VÄRMDÖ KOMMUN

Tjänsteskrivelse
2017-11-09

Handläggare
Sten Hammar
Plan- och exploateringsavdelningen

Diarienummer
2017TEN/0379

Tekniska nämnden

PM för VA-utbyggnad utan detaljplan

Förslag till beslut

1. Bifogat PM för utbyggnad av VA utan detaljplan godkänns i sin helhet som vägledning för ansökningar om anslutning till kommunens VA-nät, utanför VA-verksamhetsområdet.
2. En arbetsgrupp tillsätts där verksamheterna VA, miljö, bygglov och plan ingår för att gemensamt handlägga ansökningar om VA-utbyggnad utan detaljplan.
3. Beslutet justeras omedelbart.

Beslutsnivå

Tekniska nämnden

Sammanfattning

Ansökningar om VA-utbyggnad utan detaljplan har ökat. Förvaltningen har under 2016 och 2017 utrett konsekvenser av detta. Ett PM har tagits fram för att kunna hantera dessa ansökningar i en arbetsgrupp inom förvaltningen och i tekniska nämnden. Tekniska nämnden föreslås godkänna PM för VA-utbyggnad utan detaljplan.

Bakgrund

Uppdraget

Tekniska nämnden har 2017-09-07 beslutat att:

1. Redovisning av uppdraget VA-utbyggnad utan detaljplan godkänns.
2. Förvaltningen ges i uppdrag att ta fram ett PM för utbyggnad av VA utan plan, där villkoren för utbyggnad av VA utan plan framgår, i enlighet med resultatet av den utredning och de workshops som genomförts under våren 2017. Uppdraget ska redovisas för nämnden i december 2017.
3. Samtliga inkomna ansökningar om VA utan plan bordläggs till dess att PM är framtaget och fastställt i nämnden.

Ärendebeskrivning

Definition av VA utan plan i sammanfattning

Begreppet ”VA utan plan” betyder:

- Ett enskilt lokalt VA-nät som ansluts till kommunens VA-nät.

- En VA-utbyggnad som genomförs av en förening.
- Områden som ligger utanför kommunens verksamhetsområde för VA.
- Utbyggnad av vatten- och avloppsledningar i ett fritidsområde, eller liknande, som inte är planlagt.
- Föreningar ansöker ofta om kommunalt VA efter krav från bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden om att åtgärda sitt VA.

Problematiken kring att tillåta enskilda VA-anslutningar i sammanfattning

VA-utbyggnad utan detaljplan lämnar frågor olösta. Det gäller särskilt byggrätter, trafikfrågor, strandskydd, kulturmiljö, infartsparkering och dagvatten. Andra utmaningar:

- Resursstarka föreningar får förtur till VA-nätet. Detta kan uppfattas som orättvist.
- Kommunen kan på sikt tvingas ta över driften av lokala enskilda VA-nät.
- Miljöförbättringar försenas om förening inte förmår bygga ut en enskild VA-anläggning.
- Senare planläggning försvåras när området permanentas och kommunens intäkter från planavgifter uteblir.

Villkor för att få ansluta ett enskilt VA-nät i sammanfattning

Följande villkor kan användas som vägledning när anslutning av ett enskilt VA-nät till kommunens VA-nät ska prövas. I följande områden är det oftast möjligt att säga ja till en sådan VA-anslutning:

- Fastigheterna i området ska vara ”lämpliga för ändamålet” enligt PBL och inte avses att förtätas eller styckas av för ytterligare bebyggelse.
- Områden som inte inom en överskådlig framtid (ca 10 år) är planerade att detaljplaneläggas, men som i övrigt lämpar sig för bebyggelse enligt PBL.
- Det ska vara tekniskt möjligt att ansluta området till rimlig kostnad för VA-kollektivet.
- Fastigheterna ska ligga utanför PFO-områden, nära kommunens ledningsnät och där kommunen inte planerar att bygga ut VA inom överskådlig tid. En senare VA-utbyggnad intill eller bortom området ska inte försvåras.
- Områden där miljövinsten med en VA-anslutning kan anses som ett särskilt skäl. Alternativt att svår vattenbrist råder i området.
- Föreningen som ska kunna visa att man har kunskap och organisation för att kunna bygga ett eget VA-nät samt kunna skriva avtal med kommunen om tekniska specifikationer och ska ha långsiktigt intresse av att drifta och underhålla VA-nätet.

