

PM bedömning av behovet av förändrad VA-hantering i Kvarbo-Hästhagen

Bakgrund

Utbyggnad till av allmänt VA till befintlig bebyggelse i Borås Stad kan ske efter två olika spår:

1. Att behov av vattentjänster föreligger och dessa behöver ordnas i ett större sammanhang, (enligt § 6 Lagen om allmänna vattentjänster)
2. Miljöskyddsnämnden konstaterar att sanitär olägenhet eller risk för sådan föreligger i området, enligt *Handlingsplan för avlopp i områden med blandad fritids- och permanentboende*

Ett område ska få en förändrad VA-försörjning bedöms enligt "Lagen om allmänna vattentjänster, 2006:412 § 6", som lyder:

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, skall 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

Enligt § 6 skall en bedömning ske både om behovet föreligger och att det behovet skall ordnas i större sammanhang. Behovet av vattentjänster bedöms föreligga för varje enskild fastighet som enligt detaljplan är avsedd för permanentboende.

Direktiv kring vad som betraktas som större sammanhang kan hämtas från propositioner till äldre VA-lagar, prejudikat och rättsfall. Dessa redogör för bebyggelsegrupper om 20-30 fastigheter som ligger samlade bör betraktas som ett minimum då VA-frågorna ska ordnas i ett större sammanhang.

Om behovet föreligger för människors hälsa eller miljön är ett mer diffust begrepp som föremål för bedömning. I den samlade bedömningen för om behov föreligger i Kvarbo-Hästhagen värderas ett antal kriterier. Bedömda kriterier:

- belastning på miljö eller enskilda dricksvattenanläggningar från befintlig bebyggelse.
- bebyggelsetryck, vilken utveckling sker i området och vilka planer finns för området.
- status på enskilda dricksvatten- och avloppsanläggningar.
- Värdering av recipientens känslighet.

Beskrivning av området

Antal hushåll	96
Andel permanentboende	49 %
Recipient för avloppsvatten	Ärtingen
Tomtstorlek medel	1 300

Kvarbo-Hästhagen ligger i väster om Fristad vid sjön Ärtingen. Inom området finns två större sammanhållande bebyggelsegrupper om sammantaget ca 96 hushåll, där merparten, ca 74 finns i Kvarbo och resterande finns mer utspridda men främst i Hästhagen. Området ingår i det planprogram som upprättades 2005, tillsammans med Kullasand och Hovalida. Planprogrammet startades för att behov av VA-sanering fanns för områdena och som ett led i Handlingsplan för avlopp i områden med blandad fritids- och permanentboende. Syftet med programmet var att studera lämpligheten och konsekvenserna av åretruntboende i respektive område. Planprogrammet godkändes 2007 och arbetet med att upprätta detaljplan för att underlätta för åretruntboende startade omgående.

VA-försörjningen sker idag genom enskilda anläggningar både för dricksvatten och avloppsvatten. Avloppsanläggningarna är framförallt slutna tankar för toalettavlopp med BDT-vatten till infiltrationsanläggningar, många utav infiltrationsanläggningarna har undermålig funktion. Området ligger i direkt anslutning till Borås Stads reservvattentäkt Ärtingen och inom vattenskyddsområdet för Öresjö.

Historik

2001

- Kommunstyrelsen har 2001 antagit "Strategi för utveckling av fritidshusområden i Borås samt förslag till framtida områden för attraktivt boende". Kvarbo-Hästhagen tillsammans med Kullasand var med i den strategin och förstudie startad för att avgöra om områden är lämpliga för helårsboende.

2003

- Planprogram för Kvarbo-Hästhagen, Kullasand och Hovalida startas. Kommunal anslutning diskuteras tidigt i processen och kalkyler visar på att projektet skulle bli underfinansierat om uttag av VA-avgifter görs efter normaltaxa.

2005-04-21

- Handlingsplan för avlopp i områden med blandad fritids- och permanentboende antas av kommunfullmäktige.

