



Grisslans tomtsamfällighet

Beskrivning och hållbarhetsbedömning av gemensamma anläggningar samt förslag på inriktning

Styrelsen, Grisslehamn 2020-06-07



Bakgrund

Vid förra årets föreningsstämma togs, mot bakgrund av en motion, beslut att ge styrelsen i uppdrag att utreda vatten och avloppsfrågan med underhåll och kostnader o.d. Styrelsen har genomfört detta uppdrag som härmed presenteras

Vad som ingår i Grisslans tomtsamfällighetens vad samfälligheten ansvarar för

Allmän mark utanför tomtmark

I Grisslans tomtsamfällighet ingår vissa markområden utanför våra tomter, främst ner mot havet och ansluter till kommunens mark. Samfälligheten har fått lov att under vår och höst elda, på kommunens mark, kvistar och grenar från vårt område.

Vägar

Vägar som ingår i samfälligheten är Viggstigen, Skatuddsvägen 30 – 42, Grisslestigen samt Måsstigen. Samfälligheten ansvarar för skötsel och underhåll av vägarna med hjälp av entreprenör som sköter plogning, saltning o.d.

Genom vår by passerar Skatuddsvägen, den asfalterade. Grisslan ingår i en vägförening - Grisslehamns vägförening.

2003 gjordes en förrättning, där det beslutades att varje bostadshus/fritidshus skall erhålla 10 andelar. Detta innebär att totalt 570 andelar för oss i Grisslan. Fr o med 2006 sker fakturering direkt till varje medlem i Grisslans Tomtsamfällighet av Grisslehamns Vägförening.

Vatten och avlopp

Vatten och avloppsledningar ingår också i samfälligheten.

Större delen av vatten- och avloppsledningar är förlagda till gemensam mark och vägar, dock är ledningsdragningar vid Viggstigen förlagd på fastighetsägarnas tomtmark.

Vattenledningarna ligger ej på frostfritt djup, vattnet måste då pumpas runt i vårt system.

En pump är monterad i en brunn vid backen i Skatuddsvägen mot nordväst, den andra pumpen ligger i brunnen vid korningen Skatuddsvägen, Grisslestigen och Måsstigen.

Det är en vattenmätare som är gemensam för vårt område. Sedan årsskiftet sköter Norrtälje kommun vattenförsörjningsfrågor, med underhåll och avläsning av vår mätare. Vi får inte klättra ner i brunnen för att göra egna avläsningar. Tidigare var det så att kommunen läste av mätaren en gång per år och samfälligheten tre gånger per år och rapporterar detta till kommunen.

Beskrivning och bedömning av anläggningarnas status

VATTENLEDNINGAR från 1973

Vattenledningar – plaströr (diameter 32). Anslutande från kommunen (diameter 63). Vatten pumpas runt i vårt system med hjälp av två pumpar på grund av att ledningarna inte ligger på frostfritt djup. Kulventiler av nyare slag i två gemensamma brunnar, övriga ventiler med vred. Ledningskopplingar av galvaniserat stål.

Anslutningar till fastigheter är i en liten brunn, ca 1,5 m djup, på tomten - servisventil av galvaniserat stål. Denna servisventil är utförd på ett sådant sätt att den kan tömma fastigheten på vatten. Ett fåtal fastighetsägare har bytt till nya moderna kopplingar.

Under 1980 - 1990-talen uppstod ca 4 - 5 läckor i de gemensamma ledningarna samt även den anslutning som fastighetsägaren ansvarar för. Det har även varit några läckage på 2000-talet. Vid dessa läckagetillfällen gjordes sektioneringar av vårt system så att man lättare kunde spåra läckagen.

