

Handläggare
Sten Hammar
Plan- och exploateringsenheten

Diarienummer
2016TEN/0318

Tekniska nämnden

Utredning om VA-utbyggnad utan detaljplan (Ansökan om anslutning till kommunalt VA. Fågelvik 1:34 m.fl.)

Förslag till beslut

Redovisningen av uppdraget VA-utbyggnad utan detaljplan godkänns.

Beslutsnivå

Tekniska nämnden

Sammanfattning

Uppdraget

Tekniska nämnden har 2016-10-27 beslutat att

1. Återremittera ärendet om VA-anslutning för Fågelvik 1:34 m.fl.
2. Ge Samhällsbyggnadsavdelningen i uppdrag, i samråd med bygg- och miljöavdelningen, att utreda konsekvenserna av VA-utbyggnad utan detaljplan.
3. Uppdra till sektorchefen för Samhällsbyggnad- och tillväxtsektorn att anordna en workshop för presidierna i kommunstyrelsens planutskott, tekniska nämnden och bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden med avseende på punkt 2.

VA utan plan

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

- Utbyggnad av vatten- och avloppsledningar i ett fritidshusområde som inte är planlagt.
- VA-utbyggnad som initieras, planeras, finansieras och genomförs av enskilda eller av en förening, utanför kommunens verksamhetsområde för VA.
- Ett enskilt lokalt VA-nät som ansluts till kommunens VA-nät i en förbindelsepunkt.
- Kommunen har vid några tillfällen tagit över VA-nätet efter det att föreningar byggt ut ett lokalt nät och därefter inte önskat fortsätta hantera drift och underhåll.

Utredningen

Utredningen har genomförts i flera steg:

- En arbetsgrupp har klarlagt konsekvenserna av att bygga ut VA utan plan.
- Två workshops/dialogmöten har genomförts med konsult för att diskutera

Diarienummer
2016TEN/0318

konsekvenser och skapa en gemensam kunskapsbas för politiker, chefer och handläggare.

- Jurister har anlåtats för att klarlägga hur kommunen kan teckna avtal med de VA-föreningar som ansöker om VA-anlutning.

Konsekvenser i sammanfattning

Utredningen visar att positiva konsekvenser av att bygga ut VA utan plan kan vara:

- Föreningar med kunskap och god ekonomi kan bygga ett eget VA-nät.
- VA utan plan ger positiva miljöeffekter och en tidigarelagd VA-utbyggnad.
- Ett enskilt VA-nät avlastar delvis kommunens resurser för VA-utbyggnad.

Negativa konsekvenser kan vara:

- Resursstarka föreningar kan ansluta till VA-nätet före andra PFO-områden.
- Rådgivning och kontroll under byggtiden och ett kommunalt övertagande av VA-nätet kan innebära kostnader för kommunen.
- Miljöförbättringar försenas i de områden som ansöker men inte förmår lösa avloppsfrågan med ett lokalt VA-projekt.
- Enklare ledningsdragning och fler pumpar kan innebära kortare livslängd och högre driftkostnader för ett lokalt VA-nät.
- Senare planläggning försvåras när området permanentas och kommunens intäkter från planavgifter uteblir.

Andra uppdrag som berör frågan om VA utan plan

Förvaltningen har i juni 2017 även fått i uppdrag av kommunstyrelsens planutskott att utreda detaljplaner med byggrättsregeln 60/40 (byggrätt 60 m² för huvudbyggnad, 40 m² för komplementbyggnad).

Arbete pågår inom förvaltningen för att inventera genomfört PFO-arbete och förbereda för att kunna göra en ny prioritering av kommunens PFO-områden under hösten 2017.

Slutsatser och samordning med fortsatt PFO-arbete

VA-utbyggnad utan föregående planläggning lämnar många frågor olösta. Det finns ofta ett stort behov av planläggning för att säkerställa byggrätter, strandskydd, trafikfrågor mm. Kommunen kan inte heller förhandla fram angelägna stadsbyggnadsåtgärder med de berörda föreningarna utan stöd av detaljplan.

Kommunen behöver göra en ny prioritering av alla PFO-områden och de områden där gemensamma VA-ansökningarna uppstår. För att svara mot en ny prioritering kan kommunen behöva öka takten i planläggningen

Diarienummer
2016TEN/0318

I de områden som kommunen planlägger är det också lämpligt att kommunen tar hela ansvaret för VA-utbyggnaden. Kommunens resurser för planläggning av PFO-områden behöver ökas om takten i planläggningen ska öka.