Handlingsplanen kan sammanfattas i följande punkter:

- Utbyggnad av allmän VA-anläggning skall i första hand ske i områden där hälso- eller miljömässig olägenhet, eller risk för sådan föreligger.
- Utbyggnad av allmän VA-anläggning för respektive område skall finansieras fullt ut av fastighetsägarna via avgifter.
- Betalningsskyldighet skall föreligga i enlighet med VA-lagens bestämmelser.
- Handlingsplanen skall tillämpas i alla områden med blandad fritids- och permanentbebyggelse.

Handlingsplanen redogör även för en arbetsgång för hur VA-förhållandena skall förändras:

- Miljöskyddsnämnden konstaterar att sanitär olägenhet eller risk för sådan föreligger.
- VA-verket utreder möjliga lösningar och kostnader.
- Informationsmöte ordnas med berörda fastighetsägare och andra intressenter.
- Huvudmannen för allmän VA-anläggning beslutar om utvidgning av verksamhetsområde.
- Detaljprojektering.
- Kommunfullmäktige beslutar om eventuell särtaxa.
- Entreprenadarbeten inklusive upprättande av förbindelsepunkt.
- Betalningsskyldighet föreligger för samtliga berörda fastighetsägare. Dessa faktureras anläggningsavgift men ges möjlighet till en avbetalningsplan för anslutningsavgiften enligt VA-lagen.
- Miljöskyddsnämnden ser till att aktuella fastigheter faktiskt ansluts.

Handlingsplanen redogör även för hur anläggningskostnaderna för en utbyggnad av allmänt VA skall finansieras och ger riktlinjer för vilken ekonomisk täckningsgrad som skall gälla, samt när särtaxa skall tas ut.

Om kostnaden för utbyggnad av ledningar mm på grund av särskilda förhållanden i beaktansvärd omfattning avviker från vad som i övrigt gäller inom verksamhetsområdet, vilket tolkas så att kvoten kostnad/summa anläggningsavgifter är större än 1,3 bör en sär taxa fastställas för området för att få full kostnadstäckning.

2006

- VA-utredning görs av Gatukontoret med syfte till att se hur kostnaderna för allmänt VA kan spridas ut på fler fastigheter genom utökad exploatering och förtätning.

2007

- Sär taxa och tidpunkt för uttag av anläggningsavgift VA

I handlingsplanen för avlopp i områden med blandad fritids- och permanentboende redogörs för hur kostnadstäckningen för anslutningsavgifter skall hanteras och blir föremål för sär taxa. En nedre täckningsgrad på 1,3 beslutas gälla men ingen övre gräns ansätts. Kommunfullmäktiga beslutar att en övre gräns på 1,7 ska gälla för såväl omvandlingsområden och nyexploateringsområden.

Kommunfullmäktige beslutar:

”För såväl omvandlingsområden som för nyexploatering skall, om kostnaderna i beaktansvärd omfattning överstiger vad som är normalt för Borås, det vill säga att få kostnadstäckning via anläggningsavgifterna, en kostnadsfaktor fastställas områdesvis. Denna k-faktor multipliceras med taxans anläggningsavgifter för fastighet inom området begränsas till 1,7, och att k-faktorn mindre än 1,3 sätts lika med 1.

Om VA-utbyggnad efter vidtagna kostnadsreducerande åtgärder överstiger beräknade anläggningsavgifter med k-faktorn 1,7 kan Gatunämnden hemställa hos kommunstyrelsen att överskjutande del tas från VA-verksamhetens skattefinansierade del. Denna möjlighet skall endast övervägas i undantagsfall och bedömas utifrån den samhällsnytta som utbyggnaden ger.

Tidpunkten för uttag av anläggningsavgifter kopplas i enlighet med praxis och VA-lagens möjlighet till den tidpunkt där fastigheten har behov av förbindelsepunkt för kommunalt vatten och avlopp.

Den nu gällande ”Handlingsplanen för avlopp i områden med blandad fritids- och permanentboende” revideras med de föreslagna förändringarna.

