
Svenskt Vatten

UTVECKLING

Rapport
Nr 2026-8

Samverkansformer för gemensamma dagvatten- och skyfallsåtgärder

Juridisk tolkning och analys av test i fem svenska kommuner

Erik Glaas
Mattias Hjerpe
Sofie Storbjörk
Lars Thell Marklund

Svenskt Vatten

UTVECKLING

Svenskt Vatten Utveckling (SVU) är kommunernas eget FoU-program om kommunal VA-teknik. Programmet finansieras i sin helhet av kommunerna. Programmet lägger tonvikten på tillämpad forskning och utveckling inom det kommunala VA-området.

Författarna är ensamt ansvariga för rapportens innehåll, varför detta ej kan åberopas såsom representerande Svenskt Vattens ståndpunkt.

Svenskt Vatten Utveckling

Svenskt Vatten AB

POSTADRESS BOX 14057, 16714 Bromma

BESÖKSADRESS Gustavslundsvägen 12, 16751 Bromma

TELEFON 08-506 002 00

E-MAIL svensktvatten@svensktvatten.se

www.svensktvatten.se

RAPPORTENS TITEL	Samverkansformer för gemensamma dagvatten- och skyfallsåtgärder. Juridisk tolkning och analys av test i fem svenska kommuner
TITLE OF THE REPORT	Collaborative Arrangements for Joint Stormwater and Cloudburst Measures: Legal Interpretation and Analysis of Pilots in Five Swedish Municipalities
FÖRFATTARE	Erik Glaas, Gävle kommun/Linköpings universitet, Mattias Hjerpe och Sofie Storbjörk, Linköpings universitet, Lars Thell Marklund, RISE
RAPPORTNUMMER	2026-8
ANTAL SIDOR	50
SAMMANDRAG	Fler intensiva regn och skärpta reningskrav gör att dagvatten och skyfallsåtgärder behöver skalas upp och fler gemensamma anläggningar komma på plats. Rapporten visar att dagens regelverk redan rymmer en rik verktygslåda för gemensamma åtgärder, om rätt samverkansformer väljs, kombineras och säkras med tydliga avtal. Genom fall i fem kommuner illustreras hur samverkan kan fungera. Rapporten ger konkreta råd till VA-huvudmän, kommuner och fastighetsägare.
SUMMARY	More intense rainfall events and stricter water treatment requirements mean that stormwater and cloudburst measures need to be scaled up, and more joint facilities need to be implemented. The report shows that current legislation already provides a rich toolbox for joint solutions, given that the right forms of collaboration are chosen, combined, and underpinned by clear agreements. Cases from five municipalities illustrate how such collaboration can work in practice. The report provides concrete advice for water and wastewater utilities, municipalities, and property owners.
SÖKORD	Dagvatten, skyfall, klimatanpassning, samverkan, samverkansformer, gemensamma åtgärder, avtal, överenskommelser, kostnadsfördelning
KEYWORDS	Stormwater, extreme rainfall, climate adaptation, collaboration models, collaborative arrangements, joint measures, agreements, contracts, cost sharing
MÅLGRUPPER	Tjänstemän hos VA-organisationer och VA-huvudmän, kommunala förvaltningar inom samhällsbyggnad, kommunala och privata fastighetsägare/förvaltare, exploitörer/byggherrar och markutvecklare
RAPPORT	Finns att hämta hem som pdf från Vattenbokhandeln. https://vattenbokhandeln.svensktvatten.se/
UTGIVNINGÅR	2026
UTGIVARE	© Svenskt Vatten AB
REFERENS	Glaas E, Hjerpe M, Storbjörk S. och Thell Marklund L. (2026). <i>Samverkansformer för gemensamma dagvatten- och skyfallsåtgärder: Juridisk tolkning och analys av test i fem svenska kommuner</i> . SVU-rapport 2026-8. Stockholm: Svenskt Vatten.

Om projektet

PROJEKTNUMMER	23-116
PROJEKTETS NAMN	Samverkansmodeller för dagvatten och skyfallsåtgärder
PROJEKTETS FINANSIERING	Svenskt Vatten Utveckling

Förord

Denna rapport utgår från en enkel övertygelse: Vi kan få till fler dagvattenanläggningar genom att öka samverkan mellan kommuner, VA-huvudmän och fastighetsägare. Trots att dagvatten- och skyfallsfrågorna ofta beskrivs som juridiskt svåra och ansvarsmässigt otydliga visar våra analyser och fall att det inom befintlig lagstiftning och tillämpade avtalsformer finns förutsättningar för att öka samverkan. Vår ambition har därför varit att lyfta möjligheterna och synliggöra hur etablerade och nya samverkans- och avtalsformer skulle kunna omsättas i praktiken – i olika skeden, på olika platser och i olika aktörskonstellationer.

Arbetet har drivits av Erik Glaas, Gävle kommun/Linköpings universitet, Mattias Hjerpe och Sofie Storbjörk, Linköpings universitet, och Lars Thell Marklund, RISE, i nära samarbete med representanter från fastighetsbolag, VA-huvudmän och kommuner i Göteborg, Götene, Gävle, Uppsala och Norrköping. Vi vill tacka vår referensgrupp, bestående av behovsägare på andra platser i landet, som generöst delat erfarenheter, underlag och lärdomar. Det har bidragit med viktiga perspektiv som skärpt slutsatserna. Vi vill också rikta ett speciellt tack till Jonas Christensen, Ekologen Miljöjuridik AB, som har granskat utvalda delar av rapporten samt skrivit en opublicerad underlagsrapport som belyser juridiken kring vissa av samverkansformerna.

Projektet bygger dessutom på ett arbete som har utförts parallellt inom ett arbetspaket i det VINNOVA-finansierade projektet SODA (Samverkan för hållbar dagvatten- och skyfallshantering på kvartermark) vilket har stärkt möjligheterna att testa, jämföra och förfinas samverkansformer i nära dialog med praktiken.

Rapporten vänder sig till kommunala förvaltningar inom samhällsbyggnad, VA-organisationer och fastighetsägare som vill initiera och genomföra gemensamma åtgärder. Här finns konkreta vägar framåt och specifika råd. Vi gör inte anspråk på att ha löst alla frågor, men vi hoppas att rapporten inspirerar till proaktivt genomförande och lärande i nästa steg – att kombinera juridiska verktyg smart, dokumentera erfarenheter och därigenom snabba på implementeringen.

De juridiska avsnitten speglar författarnas tolkningar utifrån gällande rätt, myndigheters texter och praktikers erfarenheter. De är inte att betrakta som rättsligt bindande ställningstaganden eller juridisk rådgivning, och en domstol eller myndighet kan göra en annan bedömning. I rapporten beskrivs snarare lagar och lagförslag som påverkar arbetet med diverse analyserade samverkansformer, men implementering kommer att kräva ytterligare juridisk utredning.

Författarna

Innehåll

Förord	2
Sammanfattning	4
Summary	5
1 Inledning	6
1.1 Bakgrund	6
1.2 Syfte, forskningsfrågor och målsättningar	6
1.3 Avgränsningar och definitioner	7
1.4 Centrala termer och förkortningar	8
1.5 Grundläggande juridiska förutsättningar och ansvar	9
1.6 Drivkrafter och hinder för samverkan	11
2 Forskningsdesign och metoder	14
3 Juridisk tolkning av analyserade samverkansformer	15
3.1 Samverkansformer som följer på detaljplaneprocesser	16
3.2 Samverkansformer som binder fastigheter	21
3.3 Upplåtelse av mark via nyttjanderättsavtal	24
3.4 Frivilliga överenskommelser inom befintlig bebyggelse	26
3.5 Avtal mellan leverantör och kund	28
4 Fallstudier: Test och lärande av samverkansformer i svenska kommuner	30
4.1 Göteborg	30
4.2 Götene	33
4.3 Gävle	34
4.4 Uppsala	36
4.5 Norrköping	39
5 Sammanfattning av analyserade samverkansformer och fall	42
6 Slutsatser och vägledande råd	46
6.1 VA-huvudmän	47
6.2 Kommuner	47
6.3 Fastighetsägare	48
6.4 Slutord	48
Referenser	49

Sammanfattning

Fler intensiva regn och skärpta reningskrav gör att dagvatten och skyfallsåtgärder behöver skalas upp och fler gemensamma anläggningar komma på plats. Rapporten visar att dagens regelverk redan rymmer en rik verktygslåda för gemensamma åtgärder, om rätt samverkansformer väljs, kombineras och säkras med tydliga avtal. Genom fall i fem kommuner illustreras hur samverkan kan fungera. Rapporten ger konkreta råd till VA-huvudmän, kommuner och fastighetsägare.

Rapporten identifierar och tolkar tio juridiska samverkansformer och belyser deras praktiska användning genom fall i Göteborg, Götene, Gävle, Uppsala och Norrköping. Utöver juridisk tolkning och litteraturstudier har projektet också genomfört intervjuer och workshoppar. Resultaten visar att det inte finns en universallösning, men att flera vägar fungerar väl redan i dag, och att rätt val ofta beror på skede, plats och vilken funktion som ska säkras.

Vid nyexploatering kan exploaterings- och markanvisningsavtal styra nödvändiga åtgärder och fördela kostnader efter nytta. Ledningsrätt och i vissa fall markreservat kan samtidigt säkra markåtkomst för funktioner som kompletterar det allmänna systemet. När flera fastigheter delar en funktion kan en gemensamhetsanläggning i vissa fall ge en robust modell för långsiktig drift och finansiering, medan servitut och nyttjanderätter säkrar mer specifika rättigheter.

I befintlig bebyggelse ger civilrättsliga avtal stor handlingsfrihet, och hyresavtal kan användas när anläggningar också skapar mervärden för hyresgästen. Kundrelationen mellan VA-huvudman och fastighetsägare kan dessutom utnyttjas för att skapa incitament för lokalt omhändertagande av dagvatten där det är lämpligt. Fallstudierna visar att detta ofta fungerar i praktiken: skyfallsanläggningar kan byggas på allmän platsmark med tydlig överlåtelse och flerårig driftfinansiering, krav på gemensamhetsanläggning kan säkra hantering av flöden från kraftiga regn vid avstyckning, hyrespåslag kan möjliggöra klimatanpassning av skolor och omsorgslokaler, och samfinansierade översvämningssytor kan skapas i parker där parterna delar på nytta och kostnader.

Utifrån analysen lämnar rapporten riktade råd till olika aktörsgrupper. För en VA-huvudman handlar det om att tydliggöra när kostnader kan bäras av VA-kollektivet och när andra medel krävs, att knyta åtgärder till skydd av det allmänna nätet samt att överväga ett särskilt affärsområde för klimatanpassning. Det är också viktigt att undvika dubbla huvudmannaskap genom genomtänkta förbindelsepunkter och tydlig styrning. För övriga kommunen är fokus att ta fram principer och styrdokument för när samverkan ska initieras, hur kostnader ska fördelas enligt nytta och hur likställighetsprincipen ska efterlevas, samt att ha ordning på anläggningsansvar inom kommunkoncernen och använda markanvisning och planprocess strategiskt för att ge plats åt öppna lösningar. För fastighetsägare är nyckeln att kartlägga egna risker och nyttor, välja avtalslösningar som säkrar långsiktig funktion och – där det passar – använda hyresrelationer för att finansiera mervärden som pedagogiska miljöer och rekreation.

Sammantaget landar råden i ett gemensamt arbetssätt: gör nyttor, ansvar och kostnader explicit i avtal, välj samverkansform efter skede och funktion, stärk den interna samordningen mellan kommunens förvaltningar och VA-huvudman – och framför allt, börja genomföra med de möjligheter som redan står till buds.

Summary

More intense rainfall events and stricter water treatment requirements mean that stormwater and cloudburst measures need to be scaled up, and more joint facilities need to be implemented. The report shows that current legislation already provides a rich toolbox for joint solutions, given that the right forms of collaboration are chosen, combined, and underpinned by clear agreements. Cases from five municipalities illustrate how such collaboration can work in practice. The report provides concrete advice for water and wastewater utilities, municipalities, and property owners.

The report identifies and interprets ten legal forms of collaboration and highlights their practical use through cases in Gothenburg, Göteborg, Gävle, Uppsala and Norrköping. The method combines legal interpretation and literature studies with interviews and workshops. Results show that there is no universal solution, but that several paths already work well, and that the right choice often depends on the stage, location and which function is to be secured.

In new development, Exploitation and Land allocation agreements can guide necessary measures and allocate costs according to benefit. Utility easements and in some cases a Land reserves can simultaneously secure land access for functions that complement the general system. When several properties share a function, a Joint facility can in some cases provide a robust model for long-term operation and financing, while Servitudes and Access rights can secure more specific rights.

In built environments, Civil law agreements provide great freedom of action, and Lease agreements can be used when facilities also create added value for the tenant. The customer relationship between the water utility and property owners can also be used to create incentives for local stormwater management where appropriate. The case studies show that this often works in practice: stormwater facilities can be built on public land with a clear transfer and multi-year operating financing; requirements for a joint facility can ensure the management of flows from heavy rain in the event of subdivision; rent surcharges can enable climate adaptation of schools and care facilities; and co-financed floodplains can be created in parks where the parties share benefits and costs.

Based on the analysis, the report provides targeted advice to different stakeholder groups. For a water utility, it is about clarifying when costs can be borne by the water utility and when other funds are required, linking measures to the protection of the public waste and stormwater system and considering a special business area for climate adaptation. For the rest of the municipality, the focus is on developing principles and steering documents for when collaboration should be initiated, how costs should be distributed according to benefit and how the principle of equality should be complied with, as well as having order in facility responsibility within the municipal group and using land allocation and the planning process strategically to make room for open solutions. For property owners, the key is to map their own risks and benefits, choose contractual solutions that ensure long-term function and – where appropriate – use rental relationships to finance added value such as educational environments and recreation.

Overall, the advice ends up in a common working method: make benefits, responsibilities and costs explicit in contracts, choose a form of collaboration according to stage and function, strengthen internal coordination between the municipality's administrations and the water utility – and above all, start implementing with the opportunities that are already available.

1 Inledning

1.1 Bakgrund

I såväl tidigare forskning som statliga strategier och utredningar belyses behoven av ökad samverkan mellan VA-huvudmän, kommunala förvaltningar och fastighetsägare för att kunna genomföra fler dagvattenåtgärder inklusive effektiva anläggningar för att skydda bebyggelse och infrastruktur samt hantera miljö kvalitetsnormer i ett klimat under förändring (t.ex. Ljung et al. 2016; Nantin 2018; Gimenez-Maranges et al. 2020; Nationella expertrådet för klimatanpassning 2022; SOU 2025:51). Dessa behov påverkas inte minst av att det i många tätorter är svårt att hitta utrymme för dagvattenåtgärder då den befintliga eller planerade bebyggelsestrukturen ofta innehåller få friytor som kan tas i anspråk.

Dock anser många aktörer att implementeringen hindras av en komplex och regelstyrd ansvarsfördelning och avsaknad av lämpliga samverkans- och finansieringsformer, speciellt i den befintliga bebyggelsen. Kommuner och VA-huvudmän upplever även att de hindras av att de inte får ställa de krav på fastighetsägare som anser skulle behövas, av begränsningar kring vad som får bekostas av VA-taxor, samt att kommunalt finansierade åtgärder skulle kunna förhindras av likställighetsprincipen i kommunallagen (t.ex. Bohman et al. 2020; Glaas et al. 2025). Samtidigt pågår det i dag ett omfattande pionjärbete med att genomföra just sådana gemensamma åtgärder och anläggningar i många kommuner i landet. Arbetet präglas av att röja väg i bitvis obanad terräng, där dagens juridik och ansvarsuppdelning ofta inte är anpassad för den här typen av åtgärder och anläggningar (t.ex. Storbjörk et al. 2024).

För att tillskapa fler gemensamma hållbara åtgärder och anläggningar behöver befintliga former för samverkan och överenskommelser som reglerar samverkans- och finansieringsvillkor mellan kommuner, fastighetsägare och/eller VA-huvudmän bättre förstås i detta sammanhang, och nya former utvecklas. Exempelvis lyfts gemensamhetsanläggningar fram av svenska sektorsmyndigheter och det Nationella expertrådet för klimatanpassning som en möjlig modell för samverkan kring lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD), särskilt i gränslandet mellan allmän platsmark och kvartersmark. Trots detta är denna samverkansform fortfarande ovanlig, och kanske inte alltid lämplig eller juridiskt möjlig inom verksamhetsområden för VA, och det finns betydande kunskapsluckor kring roller för medverkande aktörer, inklusive ansvarsfördelning och finansiering. Andra samverkansformer har även föreslagits och testats i Sverige, men det har saknats en sammanställning och jämförelse av sådana former samt stöd till aktörer som vill testa dessa.

För att öka implementeringen av gemensamma hållbara dagvatten- och/eller skyfallsanläggningar är det därför viktigt att VA-huvudmän, kommunala aktörer och fastighetsägare får stöd i att både utveckla och skala upp tillämpningen av befintliga och nya samverkansformer, så att varje projekt inte behöver börja från grunden och för att problem och målkonflikter ska kunna upptäckas, navigeras och undvikas. Det behövs även stöd för att man inte ska navigera fel bland juridiska blindskär. Det är här rapporten ämnar bidra genom att belysa flera olika sådana former för samverkan och överenskommelser kring gemensamma dagvatten- och skyfallsåtgärder.

1.2 Syfte, forskningsfrågor och målsättningar

Syftet med projektet har varit att identifiera, sammanställa, tolka och samla erfarenheter från tillämpningar av olika samverkans- och avtalsformer för gemensamma

dagvatten- och skyfallsåtgärder. Samverkansformerna som har belysts inom projektet har identifierats genom granskningar av tidigare studier och litteratur, lagtext samt inom projektet genomförda intervjuer, workshoppar och möten. Följande frågeställningar har väglett genomförandet av projektet:

- Vilka olika lovande samverkansformer finns tillgängliga, och vilken typ av överenskommelser och/eller avtal krävs för att genomföra dessa?
- Vilka juridiska och andra praktiska möjligheter och utmaningar finns kopplat till dessa olika samverkansformer?
- Vilka faktorer och förutsättningar är viktiga för valet av samverkansform?
- Vad kan vara viktigt att tänka på när de olika samverkansformerna ska användas?

Förutom att tillsammans med den medverkande juristen Jonas Christensen, Ekologen Miljöjuridik AB, juridiskt tolka vissa samverkansformer (rättsliga institut eller juridiska figurer), har projektet studerat konkreta fall där VA-huvudmän, kommuner och fastighetsägare i olika konstellationer har planerat, utvecklat och i olika grad testat nya samverkansformer i Gävle, Götene, Göteborg, Norrköping och Uppsala. Fallen har dokumenterats genom intervjuer, möten, workshoppar och dokumentanalys.

Förhoppningen har varit att presentera skalbara samverkansformer, identifiera juridiska och andra framgångsfaktorer och utmaningar, samt ge konkreta råd kring viktiga aspekter att tänka på vid upprättande och genomförande av samverkan inklusive avtal och överenskommelser. Målsättningen med projektet har framför allt varit att visa på möjliga vägar framåt för att få till mer samverkan mellan centrala aktörer, och i slutändan fler öppna anläggningar som ger bättre flödeshantering och rening av dagvatten inklusive skyfall och kraftiga regn. Projektets resultat syftar därmed till att underlätta genomförandet av åtgärder och anläggningar som kräver samverkan för hållbar hantering av dagvatten och skyfall.

Rapporten kan läsas på åtminstone tre sätt:

1. Den som vill ha en aktuell genomgång av juridiska förutsättningar för att genomföra åtgärder och anläggningar som kräver samverkan börjar lämpligen med kapitel 3.
2. Den som vill inspireras av praktiskt arbete med att genomföra sådana åtgärder i samverkan börjar lämpligen med kapitel 4.
3. Den som vill ta del av lärdomar om vad som begränsat och möjliggjort genomförandet börjar lämpligen med kapitel 5.

1.3 Avgränsningar och definitioner

Två viktiga utgångspunkter för projektet har varit vad som ska klassas som samverkan och vad som ska definieras som en gemensam anläggning.