Förvaltningen återkommer under hösten 2017 till berörda nämnder med ett nytt förslag till prioritering och planläggning av gamla och nya PFO-områden. Även utredningsuppdraget om 60/40-områden kommer att redovisas under hösten 2017.

De ansökningar om att ansluta till kommunens VA-nät och som nu ligger vilande behöver hanteras. Det bör ske i en arbetsgrupp från bygglov, miljö, plan och VA som gemensamt föreslår till tekniska nämnden hur varje ansökan ska hanteras:

- Med tillstyrkande av tillstånd att ansluta.
- Med avstyrkande eller
- Med hänvisning till en ny turordning för planläggning och VA-utbyggnad inom PFO-arbetet.

Bakgrund

PFO-områden

Kommunen har sedan 1990-talet arbetat med omvandling av PFO-områden (prioriterade förändringsområden/fritidshusområden). Omvandlingen har skett genom planläggning för större byggrätter och utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp. PFO-utbyggnaden har varit förankrad i kommunens översiktsplaner och skapat tydlighet för de boende. Kostnad för framtagande av PFO-planerna finansieras med en s.k. planavgift på ca 53 000 kr vid ansökan om bygglov för ett nytt enbostadshus. Det innebär att kommunen bär hela kostnaden för planarbetet fram till eventuellt framtida bygglov.

Omvandlingen påbörjades i Mörtlös, Kolvik-Torsby och Värmdövik-Strömma, Norra Ingarö m.fl. områden. Nya PFO-områden har efter hand pekats ut i kommunens översiktsplaner.

Kommunen lägger stora resurser på dessa detaljplaner. Trots detta har planarbetet tidvis försenats och inte gått i takt med VA-utbyggnaden eller med ambitionerna i översiktsplanen. Fördröjningarna har flera orsaker men har delvis berott på att arbetsinsatsen ofta är svårbestämt på förhand med många berörda fastighetsägare och delvis på ökade krav från myndigheterna om fler utredningar i planarbetet. Viss del kan även tillskrivas en stor personalomsättning.

Under senare år har takten i planarbetet kunnat ökas igen och idag pågår planläggning i ett stort antal omvandlingsområden som Koviksudde-Skeviksstrand, Norra Lagnö, Torsby T3, Näverängsvägen, Enkärret på Ingarö, Strömma-Herrviksnäs m.fl. Planläggning har också påbörjats i Mörtlös-Korpholmen, Bullandö och områden söder om Strömma. I flera av dessa PFO-projekt medverkar plankonsulter för att fler detaljplaner ska kunna hanteras samtidigt. Större områden där omvandlingen ännu inte har påbörjats är Värmdö-Evlinge, Saltarö-Skärmarö och stora delar av Ingarö.

Diarienummer
2016TEN/0318

Sammantaget är Värmdö kommun en av de ledande kommunerna i landet när det gäller att med god samhällsekonomi kunna planlägga och bygga ut kommunalt VA i omvandlingsområden och har i dag en hög takt i arbetet med många pågående planarbeten.

VA-inventeringar

Kommunfullmäktige beslutade i oktober 2012 att alla kommunens enskilda avlopp ska vara inventerade till 2020. Under senare år har Bygg- och miljöavdelningen inventerat ca 1500 enskilda avloppsanläggningar per år i kommunens fritidsområden. Under inventeringarna har det visat sig att de flesta anläggningarna har brister och många fastighetsägare får räkna med förelägganden om upprustning/ombyggnad av sina avlopp. Inventeringarna har också stora följd effekter och binder stora resurser i Bygg- och miljöavdelningen när de behöver följas upp med förelägganden och nya tillstånd. Nya miljökrav och ökade kostnader har inneburit att kostnaderna för att rusta ett enskilt avlopp har ökat. Kommunen kan inte heller ge tydliga besked om när i tiden en kommunal VA-utbyggnad kan genomföras i deras område. Detta skapar osäkerhet för fastighetsägare om man kan investera pengar i en VA-anläggning.