VA-taxa och förutsättningar för fastigheter och områden som lämnas utanför kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp i sammanfattning

- Fastighetsägarna/föreningen betalar anslutningsavgift enligt gällande VA-taxa.
- Området får en gemensam förbindelsepunkt vid kommunens VA-ledningar.
- Alla åtaganden får regleras i avtal. Brukningsavgiften erläggs enligt VA-taxan.
- Fastighetsägarna/föreningen har driftansvar fram till förbindelsepunkten.

- Kommunen kan avtala och ställa krav på ledningarnas kvalitet.

En gemensam bedömning inom kommunens förvaltning

När en ansökan om VA-anslutning utan planläggning kommer in till kommunen ska ansökan bedömas av en arbetsgrupp där verksamheterna VA, miljö, bygglov och plan ingår.

Samordning med fortsatt PFO-arbete

Om kommunens resurser för planläggning av PFO-områden kan öka kan kommunen oftare välja att i stället planlägga de områden där ansökan om VA utan plan uppkommer.

Bedömning

Allmänt

Nedan redovisas några av konsekvenserna av att *PM för VA-utbyggnad utan detaljplan* tillämpas för ansökningar om anslutning till kommunens VA-nät.

Ekonomiska konsekvenser

PM för VA-utbyggnad utan detaljplan skapar tydlighet för kommunen och för de föreningar som ansöker om VA-anslutning. Det blir lättare att bedöma kostnader för enskilda gemensamma VA-projektet på både kort och lång sikt.

Konsekvenser för miljön

PM för VA-utbyggnad utan detaljplan ger positiva effekter på miljön. Båda ett lokalt VA-projekt och en kommunal VA-utbyggnad innebär minskade utsläpp från enskilda avlopp.

Konsekvenser för medborgarna

PM för VA-utbyggnad utan detaljplan ger möjlighet för en aktiv förening att avskaffa sina enskilda avlopp och skapa ett enskilt gemensamt VA-nät som kan anslutas till kommunens nät.

Konsekvenser för barn

PM för VA-utbyggnad utan detaljplan ger möjlighet för en förening att förbättra god dricksvattenförsörjningen för barn, som är speciellt känsliga, genom att ansluta till kommunens dricksvattennät.

Ärendets beredning

Utredningen har tagits fram av en arbetsgrupp inom samhällsbyggnadsavdelningen, bygg- och miljöavdelningen samt plan- och exploateringsavdelningen.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Biläggs/Biläggs inte
1	PM för utbyggnad av VA utan detaljplan 2017-11-03	Biläggs

Diarienummer
2017TEN/0379

Sändlista för beslutsexpediering

Kommunstyrelsens planutskott
Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden
Tekniska nämnden

Carina Molin

Avdelningschef

Lars Öberg

Sektorchef

VÄRMDÖ KOMMUN

PM
2017-11-03

Handläggare
Sten Hammar

Diarienummer
2017TEN/0379

Tekniska nämnden

PM för utbyggnad av VA utan detaljplan.

Syfte

Detta dokument ska vara en vägledning för anslutning av föreningar till kommunalt vatten och avlopp i områden som inte är planlagda. Dokumentet är vägledande och inte juridiskt bindande. Det ska fungera som stöd för politiker och tjänstemän när en ansökan om anslutning till kommunens VA-nät ska hanteras.
Frågan om VA-anslutning utan planläggning är en avvägning mellan:

- Den enskilda medborgarens behov och problem.
- VA-kollektivets rätt till en ekonomiskt hållbar utbyggnad.
- En långsiktigt hållbar samhällsutveckling för hela kommunen.

Uppdraget

Förvaltningen har fått i uppdrag att ta fram ett PM där villkoren för utbyggnad av VA utan plan framgår. Uppdraget lämnades av tekniska nämnden 2017-09-07, § 55, dnr 2017TEN/0379. Bakgrunden till detta PM redovisades i en tjänsteskrivelse till tekniska nämnden samma dag. Tidigare diarienummer för ärendet är 2016TEN/0318.

