

Handläggare
Elisabet Nyberg
VA- och renhållningsenheten

Diarienummer
2017TEN/0383

Tekniska nämnden

Aspvik Näset Ansökan om VA-anlutning

Förslag till beslut

Tekniska nämnden beviljar inte anlutning till det kommunala vatten- och spillvattennätet, för Aspvik 1:20-1:21, 1:23-1:30, 1:34-1:38, 1:44-1:47, 1:51-1:52, 1:86-1:98, 1:100-1:111 och 1:113-1:120.

Beslutsnivå

Tekniska nämnden

Bakgrund

JMAB har inkommit med en ansökan om att få ansluta 54 stycken obebyggda fastigheter i området Aspvik. Fastigheterna ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för VA och ingen detalj- eller byggnadsplan finns. JM har tidigare under 2013 och 2017 ansökt om planbesked för det område som VA-ansökan avser.

Ärendebeskrivning

I området pågår en VA-utbyggnad för en gemensamhetsanläggning som tidigare har blivit beviljad kommunal anslutningspunkt i Ålstäket. Detta berör endast bebyggda fastigheter.

JMAB:s ansökan avser en liknande lösning med sjöledning från Ålstäket för 54 obebyggda fastigheter.

Bedömning

Problematiken kring att tillåta enskilda VA-anlutningar utan föregående planläggning är belyst i PM för utbyggnad av VA utan detaljplan. Bedömning av om att aktuella fastigheter inte är lämpliga att ansluta grundas på följande:

- Fastigheterna är ej planlagda för bostadsbebyggelse
- Området bör detaljplaneläggas innan bebyggelse sker, se bilaga 3
- Fastigheterna är obebyggda

Ekonomiska konsekvenser

Inga ekonomiska konsekvenser i detta skede.

Konsekvenser för miljön

Inga specifika konsekvenser för miljön.

Diarienummer
2017TEN/0383

Konsekvenser för medborgarna

En eventuell framtida bebyggelse anpassas till kulturmiljö, naturmiljö och trafiksäkerhet.

Konsekvenser för barn

Inga specifika konsekvenser för barn.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts i samrådsgrupp med VA, Plan och BoM.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1.	Ansökan	Bilaggs
2.	Karta	Bilaggs
3.	Remiss från Planenheten	Bilaggs
4.	PM för utbyggnad av VA utan detaljplan	Bilaggs

Sändlista för beslutsexpediering

Sökanden

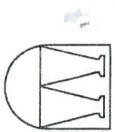
Bygg- och miljöenheten

Va- och renhållningsenheten

Planenheten

Majken Elfström
Avdelningschef

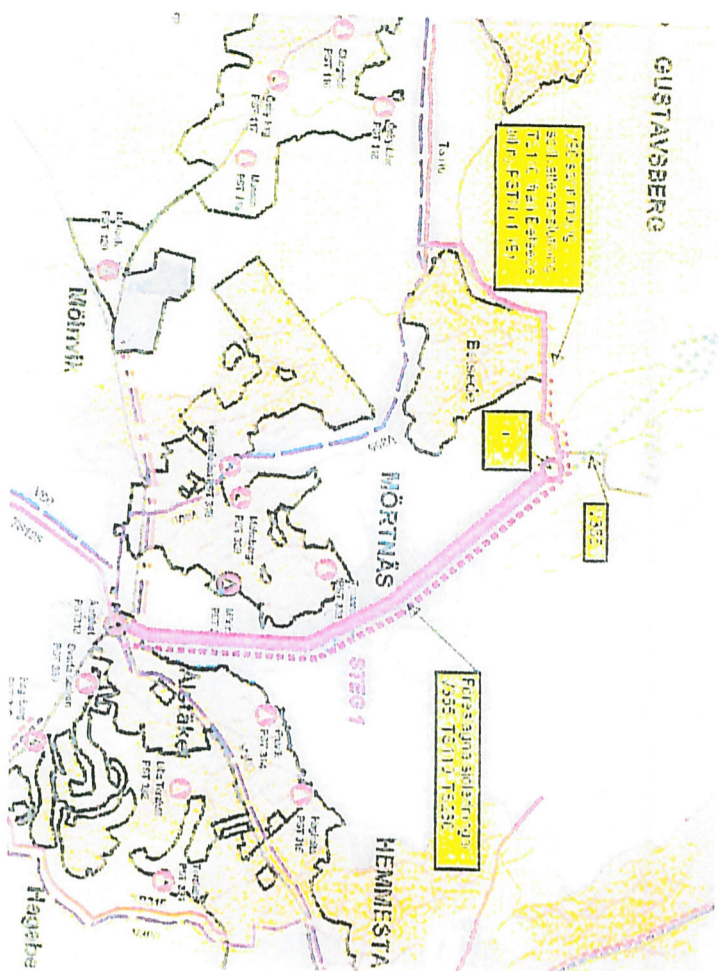
Lars Öberg
Sektorchef

**ANSÖKAN OM
VA-ANSLUTNING**

Till kommunalt vatten, spill- och dagvatten inom kommunens
VA-verksamhetsområde

Allmänna uppgifter	Fylls i av fastighetsägaren
	Fastighetsbeteckning: Aspvik Näset 1:86-1:120
	Adress: Aspviks Alleväg - Sjötorpsvägen
	Fastighetsägare, för- och efternamn: JMAB
	Fakturaadress: 169 82 Stockholm
	<i>bif. kartor 2 st</i>
	E-post: Stefan.mollerberg@jm.se
	Telefon: 08 7828700
Vatten	<input checked="" type="checkbox"/> Beställning om upprättande av förbindelsepunkt för vatten till fastigheten
Spillvatten	<input checked="" type="checkbox"/> Beställning om upprättande av förbindelsepunkt för spillvatten till fastigheten
Dagvatten	<input type="checkbox"/> Beställning om upprättande av förbindelsepunkt för dagvatten till fastigheten. Beställningen förutsätter att fastigheten ligger inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten.
Datum	Namn/teckning <i>Stefan Mollerberg</i> Namnförtylligast Stefan Mollerberg
<i>12/9-2017</i>	

Skicka blanketten till: Värmdö kommun, Samordningsenheten, 134 81 Gustavsberg



Figur 5 Principskiss

Steg 1.

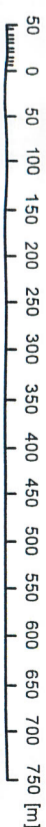
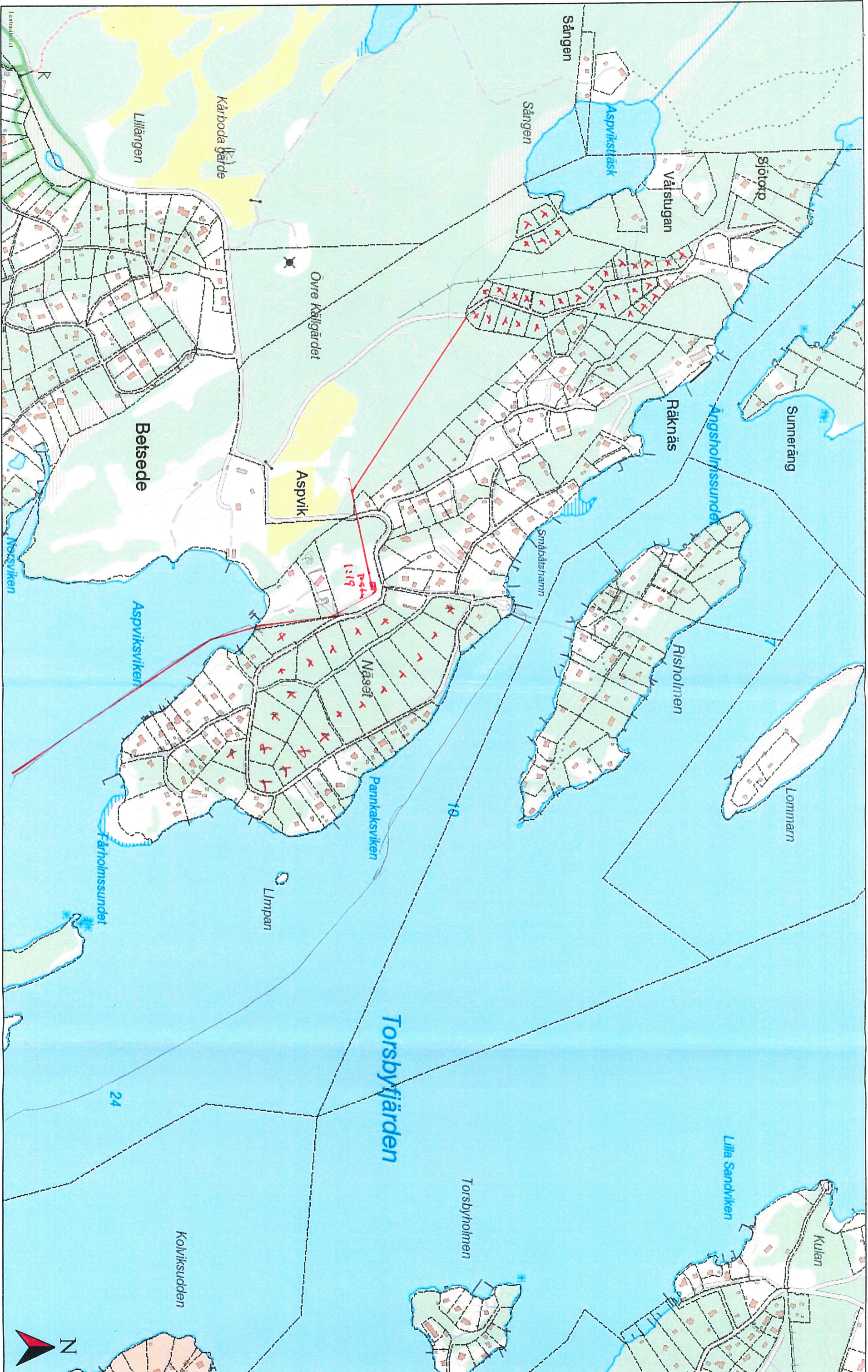
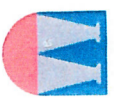
Bygger på att både vatten- och avloppsledningar som skall försörja Nässet och Kårboda läggs som sjöledningar i Torsbyviken och ansluter till befintliga vatten- och avloppanläggningar vid Årstäket. Ledningarna sjöför läggs ca 2500m och markför läggs ca 500m. Ungefärlig sträckning redovisas i figur 5.

Tryckavloppsledningarna Ts280 resp Ts110 ansluts till den befintliga pumpstationen Årstäket för att mata den etappvisa utbyggnaden. Vattenledningen V355 ansluts till av Värmdö kommun planerad vattenledning vid Årstäket.

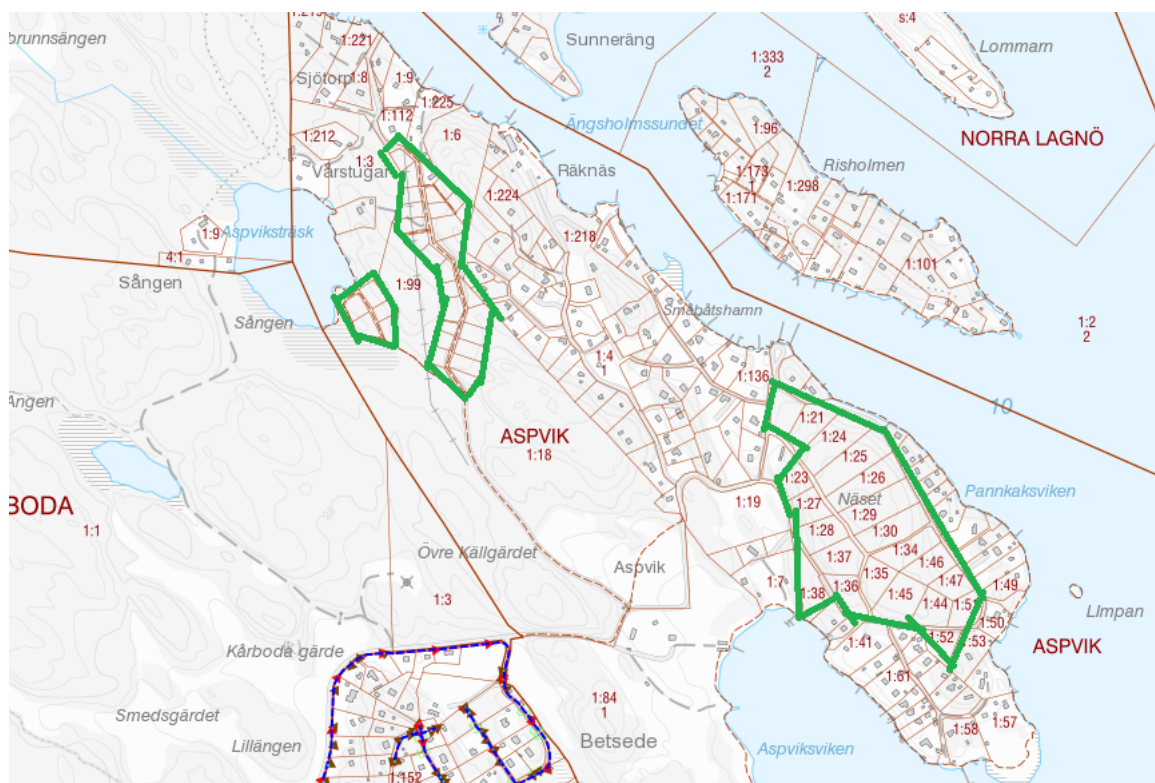
Ts280 avleder spillvatten från den senare exploateringen av Södra Kårboda. Ts110 avleder spillvatten från Aspvik och angriänsande befintlig bebyggelse, totalt ca 80 fastigheter.

Möjlighet finns även att ansluta Betsede. En sådan spillvattenanslutning Ts110 skulle avlasta pumpstationen vid Bagarvägen i Gustavsberg.

En vattenanslutning V90 medför kortare uppenhållstider för vattnet i ledningen till brukare, vilket ger en högre vattenkvalitet. Vid den gradvis utökade exploateringen kommer denna vattenledning inte att vara tillräcklig, varför omkoppling till den sjöför lagda ledningen V355 görs. Den klenare V90 kommer då att tjäna som reserv- och överkopplingsledning vid ev uppkommen driftstörning.



Bilaga 2



Ansökan avser fastigheter inom grönmärkerad linje.



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 planlaggs 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 svårösta 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



Handläggare
Sten Hammar
Plan- och exploateringsavdelningen

2018-01-30
2017-05-11
Diarienummer
2017KS/2025

Aspvik Näset Ansökan om VA-anlutning

Sammanfattning av remissvar från Plan och exploatering

JM har ansökt om att få ansluta 54 obebyggda i Aspvik till kommunalt vatten och avlopp.

JM har tidigare under 2013 och 2017 ansökt om planbesked för det område som VA-ansökan avser. Planansökan omfattade då de 54 obebyggda fastigheterna och ytterligare ca 70 nya villatomter. Kommunen beslutade om ett negativt planbesked 3013. Efter ansökan 2017 skrev förvaltningen fram ett förslag om negativt planbesked i november 2017. JM valde då att återta sin ansökan.

Motivet för att föreslå ett avslag 2017 var stora avstånd till service, skolor och kollektivtrafik, bristande trafiksäkerhet, höga naturvärden och höga kulturmiljövärden.

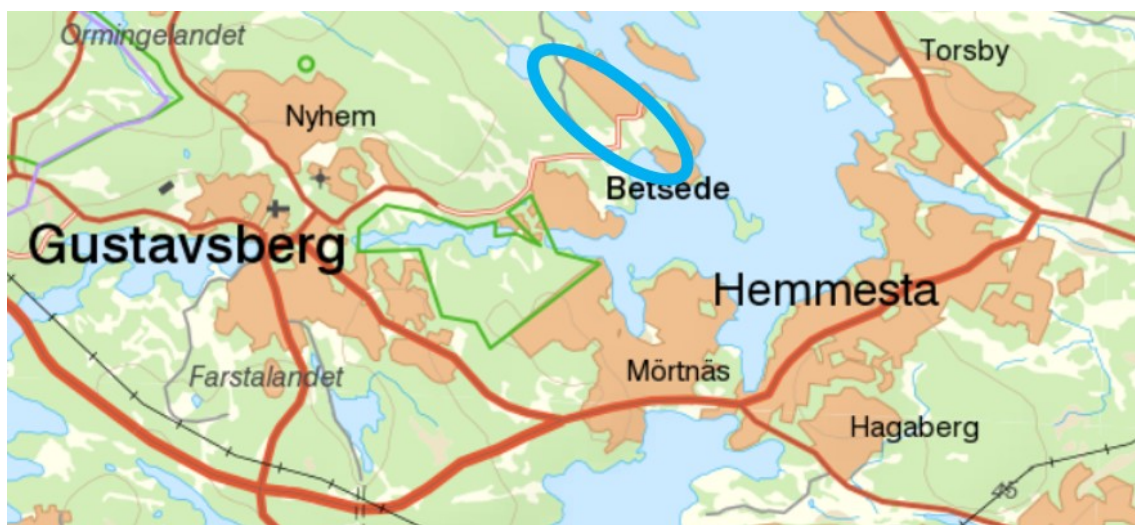
Aspviksområdet tre km öster om Gustavsberg är inte planlagt. JM:s 54 obebyggda tomter fastighetsbildades för ca 100 år sedan i en ålderdomlig fastighetsstruktur med stora tomter. De obebyggda bostadsfastigheterna ligger dels i ett skogsområde längs Sjötorpsvägen (område A i karta 2), dels på en bergig höjdrygg ute på udden i Räknäs (område C).

Område B ingår inte i VA-ansökan men ingick i planansökan 2017. Området som ligger vid Aspviks gård har höga kulturvärden och bör inte bebyggas. Här finns ett öppet och ålderdomligt kulturlandskap med åkrar och ängar som omges av ekar och andra äldre lövträd, här finns också en mindre ridanläggning med stall och hästhagar.

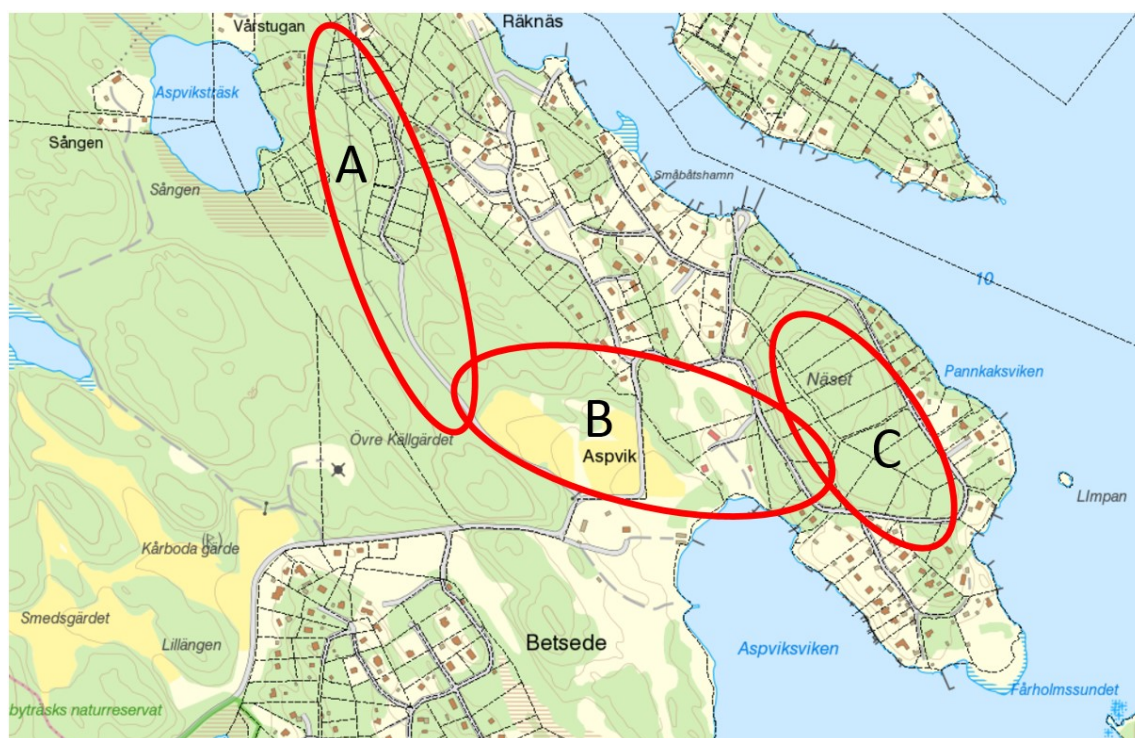
JMs fastigheter tar stora naturområden i anspråk och skapar många trafikfarliga direktutfarer. Denna fastighetsindelning bör inte ligga till grund för en ny bebyggelse.

Plan- och exploateringsavdelningen bedömer att all tillkommande VA-utbyggnad och all ny bebyggelse i detta område behöver föregås av planläggning.

JM:s ansökan om VA-anlutning bör därför avslås.



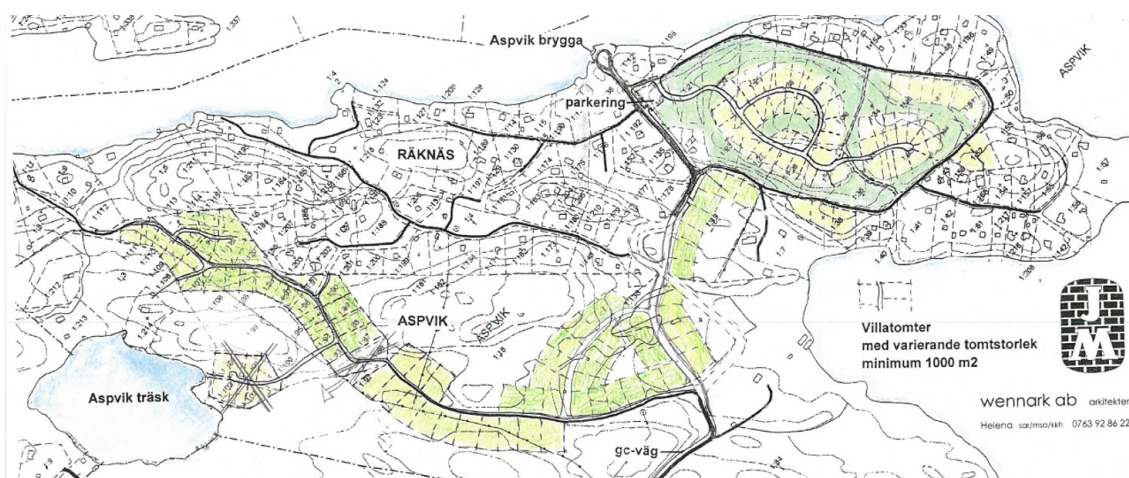
Karta 1. Ungefärligt område för planansökan 2017 från JM markerat i blått.



Karta 2. Delområde A, B och C.

Tidigare bedömningar

JM har i mars 2017 ansökt om planläggning för ca 120 nya villatomter i Aspvik och Råknäs. JM föreslog också en uträkning av Aspviksvägen och utbyggnad av GCM-väg mellan Ösby Grind och Aspvik.

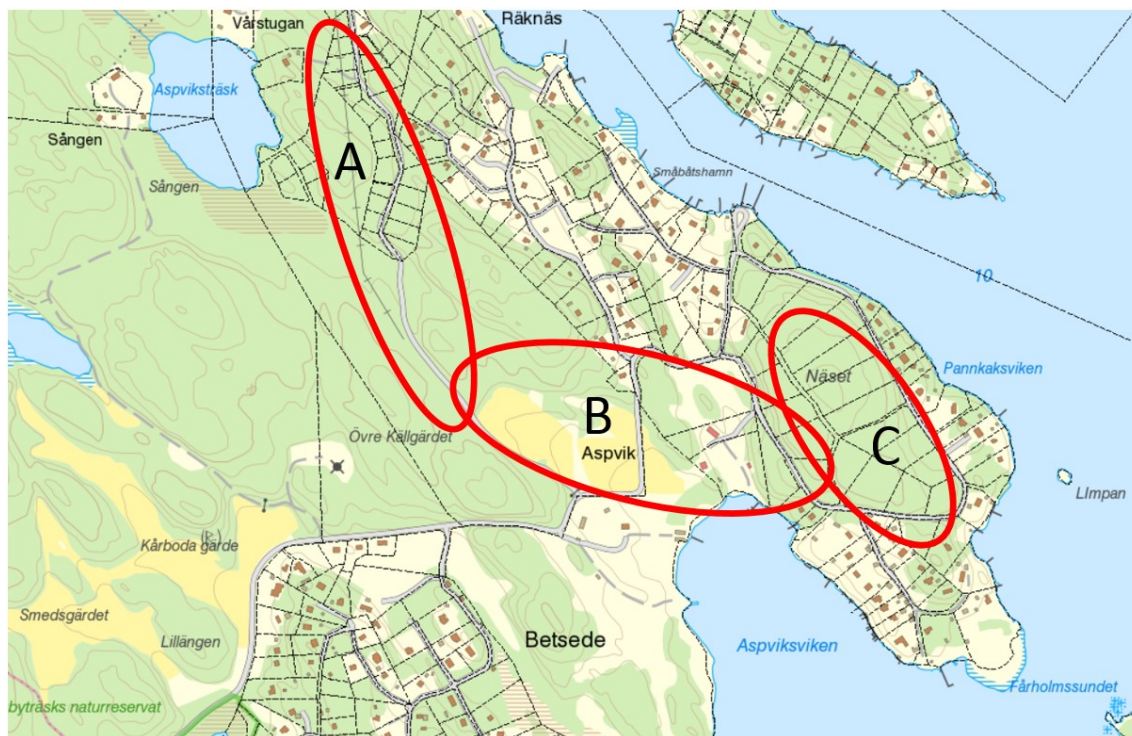


Figur 1. Planansökan från JM 2017. Föreslagna bostadstomter i gult.

I Aspviks närhet pågår en lokal VA-utbyggnad i den befintliga bebyggelsen i Råknäs med omgivningar. Det lokala VA-nätet ansluts med nya sjöledning till kommunens VA-nät i Ålstäket. Några mindre byggprojekt för nya villor pågår också i aspviksområdet.

Bedömning 2018

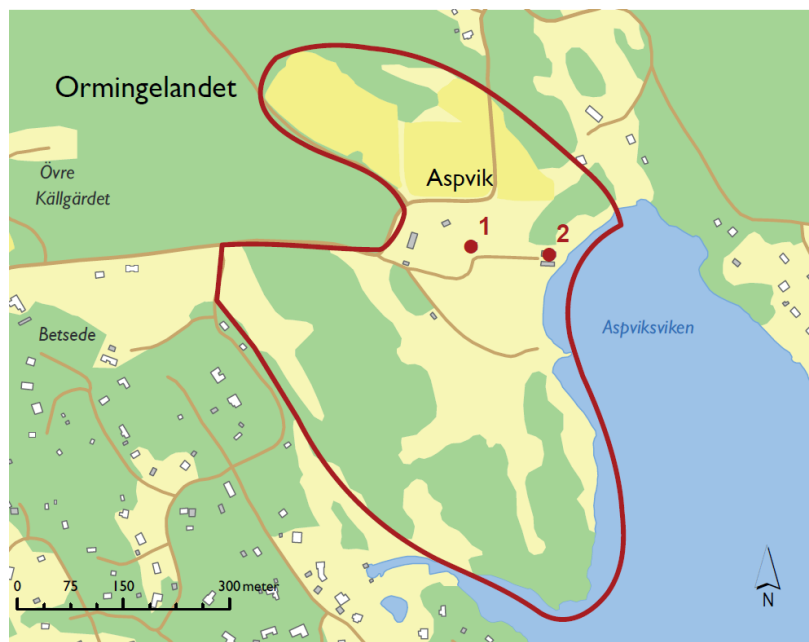
Aspviksområdet som ligger ca tre km öster om Gustavsbergs centrum är inte planlagt. I JM:s ansökan om VA-anslutning ingår 54 befintliga, obebyggda fastigheter som fastighetsbidades för ca 100 år sedan. Den ålderdomliga fastighetsstrukturen med mycket stora tomter tar stora naturområden i anspråk och skapar trafikfarliga direktutfarer mot smala och krokiga äldre vägar. Denna fastighetsindelning bör inte ligga till grund för en ny bebyggelse. De obebyggda bostadsfastigheterna ligger dels i ett skogsområde längs Sjötorpsvägen (område A i karta 2), dels uppe på en bergig höjdrygg på udden i Råknäs (område C).



Karta 2. Delområde A, B och C.

Område B ingår inte i VA-ansökan men ingick i planansökan 2017. Området intill Aspviks gård har höga kulturvärden och bör inte bebyggas.

Inom stora delar av den omgivande naturen i Aspvik är naturvärdena höga. Uppe på de bergiga höjddpartierna växer äldre hällmarkstallskog. I sluttningar mot kulturlandskapet växer stora ekar och andra äldre lövträd. Strandskydd 100 meter gäller inom både bebyggda och obebyggda delar av strandområdet.



Figur 2. Värdefull kulturmiljö kring Aspviks gård.

Plan- och exploateringsavdelningen bedömer att all tillkommande VA-utbyggnad och all ny bebyggelse i Aspvik behöver föregås av planläggning.

För att en sådan ansökan om planbesked ska kunna tillstyrkas behöver JM:s bebyggelseförslag anpassas till kulturmiljö, naturmiljö och trafiksäkerhet.

Fredrik Cavallin
Samhällsutvecklingschef och planchef

Sten Hammar
Planarkitekt