

Utredning av anslutningsavgifter m.m. – Strand 5:151, Ängsvägen 38 – Johanna Forsén m fl. i Söråker

1. Bakgrund

Timrå kommun har upprättat en detaljplan för bostadsbebyggelse utmed Ängsvägen och Vallgränd i Söråker. Planen innehåller ca 20 st småhustomter. I samband med försäljning och uppförande av ett småhus inom rubr fastighet har ägaren Johanna Forsén framfört ett antal oklarheter och krävt återbetalning av den del av anslutningsavgiften som avser dagvattenanslutningen.

Timrå kommun har betalt beställda anslutningskostnader till MittSverige Vatten och fakturerat dessa vidare utan påslag till tomtköparna.

Undertecknad hade ett möte med Johanna Forsén den 22 augusti 2017.

2. Frågor från Johanna Forsén

Johanna Forsén kräver att Timrå kommun återbetalar den del av anslutningsavgifterna som belöper på dagvattenanslutningen då stenkista anlagts inom tomten pga bristfällig information (ägarens uppgift).

Då Johanna Forsén erhållit uppgift om att det inte fanns någon möjlighet till dagvattenanslutning beställde de att Husentreprenören (Kustvillan) skulle anlägga en stenkista.

Johanna Forsén har erhållit en faktura om 158 000 kr från Timrå kommun för anslutning av vatten, spillvatten och dagvatten.

3. Sammanställning av bakgrundsmaterial

3.1 Köpekontrakt 2016-01-13, se bilaga 1.

Köpeskilling 32 490 kr.

Utdrag 10 § köpekontraktet: ” Köpet omfattar inte anslutningskostnader för vatten och avlopp, el gemensamhetsanläggningar och/eller samfällighet. Dessa kostnader ska betalas av köparen ensam, så även exploateringsbidrag för gatumarkersättning/gatubyggnadskostnad (gatukostnad enl. gällande plan) ”.

Utdrag 11 § köpekontraktet, 5:e stycket: ...”Säljaren upplyser om ändrade avgifter sedan bygganvisningen upprättades”.

3.2 Exploateringsavtal 2016-10-08, se bilaga 2.

Exploateringsbidrag: 192 765 kr.

Utdrag ur exploateringsavtal, 2 §: ” Markförvärvaren skall svara för samtliga kostnader förenade med exploatering och förberedelserna härtill, såsom kostnader för gator, grönområden, projektering samt administration avseende den förvärvade tomten. Det bör observeras att kostnad för vatten och avlopp ej innefattas, utan ska täckas genom vatten- och avloppstaxan ”.

Utdrag ur exploateringsavtal, 4 §: ”För kommunens exploateringskostnader ersätter markförvärvaren kommunen med 192 765 kr. Exploateringsbidraget skall ersättas kontant på tillträdesdagen”.

3.3 Objektsbeskrivning, se bilaga 3.

Jag har inte tagit del av Mäklarens objektsbeskrivning för Strand 5:151 men jag har erhållit en kopia av objektsbeskrivning för Strand 5:146. Jag utgår från att objektsbeskrivningarna för nämnda fastigheter har samma information om anslutningar då lika förutsättningar föreligger.

I objektsbeskrivningen står:

Vatten/avlopp: kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp.

Under punkten Övrigt står: Området är anslutet till kommunalt VA-nät.

Det framgår inget om att möjlighet till dagvattenanslutning finns.

Har varit i kontakt med mäklaren, Ann Rydell Hall Y-Mäklaren, men hon säger sig ha arkiverat alla handlingar och hänvisar till kommunen.

3.4 Nybyggnadskarta, se bilaga 4.

På nybyggnadskarta har va-ledning markerats med streckad blå linje med beteckningen VA.

Ingen direkt utmarkering på nybyggnadskartan av att det finns dagvattenanslutning.

3.5 Bygganvisningar, se bilaga 5

Bygganvisningar för ny villabebyggelse vid Vallgränd i Söråker” Upprättat av Miljö och bygg 2008-11-04 reviderat 2011-05-20.

I denna står avgifter som kommer till vid ett bygge.

Markpris, 30kr/kvm:	36 000 kr
Exploateringsbidrag:	172 765 kr (för tomter ingående i gemensamhetsanläggning. anläggning)
	192 765 kr (för tomter utan gemensamhetsanläggning)
Nybyggnadskarta	8 440 kr
Hussättning	5220 kr
Bygglov och bygganmälan	9000 kr
Planavgift	8000 kr
VA-anslutning inkl. dagvatten	130 000 kr
El-anslutning	19 250 kr

Under punkten ”Vatten, avlopp och dagvatten” skrivs...”På nybyggnadskartan, som beskrivs ovan, redovisas förbindelsepunkter för färskvatten, spillvatten och dagvatten. Där redovisas även dimensioner och anslutningsnivåer. Ledningarna har dragits in på tomten ca 2 meter från förbindelsepunkten. Det har gjorts för att undvika skador på förbindelsepunkten i samband med schaktarbeten. De indragna ledningsändarna har markerats med käppar på marken.”

Här står det tydligt att nybyggnadskartan redovisar förbindelsepunkter för färskvatten, spillvatten och dagvatten. I detta fallet anser jag att det inte tydligt gör det.

3.6 Husbyggaren, Kustvillan

Kustvillans kontaktperson Peter Stenqvist säger att” Det var Johanna som skötte frågor om anslutningar vid tomtköpet. Mäklaren som sålde tomterna hade ingen aning om något, samt att de troligen sa till henne att hon behövde egen anläggning när hon köpte tomten av kommunen”.

3.7 Beställning av anslutningar hos MittSverige Vatten

Johanna Forssén har, enligt hennes egen utsaga, haft telefonkontakt med en man på MittSverige Vatten som gett besked om att det inte finns någon dagvattenanslutningsmöjlighet för Strand 5:151. Hon kan inte erinra sig namnet på handläggaren.

Jag har frågat Karin Bergman på MittSverige Vatten vem som kan ha meddelat Johanna detta men inte fått något svar.

4. Bedömning

Utgående från det faktum att

- Johanna Forsén m fl har byggt en stenkista för att lösa dagvattenfrågan och inte anslutit sig till kommunens dagvattennät
- Johanna Forsén enl. egen utsaga har fått uppgifter från MittSverige Vatten om att det inte finns möjligheter till dagvattenanslutning
- Mäklaren inte redovisat att det finns dagvattenlösning
- Repr för husleverentören Kustvillan bekräftar att Mäklaren gav mycket bristfällig information
- Det inte fanns direkt utläsbart på nybyggnadskartan att anslutningsmöjligheter för dagvatten fanns

bör anslutningsavgift för dagvatten ej faktureras ägarna till Strand 5:151.

Lars-Erik Eriksson
Lantmätare
070-345 93 36