

Saksfremlegg

REFERANSE
HBE-09/4426-1ARKIVNR.
K23 &18JOURNALNR.
23434/09DATO
27.04.2009

Saken behandles i følgende utvalg:**Sak nr.:****Møtedato: Votering:**

Kommunalstyret for miljø og utbygging

/

05.05.2009

OVERTAKELSE AV PRIVATE STIKKLEDNINGER FOR VANN OG AVLØP

Forslag til vedtak:

Kommunalstyret ber VA- verket om å utrede overtakelse av private stikkledninger.

OVERTAKELSE AV PRIVATE STIKKLEDNINGER

Saken krever informasjonstiltak:	☒ Ja	☒ Nei
---	---	--

Hva saken gjelder

Utvendige anlegg for forsyning av vann og mottak av avløpsvann består av to deler:

- Kommunale ledninger. Disse ligger som oftest i offentlig gate/ vei
- Private stikkledninger som er forbindelsesledninger fra de kommunale ledningene frem til bygning.

For ordens skyld; også ledningene frem til offentlige/ kommunale bygg som skoler, kirker ol er i denne forbindelse private stikkledninger.

Se vedlagt skisse trykt vedlegg 1

Nødvendige utgifter til drift, vedlikehold og fornyelse av offentlige ledninger dekkes av VA-gebyrene, mens det er den enkelte eiendomseier som selv dekker tilsvarende utgifter på egne ledninger.

I forbindelse med utarbeidelsen av nye hovedplaner for vannforsyningen og avløpshåndteringen er det kommet frem at denne inndelingen bør vurderes. Med denne saken ønsker rådmannen å belyse hvilke fordeler og ulemper/ problemer denne inndelingen gir i forhold til dagens krav til oppfølging, kontroll, drift og vedlikehold av VA-anlegg samt vurdere hvilke alternativer som finnes.

Hvorfor vurdere hel eller delvis kommunal overtakelse av private stikkledninger

VA- verket har som målsetting å skifte ca 1% av vann- og avløpsledningene årlig. Hvis stikkledningene ikke skiftes samtidig – vil den gjennomsnittlige alderen til de private stikkledningene - på sikt bli høyere enn for de kommunale ledningene.

Det vil si at tilstanden på de private stikkledningene forringes. Det er konstatert at de problemene som allerede eksisterer som for eksempel:

- Utlekking er drikkevann
- Forurensning av grunnen som følge av utlekking fra private stikkledninger
- Innlekking av grunnvann, lekkasjevann og regnvann slik at spillvannsystemet overbelastes og øker overløpsutslippene,

vil tilta.

Når kommunen med hjemmel i kommunens sanitærreglement og/ eller forurensningsloven pålegger eiendomseier å legge om/ utbedre stikkledningene til og fra eiendommen så er det ofte vanskelig for eiendomseierne å forstå at de også er eiere av ledninger som ligger i gaten.

Den grensen som vi i dag har mellom privat og offentlig ledning er gammel. Ikke minst skal vi her være klar over at den utviklingen de siste 100 årene har gjort at det for en eiendomseier kan bli svært dyrt og vanskelig å skifte/ utbedre stikkledningen i gaten når det i gaten/ veien ligger kabler for strøm, telefon og bredbånd over vann- og avløpsledningene. Hvis gaten i tillegg er sterkt trafikkert, kan det bli svært kostbart å utføre nødvendig vedlikehold og utskifting.

Kommunen er i denne sammenheng en profesjonell aktør som har erfaring fra drift og vedlikehold av vann- og avløpsledninger og er – i likhet med rørleggere og entreprenører - vant med å organisere og gjennomføre slike tiltak.

Samtidig skal vi ikke la være å nevne at det å utbedre/ skifte ledninger i gate vei ofte er svært kostbart og at det – blant annet av den grunn – kan være vanskelig å få eiendomseiere til å reparere, utbedre og skifte stikkledningen.

