inom samma område till den allmänna va-anläggningen kommit att skilja sig åt. I området finns ett 19-tal fastigheter som idag är anslutna genom en gemensamhetsanläggning, medan övriga fastigheter har enskilda anslutningar. Den uppkomna situationen medför oklarheter i fråga om bland annat ansvar och debitering av avgifter. Kommunstyrelsekontoret föreslår att Norrtälje kommun genom upprättat avtalsförslag tar över det för gemensamhetsanläggningen gemensamma ledningsnätet och införlivar det i den allmänna va-anläggningen. Ett övertagande förutsätter att gemensamhetsanläggningen upplöses genom förrättning hos Lantmäterimyndigheten.

Bakgrund

Detaljplan för området Färsna 1:2 m.fl. i Norrtälje tätort vann laga kraft 2007-10-04. Parallellt med framtagande av detaljplanen genomförde kommunen en markanvisningstävling avseende en del av detaljplaneområdet, Graniten 1. Efter genomförd tävling upprättades ett mark- och exploateringsavtal med vinnande anbudsgivare. Enligt det vinnande förslaget skulle området bebyggas med omväxlande radhus- och kedjehusbebyggelse i större kvarter. Enligt exploateringsavtalet och detaljplanen skulle fastigheterna anslutas till den allmänna va-anläggningen genom en samfällighetsförening inom verksamhetsområde. Sedan den ursprungliga exploatören gått i konkurs har exploateringen av området tagits över av annan exploatör. Området har styckats av till flera fastigheter och utbyggnaden av området har kommit att genomföras av olika byggherrar. Området är i dag färdigexploaterat. Bebyggelsen motsvarar endast delvis den från början avsedda. Fastigheterna inom området består i dag av såväl radhus och kedjehus som flerfamiljshus. Flertalet, 19 fastigheter, är anslutna till den allmänna va-anläggningen genom en gemensamhetsanläggning för vatten och avlopp, Graniten GA:1, som förvaltas av Granitens samfällighetsförening. Vissa fastigheter i området har dock separata anslutningar till den allmänna va-anläggningen. Kommunstyrelsekontorets va-avdelning har vid flera tillfällen sammanträffat med representanter för Granitens samfällighetsförening för att diskutera anslutningsförhållandena. Föreningen har väckt frågan om att kommunen ska ta över deras gemensamma ledningsnät.

Koppling till gällande styrdokument

Är inte tillämplig.



Lagkrav

De aktuella fastigheterna ligger inom verksamhetsområde för kommunens allmänna va-anläggning och omfattas därför av regleringen i lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster.

Samberedning

Ärendet har samberetts med kommunstyrelsekontorets ekonomiavdelning.

Beskrivning av ärendet

Utgångspunkten vid anslutning av en fastighet till en allmän va-anläggning är enligt lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster (vattentjänstlagen) att varje fastighet får en förbindelsepunkt vid fastighetsgränsen och att det är fastighetsägaren som är motpart i det s.k. va-förhållandet och således abonnent i förhållande till kommunen. Ibland förekommer det emellertid att flera fastigheter inom va-verksamhetsområde för är anslutna till den allmänna va-anläggningen genom en gemensamhetsanläggning. Denna anslutningsform är förenlig med vattentjänstlagens regler och kan många gånger vara motiverad av exempelvis planmässiga förutsättningar. En typsituation är anslutning av en grupp av fastigheter som tillhör ett större kvarter, har ett gemensamt internt ledningsnät i form av en gemensamhetsanläggning och förvaltas av en samfällighetsförening. I dessa fall är i regel samfälligheten abonnent i förhållande till kommunen, istället för de enskilda fastighetsägarna. Gemensamma förbindelsepunkter för de fastigheter som tillhör samfälligheten förläggs i gränsen till gemensamhetsanläggningen och utgör ansvarsgränsen mellan den allmänna va-anläggningen och det interna privata ledningsnätet.

Om den faktiska utbyggnaden av området Graniten 1 följt den ursprungliga exploateringsstanken, hade en gemensam va-anslutning för området kunnat vara en både rimlig och fungerande lösning. Så som området nu kommit att utvecklas hade sannolikt enskilda anslutningar för respektive fastighet förordats av kommunens va-avdelning. Skälet till att vissa fastigheter inom planområdet har anslutits som separata fastigheter med egen förbindelsepunkt och andra via gemensamhetsanläggning har inte kunnat klarläggas. Det kan emellertid konstateras att den faktiska situationen där abonnenter inom ett och samma planområde, med liknande förutsättningar men med olika anslutningsförhållanden, i det nu aktuella fallet, inte är helt tillfredställande. De i Graniten GA:1 ingående fastigheterna är en blandning av enskilda bostadsfastigheter och fastigheter med flerbostadshus, vilket medför att administrationen för samfälligheten är mer betungande än om förhållandena varit mer likartade. Vissa av fastigheterna som ingår i gemensamhetsanläggningen har därutöver separata förbindelsepunkter för vissa vattentjänster, trots att det är fråga om en samfällad anslutning. Detta medför oklarheter i fråga om ansvaret i olika avseenden och debitering av avgifter.

Kommunstyrelsekontoret har tagit fram ett förslag till avtal för övertagande, bilaga 1. Avtalsförslaget har godkänts av samfällighetsföreningen vid extra föreningsstämma den 2018-11-21. Avtalet innebär att kommunen tar över det gemensamma ledningsnätet och införlivar i den allmänna va-anläggningen. Innan ett övertagande kan ske behöver en undersökning av ledningsnätet göras. Undersökningen bekostas av samfällighetsföreningen. Genom undersökningen kan klarläggas bl.a. vilka åtgärder kommunen behöver vidta för att kunna införliva ledningsnätet i den allmänna va-anläggningen. Ett övertagande förutsätter även att samfällighetsföreningen avvecklar gemensamhetsanläggningen genom förrättning hos Lantmäteriet.



Konsekvensanalys/riskanalys

Kommunen har inte någon på vattentjänstlagen grundad skyldighet att ta över det gemensamma ledningsnätet, men kan välja att göra det. Mot bakgrund av vad som angivits ovan under rubriken Beskrivning av ärendet, finns det dock skäl för att kommunen tar över det gemensamma ledningsnätet från samfällighetsföreningen och införlivar detta i den allmänna va-anläggningen. Ett övertagande skulle medföra att anslutningsförhållandena i det aktuella området blir enhetliga och tydliga. Varje fastighet skulle då erhålla en egen förbindelsepunkt och varje fastighet skulle vara abonnent i förhållande till kommunen.

Jämställdhetsanalys

Är inte tillämplig.

Barnkonsekvensanalys

Är inte tillämplig.

Ekonomisk analys

Enligt upprättat förslag till avtal erlägger kommunen inte någon ersättning för det gemensamma ledningsnätet. Kommunen kommer emellertid ha kostnader för att anpassa ledningsnätet för enskilda anslutningar till respektive fastighet. Beroende på den undersökning som ska göras av ledningsnätet och dess status kan kostnader för åtgärdande av eventuella brister tillkomma. Storleken på båda dessa kostnader kommer inte att vara möjliga att beräkna förrän nödvändiga undersökningar har genomförts. Dessa kostnader belastar va-kollektivet. Samfällighetsföreningen ska enligt avtalsförslaget stå för kostnader för undersökning av ledningsnätet upp till 350 000 kr, vilket bedöms täcka kostnaderna för sådana undersökningar som kan anses nödvändiga. Av samfällighetsföreningen sedan tidigare erlagda anläggningsavgifter tillgodoräknas respektive fastighet. Efter ett övertagande kommer va-kollektivet få kostnader för drift och underhåll av det tidigare gemensamma ledningsnätet. Brukningsavgifterna från fastigheterna kommer dock att öka vid ett övertagande, då varje fastighet kommer att betala brukningsavgifter som enskild fastighet.

Tidplaner

Ärendet ska behandlas i både Teknik- och klimalnämnden och Kommunstyrelsen. Under förutsättning att kommunstyrelsen godkänner avtalet kan arbeten med undersökning av ledningsnätet påbörjas. En ytterligare förutsättning för övertagande av ledningsnätet är dock att den befintliga gemensamhetsanläggningen upplöses genom förrättning vid Lantmäterimyndigheten. Tidpunkten för ett sådant beslut är till stor del beroende av handläggningstiden hos Lantmäteriet, vilket innebär en osäkerhetsfaktor.

Ulla-Marie Hellenberg
Kommundirektör
Kommunstyrelsekontoret

Charlotte Köhler
Samhällsbyggnadsdirektör
Kommunstyrelsekontoret

Bilagor

1. Förslag till avtal om övertagande av va-ledningsnät.



Beslut skickas till

Kommunstyrelsen
Samhällsbyggnadsavdelningen
VA-avdelningen