

DEL 2 UTBYGGNAD

# Fritidshusområde i förändring

FRÅN FRITIDSHUS TILL PERMANENTBOSTAD



Januari  
**2023**

I Värmdö kommun finns möjligheter till ett attraktivt boende med närhet till storstad, natur och hav. Kommunen har många fritidshusområden där fler och fler väljer att bosätta sig permanent. Det leder också till ökade krav på större byggrätter, bra dricksvatten, bättre rening av avloppsvatten, högre standard på vägnätet och ett ökat behov av service. Det blir allt viktigare att anpassa dessa fritidshusområden för permanent boende.



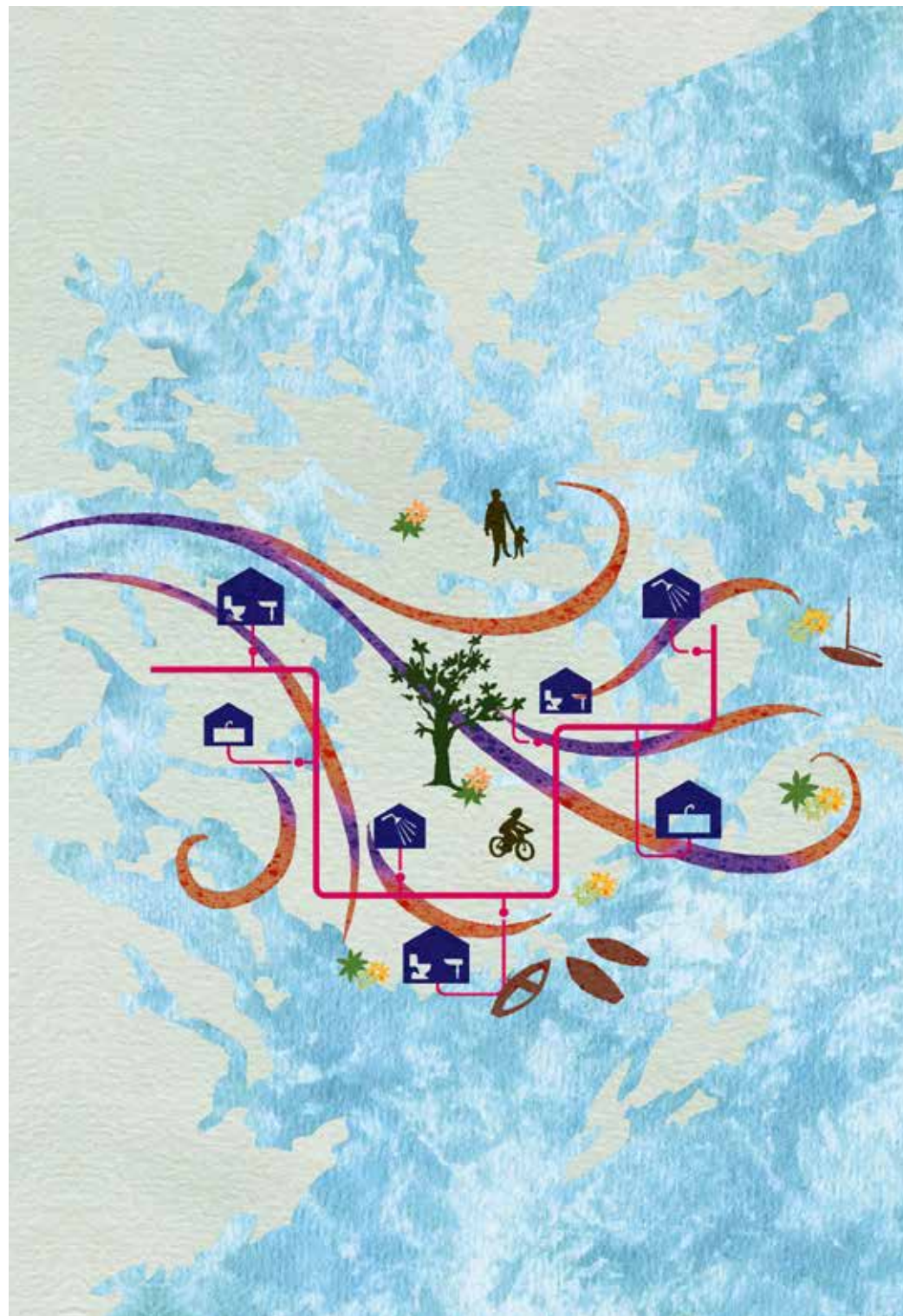
Många fritidshusområden med stor andel permanent boende kommer att planläggas och förses med kommunalt vatten och avlopp. Det handlar om tusentals fastigheter i Värmdö kommun. De områden som i första hand ska anpassas för permanent boende kallas för prioriterade förändringsområden. Dessa finns utpekade i kommunens översiktsplan Värmdö 2035.