Bygg- och miljöavdelningen har också flaggat för att prioriteringen måste ändras och inventeringstakten måste ökas de kommande åren innan 2020 för att hinna med en inventering av alla fastigheter. Detta kan också påverka behovet av att vilja ansluta sig till det kommunala nätet framöver.

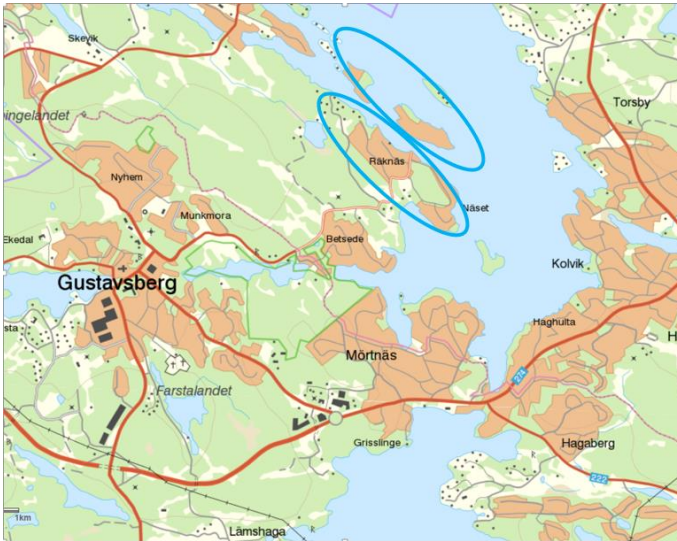
Ansökningar om att ansluta till kommunens VA-nät

Efter VA-inventeringar och eventuella förelägganden från kommunen står fastighetsägarna inför ekonomiska beslut om ny eller upprustad VA-anläggning. Att rusta upp den egna anläggningen kan oftast vara något billigare. Alternativet att ansluta till kommunens VA-nät uppfattas av många som dyrare men mer prisvärt, miljöanpassat och bekvämt. Ansökningarna till Tekniska nämnden om att få ansluta till kommunens nät har därför ökat under 2016 och 2017. De föreningar som ansöker är också i flera fall beredda att finansiera långa ledningsdragningar fram till kommunens nät.

Två större områden har fått tillstånd att ansluta under 2016. Det ena området är Aspvik-Räknäs där ett lokalt projekt med ca 60 hushåll pågår med dragnings av VA-ledningar under 2017 (se karta nedan). Det andra området är Fågelvik på Ingarö där ca 115 fastigheter ingår i ansökan. Detta projekt har ännu inte påbörjats, vilket kan bero på osäkerhet om kostnader för det lokala VA-projektet och svårigheter att få alla att delta.

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

Diarienummer
2016TEN/0318



Kartan visar en pågående VA-utbyggnad i föreningsform i Aspvik-Råknäs nordost om Gustavsberg. I en andra etapp kan också öarna utanför Råknäs anslutas.

Ärendebeskrivning

Uppdraget

Tekniska nämnden har beslutat att ge samhällsbyggnadsavdelningen i uppdrag att utreda konsekvenserna av VA-utbyggnad utan detaljplan.

Utredningen har genomförts i flera steg:

- En arbetsgrupp inom sektorn har träffats under våren 2017 för att klarlägga konsekvenserna av att bygga ut enskilda, gemensamma VA-anläggningar utan föregående detaljplanering.
- Två workshops/dialogmöten har genomförts med stöd av konsult för att ställa samman tillgänglig kunskap inom sektorn och skapa en gemensam kunskapsbas för politiker, chefer och handläggare.
- Juridisk kompetens har anlitats för att klarlägga i hur stor omfattning kommunen kan teckna avtal med de VA-föreningar som ansöker om anslutning till kommunens VA-nät.

Orsaker till ökat antal ansökningar om att ansluta till kommunens VA-nät

Det finns flera orsaker och drivkrafter bakom de nya VA-ansökningarna:

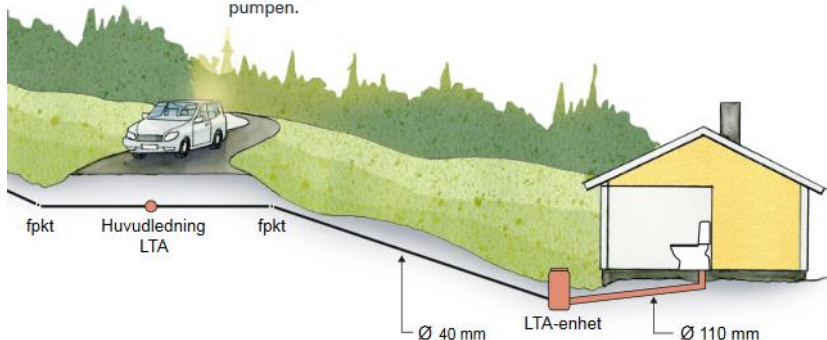
- Bostadsbristen i regionen ökar permanentningstrycket i alla Värmdös fritidshusområden.
- Kommunens VA-inventeringar har ökat trycket på fastighetsägarna att välja en ny avloppslösning.

Diarienummer
2016TEN/0318

- Inom de föreningar som ansöker finns ofta tillräckliga kunskaper för att planera och genomföra en gemensam VA-utbyggnad.
- En för hela föreningen gemensam anslutningsavgift till kommunens nät är mer prisvärd än en egen anslutning för varje hushåll.
- Man bygger även ut vattenledningarna inom området i samband med avloppsledningen och får då även tillgång till bra dricksvatten som ofta är ett problem i dessa områden.
- Föreningarna väljer ofta att anlägga grunt förlagda lättrycksledningar i vägarna och avloppspumpar på varje fastighet. Det innebär lägre investeringskostnader men högre driftkostnader.
- Den framtida driften räknar föreningarna ofta med att kommunen på sikt ska ta över.
- Ansökan kommer vanligen från områden som inte är planlagda. I kommunens bygglovgivning medges bygglov för permanentus i dessa områden.
- VA-ansökningarna bidrar till ökat intresse för fastighetsdelningar och bostadsexploatering inom eller nära dessa områden.

LTA-system

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



Bilden visar LTA (lättrycksavlopp) som ofta används i kuperade omvandlingsområden. Systemet använder sig av lokala avloppspumpar på varje fastighet.

Detaljplaner med byggrätt enligt 60/40-regeln

Under 1980-talet ökade permanentbosättningen i kommunens fritidsområden. Problemen med dricksvatten och problem med utsläpp från enskilda avlopp ökade då. Den nya plan- och bygglagen minskade också kommunernas möjlighet att använda nybyggnadsförbud som verktyg för att bromsa permanentbosättning. Flera kommuner i Stockholms län valde då att begränsa byggrätterna i detaljplanlagda fritidshusområden till 60 kvm för huvudbyggnad och 40 kvm för komplementbyggnad.

Diarienummer
2016TEN/0318

60/40-regeln har sedan dess fungerat som en tillfällig broms av bebyggelseutvecklingen och som ett skydd av miljön inför den planerade omvandlingen av PFO-områdena i Värmdö. Inom stora och enhetliga fritidsområden som Koviksudde och Skeviksstrand där bestämmelsen har omfattat alla fastigheter har bestämmelsen troligen uppfattats som rimlig och accepterad inför en kommande VA-utbyggnad.

I andra områden som t.ex. Fagerholm på Ingarö har bestämmelsen uppfattats som mer orättvis och svårare att acceptera. Små planlagda områdena med 60/40-bestämmelser omges här av stora fritidshusområden som inte är planlagda och där kommunen tillåter en friare utveckling av bebyggelsen. Fagerholm och flera andra 60/40-områden ligger också relativt sent i kommunens PFO-planering (efter 2025).

Värmdö kommun har i sin bygglovgivning valt att tillåta en relativt fri bebyggelseutveckling inom icke planlagda områden. Detta har förstärkt olikheterna mellan planlagda och icke planlagda fastigheter vad gäller bygglov och möjlighet till permanentbosättning. Andra kommuner har valt att med stöd av PBL och minskade byggrätter bromsa permanentbosättningen i sina icke planlagda fritidshusområden.

Förvaltningen har i juni 2017 fått i uppdrag av kommunstyrelsens planutskott att utreda detaljplaner med byggrätsregeln 60/40. Uppdraget omfattar:

- Att redovisa antalet detaljplaner med 60/40-regler.
- Att utreda förutsättningar och konsekvenser av ett upphävande om önskemål från de boende finns.
- Att kartlägga möjliga planeringar av nya detaljplaner samt hur de relaterar till befintliga PFO-områden.

Detta uppdrag som berör hela PFO-planeringen ska redovisas till planutskottet senast i november 2017.