Vattenmätning kommer att ske, som tidigare noterat, i brunnen vid backen på Skatuddsvägen. För att underlätta denna mätning bör en typ "fleximätare" (höj- och sänkbar) installeras eftersom befintlig mätare ligger på ca 1,6 m djup och är svår att avläsa från markhöjd. Kostnadsuppskattning för denna mätare kan röra sig om ca 5 000 – 6 000 kr exkl moms

Hållbarhetsbedömning och riskanalys av befintliga Vattenledningar

Plastledningarnas ålder utgör i dagsläget ingen risk.

En risk kan t.ex. utgöras av av sättningar i marken eller av kraftiga rötter från träd.

Kopplingarna på de gemensamma ledningarna är av galvaniserat material som skulle kunna utgöra en risk. Dessa kopplingar är vid huvudledningen och avstick till respektive fastighet. Dock bedömer vi att eftersom det inte är några rörliga delar utgör inte detta någon väsentlig risk och kräver inte närmare utbyten.

Sektioneringsventilerna som gjordes på -80 och -90-talen är av äldre typ.

Vi bedömer att dessa ventiler inte fungerar eftersom man inte har använt dessa de senaste 20-åren. I övrigt är det inte några akuta reparationsbehov på våra gemensamma vattenledningar.

En rekommendation för att minska hela systemets sårbarhet är att den servisventil som respektive fastighetsägare ansvarar för bör bytas. På senare år har det inträffat ett antal läckage i dessa kopplingar.

Servisventil till en modernare typ t ex av mässing med teleskopförlängning.

Det innebär bl a att den lilla brunnen kan tas bort.

Kostnadsuppskattning för utbyte av denna avstängningsventil kan utgöra ca 6 000 kr exkl moms.

Om man inte gräver själv kan man anlita schaktentreprenör som vi kostnads bedömer till ca 3 000 kr exkl moms för schakt och återfyllning.

Detta måste ske med försiktighet med anledning av bla el-kablar i marken.

AVLOPPSLEDNINGAR från 1973

Avloppsledningar – betongrör (diameter 150).

Ansluter till kommuns huvudledning i Skatuddsvägen med naturligt fall till anslutning på Skatuddsvägen ungefär vid brevlådorna.

Avlopp från Viggstigen ansluts till avloppsrör i backen vid Skatuddsvägen och ner till pumpstationen vid Eckerölinjens parkering och därefter pumpas detta till reningsverket. Samfälligheten ansvarar för avloppsledningar fram till tomtgräns för den aktuella tomten. Vi problem med avlopp vid Viggstigen får avgöras från fall till fall.

Under åren har vi haft 2 – 3 stopp i våra avloppsledningar som hade orsakats av inträngande trädrötter.

En filmning av avloppen vid riskområden t ex där stora träd ligger ovan eller i anslutning till dessa ledningar.

Nu senast var det ett stopp i avloppsledning som sträcker sig från Skatuddsvägen 36 och ner mot Måsstigen.

Hållbarhetsbedömning och riskanalys befintliga Avloppsledningar

Betongrör kan hålla uppåt 100 år som material!

Trädrötter kan dock tränga in i fogarna mellan rören.

Sättningar i mark kan orsaka sprickor i skarvar.

Om en avloppsanslutning inte används på lång tid kan risk för stopp uppstå.

Likaså vid snålspolande toaletter till våra avloppsledningar som inte används frekvent och där ledningen har flack lutning.

Övriga alternativ

Det har förekommit frågor från medlemmar i tomtsamfälligheten om det vore möjligt för enskilda hushåll att i stället för gemensamhetsanläggning gentemot kommunen när det gäller vatten och avlopp övergå till att ha eget avtal per fastighet eftersom man i detta fall endast skulle betala för sin egen förbrukning. I dagsläget är detta inte ett realistiskt alternativ.

Det är Norrtälje kommun som fattar beslut i frågor som rör områden och fastigheter som ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp. I dagsläget uppgår kostnaden för sådan anslutning, av mindre fastigheter på små tomter, till drygt 300 000 kronor per fastighet för anslutning till kommunalt vatten-avlopp och dagvattenshantering.

