



Tekniska nämnden

## VA-Golfvägen

### Ärende

Golfvägen i den del som ligger längs med Mörby centrumbyggnaden är under omdaning. Fastighetsägaren avser att i samband med upprustningen av Mörby centrum även förnya gatan och gatubilden. Detta aktualiserar VA-frågan rörande Golfvägen som behöver få en lösning.

VA-ledningarna i Golfvägen är kommunala men marken är privat. I och med att ledningarna enbart försörjer 2 fastigheter ska de enligt gällande rättspraxis vara privata och inte kommunala. Detta borde ha reglerats redan vid införandet av 1970 års VA-lag men så gjordes inte. Detta finns möjlighet att rätta till nu då både kommunen och den privata fastighetsägaren är positiv till ett ägarbyte. Enligt gällande rättspraxis skall ledningarna överlämnas i fullgott skick varför den upparbetade underhållsskuld som finns i ledningarna måste regleras. För kommunens räkning är det positivt att överföra ledningarna i privat ägo då drift och underhållskostnader för all framtid ligger på en annan part liksom all framtida förnyelse av ledningarna.

VA-ledningarna i Golfvägen börjar bli ålderstigna då de är lagda i slutet av 50-talet och tidpunkten då de behöver förnyas är nära. Det är lämpligt att lägga om dessa i samband med alla övriga arbeten som görs och planeras att göras på platsen.

Danderyds kommun har länge fört diskussioner med fastighetsägarna hur ägarbytet skall lösas både ekonomiskt, praktiskt och juridiskt. De har nu mynnat ut i ett avtalsförslag som reglerar övertagandet ur ett såväl juridiskt som ekonomiskt och praktiskt perspektiv. Såsom VA-huvudman har tekniska nämnden uppgiften att hantera denna typ av frågor i kommunen.

### Tekniska kontorets förslag till beslut

1. Tekniska nämnden överlämnar ägande av VA-anläggningen i den del av Golfvägen som ligger inom fastigheten Postiljonen 6 till Skandia köpcentrum AB, org 556563-0547.



2. Tekniska nämnden beslutar att erlægga ett belopp på 6,45 miljoner kronor till Skandia köpcentrum AB som ersättning för belöpande renoveringsskuld för VA-ledningarna i Golfvägen.
3. Tekniska nämnden uppdrar åt ordföranden för tekniska nämnden att slutligt godkänna och underteckna det avtal som reglerar överlämnandet av VA-ledningarna i Golfvägen till Skandia köpcentrum AB.

### Bakgrund

VA-ledningarna i Golfvägen längs med Mörby centrum är lagda 1958 och sträckan är cirka 185 meter. De förser både delar av centrumbyggnaden och de tre punkthusen med VA. Centrumfastigheten ägs av Skandia köpcentrum AB medan bostadsfastigheten har Skandia bostäder AB som fastighetsägare. De tillhör dock samma koncern vilket underlättar dialogen.

Det är fyra sorters ledningar som är aktuella. Spillvatten, dagvatten, dricksvatten normaltryck och dricksvatten högtryck. Dricksvatten högtryck kommer från den tryckstegringsstation som VA-verksamheten har på Mörbygårdsvägen. Vatten normaltryck är idag genomgående medan de andra alla slutar i Golfvägen. Golfvägen är en del av en privat fastighet som ägs av Skandia Köpcentrum AB. Fastighetsägaren avser att förnya och bygga om Golfvägen i samband med renoveringen av Mörby centrum.

### Tekniska kontorets utredning

Tekniska kontoret har tillsammans med andra tjänstemän i kommunen såsom kommunjuristen utrett frågan om Golfvägen. Förvaltningen har också tagit extern hjälp i frågan.

Det är önskvärt att överlämna aktuell ledning till den eller de fastigheter som verkligen nyttjar den. Ägarbytet skulle gjorts redan i början på 1970-talet i samband med ny VA-lagstiftning. Ledningarna skall enligt nuvarande rättspraxis vid överlämnandet vara i fullgott skick. I och med att ledningarna ska vara i fullgott skick behöver VA-verksamheten vara med och finansiera den underhållsskuld som finns i ledningarna.

Kommunen förser i dagsläget de tre bostadshusen längs Golfvägen med högtrycksdricksvatten då det normala trycket inte räcker till.