Workshops om VA utan plan

Två dialogmöten har genomförts under våren 2017 med stöd av konsult för att ställa samman tillgänglig kunskap inom sektorn och för att skapa en gemensam kunskapsbas för politiker, chefer och handläggare. Under dessa möten diskuterades hur man kan underlätta de lokala initiativen med enskilda, lokala VA-nät och samtidigt säkerställa en god samhällsutveckling i dessa områden. Dialogprocessen finns dokumenterad i en rapport från Governo. Bilaga 1.

Tre handlingsalternativ diskuterades:

1. Fortsätta som idag.

Att på samma sätt som idag ta tillvara medborgarnas initiativ genom att, så långt det är möjligt, fortsätta tillåta utbyggnad av enskilda VA-nät i efterfrågad takt.

Diarienummer
2016TEN/0318

2. Tydliggöra förutsättningar och villkor.

Att skapa ökad tydlighet och förutsägbarhet i hantering av spontana ansökningar om anslutning till kommunalt VA. Exempelvis genom att ta fram en vägledning för beslut, som är förankrat i samtliga berörda nämnder.

3. Kräva detaljplan

Att kräva beslut på ny detaljplan och på detta sätt bromsa anslutning av GA-föreningar/lokala VA-föreningar. Detaljplaneläggningen kan också tidigareläggas för att samordnas med en VA-utbyggnad.

Förvaltningens utredning och slutsatser

Efter vårens dialogmöten med politiker och tjänstemän har samhällsbyggnadsavdelningen utrett de tre handlingsalternativen vidare.

Alternativ 1. Konsekvenser av att fortsätta som idag.

Detta alternativ innebär att kommunen fortsätter att göra det möjligt att ansluta enskilda VA-nät till kommunens nät utan föregående planläggning.

Konsekvenser som är positiva för de boende:

- De föreningar som har kunskap och ekonomiska resurser att planera och bygga ut ett eget lokalt VA-nät kan med eget arbete tidigarelägga sin VA-utbyggnad.
- VA-projekten underlättar ett attraktivt boende för fastighetsägarna som tidigare kan få tillgång till ett avloppsnät och till bra dricksvatten.
- VA-projekten underlättar utvecklingen av den egna fastigheten och möjliggör ibland delning av fastigheten eller förtätning av bebyggelsen.

Konsekvenser som är positiva för samhället:

- Ett enskilt VA-nät avlastar eller kompletterar kommunens resurser för VA-utbyggnad. Omfattande rådgivning och kontroll kan dock minska denna avlastning.
- En stor positiv konsekvens är att lokala gemensamma VA-projekt ger stora miljöeffekter när utsläppen från enskilda avloppsanläggningar upphör.
- Fler bostäder kan byggas inom regionens bostadsmarknad.

Utmaningar och konsekvenser som kan vara negativa

- Föreningens val av enklare ledningar och pumpar kan leda till en VA-anläggning med kortare livslängd och högre driftkostnader.
- Kommunen kan också på sikt tvingas ta över driften av det lokala VA-nätet.
- Resursstarka föreningar kan gå före i PFO-prioriteringen och kan ansluta till kommunens VA-nät före andra angelägna PFO-projekt.
- När enskilda VA-nät byggs utan föregående planläggning uteblir flera av de planeringsinsatser som kommunen normalt arbetar med. Det gäller särskilt reglering av byggrätter och förbättringar av vägnät och vändplaner. Även frågor kring strandskydd, kulturmiljö, förskoletomter, busstrafik, infartsparkering och dagvatten riskerar att inte bli lösta.
- Om kommunen i detta skede väljer att inte planlägga området kommer permanentningen ändå att fortsätta i en ökad takt. Om kommunen eller de boende senare skulle bedöma att området behöver planläggas uppstår flera svårigheter. När de flesta fastigheterna har omvandlats till åretruntboende upphör incitamenten för fastighetsägarna att medverka i planläggning. Planavgifter kan inte heller tas ut i efterhand.
- Trycket på fastighetsdelningar och nya bygglov ökar i dessa områden utan att hanteras med detaljplan.
- Några områden och föreningar som ansöker kanske inte sedan förmår att genomföra ett

Diarienummer
2016TEN/0318

lokalt VA-projekt. Detta får flera konsekvenser. De brister som kom fram i kommunens inventeringar riskerar att inte åtgärdas. De boende kan också välja att vända sig till kommunen med en önskan om att få kommunens hjälp med VA-utbyggnaden.

