

## Gemensam avloppsanläggning, så här går det till

- Tag kontakt med de grannar som berörs av krav på en ny avloppsanläggning för att ta reda på vilka som är intresserade av att undersöka vad en gemensam avloppsanläggning kan innebära
- Bilda en arbetsgrupp för att utreda vad som gäller för en gemensam lösning
- Tag kontakt med Värmdö kommun och ta reda på vilka förutsättningar som gäller för en ansökan om en gemensam avloppsanläggning
- Gör en teknisk utredning och välj system för avloppsrening och utförande av ledningsdragning
- Gör en ekonomisk kalkyl och kom överens om fördelningen av de olika kostnaderna
- Ansök om tillstånd för avloppsanläggningen hos Värmdö kommuns Bygg- & miljökontor
- När ni fått tillstånd, ansök om en gemensamhetsanläggning hos lantmäteriet
- Bilda en samfällighetsförening
- Handla upp en entreprenör, bygg ut anläggningen, gör slutbesiktning



## Gemensam avloppslösning med mina grannar?

När frågan om att åtgärda fastighetens avlopp blir aktuell, kanske på grund av ett föreläggande från kommunen eller för att du inte är nöjd med avloppets funktion, tag då först kontakt med Värmdö kommuns Bygg- och miljökontor. Där får du reda på vilka utsläppskrav som gäller för ditt område. Hos kommunen finns också information om strandskydd och vilka strandskyddsdispenser som kan behövas.

Om kommunen bedömer att det finns förutsättningar för en gemensam anläggning kan man samla de fastighetsägare i området som kan vara berörda till ett möte. Vid mötet kan man ta reda på vilka fastigheter som är intresserade av fortsatta diskussioner kring en gemensam lösning. Bilda en arbetsgrupp för de frågeställningar som kommer upp. Se även till att reda ut både vilka krav som ställs från myndigheter och vilka krav ni som grupp ställer på en eventuell gemensam avloppsanläggning. Först därefter, om ni väljer att bygga en gemensam anläggning, är det dags att fundera på vilka tekniska alternativ som finns för rening av avloppsvatten. Det kan behövas en kassa och en budget för utredningskostnader under arbetet. Genom att bilda en förening kan man hantera kostnaderna under planeringstiden.

En gemensam avloppsanläggning kan ge många fördelar för fastighetsägarna:

- Lägre kostnader, bättre teknik och högre driftsäkerhet än om var och en har egna lösningar.
- En förening som är en juridisk person kan ofta göra en bättre upphandling än vad en enskild fastighetsägare kan.
- Det finns bättre underlag för att ordna ett driftavtal där en entreprenör åtar sig att leverera rätt reningsteknik för att klara kommunens utsläppskrav. På så sätt krävs mindre specialkunnsande och engagemang från de inblandade fastighetsägarna.
- En gemensam anläggning är oftast en mer långsiktig avloppslösning både tekniskt, miljömässigt och ekonomiskt än en enskild anläggning.
- Ett gemensamt avlopp minskar driftkostnaderna för t ex slamtömning och provtagning.
- Ett åtgärdat avlopp höjer fastighetsvärdet och minskar risken för fel i fastigheten vid en försäljning.
- Ett åtgärdat avlopp ökar smittskyddet genom en bättre reningseffekt.
- En gemensam avloppslösning är ofta bättre av utrymmesskäl och minskar risken för påverkan från avloppet på närliggande dricksvattenbrunnar.

## Vem gör vad?

### Fastighetsägarna

Allt utsläpp av avloppsvatten kräver tillstånd. Den som faktiskt använder avloppsanläggningen är verksamhetsutövare och ansvarar för att välja avloppslösning och för att söka tillstånd. Tillstånd söks hos Värmdö kommuns Bygg- och miljökontor. Det är sedan verksamhetsutövarens ansvar att se till att anläggningen fungerar enligt de krav som gäller enligt tillståndet.

### Lantmäteriet

Lantmäteriet prövar om det är möjligt att bilda en gemensamhetsanläggning enligt de villkor som finns i Anläggningslagen. Det viktigaste är att det så kallade båtnadsvillkoret uppfylls vilket innebär att alla kostnader som företaget innebär ska vara mindre än det ökade marknadsvärdet för respektive fastighet. Innan lantmäteriet kan besluta om att bilda gemensamhetsanläggningen måste det finns ett tillstånd ifrån kommunen för den avsedda VA-lösningen.

### Kommunen

Kommunen ska hjälpa till med råd och information kring avloppsfrågan. Det är däremot inte kommunens uppgift att välja teknisk lösning eller att göra de ritningar och andra handlingar som behövs för att göra en tillståndsansökan. Kommunen prövar om avloppsanläggningen är utformad så att risk för olägenhet för människors hälsa eller för miljön inte ska uppkomma.

### Entreprenörer

I Värmdö kommun finns entreprenörer som har särskild kompetens inom vatten- och avloppslösningar. De är godkända av kommunen för att självständigt utföra avloppsanläggningar och för att redovisa utförandet till kommunen. De godkända entreprenörerna finns förtecknade på kommunens hemsida.



## Fråga kommunen vad som krävs för att göra en ansökan om tillstånd

Val av teknisk lösning är först och främst beroende på kommunens renings- och miljökrav. Tala med Värmdö kommuns personal som bör kunna ange om de föreslagna lösningarna kan godtas.

På hemsidan [www.avloppsguiden.se](http://www.avloppsguiden.se) finns bra beskrivningar av olika tekniska alternativ och mycket annat om avloppsrening.

Diskutera var reningsutrustningen kan placeras. På vilken/vilka fastigheter finns det plats och var kommer den att orsaka minst störningar. Vilka fastighetsägare kan tänka sig att upplåta plats för detta? Studera på plats hur ledningsdragning från de deltagande fastigheterna kan anordnas. Vilken placering av reningsanläggningen minskar behovet av sprängning. Var finns en lämplig recipient?

Ta hjälp av en fackkunnig person t ex en konsult. Mer information kan man också få av olika leverantörer av reningsutrustning och av entreprenörer med erfarenhet av gemensamma avloppsanläggningar.

När utredningen är klar lämna in en ansökan om tillstånd till Värmdö kommuns Bygg- och miljökontor. Innan lantmäteriet kan bilda en gemensamhetsanläggning måste kommunen ha lämnat tillstånd till anläggningen.

## Gör ett förslag till fördelning av kostnader

När det är klarlagt vilka fastigheter som vill delta och vilka tekniska lösningar som ska väljas för rördragning och reningsutrustning går det att göra kalkyler för investerings- och driftkostnader. Glöm inte kostnader för lantmäteriförrättning, ersättning för upplåtelse av mark, elabonnemang, kommunens tillstånd och eventuell konsult hjälp. För att uppskatta kostnader för drift kan man ta in anbud för detta. En tänkt leverantör av reningsutrustning bör kunna ange ungefärliga kostnader för underhåll. Det kan vara bra att ta hjälp av en sakkunnig.

Diskutera och ta fram förslag till:

- ersättning för upplåtelse av mark för reningsanläggning ledningar och andra tekniska anläggningar
- fördelning av kostnader för elabonnemang
- fördelning av kostnader för kommunens tillstånd och lantmäteriförrättningen
- fördelning av kostnader för att bygga reningsanläggningen och för läggning av avloppsledningar samt för övriga kostnader i samband med byggandet
- fördelning av kostnader för drift och underhåll

När det gäller fördelning av kostnader erhåller varje fastighet i samband med lantmäteriförrättningen ett andelstal för anläggningens utförande. Det bestäms efter den nytta fastigheten har av anläggningen. Andelstal fastställs även för anläggningens driftkostnader. Här tar man främst hänsyn till den omfattning som fastigheten beräknas använda anläggningen.

## **Ansök hos lantmäteriet om att bilda en gemensamhetsanläggning**

Den vanligaste formen för samverkan kring gemensamma avlopp är en gemensamhetsanläggning. En gemensamhetsanläggning bildas av lantmäteriet vid en så kallad anläggningsförrättning. Alla berörda fastighetsägare är sakägare i förrättningen och har rätt att yttra sig och ställa yrkanden. Genom en gemensamhetsanläggning säkras fastigheternas rätt till avlopp. Det ger en ekonomisk säkerhet för anläggningens drift och underhåll, även då en fastighet byter ägare. I normalfallet är en gemensamhetsanläggning att föredra om man är flera fastighetsägare med hänsyn till den stora ekonomiska påverkan på fastighetens värde som en fungerande VA-lösning innebär.

Gör förslag till överenskommelser mellan fastighetsägarna, till exempel för upplåtelse av utrymme till gemensamhetsanläggningen eller servitut för enskilda fastigheter. I vissa fall kanske man även behöver byta mark varför överenskommelser om fastighetsregleringar kan tas fram i tidigt skede.

### **Handläggning av ansökan**

Ju mer komplett ansökan är och ju fler överenskommelser som lämnas till lantmäteriet desto kortare tid tar det att genomföra förrättningen. Möjlighet finns också att, innan ansökan lämnas in, påbörja ett rådgivningsärende hos lantmäteriet för att underlätta arbetet. Generellt är det svårt att ge svar på exakt hur lång tid en förrättning tar varför det bästa är att kontakta lantmäteriet för svar i det aktuella fallet.

Ett anläggningsbeslut innehåller följande:

- anläggningens ändamål och omfattning
- anslutna fastigheter
- upplåtet utrymme
- delaktighet för utförande och drift
- ersättning och tillträde

### **Bilda en samfällighetsförening**

När anläggningsbeslutet väl har vunnit laga kraft är det dags att bilda en samfällighetsförening. En samfällighetsförening bildas normalt direkt efter att anläggningsbeslutet tagits och efter lantmäteriets normalstadgar.

## Handla upp entreprenör, bygg ut anläggningen, gör slutbesiktning

Så snart lantmäteriets beslut vunnit laga kraft kan föreningen handla upp en entreprenör och bygga ut anläggningen.

- Ta hjälp av en sakkunnig för att göra ett förfrågningsunderlag. Av detta ska det framgå:
  - vad som ska levereras i detalj
  - att relationshandlingar ingår i leveransen
  - om entreprenören ska leverera instruktioner för drift och för underhåll
  - vad som inte ingår. Det kan t ex vara vissa transporter eller borttagning av träd
  - när arbetet ska påbörjas och när det ska vara avslutat
  - vilka konsekvenserna blir om tidplanen inte hålls
  - hur betalningsplanen kan se ut
  - hur slutbesiktning ska gå till
  - garantier för funktion och material. Kommunens reningskrav ska förstås innehållas.
- Låt den sakkunnige göra en plan för hur arbetet ska kontrolleras och dokumenteras under byggtiden. Tänk på att delar av anläggningen kommer att vara nedgrävd. Det är därför viktigt att den är ordentligt dokumenterad när den är klar.
- Kontrollera att anbudsgivarna är godkända av Värmdö kommun.
- Innan slutbesiktningen kan föreningens styrelse ta initiativ till ett förmöte med alla delägare för att även få delägarnas synpunkter på utförandet.



## Om enskilt avlopp på Värmdö kommuns hemsida ...

- **Vi ger tillstånd till nya enskilda avlopp**
- **Vi inventerar och ger råd om befintliga enskilda avlopp**  
**Vi informerar om olika sätt ta hand om avlopp på ett miljövänligt sätt**

Att inrätta ett enskilt avlopp är en tillståndspliktig verksamhet och du måste ansöka om tillstånd hos Bygg- och miljökontoret innan du börjar bygga din anläggning.

Det är viktigt att invänta sitt tillstånd innan man påbörjar arbetet med anläggningen. Bygg- och miljökontoret är skyldigt att döma ut miljöstraffavgift om arbetet påbörjas utan att ett giltigt tillstånd finns.

Information om olika avloppslösningar, hur man ansöker om enskilt avlopp, fyller i ansökningsblanketten och vad som händer med din ansökan hittar du på hemsidan. Där kan du även läsa om hur kommunens inventering av enskilda avlopp går till.

Mer information om olika avloppstekniker kan du hitta på [avloppsguiden.se](http://avloppsguiden.se)