Detta projekt har använt en strikt definition på *samverkan*, som innebär olika former av institutionaliserad samverkan, det vill säga att samverkan har en koppling till samverkansformer som gjorts rättsligt bindande för parterna. Det är dessa vi benämner olika juridiska figurer i denna text. I litteraturen nämns även andra typer av samverkan, såsom gemensamma analyser och behovskartläggningar, som också är viktiga för att främja hållbar urban dagvatten- och skyfallshantering, men dessa belyses inte i denna rapport.

Projektet har däremot haft en bredare definition av vad som klassats som en *gemensam dagvattenanläggning*. I projektet inkluderas inte bara samägda anläggningar, utan även anläggningar som ägs och förvaltas av en part, men som ger nytta för en annan part och på något sätt regleras inom formen för samverkan. Exempel på det senare är kommunalt ägda dagvattendammar på allmän platsmark som tar emot dagvatten från en avrinnande fastighet, vilket gjort att kommunen har sett behov av att upprätta ett avtal som innebär att fastighetsägaren betalar en del av anläggningskostnaden för att

inte riskera att bryta mot kommunallagens skrivningar om gynnande av enskild.

I rapporten används *kommunen* som en samlingsbeteckning för kommunen i övrigt (t.ex. samhällsbyggnad/plan, gata-park, fastighetsförvaltning och andra förvaltningar) och inte för kommunen i rollen som VA-huvudman enligt lag (2006:412) om allmänna vattentjänster (LAV). Eftersom kommunen i många fall också är VA-huvudman kan detta annars bli otydligt; därför skrivs *VA-huvudman* (alternativt VA-organisation/VA-bolag) när det är den rollen som avses, medan "kommunen" syftar på kommunens övriga funktioner och ansvar.

Juridiska tolkningar som görs i denna rapport bygger på gällande lagstiftning. Under senare år har dagvattenhanteringen, inklusive frågor kopplade till översvämningar respektive miljökvalitetsnormer, varit föremål för ett antal statliga utredningar såsom:

- SOU 2025:51 *Bättre förutsättningar för klimatanpassningar*. Betänkande av klimatanpassningsutredningen.
- SOU 2024:82 *Ökad va-beredskap*. Betänkande av Va-beredskapsutredningen.
- SOU 2023:872 *En enklare hantering av vattenfrågor vid planläggning och byggande*. Betänkande av utredningen om vattenfrågor vid planläggning och byggande.

I dessa utredningar finns flera intressanta förslag på författningsändringar, som dock ännu inte är förverkligade. Det går därför inte att hänvisa till dem som gällande rätt, endast som förslag, vilket görs löpande i rapporten.

1.4 Centrala termer och förkortningar

Dagvatten: "Nederbördsvatten, dvs. regn eller smältvatten, som inte tränger ned i marken, utan avrinner på markytan" (SNFS 1994:7). I denna rapport används begreppet dagvatten oavsett vilken intensitet det har. Såväl LAV-intervallet, skyfall samt kraftiga regn (se nedan) inkluderas alltså i detta begrepp.

LAV-intervall: Kommunens kvantitativa ansvar enligt 6 § LAV. För att undvika diskussionen om för vilka vattenmängder VA-huvudmännen ansvarar för avledande, rening och eventuellt fördröjning av dagvatten används i denna rapport uttrycket "LAV-intervallet" för de regnintensiteter för vilka huvudmannen ansvarar (dvs. 10-, 20- eller 30-årsregn beroende på hårdgörandegrad). Regnmängder som överskrider dessa mängder benämns här "över LAV-intervallet" oavsett om det motsvarar ett skyfall enligt SMHI:s definition eller ett kraftigt regn som inte uppnår skyfallets intensitet men överskrider LAV-intervallet.

Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD): Samlingsnamn för åtgärder som syftar till att ta hand om dagvatten nära källan – genom att minska dagvattenmängden, fördröja avrinningen och i vissa fall även rena dagvattnet innan det når det allmänna dagvattensystemet eller recipient.

Miljökvalitetsnormer (MKN): Juridiskt bindande bestämmelser om vilken kvalitet som ska uppnås eller upprätthållas i mark, vatten, luft eller miljön i övrigt, beslutade för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön (eller avhjälpa skador/olägenheter) och som ska följas vid bl.a. planering och prövning. En MKN för vatten beskriver den vattenkvalitet som en vattenförekomst (t.ex. sjö, vattendrag, kustvatten eller grundvatten) ska ha nått vid en viss tidpunkt. Huvudregeln är att vattenförekomster ska uppnå "god status", och normen anger en lägsta tillåten nivå – den samlade påverkan får inte göra att kvaliteten blir sämre än den status som normen anger.

Samfällighet: Mark, rättigheter eller anläggningar som gemensamt tillhör flera fastigheter och som förvaltas antingen direkt av delägarna (delägarförvaltning) eller genom en samfällighetsförening (föreningsförvaltning).

Skyfall: SMHI:s definition av skyfall är minst 50 mm nederbörd på en timme eller minst 1 mm på en minut. Även skyfall utgör dagvatten, och kan därmed ses som en kvantitativ undergrupp till dagvatten.

Kraftigt regn: Här används det begreppet på den regnintensitet som inte når upp till ett skyfall, men som ändå ligger över LAV-intervallet. Även detta är en undergrupp av dagvatten.

AvtL: Lag (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område (avtalslagen).

AL: Anläggningslag (1973:1149).

FBL: Fastighetsbildningslag (1970:988).

GA: Gemensamhetsanläggning.

JB: Jordabalk (1970:944).

KL: Kommunallag (2017:725).

LAV: Lag (2006:412) om allmänna vattentjänster.

LL: Ledningsrättslag (1973:144).

LSO: Lag (2003:778) om skydd mot olyckor.

LSVV: Lag (1998:812) med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet.

MB: Miljöbalk (1998:808).

MarkanvL: Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar.

PBL: Plan- och bygglag (2010:900).

SamfL: Lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter.

VVF: Förordning (1998:1388) om vattenverksamhet.

1.5 Grundläggande juridiska förutsättningar och ansvar

Inom verksamhetsområden för dagvatten, enligt lagen om allmänna vattentjänster (LAV), är det VA-huvudmannen som ansvarar för dagvattnets avledning inklusive fördröjning och eventuella rening. Om förutsättningarna i 6 § 1 st. LAV är uppfyllda kan inte detta ansvar avtalas, planläggas eller förhandlas bort. Med reservation för vissa möjligheter enligt bestämmelsens 2:a stycke, en bestämmelse som ännu inte har fått någon vägledande rättspraxis.

Om en dagvattendam eller annan anläggning behöver inrättas för att fördröja dagvattnet eller för att rena det, så kan det alltså falla in under VA-huvudmannens åligganden, men om den endast tillkommer för att skapa biologisk mångfald eller andra rekreativvärden så gör den det inte. Om den tillskapas för båda ändamålen, så måste det ske en kostnadsfördelning mellan VA-huvudmannen och den andra parten (inte sällan en förvaltning i inom kommunen).

Den enskilde fastighetsägaren, oavsett om detta är ett fastighetsbolag, privatperson eller kommunen, ansvarar inom verksamhetsområden för dagvatten endast för att "leverera" fastighetens dagvatten till den av VA-huvudmannen upprättade förbindelsepunkten, eller motsvarande läge för dagvatten. Något tvång att leda dagvattnet just dit finns inte i LAV, men oavsett vad fastighetsägaren väljer kan denne enligt huvudregeln inte undgå att betala dagvattentaxan till VA-huvudmannen.

Väljer den enskilda fastighetsägaren att inte leda sitt dagvatten till det allmänna nätet, måste det naturligtvis tas omhand på ett sådant sätt att inte omkringliggande fastigheter och annan egendom riskerar att översvämmas eller ta skada av vattnet på annat sätt.

Så som regleringen ser ut när detta skrivs, saknas det i PBL möjligheter att införa planbestämmelser i detaljplaner med krav på lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Man kan så säga arbeta baklänges, genom att i detaljplanen avsätta ett visst område som inte får bebyggas eller hårdgöras, och att ytan har beräknats utifrån hur mycket nederbördsvatten som ska kunna infiltreras. När det gäller möjligheterna att ställa sådana krav genom Kommunala föreskrifter om användningen av den allmänna VA-anläggningen (KFVA) (tidigare Allmänna bestämmelser för vatten och avlopp, ABVA) beslutade med stöd av LAV, så går uppfattningarna isär. Vi menar att det är oklart om det finns juridiska möjligheter att ställa krav på fastighetsägarna dels vad avser mängden dagvatten som leds till det allmänna nätet, dels till vilken föroreningsgrad detta dagvatten ska få ha, trots de nya förutsättningar som avsnittet om dagvatten i KFVA ger. Någon vägledande rättspraxis finns ännu inte. Detta är dels en diskussion om hur man ska tolka bemyndigandet i 23 § LAV, dels om innebörden av 21 § LAV bland annat mot bakgrund av vissa uttalanden i motiven till LAV.

Eftersom LAV inte innebär att det föreligger ett ansvar för kommunen och/eller VA-huvudmannen att ta hand om kraftiga regn och skyfall, blir den enskilde fastighetsägarens egna åtgärder än viktigare, och ibland helt avgörande, för att motverka att effekter av sådana händelser skadar den egna eller andras egendom (mer om detta i avsnitt 1.6). Fastighetsägaransvaret gäller oavsett vad som står i kommunens dagvattenstrategi, VA-plan eller motsvarande dokument. Sådana inriktningsdokument kan endast styra internt i kommunen, dvs. vad kommunen som fastighetsägare vill göra på sina egna fastigheter. Det kan möjligen bli ändring på detta om förslagen i SOU 2023:72 accepteras av riksdagen, men där är vi ännu inte i dag.

Även om VA-huvudmännen inte är ansvariga för att ta hand om skyfallsvatten eller kraftiga regn har VA-huvudmännen dock ett ansvar för att säkra sina VA-installationer från skador till följd av skyfallsregn. Detta tydliggjordes genom ändringar i LAV år 2023.

Hitintills har de rekommendationer för dimensionering av det allmänna dagvattennätet som Svenskt Vatten ger i sina publikationer blivit branschstandard, genom att de har accepterats av domstolarna (läs HD och MÖD) i skadeståndsmål. Även om Svenskt Vattens rekommendationer i den nyaste publikationen inom området, *P110 Avledning av dag-, drän- och spillvattenredan*, verkar ha accepterats av stora delar av branschen så saknas fortfarande rättspraxis på detta och det finns inte heller någon lagstadgad standard. I betänkandet *Bättre förutsättningar för klimatanpassningar* (SOU 2025:51) finns ett sådant förslag.

1.6 Drivkrafter och hinder för samverkan

I praktiken vilar det på varje fastighetsägare att förebygga skador till följd av kraftiga regn i befintlig bebyggelse. Fastighetsägarens möjligheter att lösa avledningen stannar dock vid fastighetsgränsen eftersom denne vanligen inte har rättsliga befogenheter att på annans mark skapa avledningssystem, fördröjningsanläggningar eller den teknik som i övrigt kan behövas. Dessutom behöver lösningen anpassas efter närliggande fastigheters behov. Det är därför samarbete kring områdesbaserad hantering av kraftiga regn blir så viktigt. Frågan är dock hur ett sådant samarbete ska organiseras för att det ska vara långsiktigt hållbart, oavsett om parterna växlar, och inom lagens ramar. Om det finns lämplig, obebyggd, mark för en dagvattenåtgärd, är det ofta fråga om allmän platsmark med kommunerna som huvudman (enligt PBL:s terminologi) eller mark som ägs av fastighetsbolag, men som bolaget kanske planerar för bebyggelse på.

Det finns en uppenbar lucka i lagstiftningen när det gäller ansvar för att vidta åtgärder i syfte att förebygga skador till följd av kraftiga regn. Detta blir särskilt problematiskt i områden som redan är bebyggda, eftersom man då står inför en infrastruktur och bebyggelse som i praktiken ofta kan begränsa möjligheterna till åtgärder samtidigt som problemet redan finns där. Det borde, i vart fall på papperet, vara lättare att hantera frågan i områden som står inför en exploatering och som ännu inte är bebyggda. För sådana områden som står i begrepp att exploateras och detaljplaneläggas gäller att marken enligt PBL måste vara lämpad för bebyggelse, bland annat med hänsyn till att dagvattenfrågan måste vara löst (läs skyfall och översvämningar samt kravet på att klara MKN). Om frågan inte löses under planprocessen kan det leda till att marken inte får bebyggas på önskat sätt, eftersom marken inte anses lämplig för ändamålet. Det senare är en lösning som ingen vill ha, samtidigt som det kan vara en sporre eller blåslampa för att försöka finna vägar till samverkan. Typiskt sett är det mycket svårare att få fram lösningar i områden som redan är bebyggda, bland annat därför att flera rättsliga åtgärder inte är tillämpbara efter exploateringskedet. Detta gäller såväl detaljplaner som olika former av genomförandeavtal. Dessutom är ofta marktillgången mycket mer begränsad i redan bebyggda områden.

Ytterligare ett dilemma är att så länge som en detaljplan eller en gammal byggnadsplan inte är upphävd, skapar den ändå en byggrätt som inte kan ifrågasättas ens om det föreligger uppenbara risker för översvämningar till följd av skyfall eller höjda havsnivåer. Just denna omständighet har uppmärksammats i media under senare tid samt i SOU 2025:51.

Vid en första anblick kan det verka enklare att lösa dagvattensituationen i områden som ska exploateras. Man kan anse att det inte borde vara så svårt att finna mark, eftersom planprocessen inte ens har påbörjats. En motverkande kraft i en sådan situation kan vara att byggherren av ekonomiska skäl ser sig tvungen att bygga på så stor andel av fastigheten som möjligt att det är svårt att finna mark för dagvattenåtgärder. En annan motverkande kraft kan uppstå om det inte går att lösa dagvattenfrågan isolerat på varje fastighet, eftersom vattnet rör sig över många fastigheter och det måste finnas vägar och recipienter där vattnet kan ta sig fram utan att orsaka skada. Sådana omständigheter visar på behovet av samarbete, mellan fastighetsägare, mellan VA-huvudmannen och fastighetsägare eller mellan kommunen och VA-huvudmannen.

Ytterligare en drivkraft för samarbete kan vara det ökande intresset, inte minst från kommunerna, för att kunna använda nederbördsvatten för bevattning, för att skapa vattenparker eller liknande som blir kombinerade rekreationsytor och dagvattenanläggningar. Men det har visat sig svårt att finna juridiskt hållbara sätt för kommunerna att få dagvatten från fastighetsägarna i områden där det är VA-huvudmannen som ansvarar för avledningen även om viljan finns hos alla parter.

Förutom de enskilda fastighetsägarna, och VA-huvudmannen, kommer kommunen att vara en viktig samarbetspartner då den ofta har tillgång till egen mark som vattnet

kan ledas till. Kommunerna är dessutom huvudmän (enligt PBL) för allmänna platser. För att kommunen ska kunna agera samarbetspartner och satsa skattepengar på dagvattenåtgärder krävs också att åtgärden faller inom den kommunala kompetensen i 2 kap. 1 § kommunallagen, KL (2017:725):

Kommuner och regioner får själva ha hand om angelägenheter av allmänt intresse som har anknytning till kommunens eller regionens område eller deras medlemmar.

I kommunallagen finns även likställighetsprincipen (2 kap. 3 §):

Kommuner och regioner ska behandla sina medlemmar lika, om det inte finns sakliga skäl för något annat.

Likställighetsprincipen innebär att det inte utan stöd i speciallag är tillåtet för en kommun att särbehandla vissa kommunmedlemmar på annat än objektiv grund. Tidigare studier har visat att kommuner har sett likställighetsprincipen som begränsande för anläggande av åtgärder/anläggningar för hållbar dagvattenhantering (Glaas, Storbjörk & Hjerpe 2025). Samtidigt har Advokatfirman Delphi (2024) i sin genomgång av lagrum belyst att det finns ett större handlingsutrymme kopplat till likställighetsprincipen än vad många kommuner ofta tolkar.

Avsikten är inte att i detta sammanhang analysera båda ovan nämnda grundläggande kommunalrättsliga principer, men vår bedömning är att arbete med att förhindra skador till följd av skyfall bör anses ligga inom den kommunala kompetensen, och det knyter också nära an till skyldigheten i 3 kap. 1 § lag (2003:778) om skydd mot olyckor (LSO) att verka för att åstadkomma skydd mot andra olyckor än bränder. Hastigt inträffade översvämningar till följd av skyfall är en sådan "annan olycka" som avses i LSO. Dessutom har VA-frågor sedan länge ansetts vara ett allmänt intresse enligt kommunallagstiftningen.

Att kommunen går in och vidtar åtgärder för att skydda allmännyttiga anläggningar från skyfall, såsom skolor, vårdinrättningar, räddningsväsende eller polis, torde inte innebära några juridiska problem. Men skulle kommunen vidta åtgärder endast för att skydda vissa, men inte alla, privata fastigheter samtidigt som det finns andra fastigheter med samma behov, kan det åtminstone finnas anledning att diskutera likställighetsprincipens inverkan på åtgärden. Möjligen kan det göra skillnad om kommunen kan visa upp att det finns en bakomliggande strategi om att så småningom bistå alla fastigheter som har behovet, eftersom det inte är möjligt att åtgärda alla samtidigt. I kommentaren till kommunallagen (Madell & Lundin 2023) skriver man dock, med hänvisning till motiven:

Allmänintresset förutsätter inte att det finns ett kvantitativt betydande behov. Om det kan anses vara ett allmänt intresse att en kommun eller en region har hand om en angelägenhet, får kommunen eller regionen ha hand om den även om åtgärden bara kommer en mindre del av kommunens eller regionens område eller ett mindre antal av medlemmarna direkt till godo, se prop. 1990/91:117 s. 148 och prop. 2016/17:171 s. 299.

Även VA-huvudmännen har en begränsad handlingsram, eftersom de inte får använda brukarkollektivets avgifter för att bekosta andra system än de som krävs för att avleda, rena och fördröja dagvatten från normala regn inom verksamhetsområdet. Numera ska huvudmännen även vidta åtgärder för att skydda det allmänna VA-nätet från skador till följd av skyfall och kraftiga regn, vilket också får bekostas av VA-taxan.

En central fråga för detta projekt är då om VA-huvudmännen får lägga tid och pengar på att i samarbete med kommunen eller fastighetsägare skapa dagvattenanläggningar vars syfte inte endast är att uppfylla ändamålet enligt LAV, utan även för att ta hand om skyfallsvatten och/eller bidra till den biologiska mångfalden.

Så länge som kostnaderna för de extra åtgärder som krävs för att kunna ta hand om dagvatten från kraftiga regn (förutom att skydda det allmänna VA-nätet från skador där ansvaret ligger på VA-huvudmannen) inte belastar brukarkollektivets avgifter, så bedömer vi att det är i sin ordning. I andra fall måste VA-huvudmannen få ekonomiska tillskott från kommunens skattemedel eller andra källor.

Ytterligare begränsningar för en VA-huvudman kan ligga i dess verksamhets- eller uppdragsbeskrivning. För ett VA-bolag (AB) är det bolagsordning och ägardirektiv som begränsar vad bolaget får ägna sig åt. Ett aktiebolag får endast ägna sig åt det som följer av bolagsordningen, och skulle denna vara ett hinder är det upp till ägarna, dvs. kommunen, att göra ändringar. För en VA-huvudman i form av en kommunal nämnd är det kommunstyrelsens reglemente som i första hand styr vad nämnden och dess förvaltning får ägna sig åt.

2 Forskningsdesign och metoder

Inom projektet har empiri och material samlats in på flera olika sätt, beroende på specifika förutsättningar inom projektets olika kommuner och fall.

En första informationskälla har varit dokumentation från fallstudierna såsom avtal och beskrivande texter som har använts som empiri i projektet, samt litteratur som har använts för att bland annat juridiskt tolka samverkansformer och belysa utmaningar och framgångsfaktorer kring samverkan.