Definition av VA utan plan

Begreppet ”VA utan plan” används här för att beskriva:

- Ett enskilt lokalt VA-nät som ansluts till kommunens VA-nät i en förbindelsepunkt.
- En VA-utbyggnad som initieras, planeras, finansieras och genomförs av enskilda eller av en förening.
- Områden som ligger utanför kommunens verksamhetsområde för VA men inom ett fritidshusområde eller omvandlingsområde som inte är planlagt.
- De fastighetsägare/föreningar som kontaktar kommunen om avloppsanslutning har oftast fått krav från bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden om att åtgärda en enskild avloppsanläggning som inte klarar gällande krav. Alternativt kan området ha en vattenbrist som är svår att lösa.

Bakgrund

Kommunfullmäktige beslutade i oktober 2012 att alla kommunens enskilda avlopp ska vara inventerade till 2020. Under senare år har bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden inventerat mer än 1000 enskilda avloppsanläggningar per år i kommunens

fritidsområden. De flesta avloppsanläggningarna har brister och många fastighetsägare får därför räkna med uppmaningar eller förelägganden om upprustning/ombyggnad av sina avlopp.

Efter VA-inventeringar och eventuella förelägganden från bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden står fastighetsägarna inför ett beslut om en ny eller upprustad VA-anläggning. Alternativet att ansluta till kommunens VA-nät uppfattas ofta som attraktivt och miljöanpassat. Dessutom ges då möjligheten till kommunalt dricksvatten om sådana vattenbrister finns i området. Ansökningarna till tekniska nämnden om att få ansluta till kommunens VA-nät har därför ökat under senare år. De föreningar som ansöker är i flera fall beredda att finansiera långa ledningsdragningar fram till kommunens nät.

Flera ansökningar vilar nu inför kommunens klarläggande av vilka villkor som ska gälla för att få ansluta till kommunens VA-nät.

Problematiken kring att tillåta enskilda VA-anslutningar

VA-utbyggnad utan föregående planläggning lämnar många frågor olösta. Det finns ofta ett stort behov av planläggning för att säkerställa byggrätter, trafikfrågor mm. Även frågor kring strandskydd, kulturmiljö, förskoletomter, busstrafik, infartsparkering och dagvatten riskerar att inte bli lösta. Andra risker och utmaningar kan vara:

- En senare planläggning försvåras när området permanentas och kommunens intäkter från planavgifter uteblir.
- Resursstarka föreningar ansluts till kommunens VA-nät före andra prioriterade förändringsområden vilket kan uppfattas som orättvist.
- Rådgivning och kontroll under byggtiden tar resurser från kommunens VA-kollektiv.
- Ett eventuellt framtida kommunalt övertagande av ett enskilt VA-nät kan innebära kostnader för kommunen.
- Enklare ledningsdragning och fler pumpar kan innebära kortare livslängd och högre driftkostnader för ett enskilt lokalt VA-nät.
- Kommunen kan på sikt tvingas ta över driften av det lokala enskilda VA-nätet.
- Angelägna miljöförbättringar försenas i de områden som ansöker men där föreningen inte förmår att genomföra finansiering och projektledning i ett enskilt lokalt VA-projekt.
- Anslutning till kommunalt VA av ett område som inte planläggs leder till minskade möjligheter att styra bebyggelseutvecklingen. När ett område väl är anslutet till kommunalt VA kan kommunen få svårt att neka bygglov på fastigheterna i framtiden. Bebyggelseutveckling bör styras genom detaljplaner och översiktsplan, inte genom individuella beslut och ansökningar.
- Om några områden får ansluta till det kommunala VA-nätet, med motiv som ”tillräckligt” nära befintligt VA-nät eller ”tillräckligt” dålig enskild avloppslösning kommer detta att påverka andra fastighetsägare/områden med liknande önskemål. Bedömningen riskerar att bli godtycklig. Det är också tveksamt ur

likabehandlingsprincipen att tillåta vissa områden att ansluta sig medan andra får vänta.