Fastighetsägaren avser att bygga egna tryckstegringsstationer i vart och ett av de aktuella husen. Om anläggningen togs i bruk idag skulle inte VA-verksamheten bekosta tryckstegring. Det är i dagens praxis den enskilda fastighetsägarens ansvar. VA-verksamheten levererar bara normaltryck till



fastighetsgräns. Nu har VA-verksamheten under lång tid försett denna och andra privata fastighetsägare i närområdet med högtrycksvatten. Det kan därför vara svårt att backa från detta åtagande. Det faktum att projektet inrymmer byggnation av tryckstegringsstationer i bostadshusen och den privata fastighetsägaren för all framtid kommer att stå för drift och underhåll för desamma är positivt. VA-verksamheten har nu alltså möjlighet att anpassa förhållandena till dagens praxis.

Ett renoveringsarbete i Golfvägen är tekniskt komplicerat. Det är den enda vägen in till bostadshusen och även för delar av centrumet. Alternativväg måste byggas under genomförandetiden. Ledningarna ligger djupt och den privata fastighetsägaren avser att i närtid omdana platsen, förändra markhöjder och riva delar av idag befintliga konstruktioner.

Det tekniskt komplicerade situationen gör det svårt att uppskatta vad en renovering av ledningarna skulle kosta om VA-verksamheten gjort den men VA-verksamheten har tagit del av de kalkyler den privata fastighetsägaren gjort. Kalkylerna är detaljerade och Danderyds kommun har noga granskat och analyserat dem.

### **Tekniska kontorets yttrande**

Tekniska kontoret är av uppfattningen att den bästa lösningen är att överlämna VA-ledningarna till fastighetsägaren och att i samband med det meddela förbindelsepunkter på den plats de skulle meddelats enligt nuvarande lagstiftning. Detta kräver ett eller flera servitutsavtal mellan de två berörda fastighetsägarna vilket hanteras i det förslag på överlåtelseavtal som finns framtaget. Servitutsavtalet säkerställer att de båda fastighetsägarna kan dela på förbindelsepunkt och att ledningarna inte överförs i kommunal ägo i framtiden. Den genomgående normaltrycksvattenledning som idag går igenom det aktuella området kommer att avvecklas i dess södra del. Gemensam förbindelsepunkt för de båda fastigheterna kommer att vara i den norra delen av området, vid busstorget, för samtliga tre vattentjänster.

Allt detta samt fler detaljer fastställs i ett kommande trepartsavtal avtal mellan de två privata fastighetsägarna och kommunen.

### **Ekonomiska konsekvenser**

VA-verksamheten erlägger en kompensation för den underhållsskuld som finns för ledningarna som kompensation för att de inte är i fullgott skick vid överlämnandet. Sedan tar den privata fastighetsägaren över ägandet av ledningarna och därmed allt framtida ansvar och drift av ledningarna, något som VA-verksamheten annars hade stått för. Skulle ledningarna kvarstå i



kommunalt ägo behöver VA-verksamheten i närtid ombesörja en förnyelse av ledningarna. Kostnaden för det ligger i paritet med den nu överenskomna summan. Det skall tilläggas att förnyelse av VA-ledningarna i Golfvägen är ett tekniskt komplicerat och därmed riskfullt projekt sett ur en ekonomisk synvinkel.

Fastighetsägaren har presenterat en kalkyl för ledningsförnyelsen som är ekonomiskt rimlig. Detta belopp och vad som ska ingå har diskuterats och förhandlats mellan kommunen och fastighetsägaren. Slutligt har parterna enats om ett förslag där den privata fastighetsägaren erhåller ett fast kompensationsbelopp för underhållsskulden på ledningarna från VA-verksamheten. Beloppet är på 6,45 miljoner kronor och behöver godkännas av tekniska nämnden. I och med att det är ett fast belopp så finns inga risker att det tillkommer några kostnader för kommunen. Finansieringen av överlämnandet sker via medel i driftbudgeten och påverkar således VA-fonden. Ingången av 2021 låg VA-fonden på plus 14,3 mnkr. VA-fonder utjämnar taxan över åren och Golfvägenöverföringen bedöms ha en ringa påverkan på taxan i ett kort perspektiv. Den riktigt långsiktiga påverkan är att taxan blir något lägre med denna överföring då alla framtida kostnader för ledningarna försvinner.

Sammanfattningsvis är denna ägaröverföring långsiktigt ekonomiskt positivt för VA-verksamheten.

Anna Tengelin Skoog  
Teknisk direktör

David Johannesson  
VA-Avfallschef

#### Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande VA-Golfvägen
2. VA-karta över området
3. Avtalsförslag gällande övertagande ledningar Golfvägen

Expedieras

[Klicka här för att ange text.](#)