Alternativ 2. Tydliggöra förutsättningar och villkor. Konsekvenser av att avtala om nya kriterier för anslutning.

Detta alternativ handlar om att skapa ökad tydlighet och förutsägbarhet i hantering av spontana ansökningar om anslutning till kommunalt VA. Exempelvis genom att ta fram en vägledning för beslut, som är förankrat i samtliga berörda nämnder. Under dialogmötena och i förvaltningens utredning har detta tolkats som att de lokala projekten med VA utan plan kan fortsätta men att föreningen tecknar avtal med kommunen om de frågor som behöver lösas. Under dialogmötena diskuterades vilka frågor som bör lösas i samband med en VA-utbyggnad utan detaljplan. (nedkortad och förenklad lista här):

- Avtal med föreningen om drift och skötsel av det lokala VA-nätet.
- Senare anslutning ska vara möjlig för tillkommande fastigheter i närområdet.
- Viktigt att följa gällande VA-taxa.
- Alla måste ansluta sig inom hela GA-området.
- Placering av avloppspumpstationer får lösas i bygglov.
- Dagvattenutredning och dagvattenrening ska krävas.
- Dagvatten ska inte anslutas till VA-nätet.
- Andelen ej genomsläppliga ytor ska redovisas och minimeras.
- Samordna ledningsdragning med andra ledningsägare.
- Avsätta mark och anlägga vändplan för sopbilar
- Utredda och tillgängliggöra allemansrätt och gemensamma ytor.
- Större GA-områden ska anvisa mark för förskola och annan kommunal service.
- Gällande byggnadsplan gäller.
- Ny anläggningsförrättning ska samordnas och ombesörjas av GA-föreningen.

Efter dialogmötena har förvaltningen utrett vilka frågor som kan villkoras och avtalas med de föreningar som ansöker om gemensam VA-anslutning. Det har skett i en juridisk utvärdering som har ställts samman av konsulten Front Advokater. Bilaga 2.

Den juridiska utredningen visar att:

- Kommunen är skyldig att införliva ett område i verksamhetsområdet för VA och bygga ut vatten och avlopp när det föreligger ett behov i ett större sammanhang som omfattar 20-30 fastigheter (Lagen om allmänna vattentjänster 6§).
- Kommunen kan genom avtal erbjuda anslutning till VA-nätet till fastigheter som ligger utanför VA-verksamhetsområdet.
- Vägfrågor, dagvattenplaner, mark för förskola eller fiberutbyggnad är frågor som kommunen inte bör avtala om.
- Kommunen bör undvika att i avtal kräva motprestationer som på ett oskäligt sätt skiljer på medborgare och behandlar dem olika.
- Kommunen bör alltså undvika att avtala om frågor som inte är direkt kopplade till

själva vattentjänsterna.

Slutsatsen blir då att kommunen har mycket små möjligheter att avtala med föreningarna om frågor som inte direkt berör VA-utbyggnaden. Om kommunen vill säkerställa en god bebyggd miljö i dessa områden återstår att planlägga med detaljplan på samma sätt som i andra PFO-områden.

Alternativ 3. Konsekvenser av att kräva detaljplan

Alternativet innebär att kommunen ställer som villkor att ett fritidshusområde ska planläggas innan man tillåter en gemensam anslutning till kommunens VA-nät. Dessa områden blir då en del av kommunens övriga planering av PFO-områden.

- Den omedelbara konsekvensen blir att lokala, gemensamma VA-initiativ försvåras. VA-utbyggnaden får vänta in kommunens planläggning. Flera av dessa områden ligger med ett sent genomförande i kommunens PFO-planering.
- De boende kan uppleva sig pressade av de pågående VA-inventeringarna till att hitta en gemensam VA-lösning. Ett negativt besked från kommunen om att inte tillåta ett lokalt VA-nät kan skapa otålighet och frustration.
- Alla ser inte heller den samhällsnytta som planläggningen innebär. Planläggning uppfattas av många som dyr och tidskrävande. Plan och bygglagen liksom kommunens översiktsplan är dock tydlig med att omvandling av PFO-områden ska föregås av planläggning. Planläggningen skapar ordning och reda i bebyggelseutvecklingen och ökar tryggheten för fastighetsägarna om byggrätt, strandskydd, utsikt, dagvatten, vägnät och andra viktiga frågor.
- Kommunen måste framöver kunna lämna tydliga besked till fastighetsägarna om när deras område kan planläggas för vatten och avlopp.