I dagsläget har Norrtälje kommun en plan för vissa specifika områden där beslut fattats att samtliga fastigheter ska omfattas av kommunalt vatten och avlopp. Samtliga dessa fastigheter skall i dessa fall anslutas och har inte valmöjligheten att fortsätta nyttja sina enskilda lösningar. En slutsats är därför att enskilda fastigheter inom ett område som regel inte ansluts till kommunalt vatten och avlopp.

Det finns i dagsläget ingen planering som påverkar Grisslans tomtsamfällighet. Kommunen är dock försiktig med att ge garantier för framtiden. Inom Norrtälje kommun saknas dock exempel där Norrtälje kommun förelagt en samfällighet att övergå till kommunalt vatten och avlopp per fastighet. Däremot kunde handläggaren på Norrtälje kommun dra sig till minnes att vissa samfälligheter övervägt att upplösa sina samfälligheter (vilket är möjligt genom att man efter beslut i samfälligheten ansöker om detta hos länsstyrelsen). Detta bedömdes som synnerligen ovanligt eftersom det är förenat med omfattande kostnader för var och en av berörda fastigheterna/hushållen, inte bara för själva investeringen utan även för fasta och rörliga avtal.

Frågan har också ställts om det vore möjligt att varje hushåll skulle kunna ha egen mätare avseende vattenförbrukning som grund för mer hushållsspecifik debitering.

Eftersom samfälligheten inte är ansluten till kommunalt vatten och avlopp är detta helt och hållet en fråga för samfälligheten. I teorin är detta möjligt. För Grisslans tomtsamfällighet skulle även detta betyda betydande kostnader för samfälligheten. Mätare skulle behöva installeras och läsas av, administrationen och fakturahanteringen skulle behöva öka väsentligt och ev. skulle anläggningen behöva bytas för att underlätta avläsningar mm. I dagsläget sker allt arbete inom styrelsen ideellt. Skulle en förhöjd ambitionsnivå i detta avseende vara ett önskemål från samfälligheten skulle konkreta offerter för detta inhämtas. I händelse av detta föreslår styrelsen att en grupp tillsätts för att utreda förutsättningarna och kostnaderna för detta.

Med dagens system har resp fastighetsägare en kostnad för vatten och avlopp på ca 4 200kr/år. Om resp fastighet skulle vara direktansluten med mätare till kommunens ledningsnät kommer kostnaden att utgöra drygt 12 000kr/år.

Utöver styrelsen har Grisslehamns Rör AB, Grisslehamns Schakt AB och Norrtälje kommun medverkat med vissa uppgifter.

Styrelsens sammanfattande slutsatser och föreslag

Styrelsen bedömer att nuvarande vatten och avloppssystem alltså är relativt hållbart som system betraktat. Det är hög kvalitet i de olika rören och det finns ingen anledning att inom överskådlig tid överväga t.ex. ett generellt utbyte. I denna utredning har några risker identifierats som bör tas omhand, men inte heller där är läget akut utan förslag till åtgärder bör ske inom två-tre år.

Styrelsen föreslår följande:

- Att respektive fastighetsägare gör ett utbyte av sina avstängningsventiler enligt styrelsens rekommendation. Kostnadsförslag har förhandlats fram men att genomföra bytet är ett ansvar för respektive fastighetsägare. För att minska riskerna för samfälligheten bör samtliga ventiler vara utbytta inom en treårs period.
- Att filmning av avlopp bör göras vid vissa riskområden tex ledningar under och nära träd.
- Att en årlig avsättning görs till en reparationsfond med ett belopp i storleksordningen ca 10 000 kronor per år, för att möta ev kommande ledningsproblem.
- Att trädbestånden som ligger i anslutning till ledningar ses över.

På uppdrag av föreningsstämman,

Styrelsen för Grisslehamns tomtsamfällighet

Bilaggs: Plan över Grisslans vatten och avloppsnät