- Planprogrammet för Kvarbo-Hästhagen, Kullasand och Hovalida godkänns.
- Detaljplanearbete för Kvarbo-Hästhagen startar

2010

- Arbetet med detaljplanen fortsätter med utgångspunkt om en ytterligare exploatering i området. Förtätning och utökad exploaterings föreslås med ca 85 nya fastigheter lokaliserat norr om Kvarbo, mellan Kvarbo och Hästhagen och runt om Hästhagen.

2011

- Detaljplanen skickas på samråd och samrådsmöte genomförs med de boende.

2012

- Kommunstyrelsen beslutar att detaljplanen för Kvarbo-Hästhagen kan handläggas med enskilt huvudmannaskap för gata.
- Möte angående detaljplaner med VA-sanering 2012-05-15.
- Anledningen till att planavdelningen kallat till möte är att planavdelningen ämnar göra en nystart för VA-saneringsplanerna. Syftet med mötet är att planavdelningen berättar vad som har hänt med planerna och att övriga mötesdeltagare delger ny information och om arbete som genomförts sedan planuppdragen sattes igång för att få en aktuell bild av om områdena fortfarande är aktuella. Sedan planavdelningen fick i uppdrag att göra planer för VA-saneringsområden har mycket hänt i teknikutvecklingen för enskilda avloppslösningar. På mötet diskuterades VA-saneringsplanernas status, tidplaner, kostnader och prioritet.

Kvarbo-Hästhagen

Efter att KS har uttalat sig om planen kan handläggas med enskilt huvudmannaskap kommer nästa steg bli att planavdelningen och markavdelningen träffar Trafikverket för att gå igenom vilka åtgärder som kan krävas på riksväg 42 samt ungefärliga kostnader. Även tidplan för cykelvägen behöver diskuteras med Trafikverket.

Planavdelningen är fortfarande inte helt säkra hur planen kommer att se ut eftersom avtalet med exploatörerna inte är tillräckligt. Bland annat har de inte fått tydlig information om att de förväntas betala för undersökningar av området samt att de ska vara med och bekosta nya trafiklösningar. Eftersom exploatörerna i området är privatpersoner som inte har erfarenhet av planeringsprocessen är det möjligt att de drar sig ur. I sådant fall kan VA-saneringen göras ändå med ett tillägg till befintlig detaljplan för att utöka byggrätterna för befintliga fastigheter. Efter kontakt med Trafikverket kommer planavdelningen att kontakta Länsstyrelsen angående arkeologisk utredning och ta fram pris på arkeologi. Det kommer även att behövas utredningar för geologi och dagvatten. När offerter för utredningar har tagits fram kommer markavdelningen att göra ett utkast till exploateringsavtal som visar vem som ska betala vad och ungefär hur mycket projektet kommer att kosta. Därefter håller markavdelningen och planavdelningen ett möte med exploatörerna där alla projektets kostnader går igenom. Om intresset för att driva planen med nya tomter finns kvar kommer planavdelningen att arbeta vidare med ett utökat område och beställa utredningar. Innan förslaget går vidare räknar Borås Energi- och Miljö fram ungefärliga kostnader för VA-anslutning i två alternativ. Ett alternativ för befintligt område och det andra för befintligt område och nya tomter.

2014

- Planavdelningen har haft dialog med exploatörerna och meddelat dem vilka kostnader och krav som finns förpliktigar dem i detaljplanearbetet.
- Exploatörerna har för avsikt att hitta en större entreprenör att sälja marken till och som kan driva exploateringen vidare.
- Ekonomiska kalkyler för utbyggnaden av allmänt VA revideras och två förslag beräknas, ett med utbyggnad till endast befintlig bebyggelse och ett till föreslagen utökad exploatering. Täckningsgraden för utbyggnad till endast befintligt beräknas ligga 2,2 och om ytterligare exploatering blir möjlig kan täckningsgraden bli 1,5.

Bedömning av behovet av förändrad VA-hantering

Belastning på miljö och dricksvattenanläggningar från befintlig och kommande bebyggelse

I Kvarbo-Hästhagen fritidsområde har utvecklats från ett område med enklare stugor för fritidsboende till ett område med högre andel permanentboende. I och med övergången till permanentboende blir belastningen från bostäderna allt större på miljön och på grundvattnet. Planerna för området har till syfte att möjliggöra en än större grad av permanentboende i området och trycket på miljön och grundvattnet kommer bli allt högre i framtiden, både då flerhushåll bebos året runt och att antalet individer per hushåll ökar.

Bebyggelsetryck och framtida utveckling

Ett planprogram, finns upprättat för Kvarbo-Hästhagen som syftar till att skapa förutsättningar för permanentboenden. Det finns även ett detaljplanearbete startat med samma syfte. Planerna öppnar även upp för möjligheten att förtäta området ytterligare och skapa fler möjligheter till bebyggelse.

Status på enskilda VA-anläggningar

Dricksvatten

Dricksvattenförsörjningen i området sker genom egna brunnar. Det finns risk att en del brunnar är eller blir påverkade av orenat avloppsvatten.

Avlopp

Avloppshanteringen i Kvarbo-Hästhagen sker framförallt via slutna tankar för toalettavloppet och genom infiltration av BDT-vatten, (bad, disk och tvätt).

Att anlägga infiltrationer för toalettavlopp eller BDT-avlopp bedöms svåra på grund av de geologiska förutsättningarna och närheten till högt stående grundvatten.

De allra flesta BDT-avloppen är äldre och bedöms vara undermåliga särskilt med tanke på den höga grundvattennivån och antalet egna vattentäkter.

Recipient

Det avloppsvatten som infiltreras i marken når primärt grundvatten och sekundärt når det sjön Ärtingen. Ärtingen är reservvattentäkt till Borås Stad och ligger inom vattenskyddsområdet för Öresjö, huvudvattentäkten för Borås Stad. Ärtingen är har högt skyddsvärde och orenat avloppsvatten bör inte tillföras sjön för att upprätthålla ett säkert dricksvatten för Borås.

Ärtingen är klassad utav vattenmyndigheten gällande ekologisk och kemisk status. 2009 klassades Ärtingen med God ekologisk status, men preliminär status för 2015 är sänkt till måttlig. Den sänkta statusen beror på vandringshinder.

Avloppsvatten påverkar framförallt våra vattendrag genom näringsämnen som kan leda till övergödning. Ärtingen bedöms inte ha några övergödningproblem.

Resultat från behovs- och möjlighetsmodell

Behovet av förändrad VA-försörjning har bedömts för ett 30-tal områden i Borås Stad i syfte att utreda vart behovet är som störst. Modellen ger inga definitiva svar om det för ett område en föreligger behov, utan är mer en komparativ modell som redovisar om behovet är större för det ena området än det andra.

Kvarbo-Hästhagen har ingått i analysen och har fått följande värdering.

Kriterier behov

Samhällsfaktorer

Boendeequivalenter	+++
Bebyggelsetryck	+++

Miljöfaktorer

Recipient	+++
Enskilda anläggningar	+++

Hälsfaktorer

Vattenkvantitet	+
Vattenkvalitet	++

Modellen sammanväger behovskriterierna till en sammanvägd behovspoäng som ger en rangordning områdena emellan.

Om ett kriterie ges höga poäng föreligger ett större behov och tvärtom.

Kvarbo-Hästhagen fick ett sammanvägt poäng på 7,8 av 10 möjliga och rangordnas som nummer 1 när det gäller var behovet av en förändrad VA-försörjning i kommunen är störst.