En andra empirikälla har varit projektmöten och workshoppar där flera fallstudieägare har sammankallats för att informera om och diskutera fallen. Sådana möten/workshoppar har hållits där fallstudieägarna har informerat om och delat detaljer kring vilka aktuella fall som står på deras agenda, vilken status dessa har och hur arbetet utvecklats över tid. Listan över vilka fall som kan betraktas som pågående och relevanta för projektet har varierat över tid, vilket illustrerar en del av de utmaningar kommunerna står inför när det gäller planering och genomförande av åtgärder. Projektmötena har bandats eller dokumenterats via anteckningar som har använts i projektets analyser.

En tredje viktig empirikälla för projektet har varit intervjuer med tjänstepersoner som har insyn i fallen. Detta har medfört ett mer fördjupat fokus på kommuners och VA-huvudmäns arbete med, och progressionen kring, relevanta fall än den dokumentation som har möjliggjorts via projektmöten och workshoppar. En initial omgång individuella intervjuer genomfördes under våren och sommaren 2024. Därutöver genomfördes individuella uppföljningsintervjuer under våren, sommaren och hösten 2025. Flera intervjuer har därmed intervjuats flera gånger. Vid intervjuerna användes en intervjuguide som togs fram gemensamt av projektgruppen. Alla intervjuer har genomförts digitalt och pågick mellan 1 och 1,5 timme. De har spelats in och transkriberats, de flesta ordagrant, och transkriptionerna har därefter blivit föremål för kvalitativ innehållsanalys relaterat till projektets frågeställningar.

En fjärde empirikälla har varit två möten med projektets referensgrupp som har använts i syfte att samla in synpunkter på preliminära projektresultat och exempel på fall där samverkansformer mellan aktörer har testats i Sverige. Även dessa möten har bandats och använts i analysen.

3 Juridisk tolkning av analyserade samverkansformer

När möjligheterna att skapa hållbara samarbetsformer undersöks är det viktigt att skilja på möjligheterna att åstadkomma samarbete mellan aktörer, exempelvis fastighetsägare, från rätten att få nyttja någon annans mark. Som framgår nedan innebär exempelvis ett servitut automatiskt ingen reglering av hur ett eventuellt samarbete fastighetsägare emellan ska se ut, utan endast att fastighet A har rätt att utnyttja en viss anläggning eller ett visst område på fastighet B. En markavvattnings-samfällighet eller annan samfällighet är i stället just en rättsligt reglerad samarbetsform mellan de inblandade fastigheterna, runt ett markavvattningsföretag.

Det är också viktigt att skilja på rättsförhållanden mellan fastigheter respektive rättsförhållanden mellan fastighetsägare. Exempelvis ett servitut innebär att fastigheten A har rätt att använda något på fastighet B, oavsett vem som äger dessa fastigheter. Även en samfällighet är en samarbetsform mellan fastigheter. Medan ett genomförandeavtal – exploateringsavtal eller markanvisningsavtal – reglerar att byggherren eller exploatören 1 eller 2 har rätt att göra något på den fastighet det gäller. I dessa fall är det kommunen som är den ena avtalspartnern, och exploatören eller byggherren som är den andra. Den rätten följer alltså inte med fastigheten.

För att säkra en rättighet i en viss fastighet, så att den även gäller om någon av de inblandade fastigheterna överlåts, kan den rättigheten i vissa fall skrivas in i lantmäteriets fastighetsregister. Detta kan exempelvis avse servitut – alltså ett förhållande mellan fastigheter – och nyttjanderätter, såsom att Anna Andersson har jakträtt på fastigheten B. Nyttjanderätter skrivs mellan fastigheternas ägare, men genom inskrivning i fastighetsregistret blir de bindande för nya ägare till de aktuella fastigheterna.

Som läsaren kommer att se är inte alla samarbetsformer möjliga eller lämpliga att tillämpa på alla de dagvattenanläggningar som efterfrågas. Det bör också poängteras att det inte finns någon juridisk samarbetsform som är specifikt konstruerad för just detta ändamål. Att dessa ändå belyses här bottnar i en strävan efter att ge en förståelse för hur olika samarbetsformer kan användas för samarbeten runt anläggningar som ska hantera olika nivåer på nederbördsmängder.

Nedan beskrivs kortfattat tio samverkansformer (olika rättsliga figurer) som uppförs i gränslandet mellan VA-huvudmäns ansvar och behov för att skydda det allmänna ledningsnätet, fastighetsägares behov av åtgärder för skyfall och kraftiga regn samt kommuner i egenskap av huvudman för allmän platsmark, fastighetsägare och ansvariga för samhällskritiska verksamheter och skydd mot olyckor. Genom tolkning av rådande lagstiftning samt lagförslag beskrivs olika former för hur parter skulle kunna samarbeta runt dagvattenanläggningar. Framställningen gör varken anspråk på att vara uttömmande eller väldigt detaljerad, utan tjänar till att ge en överblick.

Samverkansform i detta perspektiv innefattar tre viktiga delar:

1. att reglera ansvar och rättigheter inklusive kostnader för upprättande och drift av en anläggning utifrån de olika parternas nytta av anläggningen
2. att formalisera själva samverkansprocessen runt anläggningen
3. att upprätthålla detta över tid genom att institutionalisera samverkansformen i avtal eller annan juridiskt bindande form.

Inte minst punkt 3 här ovan är både svår och viktig då samverkansformen/den rättsliga figuren idealt ska hålla över tid och helst även för en situation där markägandet skiftar. Som beskrivs nedan har de analyserade samverkansformerna olika utmaningar och

möjligheter kopplat till punkterna ovan.

De samverkansformer som beskrivs nedan innebär skyldigheter och rättigheter för fler än en part. Dagvattenhantering kan och bör såklart också regleras genom exempelvis planbestämmelser i detaljplaner, såsom maximal byggyta och genomsläpplighet, samt i krav för bygglov. Men dessa regler behandlas här inte som en samverkansform eftersom det snarare är ett sätt för kommuner att sätta krav på byggherrar. Det är dock värt att notera att både detaljplaneprocesser och bygglovsprocesser ofta skapar en dialog mellan framför allt kommuner och fastighetsägare eller exploatörer. Exempel på det senare är bland annat användande av grönytefaktorer, byggherredialoger och markansvisningstävlingar, vilka har testats i flera svenska kommuner, samt krav ställda i bygglovsförfarandet på godkänd anläggning för fördröjning av regnvatten som har införts i exempelvis Norrköping.

3.1 Samverkansformer som följer på detaljplaneprocesser

Inom detaljplanelagda områden styrs markanvändningen genom planbestämmelser. En detaljplan innebär ingen skyldighet för fastighetsägaren att verkligen exploatera marken, men om detta ska detta ske styrs exploateringen av detaljplanen och dess planbestämmelser. Exploateringen måste då följa planen. En detaljplan gäller tills den upphävs. I SOU 2025:51 föreslås (4 kap. 40 a §):

Om det finns kvartersmark som inte har bebyggts på ett sätt som i huvudsak följer av en detaljplan och planens genomförandetid har gått ut, ska kommunen ändra eller upphäva planen i den delen om:

1. *det finns en betydande risk för skada om marken bebyggs enligt planen, och*
2. *risken är en följd av klimatrelaterade översvämningar, ras, skred eller erosion.*

Marken i detaljplanelagda områden kan antingen vara allmän platsmark eller kvartersmark. *Allmän plats* är en gata, en väg, en park, ett torg eller ett annat område som enligt en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov (1 kap. 4 § PBL). *Kvartersmark* är mark som enligt en detaljplan inte ska vara allmän plats eller vattenområde.

Begreppet allmän plats respektive kvartersmark säger inget om vem som äger marken, även om det vanligaste är att allmän platsmark ägs av kommunen. Liksom kvartersmark kan sådan mark dock ägas både av kommunen och av enskilda. Med enskilda avses både privatpersoner, fastighetsbolag och andra som inte utgörs av kommun eller stat.

Med huvudmannaskap för mark eller vatten avses i PBL vem som är ansvarig för att marken ställs i ordning som planen anger, och att den underhålls och användningen upprätthålls. Huvudmannaskap kan vara allmänt eller enskilt. Vid allmänt huvudmannaskap är det kommunen som är huvudman (6 kap. 21 § PBL), vilket är det vanliga på allmän platsmark. Vid enskilt huvudmannaskap är det fastighetsägaren, som kan vara kommunen eller någon annan, eller (ofta) en samfällighetsförening som är huvudman. Eftersom begreppet huvudman även används i exempelvis LAV kan det vara bra att alltid vara tydlig med vilket huvudmannaskap som avses.

Kommunen har ett grundläggande ansvar för sådana områden i bebyggelsen som behöver användas för gemensamma ändamål på vilka det ska finnas allmänna nyttigheter eller som ska utnyttjas av allmänheten (6 kap. 18 § PBL). Vanligtvis är det kommunen som äger den mark som ska vara allmän platsmark och som också är huvudman för allmänna platser.

Privat mark som behövs som allmän platsmark får lösas in (köpas) av kommunen om kommunen enligt detaljplanen ska vara huvudman för marken (6 kap. 13 § PBL) även om fastighetsägaren motsätter sig detta. Likaså kan ägare till allmän platsmark kräva att sådan mark löses in av kommunen. Detta innebär att om en kommun behöver använda kvartersmark för allmänna ändamål så kan kommunen erhålla äganderätten

till densamma, om kommunen har huvudmannskapet för marken genom detaljplanen. I SOU 2025:51 föreslås en ändring av 14 kap. 18 § PBL med innebörden att en huvudman för en allmän klimatanpassningsanläggning i vissa fall kan bli skyldig att på fastighetsägarens begäran förvärva nyttjanderätt eller annan särskild rätt i den omfattning som behövs för ändamålet.

Angående att reglera dagvattenanläggningar i detaljplan innebär en sådan planreglering visserligen att det i planen har avsatts mark för en dagvattenanläggning, men regleringen i planen säger inget om hur fördelningen av kostnader och arbete mellan VA-huvudman och andra aktörer ska se ut.

3.1.1 Markreservat och ledningsrätt för anläggning

Beskrivning: Ett markreservat är enligt PBL ett område som inte får utnyttjas för andra ändamål än det som ligger bakom reservatet. Med bestämmelser om markreservat för allmännyttiga ändamål kan kommunen i planen reservera områden för att ge utrymme för ett visst framtida allmännyttigt ändamål (4 kap. 6 §). Till exempel kan en del av en bostadsfastighet reserveras för en allmän underjordisk vatten- eller avloppsledning. Bestämmelsen kan tillämpas på såväl allmän plats som på kvartersmark och vattenområde.

Markreservat kan under rådande lagstiftning bara i ytterst begränsad utsträckning bildas för att reservera mark för öppna dagvattenanläggningar om det inte avser ett markreservat för enskilda gemensamhetsanläggningar, där kommunen har möjlighet att reservera mark för exempelvis ett dike om det behövs för genomförandet en ändamålsenlig indelning i fastigheter eller för att annars underlätta detaljplanens genomförande (mer detaljer om gemensamhetsanläggningar finns i avsnitt 3.2.1).

I den mån det behövs kan kommunen i detaljplan också reservera mark för allmännyttiga dagvattenledningar inom kvartersmark. Ett markreservat för en ledning kan säkras genom ledningsrätt vilket regleras med bestämmelser i ledningsrättslag (1973:144). Eftersom diken inte omfattas av begreppet ledning, innebär det att det inte går att få ledningsrätt för att endast exempelvis gräva ett dike eller anlägga en dagvattendamm på annans fastighet. Men enligt lantmäterimyndigheten (skriftlig kommentar inom projektet) så skulle under vissa förhållanden en dagvattendamm kunna ses som ett tillbehör till en ledningsrätt (3 § LL). Lantmäteriet skriver att det viktiga alltså är att dammarna då verkligen är tillbehör till ledningen och dess funktion. Det blir viktigt även i detta resonemang att tillbehöret endast serverar ledningens ändamål gällande omhändertagande av dagvatten och att VA-huvudmannen ansvarar för hela anläggningen. Lantmäteriet förespråkar att man då reglerar dagvattendammarna med E-områden i detaljplanen. Om marken övertas av VA-huvudmannen kommer denne att få full förfoganderätt över marken och kan därmed anpassa anläggningen efter behov. I en ledningsrätt bör det vara tydligt reglerat hur tillbehöret ska fungera och vara utformat.

I SOU 2025:51 föreslås en ändring i 2 § ledningsrättslagen, vilken innebär att ledningsrätt även ska kunna ges för:

Ett dike eller en annan avloppsanordning för bortledning av dagvatten som ingår i en allmän va-anläggning men som inte utgör en ledning ska vid tillämpningen av denna lag anses som en ledning enligt första stycket 3 a.

Om denna lagändring antas möjliggör det alltså för ledningsrätt för öppna dagvattenanläggningar, såsom diken och dammar, men där är vi inte ännu.

Passar för anläggningstyp: Markreservat och ledningsrätt för dagvattenanläggningar passar under rådande lagstiftning bäst för komplement till ledningar, såsom en dagvattendamm. Dammen behöver då vara central för ledningens funktion, vilket exempelvis skulle kunna vara att upprätthålla eller möjliggöra att kapacitetskraven på

dagvattensystemet för normala regn kan efterlevas. Möjligheterna att använda markreservat och efterföljande ledningsrätt öppnas dock upp om förslaget i SOU 2025:51 blir verklighet. I det senare fallet bör även andra typer av öppna dagvattenlösningar kunna ingå i ledningsrätter.

Reglering av ansvar och rättigheter: Om markreservat och ledningsrätt för allmänna dagvattenanläggningar genomförs innebär det att allt ansvar för anläggningen samt rättigheter till användning av marken tillskrivs VA-huvudmannen.

Formalisering av samverkansprocessen: Markreservat och ledningsrätt för allmänna dagvattenanläggningar innebär inte automatiskt formalisering av någon samverkansprocess.

Upprätthållande över tid: Då ledningsrätter skrivs in i fastighetsregistret knyts de till en fastighet och kvarstår även i de fall marken skulle säljas.

Fördelar och begränsningar: Markreservat är inte möjliga att inrätta för att avsätta mark för öppna diken eller dammar via ledningsrätt om dessa inte fyller en central funktion för en ledning. Markreservat och ledningsrätt har alltså sina tydliga begränsningar. Fördelarna är dock att ledningsrätten är tydlig och följer med fastigheten över tid.

3.1.2 Exploateringsavtal

Beskrivning: Exploateringsavtal, tillsammans med markanvisningsavtal, utgör det som kallas genomförandeavtal, vilket är ett civilrättsligt avtal. Syftet med sådana avtal är att reglera hur en detaljplan ska genomföras.

Exploateringsavtal är ett avtal mellan kommunen och en exploatör i fall där kommunen inte är markägare. Exploateringsavtal definieras i 1 kap. 4 § PBL och regleras i 6 kap. PBL. I 6 kap. 40 § sägs att ett sådant avtal styr hur medfinansieringsersättning mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen ska hanteras.

Ett exploateringsavtal får (6 kap. 40 § PBL) avse åtagande för en byggherre eller en fastighetsägare att vidta eller finansiera åtgärder för anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser och av anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder. En grundläggande begränsning är att *de åtgärder man avtalar om måste vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras*. Detta är alltså en bedömning som måste göras i varje enskilt fall. Nödvändiga åtgärder kan även omfatta åtgärder som behöver vidtas utanför planområdet. Om exploateringsområdet ligger i anslutning till befintlig bebyggelse kan tekniska lösningar utformas så att de även minskar risker i angränsande områden, exempelvis genom att översvämningståtgärder dimensioneras så att de både säkrar planområdet och samtidigt avlastar sårbar befintlig bebyggelse (Sondal et al. 2025).

Av 6 kap. PBL följer även att en kommun som avser att ingå exploateringsavtal måste anta riktlinjer som anger utgångspunkter och mål för sådana avtal. I dessa riktlinjer ska kommunen ange vilka principer man utgår från när det gäller kostnadsfördelningen för genomförandet av planen, om kommunen avser att avtala om medfinansiering samt andra förhållanden av betydelse. En annan viktig utgångspunkt är att det inte finns några möjligheter att genom exploateringsavtal avtala bort tvingande rättsregler (i exempelvis PBL, LAV eller MB), eller att göra avsteg från sådana. När det gäller VA-frågor finns det vissa begränsningar i vad som kan avtalas. Det går till exempel **inte** att skriva in i ett exploateringsavtal att exploatören ska avstå från att begära att kommunen inrättar ett verksamhetsområde för någon av LAV:s vattentjänster. Det är heller inte tillåtet att avtala om att exploatören ska vidta åtgärder för att minska mängden dagvatten som VA-huvudmannen enligt lag är skyldig att ta emot, eller att exploatören ska stå för den slutliga finansieringen av anläggningar som enligt lag ska bekostas av VA-kollektivet.

Det senare betyder att finansieringen av anläggningar som är nödvändiga för att VA-huvudmannen ska kunna fullgöra sina skyldigheter enligt LAV inte kan läggas över på någon annan såsom en exploatör eller en fastighetsägare.

Det kan diskuteras om åtgärder som behövs för att säkra bebyggelsen i planområdet från skyfall och andra översvämningar orsakade av kraftiga regn ska kunna styras upp med exploateringsavtal. Här finns varken tydlig lagstiftning eller någon vägledande rättspraxis (så vitt känt av författarna). En viktig fråga i detta sammanhang är hur kostnaderna för sådana åtgärder ska fördelas. En utgångspunkt skulle då kunna vara att i de fall en sådan anläggning avtalas om i ett exploateringsavtal så ska kostnaderna för anläggningen fördelas enligt nyttan av anläggningen, vilket då skulle innebära att en anläggning som enligt detaljplanen behövs för att kunna hantera översvämningsrisker inom en detaljplan ska bekostas av exploatören. I de fall anläggningen även minskar riskerna för mark som ägs av den andra avtalsparten (kommunen) eller medför mervärden för allmänheten så bör kostnaderna fördelas mellan parterna enligt nyttan de får av anläggningen.

Om villkoren i ett exploateringsavtal är en förutsättning för att en detaljplan ska kunna antas, så kan det dock å andra sidan ifrågasättas om planen får antas. Dels ska ju både miljö kvalitetsnormer (se 2 kap. 10 § PBL) och översvämningsfrågor m.m. (2 kap. 5 § PBL) säkras genom detaljplanen. Dels är ju avtal endast bindande för de parter som har ingått avtalet, och vad händer då med avtalsvillkoren om marken byter ägare? Vad garanterar då att skyfallsvattnet kommer tas om hand enligt avtalet?

Passar för anläggningstyp: Vilken typ av anläggningar som ska regleras inom exploateringsavtal, samt principiellt hur sådana ska behandlas, bör framgå i de av kommunen antagna riktlinjer som anger utgångspunkter och mål för exploateringsavtal. Riktlinjerna kan i sin tur koppla till andra lokalt styrande dokument, såsom en dagvattenpolicy. I den mån det är rättsligt möjligt att reglera gemensamma anläggningar genom genomförandeavtal, torde det därmed finnas en flexibilitet för kommuner att inom exploateringsavtal hantera många olika typer av anläggningar. Viktigt att tänka på är dock, som ovan nämnts, att de anläggningar som kan hanteras inom exploateringsavtal måste vara nödvändiga för att kunna realisera planen och att inga inom lag befästa skyldigheter kan avtalas bort.

Reglering av ansvar och rättigheter: Det finns inom ramen för exploateringsavtal en flexibilitet att detaljerat reglera ansvar och rättigheter kring anläggningar.

Formalisering av samverkansprocessen: Även kring samverkansprocessen finns en stor flexibilitet att reglera samverkan mellan de parter som ingår i avtalet.

Upprätthållande över tid: Ett exploateringsavtal skrivs mellan två parter, exempelvis en kommun och en exploatör, och är ett civilrättsligt avtal som inte automatiskt följer med fastigheten om denna skulle säljas eller överlåtas. Som standard skrivs det dock in i en kommuns riktlinjer för exploateringsavtal att det åligger exploatören eller fastighetsägaren att åtaganden, enligt exploateringsavtalet, efterlevs av eventuell ny aktör för genomförandet eller ny fastighetsägare vid försäljning av marken, att kommunen utan dröjsmål ska bli meddelad om överlåtelse, och att avtalet uppdateras med ny ansvarig. Det är dock inte troligt att kunna tvinga en ny fastighetsägare att ingå ett sådant avtal med kommunen.