Arbetet med planläggning, utbyggnad av vatten och avlopp samt bygglovsprövning bygger på dialog och gott samarbete mellan de boende och kommunen. Många gånger handlar det om en process som pågår under flera år.



I broschyren, Del 1 Planering, beskrivs bland annat hur en detaljplan tas fram och vilka förändringar och möjligheter det innebär för dig som fastighetsägare.

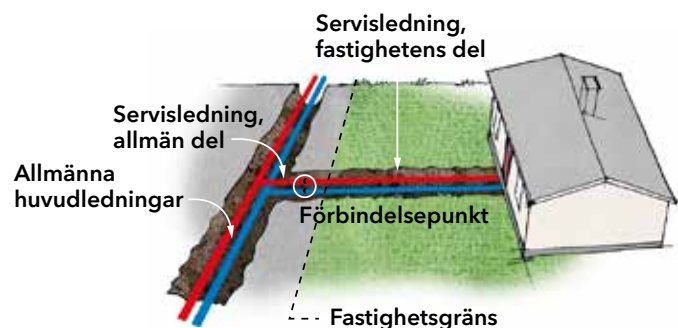
I den här broschyren, Del 2 Utbyggnad, "Fritidshusområde i förändring - från fritidshus till permanentbostad", beskrivs det fortsatta arbetet med utbyggnad av vatten- och avloppsledningar, åtgärder på vägarna samt bygglovsprocessen.



## Utbyggnad av vatten och avlopp

Kommunen bygger ut de anläggningar som behövs för att fastigheterna i området ska få tillgång till kommunalt dricksvatten samt rening av avloppsvatten från toalett, dusch, disk och tvätt.

Alla fastigheter får en egen så kallad förbindelsepunkt. Vanligen placeras den cirka en halv meter utanför fastighetsgränsen, om det inte finns särskilda skäl för annan placering. I denna punkt ansluter fastighetsägaren sina ledningar till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Ofta, men inte alltid, kan fastighetsägaren påverka placeringen av förbindelsepunkten.



Om berg påträffas vid förbindelsepunkten erbjuder kommunen utförandet av en mindre sprängning in på fastigheten (cirka 1,5 meter). Det görs för att minska risken för skador på förbindelsepunkten, om du som fastighetsägare behöver spränga för dina ledningar.

När kommunen utför sprängningsarbeten besiktas berörda byggnader före och efter sprängningen.

Ansvaret för vatten- och avloppsanläggningen regleras i Värmdö kommuns allmänna bestämmelser om vatten och avlopp (ABVA) och i lagen om allmänna vattentjänster (2006:412). I korthet säger lagen att kommunen ansvarar för allmänna ledningar, pumpstationer med mera fram till fastighetens förbindelsepunkt. Fastighetsägaren ansvarar för ledningar inom den egna fastigheten, från förbindelsepunkten till den byggnad som ska anslutas.

## Vem ansvarar för dagvattnet?

Dagvatten är vatten från regn och snösmältning som rinner av tillfälligt på mark, grönytor och tak. I planer med enskilt huvudmannaskap är det vanligen områdets vägförening som ansvarar för det dagvatten som rinner av från vägar och naturmark.

I undantagsfall kan dagvattnet ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Då ansvarar kommunen för avledning av dagvatten från allmänna platser och/eller fastigheter.

Inom den egna fastigheten är det fastighetsägarens ansvar att ta hand om dagvattnet. På kommunens webbplats, varmdo.se, finns det råd och exempel på hur dagvatten kan tas omhand. Ibland blir det också aktuellt för flera fastighetsägare att tillsammans vidta dagvattenåtgärder. Dag- och dränvatten får aldrig tillföras den allmänna spillvattenledningen.

### TIPS TILL FASTIGHETSÄGAREN INFÖR VA-UTBYGGNAD

- Flytta privata ägodelar som står utanför fastighetsgränsen, till exempel husvagnar och båtar med mera.
- Flytta staket och häckar som står utanför fastighetsgränsen.
- Beställ tömning av avloppstankar med mera i god tid.
- Planera så att stora leveranser och tunga transporter till fastigheten undviks.

## Självfäll eller lättrycksavlopp (LTA)?

De flesta fastigheter ansluts till ett självfallssystem. Om ett självfallssystem på grund av topografi eller av ekonomiska skäl är olämpligt kommer ett så kallat LTA-system att anläggas.

### VA-INSTALLATION PÅ EGEN FASTIGHET

Alla fastighetsägare ansvarar för att de arbeten som utförs på den egna fastigheten fram till förbindelsepunkten blir korrekt utförda. Regler för hur installationer av vatten och avlopp ska utföras finns i Boverkets byggregler (BBR), avsnittet om vatten och avlopp. Dessa regler hittar du på [boverket.se](http://boverket.se)

Förbindelsepunkten anvisas på en karta som bifogas med fakturan för anslutningsavgiften. Först när ni har mottagit dessa handlingar är det tillåtet att koppla på egna VA-ledningar till förbindelsepunkten.

Om fastigheten ligger inom vattenskyddsområde gäller särskilda skyddsföreskrifter. Det krävs bland annat tillstånd från Värmdö kommuns bygg- och miljöavdelning om du ska spränga eller borra. Läs mer på [varmdo.se/vattenskyddsomraden](http://varmdo.se/vattenskyddsomraden)

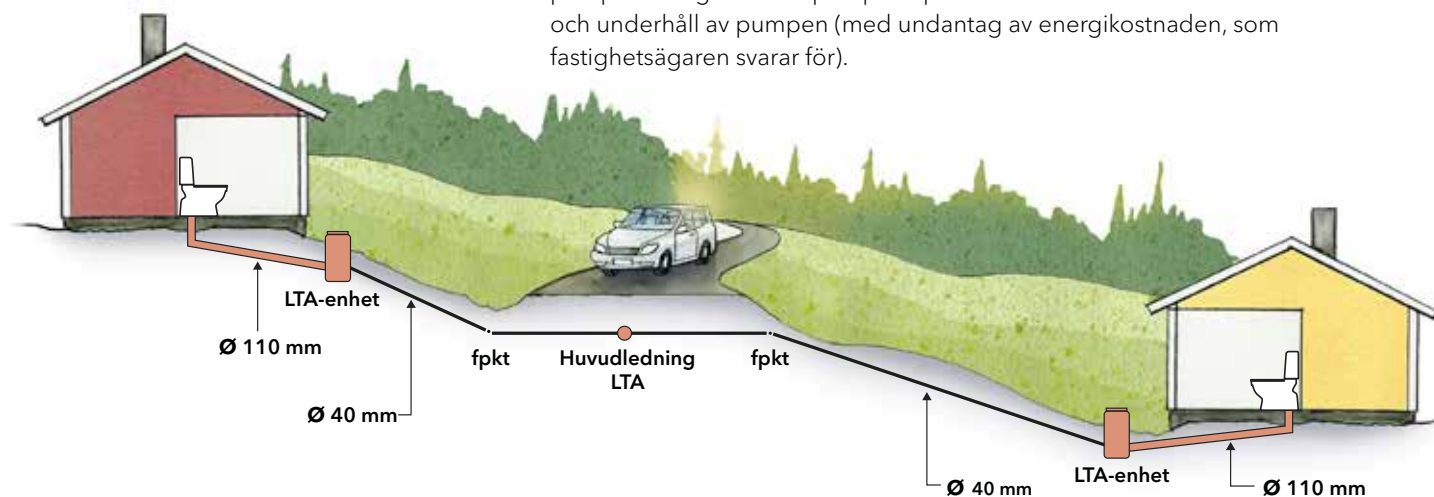
### Självfällssystem

I ett självfallssystem läggs vatten- och avloppsledningarna på frostfritt djup om cirka 1,7 meter. Topografin på fastigheten kan innebära att fastighetsägaren behöver installera en pump för att pumpa sitt spillvatten till kommunens ledningar. Fastighetsägaren anlägger och bekostar eventuella pumpar inom områden med självfallssystem.



### LTA-system

Eftersom LTA-systemet är ett trycksatt system kan ledningarna följa topografin. Ledningarna kan läggas grunt med eluppvärmning alternativt på frostfritt djup. LTA-enheten består av pump, pumpsump (tank), automatik och larm. Kommunen tillhandahåller LTA-enheten, men fastighetsägaren står för installationen, vilket innebär att fastighetsägaren drar fram el till pumpen och gräver ner pumpsumpen. Kommunen svarar sedan för drift och underhåll av pumpen (med undantag av energikostnaden, som fastighetsägaren svarar för).



## Vad händer med vägarna?

Vid enskilt huvudmannaskap ingår vanligen vägarna i en gemensamhetsanläggning. Kostnaderna för de arbeten som utförs fördelas då mellan fastighetsägarna utifrån de andelstal som fastställs i lantmäteriets anläggningsbeslut. Om det är mer omfattande åtgärder som ska utföras blir det ofta aktuellt att göra en omprövning av anläggningsbeslutet.

Om kommunen är huvudman för vägarna kan förbättringar och utbyggnad finansieras med skattemedel eller genom uttag av gatukostnader.

Kommunens vatten- och avloppsledningar förläggs vanligen i vägarna, som då måste grävas upp. Utbyggnaden är ett omfattande arbete som innebär störningar inom hela området under lång tid, vanligen 1,5 - 2 år. Arbetena innebär bland annat begränsad framkomlighet, tunga transporter, tillfälliga upplag och störande ljud.

Renhållning, räddningstjänst och avfallshantering ska fungera under hela utbyggnadstiden. När utbyggnaden är avslutad återställer kommunen vägarna till så nära ursprungligt skick som möjligt.



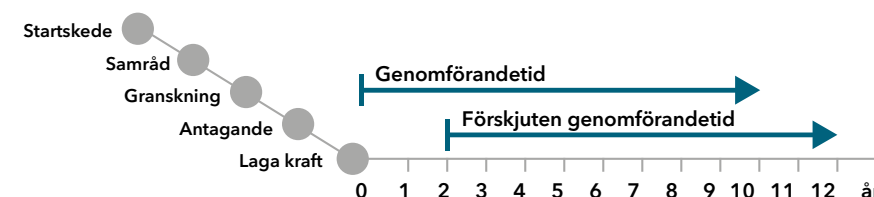
## Detaljplanens genomförandetid - vad innebär det?

När planen har vunnit laga kraft blir den juridiskt bindande. Alla detaljplaner har en så kallad genomförandetid på mellan fem och femton år. Genomförandetiden är den tid inom vilken detaljplanen är tänkt att genomföras. Som huvudregel får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja, under denna tid.

Utbyggnad av vatten och avlopp ska vara genomförd innan bygglov medges. Därför tillämpas ofta förskjuten genomförandetid för bostäder i detaljplanen.

Med förskjuten genomförandetid blir det möjligt att genomföra VA-utbyggnaden och eventuella vägombbyggnader innan nya bygglov beviljas. Motiven för detta är att undvika att nya bostäder byggs utan ordnat vatten och avlopp och att undvika störande byggtrafik under den tid VA ska byggas ut.

Bygglov kan, efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft, medges tidigare under förutsättning att VA-utbyggnaden har hunnit bli färdigställd samt att åtgärden i övrigt överensstämmer med planbestämmelserna.



## Hur går det till att söka bygglov?

I många förändringsområden innebär den nya detaljplanen att byggrätten på fastigheten blir större än tidigare, dock inte alltid. Det är fastighetsägarna som avgör när och på vilket sätt man vill nyttja de nya möjligheter som planen ger för att bygga till eller bygga nytt.



Ansökan om bygglov skickas till kommunens bygg- och miljöavdelning.

Ärendet granskas utifrån detaljplanens bestämmelser och andra regelverk. Därefter meddelas om bygglov beviljas eller inte.



Kommunen kallar sedan till ett tekniskt samråd för en genomgång av byggprojektet, behovet av kontroller, arbetsplatsbesök med mera.

När de tekniska förutsättningarna är klargjorda och godkända utfärdas ett startbesked som innebär att det går bra att börja bygga.



Om arbetsplatsbesök ska göras kommer en representant från bygg- och miljöavdelningen att besöka byggplatsen för kontroll.

Det sista mötet innan den nya byggnaden kan tas i bruk kallas slutsamråd.



Slutligen utfärdas ett slutbesked och inflyttning i den nya byggnaden kan ske.

Ansökan om bygglov

Bygglov

Tekniskt samråd

Startbesked

Arbetsplatsbesök

Slutsamråd

Slutbesked

## Vad får du betala?

### BYGGLOVS- OCH PLANAVGIFT



När en fastighetsägare ansöker om bygglov tar kommunen ut en bygglovsavgift och en planavgift. De ska täcka kommunens kostnader för handläggning av bygglov och arbete med planläggning.

Planavgiften är en särskild avgift som tas ut i kommunens omvandlingsområden (exempel: planavgift 2023 är 63 000 kr för en ny huvudbyggnad.). Taxorna för bygglovs- och planavgifter antas av kommunfullmäktige. Aktuella taxor finns på kommunens webbplats, [varmdo.se](http://varmdo.se).

### AVGIFTER FÖR VATTEN OCH AVLOPP



Kommunen gör stora investeringar i ledningar och anläggningar för att kunna förse ett område med dricksvatten och avloppsrening. Anläggande, drift och underhåll av de kommunala vatten- och avloppsanläggningarna finansieras med avgifter.

Kommunens VA-taxa består av anläggningsavgifter (engångsavgifter) och brukningsavgifter (periodiska avgifter). Taxan för vatten och avlopp antas av kommunfullmäktige. Aktuell taxa finns på kommunens webbplats, [varmdo.se](http://varmdo.se).

Anläggningsavgiften är en engångsavgift som alla fastighetsägare inom området är skyldiga att betala när VA-utbyggnaden har färdigställts. Kommunen skickar en faktura och anvisar en förbindelsepunkt. När fakturan är betald kan du som fastighetsägare teckna ett abonnemang för vatten och avlopp.

Fastighetsägaren bekostar själv ledningsdragning från huset till förbindelsepunkten.

### KOSTNADER FÖR VÄGNÄTET



i lantmäteriets anläggningsbeslut.