Område nr.	Namn	Rang.	Prioriteringspoäng (1-10)
5	Kvarbo-Hästhagen	1	7,8
1	Bosnäs	2	6,1
4	Kullasand	3	5,8
17	Munkahagen	4	5,5
12	Klockarbo	5	3,7
3	Funningen	6	3,6
2	Bovik	6	3,6
19	Sjögabo	6	3,6
30	Hallavägen	9	3,3
18	Skansasjö	10	3,3
14	Almenäs	11	3,0
16	Nabben	11	3,0
28	Bua Strand	13	2,7
23	Tämta	14	2,7
25	Mjöhult	14	2,7
7	Lyckebovägen	14	2,7
8	Nabbagatan	14	2,7
15	Lakhall	18	2,7
11	Torpa-Hestra	19	2,4
9	Ryssbyhöjden	19	2,4
22	Sundholmen	21	2,2
27	Häla	21	2,2
10	Sandared	21	2,2
26	Sköttning	24	1,9
21	Patövik	24	1,9
13	Viken	26	1,8
24	Vänga	27	1,5
6	Ebbared	28	1,3
20	Råvik	29	1,0
29	Sävsjövik	29	1,0

Tabell 1. Sammanställning av behovet av förändrad VA-försörjning, rangordnad utefter vart behovet är störst.

I analysen har även möjligheten till allmän anslutning via ledning bedömts. Möjlighetsanalysen har genomförts på ett övergripande sätt för att få en uppfattning om området möjligheter till allmänt anslutning är stor eller liten, även detta i komparativt syfte. Möjligheterna har bedömts utifrån ett antal kriterier, som har för avsikt att bedöma de ekonomiska förutsättningarna för en anslutning till allmänt nät istället för att upprätta en faktisk ekonomisk kalkyl.

Kriterier möjligheter

Funktion

Dricksvatten ++

Spillvatten ++

Teknik

Överföringsledning +

Bebyggelsestruktur

Tomtstruktur +++

Tomtstorlek ++

Samordningsvinster +

Anläggningstekniska förutsättningar ++

Område nr.	Namn	Rang.	Prioriteringspoäng (1-10)	Rang.	Prioriteringspoäng (1-10)
17	Munkahagen	4	5,5	1	6,9
1	Bosnäs	2	6,1	2	6,5
23	Tämta	14	2,7	3	6,3
11	Torpa-Hestra	19	2,4	4	4,9
3	Funningen	6	3,6	5	4,5
25	Mjösåhl	14	2,7	6	4,5
4	Kullasand	3	5,8	7	4,5
20	Råvik	29	1,0	8	4,4
29	Sävsjövik	29	1,0	9	4,2
9	Ryssbyhöjden	19	2,4	10	3,8
24	Vänga	27	1,5	11	3,7
5	Kvarbo-Hästhagen	1	7,8	12	3,7
22	Sundholmen	21	2,2	13	3,6
12	Klockarbo	5	3,7	14	3,5
2	Bovik	6	3,6	15	3,2
7	Lyckebovägen	14	2,7	15	3,2
14	Almenäs	11	3,0	17	3,2
8	Nabbagatan	14	2,7	18	3,1
16	Nabben	11	3,0	19	2,8
18	Skansasjö	10	3,3	20	2,8
26	Sköttning	24	1,9	21	2,7
15	Lakhall	18	2,7	22	2,6
13	Viken	26	1,8	23	2,4
27	Håla	21	2,2	24	1,7
28	Bua Strand	13	2,7	25	1,7
10	Sandared	21	2,2	26	1,6
30	Hallavägen	9	3,3	27	1,3
21	Patövik	24	1,9	27	1,3
6	Ebbared	28	1,3	29	1,3
19	Sjögabo	6	3,6	30	1,2

Tabell 2. Resultat av behov och möjligheter, rangordnad efter möjligheter till allmän anslutning via ledningssystem.

I möjlighetsbedömningen har Kvarbo-Hästhagen fått 3,7 poäng av 10 möjliga och rangordnas på 12 plats utav alla analyserade områden.

Möjligheterna till att ansluta Kvarbo-Hästhagen bedöms som relativt dåliga, i avseende att det kan bli kostsamma. Kostnaderna beror på att det alltid är föryrande att anlägga ledningar i ett befintligt område, att det krävs en relativt lång överföringsledning och risken för försvårande geologiska förhållanden.

Kostnadsbilden är väldigt avhängd om ytterligare exploatering och förtätning av området kommer tillstånd eller inte.

En anslutning av området skulle både innebära pumpning av spillvatten, tryckstegring av dricksvatten samt en relativt lång överföringsledning. Det finns inga uppenbara möjligheter till samordning av ledningsförläggningen till Kvarbo-Hästhagen med andra områden i behov av förändra VA-försörjning. Bebyggelsestrukturen i området är relativt gynnsam för anläggandet av VA-ledningar i gatan och tomterna är relativt små. De anläggningstekniska förutsättningarna bedöms vara relativt goda med en geologi som mestadels består av morän och en enhetlig topografi.

Samlad bedömning, diskussion och förslag till beslut

VA-situationen i Kvarbo-Hästhagen fritidshusområde har diskuterats i många år utan att en förändring har kommit tillstånd. För att ett område skall falla under det kommunala ansvaret att ordna VA-försörjning med hänsyn till människors hälsa eller miljön skall ett behov föreligga och behovet skall tillgodoses i ett större sammanhang. *Att det i Kvarbo-Hästhagen råder förutsättningar som tolkas som ett större sammanhang råder inget tvivel.*

Om det föreligger ett behov av att ordna vattentjänster i ett större sammanhang bedöms antingen utifrån skyddet för människors hälsa eller miljön.

Behovet av att lösa vatten- och avloppsfrågan i ett större sammanhang uppstår när det finns risker för människors hälsa till följd av exempelvis dåligt

fungerande avloppsanläggningar som förorenar dricksvattentäkter, badvatten eller sjöar och vattendrag där människor kan tänkas dricka vattnet. Behovet av att lösa vattenfrågan kan även uppstå om andra verksamheter/orsaker medfört att vattnet i ett område är otjänligt eller om det råder brist på vatten.

I Kvarbo-Hästhagen föreligger höga krav för anläggandet av enskild avloppsanläggning och detta tillsammans med tidigare beslut om att ansluta området till allmänt VA, har inneburit att många har installerat sluten tank för toalettvattnet. Genom att anlägga sluten tank har belastningen av avloppsvattnet på områdets närmiljö och recipienter minskat, behovet av vattentjänsten spillvatten kan därmed anses uppfyllt. Det är problemfyllt att valet att tillåta sluten tank för toalettvattnet har medgivits med bakgrunden att när anslutning till allmänt VA möjliggörs skall detta genomföras, då just teknikvalet av sluten tank uppfyller behovet. Att avleda avloppsvatten till sluten tank innebär att höga funktionskrav på avloppshantering uppfylls, men det finns många argument som talar emot denna funktionslösning, bla. miljöproblem med buller och luftutsläpp från tankbilstransporter. Toalettvattnet till slutna tankar anses inte vara en långsiktigt hållbar lösning för hela området i Borås stad såvida det inte handlar om vacuumtoaletter.

Det finns en hel del enskilda avloppslösningar för BDT som infiltrerar avloppsvattnet ned i marken. De flesta av dessa anläggningar är tämligen gamla deras funktion bedöms vara nedsatt med risk för förorenig av enskilda brunnar men också reservvattentäkten Ärtingen.

Det finns för kommunen en del kända problem med dricksvattenförsörjningen i Kvarbo-Hästhagen, framförallt med påverkan från ytledes avrinnande orenat avloppsvatten.

Miljönämnden har sedan tidigare bedömt att risk sanitär olägenhet föreligger i Kvarbo-Hästhagen och att området skall anslutas till allmänt VA. Det finns inga nya uppgifter som gör gällande att situationen skulle ha förbättrats sedan beslutet, utan bedömningen kvarstår.

Med hänsyn till skyddet för de enskilda dricksvattenbrunnarna i området samt reservvattentäckten Ärtingen bedöms området falla inom ramen för det kommunala ansvaret enligt § 6 i Lagen om allmänna vattentjänster och VA-försörjningen bör ordnas i ett större sammanhang.

Förslag till beslut

Att Kvarbo-Hästhagen innefattas i verksamhetsområdet för allmänt VA.