Fördelar och begränsningar: Att avtala om att exploatören ska medverka till en dagvattenanläggning, som inte är nödvändig för att kunna genomföra planens syfte, kan inte regleras genom ett exploateringsavtal. Det är inte heller möjligt att avtala bort exempelvis VA-huvudmannens skyldigheter enligt lag. Det finns inom ramen för ett

exploateringsavtal en flexibilitet att koppla genomförandet av en detaljplan till lokalt antagna dokument som styr dagvattenhanteringen såsom en dagvattenpolicy så länge som dessa dokument följer gällande rätt.

3.1.3 Markanvisningsavtal

Beskrivning: Likt exploateringsavtal syftar markanvisningsavtal till att reglera hur en detaljplan ska genomföras. Men avtalet kan upprättas innan en detaljplan är antagen eller ens påbörjad. Markanvisningsavtal är ett avtal mellan kommunen och en exploatör i fall där kommunen är markägare. Parterna är kommunen som ursprungligen äger marken, samt den exploatör som avser att förvärva marken av kommunen. Markanvisningar regleras i lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar och definieras i 1 § 2 st. (samt i 1 kap. 4 § PBL):

Med markanvisning avses i denna lag en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande.

Markanvisningsavtal reglerar endast att kommunerna ska ha riktlinjer för markanvisning. I markanvisningar agerar kommunen som fastighetsägare, inte som myndighet. Det betyder att en kommun kan reglera mer genom en markanvisning än genom exploateringsavtal. Är den potentiella köparen av marken inte intresserad av att betala så mycket för den mark kommunen erbjuder, givet de villkor kommunen ställer upp, så blir det ingen överlåtelse.

Grundläggande bestämmelser för vilka avtalsvillkor som kan ingås genom markanvisningsavtal finns i kommunallagen samt avtalslagen (AvtL). Genom ett markanvisningsavtal får kommunen exempelvis inte gynna en enskild kommunmedlem så att det kan strida mot likställighetsprincipen i kommunallagen eller mot förbudet mot oskäliga avtalsvillkor i 36 § AvtL. Detta innebär att försäljning ska genomföras till i princip marknadspris, men att olika faktorer som påverkar marknadsvärdet kan vägas in i ett anbudsförfarande, såsom att en viss andel av marken ska användas till fördröjning och rening av dagvatten.

Markanvisning blir på grund av ovanstående ett verktyg för kommuner att tydligare styra markanvändningen. Det kan göras via processer som exempelvis anbud, tävlingar eller dialog, som kan ske före eller efter att en detaljplan finns antagen. Exempelvis är en *markanvisningstävling* en process där en kommun utlyser en tävling för att välja ut en eller flera byggherrar (exploatörer) att utveckla ett kommunägt markområde. Intresserade företag lämnar in förslag baserade på kommunens kriterier som gestaltning, miljö och funktion. Vinnaren får ensamrätt att under en begränsad tid förhandla om ett markanvisningsavtal för att sedan genomföra byggprojektet. Kring processer för markanvisning har många svenska kommuner varit kreativa för att få in attraktiva anbud som möter de krav kommunen har på användningen av marken. Dock kan inte kommunen genom markanvisningsavtal avtala bort bindande regler i exempelvis PBL, LAV eller i miljöbalken. Men samtidigt kan kommunen som markägare ställa högre krav på dagvattenhantering lokalt på egna fastigheter, t.ex. på fördröjningsmagasin, även om fastigheten ligger inom verksamhetsområde för dagvatten enligt LAV. Man kan dock inte avtala om avvikelser från LAV, eller att LAV inte ska gälla i planområdet.

Värt att notera gällande markanvisningsavtal är att dessa inte kan ligga till grund för kommuners myndighetsutövande. Det är här viktigt att tydligt skilja på vad som ska hanteras i exempelvis bygglovsprocessen och vad som ska följas upp i civilrättsligt grundade villkor kopplade till markanvisningsavtal och efterföljande marköverlåtelseavtal. Eftersom bygglov är ren myndighetsutövning kan inte dessa beslut hantera specifika avtalsrelaterade krav. Det går därför inte att neka bygglov med hänvisning till krav i

markanvisningsavtal, och inte heller att använda bygglovsprocessen som kontrollfunktion för specifika avtalsfrågor. Att säkerställa att markanvisningsavtal och överlåtelseavtal efterföljs behöver ske på civilrättslig grund kopplat till avtalen. I idealfallet bygger dock underlagen för kraven i markanvisningsavtal och överlåtelseavtal på likande analys som detaljplanen avseende exempelvis översvämnings- och föroreningsrisker, samt vilken hänsyn som behöver tas till detta i markanvändningen. För att ställa rimliga krav i markanvisningsavtal bör ordentliga utredningar av marken ha gjorts så att kommunen har klara intentioner med området. I den bästa av världar har detta gjorts redan i översiktsplanen, vilket då underlättar för potentiella byggherrar att förstå behoven för markanvändningen.

Passar för anläggningstyp: Det finns en stor flexibilitet att hantera diverse anläggningar för hållbar dagvattenhantering inom markanvisningsavtal. Så som anbudsförfaranden har använts av många svenska kommuner finns det en poäng att låta potentiella exploatörer själva föreslå vilka anläggningar (de själva) ska bygga för att möta kommunens krav på exempelvis fördröjning eller andel grönyta för att främja kreativitet. En lärdom flera större kommuner har gjort är dock att som kommun vara explicit med kravbilderna för exempelvis rening och fördröjning för att få byggherrar att tydligt visa effekter av sina förslag (Storbjörk, Hjerpe & Glaas 2019). Inom markanvisningsavtal och senare överlåtelseavtal skulle det även kunna avtalas om gemensamma anläggningar mellan exempelvis byggherre och kommun eller mellan fastighetsägare, vilket det torde finnas stor flexibilitet att göra. Författarna har dock inte studerat något sådant praktiskt exempel inom ramen för projektet.

Reglering av ansvar och rättigheter: Det finns inom ramen för markanvisningsavtal en stor möjlighet att detaljerat reglera ansvar och rättigheter kring anläggningar. Till skillnad mot ett exploateringsavtal kan en kommun ställa ytterligare specifika krav (särkrav) i marköverlåtelseavtal som rör hållbarhet, gestaltning, upplåtelseformer (t.ex. hyresrätter vs. bostadsrätter) och hur projektet ska genomföras, men dessa krav måste vara förenliga med övergripande lagstiftning och principer för god ekonomisk hushållning, samt inte strida mot PBL:s förbud mot vissa tekniska särkrav inom detaljplanerat område. Avtalen reglerar ofta genomförande, kostnadsfördelning (infrastruktur), tidsplan och kan inkludera avtalsvite för att säkra efterlevnad.

Formalisering av samverkansprocessen: Även kring samverkansprocessen finns en stor flexibilitet att reglera samverkan mellan de parter som ingår i avtalet.

Upprätthållande över tid: Ett markanvisningsavtal skrivs mellan två parter (exempelvis en kommun och en exploatör) och är ett civilrättsligt avtal som inte automatiskt följer med fastigheten om denna skulle säljas/överlåtas.

Fördelar och begränsningar: Ett markanvisningsavtal är inte en grund för myndighetsutövning (t.ex. bygglov) så avtalsbrott behöver hanteras civilrättsligt. Avtalsformen öppnar upp för att kravställa fördröjning och rening, och ger stor flexibilitet att reglera samverkan.

3.2 Samverkansformer som binder fastigheter

Det finns mycket att tjäna på att skriva avtal som gäller förhållandet mellan fastigheter snarare än mellan dess ägare eftersom avtalet då följer fastigheten över tid även om ägandet ändras. Gemensamhetsanläggning och servitut är två sådana former som fungerar på olika sätt.

3.2.1 Gemensamhetsanläggning

Beskrivning: En gemensamhetsanläggning (GA) är en anläggning som ägs och tas hand om av flera fastigheter gemensamt, såsom en väg, en brygga eller en lekplats. Detta är en juridisk form för just samverkan mellan flera fastigheter. GA regleras av anläggningslag (1973:1149) och lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter (SamfL). En GA skrivs in i fastighetsregistret, har en egen registerbeteckning, och inrättas, ändras eller upphävs normalt i en lantmäteriförrättning. Alla fastigheter i samfällighetsföreningen är delägare av en GA, har både ett juridiskt och ekonomiskt ansvar att förvalta den.

Passar för anläggningstyp: En GA lämpar sig särskilt väl för lokala dagvattenlösningar som ger nytta till mer än en fastighet. Anläggningslagen kan dock inte tillämpas på allmänna VA-anläggningar. Funktion och utformning kan dock variera stort. Förutom det exempel som belyses i detta projekt (se avsnitt 4.1.2) finns i dag exempel på sådana anläggningar i bland annat Gävle, Uppsala och Växjö. Bildandet av GA blir alltså endast aktuellt i områden utanför kommunens verksamhetsområde för VA (där VA-huvudmannen inte har ett ansvar enligt LAV och där det (oftast) inte finns någon allmän VA-anläggning), eller för skyfallshantering inom ett verksamhetsområde för VA.

Reglering av ansvar och rättigheter: Genom GA regleras vilka fastigheter som har rätt att använda anläggningen och hur ansvar för drift, underhåll och kostnader fördelas. Det är fastigheternas behov som avgör deltagandet – inte ägarnas önskemål. VA-huvudmannen kan delta om den äger en fastighet som har nytta av anläggningen och om kommunen har gett mandat att agera utanför LAV:s ramar, men alltså inte för att tillgodose den allmänna anläggningen. Det senare gäller även mer generellt, att exempelvis ett VA-bolag kan få i uppdrag via ägardirektivet att medverka i samverkansprocesser samt bygga och drifva anläggningar som fyller funktioner bortom LAV. Det viktiga är att sådana uppdrag inte finansieras av VA-taxan. Vår uppfattning är dock att relativt få kommuner har gett sina VA-bolag sådana uppgifter, och därmed att relativt få VA-bolag har klimatanpassning som ett särskilt affärsområde, fast de ibland är de som har störst kompetens inom området. Resultat från detta projekt antyder att en anledning till det senare är att kommuner blir begränsade att betala VA-bolag för detta på grund av lagen om offentlig upphandling (LOU).

Formalisering av samverkansprocessen: För att bilda en GA krävs en förrättning hos lantmäteriet, där tre villkor måste vara uppfyllda:

1. Väsentlighetskravet – Fastigheterna som ingår måste ha ett tydligt behov av anläggningen. Det ska vara viktigt för fastigheten att vara med. Bedömningen utgår från fastighetens läge, användning (t.ex. bostad eller verksamhet), om det finns alternativ till anläggningen, och om den är nödvändig för att fastigheten ska kunna användas på ett rimligt sätt. Det är alltså inte tillräckligt att en fastighetsägare tycker att det vore bra att vara med – det måste finnas ett faktiskt behov kopplat till fastigheten. Om en detaljplan redan anger att en GA ska bildas, anses väsentlighetskravet normalt vara uppfyllt.
2. Båtnadskravet – Nyttan med anläggningen, både ekonomiskt och praktiskt, ska vara större än kostnaderna och eventuella nackdelar.
3. Opinionskravet – En GA får inte inrättas om en tydlig majoritet av de berörda fastighetsägarna motsätter sig åtgärden och har beaktansvärda skäl för sitt motstånd. I praktiken gör lantmäteriet en samlad bedömning av inställningen bland de berörda fastighetsägarna, det sker inte genom någon formell omröstning. I bedömningen ingår om det finns ett allmänt utbrett motstånd hos fastighetsägarna samt om det finns sakliga och rimliga argument mot att bilda GA, t.ex. att en befintlig lösning redan fungerar bra, att det finns billigare alternativ, eller att den föreslagna lösningen innebär risker eller olägenheter.

Upprätthållande över tid: Gemensamhetsanläggning är en långsiktig lösning. Den förvaltas av en samfällighetsförening som ansvarar för drift, underhåll och finansiering. Detta ger struktur och kontinuitet i samarbetet, även när fastigheter byter ägare. För att garantera en långsiktig och funktionsmässig förvaltning krävs dock att samfällighetsföreningen förstår nyttan och syftet med GA, annars finns en risk för en gradvis försämring av anläggningens funktion. I jämförelse med exempelvis en väg eller en brygga är en dagvattenanläggnings funktion inte lika uppenbar. Att en kommun eller en VA-huvudman ingår i GA kan innebära nödvändig kompetens för att säkra långsiktigt hållbar drift och underhåll.

Fördelar och begränsningar: Att bilda en GA för dagvattenhantering kan vara ett effektivt sätt att möjliggöra lokal samverkan mellan fastighetsägare, men endast i områden där kommunen inte har ansvar för dagvatten enligt LAV. Genom GA skapas en tydlig struktur för ansvarsfördelning och långsiktig förvaltning av anläggningen, vilket ger trygghet och kontinuitet över tid. Lösningen kan dessutom anpassas efter lokala behov och förutsättningar: Det gör den flexibel och praktiskt användbar i olika typer av miljöer.

Samtidigt finns vissa begränsningar. GA kan inte användas för allmänna VA-anläggningar, eftersom dessa regleras av andra lagar. Dessutom är det inte möjligt att inrätta en gemensamhetsanläggning på allmän platsmark om det främst gynnar få privata fastigheter (Sondal et al. 2025). För att en GA ska kunna bildas måste dessutom juridiska villkor enligt anläggningslagen vara uppfyllda, vilket kräver en förrättning hos lantmäteriet. Processen kan vara administrativt krävande, både vid bildandet och i den löpande förvaltningen. Det är viktigt att ta hänsyn till i planeringen.

3.2.2 Servitut

Beskrivning: Ett servitut är en juridisk konstruktion för att reglera rättigheter kopplade till mark och anläggningar. Servitut innebär att en fastighet får rätt att använda en annan fastighets mark eller anläggning, exempelvis en väg, brunn eller dagvattenledning. I lagtexten använder man termerna ”härskande” respektive” och ”tjänande” fastighet. Den härskande fastigheten har då typiskt sett fått en viss rätt att utnyttja något ”till förmån för denna fastighet” eller någon del av den tjänande fastigheten, och den tjänande fastigheten har på motsvarande sätt upplåtit denna rätt, en så kallad belastning, till den härskande. Översatt i ekonomiska termer blir resultatet att den härskande fastigheten har ökat i värde och den tjänade fastigheten med sin belastning kan ha fått ett något mindre värde. Rätten är knuten till fastigheten och gäller även vid ägarbyte.

Passar för anläggningstyp: Servitut lämpar sig för enklare och tydligt avgränsade behov, som tillgång till en dagvattenbrunn, ledning eller väg. Det är ett sätt att säkra markåtkomst för en specifik funktion.

Reglering av ansvar och rättigheter: Servitut reglerar endast rätten att använda något, inte ansvar för drift, underhåll eller kostnader. För att hantera sådana frågor krävs separata avtal mellan parterna. Servitut kan exempelvis vara en del av ett större samarbetsavtal, men då reglerar själva servitutet inte samverkan.

Formalisering av samverkansprocessen: Servitut skapar ingen gemensam struktur för samverkan. Det är ett ensidigt rättighetsförhållande mellan två fastigheter. Samarbete kring drift eller kostnadsfördelning måste hanteras i separata avtal.

Upprätthållande över tid: Servitut gäller även vid ägarbyte. Ett officialservitut registreras alltid i fastighetsregistret och är därmed känt för framtida ägare. Ett avtalsservitut kan registreras frivilligt. Om det inte är registrerat måste den nya ägaren ha känt till det för att det ska vara bindande.

Fördelar och begränsningar: Servitut erbjuder en långsiktig rättighet som är knuten till fastigheten. Det innebär att den gäller även vid ägarbyte. Det är ett effektivt sätt att säkerställa tillgång till mark eller en specifik anläggning, exempelvis en dagvattenbrunn eller ledning. Servitut kan också kombineras med separata avtal för att hantera mer komplexa behov, såsom ansvarsfördelning eller drift. Däremot reglerar servitut inte hur kostnader ska fördelas eller hur samarbete ska organiseras mellan parter. Det skapar ingen gemensam juridisk struktur och torde därför vara mindre lämpligt för mer omfattande VA-anläggningar som kräver samverkan.

3.3 Upplåtelse av mark via nyttjanderättsavtal

Ett nyttjanderättsavtal är ett avtal där en fastighetsägare ger någon annan rätt att använda en fastighet för ett bestämt syfte (exempelvis en verksamhet, boende, en brygga eller jordbruk). Avtalet ger rättighetshavaren rätt att nyttja marken, men inte äga den, och avtalet reglerar villkoren och begränsningarna för detta användande (exempelvis varaktighet och uppsägning), och kan registreras hos lantmäteriet. Ett nyttjanderättsavtal har därmed många likheter med ett servitut. Ett par viktiga skillnader är dock att ett servitut är knutet till fastigheten (binder fastigheter, inte personer) och gäller tills servitutet eventuellt upphävs, oavsett ägarbyte, medan en nyttjanderätt är personlig och tidsbegränsad, vanligtvis max 50 år, och upphör i regel vid ägarbyte om inte säljaren gjort ett specifikt förbehåll.

3.3.1 Arrende

Beskrivning: Ett arrendeavtal är ett avtal där en markägare (jordägare) ger någon annan (arrendatorn) rätt att använda mark eller vatten mot betalning (arrendeavgift), vanligtvis för jordbruk, boende, anläggningar eller liknande (Sveriges domstolar 2026). Avtalet måste vara skriftligt för vissa typer, såsom jordbruk och bostad, och regleras av jordabalk (1970:944). Ett arrende kan vara i form av ett jordbruksarrende, anläggningsarrende, bostadsarrende eller lägenhetsarrende, vilket ger en total nyttjanderätt där nyttjanderättshavaren (arrendatorn) har egen besittning till det upplåtta området. Arrendatorn hyr då ett avgränsat område från markägaren, oavsett om det är kommunen, staten eller en privatperson.

Passar för anläggningstyp: Den arrendeform som ligger närmast till hands för att bygga en dagvattenanläggning är ett anläggningsarrendeavtal, vilket innebär upplåtelse av mark för att bedriva näringsverksamhet (förvärvsverksamhet) på området, som exempelvis en bensinstation, lagerlokal eller transformatorstation. Arrendatorn får då en starkare rätt att stanna kvar (indirekt besittningsskydd), men måste ofta flytta vid uppsägning, varvid jordägaren oftast får betala skadestånd för arrendatorns förluster, även om detta kan avtalas bort. Ett anläggningsarrendeavtal skulle kunna ingå för att nyttja mark för en skyfallsanläggning, men ej för att hantera dagvatten inom VA-huvudmannens skyldigheter enligt LAV (ej del av allmän anläggning) inom verksamhetsområde för VA. En allmän VA-anläggning ska ägas av en kommun eller av ett kommunalt bolag (minst 50 % av röstetalet). En allmän VA-anläggning kan därför inte vila på ett arrende.

Reglering av ansvar och rättigheter: Ett arrendeavtal ska vara skriftligt och tydligt ange parternas namn, arrendeområdets omfattning, användningsområde, arrendetid, arrendeavgiftens storlek, uppsägningstid samt villkor för eventuell förlängning. Det är dock relativt flexibelt att avtala om annat innehåll. Jordägare och arrendator har stor avtalsfrihet (dispositiva regler) att själva bestämma villkor i det skriftliga avtalet, men detta måste balanseras mot arrendatorns indirekta besittningsskydd och rätt till

ersättning för investeringar om avtalet sägs upp (vilket kan begränsas i avtalet), samt att alla ändringar måste vara skriftliga för att vara giltiga.

Formalisering av samverkansprocessen: Generellt så syftar ett anläggningsarrende till att skapa förutsättningar för att utveckla en effektiv näringsverksamhet på den arrenderade marken, vilket bygger på att ett ömsesidigt samarbete finns mellan jordägare och arrendator för att effektivt utveckla och driva en verksamhet. Samarbetet, och inte minst parternas transparens, är därmed viktigt att reglera i avtalet. I det eventuella fallet med ett anläggningsarrende för en dagvattenanläggning torde det vara centralt att i avtalet reglera driften av anläggningen. Men då författarna inte har stött på denna samverkansform i praktiska exempel är det svårt att vägleda hur samverkan kan och bör regleras. Vid upprättande av denna typ av flexibla avtal är det viktigt att söka juridiskt stöd.

