



Det här verket har digitaliserats vid Göteborgs universitetsbibliotek och är fritt att använda. Alla tryckta texter är OCR-tolkade till maskinläsbar text. Det betyder att du kan söka och kopiera texten från dokumentet. Vissa äldre dokument med dåligt tryck kan vara svåra att OCR-tolka korrekt vilket medför att den OCR-tolkade texten kan innehålla fel och därför bör man visuellt jämföra med verkets bilder för att avgöra vad som är riktigt.

This work has been digitized at Gothenburg University Library and is free to use. All printed texts have been OCR-processed and converted to machine readable text. This means that you can search and copy text from the document. Some early printed books are hard to OCR-process correctly and the text may contain errors, so one should always visually compare it with the images to determine what is correct.



Rapport

VA

R105:1987

Plan och VA på landsbygden Jönköpingsmodellen

Hans Wallin
Yngve Malmquist

R
ADW

INSTITUTET FÖR BYGGDOKUMENTATION	
Accnr	Plac Ser

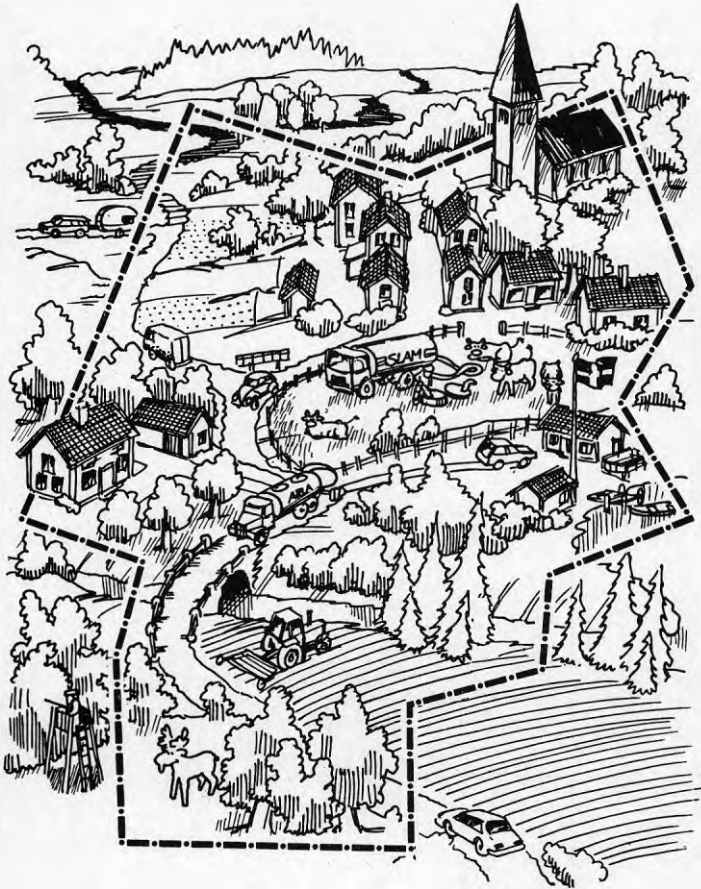
Byggnadsforskningsrådet

R105:1987

PLAN OCH VA PÅ LANDSBYGDEN

Jönköpingsmodellen

Hans Wallin
Yngve Malmquist



Denna rapport hänför sig till forskningsanslag 850153-8 från Statens råd för byggnadsforskning till stadsarkitektkontoret, Jönköpings kommun.

REFERAT

Flertalet kommuner har områden på landsbygden med otillfredsställande plan- och va-förhållanden. Ofta föreligger dessutom ett uttalat bebyggelsetryck, vilket då medför problem både för kommunen och presumtiva byggare.

Rapporten redovisar nya och enklare lösningar av landsbygdens plan- och va-frågor i form av problemlösningar för några genomförda landsbygdsprojekt i Jönköpings kommun. Vidare redovisas exempel från liknande projekt i några andra kommuner som jämförelse.

Med rådande lagstiftning som utgångspunkt diskuteras tillämpningsfrågor av speciellt intresse för landsbygdens utveckling. Avslutningsvis samlar rapporten upp ett antal synpunkter av betydelse när det gäller att anpassa arbetssättet till den enskilda byns specifika problemställningar.

Erfarenheterna från Jönköpingsmodellen kan sammanfattas som ett enkelt och anpassningsbart arbetssätt, där kommunen tillsammans med Ortsbefolkningen genomför plan- och va-lösningar utifrån förekommande lokala behov på landsbygden.

I Byggeforskningsrådets rapportserie redovisar forskaren sitt anslagsprojekt. Publiceringen innebär inte att rådet tagit ställning till åsikter, slutsatser och resultat.

R105:1987

ISBN 91-540-4810-9
Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm
Svenskt Tryck Stockholm 1987

PRESENTATION AV RAPPORTEN

SAMMANFATTNING

1.	INLEDNING	1.
1.1	Bakgrund och förutsättningar	1.
1.2	Bebyggelsestyrning	1.
1.3	Plan och VA-standard - behov av alternativa lösningar	2.
2.	GENOMFÖRDA PROJEKT I JÖNKÖPINGS KOMMUN	3.
2.1	Bakgrund till nuvarande arbetssätt och organisation	3.
2.2	Bunn - lokal förankring, kommunal handläggning	5.
2.2.1	Beskrivning av planförslag	6.
2.2.2	Byggnadslov och fastighetsbildning	7.
2.2.3	Beskrivning av va-anläggning - ny teknik	8.
2.2.4	Samfällighetsbildning enligt anläggningslagen - finansiering och kostnadsfördelning	9.
2.3	Visingsö, Säby - lokal förankring, kommunal handläggning	12.
2.3.1	Beskrivning av planförslag, byggnadslov och fastighetsbildning	12.
2.3.2	Beskrivning av va-anläggning	14.
2.4	Berghem, Skärstad - va-anläggning utan planläggning av området	16.
3.	GENOMFÖRDA PROJEKT I ANDRA KOMMUNER	19.
3.1	Kommunal handläggning och genomförda projekt	19.
3.2	Sammanfattande jämförelse	28.

	Sid
4. TILLÄMPNINGSFRÅGOR	29.
4.1. Kommunomfattande översiktsplan - bygglov och fastighetsbildning utanför detaljplan enligt PBL.	29.
4.2. Fördjupad översiktsplanering - styrmedel för markanvändning och bebyggelseutveckling enligt PBL.	30.
4.3 VA - lagstiftning	32.
4.3.1 VA - lagen eller anläggningslagen ?	32.
4.3.2 Tillämpning av anläggningslagen	33.
5. SAMMANFATTANDE SYNPUNKTER	36.
Bilaga 1 Villkor för gemensamhetsanläggning enl anläggningslagen	38.
Bilaga 2 Gällande skatteregler för samfällighetsförening	39.
Bilaga 3 Principskiss - markbädd och infiltrationsanläggning	40.
Litteratur som använts vid utarbetandet av rapporten	41.

Presentation av rapporten

Rapporten behandlar nya och enklare lösningar av landsbygdens plan- och va-frågor, varvid redovisas problemlösningar för några genomförda landsbygdsprojekt i Jönköpings kommun. Texten är uppbyggd ämnesvis och avhandlar kommunal handläggning, plangenomförande, byggnadslov och fastighetsbildning samt beskrivning av va-anläggningar. Vidare redovisas exempel från några andra kommuner där man arbetar med liknande projekt.

Med rådande lagstiftning som utgångspunkt diskuteras olika tillämpningsfrågor av speciellt intresse för landsbygdens utveckling. Vunna erfarenheter varvas här med synpunkter på hur planering och genomförande av framtida landsbygdsprojekt bör angräpas.

Avslutningsvis samlar rapporten upp ett antal synpunkter av betydelse när det gäller att anpassa arbetssättet till den enskilda byns specifika problemställningar. Som en konsekvens härav vill vi definiera Jönköpingsmodellen som ett enkelt och anpassningsbart arbetssätt, där kommunen **tillsammans** med ortsbefolkningen genomför plan- och va-lösningar utifrån förekommande lokala behov på landsbygden.

Arbetet med föreliggande rapport har genomförts inom Jönköpings kommuns stadsarkitekt- och gatukontor.

En referensgrupp, tillsatt av BFR, har följt projektet och på ett konstruktivt sätt medverkat till dess genomförande. Gruppen har bestått av Jan-Erik Egnell, Statens Planverk, Åke Fleetwood, kulturteknik, KTH och Eidar Lindgren, fastighetsteknik, KTH samt Anders Lind, Statens Naturvårdsverk.

Till stor hjälp har även varit personal i Härryda, Kalmar, Karlskrona, Kristianstad, Varberg, Växjö, Åre och Örebro kommuner som medverkat med underlagsmaterial och synpunkter.

Från Jönköpings kommun har Ingemar Thorsén, stadsarkitekt och Rolf Carlsson, bitr stadsingenjör samt från Nässjö lantmäteri-distrikt Ragnar Johansson, lantmätare, bidragit med många värdefulla synpunkter under utarbetandet av rapporten. Anita Carlson, stadsarkitektkontoret, har skrivit ut rapporten samt ritat kartor. Henry Hane, CCJ Annonssbyrå Huskvarna, har gjort illustrationerna.

Vi vill härmed tacka alla som på olika sätt bidragit till rapporten genom idéer, arbete, konstruktiv kritik och underlagsmaterial.

Jönköping i september 1987

Hans Wallin
(red)

Yngve Malmquist

SAMMANFATTNING

Bakgrund	Flertalet kommuner har områden på landsbygden med otillfredsställande plan- och va-förhållanden. Ofta föreligger dessutom ett uttalat bebyggelsestryck, vilket då medför problem både för kommun och presumtiva byggare.
Problem	Att lösa plan- och va-frågorna på konventionellt sätt med kommunen som huvudman, skulle kräva alltför stora planeringsresurser och medföra orimliga ekonomiska konsekvenser.
Syfte	Projektet syftar till att ge förslag på nya och enklare lösningar av landsbygdens bebyggelse- och va-frågor samt lämpliga arbetsformer i samband härmed. Rapporten vänder sig till kommuner, statliga myndigheter, konsulter och berörda organisationer. Dessutom ska materialet kunna användas i utbildnings- och informations syfte.
Rapporten	<p>Inledningsvis belyses de allmänna nybyggnadsförutsättningarna på landsbygden samt svårigheterna för den enskilde att få bygga utanför planlagt område. För att kunna behålla en levande landsbygd krävs att olika landsbygdsprojekt kan genomföras, vilket bl a innebär behov av att etablera ny bebyggelse. Härvid är det nödvändigt med ett förenklat arbetssätt, främst beträffande kommunala planerings- och genomförande-åtgärder, men även för samråd och information samt egna arbetsinsatser från ortsbefolkningens sida.</p> <p>Rapporten redovisar några genomförda landsbygdsprojekt samt arbetsformer och kommunal organisation i Jönköpings kommun, tillsammans med en jämförande studie av olika projekt i några andra kommuner. Vidare återfinns synpunkter och hypoteser på "Jönköpingsmodellens" tillämpning enligt den nya plan- och bygglagstiftningen och enligt anläggningslagen samt finansierings- och skattefrågor i samband härmed.</p>
Resultat	Sammanfattningsvis kan konstateras att förenklade lösningar av plan- och va-frågor enligt "Jönköpingsmodellen", är ett sätt att till rimliga kostnader och med bibehållande av gällande standard- och miljökrav, väsentligt öka antalet genomförbara landsbygdsprojekt. Härigenom kan den bebyggelseutveckling åstadkommas, vilken är nödvändig för landsbygdens utveckling.