Alternative løsninger for hvor stor del av stikkledningen kommunen skal overta av stikkledningen

Det foreligger tre alternative løsninger:

1. Kommunen overtar alle private stikkledninger i offentlig gate/ vei
2. Kommunen overtar alle stikkeledninger frem til utvendig stoppekrane/ kum
3. En kombinasjon av 1 og 2

1. Kommunen overtar alle private stikkledninger i offentlig gate/ vei, trykt vedlegg 2

Det å overta private stikkledninger i offentlig gate/ vei vil være det enkleste alternativet. Det vil si at det vil bli et klart – forhåndsdefinert - skille mellom offentlig og privat eierskap og ansvar.

Samtidig vil det også være i overensstemmelse med de flestes oppfatning av hvor ansvaret til eiendomseierne starter/ ender

2. Kommunen overtar alle stikkledninger frem til utvendig stoppekrane/ kum, trykt vedlegg 3

Et alternativ til bare å overta private stikkledninger i offentlig gate/ vei er overta hele stikkledningen(e). Dette alternativet innebærer at kommunen eier ledninger inne på privat eiendom.

Det er ikke mulig å sammenlikne stikkledningene til en eiendom direkte med strøm, telefon og bredbånd. Hovedforskjellene er at stikkledningene ligger relativt dypt. Utbedring at disse kan fort bli relativt komplisert og kostbart. Det at boder, garasjer, trær mv i en del tilfeller er plassert over er stert medvirkende til denne risikoen.

3. En kombinasjon av alternativ 1 og 2

Det er fullt mulig å gjennomføre en kombinasjon av alternativ 1 og 2. Kommunen kan for eksempel overta stikkledningene i gate/ vei og tilby å overta stikkledningen helt inn til bebyggelsen etter søknad. I søknaden må eiendomseier dokumentere ledningenes tilstand, beliggenhet og at det foreligger tinglyste rettigheter i de tilfellene stikkledningene ligger over annen manns eiendom.

Erfaringer fra andre kommuner

Vi kjenner ikke til at det i dag er noen kommuner i Norge som eier helt eller delvis det som er stikkledning fra-/ til eiendommer.

Det er imidlertid flere kommuner – deriblant Bergen - som vurderer å overta stikkledningene. Dog er det ingen som – i følge den informasjonen vi sitter inne med – har gjennomført en overtakelse enda.

Erfaringer fra andre land

Fra Sverige er kommunene eier og har fullt ut ansvar for stikkledningene frem til eiendommene. Det er regulert i Sveriges VA- lov. Fra forarbeidene til denne loven heter det blant annet: *"Enligt gjellande rett skall forbindelsespunkten förleggas i fastighetens omedellbara närhet. Det är normalt inte rimligt att fastighets egaren skall behöva förlegga fastighetens installasjoner på annans mark"*.

Som ovenstående viser, er gjeldende rett i Sverige at forbindelsen mellom offentlig og private ledninger ligger i eiendommens umiddelbare nærhet. I proposisjonen til den nye VA- loven – som

ble gjort gjeldende fra begynnelsen av 2007 – er dette begrunnet med at eiendomseiere ikke skal legge og ha installasjoner på annen manns eiendom.

I de tilfellene en eiendomseier må legge ledninger over annen manns grunn, blir dette forholdet regulert i en privatrettslig avtale mellom eiendomseierne. For øvrig skal vi være klar over at i Sverige er VA- verkenes plikter – og rettigheter – regulert i egen lov. Av den grunn kan forholdene ikke sammenliknes direkte.

For øvrig er det som kommer til uttrykk her også det som er den alminnelige oppfatning blant flere av de eiendomseierne som henvender seg til oss. Det er i den forbindelse lett å sammenlikne VA-tilbudet med strøm, telefon og bredbånd som eier helt frem til bygningen.

Vi er også kjent med at det flere steder i Danmark er kommunene som eier og har ansvaret for stikkledningene til/ fra eiendommene.

Finansiering

Rådmannen legger i denne saken – som ellers - til grunn at det ikke er aktuelt å betale for de ledningene som blir overtatt. Det vil si at kommunen utelukkende vil bli belastet med nødvendige utgifter til fremtidig drift, vedlikehold og fornying.

Videre vil det være en nødvendig forutsetning at finansieringen av utgifter til drift av stikkledningene kan finansieres av gebyrene for vann og avløp. Det vil si at det å overta private stikkledninger ikke må stride mot lov om kommunale vass- og kloakkavgifter og de føringer som er gitt med henblikk på selvkostberegningene.