Upprätthållande över tid: Ett anläggningsarrendeavtal måste vara skriftligt och löpa på viss tid (minst 1 år, max 50 år, eller max 25 år inom detaljplanerat område). Om ingen tid avtalas gäller avtalet för 5 år. Går avtalet ut och ingen säger upp det förlängs det ofta med 5 år i taget (eller enligt avtalad tid).

Fördelar och begränsningar: Det finns en relativt stor flexibilitet att reglera ett arrendeavtal, vilket också kan skivas in i fastighetsregistret vilket ger offentlighet och långsiktighet. Men avtalen är krävande att få till vid mer avancerad användning, vilket kräver juridiskt stöd. Avtalet reglerar främst tillgång till mark.

3.3.2 Tomträtt

En tomträtt är en långsiktig nyttjanderätt där en kommun eller staten upplåter en hel fastighet till en annan aktör mot en årlig avgift. Den används främst för bebyggelseändamål. En tomträtt innebär att innehavaren i stort sett får använda marken på samma sätt som om den ägdes av innehavaren. Användningen ska vara i linje med PBL och avtalet får inte i väsentligt begränsa tomträttshavarens möjligheter att nyttja eller överlåta tomträtten. Reglerna om tomträtt finns huvudsakligen i 13 kap. jordabalken (JB).

Passar för anläggningstyp: Tomträtter är framför allt anpassade för bostäder. Men det har ändå en viss bäring för dagvattenfrågan eftersom vissa krav kan ställas på tomt-
rättsinnehavaren kring exempelvis hur dagvatten ska hanteras inom de krav som ställs på hur marken får användas eller hur byggnader får utformas. Detta innebär att en kommun (i egenskap av fastighetsägare) kan ställa vissa krav på användningen av marken som inte reglerats inom detaljplanen. Det pågår dock en debatt om vilka sådana så kallade särkrav kommunen faktiskt får ställa, vilket sannolikt kommer att tydliggöras under de kommande åren (Boverket 2026). Ett tomträttsavtal kan eventuellt även göra det lättare för en kommun att följa upp att bestämmelserna kring dagvattenhantering som ställs i detaljplanen faktiskt följs över tid.

Reglering av ansvar och rättigheter: Ansvaret för underhåll av byggnader och anläggningar ligger i regel på tomträttshavaren där ansvaret för avledning av ytvatten kan ingå.

Formalisering av samverkansprocessen: Samverkan vid tomträtt handlar ofta om dialogen mellan tomträttshavaren (den som nyttjar marken, såsom husägaren) och markägaren (ofta kommunen) kring frågor som avgiftsförhandlingar, friköp och regler för nyttjandet. Tomträtten kan här eventuellt användas som ingång för dialog om dagvattenhantering med tomträttsinnehavare.

Upprätthållande över tid: Tomträttsavtal skrivs vanligtvis på långa perioder, ofta 60 år initialt, med bestämmelser för fortsatta perioder. Avgifter regleras vanligtvis i avgiftsperioder om 10 år, med regler för hur ny avgäld bestäms, vilket ofta baseras på markvärdet och kommunens beslut.

Fördelar och begränsningar: Tomträtt är främst avsedd för större projekt med bebyggelse, och är inte anpassad för tekniska VA-anläggningar. Den måste omfatta hela fastigheten och kan endast upplåtas av stat eller kommun. Det begränsar användningen för dagvattenlösningar. Tomträttsavtal reglerar nyttjanderätt och krav på markanvändningen, inte direkt samverkan mellan aktörerna. Tomträttsavtal kan dock eventuellt underlätta samverkan kring framtida anläggningar, vilket fall 1 i Göteborg belyser (se avsnitt 4.1.1), samt ge ett forum att föra dialog om dagvattenhantering.

3.4 Frivilliga överenskommelser inom befintlig bebyggelse

Till skillnad mot genomförandeavtal på civilrättslig grund, vilka tydligt kopplar till genomförandet av en detaljplan, saknas motsvarande regelverk kring avtal mellan fastighetsägare som syftar till att använda mark inom befintlig detaljplan eller utanför detaljplanerat område för att till skapa en anläggning som flera fastighetsägare har nytta av utan att det för ändamålet skapas en ny juridisk person (till skillnad mot en GA där det tillskapas en samfällighet som förvaltar anläggningen). Trots detta flaggas det återkommande för behoven av samfinansierade dagvattenanläggningar på både allmän platsmark och kvartersmark för att kunna adressera översvämningsrisker och reningsbehov som påverkar mer än en fastighet. För att skapa struktur och långsiktighet kan avtal för sådana åtgärder inspireras av kontraktstyper för klimatanpassning som utvecklats av IVL (Sondal et al. 2025). Nedan presenteras tre kontraktstyper som är särskilt relevanta för samverkan kring dagvatten- och skyfallsåtgärder:

Avsiktsförklaring: En avsiktsförklaring är en icke-bindande överenskommelse som markerar parternas gemensamma ambition att genomföra åtgärder. Den fungerar som ett första steg för att skapa samsyn innan juridiskt bindande avtal upprättas. I dagvattenkontext kan en avsiktsförklaring beskriva målbilden för en gemensam lösning, preliminär ansvarsfördelning och en plan för fortsatt process. Detta minskar tröskeln för samverkan och ger en tydlig startpunkt.

Samordningsavtal: Ett samordningsavtal är ett civilrättsligt avtal mellan flera fastighetsägare (och vid behov kommunen) som preciserar vilka åtgärder som ska genomföras på respektive fastighet, tidplan och tekniska gränssnitt. I praktiken kan detta reglera placering av svackdiken, regnbäddar eller fördröjningsmagasin och hur dessa kopplas samman för att uppnå en samlad effekt. Avtalet kan även innehålla bestämmelser om hur ändringar på enskilda fastigheter ska hanteras för att bibehålla funktionen.

Nytta-/kostnadsavtal: När nyttan av en anläggning är asymmetrisk mellan parterna blir ett nytta-/kostnadsavtal centralt. Detta avtal reglerar både genomförande och ekonomisk kompensation, så att kostnader för investering, drift och underhåll fördelas i proportion till den nytta varje part får. Avtalet kan även ange hur justeringar ska ske om nyttan förändras över tid, exempelvis vid tillkommande anslutningar eller ändrade flödesförhållanden.

Genom att använda dessa kontraktstyper kan kommuner och fastighetsägare skapa mer transparenta och långsiktiga lösningar för gemensamma klimatanpassningsåtgärder i befintlig bebyggelse. De ger struktur för ansvarsfördelning, ekonomisk rättvisa och

en tydlig process för genomförande, vilket är avgörande för att frivilliga överenskommelser ska fungera i praktiken.

Frivilliga överenskommelser i befintlig bebyggelse saknar dock tydligt regelverk, vilket gör dem juridiskt och praktiskt utmanande. På grund av avsaknaden av regelverk beskrivs nedan angränsande regelverk som kan vara viktiga att känna till och beakta om frivilliga avtal kring anläggningar inom befintlig bebyggelse ska utformas. Denna beskrivning gör inte anspråk att på något sätt vara heltäckande, men kan förhoppningsvis belysa några aspekter som är viktiga att tänka på.

3.4.1 Medfinansiering av anläggning inklusive civilrättsliga avtal

När överenskommelser ska fattas kring en samfinansierad dagvattenåtgärd eller anläggning inom befintlig bebyggelse kan en första viktig juridisk aspekt vara att beakta om det ställs några generella krav beroende på vilka kategorier av fastighetsägare som är tänkta att ingå i avtalet. Om en kommun, i rollen som fastighetsägare, ämnar ingå ett sådant civilrättsligt avtal är det centralt att kommunallagen inklusive likställighetsprincipen (2 kap. 3 §) efterlevs. Det kan då vara viktigt att fördela kostnaderna så att kommunen endast står för så stor del av finansieringen som motsvarar den andel av nyttan anläggningen bidrar till för kommunens fastighet(er) samt för kommunens medlemmar.

Är kommunen medfinansiär till anläggningen måste även LOU beaktas. Det senare innefattar även andra offentliga aktörer såsom staten, regioner, kommunala bolag, offentligt styrda organ samt även vissa ideella föreningar och stiftelser som tillgodoser behov i det allmännas intresse. Är någon av fastighetsägarna VA-huvudman blir det viktigt att säkerställa att bara den del av åtgärden eller anläggningen som kopplar till åligganden enligt LAV får bekostas av VA-taxan. Vikten av att avtal ingås skriftligen kan inte nog poängteras.

Det finns en mängd andra regler som kan vara tillämpliga, såsom om den planerade anläggningen kräver att en anmälan lämnas in eller att ett tillstånd söks, främst enligt miljöbalkens bestämmelser. Utgör anläggningen en markavvattning måste vissa regler i 11 kap. MB, med följdförfattningar, beaktas. Inrättandet får inte strida mot en detaljplan eller områdesbestämmelse, och det kan också vara krav på bygglov för vissa byggnader och anläggningar. Slutligen kan Lag (1942:350) om fornminnen samt Kulturmiljölag (1988:950) nämnas som viktiga att beakta.

Passar för anläggningstyp: Civilrättsliga avtal som reglerar förutsättningarna för gemensamma anläggningar kan skrivas för i princip vilken enskild anläggning som helst. Allmänna anläggningar regleras genom LAV, och där är inte samarbete aktuellt.

Reglering av ansvar och rättigheter: Det står parterna fritt att reglera avtal och rättigheter så vida dessa inte regleras genom indispositiv lagstiftning, dvs. lagstiftning som inte kan avtalas bort.

Formalisering av samverkansprocessen: Även själva samverkansprocessen kan och bör regleras i ett civilrättsligt avtal. Då det är juridiskt komplicerat att skriva sådana avtal utan ett tydligt regelverk i botten framstår det som centralt att lära av andras erfarenheter och att tidigt i processen ta juridisk hjälp.

Upprätthållande över tid: Det är fritt för avtalsparterna att välja avtalstid. Här framstår det som viktigt att i avtalet reglera frågor som aktualiseras om marken ska säljas. Ett avtal binder ju endast avtalets parter.

Fördelar och begränsningar: Fördelarna med civilrättsliga avtal kring dagvattenåtgärder eller anläggningar i befintlig bebyggelse är att det skapas ett regelverk mellan aktörerna för anläggningen/åtgärden. Begränsningarna rör svårigheten att skriva

sådana avtal utan något specifikt uppsatt juridiskt regelverk och att upprätthålla detta över tid ifall markägandet skiftar.

3.5 Avtal mellan leverantör och kund

Detta projekt har synliggjort två samverkansformer för gemensamma dagvattenanläggningar som bygger på etablerade förhållanden mellan kund och leverantör: Hyresavtal och VA-taxa som incitament.

3.5.1 Hyresavtal

En samverkansform som i projektet har identifierats som potentiellt möjlig att använda för överenskommelser om nya VA-anläggningar är hyresavtal (se fall 4 om Gävle i avsnitt 4.3 för detaljer om implementering).

Beskrivning: "Hyresrättslagen" är den vanliga benämningen för kapitel 12 i jordabalken som är den lag som reglerar hyresavtal i Sverige, både för bostäder och lokaler. Viktiga avtalsdelar i hyresavtal är syftet, det vill säga vad lokalen ska användas till, skick och underhåll där det är vanligt med detaljerade listor för att förtydliga ansvar, hyrestid och uppsägning samt hyra (baserad på läge, skick, storlek, etc.). Branschorganisationen Fastighetsägarna anger att det inom hyresavtal för lokaler är möjligt att reglera i stort sett allt som rör verksamheten, såsom hyrestid och uppsägning, hyrans storlek och tillägg, vad lokalen ska användas till, underhållsansvar, överlåtelse/andrahandsupplåtelse och vilka tilläggstjänster som ingår, med större avtalsfrihet än för bostäder.

Fastighetsägare har ett ansvar att inom verksamhetsområde för VA leda dagvattnet till av VA-huvudmannen utsedd förbindelsepunkt, och har även ett långtgående ansvar att skydda sin egendom från skada vid exempelvis skyfall. Men det är i dessa fall upp till fastighetsägaren att bestämma hur detta ska genomföras. Om en hyresgäst har andra önskemål om hur exempelvis (dyrare) åtgärder ska utformas för att skydda hyresgästens verksamhet inom fastigheten eller om hur en anläggning bör utformas på ett (dyrare) sätt för att ge mervärden för hyresgästen kan detta betraktas som en tilläggstjänst som är möjligt att skriva in i hyresavtalet eller att göra ett tilläggsavtal om.

Inom ramen för detta projekt har vi diskuterat tilläggstjänster för byggande av mångfunktionella dagvattenanläggningar som ska användas för att skydda kommunala verksamheter (skola, förskola och omsorg) från skyfall samtidigt som de ger förbättrade pedagogiska och rekreativa värden. Konkret avser Gävle kommun att i samarbete med fastighetsägare som hyr ut lokaler för ovan nämnda verksamheter till kommunen skriva tilläggsavtal till befintliga hyresavtal som innebär högre hyror för kommunen för att fastighetsägaren ska bygga multifunktionella dagvattenanläggningar som skyddar och bidrar med mervärden för verksamheterna. Utifrån författarnas och jurister på Gävle kommuns tolkning är detta förenligt med rådande lagstiftning och är därmed en potentiell samverkansform för gemensamma dagvattenanläggningar.

Passar för anläggningstyp: Hyresavtal kan ses som en passande samverkans- och avtalsform för multifunktionella dagvattenanläggningar, som inte ersätter, men kompletterar allmänna VA-anläggningar och som ger mervärden för hyresgästen.

Reglering av ansvar och rättigheter: Hyresavtal erbjuder en stor flexibilitet att reglera både ansvar, rättigheter och kostnader, vilket också bör regleras för att tydliggöra exempelvis användning och ansvar för drift och underhåll.

Formalisering av samverkansprocessen: Det finns en stor flexibilitet att i hyresavtal skriva in delar om hur samverkan ska genomföras.

Upprätthållande över tid: Hyresavtal skrivs mellan fastighetsägare och hyresgäst och behöver upprättas på nytt om fastigheten säljs eller hyresgäst byts.

Fördelar och begränsningar: Hyresavtal är en flexibel avtalsform som kan utformas för en specifik lokal och inkludera alla relevanta aspekter kopplat till samverkan. Användningsområdet är troligtvis dock begränsat och kräver att en hyresgäst ser egna behov och är villig att betala för delar av eller hela anläggningen.

3.5.2 VA-taxa som incitament

Beskrivning: Inom verksamhetsområde för VA erbjuder VA-huvudmannen kunder (fastighetsägare) möjligheten att få dricksvatten samt bortledning av spill- och dagvatten mot en kostnad som styrs av den kommunala VA-taxan, vilken beslutas av kommunfullmäktige. VA-huvudmannens och kundens ansvar kan även till viss del regleras via kommunala föreskrifter om användningen av den allmänna VA-anläggningen.

I vissa kommuner i Sverige och exempelvis Danmark erbjuder VA-huvudmän fastighetsägare inom verksamhetsområden för VA ekonomisk kompensation (via lägre kostnader eller kontantersättning) om denne kopplar bort sin anslutning för dagvatten till det allmänna nätet och i stället hanterar dagvattnet på sin fastighet, exempelvis via regntunnor, stenkistor eller dammar. Detta för att minska belastningen på det allmänna VA-nätet. Sådan ersättning måste då erbjudas till alla kunder och storleksordningen av ersättningen regleras inom de kommunala föreskrifterna och VA-taxan. De kunder som ska få sådan ersättning för bortkoppling behöver i sin tur visa att bortkoppling har skett.

Passar för anläggningstyp: Det är upp till kommunfullmäktige att via taxebestämmelserna reglera under vilka förutsättningar sådan taxereduktion ska ges.

Reglering av ansvar och rättigheter: Ansvar och rättigheter gällande avdrag på VA-taxan för bortkoppling ska regleras generellt för alla kunder.

Formalisering av samverkansprocessen: Föreskrifterna reglerar inte samverkansprocesser, men VA-huvudmän erbjuder i regel information till och dialog med kunder som vill utnyttja möjligheten till ekonomisk kompensation för bortkoppling.

Upprätthållande över tid: Möjligheterna att få ekonomisk kompensation för bortkoppling består så länge det ingår i de politiskt antagna lokala styrande dokumenten.

Fördelar och begränsningar: En fördel med metoden är att den erbjuds alla kunder. Den begränsas av att användningsområdet är väldigt smalt, att det är kostsamt att kontrollera att bortkopplingen efterlevs över tid, och att det är komplicerat att utvärdera effekterna av VA-huvudmannens investeringar.

4 Fallstudier: Test och lärande av samverkansformer i svenska kommuner

I det här avsnittet beskrivs de fall som studerats i projektet. Fallen handlar om dagvattenanläggningar eller åtgärder som kräver någon form av samverkan och avtal eller överenskommelser mellan olika aktörer. Det är dock viktigt att betona att även om ett arbetssätt har använts i en kommun – även under lång tid – innebär det inte automatiskt att lösningen är förenlig med gällande lagstiftning. Fallen har genomförts i fem kommuner med varierande erfarenhet av att arbeta med samverkan kring dagvattenanläggningar. Göteborg, Norrköping och Uppsala har lång erfarenhet och har testat diverse lösningar och samverkansformer. Götene och Gävle är båda i startgroparna att implementera gemensamma anläggningar.

Fallen presenteras utifrån den kommun de genomförts i. För varje kommun beskrivs kortfattat deras arbete med samverkan kring dagvatten, och de utmaningar kommunen står inför att hantera. Varje fall beskrivs sedan utifrån hur arbetet fortskridit, vilken juridisk samverkansform/avtal som utvecklas, hur samverkan sker och hur ansvaret för olika delar av processen fördelas samt de viktigaste lärdomarna som kommit fram under arbetet med fallet. Vi har också samlat in fotografier eller skisser som visar platsen för anläggningen, hur anläggningen ser ut eller en konceptskiss för anläggningen.

4.1 Göteborg

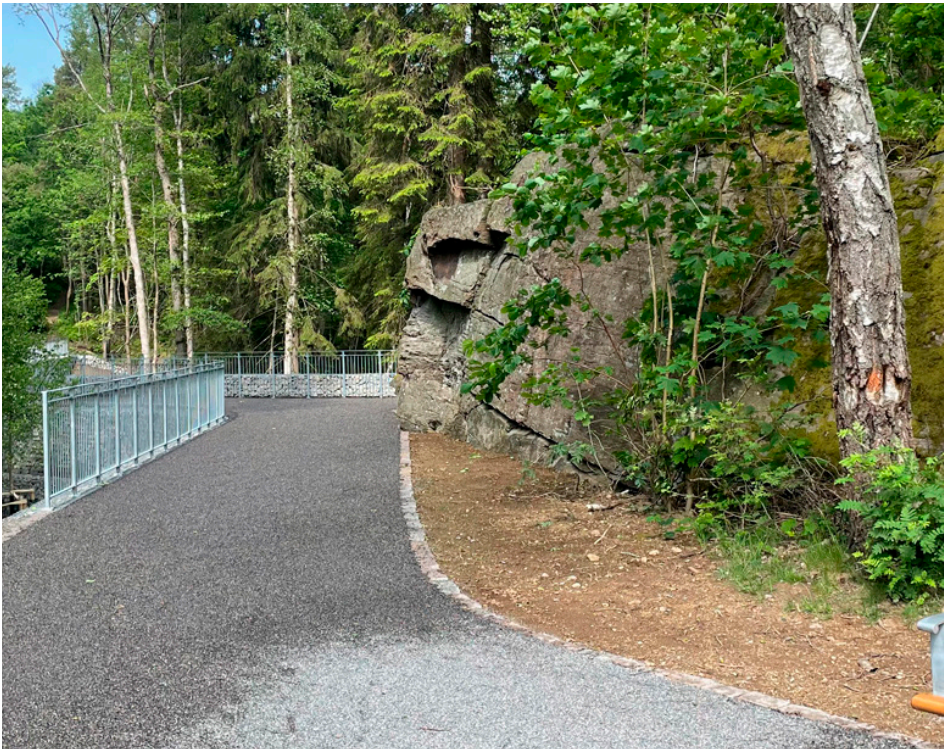
Göteborg har under en länge tid arbetat med hållbar dagvattenhantering och klimat Anpassning. Under senare år har flera multifunktionella anläggningar för dagvattenrening och skyfallshantering anlagts på olika platser, både inom områden som nyexploateras och inom den befintliga bebyggelsen. Arbetet har genomförts i samverkan mellan kommunala förvaltningar inklusive VA-huvudmannen Kretslopp och Vatten, och på senare tid med fastighetsägare.