1. INLEDNING

1.1 Bakgrund och förutsättningar

Negativ utveckling

Landsbygden har genom jordbrukets rationalisering fått vidkännas en avsevärd minskning av antalet arbetstillfällen. Effekterna av urbaniseringsprocessen har förstärkts genom en restriktiv attityd i många kommuner mot ny bebyggelse utanför befintliga tätorter. Orsakerna till denna attityd är flera, förutom politiska värderingar har ofta skäl som kommunalekonomi, social service och va-teknik återopats och haft en avgörande betydelse för landsbygdens utveckling.

Behov av planering



Under 1980-talet har bl a turism, rörligt friluftsliv, natur- och kulturvård ökat trycket på kommunernas planering för landsbygden. I många områden har dessutom ett ökat intresse för permanentbosättning i fritidshus medfört akuta planeringsproblem.

Ett bibehållet eller ökat boende av människor i produktiv ålder är ofta ett villkor för att kunna behålla en levande landsbygd med nödvändig basservice och ett öppet odlingslandskap. För att nå detta mål krävs ökade möjligheter att med hjälp av okomplicerade planer och ekonomiskt-tekniskt rimliga lösningar etablera ny bebyggelse.

1.2 Bebyggelsestyrning

Styrmedel

Sedan kommunerna från mitten av 1970-talet allmänt antagit kommunöversikter, har dessa använts som underlag för byggnadsnämndernas prövning av byggnadslovsärenden utanför planlagt område. Med vägledning av antagna riktlinjer och förordnanden bedöms lämpligheten av att ge byggnadslov. I denna bedömning vägs in bl a konkurrerande markanvändningsintressen och förekommande bevarandebestämmelser samt möjligheterna att anordna erforderlig teknisk service. För vissa områden kan finnas fördjupade utredningar i form av antagna områdesplaner eller specialutredningar, vilka redovisar mera preciserade riktlinjer för prövning av byggnadslovsansökningar och fastighetsbildningsärenden. För avgränsade områden gäller i vissa fall detaljplan, innebärande ett definitivare ställningstagande till ev byggnadsåtgärder. På basis av en samlad bedömning i det enskilda byggnadslovsärendet fattar byggnadsnämnden sitt beslut. Om besvär anförs kan beslutet överprövas av länsstyrelsen.

Restriktiv bedömning



Ovan beskrivna förfarande kan synas tillgodose den enskildes intressen och rättssäkerhet på ett objektivt sätt. Inställningen till byggande på landsbygden varierar emellertid ganska kraftigt från kommun till kommun. Inte sällan möts den enskilde av en allmänt restriktiv hållning från kommunens sida, speciellt i

sådana ärenden där konsekvenserna av ett byggande kan upplevas som komplicerade eller svåröverblickbara vid byggnadslovsprövningen. Det kan t ex gälla ökade kostnader för service eller hur va-frågorna ska lösas, såväl tekniskt som genomförandemässigt.

Följden av den restriktiva inställningen blir ofta att människor inte kan bosätta sig där de helst vill bo, att landsbygden avfolkas och att erforderligt serviceunderlag försvinner.

1.3 Plan- och va-standard - behov av alternativa lösningar

För hög målsättning

I samband med komplettering av bebyggelsen i byar och i bebyggelsegrupper utanför planlagt område, ställer kommunerna ofta höga krav på planstandard och utbyggnad av den tekniska servicen. Den lilla byns behov jämföras ofta med den större ortens krav. Följden härav blir att många kanske angelägna projekt inte kan genomföras eftersom totalkostnaderna skulle bli omotiverat höga med hänsyn till nybyggnadens omfattning.

Förenklat synsätt

För att kunna genomföra landsbygdsprojekten krävs i många fall en helt annan syn än tidigare, såväl från berörda myndigheter som från de boende. Härvid kan följande idéer nämnas:



- kommunerna bör införa enklare rutiner och beslutsunderlag för byggnadslovs- och fastighetsbildningsärenden genom att
- ange riktlinjer för byggande i byar utanför planlagt område där bebyggelsestrycket är stort
- utföra planutredningar, alternativt enklare områdesplaner med tillhörande va-utredningar där så behövs
- så långt som möjligt försöka behålla befintliga va-anläggningar genom förbättrings- och kompletteringsåtgärder
- ge de boende möjlighet att bygga och driva gemensamma va-anläggningar i egen regi och härvid tillämpa lokal småskalig va-teknik
- för övriga delar av landsbygden klart **precisera** områdesanknutna riktlinjer för bebyggelseutvecklingen samt att
- anpassa riktlinjerna till en **rimlig kravnivå**, beroende på de lokala förutsättningarna och önskemålen.

Det praktiska arbetet i Jönköpings kommun bekräftar också riktigheten i ovanstående synpunkter.

2. GENOMFÖRDA PROJEKT I JÖNKÖPINGS KOMMUN

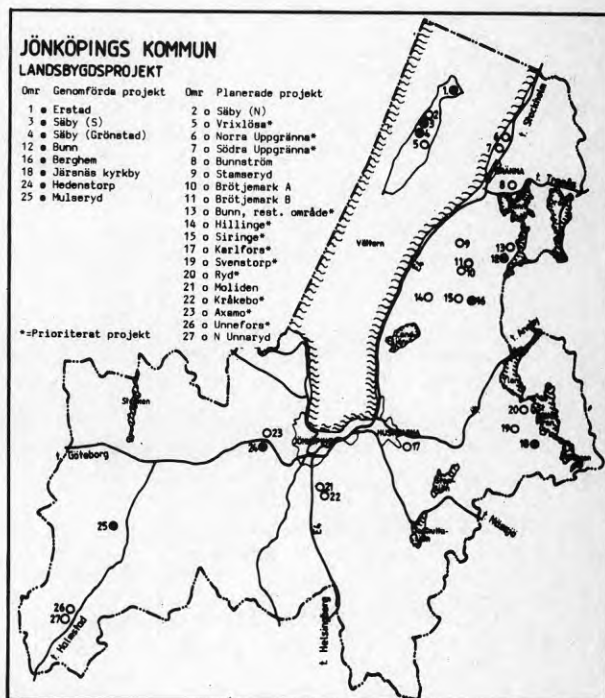
2.1 Bakgrund till nuvarande arbetssätt och organisation

Bebyggelsetryck



Utvecklingsfrågorna för landsbygden och de mindre tätorterna accentuerades i Jönköpings kommun under 1970-talet, främst med anledning av den kraftiga ökning av bebyggelsetrycket som "grönvågrentrenden" medförde. En direkt följd härav blev en icke önskvärd ansamling av byggnadslovsärenden utanför detaljplanlagda områden. Oklarheter beträffande genomförande- och finansieringsfrågor medförde att svårigheterna för den enskilde att få byggnadslov ökade på ett oönskat sätt.

Redan 1975 påtalade dåvarande hälsovårdsnämnden behovet av gemensamma avloppslösningar för ett 25-tal olika bebyggelsegrupper på landsbygden. En åtgärdsinventering visade på orimliga investeringskostnader samt mycket höga drifts- och tillsynskostnader om avloppsfrågan skulle lösas på konventionellt sätt och med kommunen som huvudman. För flertalet områden förelåg samtidigt en önskan från ortsbefolkningen om att få bygga nya bostäder, samtidigt som kommunöversikten pekade på behov av planläggning eller olika typer av utredningar för att klarlägga utbyggnadsmöjligheter, säkerställande av bevarand-intressen etc. I vissa delar fanns även olika typer av nybyggnadsförbud.



VA-grupp

Efter ett antal interna utredningar bildades 1979 - på initiativ av kommunstyrelsen - en speciell arbetsgrupp för handläggningen av landsbygdens plan- och va-frågor. Denna grupp kom att bestå av en representant från vardera gatukontoret, miljö- och hälsoskyddsförvaltningen samt stadsarkitektkontorets planavdelning. I samband med tillsättandet av den sk va-gruppen beslutades även om genomförande av några pilotprojekt, för att vinna nödvändiga erfarenheter av ett annorlunda sätt att angripa landsbygdsproblematiken. Det gällde i första hand att pröva ett arbetssätt utifrån de inledningsvis angivna utgångspunkterna, men även att få erfarenhet av konkreta projekt som en bas för framtida arbete.

Arbetssätt

VA-gruppen gavs stor frihet att föreslå lösningar i nära samarbete med berörda myndigheter och ortsbefolkningen. Jönköpings kommun bekostade erforderligt plan- och projekteringsarbete, medan genomförande och framtida drift av planerade områden och gemensamhetsanläggningar för va förutsattes ske helt i privat regi.

Avrapportering för aktuella arbetsprojekt skedde sedan kontinuerligt till kommunstyrelsens arbetsutskott, medan erforderliga delbeslut i plan- teknik- och miljöfrågor togs i respektive facknämnd. Härigenom blev beslutsvägarna korta samtidigt som nödvändig kommunal förankring ändå fanns av olika principiella ställningstaganden.

I samband med utvärderingen av bl a pilotprojektet Bunn framkom att de förutsättningar va-gruppen arbetat utifrån kommit att innebära en påtaglig förbättring av möjligheterna att bygga på landsbygden. Som en följd härav har förutsättningarna för boende, selsättning och service förbättrats i de aktuella områdena, vilket inneburit ett steg i rätt riktning mot en levande landsbygd.



Ur kommunal synpunkt har det nya arbetssättet - förutom kortare beslutsvägar - kommit att innebära en bättre samordning av berörda förvaltningars arbete och ett bättre utnyttjande av tillgängliga resurser. Härigenom har också möjligheterna ökat att ge bättre information och besked till allmänheten.

