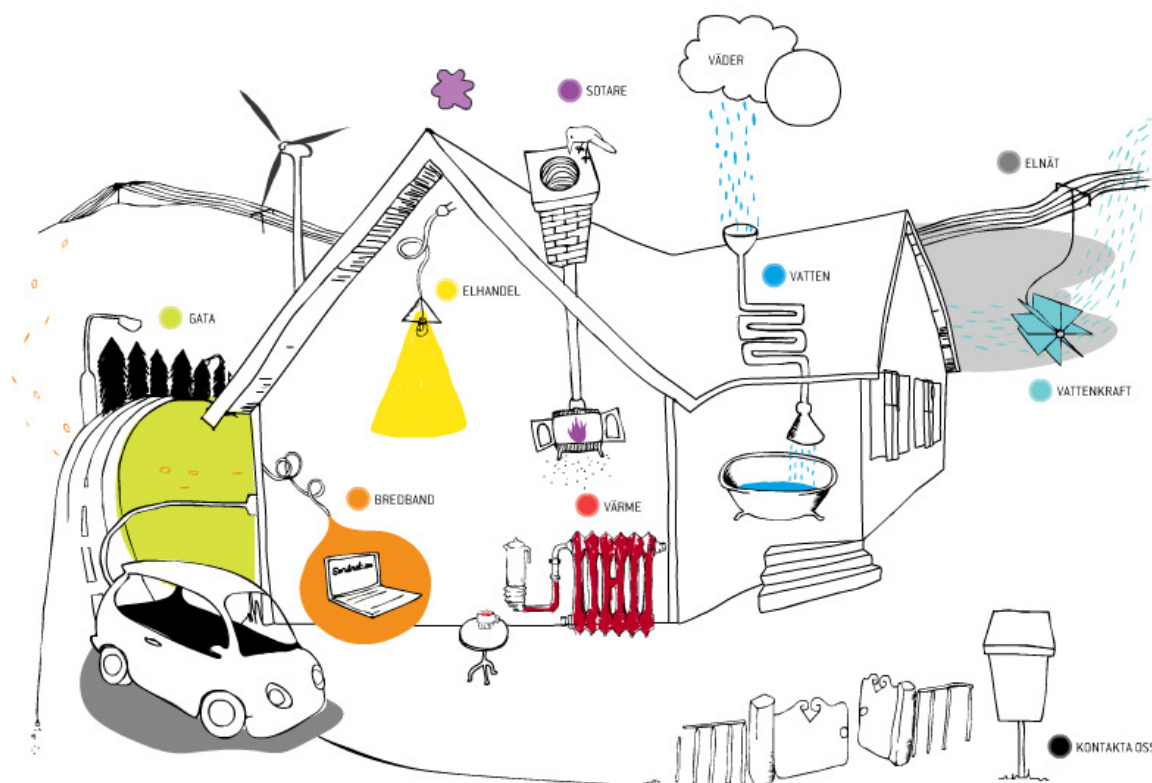


Gemensam VA-anläggning - Hur gör man?



En guide över arbetsgången vid bildandet av gemensam VA-anläggning i samband med anslutning till allmänt VA-nät



Varför allmänt vatten och avlopp?

Under 2009 beslutades en nedläggning av reningsverket i Årsunda, då reningsverket var i stort behov av att rustas och man gjorde bedömningen att det vore mer ekonomiskt försvarbart att pumpa spillvattnet till Hedåsens reningsverk i Sandviken. Eftersom Årsunda har goda grundvattentillgångar kommer man även att dra en ledning för reservvatten till Sandviken som komplement till dagens vattenförsörjning via Rökebo vattenverk. Med bakgrund i de här besluten har man möjlighet att erbjuda boende längs den tänkta ledningsdragningen anslutning till det allmänna VA-nätet.

Fördelar med att ansluta sig

- Garanterat bra kvalitet på dricksvattnet.
- Lägre kostnader långsiktigt än om var och en har enskilda lösningar.
- En mer långsiktig lösning.
- Ökat smittskydd genom att minimera risken för påverkan från avloppet på närliggande dricksvattenbrunnar.
- Allmänt VA medför ett höjt fastighetsvärde.
- Som enskild fastighetsägare behövs mindre specialkunnande kring ex utsläppskrav.
- En möjlighet att bidra till en friskare Storsjö med mindre påverkan från enskilda anläggningar.

Vi bedömer det högst troligt att det i framtiden *inte* kommer ges ut några tillstånd till enskilda anläggningar från Bygg- och Miljö, eftersom det kommer att finnas möjlighet att ansluta sig till allmänt VA. Vi är medvetna om att det i dagsläget finns fastighetsägare i området som har relativt nybyggda anläggningar, men vill poängtera att även dessa har en begränsad livslängd.

Sandviken Energi Vatten AB kommer att upprätta ett antal anslutningspunkter på land längs sträckan mellan Långviken och Falknäset till vilka fastighetsägarna erbjuds att ansluta sig. I dagsläget är nio anslutningspunkter planerade och placeringen av dessa kan ses på nedanstående ritningar. I de fall fastigheterna ligger långt ifrån anslutningspunkterna finns ett par alternativ att tillgå. Ett alternativ är att man samlägger sina ledningar fram till anslutningspunkten i vår ledningsgrav samtidigt som vi drar fram våra ledningar, det är då Oden Entreprenad AB man skall kontakta för prisuppgifter mm. Ett annat alternativ är att betala för en extra anslutningspunkt som antagligen kan bli mer ekonomiskt i de fall man har lång sträcka att gräva.

Placeringen av anslutningspunkterna är vald utifrån vad som motsvarar den minsta totala kostnaden för ledningsdragning inom området och kan justeras något i samråd med föreningen.

Vi rekommenderar att anslutning från tomtgräns till anslutningspunkt sker via en så kallad gemensamhetsanläggning som ägs och förvaltas av en samfällighetsförening.

Tidplanering

Huvudledningarna beräknas vara klara tidigast kring årsskiftet 2010/2011 vilket förhoppningsvis möjliggör anslutning under våren 2011.



Arbetsgången – vem ska göra vad och i vilken ordning?

Fastighetsägarens roll

Vi rekommenderar ägarna till de fastigheter som ska delta i anläggningen i området att ansöka till Lantmäteriet i Sandvikens Kommun om inrättandet av en gemensamhetsanläggning för ledningarna.

På Lantmäteriets hemsida finns mycket information kring bildandet av gemensamhetsanläggning. Ni kan även ringa till Lantmäteriet på telefon 0771-63 63 63 eller besöka deras kundcenter i Gävle för mer information.

Lantmäterimyndighetens roll

En gemensamhetsanläggning bildas av lantmäteriet vid en så kallad anläggningsförrättning. Alla berörda fastighetsägare är sakägare i en förrättning och har rätt att yttra sig och ställa yrkanden. I förrättningen prövas frågan enligt anläggningslagen.

I förrättningen prövas bland annat var anläggningen skall placeras. Den kan vara belägen både på fastigheter som ska delta och på fastigheter som står utanför anläggningen. Enligt lagen ska en gemensamhetsanläggning placeras och byggas på sådant sätt att ändamålet med anläggningen uppnås med minsta intrång och olägenhet utan oskäligen kostnad. Utrymmet upplåts med servitutsrätt. För det upplåtna utrymmet kan ersättning utgå, vilket i så fall beslutas i förrättningen.

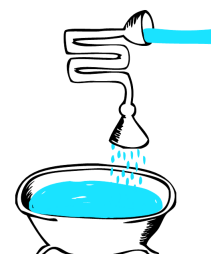
Vid en anläggningsförrättning prövas alltså eventuella motstående intressen mellan fastighetsägare och beslut tas av lantmäteriet i frågan. Vid en prövning kan det ha betydelse om det finns en detaljplan för området som tillåter enskilda anläggningar. Högst troligt kommer Bygg och Miljö i framtiden inte att ge tillstånd för enskilda anläggningar då det finns möjlighet att ansluta sig till det allmänna nätet. Det är Anläggningslagen, Plan- och bygglagen och Miljöbalken som är aktuella lagrum vid anläggandet av den gemensamma anläggningen.

Vid förrättningen prövas om lagens villkor för gemensamhetsanläggningens bildande är uppfyllda. Om så är fallet fattar lantmäterimyndigheten ett anläggningsbeslut där det anges vilka anläggningar som ingår och vilka fastigheter som är delägarfastigheter. Dessa tilldelas ett andelstal som fortsättningsvis utgör grunden för fördelning av kostnaderna för förvaltning och underhåll.

Det vanligaste tillfället då en samfällighetsförening bildas är i anslutning till den förrättning där gemensamhetsanläggningen bildas. En samfällighetsförening kan också bildas genom att någon delägare i gemensamhetsanläggningen tar initiativ och begär att lantmäterimyndigheten skall hålla ett konstituerande sammanträde. I likhet med en förening skall man anta stadgar och välja styrelse. Samfällighetsföreningen skall vara registrerad hos Lantmäteriet.

Samfällighetsförening

Samfällighetsföreningen är en juridisk person och medlemmarna består av ägarna till de ingående fastigheterna. Om en fastighet byter ägare blir automatiskt nästa ägare medlem i samfälligheten. En styrelse utses och stadgar antas för föreningens verksamhet. Lantmäteriet har redan befintliga exempel på stadgar som man kan använda sig av om man inte vill skriva egna, dessa hittar ni på Lantmäteriets hemsida. En samfällighetsförening bildas av Lantmäteriet och registreras i samfällighetsföreningsregistret.



För att bekosta byggnation, underhåll och förnyelse av anläggningen har samfälligheten rätt att kräva betalning från medlemmarna, fondera pengar eller ta lån. Föreningen kan även teckna försäkringar för att skydda sin anläggning.

Fördelar med att bilda föreningar

- Att gå samman i en förening, där föreningen är en juridisk person underlättar vid upphandlingar samt medför ett gemensamt ansvar vid oförutsedda kostnader.
- En samfällighetsförening/ekonomisk förening kan ha större möjligheter att få lån än för en enskild person.
- Drift och underhåll sköts gemensamt och medför mindre arbete för den enskilde.

Samfällighetsföreningens roll

Nästa steg i processen är att ta kontakt med en konsult som kan hjälpa till med dimensionering och projektering av anläggningen. Det är alltså konsulten som väljer de tekniska lösningarna och gör ritningar. Konsulten kan även hjälpa Er med andra handlingar som behövs för anmälan/ansökan vid Lantmäteriet om så krävs. Det tekniska kravet vi som huvudman ställer är att anläggningen utförs fackmannamässigt.

Nästa steg blir att handla upp en entreprenör som gräver från anslutningspunkten fram till tomtgräns och lägger ned ledningar. Beroende på hur marken ser ut och hur långt det är till anslutningspunkten kommer priserna för grävningen och materialet variera. För Sandviken Energi Vatten AB är det omöjligt att svara på hur kostsamt arbetet kommer att bli, varför vi hänvisar till entreprenörer som kan beräkna ett pris. Oden Anläggningsentreprenad AB är anlitad av Sandviken Energi för att utföra våra arbeten.

Sandviken Energi Vatten ABs roll

Självklart kan Sandviken Energi Vatten AB bistå med råd och hjälp kring hela processen, men det är däremot inte vår uppgift att välja tekniska lösningar eller göra ritningar och andra handlingar som behövs för anmälan/ansökan.

Kostnader

I huvudsak har man två alternativ för att bekosta investeringen:

1. Varje fastighet betalar sin del av investeringskostnaden direkt.
2. Man bildar en gemensamhetsanläggning med samfällighetsförening, vilken då har möjlighet att låna till investeringen. De årliga kostnaderna för banklånet betalas sedan i form av en årskostnad av respektive fastighet under det antal år man amorterar av lånet.

Vad behöver jag som enskild fastighetsägare betala?

Anslutningsavgift

Den totala investeringskostnaden från Sandviken Energi Vatten AB är ca 2,5 miljoner kr, som fördelas över antalet fastigheter som erbjud att ansluta sig, i det här fallet 180 fastigheter. Ett kostnadsförslag som tagits fram ser ut enligt följande:

Om anslutning sker första året:
Anslutningsavgift 15000 kr/fastighet

Om anslutnings sker andra året:
Anslutningsavgift om 25000 kr/fastighet



Om anslutning sker tredje året eller senare:
Anslutningsavgift om 25000 kr/fastighet + 5% årligen.

Kostnader för installationer

För den enskilde fastighetsägaren tillkommer kostnader inom den egna tomten såsom till exempel pumpstation, vattenmätare, koppling och konsol för vattenmätare. Ungefärliga kostnader för detta är ca 35 000 kr inkl moms per fastighet (exkl grävning, ledningsdragning och installation inom den egna tomten).

Förbrukningsavgifter

Utöver detta tillkommer kostnader för förbrukning samt avgifter som berör den enskilde förbrukaren. Dessa faktureras till samfällighetsföreningen enligt gällande taxa. Totala brukningsavgiften utgör ca 4 350 kr per fastighet och år enligt 2010 års taxa (baserad på en normal vattenförbrukning om 150 m³ per år och familj). För en kund som inte ingår i en gemensamhetsanläggning, dvs enskilda kunder inom allmänt VA-nät, är motsvarande kostnad 5 965 kr.

Investering inom föreningens område

Kostnader för ledningsdragning inom det egna området, fördelas lämpligen enligt överenskommelse inom föreningen. Därutöver kommer kostnader för vattenmätarbrunn, servisventiler, servigarnityr och beteckning servisventil. Vi rekommenderar att man tar in offert från entreprenörer i denna fråga.

Föreningens styrelse har att följa det anläggningsbeslut som lantmäterimyndigheten fattar avseende tiden för anläggningens utförande, men avgör själv vilka material man vill använda, hur arbetet skall handlas upp samt vilken entreprenör man vill använda. Kravet vi ställer som huvudman, är att arbetet utförs fackmannamässigt.

Drift och underhåll

Drift och underhåll inom föreningen sköts av föreningen själv. I anläggningsbeslutet från Lantmäteriet regleras hur anläggningen ska skötas och vad det är som ska skötas.

Länktips med mer information:

www.lantmateriet.se och www.sandviken.se innehåller lättläst information om bland annat samfällighetsföreningar, gemensamhetsanläggning och lantmåteriförrättningar.

Lagar och förordningar finns på www.riksdagen.se

- Lagen om införande av miljöbalken (SFS 1998:811)
- Förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899)
- Lagen om allmänna vattentjänster (VA-lagen) (SFS 2006:412)
- Anläggningslagen (SFS 1973:1149)
- Plan- och bygglagen (SFS 1987:10)
- Lagen om förvaltning av samfälligheter (SFS 1973:1150)

Frågor? Vi finns till hands för att svara på frågor!

Frida.hellbom@sandviken.se
Anna.Holmsten@sandviken.se
Kjell.Ekman@sandviken.se

026-24 14 68
026-24 12 41
026-24 21 67