Att hitta plats i staden för dagvatten- och skyfallsåtgärder beskrivs som en stor utmaning i arbetet. De beskriver att det även är utmanande att hitta rimliga avtalsformer för olika anläggningar.

Två fallstudier har genomförts inom projektet där aktörerna har undersökt olika former för samverkan, överenskommelser eller avtal. Intervjupersonerna uttrycker att det finns ett behov av mer kunskap om eventuella brister vid genomförande, gemensamma prioriteringar och olika juridiska former för anläggningar.

4.1.1 Fall 1 Göteborg: Skyfallsanläggning i Stabbeparken

Fallbeskrivning: I anslutning till Östra sjukhuset färdigställdes i maj 2025 skyfallsanläggningen i Stabbeparken (Figur 4.1). Dess övergripande syfte är att skydda sjukhuset från översvämningar vid kraftiga regn. Anläggningen består av en vall uppbyggd av gabioner, dvs. gallerburar fyllda av stenar, vilka ska dämna upp vatten vid kraftiga regn. Anläggningen har dimensionerats för att klara ett 100-årsregn. Det innebär att den har dimensionerats för att kunna magasinera upp till 3 000 kubikmeter vatten, men är övrig tid torrlagd. Anläggningen har även utformats för att skapa sociala mervärden, genom ett spektakulärt gångstråk vid trädkronorna, som ökar framkomligheten för gående i området.



Figur 4.1

Färdigställd skyfallsanläggning i Stabbeparken. Bild från Göteborgs stad.

Samverkan och ansvarsfördelning: Arbetet har projektletts av Kretslopp och Vatten och har genomförts i nära samarbete med stadsmiljöförvaltningen och andra centrala förvaltningar inom Göteborgs stad och Västra Götalandsregionens fastighetsbolag Västfastigheter (VGR). Anläggningen har uppförts på mark ägd av Göteborgs stad med tomträtt för VGR. Mot bakgrund av hur tomträtterna är skrivna, och med hänvisning till likställighetsprincipen i kommunallagen och nyttan av anläggningen, valdes en samfinansieringslösning som gick ut på att VGR bekostade hela anläggningen. Anläggningen överläts efter byggnation till kommunen. VGR bidrar dessutom med medel till Göteborgs stad för drift av anläggningen under en 30-årsperiod. Kommunen har bekostat planering, förstudie och projektering.

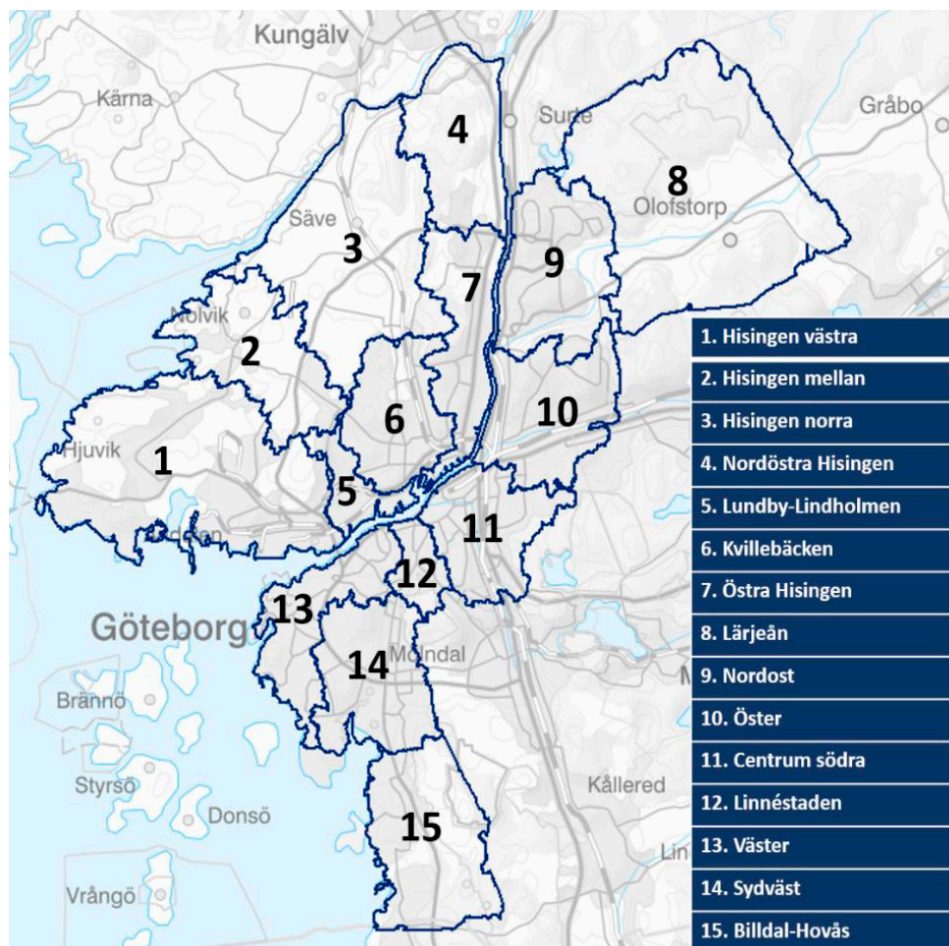
Avtal: Ett civilrättsligt avtal för anläggningen som sträcker sig över 30 år har skrivits mellan Göteborgs stad och VGR. Avsikten var att "skriva ner så mycket som möjligt i avtalet om hur vi löser saker för att minska konflikter". Avsikten är att när avtalet löper ut utvärdera om behov fortsatt finns för anläggningen inför eventuell förnyelse. I avtalet har Göteborgs stad behandlat VGR som en exploatör och ställt likvärdiga krav som ställs på en part som bygger på allmän plats i Göteborg vad gäller exempelvis återställningskrav och skadeståndskrav. Mallar för sådana avtal har fungerat som underlag för avtalet.

Lärande: De intervjuade representanterna från Göteborgs stad beskrev att de verkar inom ett område där lagstiftning saknas gällande fastighetsägares finansiering av en anläggning på kommunal mark för att skydda privat fastighet. Det har gjort projektet både juridiskt och praktiskt komplicerat. De beskriver också att annan ej relaterad lagstiftning gällande LOU påverkade projektet, eftersom VGR inte bedömde det som förenligt med lagen att betala kommunen för att bygga anläggningen. Därför fick VGR axla ansvaret som byggherre för anläggningen och genomföra upphandling av entreprenad.

4.1.2 Fall 2 Göteborg: Gemensamhetsanläggning vid avstyckning av villatomter

Fallbeskrivning: Göteborgs stad har arbetat aktivt med att implementera de strukturplaner för hantering av översvämningsrisker som har tagits fram för 15 stadsdelar (Figur 4.2). Planerna förtydligar hur dagvatten från kraftiga regn ska styras och fördröjas,

samt ger underlag för planering och exploatering. Fallet som följts är krav som ställts på att tillskapa en gemensamhetsanläggning för att hantera skyfallsvatten vid ändring av en detaljplan på Hisingen, där en fastighetsägare vill stycka av en villatomt till tre villatomter. För att dagvattnet från fastigheterna inte ska belasta nedströms bebyggelse har det bedömts att en fördröjningsåtgärd (torrdamm) behöver byggas gemensamt för de tre tomterna.



Figur 4.2

Stadsdelar med strukturplaner för hantering av översvämningsrisker. Bild från Göteborgs stad.

Samverkan och ansvarsfördelning: Kraven som ställts på tillskapande av en gemensamhetsanläggning för att hantera kraftiga regn och skyfall vid detaljplanering följer hur Göteborgs stad har arbetat med strukturplanerna på flera andra platser, och liknande krav har även ställts i andra kommuner. Då samverkansformen gemensamhetsanläggning har ett tydligt juridiskt förfarande (se avsnitt 3.2.1) finns klara principer för ansvarsfördelning och samverkan över tid väl beskrivna.

Avtal: Avtalet som reglerar gemensamhetsanläggningen skrivs mellan de tre villatomter som ingår och gäller hanteringen av dagvatten från kraftiga regn. Då tomterna ingår i verksamhetsområde för VA ansvarar VA-huvudmannen Kretslopp och Vatten som brukligt för att upprätta en förbindelsepunkt till fastigheterna och för att leda bort dagvatten upp till kravställd nivå.

Lärande: Intervjuade representanter från Göteborgs stad beskriver att de hittat en tydlig modell för att ställa krav på gemensamhetsanläggningar inom ramen för sin detaljplanering. Avgörande för att systematiskt kunna jobba på detta sätt beskrivs vara strukturplanerna för hantering av översvämningsrisker, vilka ger en tydlig separering av ansvaret för hantering av uppkommande dagvatten.

4.2 Götene

Götene är en liten kommun som befinner sig i en lärandeprocess om hur överenskommelser och samverkan kring dagvatten kan utformas. Viktiga erfarenheter i det pågående arbetet kopplar särskilt till hur sådana processer kan genomföras och hur modeller för samverkan och finansiering kan se ut för att respektive part ska kunna stå för kostnaden för den egna nyttan av en åtgärd. Frågor om fördelning av kostnad och nytta i relation till mängd nederbörd har behandlats, inklusive för skyfallsfrågan.

4.2.1 Fall 3 Götene: Dagvattenanläggning i Källby

Fallbeskrivning: Företaget Dafgårds, som har produktion i området Källby i Götene kommun, står inför en expansiv fas och planerar att bygga ut sin verksamhet (Figur 4.3). Företaget planerar för fler byggnader på fastigheten där ett ökat behov av att hantera dagvatten från kraftiga regn har uppkommit. En av kommunen och företaget gemensamt finansierad dagvattenanläggning på kommunal mark beslutades att byggas. Efter att detaljplan och följande exploateringsavtal fastställts insåg kommunen att den planerade anläggningen även skulle kunna nyttjas för att ta hand om skyfallsvatten från ett närliggande bostadsområde. Då Källby är en del av ett rekreationsområde med höga naturvärden ökade efter avtalet även insikten om att anläggningen också behöver ta hänsyn till och stärka biologisk mångfald.



Figur 4.3

Dafgårds anläggning i Källby, Götene. Bild från Götene kommun.

Samverkan och ansvarsfördelning: Götene jobbar för att förbättra kunskapen och samverkan kring hållbar dagvattenhantering. För att stärka den interna samverkan inom kommunkoncernen har en sektorsövergripande intern dagvattengrupp bildats. Gruppen ska bland annat undersöka lämpliga lösningar på framtida problem utan att det behöver finnas ett pågående planärende. Även samverkan med näringslivet kring dagvattenfrågor ses som viktig att stärka. Detta inkluderar inte minst samverkan med

Dafgårds som är en viktig arbetsgivare i kommunen. Kommunen har i samverkan med företaget tagit fram designskisser för att visualisera hur åtgärder som klarar av att hantera skyfallsvatten, rena dagvatten, stärka rekreativvärden och biologisk mångfald skulle kunna se ut. Parterna har samfinansierat genomförd naturvärdesinventering och arbetet med designskisser.

Avtal: Ett exploateringsavtal kring Dafgårds expansion upprättades redan 2021, i vilket kommunen och Dafgårds kom överens om att inrätta en gemensam anläggning för dagvatten som skulle finansieras av Dafgård och kommunen i lika delar. En naturvärdesinventering genomfördes efter detta som visade på höga naturvärden. Eftersom det ursprungliga avtalet avsåg en dagvattenanläggning utan mångfunktionalitet uppstod ett behov för parterna att diskutera om och hur dessa funktioner kan tillgodoses. På grund av det världspolitiska läget och ökad inflation och räntor beslutade företaget att skjuta expansionen framåt i tiden och projektet står därför stilla just nu: ”Vi låter näringslivet bestämma takten”, som intervjupersonen uttryckte det.

Lärande: Den viktigaste lärdomen från fallet är att inte upprätta exploateringsavtal innan utredningar om en anläggnings behov har genomförts och att i avtalet inte vara alltför specifik kring exempelvis exakta belopp som ska investeras. I det aktuella fallet ledde fortsatta undersökningar till att behoven försköts från en mer avgränsad dagvattenhantering till följd av förtätningsproblematik till en bredare problembild med mångfunktionell hantering av dagvatten i ett större område (skyfall, rening, rekreation och biologisk mångfald).

4.3 Gävle

Gävle drabbades av översvämningar till följd av skyfall under 2021 och 2023. Det har ökat den lokala politiska prioriteringen för åtgärder som kan minska översvämningrisker i Gävle tätort och samtidigt minska belastningen på känsliga recipienter. Samtidigt äger kommunen bara omkring 30 % av marken i tätorten. Därför kommer inte alla åtgärder som behövs kunna anläggas inom kommunal allmän platsmark, utan åtgärder behöver därför genomföras även på kvartersmark i befintlig bebyggelse. Inom projektet undersöks två konkreta fall.

4.3.1 Fall 4 Gävle: Anpassning via hyresavtal

Fallbeskrivning: En överenskommelse mellan Gävle kommun och två kommunala fastighetsbolag har gjorts för att åtgärda byggnader med hög översvämningrisk. Överenskommelsen gäller åtta byggnader där kommunen är hyresgäst och där kommunen har identifierat risker som kan drabba kommunalt utförda samhällskritiska verksamheter, och vilka drabbades hårt vid skyfallet 2021. Fastighetsägarna gör på kommunens begäran investeringar i klimatanpassningsåtgärder inklusive dagvattenanläggningar på kvartersmark som syftar till att undvika eller minska negativ påverkan på skola, förskola och omvårdnad samt ge mervärden för verksamheterna såsom pedagogiska miljöer och rekreation (se Figur 4.4). Kommunen bekostar dessa åtgärder via hyrespåslag baserat på investeringskostnaderna under avskrivningstiden.



Figur 4.4
Visionsbild av
Fridhemsskolan i Gävle
där dagvattenanläggningar
byggs. Bild från
Gavlefastigheter.

Samverkan och ansvarsfördelning: En kommunal investeringsram på 100 miljoner kronor avsattes till klimatanpassningsåtgärder 2022. En koncerngemensam klimat- och sårbarhetsanalys genomfördes för att identifiera översvämningrisker, vilken bland annat identifierade behov av att skydda ett antal samhällskritiska verksamheter. Fastighetsägarna för byggnaderna, det vill säga de två kommunala fastighetsbolagen Gavlefastigheter och Gavlegårdarna, fick efter detta i ansvar att genomföra anpassningsåtgärder som kan säkerställa verksamheternas funktion vid extremväder. Kommunen, som är hyresgäst, beslutade att finansiera åtgärderna för att säkerställa kontinuitet och ge mervärden för verksamheterna förutsatt att finansieringen inte skulle bryta mot kommunallagens likställighetsprincip. Åtgärder på fastigheterna inklusive dagvattenanläggningar har planerats av fastighetsbolagen i samverkan med kommunen.

Avtal: Baserat på överväganden bland ekonomer och jurister landade Gävle kommun i att finansiering av åtgärder som kan skydda de kommunala verksamheterna kan finansieras via tilläggsavtal till befintliga hyresavtal med fastighetsägarna. Tilläggsavtalen ger ett hyrespåslag under åtgärdernas/anläggningarnas avskrivningstid för att därefter upphöra.

Lärande: Tilläggsavtal till befintliga hyresavtal ses vara en framkomlig väg även för framtida samverkan med fastighetsägare, men kräver stor medverkan av kommun. En princip för sådan samverkan med fastighetsägare behöver in i styrande dokument för att framöver kunna erbjuda andra fastighetsägare samma möjlighet där behov och resurser finns tillgängliga.

4.3.2 Fall 5 Gävle: Byte av huvudman för anläggningar

Fallbeskrivning: Flera viadukter har identifierats som översvämningss känsliga och påverkades vid skyfallet 2021 (Figur 4.5). Kommunen har identifierat att viadukternas pumpstationer behöver åtgärdas via ökad pumpkapacitet och alternativa pumpvägar för att undvika framkomlighetsproblem. Pumpstationerna förvaltas i de flesta fall av VA-bolaget. På liknande sätt har ett antal dagvattendammar identifierats som centrala för att säkerställa dagvattensystemet kapacitet. Behov av investeringar för att öka dagvattendammarnas funktion har identifierats. Dammarna förvaltas i de flesta fall av kommunen. För att möjliggöra korrekt fördelning av ansvar för anläggningarna och möjliggöra investeringar "från rätt kassa" har kommunen och VA-huvudmannen beslutat att byta anläggningar med varandra om de ligger fel ansvarsmässigt utifrån nyttan av anläggningen. Drift kan dock upphandlas av annan part.



Figur 4.5

Översvämmad viadukt i Gävle vid skyfallet 2021. Bild från Gävle kommun.

Samverkan och ansvarsfördelning: Flera förvaltningar i Gävle kommun har tillsammans med kommunala bolag inklusive VA-huvudmannen Gästrike Vatten genomfört en klimat- och sårbarhetsanalys där behov av åtgärder för att förebygga översvämningsrisker och förbättra dagvattenreningen har identifierats. Parallellt drev VA-huvudmannen en översyn av ansvar och nytta för samtliga dagvattenanläggningar i kommunen. Resultatet av utredningarna synliggjorde ett ”felfördelat” ansvar för flera anläggningar enligt nyttan de ger, framför allt gällande pumpstationer och dagvattendammar. Det felfördelade ansvaret ses försvåra investeringar i anläggningarna. För VA-huvudmannen beskrivs det svårmotiverat att via VA-taxa finansiera uppgradering av pumpstationer för skyfall vilka dessutom framför allt avvattnar kommunala vägar. För kommunen beskrivs det också svårmotiverat att finansiera uppgraderingar av vissa dammar vars huvudsakliga syfte är att omhänderta och avleda dagvatten från bebyggelse inom verksamhetsområde för dagvatten samt minska belastningen på VA-nätet via skattemedel.

Avtal: Resultatet av det gemensamma arbetet ska generera en modell för samverkan mellan Gävle kommun och VA-huvudmannen Gästrike Vatten, en modell som definierar dagvattensystemet och dess anläggningar, samt tydliggör ansvar och roller för parterna kring arbetet med dagvattenfrågor generellt och anläggningar specifikt. Samverkansmodellen är tänkt som en förlängning av det kortfattade ägardirektivet.

Lärande: Fallet belyser att det kan finnas anläggningar som i praktiken har kommit att ingå i den allmänna VA-anläggningen men som inte nödvändigtvis måste göra det, medan det även kan finnas anläggningar som på grund av förändrade förväntningar på VA-huvudmän (främst ansvar att skydda ledningssystemet från skada vid väderextremer) i efterhand borde ingå. Lärandet som uttrycks i Gävle är att det genom att ”skapa ordning och reda” kring ansvar för anläggningar blir lättare att veta vem som ska bära investeringar för hållbar dagvattenhantering samt lättare att motivera dessa investeringar. Ett annat lärande som dykt upp i arbetet är dock att lagen om offentlig upphandling (LOU) riskerar att stå i konflikt med exempelvis kommunens upphandling av drift av anläggningar av sitt eget VA-bolag. Huruvida LOU begränsar detta utreds dock fortfarande i Gävle.

4.4 Uppsala

Uppsala har tidigare drabbats av översvämnings såsom vid skyfallet 2018, och arbetar bland annat med ett politiskt uppdrag att klimatanpassa Uppsala till år 2040. Kommunen har arbetat med innovativa dagvattenåtgärder en tid och det finns en insikt i att yteffektiva mångfunktionella åtgärder kommer att vara viktiga på många platser i

staden. I det pågående arbetet samverkar kommunen med Uppsala Vatten kring dagvatten och skyfallsåtgärder, bland annat inom ett större innovationsarbete kopplat till testbädd Rosendal där olika skyfallslösningar har testats. En viktig del i arbetet har även varit att hitta samverkans- och avtalsformer med fastighetsägare kring åtgärder och anläggningar som bidrar med nytta för mer än en part.

Inom detta projekt har två fall studerats i Uppsala som prövar dagvattenåtgärder som bidrar med nytta för det ansvar som åligger kommunen, VA-huvudmannen och fastighetsägare.

4.4.1 Fall 6 Uppsala: Avtal kring skyfallsåtgärd på idrottsanläggning

Fallbeskrivning: En fotbollsplan på Fålhagens IP har sänkts ned några decimeter i samband med att fastighetsägaren Uppsala Arenor och Fastigheter AB skulle anlägga en ny konstgräsplan (Figur 4.6). Planen ligger i anslutning till ett bostadsområde med hög risk för översvämningar, och hade pekats ut i strukturplanen som en möjlig fördröjningsyta för skyfallsvatten. Magasinet som bildas samlar upp och fördröjer ytvatten, vilket skyddar infrastruktur och byggnader i området. Kommunen har beslutat om en modell för kostnadsfördelning där kommunens avdelning för gata, park, natur har bekostat de extra kostnaderna som uppkom för att sänka fotbollsplanen, medan Uppsala Arenor och Fastigheter AB har bekostat planens ytskikt och rening av massor. Uppsala Arenor och Fastigheter AB sköter driften av anläggningen. För att anläggningen ska bli komplett behövs även ett planerat dagvattenmagasin samt åtgärder i gator för att leda vatten rätt.



Figur 4.6

Konstgräsplanen på Fålhagens IP som har sänkts. Bild från Uppsala kommun.

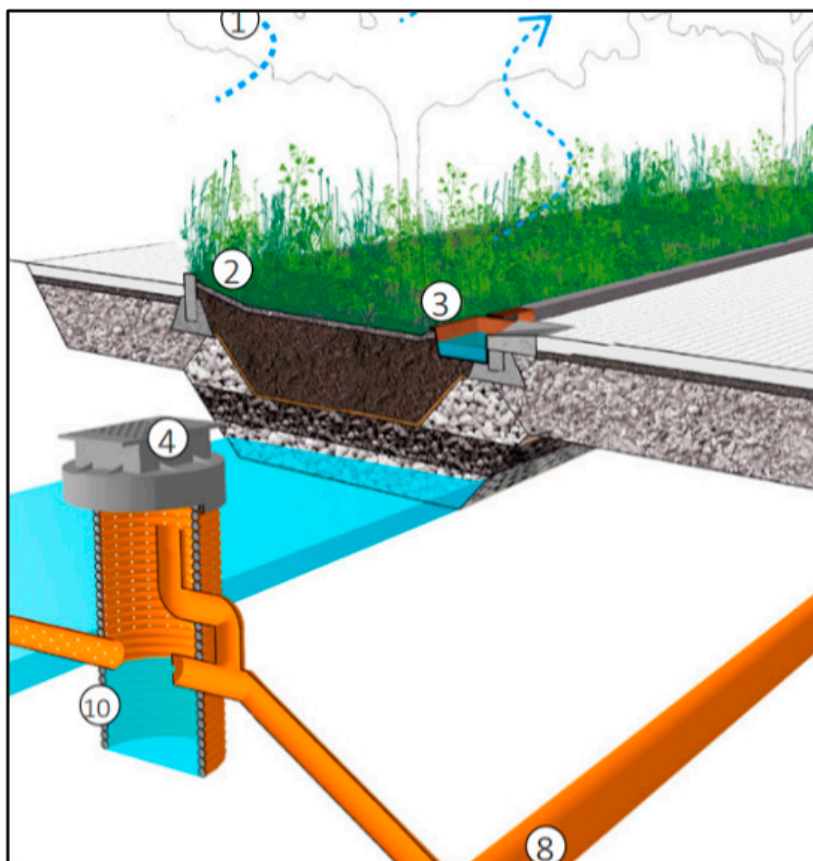
Samverkan och ansvarsfördelning: Uppsala kommun hade tidigare pekats ut platsen som en möjlig fördröjningsyta. Kommunen, Uppsala Vatten och Uppsala Arenor och Fastigheter AB samverkade i analyser och utformning av anläggningen. Gata, park, natur bekostade huvuddelen av anläggningskostnaden, medan Uppsala Arenor och Fastigheter AB äger anläggningen och bekostar kontinuerlig drift och underhåll.

Avtal: Ett civilrättsligt avtal har uppförts mellan Uppsala kommun och Uppsala Arenor och Fastigheter AB vilket reglerar ansvar, kostnadsfördelning och drift av anläggningen.

Lärande: Det är viktigt, men svårt, att formulera en entydig princip som klargör vilken (kommunal) aktör som ska bekosta åtgärder och det är möjligen något som behöver bestämmas från fall till fall.

4.4.2 Fall 7 Uppsala: Huvudmannaskap för blå-grön-gråa system

Fallbeskrivning: Uppsala har identifierat behov av bevattning av grön infrastruktur jämte behoven att minska belastningen på ledningssystemet, hantera översvämning och rena dagvatten. Kommunen och Uppsala Vatten har därför jobbat med ett koncept för att leda takvatten från fastigheter till kommunala växtbäddar med öppna förstärkningslager. Det konstaterades dock att kommunen behöver agera som ytterligare en VA-huvudman för att direkt kunna ta emot takvatten från fastighetsägare. Man har därför testat en teknisk lösning som bygger på att VA-huvudmannen som brukligt tar emot takvatten vid förbindelsepunkt, vilket via styrbrunnar bräddas till de gröna ytorna (Figur 4.7).



Figur 4.7

Konceptlösning för blå, grön, gråa system i Uppsala. Bild från Uppsala Vatten.

Samverkan och ansvarsfördelning: Uppsala Vatten har i samverkan med Uppsala kommun utvecklat konceptlösningen för det blå-grön-gråa systemet för bevattning och översvämningshantering med ambitionen att göra det till en startprincip för planering, och lösningarna har testats skarpt i Börjetull. Ett liknande system finns sedan tidigare i Rosendal. VA-huvudmannen bekostar och ansvarar för driften av sin del av systemet, det vill säga förbindelsepunkter, styrningsbrunnar och traditionellt VA-system, medan kommunen finansierar och ansvarar för driften av serviserna innan styrningsbrunnarna samt för anläggningarna. Då takvattnet leds som vanligt från fastighetsägarens servisledningar till Uppsala Vattens förbindelsepunkt berör därmed inte lösningarna fastighetsägarens ansvar.

Avtal: Inga specifika avtal har skrivits mellan aktörerna, men en överenskommelse har gjorts kring principen för kostnadsfördelning och driftansvar för delarna i de tekniska lösningarna.

Lärdomar: När man testar nya lösningar är det omöjligt att på förhand veta hur de fungerar över tid. Det är därför viktigt att lösningarna både utformas på ett sådant sätt att det blir enkelt att följa upp hur de fungerar och, vid behov, kunna modifiera dem. I det aktuella fallet ligger delar av det blå-grön-gråa systemet under gatan, vilket å ena sidan gör det svårare att modifiera, men å andra sidan skapar en stabilitet rörande rådighet över tid. Det är också viktigt att ta ställning till hur ansvaret för drift och underhåll bäst ska fördelas. I det aktuella fallet beskriver intervjupersonerna att kommunen ägde anläggningarna i utgångsläget, men att det redan från början fanns en diskussion om att VA-huvudmannen bör äga dem för att inte hamna i en situation med två VA-huvudmän.

4.5 Norrköping

Norrköping drabbades av ett intensivt regn 2011 och har sedan dess arbetat alltmer med klimatanpassning. I kommunen finns sedan 2015 en arbetsgrupp för klimatanpassning med representanter från flera kommunala kontor och bolag samt Linköpings universitet och SMHI. Bland annat har kommunen utvecklat riktlinjer för klimatanpassning och VA-bolaget har anlagt flera anläggningar i olika områden av staden. I fallen beskrivs en ”passa-på-åtgärd” där ett kommunalt bostadsbolag och kommunen samfinansierade en skyfallsanläggning i en park och hur VA-huvudmannen kompenserar befintliga kunder för att de kopplar bort sin anslutning till dagvattenssystemet.

4.5.1 Fall 8 Norrköping: Samfinansiering av skyfallsanläggning i park

Fallbeskrivning: När Ljuraparken i centrala Norrköping skulle renoveras beslutades att en ny översvämningssyta i parken skulle anläggas för att kunna ta emot vatten från ett angränsande bostadsområde som ägs av det kommunala fastighetsbolaget Hyresbostäder (Figur 4.8). Bostadsbolaget hade själva tidigare inventerat översvämningssvårigheten i sitt fastighetsbestånd och, när de fick reda på att parken skulle renoveras, framfört sitt intresse av en sådan översvämningssyta. Bolaget har medfinansierat översvämningssytan och implementerat åtgärder för att vid stora regnmängder styra dagvattnet mot parken.

Samverkan och ansvarsfördelning: Kommunen har i samverkan med VA-huvudmannen planerat översvämningssytan, bekostat huvuddelen av anläggningen och sköter driften. Bostadsbolaget har medfinansierat anläggningen samt bekostat åtgärder på sin kvartersmark för att avleda dagvattnet till parken.

Avtal: Finansiering och drift har reglerats i ett civilrättsligt avtal. Kommunen har i ett övergripande styrdokument fastställt att kommunen ska samverka med fastighetsägare kring gemensamma dagvattenåtgärder när: 1. De genomför åtgärder på allmän platsmark i anslutning till kvartersmark, 2. Det är ekonomiskt försvarbart, och 3. Det bidrar till lärande. Dokumentet är ännu ej politiskt antaget.

Lärdomar: I fallet önskade en fastighetsägare att kommunen skulle göra det möjligt att ta emot skyfallsvatten från ett område med känd översvämningssvårighet i samband med att större markarbeten skulle genomföras. I takt med att fastighetsägares riskmedvetenhet förväntas öka kommer sannolikt den här typen av situation uppstå oftare, vilket intervjupersonen i fallet ansåg att kommuner och VA-huvudmän bör vara beredda på. Att utveckla kommunala styrdokument som reglerar samverkan med fastighetsägare bedöms vara ett viktigt redskap för att hantera kommunallagens likställighetsprincip samt för att underlätta bedömningar om inkomna förfrågningar om samverkan kring gemensamma dagvattenåtgärder.



4.5.2 Fall 9 Norrköping: Avtal kring ekonomisk kompensation för bortkoppling av takvatten

Fallbeskrivning: För att förbättra reningen av dagvatten samt minska belastningen på ledningssystemet, och därmed risken för källaröversvämningar, implementerade VA-huvudmannen Nodra år 2009 en princip där de erbjuder sina abonnenter reducerad dagvattentaxa då en fastighetsägare kopplar bort sin dagvattenanslutning från den allmänna VA-anläggningen för att i stället ta hand om dagvattnet lokalt (Figur 4.9). Detta har testats även i andra kommuner, såsom exempelvis i Malmö. Nodra avslutade satsningen 2024 på grund av att få ansökningar hade inkommit samt svårigheter med att mäta effekter av och följa upp bortkopplingarna över tid.

Figur 4.8

Konceptskiss för Ljuraparken med översvämningsyta. Bild från Norrköpings kommun.



Figur 4.9

Regntunna för lokalt omhändertagande av dagvatten. Bild från Pexels.com.

Samverkan och ansvarsfördelning: Fallet innebär att VA-huvudmannen nyttjar den befintliga kundrelationen för att ge kunden ett ekonomiskt incitament att implementera anläggning för lokalt omhändertagande (LOD). I Norrköping erbjöds kunderna en reduktion på upp till 50 % av den årliga dagvattentaxan vid bortkoppling. Anläggningen har behövt godkännande av VA-huvudmannen vid ansökan. VA-huvudmannen har bidragit med förslag på möjliga anläggningar samt kommunicerat nyttan av LOD för kommunen.

Avtal: Principen för avgiftsreduktion av dagvattentaxan har reglerats via VA-taxan och de allmänna bestämmelserna för brukande av den allmänna vatten- och avloppsanläggningen (nuvarande lokala föreskrifter).

Lärdomar: I det aktuella fallet erbjöd VA-huvudmannen kunder en reduktion av dagvattentaxan med upp till 50 % av årsavgiften vid bortkoppling, vilket innebär ca 200–250 kr/år. Under perioden då principen användes inkom endast sju ansökningar. Intervjupersonen beskrev att anledningarna till det låga intresset troligtvis var det svaga ekonomiska incitamentet som erbjöds samt för lite kommunikation om erbjudandet från VA-huvudmannen och kommunen. Intervjupersonen beskrev även principiella svårigheter med att mäta effekter av och följa upp bortkopplingarna över tid. I jämförelse arbetar VA SYD med en modell där de ger en engångsersättning per bortkopplat stuprör i bidrag, vilket ger ett större ekonomiskt incitament för kunder.

Det aktuella fallet rör en specifik samverkansform inom det generella avtalet mellan VA-huvudman och kund. I vilken utsträckning annan samverkan kring gemensamma anläggningar kan rymmas inom denna avtalsform kräver ytterligare forskning.

5 Sammanfattning av analyserade samverkansformer och fall

I rapporten har författarna redogjort för tio olika samverkansformer kring gemensamma dagvatten- och skyfallsanläggningar, indelade i fem bredare kategorier:

- Samverkansformer som följer på detaljplaneprocesser
- Samverkansformer som binder fastigheter
- Upplåtelse av mark via nyttjanderättsavtal
- Frivilliga överenskommelser inom befintlig bebyggelse
- Avtal mellan leverantör och kund.

I Tabell 5.1 redogörs för möjligheter och utmaningar som identifierats för dessa samverkansformer.

Genomgången av samverkansformerna har gett viktiga insikter om hur samverkan kan organiseras och vilka verktyg som finns tillgängliga i den juridiska verktygslådan. Som har beskrivits i kapitel 3 har projektet identifierat flera samverkansformer som kräver olika typer av juridiska överenskommelser beroende på skede, aktörskonstellation och anläggningens funktion. Även om dessa juridiska överenskommelser kan vara både komplexa och administrativt krävande skapar de långsiktiga och rättssäkra lösningar som kan reglera ansvar, drift och finansiering, både vid nyexploatering och i befintlig bebyggelse.

Vilka samverkansformer kan då användas för vad? Valet påverkas av projektets skede, om det avser nyexploatering eller förändring i befintlig bebyggelse, markägandeförhållanden, typ av dagvattenåtgärd, aktörernas roller och ansvar. Formerna medför även olika möjligheter att juridiskt reglera samverkan. Exempelvis kan servitut och ledningsrätt användas för att säkra markåtkomst, men de reglerar inte formerna för samverkan on sådan behövs. Markanvisningsavtal ger kommunen goda möjligheter att styra hur marken ska användas och att ställa krav på fördröjning och rening av dagvatten. Det går också att reglera formerna för samverkan kring anläggningen. Eftersom det är ett civilrättsligt avtal, kan det dock inte ligga till grund för myndighetsutövning, och eventuella tvister och avtalsbrott hanteras också civilrättsligt. Gemensamhetsanläggningar erbjuder en mer robust struktur för långsiktig samverkan i områden utanför VA-huvudmannens verksamhetsområde. De kräver dock en förrättning och att juridiska kriterier uppfylls.

Genomgången visar att det juridiska systemet inte erbjuder några samverkansformer som är anpassade för hur dagvatten i den befintliga bebyggelsen ska hanteras när det krävs samarbete. Det innebär att det i dagsläget saknas ”paketlösningar” och att aktörerna behöver god juridisk kompetens för att korrekt kunna förhålla sig till rådande lagstiftning. Fallen visar att det oftast går att komma överens och upprätta ett civilrättsligt avtal kring en gemensam anläggning, men parternas villighet blir här central. Det finns ofta inte heller någon garanti för att avtalet kommer att gälla även efter en fastighetsöverlåtelse. Kommuner som upprättar avtal som reglerar fastighetsägares medfinansiering behöver beakta likställighetsprincipen, och för VA-huvudmannen är det nödvändigt att VA-taxan bara bekostar den del av anläggningen som hanterar normala regn. Offentliga aktörer som upprättar avtal som reglerar fastighetsägares medfinansiering behöver dessutom beakta lagen om offentlig upphandling.

Kombinationer av samverkansformer kan också användas för att skraddarsy lösningar, exempelvis servitut i kombination med ett civilrättsligt avtal som reglerar formerna och kostnaderna för drift.

Genomgången pekar också på att kommunala strategier och riktlinjer spelar en viktig roll för att motivera varför den samverkan som genomförs med exempelvis en fastighetsägare kring en anläggning eller åtgärd på en viss plats prioriteras framför åtgärder och samverkan på andra platser. Detta framstår som viktigt för att möta likställighetsprincipen i kommunallagen.

Hysesavtal har identifierats som en möjlig väg att reglera överenskommelser om nya VA-anläggningar och anpassningsåtgärder. Formen innebär stor flexibilitet i att komma överens om ansvar, rättigheter, former för samverkan och kostnader. För att möjliggöra finansiering av anläggningen eller åtgärden krävs dock ett långsiktigt hyresavtal, vilket begränsar användbarheten till verksamheter som ska fortgå under lång tid.

Utformning av VA-taxan kan användas för att uppnå mål som är viktiga för VA-huvudmannen, exempelvis minska belastningen på det allmänna VA-nätet. Avtalen behöver regleras i de lokala föreskrifterna för VA och VA-taxa och behöver då kunna erbjudas till alla kunder. Den här typen av avtal har sannolikt ett begränsat användningsområde, men erbjuder möjligheter att sätta ljus på behoven av, och åtgärder för, lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD).

	Samverkansformer som följer på detaljplane-processer			Samverkansformer som binder fastigheter		Upplåtelse av mark via nyttjanderättsavtal		Frivillig överenskommelse i befintlig bebyggelse	Avtal mellan leverantör och kund	
Form	Markreservat och ledningsrätt	Exploateringsavtal	Markanvisningsavtal	Gemensamhetsanläggning	Servitut	Arrende	Tomträtt	Medfinansiering av anläggning via civilrättsliga avtal	Hyresavtal	VA-taxa som incitament
Passar för	Anläggningar som kompletterar ledning	Anläggningar nödvändiga för detaljplanens genomförande	Anläggningar som behövs för att möta behov av fördröjning och rening	Anläggning som ger nytta till mer än en fastighet, t.ex. för skyfalls-hantering	Säkra åtkomst till mark på annans fastighet för diverse anläggningar	Anläggning som komplement till allmän anläggning	Reglera tomträtts-innehavarens markanvändning inklusive dagvatten	Gemensamma frivilliga åtgärder/ anläggningar i befintlig bebyggelse	Anläggningar och åtgärder som ger nytta för hyresgäst	Smalt användningsområde. Ökar fokus på lokalt omhändertagande av dagvatten
Ansvar och rättigheter	Tillskrivs huvudman	Flexibelt att reglera	Flexibelt att reglera	Tydlig struktur för ansvars-fördelning och samverkan	Reglerar rätten att använda annans mark	Flexibelt att reglera	Reglerar nyttjanderätt och krav	Flexibelt att reglera	Flexibelt att reglera	Regleras för alla kunder i VA-taxa
Möjlighet att reglera samverkan	Nej	Ja	Ja	Ja	Viss möjlighet, men kräver ofta ytterligare avtal	Ja	Nej	Ja	Ja	Nej
Håller över tid	Ja, knutet till fastighet	Följer ej automatiskt med fastigheten om den överläts	Följer ej automatiskt med fastigheten om den överläts	Ja, knutet till fastigheter	Ja, knutet till fastighet	Kan avtala om 1-50 år och skriva in i fastighetsregistret	Skrivs ofta på 60 år med bestämmelser för fortsatta perioder	Parterna väljer avtalstid men följer inte med om fastigheten säljs.	Följer ej fastighet men kan regleras i hyresavtal	Ja, så länge det regleras i taxebestämmelserna
Fördel/nackdel	Tydlig. Anläggningar endast komplement till ledning. Förslag om att inkludera anläggningar för klimatanpassning i SOU 2025:51	Kan kopplas till styrdokument för dagvattenhantering. Åtgärder måste vara nödvändiga för detaljplanens genomförande. Avtalsbrott hanteras civilrättsligt.	Möjligt att ställa särkrav förenliga med PBL och god ekonomisk hushållning. Ej grund för myndighetsutövning (t.ex. bygglov). Avtalsbrott hanteras civilrättsligt.	Formaliserar lokal samverkan mellan fastighetsägare. Kan inte användas för allmänna VA-anläggningar. Bara komplement till allmän anläggning inom VA-verksamhetsområde.	Möjliggör användning av annans mark för anläggning. Svag struktur för samverkan. En VA-organisation behöver äga minst en fastighet för att skriva servitut.	Flexibelt. Juridiskt krävande. Reglerar främst tillgång till mark, men skulle också kunna reglera samverkan kring en anläggning.	Måste omfatta hela fastigheten och kan endast upplåtas av stat eller kommun, vilket begränsar användningen. Kan underlätta dialog och samverkan kring framtida anläggningar.	Flexibelt. Juridiskt krävande. Viktigt att reglera vad som händer vid en eventuell försäljning.	Kräver långsiktiga hyresavtal. Passar där verksamheter ska fortgå under lång tid och hyresgäster ser behov av anläggning.	Tydligt men svårt och dyrt att följa upp över tid och mäta effekter.

Tabell 5.1

Sammanfattning av de tio tolkade samverkansformerna kring gemensamma anläggningar för dagvatten.

I rapporten presenteras också exempel på hur fem kommuner arbetar för att få till stånd gemensamma anläggningar för dagvatten. Tabell 5.2 sammanfattar de viktigaste lärdomarna som dragits utifrån de nio fall som följts i projektet. Fallstudierna visar att samverkan är möjlig även i de ofta juridiskt komplexa situationerna, förutsatt att parterna är villiga att hitta lösningar som är rättssäkra, transparenta och anpassade till lokala förutsättningar. Bland annat har fall i Göteborg, Norrköping och Uppsala synliggjort hur civilrättsliga avtal kan användas för att reglera ansvar och finansiering, medan fall i Gävle har visat hur användningen av tillägg till hyresavtal kan verka som grund för samverkan. Fallet i Götene visar hur exploateringsavtal kan användas för att möjliggöra gemensamma lösningar.

Tabell 5.2

Samverkansformer som använts och lärdomar utifrån de nio fallen.

Fall	Samverkansformer	Lärdomar
Skyfallsanläggning i Stabbeparken i Göteborg (klar)	Civilrättsligt avtal	Juridiskt och praktiskt komplicerat, men modellen med övergång från byggherre (fastighetsägaren) till kommunen kommer att fortsätta användas. Likställighetsprincipen och LOU krävde nya lösningar.
Gemensamhetsanläggning vid avstyckning av villatomter i Göteborg (klar)	Gemensamhetsanläggning	Följer etablerad form för att ställa krav vid nya eller ändrade detaljplaner i enlighet med strukturplan för skyfall. Används löpande.
Mångfunktionell skyfallsanläggning i Källby, Götene (pågående/paus)	Exploateringsavtal	Kommunens skyldigheter enligt kommunallagen och anläggningens behov borde ha klarlagts mer innan exploateringsavtalet skrevs. Kostnader för tydligt definierade för tidigt i processen. Nyttor kan förändras över tid.
Anpassning av samhällskritiska fastigheter via hyresavtal i Gävle (pågående)	Hyresavtal	Smidig process för avtal. Kräver stor medverkan av kommun. Princip för denna samverkansform med fastighetsägare behöver arbetas in i styrdokument.
Byte av huvudman för ägande och drift av anläggningar i Gävle (pågående)		Ökar möjligheten till investeringar. Problem för kommunen att kunna beställa drift av VA-bolag på grund av LOU.
Skyfallsåtgärd på idrottsanläggning i Uppsala (klar)	Civilrättsligt avtal	Viktigt, men svårt, att formulera en entydig princip som klargör vilken (kommunal) aktör som ska bekosta åtgärder.
Principiell överenskommelse om ansvarsfördelning kring blå-grön-gråa system i Uppsala (klar)		Om Uppsala Vatten kan ta emot vid förbindelsepunkt undviks två VA-huvudmän.
Samfinansierad dagvatten- och skyfallsanläggning i en park i Norrköping (klar)	Civilrättsligt avtal	Ett kommunalt dokument innehåller kriterier för när kommunen ska inleda sådan samverkan med fastighetsägare, vilket ökar möjligheten för att behandla medlemmar lika.
Avtal kring ekonomisk kompensation för bortkoppling av tak- och dränvatten i Norrköping (klar)	VA-taxa som incitament	Minskad dagvattentaxa erbjuder för svaga ekonomiska incitament för LOD för att villaägare ska ansöka om detta.

Gemensamt för fallen är att samverkan ofta sker i gränslandet mellan olika ansvarsnivåer, där det saknas tydliga juridiska ramar. Detta kräver att aktörerna är villiga att tolka lagstiftningen pragmatiskt och att avtalen är tydligt formulerade för att undvika framtida konflikter. Fallstudierna visar också vikten av att tydligt reglera ansvar, rättigheter och kostnadsfördelning i avtal. Dessutom behöver alltid frågan om samverkansformens hållbarhet över tid inklusive förmåga att kunna hantera ägarbyten hanteras, vilket görs i väldigt olika utsträckning i de samverkansformer som redogörs för i kapitel 3. Det är också viktigt att säkerställa att formen är förenlig med gällande lagstiftning och att den är anpassad till lokala förutsättningar. Fallstudierna visar också att juridisk kompetens bör involveras tidigt i processen.

6 Slutsatser och vägledande råd

Projektet har haft som övergripande syfte att undersöka olika samverkansformer för gemensamma dagvatten- och skyfallsåtgärder, med särskilt fokus på juridiska och praktiska förutsättningar för VA-huvudmän, kommunala förvaltningar och fastighetsägare. Under projektets gång har både möjligheter och utmaningar med olika samverkansformer identifierats och belysts. I rapporten beskrivs den juridiska tolkning som har gjorts för tio olika samverkansformer kring gemensamma dagvatten- och skyfallsanläggningar och hur fem kommuner arbetat och arbetar inom nio fall för att få till stånd sådana gemensamma anläggningar.

Projektet har genomförts med en kombination av juridisk analys, litteraturstudier, intervjuer, workshoppar och fallstudier i fem svenska kommuner. Denna metodik har möjliggjort en bred och praktiskt förankrad förståelse för hur samverkan kring dagvatten- och skyfallsåtgärder kan organiseras samt hinder och möjligheter för detta. Samtidigt har vissa avgränsningar gjorts som påverkar resultatens generaliserbarhet. Exempelvis har studien valt att endast inkludera samverkansformer som är kopplade till rättsligt bindande avtal eller överenskommelser. Detta är viktigt för långsiktig hållbarhet men samtidigt utesluter det mer flexibla eller experimentella samarbetsformer, såsom informella samarbeten, gemensamma behovsanalyser eller dialogprocesser. Vidare har fallstudier genomförts i fem kommuner av varierande storlek, erfarenhet och organisatoriska förutsättningar, vilket ger en god representativ bild men ger såklart inte en bild som är generell för alla svenska kommuner. Slutligen är de fall som har testats praktiskt i studien ofta nya eller nyligen implementerade, vilket gör det svårt att bedöma deras hållbarhet över tid.

En slutsats i projektet är att samverkan kring dagvatten- och skyfallsåtgärder både är nödvändig och möjlig, men kräver att aktörer navigerar ett komplext juridiskt landskap. Som har redovisats i denna rapport finns många möjliga samverkansformer för gemensamma dagvatten- och skyfallsanläggningar. Genom att kombinera juridisk förståelse med praktisk erfarenhet kan robusta och mer skalbara lösningar utvecklas.

Projektets resultat ger vägledning för framtida arbete, vilket förhoppningsvis kan bidra till att stärka kapaciteten hos kommuner, VA-huvudmän och fastighetsägare att möta dagvattenrelaterade utmaningar via samverkan. Utifrån analysen föreslås följande generella vägledande principer för samverkan kring gemensamma dagvatten- och skyfallsanläggningar:

- Tydlig ansvarsfördelning i avtal, inklusive drift och finansiering.
- Långsiktighet genom juridisk bindning, exempelvis inskrivning i fastighetsregistret.
- Flexibilitet i val av samverkansform beroende på skede, framför allt nyexploatering i relation till befintlig bebyggelse.
- Kommunal strategi som beskriver former och villkor för samverkan, vilket kan stärka legitimiteten och minska risken för att bryta mot likställighetsprincipen.

Baserat på projektets resultat rekommenderas att:

1. Kommuner och VA-huvudmän bör ta fram styrande dokument som tydliggör när och hur samverkan kring dagvattenanläggningar kan ske, inklusive principer för kostnadsfördelning och ansvar.
2. Välja samverkansform utifrån projektets skede och juridiska förutsättningar.
3. Juridisk rådgivning bör vara en integrerad del av samverkansprocessen, särskilt vid utformning av avtal och tolkning av ansvar enligt LAV och kommunallagen.
4. Kommuner och VA-huvudmän bör utveckla modeller för att skapa incitament för fastighetsägares deltagande i och medfinansiering av gemensamma dagvatten- och skyfallsanläggningar.

-
5. Intern samverkan mellan VA-huvudman och kommunala förvaltningar är avgörande för att ett flertal av samverkansformerna ska fungera i praktiken och behöver stärkas.
 6. Det är viktigt att fortsätta testa och utveckla samverkansformer i olika kommuner, med systematisk dokumentation av lärdomar och juridiska lösningar.
 7. Det är viktigt att kommuner, VA-huvudmän och fastighetsägare följer utvecklingen av förslag i statliga utredningar. Framför allt förslagen i SOU 2025:51 om ändringar av ledningsrättslagen, den föreslagna lagen om medfinansiering av kommunala klimatanpassningsåtgärder och att kommunen ska kunna införa markreservat för klimatanpassningsanläggningar, då dessa kan öppna upp för nya möjligheter att få tillgång till mark för öppna anläggningar och former för samverkan.

Utifrån projektets resultat har vi även sammanfattat råd från projektet specifikt avsedda för VA-huvudmän, kommunala förvaltningar och fastighetsägare.

6.1 VA-huvudmän

För VA-huvudmän är det centralt att vald samverkansform inte strider mot LAV eller innebär otillåten användning av VA-taxan. Projektet visar att det finns möjligheter att delta i samverkan, särskilt om nyttan är tydligt kopplad till skydd av det allmänna VA-nätet. Samverkan utanför LAV:s ramar kräver dock att kostnaderna täcks av andra medel, exempelvis kommunala skattemedel eller medfinansiering från fastighetsägare.

Det finns mycket att vinna på att instifta ett affärsområde för klimatanpassning för att möjliggöra för VA-bolag att utföra åtgärder som går utanför VA-huvudmannens ansvar enligt LAV. Detta bör tydligt kopplas till ägardirektiv för VA-bolag.

Det finns större utrymme än ofta antas att, inom ramen för ledningsrätt, inkludera öppna dagvattenlösningar – till exempel dammar – som komplement till ledningar när syftet är att skydda det allmänna nätet (se avsnitt 3.1). Om den föreslagna lagändringen i SOU 2025:51 blir verklighet ökar möjligheterna att nyttja ledningsrätt för öppna dagvattenanläggningar ytterligare.

När åtgärderna uttryckligen syftar till att skydda det allmänna VA-nätet verkar det också finnas ett vidare handlingsutrymme att finansiera dem via VA-taxan, såsom åtgärder som reducerar belastningen på underdimensionerade ledningar.

VA-huvudmän bör ta fram styrdokument som tydliggör när och hur samverkan kring gemensamma dagvatten- och skyfallsanläggningar med kommunala förvaltningar och fastighetsägare kan ske, inklusive principer för kostnadsfördelning och ansvar.

Två VA-huvudmän inom samma geografiska område bör undvikas men det finns stora möjligheter att lösa detta med tekniska åtgärder som exempelvis fördelning efter förbindelsepunkt (se avsnitt 4.4.2).

6.2 Kommuner

Det kan vara klokt att i ägardirektiv ge sin VA-organisation uppdrag kopplade till klimatanpassning och mervärden vid dagvattenhantering för att underlätta dess deltagande i skapandet av gemensamma dagvatten- och skyfallsanläggningar.

Det är viktigt för kommunala förvaltningar att ha en tydlig överblick av vilka anläggningar och serviser man själv är huvudman för.

Eftersom det finns färre samverkansformer för att skapa gemensamma dagvatten- och skyfallsanläggningar i befintlig bebyggelse kommer kommuner att behöva använda civilrättsliga avtal (se stycke 3.4.1). Här finns det mycket att lära av kommuner och fastighetsägare som har gått före, som exempelvis kommunerna i denna rapport samt Malmö stad (Sondal et al. 2025)..

Kommuner bör ta fram styrande dokument som tydliggör när och hur samverkan kring gemensamma dagvatten- och skyfallsanläggningar med VA-huvudmän och fastighetsägare kan ske, inklusive principer för kostnadsfördelning och ansvar.

Kommuner tolkar likställighetsprincipen i kommunallagen väldigt olika gällande vilken grad av finansiering kommunen kan bidra med för gemensamma dagvatten- och skyfallsanläggningar. Myndigheter och stat betonar flexibiliteten att kunna bidra ekonomiskt till åtgärder eller anläggningar som har ett stort allmänvärde. Det kan vara klokt att landa i egna ställningstaganden kring detta.

6.3 Fastighetsägare

Det är viktigt för fastighetsägare att ha en tydlig överblick av vilka anläggningar och serviser man själv är huvudman för.

Det är viktigt att analysera översvämningrisker för egna fastigheter för att kunna uttrycka sina behov av åtgärder/anläggningar i dialogen med kommuner och VA-huvudmän.

Det verkar finnas en stor möjlighet för fastighetsägare att i tilläggsavtal kunna ta betalt för mervärden som skyddsåtgärder och hållbara dagvattenanläggningar ger för hyresgäster (gäller troligtvis främst vid uthyrning av lokaler) (se avsnitt 3.5.1 och 4.3.1).

Eftersom det finns färre samverkansformer för att skapa gemensamma dagvatten- och skyfallsanläggningar i befintlig bebyggelse kommer fastighetsägare att behöva använda civilrättsliga avtal (se avsnitt 3.4.1). Här finns det mycket att lära av kommuner och fastighetsägare som har gått före, som exempelvis i denna rapport samt Malmö stad (Sondal et al. 2025).

6.4 Slutord

Projektet visar att det finns behov av fortsatt forskning, särskilt kring juridiska möjligheter att reglera samverkan i befintlig bebyggelse. Projektet har också utgått från nuvarande lagstiftning, även om vissa förslag till lagändringar har diskuterats. Detta innebär att vissa framtida möjligheter inte fullt ut har kunnat analyseras. I skrivande stund remitteras den statliga utredningen SOU 2025:51. I denna föreslås flera förändringar i befintlig lagstiftning som kan förbättra möjligheterna för samverkan.

Projektet har gett en överblick över juridiska samverkansformer och deras tillämpning, dock kvarstår flera viktiga frågor som inte fullt ut har kunnat besvaras. Projektet har fokuserat på juridiskt formaliserade samverkansformer. Därmed saknas en djupare förståelse för hur informella samarbeten – såsom dialogbaserade processer, gemensamma behovsanalyser eller tillitsbaserad samverkan – kan bidra till hållbar dagvattenhantering. En viktig framtida fråga gäller kostnadsfördelning. Även om vissa exempel på medfinansiering har analyserats i projektet kvarstår frågor om hur kostnader för gemensamma anläggningar bör fördelas rättvist mellan aktörer, särskilt när nyttan är asymmetrisk.

Referenser

- Bohman A., Glaas E. och Karlson M. (2020). Integrating Sustainable Stormwater Management in Urban Planning: Ways Forward towards Institutional Change and Collaborative Action. *Water*, 12(1), 203. <https://doi.org/10.3390/w12010203>
- Boverket (2026). Förbud mot egna kommunala krav på byggnadsverks tekniska egenskaper. <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/regler-om-byggande/krav-pa-byggnadsverk-tomter-mm/sarkrav/>
- Delphi (2024). *Klimatanpassning - Utredning av Hinder i Lagstiftningen*. <https://www.delphi.se/uploads/2025/01/Klimatanpassning-Utredning-av-hinder-i-lagstiftningen-2024-09-13-final.pdf>
- Glaas E., Storbjörk S. och Hjerpe M. (2025). Municipality–Property Owner Collaboration for Climate-Robust Stormwater Management: Experiences and Perspectives from Swedish Actors. *Water*, 17(7), 925. <https://doi.org/10.3390/w17070925>
- Gimenez-Maranges M., Breuste J. och Hof A. (2020). Sustainable Drainage Systems for transitioning to sustainable urban flood management in the European Union: A review. *Journal of Cleaner Production*, 255, 120191. <https://doi.org/10.1016/j.jclepro.2020.120191>
- Lantmäteriet (2025). *Handbok AL, Anläggningslagen*. <https://www.lantmateriet.se/globalassets/om-lantmateriet/rattsinformation/handbocker/handbok-al.pdf>
- Lantmäteriet (2026). Servitut. <https://www.lantmateriet.se/sv/fastighet-och-mark/tillgang-till-annans-fastighet/Servitut/>.
- Ljung S., Goldkuhl L. och Viklander M. (2016). Towards improved actor collaboration for better stormwater management. *I Proceedings of the International Conference on Planning and Technologies for Sustainable URBAN WATER Management*, Lyon, Frankrike, 28 juni–1 juli 2016. <http://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:1011500/FULLTEXT01.pdf>
- Madell T. och Lundin O. (2023). *Kommunallagen: en kommentar*. Norstedts förlag.
- Nantin E. (2018). *Sektorsöverskridande samarbete i VA-branschen*. SVU-rapport 2018-08. Stockholm: Svenskt Vatten. https://vav.griffel.net/filer/svu-rapport_2018-08.pdf
- Nationella expertrådet för klimatanpassning (2022). *Första rapporten från Nationella expertrådet för klimatanpassning*. <https://klimatanpassningsradet.se/download/18.18f5a56618fc9f08e8344e56/1718356293414/Rapport%20fr%C3%A5n%20Nationella%20expertr%C3%A5det%20of%20C3%B6r%20klimatanpassning%202022.pdf>
- Regeringen (2024). *Nationell strategi och Regeringens handlingsplan för klimatanpassning*, Skr 2023/24:97. <https://www.regeringen.se/contentassets/981309b-513244d3eb987e0cf8ff69e37/nationell-strategi-och-regeringens-handlingsplan-for-klimatanpassning-skr.-20232497.pdf>
- Sondal J., Romsom Å., Settergren H. och Toft E. (2025). *Klimatanpassningskontrakt: För att anpassa befintlig bebyggelse till klimatförändringarnas konsekvenser*. IVL rapport C11047.
- Storbjörk S, Hjerpe M. och Glaas E. (2019). “Take It or Leave It”: From Collaborative to Regulative Developer Dialogues in Six Swedish Municipalities Aiming to Climate-proof Urban Planning. *Sustainability*, 11(23), 6739. <https://doi.org/10.3390/su11236739>

Storbjörk S, Hjerpe M. och Glaas E. (2025). Unpacking the practice and prospects of multifunctional adaptation in the urban built environment of ten Swedish frontrunner cities. *Urban Climate*, 64, 102657. <https://doi.org/10.1016/j.uclim.2025.102657>

Sveriges domstolar (2026). Arrende. <https://www.domstol.se/amnen/hyra-bostadsratt-och-arrende/arrende/>.

Svenskt Vatten

UTVECKLING

Svenskt Vatten Utveckling

Svenskt Vatten AB

POSTADRESS BOX 14057, 167 14 Bromma

BESÖKSADRESS Gustavslundsvägen 12, 167 51 Bromma

TELEFON 08-506 002 00

E-MAIL svensktvatten@svensktvatten.se

www.svensktvatten.se