Slutsatser och fortsatt PFO-arbete

Förberedelser pågår också inom förvaltningen för att kunna göra en ny prioritering av alla PFO-områden under hösten 2017. Denna översyn kommer att omfatta:

- Pågående planläggning och VA-utbyggnad inom utpekade PFO-områden
- Utpekade men ännu inte påbörjade PFO-områden.
- Alla kommunens 60/40-områden med begränsad byggrätt.
- Områden med ansökningar om VA utan plan.

För att möjliggöra VA-utbyggnad inom överskådlig tid även i de områden som ansöker om en gemensam VA-anslutning behöver kommunen göra en ny prioritering av alla PFO-områden

och de områden där gemensamma VA-ansökningarna uppstår. Det innebär att i några tidigare utpekade PFO-områden kan VA-utbyggnaden behöva senareläggas.

Om takten i planläggningen ska öka behöver kommunen lägga mer resurser på planläggning. Detaljplaneläggningen kan då tidigareläggas i flera angelägna områden för att kunna samordnas med en VA-utbyggnad. Om kommunen väljer att planlägga dessa områden är det också troligt att kommunen tar hela ansvaret för VA-utbyggnaden på samma sätt som inom övriga PFO-områden.

Förhoppningen med denna översyn är att få fram en ny PFO-prioritering som ger rimliga väntetider och rimliga genomförandetider för alla kommunens PFO-områden.

Kriterier som kommer att användas för en ny prioritering är:

- Områden där det finns miljöproblem med enskilda avlopp eller där det finns problem med vattenkvalitet/vattentillgång.
- Områden som är lätta att ansluta till kommunens VA-nät.
- Områden med hög grad av permanentning och högt bebyggelsestryck.
- Områden med flera angelägna planeringsfrågor som t.ex. kulturmiljö, trafikfrågor eller grundvattenskydd.

Vilande VA-ansökningar

Flera ansökningar vilar nu inför kommunens klarläggande av vilka villkor som ska gälla för att få ansluta till kommunens VA-nät. Flera av de större områden som söker kan troligen infogas i kommunens PFO-planering. Alla vilande ansökningar bör dock under hösten 2017 hanteras i en arbetsgrupp där miljö-, bygglov-, VA- och planfrågor kan lösas gemensamt. Därefter kan tekniska nämnden besluta om ansökningarna ska tillstyrkas, avslås eller hänvisas till kommunens PFO-planering.

Bedömning

Allmänt

Nedan redovisas konsekvenserna av ett ökat PFO-arbete där planläggning och kommunal VA-utbyggnad prioriteras även inom de områden där det kommit in ansökningar om VA utan detaljplan.

Ekonomiska konsekvenser

Ett ökat PFO-arbete med planläggning och kommunal VA-utbyggnad innebär ökade kostnader för kommunens planarbete. Dessa kostnader kommer delvis att täckas av ökade planavgifter i ett senare skede. I det fall ett ökat PFO-arbete är aktuellt bör den ökade kostnaden klargöras och hur den ska finansieras.

Konsekvenser för miljön

Ett ökat PFO-arbete innebär positiva effekter på miljön när utsläpp från enskilda avlopp minskar.

Diarienummer
2016TEN/0318

Konsekvenser för medborgarna

Ett ökat PFO-arbete innebär ökad service till de boende genom att anslutning till kommunalt vatten och avlopp kan tidigareläggas.

Konsekvenser för barn

Ett ökat PFO-arbete leder på sikt till bättre boendemiljö och säkrare skolvägar i kommunens omvandlingsområden.

Ärendets beredning

Utredningen har tagits fram av en arbetsgrupp inom samhällsbyggnadssektorn. Konsulten Governo har medverkat i Workshops och arbetsmöten.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs inte
1	Dokumentation av dialog, Governo 2017-03-31	Bilaggs
2	PM VA-frågor, Front Advokater 2017-06-20	Bilaggs

Sändlista för beslutsexpediering

Kommunstyrelsens planutskott

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden