



Samhällsbyggnadsförvaltningen
Tobias Viberg
0171-62 62 84
tobias.viberg@enkoping.se

Kommunstyrelsens plan-, mark- och
exploateringsutskott

Planbesked, Detaljplan för del av Uddala 2:2 (återremiterat)



Utdrag ur Enakartan som visar det aktuella områdets läge utanför Hummelsta.

Förslag till utskottets beslut

Kommunen är inte beredd att lämna positivt planbesked.

Ärendet

Bakgrund

Fastighetsägaren inkom våren 2022 med en ansökan om att upprätta en detaljplan för att stycka av 20 stycken villatomter i ett skogsparti sydväst om Hummelsta. Området omfattar cirka 5 hektar skogsmark.

Innan den nu aktuella ansökan om planbesked inkom ansökte fastighetsägaren om förhandsbesked för fyra bostäder på samma plats. Förhandsbeskedet hanterades av miljö- och byggnadsnämnden i september 2021 och resulterade i ett negativt beslut med hänvisning till att åtgärden inte följer översiktsplanens riktlinjer för ny bebyggelse på landsbygden.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömde under våren 2022 att en utbyggnad av ny bebyggelse enligt ansökan inte stämmer överens med översiktsplanens

intentioner gällande bebyggelseutveckling i kommunen. En utveckling med så många villor som i det aktuella förslaget bedömdes även kunna medföra konsekvenser som innebär stora kostnader för kommunen i form av utbyggnad av infrastruktur. Sammanfattningsvis föreslogs därför att ett negativt planbesked skulle ges.

Kommunstyrelsens PLEX-utskott beslutade vid sammanträde 2022-06-09 § 57:
Ärendet återremitteras för att utreda kommunens kostnader vid en eventuell kommunal vatten- och avloppslösning för området.

Ärendets beredning

Efter återremissen har den kommunala VA-verksamheten utrett kapacitet och kostnader för ett genomförande av en bebyggelseutveckling enligt ansökan om planbesked. Kapacitet har konstaterats finnas och bedöms inte påverka Hummelsta tätorts framtida expansionsmöjligheter i någon större negativ omfattning ur ett VA-perspektiv.

Rent ekonomiskt beräknar VA-verksamheten att en utbyggnad av kommunalt VA i samband med en exploatering enligt planansökan, landar på 8-10 miljoner kronor som inte täcks av anslutningsavgifter:

Tabell 1 Kostnad för kommun (VA huvudman) för ledningsdragning och VA anläggningar och anslutningskostnad för fastigheter enligt taxa.

Antal anslutna fastigheter	Längd ledning * kostnad 2 st ledningar (ca 1 km) vatten + avlopp) + ledningar fram till förbindelsepunkt vid varje tomtgräns 3500 kr/m+ Ledningsnät inom Dp området	Metod för anslutning	Total kostnad kommun	VA kostnad exploatör /fastighetsägare Anslutningsavgifter enligt aktuell VA taxa
20 st	10 Mkr	Pumpstation Ca 1,6 Mkr	11,6 Mkr	140 000 kr*20 st = 2,8 Mkr
20 st	10 Mkr se ovan	LTA pumpstationer 20* 27 000 kr = + 0,6 Mkr	10,6 Mkr	130 000 kr* 20 st = 2,6 Mkr

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Det korta svaret på återremissen är att planläggning enligt ansökan vid ett genomförande skulle generera merkostnader på 8-10 miljoner kronor (upp till 500 000 kronor per tomt) för kommunens VA-kollektiv utöver de som täcks av VA-taxan.

Med den nya vattentjänstlagen som trädde i kraft 2023-01-01 har öppnats upp för att även enskilda lösningar kan godkännas oavsett om ett område uppfyller kraven

för ett kommunalt verksamhetsområde. Förutsättningen för detta är att den enskilda VA-lösningen för övrigt uppfyller kraven för miljö och hälsa enligt vattentjänstlagen. Denna bedömning ska göras av kommunen och sammanställas i en vattentjänstplan.

Kommunen har precis inlett arbete med att ta fram en vattentjänstplan. Kommunen befinner sig parallellt med detta i ett tidigt skede i processen för framtagande av ny översiktsplan där principer för byggande på landsbygd har bedömts som centrala.

I båda dessa processer är det viktigt att belysa olika aspekter och kommunala konsekvenser av vilken typ av samhällsbyggande som ska präglade kommunen under kommande år. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer fortsatt att det i nu gällande översiktsplan för kommunen inte finns uttalat stöd för en bebyggelseutveckling enligt ansökan om planbesked och att den ekonomiska konsekvensen för VA-verksamheten överstiger de positiva effekter som tillskottet av bostäder skulle ge i det här fallet.

I det pågående arbetet med att ta fram ny översiktsplan respektive vattentjänstplan kan detta ärende tjäna som exempel med såväl möjligheter som utmaningar utifrån olika kommunala ambitioner och strategier inom hållbart samhällsbygge. Frågor som aktualiseras är bland andra skolskjuts, hållbart resande, huvudmannaskap och drift av vägar, grönytor och VA-anläggningar, tillgång till lek och spontanidrott, underlag för kommersiell service med mera utifrån målsättningen att bygga samhälle och inte bara hus.

Utifrån ovanstående vore det olyckligt att föregripa kommande principiella ställningstaganden i översiktsplan och vattentjänstplan. När dessa dokument fastställts kan förutsättningarna ha förändrats för en ny ansökan om planbesked.

Ekonomiska konsekvenser

Beslut enligt förslag innebär inga ytterligare kostnader utöver de som faktureras sökande för nedlagd tid i beredning av ärendet inom verksamheten strategisk planering.

Sociala och miljömässiga konsekvenser

Ett negativt planbesked bedöms inte ha några sociala eller miljömässiga konsekvenser för kommunen.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2023-05-16

Förutsättningar att ansluta exploatering av del av Uddala 2:2 (KS 2022/32) till kommunalt vatten och avlopp, daterad 2023-03-30



Patrik Holm
Planchef
Enköpings kommun

Tobias Viberg
Planarkitekt
Enköpings kommun

Beslutet skickas till:
Sökande

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Sari Virkkala VA planering
0171-625589
sari.virkkala@enkoping.se

Adress

Förutsättningar att ansluta exploatering av del av Uddala 2:2 (KS 2022/32) till kommunalt vatten och avlopp

Bakgrund

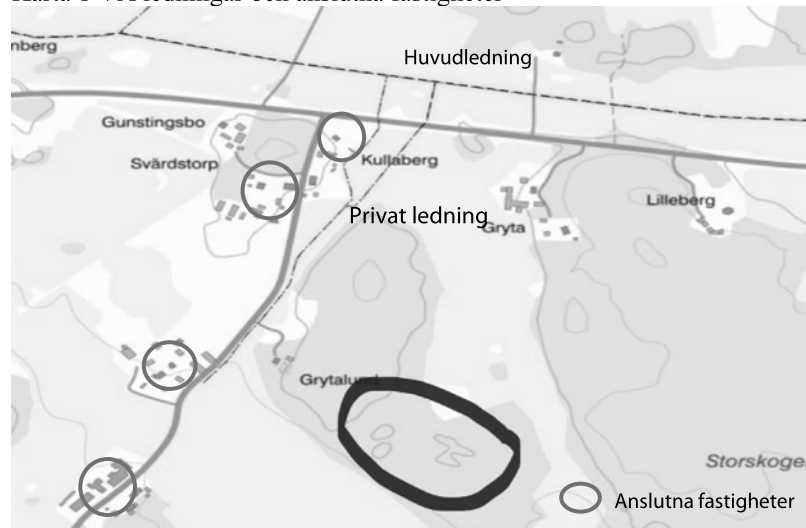
Plex- utskottet fick ärendet om att bygga ca 20 st villor på fastigheten Uddala 2:2 se karta 1. För en sådan exploatering krävs en ny detaljplan. VA avdelningen fick frågan om kapacitet för anslutning till kommunalt vatten och avlopp för den tilltänkta exploateringen från planavdelningen under hösten 2022. Även kommunens kostnader för en kommunal anslutning ska redovisas.

För att beräkna om kapacitet finns för en möjlig anslutning till befintligt nät fick konsultfirman VVing uppdraget. Utredningen visar på att det finns kapacitet att ansluta 20 st fastigheter (villor) till överföringsledningarna, se bifogat PM.

Området ligger ca 2–3 km från Hummelsta kransort. Till centrala Enköping är det ytterligare ca 7 km se karta 2. Området ligger inte inom det nuvarande verksamhetsområdet för kommunalt vatten och avlopp.

Det finns ingen kommunal infrastruktur i området där exploateringen är tänkt att ske. Överföringsledningar för dricks – och spillvatten finns ca 1 km från den planerade exploateringen se karta 1. Inom området finns både berg och fornlämningar (karta 3). I närheten av exploateringsområdet är 6 st fastigheter anslutna till det kommunala vatten- och avloppsnetet, så kallade avtalskunder då fastigheterna ligger utanför verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp. Dessa är anslutna med egna privata ledningar fram till de kommunala huvudledningarna se karta 1.

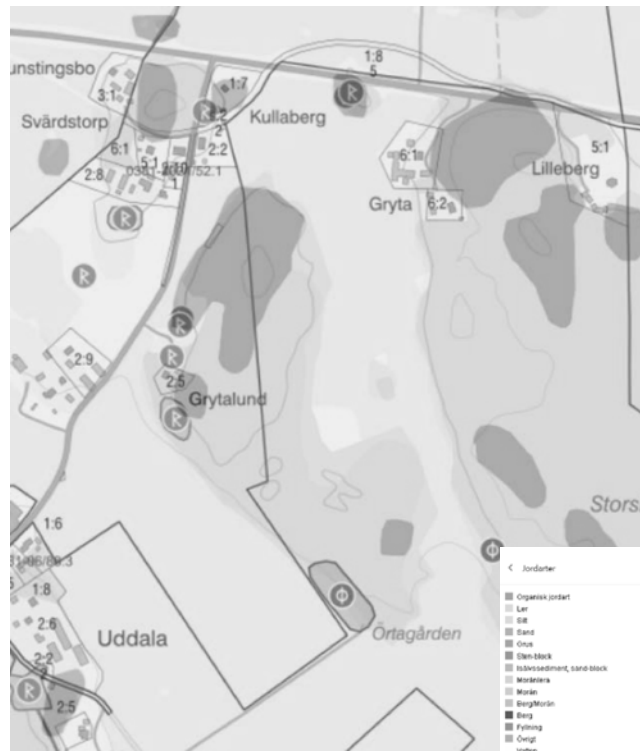
Karta 1 VA ledningar och anslutna fastigheter



Karta 2 förslag fastighetsindelning



Karta 3 Jordartskarta samt fornminnen inom området



Förutsättningar för kommunal vatten- och avloppsanslutning

Förutsättningen för att bilda ett verksamhetsområde för vatten- och avlopp regleras i Vattentjänstlagen. Vattentjänstlagen finns för att säkerställa att vattenförsörjning och avlopp ordnas ur ett långsiktigt perspektiv med hänsyn till både miljö och människors hälsa. Kravet gäller under förutsättning att bebyggelsen består av minst 20 fastigheter. Enligt vattentjänstlagen är det kommunerna som är skyldiga att ordna vattentjänster. För att bilda verksamhetsområde för vatten- och avlopp krävs i regel en detaljplan för området. Normalt bildas verksamhetsområdet för vatten, spillvatten och dagvatten. Om dagvatten kan hanteras inom detaljplanen på ett godtagbart sätt

utifrån kraven i planen kan behovet för verksamhetsområde för dagvatten slopas. Detta måste dock först utredas innan beslut.

Anslutning utanför verksamhetsområde sk avtalskund

Då området inte är ett verksamhetsområde för vatten och avlopp är det möjligt att ansluta fastigheten även som en avtalskund. Då kan det bli aktuellt med en så kallad samfällighetsförening. Då ansvarar fastigheterna gemensamt för ledningarna fram till förbindelsepunkten. En anslutningspunkt ska erbjudas i fastighetens omedelbara närhet varför denna punkt är beroende av fastighetsbildningen. Från den så kallade förbindelsepunkten är det fastighetsägaren som ordnar med anslutande ledningar till förbindelsepunkten. I regel betalar men enbart en avgift för en gemensam förbindelsepunkt. Avgiften påverkas av tex antal anslutna lägenheter och fastighetsytan.

Tekniska och ekonomiska förutsättningar för anslutning inom verksamhetsområde för vatten- och avlopp.

Då huvudavloppsledningen är en så kallad tryckledning måste avloppsvatten till ledningen pumpas från området. Detta behöver utredas närmare då det kan ske på två olika sätt beroende på områdets förutsättningar som höjder och geologi.

- En pumpstation byggs för att pumpa avloppsvatten till tryckledningen. Fastigheterna ansluts med självfall om det är möjligt.
- En lösning med så kallade lågtryckspumpar LTA. För denna lösning behöver varje fastighet ha en egen pumpanläggning.
- Ledningsrätt för kommunala ledningarna ansöks hos Lantmäteriet.

Kostnader

Kostnader för en kommunal anslutning av dricks- och spillvatten redovisas i tabell 1 (uppskattad kostnad då geoteknik mm inte är känd för området). Kostnader för dagvatten är inte framtagen då det kräver en separat utredning om behovet och är även beroende av om kommunen avser att anlägga

kommunala gator inom området. Kostnader för ledningsrätt, projektering och övriga utredningar (geoteknik) mm uppskattas till ca 1,5–2 Mkr. I tabell 1 är enbart kostnader för ledningsdragningen och de VA anläggningar som behövs redovisade. Hantering av dagvatten är inte medtaget då det behövs en utredning av behovet. Kostnaderna är grovt uppskattade och kräver tex geotekniska undersökningar för att bli mer precisa. Om området kan anslutas som en samfällighet betalar fastighetsägaren en anslutningsavgift och sen tillkommer lägenhetsavgifter för varje enskild fastighet (byggnad). Då står samfälligheten för alla VA kostnader fram till förbindelsepunkten.

Tabell 1 Kostnad för kommun (VA huvudman) för ledningsdragning och VA anläggningar och anslutningskostnad för fastigheter enligt taxa.

Antal anslutna fastigheter	Längd ledning * kostnad 2 st ledningar (ca 1 km) vatten + avlopp) + ledningar fram till förbindelsepunkt vid varje tomtgräns 3500 kr/m+ Ledningsnät inom Dp området	Metod för anslutning	Total kostnad kommun	VA kostnad exploitör /fastighetsägare Anslutningsavgifter enligt aktuell VA taxa
20 st	10 Mkr	Pumpstation Ca 1,6 Mkr	11,6 Mkr	140 000 kr*20 st = 2,8 Mkr
20 st	10 Mkr se ovan	LTA pumpstationer 20* 27 000 kr = + 0,6 Mkr	10,6 Mkr	130 000 kr* 20 st = 2,6 Mkr

Ny vattentjänstlag

Den nya vattentjänstlagen som började gälla 2023-01-01 har öppnat upp för att även enskilda lösningar kan godkännas oavsett om de uppfyller kraven för ett kommunalt verksamhetsområde. Om den privata VA lösningen för övrigt uppfyller kraven för miljö och hälsa enligt vattentjänstlagen. Denna bedömning ska göras av kommunen och sammanställas i en vattentjänstplan.

Vattentjänstplanen beräknas vara klar i slutet av 2023. För exploateringen av

Uddala 2:2 är det önskvärt att området tas med i vattentjänstplanen för en bedömning.

Utdrag ur Lag (2006:412) om allmänna vattentjänster

6 § /Träder i kraft l:2023-01-01/ Om det med hänsyn till skyddet för människors hälsa eller miljön behöver ordnas vattenförsörjning eller avlopp i ett större sammanhang för en viss befintlig eller blivande bebyggelse, ska kommunen

1. bestämma det verksamhetsområde inom vilket vattentjänsten eller vattentjänsterna behöver ordnas, och
2. se till att behovet snarast, och så länge behovet finns kvar, tillgodoses i verksamhetsområdet genom en allmän va-anläggning.

Vid bedömningen av behovet enligt första stycket ska särskild hänsyn tas till förutsättningarna att tillgodose behovet av en vattentjänst genom en enskild anläggning som kan godtas med hänsyn till skyddet för människors hälsa och miljön.

Bilagor:

1 PM- VVing : påverkan på vatten- och spillvattensystemet med exploatering i Uddala

Namn