Vid enskilt huvudmannaskap är det fastighetsägarna inom området som ansvarar för att vägnätet utvecklas i takt med de behov som uppstår. Om vägarna ingår i en gemensamhetsanläggning, fördelas kostnaderna mellan fastighetsägarna utifrån de andelstal som fastställdes

Om kommunen är huvudman för vägarna kan förbättringar och utbyggnad finansieras med skattemedel eller genom uttag av gatukostnader.

### VA-LÅN

Vid utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp finns möjlighet att få ett kommunalt lån för hela eller del av anläggningsavgiften. Detta under förutsättning att banklån inte beviljas.

Om du som fastighetsägare inte kan betala anläggningsavgiften på en gång finns följande möjligheter:

- Amorteringsfritt VA-lån till ålderspensionärer.
- VA-lån till övriga som betalas av under högst tio år.
- Anstånd med betalningen upp till högst sex månader.

### INLÖSEN

För anläggning som har tillstånd som enskild avloppsanläggning och är slutbesiktad, finns möjlighet till viss ersättning vid övergång till kommunal lösning. Ingen ersättning utgår för anläggningar äldre än 10 år. Ersättning betalas i enlighet med kommunens VA-policy.



## Tips till fastighetsägaren inför inkoppling av vatten och avlopp

Fastighetsägaren ansvarar själv för de ledningar och andra VA-installationer som ligger innanför förbindelsepunkten, det vill säga på den egna fastigheten, med undantag för vattenmätaren och LTA-enheten. Nedan finns rekommendationer från kommunen.

### VATTENLEDNINGAR

- Ledningsdimensionen för vattenledningen från huset på fastigheten till förbindelsepunkten bör vara 32 mm i diameter. Materialet bör vara PE (polyeten) med minsta tryckklass PN 8.
- Det är bra om vattenledningen är blå stripad för att undvika felkoppling.
- Vattenledningen får inte grenas mellan förbindelsepunkt och vattenmätare och ska frostskyddas och skyddas mot yttre belastning. Detta innebär att ledningarna bör förläggas på frostfritt djup, cirka 1,6 m, eller frostskyddas med isolering och/eller värmekabel. Allt vatten måste passera vattenmätaren innan man får dra ledningarna vidare till ytterligare hus.





## SJÄLVFALLSANSLUTNING AV SPILLVATTEN

- Mellan huset och förbindelsepunkten läggs PP eller PVC-rör som är 110 mm i diameter och i lutning min 10 ‰ (= 1 cm/m).
- Om självfallsledningarna ändrar riktning i längdled eller höjdled rekommenderas att en rensbrunn på 200 mm i diameter anläggs där riktning eller lutningen på ledningen förändras. En rensbrunn är en brunn i avloppssystemet som används för att ge möjlighet att spola och rensa spillvattenledningarna.
- Om det inte går att få självfall från huset på fastigheten till förbindelsepunkten, ansvarar fastighetsägaren för erforderlig pumpning av spillvattnet.

## LTA-ANSLUTNING (LÄTTRYCKSAVLOPP) AV SPILLVATTEN

- Kommunen tillhandahåller en LTA-enhet (en mindre pumpstation) och har även serviceansvaret för den. LTA-enheten består av en pumpsump (tank), en pump och ett larm. Pumpsumpen (tanken) är cirka 2,6 meter djup med en diameter om cirka 100 cm..När kommunen tillhandahåller LTA-enheten ansvarar fastighetsägaren (eller av fastighetsägaren anlita d entreprenör) för schakt och montage av pumpsumpen samt installation av larm (larmet monteras inomhus). Själva pumpen monteras av kommunen. LTA-enheten beställs hos Värmdö kommun. Rekommenderad ledningsdimension för spillvattenledning, som läggs med självfall mellan huset på fastigheten och LTA-enheten, är 110 mm i diameter i lutning min 10 ‰ (= 1 cm/m).
- Om självfallsledningarna ändrar riktning i längdled eller höjdled rekommenderas att en rensbrunn på 200 mm i diameter anläggs där riktning eller lutningen på ledningen förändras.
- Ledningsdimensionen för spillvatten från LTA-enheten till förbindelsepunkten bör vara utförd med PE-rör, med minst tryckklass PN 8, dim. 40 mm. Denna ledning behöver frostskyddas och skyddas mot belastning på samma sätt som vattenledningen.

