Aktivt stöd till fastighetsägare vid nybyggnad av VA-nät

Roland Strandberg
Mårten Wärnö

97•2

Utgiven av Svenska Vatten- och Avloppsverksföreningen, VAV

RAPPORT
1997 • 2

VA FORSK

VAV

VA-FORSK

VA-FORSK är kommunernas eget FoU-program om kommunal VA-teknik. Programmet finansieras i sin helhet av kommunerna, vilket är unikt på så sätt att statliga medel tidigare alltid använts för denna typ av verksamhet. FoU-avgiften är för närvarande en krona per kommuninnevånare och år. Avgiften är frivillig och intresset från kommunernas sida har varit mycket stort. Nästan alla kommuner är med i programmet, vilket innebär att budgeten årligen omfattar drygt åtta miljoner kronor.

VA-FORSK initierades gemensamt av Kommunförbundet och VAV. Verksamheten påbörjades år 1990. Programmet lägger tonvikten på tillämpad forskning inom det kommunala VA-området. Projekt bedrivs inom hela det VA-tekniska fältet under huvudrubrikerna:

Dricksvatten
Ledningsnät
Avloppsvattenrening
Ekonomi och organisation
Utbildning och information

VA-FORSK styrs av en kommitté, som utsetts gemensamt av VAV och Kommunförbundet. Kommittén är underställd VAVs styrelse. Under perioden 1993-1995 har kommittén följande sammansättning:

Hans Mattsson, ordförande	Södertälje
Professor Peter Balmér	GRYAAB, Göteborg
Driftchef Sture Bergström	Gatukontoret, Skellefteå
Kommunalråd Nina Jarlbäck	Eskilstuna
Tekn chef Peeter Maripuu	Lysekil
Ledamot i KS o KF Håkan Mattsson	Ystad
Ledamot i KS Åsa Möller	Sundsvall
VA-chef Bengt L Persson	VA-verket Malmö
Sektionschef Jan Söderström	Sv kommunförbundet
VD Håkan Westerlund	VAV
Forskningschef Jan Falk, sekreterare	VAV

Författarna är ensamma ansvariga för rapportens innehåll, varför detta ej kan åberopas såsom representerande VAVs ståndpunkt.

VA-FORSK
Svenska Vatten- och Avloppsverksföreningen, VAV
Regeringsgatan 86
111 39 STOCKHOLM
Tel: 08-23 29 35
Fax: 08-21 37 51

Aktivt stöd till fastighetsägare vid nybyggnad av VA-nät

Roland Strandberg
Mårten Wärnö

RAPPORT
1997 • 2

VA-FORSK

Utgiven av Svenska Vatten- och Avloppsverksföreningen, VAV

VAV

VA-FORSKs rapportserie

Rapportens titel:	Aktivt stöd till fastighetsägare vid nybyggnad av VA-nät
Title of the report:	Active support to house-owners when constructing water- and wastewater systems
Rapportens beteckning	
Nr i VA-FORSK-serien:	1997-2
ISSN-nummer:	1102-5638
ISBN-nummer:	91-88392-15-5
Författare:	Roland Strandberg, Mårten Wärnö, MGT Teknik AB, Malmö
Utgivare:	Svenska Vatten- och Avloppsverksföreningen, VAV
VA-FORSK projekt nr:	92-131
Projektets namn:	Aktivt stöd till fastighetsägare vid nybyggnad av VA-nät
Projektets finansiering:	VA-FORSK
Rapporten beställs från:	AB Svensk Byggtjänst, Litteraturtjänst, 113 87, Stockholm, tel 08-457 11 00
Rapportens omfattning	
Sidantal:	32
Format:	A4
Upplaga:	1100
Sökord:	spillvattenutbyggnad, VA-teknik, VA-verksamhet, fastighetsägare, kundorientering
Keywords:	Sewarage construction, water and wastewater management, water and wastewater works, houseowner, customer orientation

Sammandrag:

Staffanstorps kommun har utvecklat ett kundorienterat arbetssätt gentemot berörda fastighetsägare vid utbyggnad av kommunalt avlopp till befintlig bebyggelse på landsbygden. Syftet har varit att underlätta för fastighetsägarna att snabbt få sina avlopp anslutna till kommunens anläggning och att dämpa det missnöje som ofta uppstår över anslutningstvånget.

Abstract:

The municipality of Staffanstorp has developed a customer oriented way of working towards houseowners when constructing municipal sewerage to areas at the countryside. The aim has been to make it easier for house owners to have their connection to the municipal system made in a fast way ant to moderate the discontent which often follows due to the compulsy connection.

Målgrupper:	VA-verk Tekniska kontor Miljö- och hälsoskyddskontor kommunpolitiker
Utgivningsår:	1997
Pris 1997:	110 kr, exkl moms

Sammanfattning

Staffanstorps kommun har, i samarbete med MGT Teknik AB i Malmö, utvecklat ett mera kundorienterat arbetssätt gentemot berörda fastighetsägare vid utbyggnad av kommunalt spillvattenavlopp till befintlig bebyggelse på landsbygden. Projektet har utförts i samband med planering och utbyggnad av spillvattennätet till fyra byar med totalt cirka 100 fastigheter.

Syftet har varit att aktivt stödja och underlätta för husägarna så att inkopplingen till kommunens nät har kunnat ske snabbt och smidigt, utan det missnöje som ofta uppstår över anslutningstvånget till den allmänna anläggningen.

En rad aktiviteter riktade mot fastighetsägare, projektör, entreprenör och kommunens organisation har genomförts. Aktiviteter som gällt fastighetsägarna har bland annat varit utökad och förbättrad information, inventering av samtliga fastigheters befintliga va-installation och i samråd med ägaren fastställande av en lämplig förbindelsepunkt, kostnadsfri framtagning av va-installationsritning och bygglovshandlingar samt stöd vid samordnad upphandling av fastighetsägarnas servisledningsarbeten inom tomtmark.

Uppgifter som framkommit vid inventeringen av fastigheterna har sammanställts och använts för att förbättra detaljprojektering och bygghandling.

Projektet har, utan att lyckas, provat olika vägar för att underlätta för kommunens entreprenör att i samband med entreprenadarbetena, på ett billigt och enkelt sätt, hjälpa fastighetsägarna med inkopplingsarbetena inne på fastigheterna. Misslyckandet beror huvudsakligen på entreprenörenas ovilja att, utan stora reservationer, åta sig fastigheternas anslutningsarbeten.

Inledningsvis fanns brister i kommunens handläggning gentemot målet av ett kundorienterat arbetssätt. Erfarenheterna från projektet har dock inneburit att nya rutiner och samordningsvägar har börjat utarbetas inom berörda förvaltningar, för att effektivisera och förbättra handläggningen av ärenden som följer på en avloppsutbyggnad. Bland annat har en ny va-taxa för landsbygdsområden och en modell för avbetalningsuppgörelser av anläggningsavgiften för fastighetsägare med finansieringsproblem tagits fram.

Erfarenheterna av det aktiva stödet visar att åtgärderna för att hjälpa fastighetsägarna ger en högre anslutningstakt till kommunens nät och mindre negativa reaktioner över anslutningstvånget. För va-verksamheten har detta inneburit en bättre ekonomi då intäkterna i form av anläggnings- och brukningsavgifter tidigareläggs, samtidigt som antalet problemfall som måste handläggas minskar. Andra positiva effekter som konstaterats är bland annat förbättrat upphandlingsunderlag för huvudentreprenaden och en, för va-verksamheten, bättre kontroll och uppföljning av dels fastigheternas va-installationer, dels det egna abonnentregistret.

Staffanstorp har alltsedan projektet, med vissa kompletteringar, fortsatt att använda det aktiva stödet integrerat i projekteringsfasen, vid utbyggnaden av kommunalt avlopp till landsbygdsområden. Tillämpningen av det aktiva stödet i kombination med övergång från traditionella självfallssystem till så kallad lätt va-teknik, bestående av tryckavloppssystem där en mindre pumpenhet placeras på varje fastighet, har gett ett mycket gott resultat vad gäller att få en snabb, hundraprocentig och för fastighetsägaren enkel, anslutning av fastigheterna till den allmänna anläggningen.

Summary

The municipality of Staffanstorp has in co-operation with MGT Teknik AB, Malmö, developed a more custom-orientated way of working towards house-owners when constructing municipal sewer systems to colonised areas at the countryside. The project was performed during planning and building of sewerage in four small villages, in all about 100 houses.

The aim of the project has been to moderate the discontent which often follows due to the compulsory connection to the municipal plant and, as far as possible, to remove obstacles in order to make it easier for house-owners to have their connection made in a fast and smooth way.

Within the project a number of activities have been carried out directed against house-owners, designers, contractors and municipal departments. Activities addressed to house owners have, among other things, contained enlarged and improved information, an inventory of all real estate's existing water- and waste water systems and, in co-operation with the house-owners', confirmation of a suitable connection point, free of cost production of documents (including drawings) for building permit and support with co-ordinated purchase of house-owners' pipe works inside gardens.

Data from the inventories have been used to improve enquiry documents and design drawings.

Within the project different methods have been used to make it easier for the general contractor to undertake house-owners' pipe works inside gardens, in a simple and cheap way. However, this has more or less failed, mainly due to contractors unwillingness, without great reservations, to engage in this kind of works.

At the beginning, the municipal handling had imperfections towards the aim of a custom-oriented way of working. Experiences from the project have however established new routines and procedures of co-operation at departments concerned, in order to get a higher efficiency and better management of matters that follows from building municipal waste water systems. Among other things a new tariff adapted to the countryside and a model for paying the connecting fare by instalments for house-owners with financial problems, have been introduced.

The experiences from the active support show that the steps taken to help the house owners have resulted in a higher rate of connection to the municipal waste water system and less negative responses due to the compulsory connection. To the Water and Waste Water Works this means better economy because connecting- and consuming fares flow in earlier, at the same time as the number of problem cases which demand handling, decreases. Other positive effects are for example improved enquiry documents and better control and follow-up of the Water and Waste Water Works regarding customer register and house owners waste water installations.