Gjennomføring av overtakelse

Skal kommunen overta stikkledningene helt eller delvis, må det finne sted en eller annen form for ”overtakelsesforretning”. Det vil si en formalisert overtakelse med angivelse av hvor grensen mellom den private og offentlige ledningen er. I de fleste tilfeller vil det være tilstrekkelig at eiendomseir(ne) blir tilskrevet med et forslag til overtakelsesdokument som skal underskrives av eier.

Selv om vi vil ha grunn til å anta at de fleste eiendomseierne åpenbart vil se det som en fordel at kommunen overtar stikkledningen – helt eller delvis – kan vi ikke bagatellisere dette arbeidet. Foruten at alle må tilskrives, er det helt nødvendig at all dokumentasjon kvalitetssikres med henblikk på at det er riktig(e) eier som har underskrevet dokumentet.

Fremdrift og organisering

Det er antatt at den samlede lengden av private stikkledninger er ca 600 km. Det vil si omtrent samme lengde som kommunale ledningene.

Det er store usikkerheter forbundet med å overta disse ledningene. Særlig må det fastsettes hvordan overtakelsen skal gjennomføres. Det vil også si hvordan arbeidet skal organiseres og hvor fort det kan skje.

Vi må også ta stilling til hvordan vi skal følge opp overfor de eiendomseierne som ikke ønsker at kommunen skal overta stikkledningen.

Økonomi

Det er ikke mulig å ha full oversikt over de økonomiske konsekvensene en overtakelse vil innebære. For å få en bedre oversikt over de økonomiske konsekvensene, må vi vite hvor stor del av stikkledningene som kommunen skal overta.

Videre er vi nødt til å gjennomføre grundige vurderinger av ledningenes tilstand for å få oversikt over hvor stor andel av ledningene som vi må anta at vi må gjennomføre driftstiltak på for å opprettholde funksjonen og hvor mange stikkledninger vi må skifte for å unngå at det oppstår skader på bygninger.

Et grovt anslag for alternativ 1:

- 30 000 stikkledninger
- Gjennomsnittlig lengde i gate/ vei er 8 meter
- 1% utskifting i året
- Gjennomsnittlig kostnad pr stikkledning kr 30 000 pr ledning

Totalt kr 9 mill årlig i investeringskostnader. I tillegg må vi anta at det er nødvendig med et tilsvarende beløp til drift og vedlikehold. Altså en samlet årlig kostnad på kr 18 mill. Hvis dette beløpet skal fordeles på alle gebyrpliktige eiendommer vil det kreve en engangsøkning i gebyret på ca 5 %. I tillegg vil kapitaliseringen av investeringene medføre en årlig økning i gebyrene på ca 0,25%

Rådmannens kommentar

Så langt vi kjenner til, er det ingen kommuner i Norge som har gjennomført en fullstendig overtakelse av private stikkledninger. Blant annet av den grunn er det ingen tvil om at overtakelse av private stikkledninger – slik det er kommet til frem i hovedplansarbeidene – vil innebære en del nybrottsarbeid.

At det vil få økonomiske konsekvenser for kommunen, er hevet over enhver tvil. Når stikkledningene blir driftet, vedlikeholdt og skiftet av kommunen, er det like sikkert at tilstanden blir bedre og at vi får redusert lekkasjene og derigjennom en miljømessig bedre ordning.

På den andre siden er det også viktig at vi i denne saken ikke går for raskt frem. Nettopp av den grunn er det viktig at vi får en tilbakemelding fra kommunalstyret om det å overta private stikkledninger er noe som vi skal arbeide/ gå videre med.

Å overta private stikkledninger vil kreve et grundig utredningsarbeid i forkant. Dette arbeidet kan gjøres parallelt med hovedplansarbeidene.

Siden en eventuell overtakelse av private stikkledninger innholder prinsipielle beslutninger og økonomiske konsekvenser for kommunen, må en avgjørelse legges frem for bystyret

Forslag til vedtak

Kommunalstyret ber VA- verket om å utrede overtakelse av private stikkledninger.

Leidulf Skjørestad
Direktør

Svein Håkon Høyvik
VA- sjef

Harald Bergsagel
saksbehandler