2.2 Bunn - lokal förankring, kommunal handläggning

Lokal förankring

Sedan kommunen fattat beslut om att Bunn skulle utgöra pilotprojekt för en samordnad lösning av plan- och va-frågorna, påbörjades diskussioner mellan va-gruppen och ortsbefolkningen om planering, genomförandefrågor samt huvudmannaskap för va-anläggning. Styrelsen för samhällets byalag utgjorde härvid den viktigaste kontaktgruppen. Redan på ett tidigt stadium stod det klart att uppslutningen kring att hitta enkla okonventionella lösningar var stor bland befolkningen. Man var beredd att diskutera eget arbete, privat huvudmannaskap, drift av gemensamma anläggningar etc. Parallellt med detta arbete kontakades berörda regionala myndigheter beträffande planfrågor, avloppsreningskrav och finansieringsformer. I första hand gällde detta länsstyrelsen, vägförvaltningen, länsbostadsnämnden samt olika kreditinstitut.

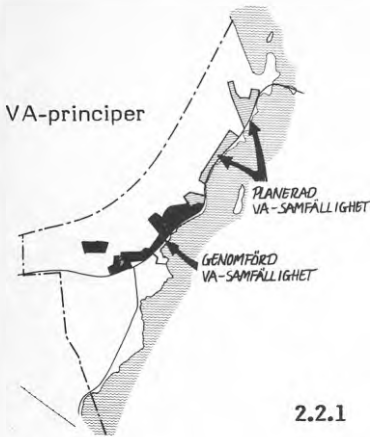


Bebyggelse inom områdesplan för sydvästra stranden av sjön Bunn

Planläggning - principer

Beträffande planfrågan stod det på ett tidigt stadium klart att det var lämpligast med andra planåtgärder än detaljplan. Valet föll på att utarbeta en enklare områdesplan. Samtliga berörda parter bedömde detta som en framkomlig lösning med hänsyn till projek-

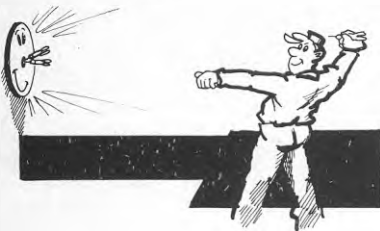
VA-principer



Förutsättningar

Gällande restriktioner

Målsättning - planförslag



tets förutsättningar. Sedan planförslaget remitterats till bl a länsstyrelsens planråd, utställdes det samt antogs sedermera av kommunfullmäktige.

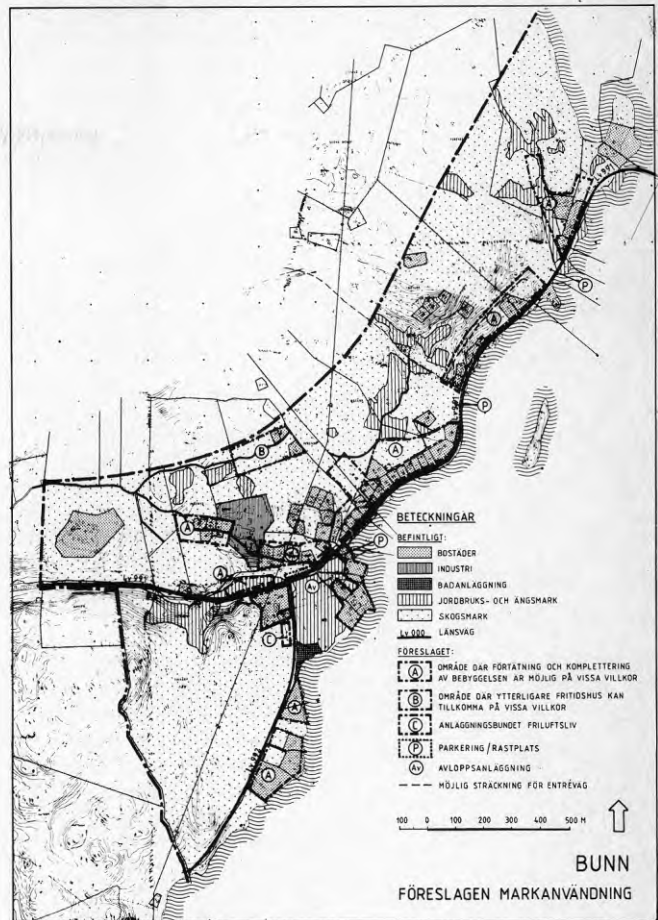
Parallellt med planarbetet projekterades en va-anläggning enligt markbäddsprincipen och med sjön Bunn som recipient. Planområdet uppdelades i tre delområden med hänsyn till topografiska förutsättningar och för att möjliggöra en successiv utbyggnad. Den första anläggningen är i drift sedan några år tillbaka och fortsatt projektering för de två resterande delområdena beräknas genomföras under 1988. I samband med planeringsarbetet prövades och godkändes den använda tekniken av koncessionsnämnden för miljöskydd.

2.2.1 Beskrivning av planförslag

Planen för Bunnns samhälle omfattar ett ca 3 km långt och 500 m brett område längs sjön Bunnns sydvästra strand. Längs sjöstranden och genom hela samhället löper länsväg 991, vilken också förbinder Bunn med E4 och Ölmland. Bebyggelsens tyngdpunkt är orienterad i anslutning till länsvägen och sjöstranden. Totalt finns i dag inom planområdet ca 130 enbostadshus, varav drygt hälften utgör permanentbostäder. Bunnns omgivning utgörs till största delen av skog och igenväxande betesmarker. Något markerat jordbruksintresse finns ej. Dagligvarubutik, sågverk samt en mindre verkstad sysselsätter tillsammans ett 25-tal personer. Närmaste arbetsmarknad av betydelse är Gränna samt i viss mån Ölmland.

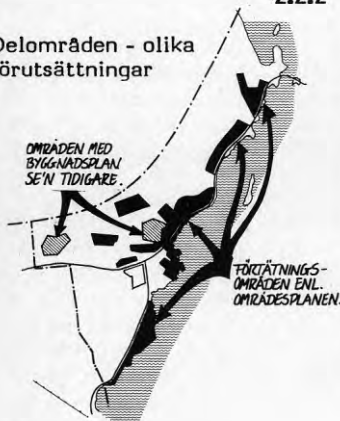
Då planarbetet påbörjades gällde utomplansbestämmelser samt ett flertal restriktioner mot nybebyggelse enligt kommunöversikten. Undantag utgjorde endast Bauerbyn - en stugby för uthyrning - och en mindre grupp fritidshus med byggnadsplan. Möjligheterna att medge nybebyggelse i området var mycket begränsade. Strandskydd, nybyggnadsförbud enligt 86 § byggnadslagen, väg- och utfartsfrågor, avsaknad av fungerande va-anläggningar anfördes som skäl mot att medge dispenser för ny bebyggelse.

Planarbetet gavs en inriktning och målsättning enligt följande. Förslaget skulle avse tidsperioden till år 2000, redovisa framtida markanvändning, områdesanknutna riktlinjer för handläggningen av byggnadslovs- och fastighetsbildningsärenden samt bildandet av erforderliga gemensamhetsanläggningar för va. För att kunna bibehålla ett tillräckligt befolkningsunderlag, arbetstillfällen och befintlig service samt för att kunna genomföra planerade avloppsanläggningar, föreslogs kompletteringsmöjligheter med 1 å 2 hus/år. För huvuddelen av planområdet föreslogs dock ett fastläggande av befintlig markanvändning, främst med hänsyn till natur- och landskapsbildsvärden.



2.2.2 Byggnadslov och fastighetsbildning

Delområden - olika förutsättningar



Planområdet delades in i elva områden med olika riktlinjer, förutom de två byggnadsplanlagda delarna. För befintliga bebyggelsegrupper längs länsväg 991 föreslogs vissa villkor för förtätning. Här genomfördes tidigare nämnda uppdelning av riktlinjeområdet i tre delar för att kunna bygga ut planerade v-anläggningar etappvis. Ytterligare fyra riktlinjeområden medger tillkommande bebyggelse. Gemensamt för ovanstående riktlinjeområden är att inga nya byggrätter ges i planen. Byggnadslovsprövningen sker i stället för varje enskilt fall och med hänsyn till utomplansbestämmelserna, gällande förordnanden och antagna riktlinjer. Planen redovisar att kompletterande åtgärder eller nya gemensamma anläggningar för va kan krävas i samband med byggnadslovet.

Reglering



Allmän orientering

Omfattning och kostnader

Vattenförsörjning

Planens riktlinjer ställer t ex krav på anslutning till gemensam va-anläggning och redovisar hur väganlutning/utfart, tomtstorlek, trädavverkning, byggnadsutformning och anpassning till landskapsbilden kommer att bedömas.

Förhållandet mellan den enskilde som söker byggnadslov och myndigheterna har alltså reglerats. Inom vissa avgränsade områden anger planens riktlinjer att möjligheterna att bygga har ökat väsentligt, medan det för planområdets högre belägna skogs- och ängsområden införts restriktioner mot ny bebyggelse. Här anger riktlinjerna att tillkommande bebyggelse bör medges endast för de areella näringarnas behov. Planen anger dessutom allmänna genomförandesynpunkter till ledning för allmänheten och berörda myndigheter.

2.2.3 Beskrivning av va-anläggning - ny teknik

Enkel teknik, småskalighet, områdesindelningar, och gemensamhetsförvaltning har varit huvudprinciperna vid va-frågans lösning i Bunn. Faktorer som beaktats har dessutom varit naturanpassning, graden av avloppsrening samt skydd av nuvarande och framtida vattenförsörjning.

Vatten- och avloppsanläggningen för Bunn har kostat totalt 975.000 kronor och omfattar ca 1.450 m ledning, 150 m gata samt en avloppsreningsanläggning. Den senare omfattar två slamavskiljare \varnothing 2.500 m m, förprogrammerad helautomatisk pumpstation för avslammat avloppsvatten samt en 750 m² stor markbädd uppdelad i tre st delenheter med kapacitet för 120 personequivivalenter. För erhållande av hög fosforreduktion har markbädden försetts med två skikt aluminiumhydroxid inlagrade i filtersanden. Markbäddens konstruktion som är en teknisk nyhet ger ca 95% reduktion av fosfor och biologiskt syretärande material samt ca 40 % kväveavdrivningseffekt, vilket är jämförbart med ett större konventionellt reningsverk.

Reningsanläggningen omfattar markbädd, pumpstation samt slamavskiljare och kostade totalt 265.000 kronor 1982. Inlagringen av aluminiumhydroxid utgjorde 25.000 kronor av totalkostnaden. Behandlingskostnaden uppgår till ca 0,75 kronor per m³ avloppsvatten eller ca 4-5.000 kronor per år för tillsyn, slamtömning, el och enklare underhåll.