Staffanstorp has ever since the project, with some adjustments, used the active support integrated in the design phase when building waste water systems at the countryside. Using the active support in combination with a change from traditional sewer system technology to low pressure sewer systems, where a small pump is placed at all real estates, has given very positive results especially in getting a fast, complete and, for the house-owners, simple connection to the municipal waste water system.

Förord

Projektet "Aktivt stöd till fastighetsägare vid nybyggnad av va-nät" initierades i samband med att Staffanstorps kommun, för första gången på åtskilliga år, stod i begrepp att genomföra en utvidgning av det kommunala spillvattennätet till några mindre byar i kommunen. Utbyggnadsplanerna hade sitt ursprung i kraven från Miljö- och Hälsoskyddsnämnden på förbättring av de enskilda avloppsanläggningarna och en begäran till Tekniska nämnden att utreda i vilka områden en utbyggnad av avloppsnätet var möjlig.

Genom egna erfarenheter och svårigheter från avloppsutbyggnader till befintlig bebyggelse i andra kommuner som rapporterats i pressen, framstod det tidigt att kommunens relation till berörda fastighetsägare var av avgörande betydelse för att få en acceptabel ekonomi för utbyggnadsobjekten. På förslag från konsultföretaget MGT Teknik i Malmö beslöt kommunen därför att i projektform, under planering och utbyggnad av kommunalt avlopp i fyra byar med totalt ca 100 fastigheter, försöka ta fram ett kundorienterat arbetssätt gentemot de blivande abonnenterna.

Resultaten av projektet har varit uppmuntrande och en bidragande orsak till att Staffanstorp, under bred politisk enighet, har valt att fortsätta med avloppsutbyggnaderna till ett stort antal landsbygdsområden inom kommunen. Utbyggnaderna har setts som en viktig miljöåtgärd och ett sätt att förbättra den kommunala servicen utanför tätorten.

Projektet har genomförts av tekniska förvaltningens personal tillsammans med Roland Strandberg och Mårten Wärnö från MGT Teknik AB.

Under projektet har en referensgrupp följt och medverkat i arbetet. Referensgruppen har haft följande sammansättning:

- Göran Orup, Teknisk chef, Kommunförbundet i Malmöhus län
- Ingemar Mattsson, Miljöchef, Burlövs kommun
- Rune Olsson, Gatuchef, Trelleborgs kommun
- Christer Wigren, Byggnadschef, Simrishamns kommun
- Per Lundberg, Miljö- och hälsoskyddschef, Staffanstorps kommun

Ett varmt tack riktas till gruppens medlemmar för dess medverkan och många bidrag med värdefulla synpunkter.

Staffanstorp i februari 1997

Olle Nilsson
Teknisk chef
Staffanstorps kommun

Innehållsförteckning

Inledning 1

Kundorientering - en möjlighet till förnyelse för va-branschen 1

Miljöbakgrund 1

Bidrag från VA-FORSK 2

En ny modell 3

Utgångsläge 3

Den nya modellen 4

Beskrivning av utbyggnadsobjekt 5

Genomförande 6

Allmänt 6

Information och samverkan 6

Information till fastighetsägarna 7
Samverkan med fastighetsägarföreningen 8
Samverkan med kommunens förvaltningar 8
Samverkan med projektör och entreprenör 9

Teknik 10

Inventering, upprättande av va-ritning och va-bygglov 10
Styrd utbyggnad och successiv inkoppling 10
Servisarbeten på tomtmark 11

Upphandling 11

Upphandling av entreprenör 11
Samordnad upphandling av servisarbeten inom tomtmark 12

Ekonomi och finansiering 12

Allmänt 12
Finansieringsmöjligheter för fastighetsägaren 13
Va-taxan 13

Resultat 15

Allmänt 15

Information och samverkan 16

Information till fastighetsägarna 16
Samverkan med kommunens förvaltningar 16
Samverkan med projektör och entreprenör 17

Teknik 18

Inventering, upprättande av va-ritning och va-bygglov 18
Styrd utbyggnad och successiv inkoppling 18
Servisarbeten inom tomtmark 18

Upphandling 19

Upphandling av entreprenör 19

Ekonomi och finansiering 20

VA-taxan och andra avgifter 20
Finansieringsmöjligheter för fastighetsägare 20

Fortsatt användning 22

Fortsatt användning och kompletteringar i Staffanstorp 22

Kostnader och vinster vid aktivt stöd 23

Inledning

Kundorientering
- en möjlighet till förnyelse för va-branschen

Va-branschen uppfattas av många som konservativ och stelbent. För att råda bot på denna inställning bör den kommunala va-verksamhetens service kunna utvecklas mot större kundorientering, där användarnas behov och önskemål blir bättre tillvaratagna i förberedelse- och genomförandeskedet av va-projekt. Då vitaliseras branschen, får en annan status och möts av andra attityder. En förutsättning är att dagens teknikorienterade va-organisationer i större utsträckning än hittills börjar intressera sig för den mjuka delen i sina relationer till kunderna.

Staffanstorpsmodellen syftar dels till att klarlägga hinder och problem, dels till att föreslå åtgärder som underlättar för den fastighetsägare vars fastighet ska anslutas till den allmänna anläggningen.

Miljöbakgrund

Miljösituationen i Öresund och Östersjön blir allt sämre. Kvävetillförseln till sjöar, vattendrag och kusthav måste minskas för att hejda övergödningen. Reningen av avloppsvatten behöver förbättras vid såväl de kommunala reningsverken som i enskilda anläggningar ute på landsbygden. De lokala miljö- och hälsoskyddsnämnderna

förbereder i allt fler kommuner en striktare uppföljning av kraven på enskilda avloppsanläggningar enligt miljöskyddslagen och den tidsgräns till år 2005 som Länsstyrelsen i Malmöhus län har satt för genomförandet.
Miljö- och hälsoskyddsnämnden i Staffanstorp tog redan 1992 beslut om en tidplan med krav på åtgärder för att förbättra de då cirka 700 enskilda avloppen i kommunen. Minimikraven för reningen i en enskild avloppsanläggning är slamavskiljning med efterföljande infiltration i mark eller markbädd. För åtskilliga fastigheter i bymiljö är ett sådant krav svårt att uppfylla på grund av platsbrist. Trycket på kommunen att bygga ut det kommunala avloppsnätet ökade därför. Dessutom föredrog kommunen av miljömässiga skäl en anslutning till kommunens reningsverk, framför enskilda avloppsanläggningar.

I Staffanstorp hade reningsverket nyligen byggts ut för biologisk fosfor- och kvävereduktion för att klara de nya utsläppskraven. Nästa steg för kommunen blev att bygga ut avloppsledningsnätet till de byar som ligger i rimlig närhet av kommunala avloppsledningar. Under 1993/94 planerades en utbyggnad för ca 100 fastigheter i byarna Nordanå, Tottarp, Görslöv och Kyrkoby.

Staffanstorp medverkar dessutom i Sege- och Höjeås vattendragsförbund, där arbete bedrivs för att restaurera och återskapa våtmarker och skyddszoner kring åarna och deras biflöden. Genom att på detta sätt fördröja vattnets väg mot havet, skapas förutsättningar för naturens egna reningsprocesser.

Bidrag från VA-FORSK

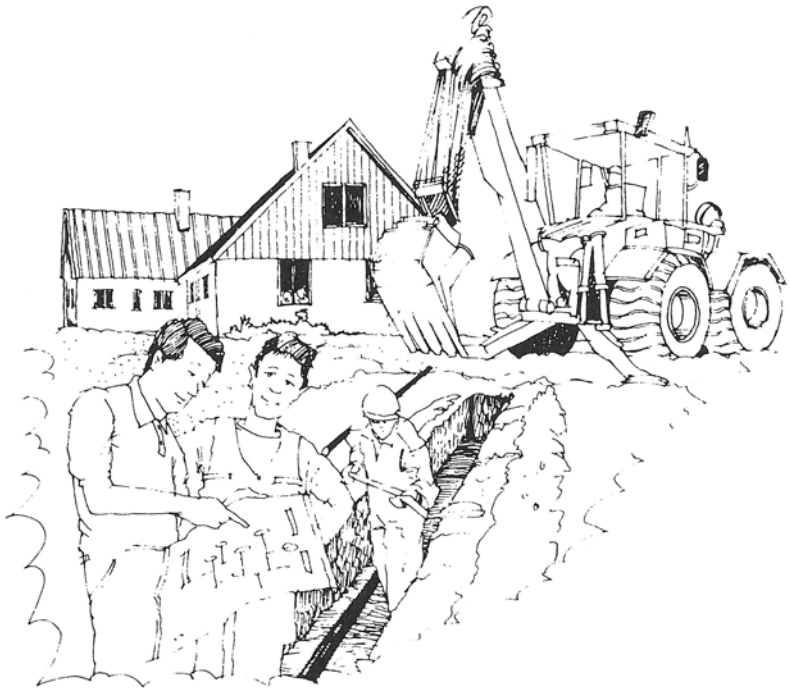
Staffanstorps kommun har beviljats ett anslag från VA-FORSK. Syftet var att parallellt med planering och utbyggnad av kommunalt avlopp till befintlig bebyggelse under 1993/94, utveckla och tillämpa ett mer kundorienterat, aktivt stödjande arbetssätt gentemot fastighetsägarna.

Projektet påbörjades under våren-93 och avslutades under våren-96 då en sista uppföljning av anslutnings- och betalningsläget för berörda fastighetsägare genomfördes. MGT Teknik AB, Malmö, har stått för projektledningen under arbetet.

En referensgrupp bestående av miljö- och gatuchefer från några skånska kommuner samt kommunförbundets tekniske chef i Malmöhus län har varit knuten till projektet. Referensgruppen har fungerat som bollplank och idégivare under projektets gång. Sammanlagt har gruppen träffats vid sex olika tillfällen.

En ny modell

för aktivt stöd vid nybyggnad av va-nät



Utgångsläge

Erfarenheter från utbyggnader av kommunalt vatten och avlopp till befintlig bebyggelse, bland annat i Staffanstorp, visar på en rad problem.

Oftast finns inledningsvis ett stort motstånd mot en anslutning till det kommunala nätet. Tvånget att ansluta sig väcker lätt negativa reaktioner hos fastighetsägaren. Det rör sig om mycket pengar i anslutningsavgift och uppfattas som onödigt eftersom en egen anläggning vanligen finns. Dessutom uppstår en massa praktiska problem innan arbetet är klart. Problem som fastighetsägaren själv tvingas lösa. Klagomål på för lite information från kommunen är också vanligt och kravet på mer information är svårt att tillgodose fullt ut. Uppseendeväckande och negativa rubriker i dagspressen inleder därför ofta ett va-projekt. De positiva effekter som normalt uppnås som en följd av en utbyggnad försvinner lätt i den inledande debatten och i stället tycks kommun och fastighetsägare vara på kollisionskurs med varandra.

Resultatet blir en långsam anslutningstakt och därmed långa handläggningstider och kostnader för kommunen, eftersom intäkter i form av anslutnings- och förbrukningsavgifter försenas.

Förväntade positiva miljöeffekter av avloppsutbyggnaden uppnås inte förrän på lång sikt, eftersom inkopplingen av fastigheterna drar ut på tiden.

Den nya modellen

Målsättningen har varit att ta fram ett arbetssätt som underlättar för den blivande va-abonnenten att ansluta sig. Fastighetsägaren erbjuds aktiv hjälp med alla de problem och frågeställningar som kan uppstå före och under anslutningsprocessen. Samtidigt ger konceptet ett bättre tekniskt och ekonomiskt va-system både inom och utanför fastigheten.

Målsättningarna har utmynnat i följande aktiviteter (vilka beskrivs mera ingående under respektive kapitel):

- Förbättrad information och möjlighet att ta upp synpunkter från fastighetsägarna i god tid innan projekteringen startas upp genom personligt besök och allmänt informationsmöte.
- Samarbete med och stöd till fastighetsägarförening eller liknande.
- Inventering av samtliga fastigheters befintliga va-förhållande och diskussion med fastighetsägaren om lämplig förbindelsepunkt m m.
- Sammanställning av inventeringsunderlag inför detaljprojektering.
- Kostnadsfri framtagning av kompletta bygglovshandlingar, inklusive ritning till fastighetsägarna.
- Stöd åt fastighetsägare vid samordnad upphandling av servisarbeten.
- Noggrann uppföljning av anslutningar och inbetalning av anslutningsavgifter.
- Finansieringshjälp till fastighetsägare som inte klarar anläggningsavgiften.

Förväntade positiva effekter:

- Ökat förtroende för kommunen och dämpat missnöje kring anslutningstvånget.
- Mindre bekymmer för och ökat engagemang hos berörda fastighetsägare.
- Billigare för fastighetsägaren genom optimerat läge på förbindelsepunkt, hjälp med bygglovshandlingar och hjälp med utredning av den egna befintliga va-installationen.
- Hjälp med eventuell samordnad upphandling.
- Bättre kontroll över utförandet av fastigheternas va-installationer, till exempel separering av dag- och spillvatten.
- Effektivare uppföljning och handläggning av problemfall.
- Snabbare anslutningstakt och därmed bättre total ekonomi för utbyggnadsprojektet genom att intäkterna tidigareläggs.
- Billigare entreprenad genom förbättrat projekteringsunderlag som ger en bättre bygghandling med mindre tilläggskostnader som följd.

Beskrivning av utbyggnadsobjekt

Projektet "Aktivt stöd till fastighetsägare vid nybyggnad av va-nät" genomfördes i anslutning till utbyggnaden av kommunalt avlopp för de fyra byarna Nordanå, Tottarp, Görslöv och Kyrkoby i Staffanstorp kommuns västra del. Totalt berördes cirka 100 fastigheter av vilka huvuddelen sedan tidigare var anslutna till kommunalt vatten. Ett tiotal fastigheter vardera i Kyrkoby och Nordanå hade dessutom sedan tidigare sina avlopp anslutna till en trekammarbrunn i kommunal regi. Avloppen kopplades om utanför tomtgräns och dessa fastigheter berördes endast indirekt av utbyggnaden.

Utbyggnaden var projekterings- och entreprenadmässigt uppdelad i två etapper. Den första etappen omfattade Nordanå, med ca 55 fastigheter, medan de resterande byarna ingick i den andra etappen. Byarna består till övervägande del av äldre enfamiljshus med inslag av fastigheter där det även bedrivs annan verksamhet, till exempel bilverkstad, handelsträdgård och lantbruk.

Entreprenadarbetena pågick för Nordanåetappen från november -93 till och med april -94. Entreprenaden blev tidsmässigt mycket utdragen bland annat beroende på en ovanligt blöt och besvärlig vinter. Den andra etappen genomfördes under mer normala betingelser från augusti till och med november-94.

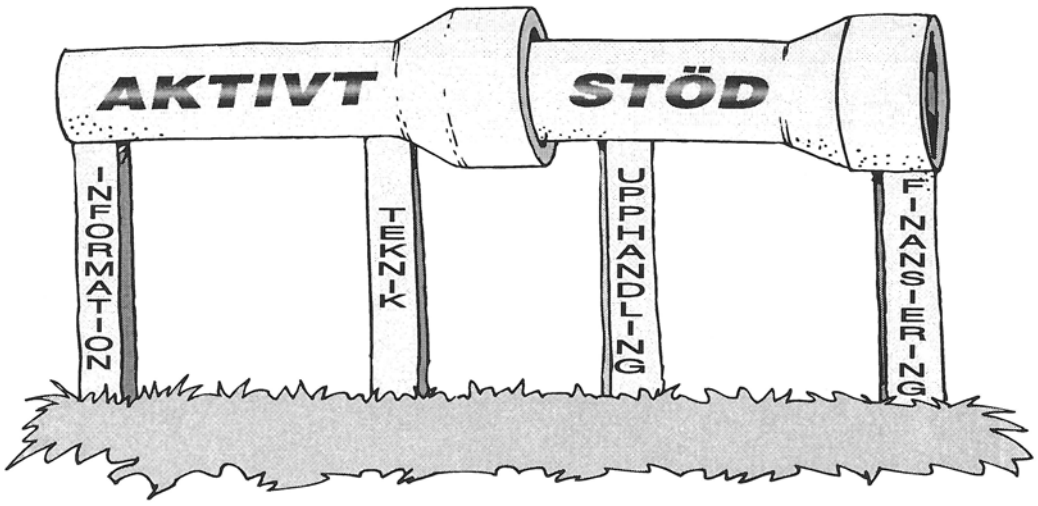
Projekteringen upphandlades externt för den första etappen, medan det i den andra etappen gjordes ett försök att låta projektering och övriga förberedelser som ingick i VA-FORSK projektet genomföras integrerat.

Spillvattensystemet i byarna utfördes som ett konventionellt självfallssystem med huvudsakligen betongledningar. För överföring av avloppsvattnet till anslutningspunkter på kommunens nät anlades två pumpstationer, en i Nordanå och en i Tottarp.

Staffanstorps policy vid kommunal spillvattenanslutning är att bebyggda fastigheter omfattas av anslutningsskyldighet inom ett beslutat verksamhetsområde. Då meddelande om förbindelsepunkt sänts ut föreligger också betalningsskyldighet av anläggningsavgift. Efter meddelande om förbindelsepunkt har fastighetsägaren ett år på sig att ansluta fastighetens spillvatten till den allmänna anläggningen.

Genomförande

- en modell på fyra ben



Allmänt

Genomförandet av projektet har, som tidigare nämnts, bestått i en rad aktiviteter riktade främst till fastighetsägarna, men även till projektör och entreprenör samt kommunens organisation. Beskrivning och resultat av aktiviteterna beskrivs här under fyra rubriker:

- Information och samverkan
- Teknik
- Upphandling
- Ekonomi och finansiering

Det praktiska genomförandet av projektet har utförts av kommunens tekniska förvaltning i samarbete med MGT Teknik AB, Malmö.

Information och samverkan

Redan innan projektet startade framgick det att informationsarbetet skulle bli en viktig ingrediens för ett lyckat resultat. Inför kommunfullmäktiges beslut om en utbyggnad av spillvattennätet, hölls i oktober -92 ett allmänt möte med invånarna i de fyra byarna. Vid och efter mötet framkom många missuppfattningar, oklarheter och

kritiska synpunkter som behövde bemötas med en klar och korrekt information. Mycket arbete har därför lagts ned på att finna formerna för denna information.

En annan viktig fråga har varit hur de olika inblandade intressenternas agerande skulle kunna integreras med intentionerna i projektet. Samverkan med projektör, entreprenör och kommunens olika förvaltningar har därför varit nödvändig.

Information till fastighetsägarna

Information till fastighetsägarna har skett genom allmänna möten, utskick, personlig information och genom artiklar i dagspressen.

- ***Allmänna möten***

  Ett första informationsmöte för invånarna i de fyra byarna hölls i oktober -92 inför kommunfullmäktiges beslut om verksamhetsområde för spillvatten i området. Vid mötet deltog personal både från den tekniska förvaltningen och från miljö- och hälsoskyddsförvaltningen.

  På grund av bland annat oklarheter i kommunens information om förutsättningarna för anslutningen till kommunens nät, hölls ytterligare två möten med invånarna i Nordanå, ett i april -93 och ett i mars- 94. Vid mötena behandlades främst beräkningen av anläggningsavgiften, möjlighet till finansieringshjälp från kommunen och samordnad upphandling av servisarbeten inom tomtmark.

- ***Utskick av informationsmaterial***

  Skriftlig information till fastighetsägarna har under projektets gång skett vid minst tre tillfällen. Informationsupplägget har varierat något i de olika byarna och efterhand anpassats till de erfarenheter som gjorts så att det slutligen fått följande utseende:

  Brev 1: skickas inför de inledande kontakterna och innehåller kortfattad information om bakgrund, omfattning, va-taxor och anslutningsskyldigheten, förklaring av vissa begrepp (till exempel förbindelsepunkt) och erbjudande om hjälp från kommunens sida med inventering, bygglovshandlingar och så vidare.

  Brev 2: skickas i samband med att entreprenören är utsedd. Det består av en fyllig informationsmapp med allmän information om projektet, va-taxan och övriga kostnader, finansiering, tider, samordnad upphandling, va-bygglov, kontaktpersoner, begreppsförklaringar med mera. I brevet bifogas också en va-ritning för påseende med förslag till va-installation för den egna fastigheten vid anslutningen till kommunalt spillvatten. Ritningen har upprättats på basis av den inventering som tidigare gjorts av fastigheten.

Brev 3: skickas i god tid innan det är dags för fastighetens anslutning och innehåller information om va-bygglovsansökan och med färdiga bygglovshandlingar för underskrift av fastighetsägaren.

Vid entreprenadens färdigställande skickas dessutom sedvanligt "Meddelande om förbindelsepunkt" med information om kraven på anslutning, tider för betalning av anläggningsavgift med mera.

- *Personlig information*

  Mellan utskicken av brev 1 och 2 genomfördes en inventering av samtliga fastigheters befintliga va-installationer (se sid 10). Då fick fastighetsägaren personligen en ordentlig genomgång, möjlighet att i lugn och ro diskutera alla aspekter på den kommunala anslutningen och ta upp specifika problem för den egna fastigheten.

  Fastighetsägarna har under hela projektet haft möjlighet att kontakta kommunen och MGT Teknik med frågor eller synpunkter.

- *Information i dagspress*

  I samband med att anslaget från VA-FORSK var klart, informerade den dåvarande tekniske chefen om projektet i större skånetidningar.

Samverkan med fastighetsägarföreningen

I Nordanå finns sedan tidigare en fastighetsägareförening som bland annat ägde och underhöll ett cirka 40 år gammalt befintligt avloppssystem. Föreningen blev en positiv kanal för informationsutbyte med fastighetsägarna (gemensamma förberedelser av allmänt informationsmöte, utskick av information med mera). Även föreningsrepresentanterna upplevde dock svårigheter i att kontinuerligt förmedla alla bybor rätt information i rätt tid och att få till stånd ett gemensamt agerande från föreningens sida.

I Nordanå gavs representanter från fastighetsägarföreningen möjlighet att delta i byggmöten under entreprenadtiden då frågor som rörde till exempel det av föreningen ägda befintliga avloppssystemet eller samordningen mellan entreprenören och fastighetsägarna behandlades.

I de övriga byarna fanns inte någon sammanslutning liknande fastighetsägarföreningen i Nordanå, vilket till viss del begränsat informationskanalerna och möjligheterna att hjälpa byborna med till exempel samordnad upphandling.

Samverkan med kommunens förvaltningar

I kommunens organisation berördes, direkt eller indirekt, flera instanser av VA-FORSK projektets aktiviteter:

- Tekniska förvaltningen som handhar va-verksamheten i kommunen.
- Byggnadsnämnden som sköter bygglovsärenden och genom va-inspektören besiktigar va-installationer.
- Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen som handlägger dispensärenden och föreläggande om anslutning till kommunalt avlopp inom ett verksamhetsområde.
- Kommunens budgetrådgivare som tagit fram avbetalningsplaner för fastighetsägare med finansieringsproblem.
- Ekonomifunktionen som sköter fakturering av anläggnings- och förbrukningsavgifter.

Eftersom nyanläggning av va-nät till befintlig bebyggelse endast har skett i mycket begränsad omfattning inom kommunen sedan de stora satsningarna skedde på 60- och 70-talen, har rutiner till stor del saknats för hantering av dessa frågor. Behov har funnits av att informera om projektet och få fram rutiner inom och mellan förvaltningarna. Det har gällt effektiv uppföljning eller till exempel handläggningen av fastighetsägare som inte ansluter sig eller som har betalningssvårigheter.

Samverkan med projektör och entreprenör

Uppgifter som kom fram i samband med den inledande inventeringen av Nordanåfastigheterna, sammanställdes och delgavs projektören. Planläget på förbindelsepunkterna var i de flesta fall därmed givna för projektören, som också fick uppgifter om källargolvsnivå i förhållande till hussockel. Detta för att optimera höjd- och planläget på serviserna och därmed minska fastighetsägarnas anslutningskostnader.

Övriga uppgifter som projektören fått del av har till exempel varit mark- och fastighetsägarförteckningar, uppgifter om befintliga gemensamma ledningar inom byn och exploateringsplaner med mera från berörda markägare.

I den andra etappen genomfördes både inventering och detaljprojektering som en integrerad del i förberedelsearbetet. Förändringen gjordes dels för att spara tid, dels för att bättre ta tillvara uppgifterna som framkommit vid inventeringarna.

Projektets samverkan med entreprenörerna rörde i första hand kommunens ambition att finna vägar för att hjälpa fastighetsägarna med inkopplingsarbetena inom tomtmark genom någon form av samordnad upphandling eller förutbestämt à-pris på fastighetsägarens del av servisledningen inom tomten. Flera modeller provades under Nordanåetappen (se sid11), dock utan någon egentlig framgång.

I etapp 2 överläts åt kommunens entreprenör att själv försöka sälja in sina tjänster till fastighetsägarna. En viktig förutsättning för att entreprenören skulle kunna lämna offerter till husägarna var att va-ritningarna som upprättades på basis av inventeringsarbetet, fanns att tillgå.

Inventering, upprättande av va-ritning och va-bygglov

Samtliga fastigheters befintliga va-installationer i de fyra byarna inventerades. Syftet var att genom okulärbesiktning och med hjälp av fastighetsägarens uppgifter, få en så bra bild som möjligt av vatten- och avloppssystemet, samt att hitta en för fastighetsägaren så optimal förbindelsepunkt som möjligt för det nya spillvattenavloppet. Ett lämpligt läge på förbindelsepunkten och annat som behöver göras inom tomtmarken har oftast kunnat bestämmas tillsammans med fastighetsägaren vid inventeringen.
Arbetet efter utförd inventering har omfattat upprättande av va-ritningar, beräkningar av flöden, förberedelse av bygglovshandlingar samt ansökan om ansvarig arbetsledare. Upplägget på va-ritningen har efter hand standardiserats i samråd med kommunens va-inspektör. Den upprättade va-ritningen har också kunnat ligga till grund för att ta in prisuppgift på anslutningsarbetet.

Vid kontakterna med fastighetsägarna inom utbyggnadsområdet har värdefull information om befintliga och gemensamma avlopp, kommunens vattenledningssystem, servislägen med mera samt förhandsinformation om intresse för samordnad upphandling av arbete på tomtmark erhållits.

Inventeringsarbetet har efterhand i projektet utvecklats så att det också blivit en mycket viktig del i förberedelserna av projekteringen. En systematisk sammanställning av värdefull information skapar bättre och mer objektanpassade upphandlingsunderlag både gentemot projektörer och entreprenörer. Exakta förbindelsepunkter bestämda i båda plan- och höjdled ökar möjligheten att optimera projekteringen och minska onödigt stora säkerhetsmarginaler och därmed lägre kostnader för både byggherre och fastighetsägare.

Styrd utbyggnad och successiv inkoppling

Entreprenadarbetena indelades i huvuddelar där beställaren styrde i vilken ordning utbyggnaden skulle ske. Syftet var att kunna meddela att förbindelsepunkt fanns etablerad efter hand som delsträckor blivit färdigställda och delbesiktigade, istället för att som normalt, invänta att hela entreprenaden blev klar och slutbesiktigad. Med detta vinner man dels att entreprenören finns kvar på plats och kan utföra servisledningsarbeten åt fastighetsägarna i nära anslutning till att fastigheterna passeras, dels att ekonomin förbättras i projektet genom att intäkter i form av anläggningsavgifter tidigareläggs.

Idén med successiv anslutning var i Nordanå helt beroende av den första utbyggnadsdelen (huvuddel A) som bland annat omfattade pumpstation och tryckavloppsledning. Färdigställandet av huvuddel A försenades cirka två månader men även and-

ra orsaker gjorde att anslutningarna inte kom igång. Väderförhållandena var dåliga, fastighetsägarna var rädda om sina trädgårdar och ville skjuta på arbetena till bättre årstid. Entreprenören på plats tog inte tillvara på möjligheten att lämna sina prisuppgifter för inkoppling i tillräckligt god tid för att kunna utföra delar av servisen i samband med att fastigheten passerades. Lämnade prisuppgifter visade sig sedan vara alltför höga och fastighetsägaren ville ta in flera alternativ i konkurrens. Avsaknaden av konkurrens i anbudsgivningen från början bidrog kanske till en alltför hög prisnivå.

I entreprenaden för de övriga byarna kunde idén med successiv inkoppling tillämpas bättre. Entreprenören var bättre på att i god tid prata med fastighetsägarna och lämnade priser som inte uppfattades som oskäliga. Meddelande om förbindelsepunkt kunde lämnas efterhand vid tre olika tillfällen. Ett relativt litet antal av fastighetsägarna nappade dock på entreprenörens erbjudande om anslutning.

Servisarbeten på tomtmark

Som framgår av övriga avsnitt har kommunen på olika sätt försökt underlätta för husägarna att ordna sin inkoppling så snabbt och smidigt som möjligt, gärna redan i samband med huvudentreprenaden. För kommunen finns det också fördelar i att en etablerad entreprenör utför servisledningen inom tomt. Det minskar risken för dåligt utförda installationer och slarv med till exempel separering av dagvatten, jämfört med om jobbet utförs i egen regi, av vänner och bekanta eller som svartjobb.

För den enskilde fastighetsägaren kan många faktorer bidra till att servisledningsarbetet inom den egna tomten uppfattas som mycket betungande, speciellt som många varken har intresse för eller kunskap om sitt avlopp. Många tycker därför också att kommunen borde ta hand om hela inkopplingsarbetet till färdig anläggning.

Den tekniska problematiken för husägaren är i regel kopplad till osäkerheten över hur det befintliga avloppssystemet inom fastigheten ser ut. Hur ska till exempel dagvatten separeras från spillvatten? Genom att hjälpa till med inventeringen, kan oftast de flesta frågetecknen rätas ut och en för fastighetsägaren optimal, det vill säga minst kostsam, lösning på anslutningen tas fram.

Upphandling

Upphandling av entreprenör

Vid upphandling av entreprenör till Nordanå-utbyggnaden fanns ambitionen att samtidigt ta in anbud på servisledningsarbeten inom tomtmark. Tilläggskostnaden, som inledningsvis uppfattades som marginell, visade sig vara en förhållandevis stor del av totalkostnaden för entreprenadarbetena utanför tomtgräns. I vissa fall vägrade anbudsgivarna att komma in med pris med motiveringen att kommunen inte hade

rätt att handla upp fastighetsägarens del av servisen. Andra reserverade sig för olika förhållanden inom varje fastighet och lämnade av denna anledning inga priser. Preliminära, ej bindande, à-priser för arbetena togs in från entreprenören och meddelades fastighetsägarna.

Entreprenören i Nordanå diskuterade redan i upphandlingsskedet möjligheten att successivt inkoppla fastigheterna på nätet. Resultatet av en enkät från fastighetsägarföreningen tillsammans med va-ritning på varje fastighet låg till grund för entreprenörens offert direkt till fastighetsägaren.

Entreprenörens inledande positiva syn på att ta hand om anslutningsarbetet inom tomtmark i sin helhet ersattes efter hand med stor fokusering kring svårigheter och problem, vilket också yttrade sig i höga prisnivåer i offerterna till fastighetsägarna. Efter hand började hela skalan av alternativ att diskuteras, från att göra jobbet helt eller delvis själv eller utnyttja vänner och bekanta, till att få hjälp med allt av entreprenör. Alltför lite direktkontakt entreprenör/fastighetsägare bidrog säkert också till att andra alternativ började efterlysas.

Samordnad upphandling av servisarbeten inom tomtmark

Reaktionerna på de först inkomna offerterna från kommunens entreprenör var mycket negativa och föranledde direkt att andra intresserade företag erbjöds möjligheten att inkomma med anbud. Med stöd av projektets idé, "Aktivt stöd till fastighetsägare vid nybyggnad av va-nät", kunde den kommitté som bildats inom fastighetsägareföreningens stöttas vid framtagning av ett upphandlingsunderlag och att kontakta olika entreprenörer. Förutom kommunens entreprenör gavs ytterligare sex företag möjligheten att komma med anbud. Fem pilotprojekt valdes ut bland fastigheterna och anbudsgivarna gavs möjlighet att på plats titta på objekten.

Trots den erhållna hjälpen lyckades inte fastighetsägarföreningen fullfölja upphandlingen så att en samordning erhölls mellan fastighetsägarna gentemot en av entreprenörerna. Inkomna anbud användes snarare som vägledning för den enskilde fastighetsägaren vid valet av entreprenör och flera olika entreprenörer anlitades, även sådana som inte deltagit i anbudsförfrågan.

Ekonomi och finansiering

Allmänt

För fastighetsägarna har anläggningsavgiften utan tvekan varit det största bekymret vid anslutningen till den allmänna anläggningen. För en normal enfamiljsvilla är Staffanstorps avgift cirka 40.000 kronor (inklusive moms). Till detta kommer utgifter för servisledning och inkoppling inom fastigheten. För många har slutnotan överstigit 50.000 kronor, vilket naturligtvis kan vara en mycket betungande och i

vissa fall omöjlig utgiftspost. För den enskilde fastighetsägaren kan kostnadsproblematiken lätt överskugga de positiva effekterna av en avloppsutbyggnad och ge en negativ inställning till hela utbyggnadsprojektet.

Redan från början framstod det därför som nödvändigt att finna någon utväg för det mindre antal husägare som inte klarade av att finansiera sin anslutning genom att betala direkt.

Finansieringsmöjligheter för fastighetsägaren

Fyra lokala banker i Staffanstorp kontaktades med målsättningen att nå en överenskommelse om standardiserat va-lån. Med standardlån avses lån med på förhand bestämda lånevillkor och lånehantering. Överenskommelse skulle innebära enkel hantering samt en för husägaren acceptabel lånekostnad. Tidpunkten för generella överenskommelser var ogynnsam och slutsatsen blev att för husägare med god ekonomi och möjlighet att lämna säkerheter i fastigheten fanns egentligen inga problem. Problem uppstod däremot för fastighetsägare med en mera ansträngd ekonomi, som i många fall förvärrades av lågkonjunkturen.

Från bankhåll antyddes att denna typ av standardhöjande investering säkrar fastigheternas värde och därmed även uttagna pantbrev. Individuell kreditprövning av varje enskilt fall var dock nödvändig.

Frågan återstod, vem ställer upp om husägaren inte kan betala anslutningsavgiften plus övriga kostnader kontant, det vill säga cirka 50.000 kronor? Möjligheten enligt Va-lagen § 27 som medger en uppdelning av anläggningsavgiften på flera år med villkoren – diskonto +2% enligt § 5 i Räntelagen – föreföll vara den enda framkomliga vägen. Det var nödvändigt att finna en lösning på finansieringsfrågan om det överhuvudtaget skulle vara möjligt för kommunen att fortsättningsvis genomföra den här typen av avloppsutbyggnader till befintlig bebyggelse.

Frågan är av stor betydelse för både kommun och husägare. Ett klarläggande i detalj hur olika fall skall bedömas, villkor för va-lån, rutiner kring hanteringen med mera måste utformas och förankras politiskt.

Det blev till sist kommunen som tvingades formulera sina krav och villkor för att erbjuda de fastighetsägare som skriftligt begärde det ett va-lån. För närvarande finns en modell för uppdelning av anläggningsavgiften över flera år som har börjat tillämpas för fastighetsägare i de aktuella områdena (se vidare sid 20).

Va-taxan

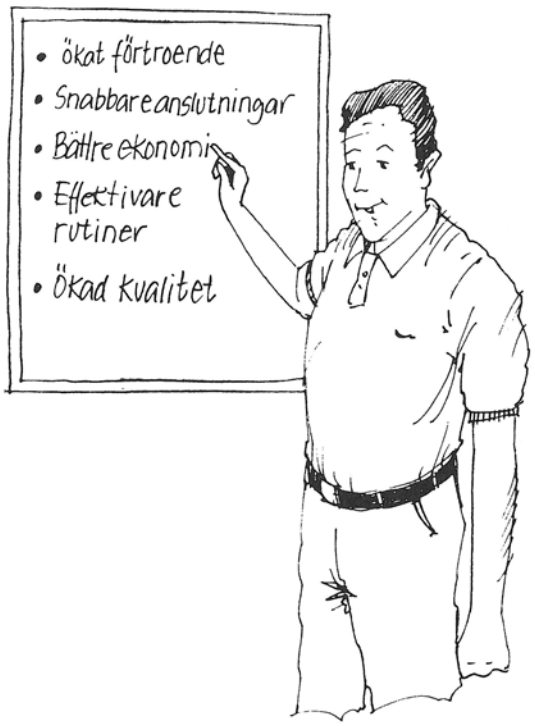
I Staffanstorps va-taxa baserades anläggningsavgiftens storlek över ett visst minimibelopp på fastighetens så kallade bruttoarea (BTA-yta). Det visade sig snart efter att

inventeringarna startat i Nordanå att taxan knappast var tillämpbar i den äldre befintliga bebyggelsen i de aktuella byarna. Förutom den rent praktiska svårigheten att bestämma byggnadernas BTA-yta, framgick det inte heller av taxan vilka byggnader på fastigheten, förutom bostadshuset, som skulle ingå i beräkningsunderlaget.

Osäkerheten i taxan gjorde att det vid inventeringen i många fall var omöjligt att lämna fastighetsägaren besked om exakt anläggningsavgift. Detta skapade oro och kritik gentemot kommunen och var en av huvudanledningarna till att fastighetsägarföreningen kallade till ett allmänt möte mellan byinnevånarna och tjänstemän och politiker från kommunen. Mötet hölls i april -93 och fick bland annat till följd att Tekniska nämnden beslutade att det, inom projektets ram, skulle tas fram en speciell va-taxa för befintlig bebyggelse utanför Staffanstorps tätort, som skulle börja tillämpas i Nordanå.

I den nya taxan baseras beräkningen av anläggningsavgiften för spillvatten på det summerade normflödet från fastighetens avloppsenheter. En minimiavgift tas ut då det summerade normflödet är mindre eller lika med 12,0 l/s. Tilläggsavgift tas ut per 0,1 l/s som det summerade normflödet överstiger 12,0 l/s. Praktiskt innebär den nya taxan att så gott som samtliga normala enfamiljshus betalar enligt minimiavgiften, vilken är lika med minimiavgiften för enfamiljshus inom tätorten. Den exakta anläggningsavgiften bestäms enkelt på plats vid inventeringen av en fastighet.

Resultat



Allmänt

Resultat och erfarenheter från projektet består, av naturliga skäl, till största delen av intryck och synpunkter från inblandade parter. En del mätbara resultat redovisas dock från uppföljningen av anslutningar och betalningar.

Det finns i kommunen inte några bra jämförelseobjekt till det genomförda projektet. Tidigare utförda spillvattenutbyggnader till befintlig bebyggelse ligger åtskilliga år bakåt i tiden och dokumentation saknas på grund av brister i uppföljningen av vilka fastigheter som anslöt sig och vilka som har betalt anläggningsavgift. Det är dock välkänt att det funnits stora problem att få in anläggningsavgifterna och fastigheterna anslutna.

Även för fastighetsägarna är det svårt att göra jämförelser, eftersom anslutningen till kommunalt avlopp för de allra flesta naturligtvis blir en engångshändelse.

Trots detta visar de följande kapitlens utvärdering av projektets aktiviteter tämligen entydigt på vilka avgörande problem och hinder som finns i kommunens relation till fastighetsägarna och vilka aktiviteter som har bidragit till att underlätta fastighetsägarnas situation och göra kommunens arbete mera effektivt.

Information och samverkan

Information till fastighetsägarna

Erfarenheterna från informationsarbetet gentemot fastighetsägarna har tydligt visat behovet av att vara ute i god tid med den första informationen och därefter regelbundet ge de berörda husägarna en uppdatering av läget.
Idealet är att kommunen har en så bra framförhållning i sin utbyggnadsplanering att fastighetsägarna kan få ett första besked flera år innan utbyggnaden startar. Då har husägarna en rimlig möjlighet att planera sin ekonomi och gott om tid att förbereda sig i övrigt inför anslutningen. Regelbunden uppföljning av den första informationen är nödvändig för att bibehålla medvetenheten om den kommande utbyggnaden. I Nordanå blev det till exempel ett fem månader långt uppehåll i kontakterna med fastighetsägarna efter inventeringen, på grund av att projektering och upphandling av entreprenaden drog ut på tiden. Detta medförde att folk började tro att det inte skulle bli någon utbyggnad.

Den personliga informationen i ett tidigt skede har varit uppskattad av fastighetsägarna och värdefull för att försäkra sig om att viktig information nått fram och förståtts av alla. Problem och synpunkter har därigenom också fångats upp i god tid.

Erfarenheterna från Nordanå visar också vikten av att informationen är entydig och att alla förutsättningar för fastighetsägarna är klara när informationen går ut. Så var inte fallet i Nordanå vad gäller va-taxan och eventuell finansieringshjälp från kommunens sida, vilket gav upphov till onödig irritation och oro hos de boende.

Samverkan med kommunens förvaltningar

Under projektets gång visade det sig oväntat svårt att snabbt ändra på eller få fram nya rutiner inom kommunen för handläggning av frågor kopplade till utbyggnaden av det kommunala avloppet. En nyligen genomförd ändring till beställar – utförarorganisation inom kommunen, där till exempel ansvarsförhållanden inte varit helt klarlagda, är en stor orsak till de inledande svårigheterna.

Ofullständig information och långa handläggningstider har i vissa fall blivit följden och skapat problem i samarbetet med fastighetsägarna.

Efter hand har dock förvaltningarna börjat arbeta med nya och effektivare rutiner vid handläggning och uppföljning av ärenden som följer på avloppsutbyggnaderna. Förändringarna innebär att man i fortsättningen har betydligt bättre förutsättningar att, i alla led, leva upp till ett mera kundorienterat arbetssätt gentemot berörda fastighetsägare, samtidigt som kommunens interna arbete blir effektivare. Arbetet i projektet har dessutom resulterat i att va-verksamheten nu har en betydligt bättre kontroll och uppföljning av fastigheternas va-installationer och det egna abonnentregistret.

Samverkan med projektör och entreprenör

Projektören i Nordanå fick, som beskrivits på sidan 9, en sammanställning av uppgifter som framkommit vid de tidigare genomförda inventeringarna av fastigheterna. Bland annat var planläget för förbindelsepunkterna givna. Syftet med detta var främst att detaljprojekteringen, i möjligaste mån, skulle resultera i ett va-system som optimerats både ur kommunens och fastighetsägarnas synvinkel.

Att först inventera och därefter göra sammanställningen och handla upp projektören, visade sig vara en ganska omständlig och föga tidseffektiv process. Det kunde även i vissa fall vara svårt att få förståelse hos projektören för tekniska lösningar baserade på fastighetsägarnas önskemål och synpunkter. Underlaget redovisade av praktiska skäl inte hela bakgrunden.

För att effektivisera projekteringsfasen, gjordes i den andra utbyggnadsetappen inventering och projektering integrerat. Tidsåtgången förkortades, samtidigt som det vid detaljprojekteringen blev lättare att göra en rimlig avvägning mellan kommunens krav på ett funktionellt och ekonomiskt va-system och fastighetsägarnas önskemål om en enkel och billig anslutning.

Erfarenheterna från de bägge utbyggnadsetapperna visar tydligt att det genom en större insats än normalt i förberedelse- och projekteringsstadiet går att åstadkomma en för kommunen bra slutprodukt som också tar stor hänsyn till befintliga förhållanden på berörda fastigheter. Detta bäddar i sin tur för att husägarna verkligen ansluter sina fastigheter utan lång fördröjning.

En annan effekt som kan härledas till denna större insats är att tilläggskostnaderna i entreprenaderna har blivit förhållandevis små, troligtvis beroende på bra bygghandlingar och färre överraskningar för entreprenören i byggskedet.

Samverkan med entreprenören fokuserades i hög grad på försöken att samordna upphandlingen av fastighetsägarnas anslutningsarbeten inom den egna tomten. Resultaten av detta beskrivs på sidorna 11 och 19.

I byggskedet av entreprenaderna framkom även positiva samverkanseffekter. Problem och frågeställningar för entreprenören som berörde fastigheterna, kunde ofta snabbt lösas genom den kännedom som fanns efter inventeringen av fastigheterna och direktkontakten med de boende.

Inventering, upprättande av va-ritning och va-bygglov

De genomförda inventeringarna och den personliga kontakt som därmed upprättats med fastighetsägarna utgör basen för det aktiva stödet. Vid utvärderingen av projektet har inventeringen och efterföljande framställning av va-ritning och bygglovshandlingar, varit de delar av ansträngningarna att hjälpa fastighetsägarna som fungerat bäst och gett mest utdelning.

Kommunens service inkluderade en kostnadsfri hjälp med att upprätta va-ritning och handlingar för att söka va-bygglov. Denna service är välmotiverad om man vill underlätta och snabba upp anslutningen. Pappersexercis uppfattas nämligen ofta som besvärlig och byråkratisk. Det visade sig att över 80% av byggloven var inskickade av fastighetsägarna inom en månad efter att meddelande om förbindelsepunkt var distribuerad.

Avgiften i sammanhanget, 864 kronor till byggnadsnämnden, uppfattades dock som mycket negativ eftersom husägarna ansåg sig vara tvingade att ansluta sig till kommunens ledning. Flera försök gjordes för att få bort denna kostnad eller få den inkluderad i anläggningsavgiften.

Styrd utbyggnad och successiv inkoppling

Tyvärr lyckades det inte fullt ut i någon av utbyggnadsetapperna att få den eftersträvade successiva inkopplingen att fungera. Huvudskälet var, som diskuteras på sid 19, entreprenörernas ointresse att utföra inkopplingsarbetena åt husägarna. Detta avspeglades i höga priser och dålig kontakt med fastighetsägarna.

Dessutom fordras, förutom rimliga priser, att offerten lämnas i så god tid att man hinner ta ställning till och jämföra anbudet med andra alternativ. Annars är alternativet för fastighetsägarna att använda kommunens entreprenörer inte attraktivt. Detta förutsätter att entreprenören kan lämna någon form av à-priser eller liknande redan i upphandlingsskedet, vilket ju också var projektets ursprungliga målsättning.

Servisarbeten inom tomtmark

De utförda inventeringarna och den samtidiga direktkontakten med husägarna i förberedelseskedet, har utan tvekan bidragit till att på ett tidigt stadium göra fastighetsägarna väl medvetna om vilka arbeten och krav som ställs för att få fastighetens spillvatten inkopplat på kommunens nät. Detta är naturligtvis positivt om man vill uppnå en så snabb anslutningstakt som möjligt.

Projektets ansträngningar att med olika aktiviteter korta ner anslutningstiderna till kommunens nät, har inte resulterat i någon entydig bild. Trots att förhoppningarna om att kommunens entreprenör skulle bli det avgörande redskapet för en snabb anslutning till stor del grusades, var precis 50% av de totalt cirka 80 fastigheterna med anslutningsskyldighet anslutna inom sex månader efter meddelande om förbindelsepunkt. Troligen har hjälpen med inventering, framtagning av ritning och bygglovshandlingar fått önskad effekt på många fastighetsägare. De många turerna kring samordnad upphandling i fastighetsägarnas regi och den långa handläggningtiden för en finansieringslösning har dock snarare fått motsatt effekt och bromsat upp anslutningstakten för vissa.

Vid 12 respektive 18 månader efter meddelande om förbindelsepunkt hade andelen anslutna stigit till 61 respektive 70%. Huvuddelen av de återstående är fastigheter där ägaren meddelat betalningssvårigheter och finansieringsfrågan ännu inte blivit löst.

Byn Tottarp är den av byarna i projektet som hela tiden har haft den sämsta anslutningsstatistiken. Troligen beror detta på att byborna genom lokala politiska kontakter fått besked som markant skilde sig från tidigare spridd information om bland annat krav på anslutning och betalningstidpunkt. Händelsen inträffade i slutskedet av entreprenadarbetena och har sedan dess, trots att uppgifterna dementerats skriftligt, hämmat anslutnings- och betalningsviljan hos byborna. Incidenten har stärkt övertygelsen att entydig information är mycket viktig för kommunens trovärdighet.

Upphandling

Upphandling av entreprenör

Svårigheterna att vid upphandlingen av entreprenör till Nordanåetappen försöka få fram priser på fastighetsägarnas servisledningsarbeten ger vid handen att det inte bara är va-branschen som har ett konservativt synsätt. Den utsedde entreprenörens agerande gentemot fastighetsägarna vid försöken att fullfölja sin, vid upphandlingen, angivna avsiktsförklaring att ställa upp vid anslutningsarbetena, bekräftar att de stora entreprenörerna inte är intresserade av den här typen av arbeten. Ej heller besitter man tillräcklig flexibilitet i arbetsmetodik och maskinell utrustning för att klara av arbetena, till en för fastighetsägaren rimlig kostnad.

Några vidare försök att samordna fastighetsägarnas anslutningsarbeten med kommunens entreprenör gjordes därför inte i den andra utbyggnadsetappen. Däremot förband sig entreprenören vid upphandlingen att lämna priser och åta sig arbeten inne på tomtmark åt de fastighetsägare som önskade. Endast ett fåtal fastighetsägare utnyttjade denna möjlighet. Slutsatsen blir som ovan att de större entreprenörerna uppenbarligen inte har något större intresse av att konkurrera med "gör-det-själv-jobb" och småentreprenörer, trots att man befinner sig på platsen och skulle kunna utnyttja stilleståndstid och liknande för inkopplingsarbeten åt fastighetsägarna.

Den till synes enda möjligheten att komma vidare på detta spår är att kommunen vid utbyggnad av kommunalt avlopp tar hand om hela utbyggnaden till en fullt färdig anläggning, inklusive servisledning och hopkoppling med fastighetens avloppsinstallation inne på fastigheten. Ett sådant förfarande innebär å andra sidan att man snabbt hamnar i diskussioner om till exempel förbindelsepunktens betydelse och placering, om kommunens åtagande inne på fastigheten får bli hur stora som helst och hur man hanterar fastighetsägare som inte accepterar det de uppfattar som kommunens intrång eller lösning på anslutningen. Med andra ord uppstår behov av att ta fram en helt ny policy för kommunens agerande, vilket i sig troligen ger tillräckligt med underlag för ett nytt VA-FORSK projekt.

Ekonomi och finansiering

VA-taxan och andra avgifter

Efter det att en ny va-taxa med en annorlunda beräkning av anläggningsavgiften blivit fastställd, försvann en av osäkerhetsfaktorerna i kommunens relation till fastighetsägarna. Visserligen tyckte de flesta av fastighetsägarna att anläggningsavgiften var för hög men diskussionerna om att taxan var orättvis och svårtolkad försvann i och med att den nya taxekonstruktionen började tillämpas.

Ett annat stort irritationsmoment för fastighetsägarna, nämligen bygglovsavgiften, visade sig vara svårare att göra något åt. Försök gjordes att få bygglovsavgiften inkluderad i anläggningsavgiften eller att Tekniska förvaltningen ordnade någon form av kollektivt bygglov baserat på de framtagna va-ritningarna. Byggnadsnämnden fann det emellertid inte möjligt att frångå de vanliga hanteringsrutinerna.

Finansieringsmöjligheter för fastighetsägare

Sedan försöken att ordna standardlån med bankerna i Staffanstorp strandat, återstod endast för kommunen att själv formulera en modell för att hjälpa det femtontal fastighetsägare, av totalt cirka 80, som anmält att man inte klarar av att betala anläggningsavgiften. Saken har orsakat stor beslutsvånda inom kommunen och först cirka ett och ett halvt år efter det att de första meddelandena om förbindelsepunkt skickades ut, har en slutlig utformningen av en avbetalningsuppgörelse kunnat presenteras för fastighetsägarna.

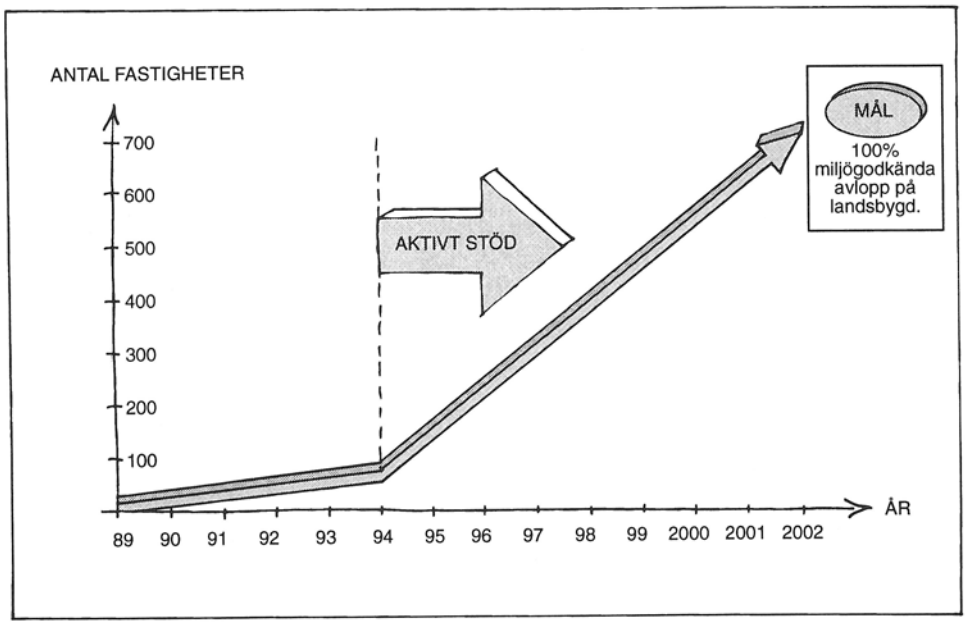
Följden av den långa handläggningstiden har inneburit att inkopplingen av fastigheterna har försenats i motsvarande grad.

Den modell för uppdelning av anläggningsavgiften som kommunen nu tillämpar, innebär att fastighetsägare som inte anser sig klara av att finansiera avgiften på normalt sätt, anmäler detta till kommunen i samband med att man erhållit fakturan för

anläggningsavgiften. Man ska då kunna visa att man inte kan få banklån för avgiften. Fastighetsägaren får därefter träffa kommunens budgetrådgivare och med denne gå igenom sin ekonomiska situation, varefter budgetrådgivaren tar fram ett förslag till avbetalningsuppgörelse som skall godkännas av Tekniska nämnden. Avbetalningsplanen följer Va-lagens § 27 med uppdelning av anläggningsavgiften på högst tio år och med ränta enligt Räntelagen.

Fortsatt användning

av aktivt stöd



Fortsatt användning och kompletteringar i Staffanstorp

Staffanstorps kommun har efter utbyggnaderna som ingått i VA-Forsk projektet fortsatt avloppsutbyggnaden till landsbygdsområden i kommunen. Varje år har mellan 50 och 100 fastigheter omfattats och utbyggnaderna kommer att fortsätta minst fram till och med år 1999. Kommunen har som mål att samtliga fastigheter på landsbygden skall ha ett godkänt avlopp före år 2005 som är Länsstyrelsens krav, och att inom Staffanstorps kommun uppnå nationella åtaganden om en halvering av fosfor- och kväveutsläppen från landbaserade källor.

Genom att ha en långsiktig plan för utbyggnaderna har kommunen skaffat sig ett bra läge i informationsutbytet med fastighetsägarna. Boende i aktuella områden kan informeras långt i förväg och slipper därigenom att bli överraskade av ett utbyggnadsbeslut.

I de fortsatta utbyggnaderna har VA-FORSK projektets erfarenheter tagits till vara och det aktiva stödet till fastighetsägarna ingår som en naturlig del i genomförandet av varje projekt. Tyngdpunkten i det aktiva stödet ligger inom de områden som gav bäst resultat under utprovningen:

- förbättrad information
- inventering av fastigheternas befintliga va-installation

- framtagning av va-ritning och bygglovs-/bygganmälanshandlingar
- förbättrat projekteringsunderlag

Aktiviteterna sker huvudsakligen integrerat med projekteringsfasen men viss uppföljning och samordning sker under hela utbyggnadstiden. Sedan den nya Plan- och bygglagen trätt i kraft under 1995, har det aktiva stödet utvidgats till att även innefatta att kommunen är behjälplig med kvalitetsansvarig för fastigheternas anslutningsarbeten för fastigheter som ansluts till kommunens nät i nära anslutning till entreprenadarbetena. Resultatet av detta är mycket gott och det aktiva stödet kan därigenom, ur husägarnas synvinkel, sägas omfatta hela processen från det första informationsbrevet fram till att fastighetens spillvatten är anslutet till kommunens nät.

Vid avloppsutbyggnaderna till landsbygden har kommunen efter hand som avstånden ökat till tätorten, ersatt det konventionella självfallssystemet med så kallad lätt va-teknik bestående av tryckavloppssystem där en mindre pumpenhet placeras på varje fastighet. Ändringen har medfört att kommunens engagemang inne på fastigheterna har ökat då pumpenheterna installeras och ägs av kommunen. Förbindelsepunktens läge har dock inte ändrats utan bibehålls i tomtgränsen.

Kommunens ökade engagemang har visat sig vara positivt för fastighetsägarna. Dessa får i regel mindre arbete än tidigare med att ansluta fastighetens spillvatten till kommunens anläggning. Det har därigenom blivit naturligare, både för husägaren och kommunens entreprenör, att det blir entreprenören som utför fastighetsägarens inkopplingsarbeten samtidigt som pumpenheten sätts på plats inne på tomten.

Det aktiva stödet till fastighetsägarna i kombination med övergången till tryckavloppssystem i utbyggnadsområdena, har gjort att Staffanstorp kan visa mycket goda resultat för fastigheternas anslutningar. Uppemot 95 % av fastigheterna är nu inkopplade inom en månad efter det att entreprenadarbetena är avslutade, vilket torde vara unikt.

Kostnader och vinster vid aktivt stöd

Det aktiva stödets tillämpning i Staffanstorp sker, såsom beskrivits ovan, integrerat med projekteringskedet vid ett utbyggnadsobjekt. Det kan därför i vissa fall vara svårt att särskilja vilka aktiviteter som hör till det aktiva stödet respektive detaljprojekteringen. En uppskattning av insatserna för att genomföra det aktiva stödet visar dock att efter hand som rutiner och åtgärder kunnat standardiseras, har tidsåtgången per fastighet sjunkit till i genomsnitt 6-8 timmar per fastighet.

Kommunen har gjort ekonomiska vinster som ett resultat av det aktiva stödet. Anläggnings- och brukningsavgifter flyter in snabbare. Det går åt mindre handläggningstid i kommunen för uppföljning av fastighetsägare som inte ansluter sig. Ent-

reprenadkostnaderna blir lägre med bättre förfrågnings- och byggunderlag. Några siffror på vinsterna går tyvärr knappast att få fram, men en försiktig gissning är att de åtminstone är i samma storleksordning som kostnaderna för det aktiva stödet. Dessutom har man vunnit ett ökat förtroende för kommunens agerande bland berörda kommuninnevånare.

Rapporter utgivna i VA-FORSK-serien

1992-01 Hydraulisk analys av vattenledningsnät, *Lennart Andersson*
1992-02 Samverkan mellan avloppsnät och reningsverk, *Claes Hernebring*
1992-03 Lukt- och smakstörningar i dricksvatten, *Kjell Kihlberg, Roger Sävenhed*
1992-04 Artificial Groundwater Recharge – State of the Art, *Cristina Frycklund*
1992-05 Analysmetod för klordioxid, klorit och klorat, *Mats Lindgren, Einar Pontén*
1992-06 Undersökning av förfilter för järn- och manganreduktion vid dricksvattenrening, *Tibor Nemeth, Åke Elgemark*
1992-07 Inventering av datorbaserade system för övervakning och styrning inom kommunal teknik, *Bengt Zagerholm*
1992-08 Bräddning – Problemets omfattning i svenska tätorter, *Mats Andreason, Johan Larsson*
1992-09 Lokal dagvattenhantering — Erfarenheter från några anläggningar i drift, *Eva Jansson, Bo Lind, Björn Malbert*
1992-10 PRISEK Prioritering Samhällskonsekvenser Ekonomi – Ekonomisk modell och systematisk effektredovisning för värdering och prioritering av va-åtgärder, *Bertil Gustafsson, Gilbert Svensson*
1992-11 Konditionsstabilitet hos avloppsledningar av betong, *Viveka Lidström*
1992-12 Skadefall på nylagda betongledningar, *Ann-Christin Sundahl*
1992-13 Konstgjord grundvattenbildning, *Bertil Sundlöf, Lars Kronqvist*
1992-14 Trädrötter och ledningar, *Örjan Ståhl*
1992-15 Naturliga system för avloppsrening och resursutnyttjande i tempererat klimat, *HB Wittgren, Kenth Hasselgren*
1992-16 Vattenboken – En bok för mellanstadiet om vårt svenska vatten, *Accurat Information AB, VAV*
1992-17 Vattenboken – Lärarboken, *Accurat Information AB, VAV*
1992-18 Utvärdering av VA-FORSK, *Björn Svedinger*
1992-19 Hårdgöring av dricksvatten med krita-kolsyra – ett alternativ till kalk-kolsyra, *Dan Göthe, Bertil Israelsson*
1993-01 Alternativ va-teknik – Exempelsamling, *Per-Arne Malmqvist, Agneta Samuelsson*
1993-02 Luft- och sedimentansamlingar i tryckledningar – Inledande studie, *Lennart Jönsson*
1993-03 Algtoxiner i dricksvatten – en undersökning vid två svenska vattenverk samt litteraturstudie, *Heléne Annadotter*
1993-04 Simulering av hydrologin inom urbana områden. Metodikmanual – MouseNAM, *Lars-Göran Gustafsson*
1993-05 Användning av klordioxid — Reaktorstudier och halter i distributionssystemet vid nio vattenverk, *Mats Lindgren, Einar Pontén*
1993-06 Slamspridning på åkermark, *Per-Göran Andersson, Peter Nilsson*
1993-07 Analys av tillförselgrad till avloppsverk — svårigheter och möjligheter. Tillämpning på tillrinningen till Tivoliverket i Sundsvall, *Claes Hernebring*
1993-08 Indirekt nederbördspåverkan i spillvattensystem, *Hans Bäckman, Björn Marklund, Rune Olsson, Bengt-Lennart Peterson, Tore Wästlin*
1993-09 Franska va-driftentreprenader, *Lise-Lotte Nilsson*
1993-10 Generell kravspecifikation för styr- och övervakningssystem, *Bengt Zagerholm*
1993-11 Va på entreprenad, *Gösta Fredriksson, Bo Lannblad, Bengt Larsson, Åke Mattsson*
1993-12 Renovering av avloppsledningar. Riktlinjer för dokumentering och kvalitetskontroll, *Bjorn Borstad, Inge Faldager, Thomas Johansson*
1993-13 Simulering av vattenledningsnät med Piccolo — en utvärdering, *Krister Törneke*
1993-14 Drömmen om att allt ska förbli som det var — några reflexioner om konkurrens och strategeier för förändring inom va-branschen, *Lennart Hansson, Ola Mattisson*
1993-15 Kostnader för drift av avloppsreningsverk, *Peter Balmér, Bengt Mattsson*
1993-16 Rötkammares förmåga att bryta ned organiska föreningar i slam, *Hans Ring*
1994-01 Va-ledningars kondition, *Peter Stahre, Ann-Christin Sundahl, Viveka Lidström*
1994-02 Tillämpning av kvicksilverfri COD-analys inom va-tekniken, *Evy Axén, Gregory M Morrison*
1994-03 Drifterfarenheter med biologisk kvävereduktion, *Magnus Emanuelsson*
1994-04 Bestämning avv nitrat i kommunalt avloppsvatten — en metod lämpad för automatiserad övervakning och kontroll, *Christer Björklund, Bo Karlberg, Maikael Karlsson*
1994-05 Vattenförbrukningens dygnsvariation, *Lars Nikell*
1994-06 Dagvattnets sammansättning, recipientpåverkan och behandling, *Thomas Larm*
1994-07 Svavelväteproblem i avloppsledningar — praktiska drifterfarenheter och tillämpbara anvisningar, *Anders Ledskog, Sven-Gunnar Larsson, Bo Göran Lindqvist*
1994-08 Konstgjord grundvattenbildning — Processtudier vid inducerad infiltration och bassänginfiltration, *Cristina Frycklund, Gunnar Jacks, Per-Olof Johansson, Kerstin Lekander*
1994-09 Desinfektion/oxidation som förbehandling av ytvatten, *Mats Engdahl*
1994-10 Kontroll av bräddavlopp, *Bertil Forsberg*
1994-11 Dagvattnets sammansättning, *Per-Arne Malmqvist, Gilbert Svensson, Caroline Fjellström*
1994-12 Kortbedömning av TV-inspekterade avloppsledningar, *Olle Nilsson, Peter Stahre*
1994-13 Utjämningsmagasin. Erfarenheter i svenska avloppsnät, *Rolf Mansfeldt, Mats Andréasson, Bertil Svensson*
1994-14 MIKE SHE I Urban Miljö, Tillämpningsexempel Vittskövle, *Stefan Winberg, Lars-Göran Gustafsson, Lars Bengtsson*
1994-15 Avskiljare för lätta vätskor och fett, *Fred Nyberg*
1994-16 Datorstödd simulering av aktivslamprocessen – Försök vid 5 svenska reningsverk, *Jes la Cour Jansen, Dines Thornberg, Anders Finnson*

Rapporter utgivna i VA-FORSK-serien

1995-01 Ringar på vattnet – VA-verken och Agenda 21, *Anna Helmrot, Gunnel Jonsson, Örjan Eriksson*

1995-02 Transport av föroreningar i avloppssystem. Beräkningsmöjligheter med MouseTRAP, *Claes Hernebring, Cecilia Appelgren*

1995-03 Alternativa avløppssystem i Bergsjön och Hamburgsund. Delrapport från ECO-GUIDE-projektet, *Per-Arne Malmqvist, Hans Björkman, Majlis Stenberg, Ann-Carin Andersson, Anne-Marie Tillman, Erik Kärrman*

1995-04 Utvärdering av biologisk fosforavskiljning vid Öresundsverket i Helsingborg – Processstekniska och mikrobiologiska aspekter, *Magnus Christensson, Karin Jönsson, Natuschka Lee, Ewa Lie, Per Johansson, Thomas Welander, Kjetill Østgaard*

1995-05 Internkontroll vid VA-verk. Arbetsbok för upprättande och genomförande av internkontrollprogram för arbetsmiljön vid va-verk, *Ingvar Borgström, Anders Karlsson*

1995-06 Regional VA-samverkan – Potential och principer, *Lennart Hansson, Ola Mattisson*

1995-07 Hårdhetshöjning av dricksvatten med krita-kolsyra, ett alternativ till kalk-kolsyra – Fullskaleförsök vid Öxsjöverket Lerum, *Dan Göthe, Bertil Israelsson*

1995-08 Våtmarksrening vid Landsbro ARV, *Leif Lorentzon, Göran Nilsson, Yvonne Gunnevik, Carl Odelberg, Thomas Svensson*

1995-09 Tvättmedel – Effekter på reningsverk och miljö, *Cajsa Wahlberg*

1995-10 Utvärdering av VAVs läckagestatistik, *Ann-Christin Sundahl, Åse Hasselkvist*

1995-11 Trädrötter och avloppsledningar. En fördjupad undersökning av rotproblem i nya avloppsledningar, *Örjan Stål, Jörgen Rosenlöf*

1995-12 Renovering av vattenledningar. Riktlinjer för metodval, dimensionering och utförande, *Thomas Johansson, Per Romdal, Øistein Torgersen*

1995-13 Nya kemikalier – En utmaning för kommunala reningsverk. Förstudie, *Björn Frostell, Bengt Hultman, Jonas Röttorp, Peter Solyom*

1995-14 CD-ROM inom VA, *Leif W Linde, Gunnar Petersson*

1995-15 Kvalitetssäkerhet och leveranssäkerhet i distributionssystem för dricksvatten, *Bengt Zagerholm, Rolf Bergström*

1995-16 Försöksrapport från biologisk fosforavskiljning vid Jämshögs reningsverk, Olofströms kommun, *Carl-Johan Legetth*

1996-01 Organiskt avfall som växtnäringsresurs. Potential och förslag till forsknings- och utvecklingsinsatser, *H B Wittgren*

1996-02 Rotinträngning i avloppsledningar. En undersökning av omfattning och kostnader i Sveriges kommuner, *Örjan Stål*

1996-03 Källsorterad humanurin i kretslopp – Förstudie i tre delar, *Håkan Jönsson, Anna Olsson, Thor Axel Stenström, Gunnel Dalhammar*

1996-04 VA sett på nytt sätt – Driftentreprenader i några kommuner, *Gösta Fredriksson, Bo Lannblad, Bengt Larsson, Åke Mattsson*

1996-05 Avrinningsområdesbaserade organisationer som aktiva planeringsaktörer, *Jan-Erik Gustafsson*

1996-06 Bedömningsgrunder för ovidkommande vatten i avloppsnät. Metodikmanual, *Ann-Marie Gustafsson, Gilbert Svensson*

1996-07 Snösmältningspåverkan på avloppssystem inom urbana områden, *Claes Hemebring*

1996-08 Rening av avloppsslam från tungmetaller och organiska miljöfarliga ämnen, *Erik Levlin, Lars Westlund, Bengt Hultman*

1996-09 Kemikaliers effekter i VA-sammanhang. En datasammanställning, *Ingemar Dellien*

1996-10 Syrgas i kombination med luftinblåsning vid pilotförsök med kväverening vid Västerås reningsverk, *Hermann Wiklund, Kjell-Ivar Dahlqvist, Bernt Ericsson*

1996-11 Export av svenskt kommunalt VA-kunnande, *Gösta W Fredriksson, Åke Mattsson*

1996-12 Litteraturdatabas för grundvatten i urban miljö på Internet, *Chester Svensson*

1996-13 Konkurrensutsättning av VA-verksamheten, *Stig Tunestål*

1997-1 Utvärdering av VA-lösningar i ekobyar, *J-E Haglund, B Olofsson*

1997-2 Aktivt stöd till fastighetsägare vid nybyggnad av VA-nät, *Roland Strandberg, Mårten Wärnö*