## VENTILATION

- För att husets avloppssystem ska fungera bra är det viktigt att det är korrekt utformat och luftat. Tryckförändringar som uppstår i systemet vid användning kan annars tömma vattenlåsen vilket kan orsaka olägenhet på grund av lukt samt fuktpåslag på byggnadsdelar.

## DAGS FÖR INKOPPLING TILL KOMMUNALT VA

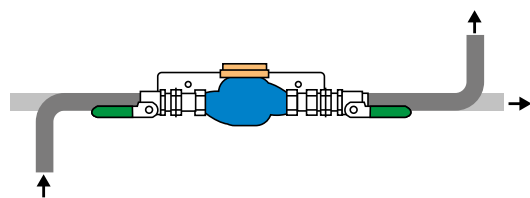
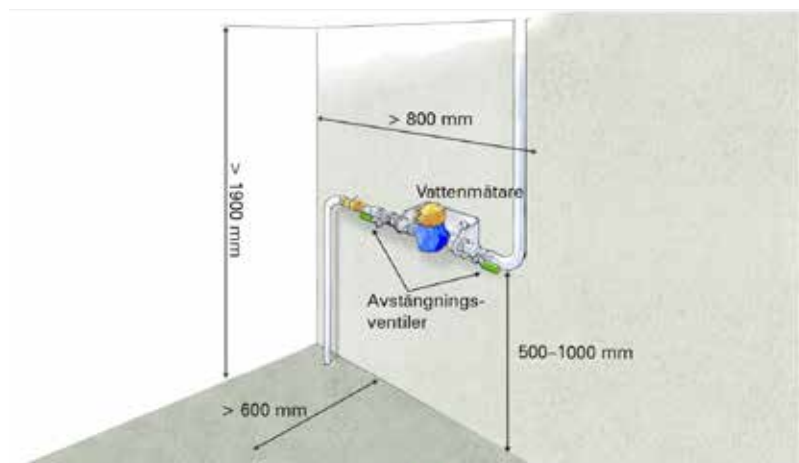
När förbindelsepunkten är anvisad kan fastigheten anslutas. Fastighetsägaren kontaktar kommunen för att beställa vattenmätaren när ledningsdragnings på den egna fastigheten är färdig och vattenmätarkonsol är uppsatt. Kommunens driftenhet bokar in en tid med fastighetsägaren för montering av vattenmätare och påsättning av vattnet. Vid LTA anslutning monteras avloppspumpen samtidigt. Därefter startar VA-brukningsabonnemanget.

Om fastighetens ledningsdragnings inte är färdig inom 6 månader efter att förbindelsepunkten är anvisad kommer en årlig fast avgift för ej ansluten fastighet att tas ut.



## VATTENMÄTARE

- Fastighetsägaren ska tillhandahålla en lättåtkomlig och uppvärmd plats enligt kommunens anvisningar för montering av vattenmätaren. Den får inte byggas in eller placeras bakom tung utrustning.
- Fastighetsägaren ska montera en konsol som passar en vattenmätare med längden 190 mm.
- Fastighetsägaren är skyldig att skydda vattenmätaren mot värme, kyla och stötar så att den inte skadas.



Mätaren monteras i horisontell, förankrad mätarkonsol och förses med avstängningsventiler.





# Värmdö kommun

## Kontakt och mer information

Har du frågor som du inte fått svar på i den här broschyren? Du är välkommen att kontakta oss på [varmdo.kommun@varmdo.se](mailto:varmdo.kommun@varmdo.se) eller telefon **08-570 470 00** (vxl). Du kan också läsa mer på [varmdo.se](http://varmdo.se)