Vid provtagning i befintliga vattentäkter inom området visade några av dessa prov på god vattenkvalité och riklig vattentillgång. Genom att fortsättningsvis utnyttja dessa behövde det föreslagna vattenverket ej byggas. Vattenförsörjningen sker numera gruppvis, via nya ledningar, förlagda i samma rörgrav som avloppsledningarna. Varje vattentäkt förser ett antal fastig-



heter med renvatten. För att ej blanda vatten med olika fysikaliska/kemiska kvaliteter är ledningsnätet försett med avstängningsventiler vid gränserna för varje försörjningsområde.

Områdets topografi, förekomsten av berg samt en i övrigt känslig natur har försvärat valet av lämpliga ledningssträckningar. Målsättningen härvid har varit att undvika pumpning av avloppsvattnet och att er-hålla måttliga läggningsdjup.

Ledningarna har lagts efter naturens förutsättningar snarare än att i första hand förläggas till allmän mark. Detta har medfört låga utförandekostnader genom bl a lägre tjäldjup, kortare servissträckningar och mindre vägyta att återställa. Omfattande ledningssträckor har framdragits över tomtmark. Finplaneringen vid återställning efter ledningsbyggandet har överlåtits på respektive fastighetsägare.

Goda erfarenheter



VA-anläggningen har varit i drift sedan oktober 1982. Systemen har fungerat helt i enlighet med vad som teoretiskt förutsetts. Samfällighetsstyrelsen har visat sig kapabel att svara för anläggningens skötsel och ekonomi. Kommunens fortlöpande engagemang begränsas till beivrande av samfällighetens årsmöten samt kontroll av reningsresultatet en eller ett par gånger per år.

Finansieringsformer



2.2.4 Samfällighetsbildning enligt anläggningslagen - finansiering och kostnadsfördelning

Interimstyrelsen för den blivande va-samfälligheten i Bunn samt Jönköpings kommuns va-grupp arbetade gemensamt för de anvisade målsättningarna. Utöver plan- och va-frågor bearbetades även belänings- och fastighetsfrågor m m. Man enades bl a om att vattenförsörjningen ej skulle ingå i den gemensamhetsförvaltade anläggningen även om vattenledningarna för-lades till samma rörgrav som avloppsledningarna. Inte heller skulle samfälligheten teckna lån kollektivt, utan var och en av fastighetsägarna fick själv välja finansieringsform. Flertalet permanentboende fastig-hetsägare valde att via kommunens förmedlingsorgan teckna statliga lån medan fritidshusägarna anlände affärsbanker eller betalade kontant.

Lånevillkor

Lånen bedömdes som högprioriterade, varför såväl länsbostadsnämnden som affärsbankerna var generösa i fråga om säkerhet, amorteringstid och räntevillkor. Även "mindre bemedlade" fastighetsägare fick låna till vatten och avlopp utan särskild borgen och fastig-hetsägare som tidigare tecknat statliga lån kunde höja dessa.

De fastighetsägare som tecknade statliga lån erhöll 25 års amorteringstid. Det lånebelopp som låg över bottenlån, 25.000 kronor, erhöles med garantiränta, vid detta tillfälle 5,5%. Affärsbankerna beviljade lån med 15-25 års amorteringstid.

Lånebilderna för permanentfastighet med statligt lån utformades i regel enligt följande:

Bottenlån 95% av 25.000 kronor (normalränta).

Egen insats 1.250 kronor.

Garantiräntelån 5.000 kronor (5,5% ränta).

Av dessa 30.000 kronor avsågs 24.000 kronor betalas i anslutningskostnader medan 6.000 kronor utgjorde serviskostnader på egna tomten.

För att kunna påbörja ledningsarbetena tecknade samfällighetsstyrelsen ett byggnadskreditiv i Gränna Sparbank. Jönköpings kommun erbjöd sig att vara borgenär, men detta erbjudande behövde ej utnyttjas. Byggnadskreditivet löstes undan för undan allt eftersom de i samfälligheten ingående fastighetsägarna fick klart med sina lån.

Kostnadsfördelning



För att erhålla en rättvis fördelning av anläggningskostnaderna upprättades ett andelssystem enligt följande regler:

- a) För fritidshus som utnyttjas mindre än 6 månader per år gäller 1/2-andelstal.
- b) För fritidshus som utnyttjas mer än 6 månader per år gäller ett helt andelstal. Om någon bosätter sig permanent i sitt fritidshus äger samfällighetsstyrelsen rätt att begära ökning till ett helt andelstal, varefter motsvarande uttaxering kan genomföras.
- c) För fastighet med 1 lägenhet och permanentboende gäller ett helt andelstal.
- d) För uthyrningsstuga eller ytterligare lägenhet tillkommer ett helt andelstal per uthyrningsenhet.
- e) För tillkommande fastigheter beräknas anslutningskostnaden efter gällande andelstalssystem.
- f) Vid utdelning av överskottskapital fördelas detta efter gällande andelstal.
- g) Driftkostnaderna fördelas efter fastigheternas andelstal liksom uttaxeringen för framtida drift och underhåll.

Vid förrättningstillfället bestämdes antalet andelar till 33 st. Kostnaden per fastighet fastställdes till 24.000 kronor för varje helt andelstal. Den årliga summan för löpande driftkostnader är 300 kronor per helt andelstal och för framtida drift och underhåll uttas ytterligare 300 kronor per år och andelstal.

Tvångsanslutning



Bunn - hur blev det?

Vid förrättningsammansträdet motsatte sig två fritidshusägare att gå med i samfälligheten. Den ene menade sig icke släppa ut någon form av avloppsvatten. Den andre hade en förbränningsstolett och ansåg att det BDT-vatten han släppte ut, ca 20 m från sjöstranden, ej kunde orsaka några sanitära problem. Båda fastighetsägarna valde dock att gå med i den gemensamma va-anläggningen som i dag omfattar 26 permanentbostäder, 15 fritidshus, 2 industrier samt en affärslokal. De fastigheter som tillkommit sedan den ursprungliga samfällighetsbildningen, har med sina anslutningsavgifter betalat tillbaka det lån som möjliggjort en tidigare utbyggnad av ny gata och ledningar för nya byggnadslägen i planområdet.

Bunn är i dag en väl fungerande by på landsbygden. Åtskilliga fastigheter har renoverats, nya har byggts och sågverket har utökats med ett trähyvleri. Den nedläggningshotade affären har rustats upp och kundunderlaget har ökat. Det för samhällets överlevnad nödvändiga generationsskiftet har kunnat genomföras och i dag finns ett tjugotal barn i förskoleåldern.



Ny bebyggelse i naturskönt läge vid sjön Bunn

TACK! FÖR ATT NI
TOG MED OSS I
SAMFÄLLIGHETEN.



Befolkningen har inte framfört några krav på ytterligare kommunal service jämfört med de önskemål man hade före 1982, d v s skolskjuts och bussförbindelse. Däremot har byalaget köpt in en äldre fastighet som gjorts om till "byalagshus" för att fritt kunna disponeras av unga och äldre för olika typer av verksamhet.

Jönköpings kommun har under de gångna åren inte åsamkats några extra kostnader eller andra problem. Kontakten och förståelsen mellan myndigheter och de boende i samhället fungerar på bästa sätt.

2.3 Visingsö, Säby - lokal förankring, kommunal handläggning

Beslut

Sedan Bunnprojektet genomförts och visat ett positivt resultat, beslutade kommunstyrelsens arbetsutskott om att påbörja ett likartat projekt för Säbyområdet på Visingsö.

Inom va-gruppen konstaterades att problemställningarna för Säby var av likartad principiell karaktär som i Bunn, även om områdenas förutsättningar i övrigt skiljer sig från varandra.

Lokal förankring

Eftersom byalag eller motsvarande samrådsorgan saknades i Säby, startade arbetet med ett stormöte, där förslag till arbetsinriktning diskuterades med ordsbefolkningen. Mötet resulterade i en överenskommelse, enligt vilken kommunen och ordsbefolkningen i samråd avsåg att utreda möjligheterna för att komplettera med ny bostadsbebyggelse samt byggande av gemensamma avloppsanläggningar i Säby.

Erfarenheterna från Bunn visade att den kommunala handläggningen med va-gruppen som projektgrupp inneburit fördelar för såväl kommunen som projektet i dess helhet. Samma förfarande kom därför att användas för Säbyområdet samt även för efterföljande projekt med liknande förutsättningar.

2.3.1 Beskrivning av planförslag, byggnadslov och fastighetsbildning

Förutsättningar

Då arbetet med områdesplan påbörjades för Säby fanns en kommundersplan sedan fem år tillbaka för hela Visingsö. Under de gångna åren hade önskemål om att bygga bostadshus samt en otillfredsställande va-situation accentuerat behovet av att närmare utreda dessa frågor. Ev konflikter med jordbruket var dessutom en faktor som måste beaktas.

Målsättning

Målsättningen för planarbetet var att klarlägga framtida markanvändning, redovisa riktlinjer för handläggningen av byggnads- och fastighetsbildningsärenden samt ge förslag till gemensamma va-anläggningar inom området, då sådana helt saknades.

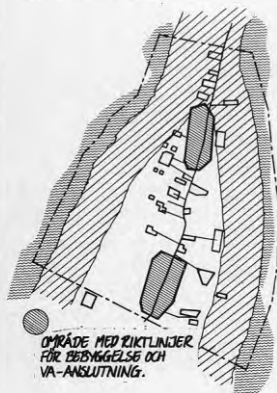
Planförslag

Planförslaget innebär att begränsningar av nybyggnadsmöjligheterna införts, jämfört med kommundersplanen, främst beroende på jordbruksintressena, överväganden beträffande landskapsbilden och anpassning till befintlig bebyggelse. Bebyggelsen ligger spridd i ett öppet odlingslandskap. Jordbruket är småskaligt med bl a en omfattande grönsaksodling.



Bebyggelse inom områdesplan för Säby, Visingsö

Ny bebyggelse



Byggnadslov

Nyttillkommande bebyggelse tillåts i princip endast inom två avgränsade bebyggelsegrupper och som komplettering till befintlig bebyggelse. Särskilda krav ställs härvid på nyttillkommande byggnaders utformning och anpassning till befintlig miljö. Vidare krävs anslutning av tillkommande bebyggelse till planerad gemensam avloppsanläggning. Utfarter bör anordnas via befintliga gemensamma vänganslutningar för grupper av hus. Tomtstorlekar för nya bostadsfastigheter bör anpassas till på platsen rådande förhållanden.

Inom övriga delar av planområdet tillåts endast sådan bebyggelse som är nödvändig för jordbruket och fiskenäringen eller därmed jämförligt behov. Vid byggnadslovsprövningen gäller dessutom samma regler som inom de två områdena för bebyggelsekomplettering enligt ovan.

Efter samrådsförfarande och remiss har planen varit utställd och sedemera antagits av kommunfullmäktige. Formellt innebär det att varje byggnadslovsärende prövas för sig av byggnadsnämnden samt att dispens i vissa fall kan erfordras av länsstyrelsen. Planen redovisar alltså inga byggrätter, utan anger i stället berörda myndigheters grundinställning till att bevilja byggnadslov samt villkoren härför.

Genomförande

Liksom planen för Bunn förutsätter planen för Säby att initiativ till byggande kommer från den enskilde samt att genomförande och drift av gemensamma avloppsanläggningar sker i privat regi och med stöd av anläggningslagen. Intresset att genomföra planerade avloppsanläggningar har varit mycket stort i Säbyområdet. Planförslaget förutsätter två gemensamma avloppsanläggningar enligt markbäddsprincipen. Av dessa har en anläggning inom planförslagets södra utbyggnadsområde färdigställts under 1985. Därutöver har befolkningen i byn Grönstad - belägen i planområdets mellersta delar, där planen endast tillåter nybebyggelse för jordbruket och fisket - byggt en gemensam avloppsanläggning för sin by, något som inte krävdes enligt planen. Sammanfattningsvis kan konstateras att genomförda åtgärder inneburit nya möjligheter att etablera bebyggelse i området, samtidigt som ortsbefolkningen aktiverats på ett konstruktivt sätt.

2.3.2 Beskrivning av va-anläggning

Svårlösta va-frågor

Så länge va-frågorna var olösta var det svårt att erhålla byggnadslov. Den konventionella va-lösning som skisserades innan va-gruppens arbete innebar förutom lokalt ledningsnät i byn även överpumpning av spillvatten till närmaste kommunala förbindelsepunkt, en sträcka på ca 3 km. På grund av de höga åtgärds-kostnaderna per fastighet ansåg sig Jönköpings kommun inte ha råd att avsätta så mycket pengar på ett enda objekt. Kostnadstäckningen i form av anslutningsavgifter blev bara ca 30% av åtgärds-kostnaderna varför arbetet sköts på framtiden.

Tveksamheter kring vattenförsörjningen



Byns vattenförsörjning ansågs speciellt viktig att lösa eftersom den lokala vattentillgången bedömdes som otillräcklig. Avloppsutsläppen i omgivande diken, utan föregående rening, var ett annat problem. Däremot förelåg inget behov av dagvattenledningar.

Följande torrsummer visade dock att byns vattentäcker räcker till kapacitetsmässigt och kvalitativt. Man beslutade då att skjuta frågan om den gemensamma vattenförsörjningen på framtiden. Vidare konstaterades att vissa partier av Visingsös västra strand behövde hållas fri från vattenförorenande utsläpp, för att möjliggöra en framtida vattenförsörjning med sjövattnet.

Genomförd avlopps-lösning i Grönstad

Den gemensamma avloppsanläggningen för Grönstad by blev klar årsskiftet 1983/84. Anläggningen, som omfattar 1.400 m avloppsledningar, två pumpstationer och en markbädd, kostade 232.000 kronor eller 16.000 kronor per permanentbostad och 8.000 kronor per fritidshus. Den årliga driftskostnaden är ca 250 kr/år för permanentbostad och ca 125 kr per fritidshus.

Utformning av avlopps- anläggning



Den utspridda bebyggelsen samt landskapets flacka karaktär försvårade en avloppslösning. Det var inte enkelt att erhålla tillräcklig lutning för att få självrensning av avloppsledningarna. På större djup än ca 1,8 m består jorden av relativt svärschaktad lerskiffer. Däremot var den överlagrande lerjorden lätt-schaktad med en grundvattennivå som ej störde markarbetena.

Den valda lösningen innebar enskilda slamavskiljare vid varje fastighet samt självfallsledningar med ringa lutning för det avslammade avloppsvattnet. Samtliga självfallsledningar utfördes av $\varnothing 110$ mm PVC markavloppsrör med ett minsta läggningsdjup av 1,3 m. Ledningsnätet har försetts med spolbrunnar vid brytpunkterna men har endast ett fåtal konventionella nedstigningsbrunnar. Flertalet fastigheter hade redan godtagbara slamavskiljare. Några fastigheter hade dock slamavskiljare som fick bytas eller kompletteras/tätas.

Självfallsledningarna samlar avloppsvattnet till en lågpunkt med en pumpstation. Denna gavs en speciell utformning för att göra det möjligt att pumpa det avslammade avloppsvattnet. Pumpstationen utrustades med tre grävattenpumpar med ca 5 m tryckledningar till varje bäddenhet. Före pumpstationen sattes en filterbrunn med uppgift att fånga upp eventuella slamrester som annars kunde ge problem i pumparna eller i den efterföljande markbädden.

Varje pump betjänar en bäddenhet i den 240 m^2 stora markbädden och är dimensionerad för ca 9 m^2 avloppsvatten/dygn. Styrningen av eldriften är helautomatisk och fungerar så att två bäddenheter/pumpar är i drift medan en vilar. Viloperioden är 14 dagar varefter elskåpets programverk skiftar så att nästa bädd får vila. Elanläggningen är försedd med larm-lampa för hög nivå, gångtidsmätare och huvudsäkringar, brytare för pumpdrift, hand/automatik m m.

Finansieringsformer

**DET BLIR BILLIGARE
ATT GRÄVA
SJÄLV.**



För att bygga avloppsanläggningen erhöll samfälligheten ett byggnadskreditiv i form av checkkredit vid Föreningsbanken i Gränna. Allt eftersom de enskilda fastighetsägarna fick sina statliga lån klara löstes byggnadskreditivet. Vid anläggandet deltog byns invånare med egen arbetsinsats.

Anläggningen har varit i drift sedan 1983 och har fungerat oklanderligt. Samfällighetens styrelse svarar helt för skötsel och underhåll. På markbädden bedriver en av byns lantbrukare grönsaksodling. Av ökänd anledning infiltreras allt avloppsvatten trots att markbädden ligger helt i lerjord. Den 120 m långa avloppsledning och det 800 m långa dike som rensats upp för att leda bort renat avloppsvatten står torra.



Pumpstation och markbädd i Säby-området, Visingsö. Lagg märke till grönsaksodlingen

Erfarenheter

Totalt omfattar avloppssamfälligheten 13 andelstal fördelade på 10 permanentbostäder och 4 fritidshus. Intrång och markfrågor har reglerats vid en anläggningsförrättning. En ledamot från kommunens va-grupp ingår som adjungerad ledamot i samfällighetens styrelse och deltar i årsmötena.

Samma teknik och arbetssätt har tillämpats även för den under år 1985 färdigställda avloppsanläggningen i södra delen av planområdet. Härvid kan nämnas att kostnadsbild och erfarenheter är i stort lika de i Grönstad by.

2.4 **Berghem, Skärstad** - va-anläggning utan planläggning av området

Allmän orientering

Berghems by, bestående av ett 25-tal fastigheter är belägen ca 15 km norr om Jönköping. Jordbruket ger sysselsättning till flertalet bybor. Landskapet består av stora, öppna odlingsytor. Det är kraftigt kuperat med berg i dagen på de höglänta områdena och mäktiga lerlager på de låglänta partierna. Bebyggelsen är utspridd gruppvis över ett relativt stort område samt fördelat på permanentbostäder, ekonomibyggnader för jordbruket samt några enstaka fritidshus.

Vattenförsörjningen för bebyggelsen i de höglänta partierna har länge varit ett akut problem och merparten av bostäderna har haft mer eller mindre otillfredsställande avloppslösningar. Avståndet till närmaste kommunala ledningsnät är stort och konventionell va-teknik inom området skulle innebära höga investeringskostnader.

Kommunöversikten
tillräcklig

Berghem har en utpräglad gles bebyggelse med lågt behov av nya bostadsetableringar. VA-gruppen har därför ansett att eventuella planfrågor kan anstå.

Utförd va-anläggning

Hösten 1982 sinade vattentäkterna för ett antal fastigheter. De boende vände sig då till kommunens va-grupp för att få hjälp med att etablera nya vattentäkter. Ett nytt försörjningsystem färdigbyggdes till början av år 1983. Kommunens medverkan omfattade tekniska förslag, upprättande av servitutshandlingar och förslag till gemensamhetsförvaltning.

Under 1983 avslutades projekteringen av ett gemensamt avloppssystem. VA-gruppen arbetade även med förberedelser inför samfällighetsbildning, belätningsfrågor m m. För att kunna minimera lägningsdjupen och därmed kostnaderna var det ibland nödvändigt att nyttja tomtmark vid ledningsbyggandet. Genom att även välja åkermark gick det att kringgå många av de talrika bergförekomsterna inom området. Ledningsdimensionerna har också minimerats i kostnadsbesparande syfte. Samtliga självfallsledningar är utförda med markavloppsrör $\emptyset 110 \times 3,3$ m m PVC. Trots att många fastigheter anslutits har inga ledningsstopp rapporterats. Avloppsanläggningen omfattar ca 1.500 m självfallsledningar, två slamavskiljare $\emptyset 1.800$ mm, en helautomatisk pumpstation för avslammat avloppsvatten samt en markbädd på 315 m^2 . En stor del av det avloppsvatten som förs till markbädden infiltreras efter denna.

Anläggningskostnader

Avloppsanläggningen - som togs i drift 1984 - utfördes på entreprenad med gatukontorets representant i va-gruppen som kontrollant. Totala anläggningskostnaden inklusive 80 m bergsprängning uppgick till 325.000 kronor. Detta belopp fördelades på fjorton fastigheter med sammanlagt $15 \frac{1}{2}$ andelstal. För varje helt andelstal fick man betala 23.200 kronor.

Finansieringen ordnades genom att flertalet fastighetsägare valde att söka statliga bostadslån via kommunens förmedlingsorgan. I avvaktan på låneutfallen tecknade interimstyrelsen för samfälligheten byggnadskreditiv i en affärsbank.

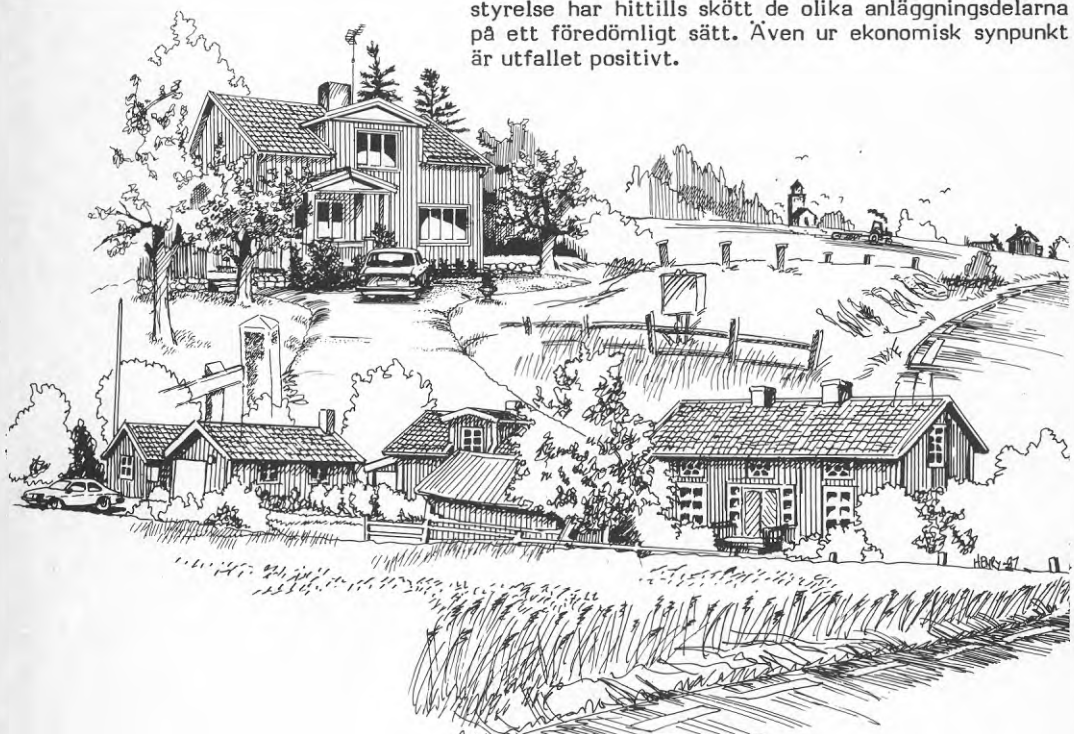
Kommunens medverkande-ansvar

Den genomförda lösningen har visat sig vara ekonomiskt fördelaktigt för Jönköpings kommun. Man har sluppit ett akut va-problem utan andra ekonomiska åtaganden än kommunal planerings-/projekteringsmedverkan och kontroll.

Genom ett förbiseende i programhandlingarna blev en lokal bergförekomst ej redovisad. Detta orsakade en merkostnad på 15.000 kronor. I syfte att klarlägga kommunens projekteringsansvar tillfrågades kommunförbundets jurist, varvid framgick att kommunen har medverkandeansvar vid tillskapande av enskilda va-anläggningar. Med ledning härav erbjöds samfälligheten 5.000 kronor från Jönköpings kommun som vederlag för den merkostnad samfälligheten åsamkats.

Anläggningens funktion och förvaltning

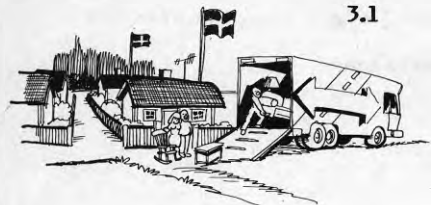
Sedan avloppsanläggningen tagits i drift, har ytterligare två fastigheter anslutits till denna. De anslutningsavgifter som därvid tillkom fördelades på de ursprungliga delägarna. Dessa har på så sätt erhållit 2.000 kronor i återbäring av sin ursprungliga anslutningsavgift, allt enligt samfällighetens beslut. De löpande driftskostnaderna uppgår till 200 kronor per andelstal och år och samma summa avsätts dessutom för framtida drift och underhåll. Anläggningen har hittills fungerat tillfredsställande. Samfällighetens styrelse har hittills skött de olika anläggningsdelarna på ett föredömligt sätt. Även ur ekonomisk synpunkt är utfallet positivt.



Berghems by, belägen i Skärstaddalens jordbruksbygd

3. GENOMFÖRDA PROJEKT I ANDRA KOMMUNER

3.1 Kommunal handläggning och genomförda projekt



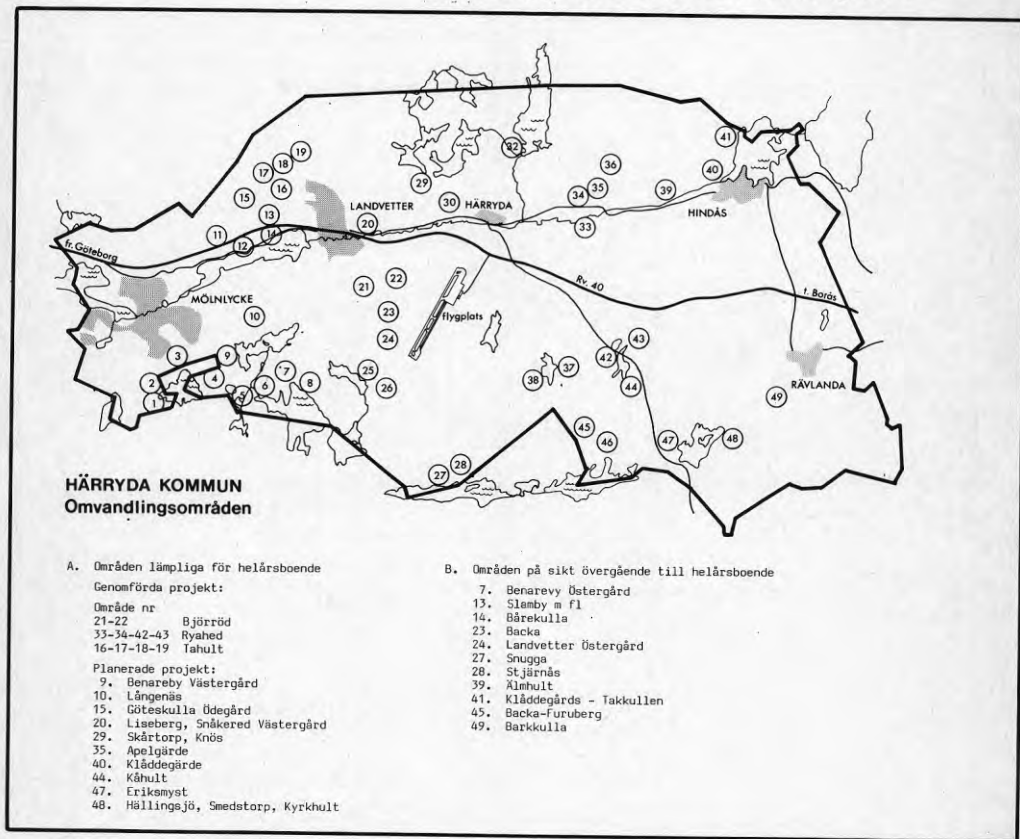
Permanentningstryck
i fritidsområden

För att belysa olika sätt att arbeta med bebyggelse- och miljöfrågor på landsbygden - i kommuner med olika förutsättningar och olika prioritering av frågorna - ges här några sammanfattande exempel på kommunala handläggningsformer och genomförda lösningar.

Inom **Härreda kommun** förekommer en stor permanentning av befintlig fritidsbebyggelse (ca 100 hus/år, totalt finns ca 2.500 fritidshus i kommunen). För att komma tillrätta med de många följdproblemen härav, tillsatte kommunstyrelsen 1983 en arbetsgrupp med uppgift att presentera ett handlingsprogram för att lösa aktuella plan- och miljöfrågor.

Prioritering

Befintliga fritidsområden indelades i angelägenhetsgrupper varvid sådana områden som till stor del bebos permanent eller förväntas bli permanentbebodda inom överskådlig framtid - s k omvandlingsområden - gavs hög prioritet för kommunala åtgärder.



Kostnadsfri kommunal utredning i hög-prioriterade områden

För omvandlingsområdena genomför kommunen i princip erforderligt planarbete och översiktliga tekniska utredningar. Dessa utredningar är kostnadsfria för berörda fastighetsägare inom av kommunstyrelsen prioriterade områden. Bildas kommunalt verksamhetsområde för va-anläggningar, svarar kommunen även för detaljprojekteringen. Tillämpas i stället anläggningslagen för bildande av va-samfälligheter, får ortsbefolkningen själva anlita konsult för erforderlig detaljprojektering samt bestrida uppkommande kostnader. Två områden har genomförts enligt denna princip och ytterligare tre är under utförande.

Områden med lägre prioritet

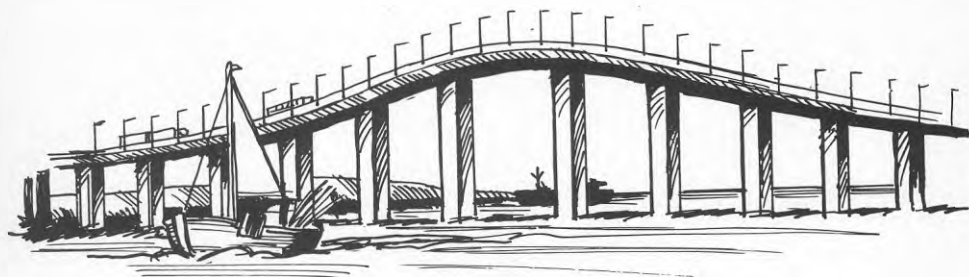
Av kapacitetsskäl anlitar kommunen även konsult för utförande av plan- och va-utredningar i vissa fall. Meningen är att de boende i dessa områden ska betala genomfört utredningsarbete. Hittills har dock kommunen förskottat aktuella konsultkostnader. Två områden har lösts på detta sätt.

Planläggning - tillståndsprövning

För omvandlingsområdena tillämpas byggnadsplan genomgående, medan vissa fritidsområden har byggnadsplan eller ingen detaljplan alls. I sistnämnda fall sker tillståndsprövningen utifrån föreliggande utomplansförutsättningar enligt kommunöversikten.

Inriktning mot ett permanentboende

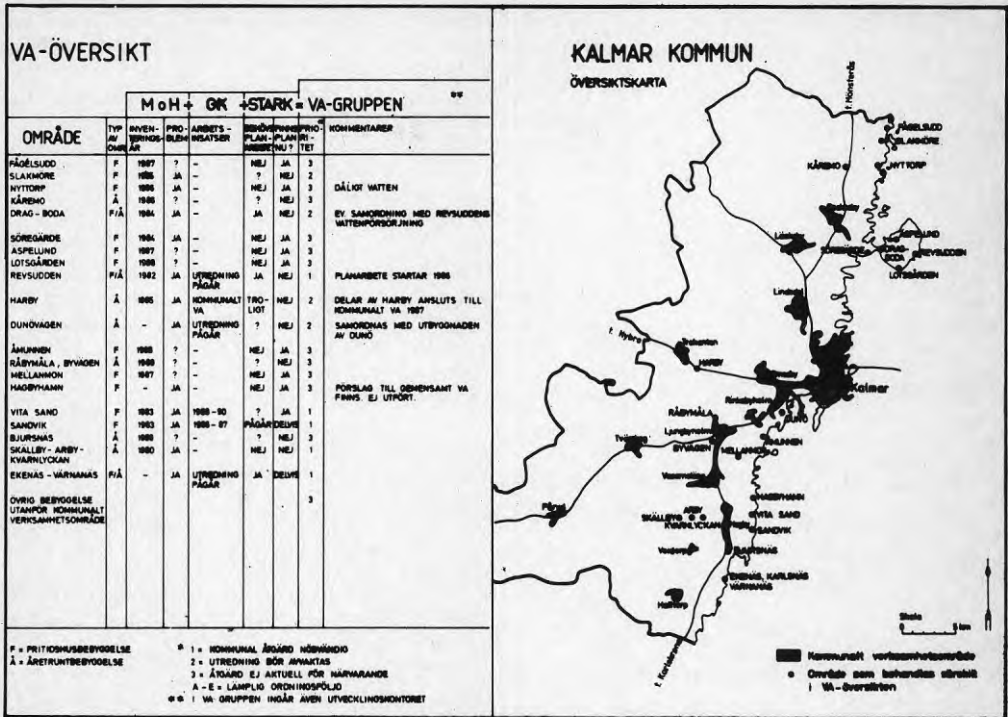
Omvandlingsplaneringen i Härryda kommun syftar till ett helårsboende i aktuella områden. Godtagbar standard krävs för va-anläggningar och vägar intill en rimlig total kostnadsnivå. Bostäder med större byggnadsarea än 70 m² tillåts. Statliga lån utgår även för ombyggnad av fritidshus till permanentbostad, under förutsättning av byggnadsnämndens dispens.



Kustområdena i **Kalmar kommun** består av ett utpräglat odlingslandskap medan inlandet i stora delar utgörs av skogsbygd. Inom bägge landskapstyperna förekommer ett flertal lokala bebyggelsegrupper. Vid kusten finns flera större fritids- och rekreationsområden.

Handlingsprogram

Sedan 1982 bedriver kommunen en verksamhet med lokala va-lösningar på landsbygden, enligt ett kommunalt handlingsprogram. Härav framgår att områden med permanentbebyggelse ska utgöra kommunalt verksamhetsområde, medan fritidsområdenas va-frågor får lösas enligt samfällighetsprincipen.



Arbetsgrupp

Planläggning samt utredning och projektering av va-anläggningar genomförs av en arbetsgrupp med representanter från gatukontor, miljö- och hälsoskyddskontor, utvecklingskontor samt stadsarkitektkontor. Härvid står kommunen för uppkommande plan- och utredningskostnader. I några fall har man haft boendemedverkan under utrednings- och genomförandetiden.

Planutredningar

Byggnadslov och fastighetsbildning genomförs med vägledning av den kommunomfattande översiktsplanen samt en va-översikt. För några områden har upprättats detaljplaner. Kommunens förmedlingsorgan har i några fall medverkat till statliga lån för finansiering av va-kostnaderna.



Karlskrona kommun har en omfattande skärgård med många öar, ofta med bergbunden och kuperad terräng. Kustområdet har en ganska omfattande permanent- och fritidsbebyggelse. Avstånden härifrån till kommunala vatten- och avloppsverk är ofta stort, varför gemensamma lokala va-anläggningar är ett alternativ.

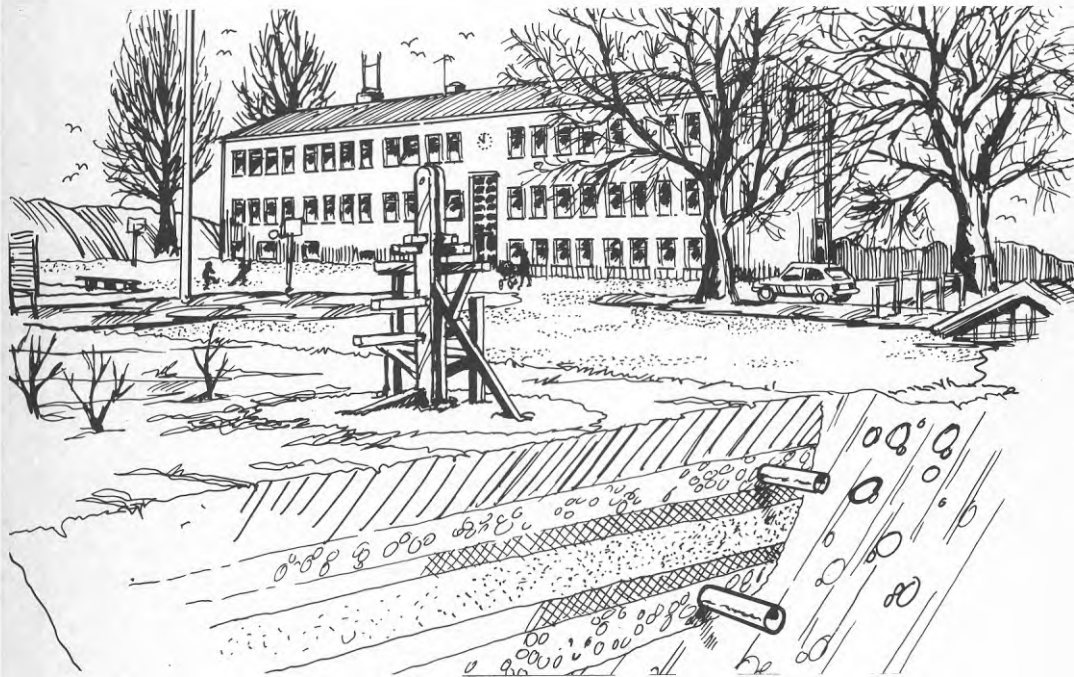
Kommunen har inget formellt handlingsprogram för plan- och va-projekt på landsbygden. Dock sker ett samarbete av informell karaktär mellan berörda förvaltningar. Utöver den kommunomfattande översiktsplanen finns för vissa områden fördjupade planutredningar eller detaljplaner.

Boendemedverkan

I samverkan med de boende inom olika områden har kommunen genomfört lokala va-samfälligheter. Arbetet har även omfattat planfrågor samt fastighetsbildning och byggnadslov. Kommunen har medverkat vid finansieringen av projekten. Byggnadskostnaderna för va-anläggningar har härvid fördelats mellan samfällighetsmedlemmarna enligt andelsprincipen, medan kommunen bekostat projektering och kontroll.

Jordbruksbygd

Landsbygden inom **Kristianstad kommun** består huvudsakligen av en utpräglad jordbruksbygd, vari förekommer bebyggelsegrupper lokaliserade som öar i landskapet. Utefter kusten finns dessutom stora fritids- och rekreationsområden.



Markbäddsanläggning under lekplats vid Skepparslövs skola, Kristianstads kommun

Handlingsprogram

Kommunen har antagit ett handlingsprogram för plan- och va-frågor. Ärendena handläggs härvid på ett relativt informellt sätt. Verksamheten har bedrivits sedan 1977.

Projektering

Landsbygdens va-frågor handläggs och projekteras huvudsakligen av miljö- och hälsoskyddskontoret. Kommunen är oftast huvudman för de större va-anläggningarna. Projektering och byggkontroll bekostas av kommunen. Däremot debiteras sökanden en tillstånds- och prövningsavgift för nya va-anläggningar. Kommunal förmedling till statliga lån förekommer.

Planläggning

Kommunen har förutom kommunomfattande översiktsplan även en va-översikt. För vissa områden har upprättats detaljplaner eller genomförts olika typer av planutredningar.



Kommunalt program

Varbergs kommun arbetar sedan några år tillbaka enligt ett av kommunfullmäktige antaget handlingsprogram för va-frågor inom kustområdet. Där är behovet av åtgärder särskilt påtagligt. Programmet omfattar ett drygt 50-tal områden och byar. Dessutom finns ett antaget handlingsprogram för ett antal orter i inlandet. Kommunens arbetsformer har medfört att två tjänstemannagrupper från berörda förvaltningar arbetar översiktligt med frågorna. Därefter har en prioriteringslista upprättats för aktuella områden.

Samråd och beslut

Utredningsarbetet för ett enskilt objekt startas med översiktliga, planmässiga och tekniska bedömningar, för att sedan resultera i ett principförslag med erforderliga åtgärder. Därefter genomförs ett samrådsförfarande varefter kommunen tillsammans med de boende och eventuella andra sakägare beslutar om genomförande av kommunal eller enskild va-anläggning enligt anläggningslagen.

Kostnadsfri kommunal utredning

Översiktlig va-utredning genomförs av kommunens arbetsgrupper och har hitintills varit kostnadsfri för de boende. Däremot debiteras kostnader för detaljprojektering av enskilda va-anläggningar.

Finansiering

De boende kan välja mellan att anlita kommunen eller konsult. I det sistnämnda fallet förskottar Varbergs kommun erforderliga medel. Upphandling, byggledning och kontroll i genomförandeskedet har kommunen hitintills tillhandhållit kostnadsfritt, medan bygg-, tillsyns- och driftkostnader bestrids av de boende, eventuellt med hjälp av kommunen.

Kommunens förmedlingsorgan har ej medverkat till statlig belåning. Däremot kan kommunen ställa borgen för erhållande av förmånligare lånevillkor.

Genomförda projekt

Hitintills har tre projekt genomförts i Varberg, två med enskilda va-anläggningar enligt anläggningslagen och ett med kommunal va-anläggning. Kostnaderna

Planläggning

Kostnadsfri kommunal utredning och detaljprojektering



Kommunal handläggning - försöksområde

Statlig belåning

Planläggning

Turismen medför en hög nyexploatering

har varierat mellan ca 15.000 till 39.000 kr/fastighet bl a beroende på olika storlek och standard på anläggningarna.

Områdena hade i samtliga fall byggnadsplan vid tidpunkten för genomförandet av va-anläggningarna. Åtgärderna föranledde inga planändringar i de aktuella områdena.

Växjö kommun tillämpar en arbetsmodell, innebärande att fri kommunal utredning och detaljprojektering kan erhållas i samband med bildande av gemensamma va-anläggningar enligt anläggningslagen på landsbygden.

Dessutom lämnar kommunen bidrag för byggande av va-anläggningar utanför kommunalt verksamhetsområde, avseende permanentbebodda fastigheter i grupp eller som enskild bebyggelse. Bidraget uppgår maximalt till 3.900:- för vatten och 3.900:- för avlopp, räknat per permanentbostadshus eller allmännyttig lokal. Däremot betalar de boende förrättningskostnader samt erforderliga tillstånds- och anläggningskostnader i samband med bildandet av eventuella gemensamhetsanläggningar.