Villkor för att få ansluta ett enskilt VA-nät

Följande villkor kan användas som vägledning när en VA-ansökan ska prövas. Vägledningen gäller ansökan om anslutning av ett enskilt VA-nät till kommunens VA-nät utan föregående planläggning.

I följande områden är det ofta möjligt att säga ja till en sådan VA-anslutning:

- Fastigheterna i området ska enligt 2 kap. 4-7 §§ PBL vara ”lämpliga för ändamålet”, dvs. planlagda för bostadsbebyggelse eller ha ett beviljat bygglov eller förhandsbesked.
- Områden som inte inom en överskådlig framtid (ca 10 år) är planerade att detaljplaneläggas, men som i övrigt lämpar sig för bebyggelse enligt PBL.
- Fastigheterna kan vara anläggningar som är till stor nytta för allmänheten. Exempel på sådana anläggningar kan vara offentliga toaletter, kyrkor, skolor, förskolor, kursgårdar, idrottsanläggningar etc.
- Det ska vara tekniskt möjligt att ansluta fastigheterna i området till en rimlig kostnad för VA-kollektivet.
- Fastigheterna ska ligga utanför PFO-områden och utanför de områden som har prioriterats för en kommunal VA-utbyggnad.
- Där miljövinsten med en anslutning kan anses som ett särskilt skäl. T.ex. i områden där enskilda avlopp är ovanligt svårlösta rent tekniskt eller där andra förutsättningar på platsen innebär orimliga kostnader. Även en ovanligt svår vattenbrist i området kan vara ett särskilt skäl.
- Mindre grupper av fastigheter som ligger nära kommunens ledningsnät och där kommunen inte planerar att bygga ut VA inom överskådlig tid.
- Mindre grupper av fastigheter som ligger i änden av kommunens framtida VA-nät och som inte kommer att försvåra eller förhindra en senare VA-utbyggnad intill eller bortom området.
- Områden som omfattas av bebyggda bostadsfastigheter som inte avses att förtätas eller styckas av för ytterligare bebyggelse. Områden där bebyggelsen kan betraktas som färdigutbyggd och inte skall bebyggas vidare längre ut.
- Föreningar som söker ska kunna visa att man har kunskap och organisation för att inom ca tre år kunna bygga ett eget VA-nät.
- Föreningen ska kunna skriva avtal med kommunen och ska kunna bygga VA-nätet enligt kommunens tekniska specifikationer.
- Föreningen ska ha ett långsiktigt intresse av att sköta driften och underhålla VA-nätet.

VA-taxa och förutsättningar för fastigheter och områden som lämnas utanför kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp

- Fastighetsägarna/föreningen betalar anslutningsavgift enligt gällande VA-taxa.
- Fastighetsägarna/föreningen får en gemensam förbindelsepunkt vid kommunens VA-ledningar och schaktar själv fram till fastigheterna i föreningen.
- Alla åtaganden får regleras i avtal. Brukningsavgiften erläggs dock enligt kommunens VA-taxa.
- Fastighetsägarna/föreningen har driftansvar fram till förbindelsepunkten vid kommunens nät.
- Kommunen kan ställa krav på ledningarnas kvalitet, men kan inte garantera att kraven följs.

En gemensam bedömning inom kommunens förvaltning

När en ansökan om VA-anslutning utan planläggning kommer in till kommunen ska ansökan bedömas utifrån teknisk-ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet. Det ska ske i en arbetsgrupp där verksamheterna VA, miljö, bygglov och plan ingår. Arbetsgruppen föreslår sedan till tekniska nämnden hur varje ansökan ska hanteras. Detta arbetssätt bör tillämpas för både vilande och kommande ansökningar om VA-anslutning utan föregående planläggning. Alternativa bedömningar i denna arbetsgrupp kan bli:

- Tillstyrkande av VA-anslutning.
- Avstyrkande av VA-anslutning.
- Att invänta kommunens turordning för VA-utbyggnad inom PFO-arbetet.
- Att föreslå planläggning med ny detaljplan.

Ärendets beredning

PM om VA-anslutning har tagits fram av en arbetsgrupp där medarbetare från VA- och renhållningsenheten, enheten för små avlopp och planenheten har ingått.

Majken Elfström Fredrik Cavallin Marie Sundbom