Någon formaliserad kommunal arbetsgrupp för handläggning av plan- och va-ärenden på landsbygden har ej bildats. Uppkommande frågor löses under hand mellan berörda nämnder och förvaltningar. Hitintills har genomförts ett mindre område med ett 10-tal fastigheter och ca 30 permanentboende invånare. Gatukontorets förslag omfattar här ny va-anläggning för vilken anläggningskostnaderna kom att uppgå till 340.000:-. Till bilden hör även att ortsbefolkningen deltagit med eget arbete.

Fastighetsägarna i området har erhållit statliga lån via kommunens förmedlingsorgan. Kostnadsfördelningen per fastighet blev därvid ca 34.000:-, minskat med 7.800:- genom de bidragsregler kommunen tillämpar.

Områdets förutsättningar i övrigt var av sådan karaktär att planläggning ej ansågs nödvändigt.

Inom **Åre kommun** har en kraftigt expanderande turism på senare år kommit att medföra en omfattande utbyggnad av stugbyar, hotellanläggningar samt övriga typer av fritidsanläggningar med åtföljande service. I de stora turistorterna som Åre-Duved och Storlien upprättas detaljplan för alla nybyggnadsprojekt samt finns kommunala va-anläggningar av konventionell typ.



Landsbygdsprojekt

För mindre områden på landsbygden tillämpar man lokal småskalig va-teknik med infiltration eller markbäddar. Härigenom kan anläggnings- och driftskostnader hållas på en låg nivå samtidigt som ett tillfredsställande reningsresultat erhålls. En annan väsentlig fördel är att anläggningarnas kapacitet enkelt kan anpassas till förekommande säsongvariationer.

Kommunal planering

Med kommunöversikten - och för vissa kommundelar antagen områdesplan - som planeringsunderlag, upprättas byggnadsplaner för nyexploateringsområden. Genom exploateringsavtal regleras projektens finansieringsvillkor samt övriga genomförandeåtgärder av betydelse för planerade gemensamhetsanläggningar. Planläggning och projektering genomförs i den takt som behovet aktualiseras för ett visst område.

Byggnadsplan och småskalig va-teknik

För områdena Storvallen och Lilltevedalen, belägna vid E75 och inom områdesplan för Storlienområdet, har upprättats byggnadsplaner.

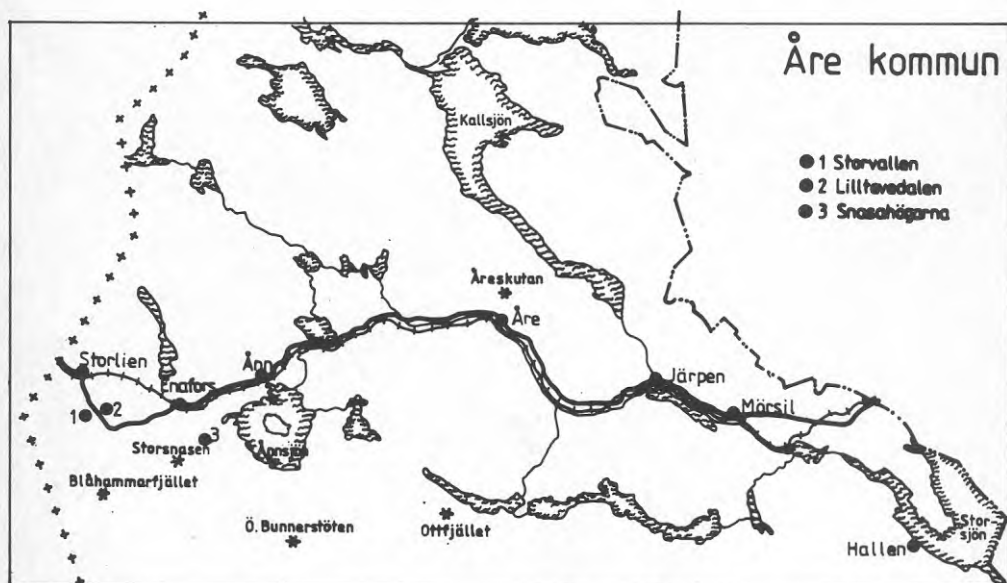
Bebyggelsen i Storvallen består av Storvallens stughotell med ca 400 bäddar, Storvallsgårdens turistanläggning med husvagnscamping samt av ett 40-tal enbostadshus, fördelade på lika delar permanent- och fritidsbebyggelse. Kommunen är huvudman för områdets va-anläggning, vilket utgörs av gemensam vattentäkt och infiltrationsanläggning. Avloppsanläggningen består av fyra sammankopplade infiltrationsdammar som kan kombineras efter behov. Härigenom uppnås stor flexibilitet beträffande anläggningens kapacitet, vilket är av betydelse med hänsyn till såväl förekommande belastningsvariationer som till reningsresultatet. Drifterfarenheterna är mycket goda. Även ekonomiskt sett är anläggningen förmånlig, då den totala byggnadskostnaden stannade vid ca 300.000:-kr.



Området Lilltevedalen omfattar ett 50-tal privata fritidshus. Här har genomförts en gemensam va-anläggning enligt anläggningslagen, bestående av vattentäkt samt markbädd för BDT-vatten och med ett intilliggande myrområde som recipient. Inom området tillåts alla förekommande typer av TC. Belastningen på anläggningen är hög under vissa perioder. Erfarenheterna visar genomgående på ett bra reningsresultat till rimliga kostnader. Markbäddens konstruktion medger ett växelvis utnyttjande av olika bäddsektioner.

Snasahögarnas fritidsområde är beläget i fjällterräng och består av ca 140 privata fritidshus. För området har upprättats byggnadsplan. Gemensam va-anläggning har genomförts för området enligt anläggningslagen. Anläggningen omfattar vattentäkt och infiltrationsanläggning bestående av fyra sammankopplade enheter. Anläggningen är hårt belastad under vårvintern, medan den i övrigt har låg belastning. Driftserfarenheterna från området är goda.

För de två sistnämnda områdena uppgick anslutningskostnaderna till drygt 15.000,-/fastighet, motsvarande en total kostnad på ca 500.000,-/anläggning.



Arbetsformer

Här redovisade nyexploateringsområden har planlagts och exploaterats inom ramen för Åre kommuns normala organisations- och arbetsformer, dock med en småskalig, lokalt anpassad va-teknik. Frågor som bebyggelse- och ägarförhållanden har varit avgörande när beslut tagits om kommunalt eller privat huvudmannaskap för va-anläggningar. Dessa frågor har i regel avgjorts i samband med att exploateringsavtal upprättats.

Åtgärder i befintlig bebyggelse

För stugbyn Solbringen i Åre tätort har en äldre byggnadsplan med gles exploatering upphävts. Samtidigt har kommunen upprättat en ny byggnadsplan, vilken medger delning av områdets befintliga stugtomter, så att dubbelt så många byggrätter erhålls. Åtgärderna har genomförts i nära samråd med fastighetsägarna, varvid stugägareföreningen bekostade projektering av va-anläggning för anslutning till Åres kommunala nät. Plankostnaderna reglerades i åtföljande exploateringsavtal.

För närvarande består bebyggelsen av två tredjedelar fritids-, och en tredjedel permanenthus. Erfarenheterna av projektet är goda, varför kommunen planerar liknande åtgärder för ytterligare områden.

Översiktlig planering

Örebro kommun har genomfört en översiktlig planutredning i form av sk områdesriktlinjer för Ekeby-Almby, beläget ca 6 km öster om Örebro och invid Hjälmarens. Bakgrunden till arbetet var bl a otillfredsställande va- och trafikförhållanden samt ett visst bebyggelsestryck. Området omfattar ca 300 bostadshus varav ca 100 är permanentbebodda. Bebyggelsen är belägen i områdets strandzon samt längs en länsväg.

Kommunalt beslut



Det översiktliga planarbetet tar fasta på intentionerna i kommunstyrelsens beslut 1981, innebärande i stort sett bibehållande av nuvarande markanvändning, men med möjligheter till om- och tillbyggnadsåtgärder av befintlig bebyggelse. Villkor härför är dock att bland annat va- och trafikfrågor kan lösas på ett godtagbart sätt. Utredningen föreslår gruppvisa lösningar för vatten och/eller avlopp. Avloppet förutsetts kunna tas om hand i infiltrationsanläggningar. Områdesplan antogs av kommunfullmäktige 1985.

Detaljplan

För områdets bebyggelseätare delar erfordras detaljplanläggning för fastläggande av markanvändning och byggrätter samt erforderliga åtgärder för vägar och va. Hitintills har ingen detaljplanläggning skett.

Inom ett försöksområde med ett 30-tal fastigheter i områdets centralare delar kring länsvägen har principerna för va-lösning enligt ovan prövats. Sålunda har från två bergbore brunnar tv ca hälften av delområdets fastigheter anslutits via gemensamma ledningar. I förekommande fall har sedan avloppet för enskilda fastigheter nyanlagts eller förbättrats, huvudsakligen som infiltrationsanläggningar. I några fall har anlagts markbäddar med gemensamt utlopp. Efter hand kan återstående fastigheter -huvudsakligen fritidshus - inom gruppen anslutas. Efterföljande detaljplanläggningens huvudsyfte är att redovisa största tillåtna byggrätter för permanentboende respektive fritidsboende med utgångspunkt från hur va-frågan kan lösas.

Kommunal handläggning

Hittillsvarande arbete har bedrivits av en kommunal arbetsgrupp och i nära samråd med de boende. Bl a har frågor beträffande va-systemets principiella och tekniska utförande varit föremål för ingående diskussioner liksom möjligheterna att tillämpa anläggningslagen.

Under senaste året har diskussioner förts med representanter för ytterligare fyra delområden. Tyvärr har det visat sig att infiltrationsmöjligheterna är sämre än vad som kunde bedömas inledningsvis. Samtidigt kräver länsstyrelsen - för att undvika gödningsrikt vatten i Hjälmarren - att användningen av markbäddslösningar ska begränsas.

Finansiering

Kommunen bekostar erforderlig rådgivning och planarbete medan de boende får finansiera projektering och byggande av va-anläggningar. Kommunens förmedlingsorgan har ej medverkat till statlig belåning för genomförda anläggningar.

3.2 Sammanfattande jämförelse

Nedan lämnas en kort sammanfattning över redovisade landsbygdsprojekt. I vissa delar har generaliseringar gjorts för att erhålla adekvata jämförelser. Tabellen ska därför uppfattas som en översiktlig sammanställning av ett antal principfrågor de aktuella kommunerna emellan.

	Kommun	J Ö N K Ö P I N G			HÄRRYDA	KALMAR	KARLSKRONA	KRISTIANSTAD	VÄRBERG	VÄXJÖ	ÄRE	ÖREBRO
		Bunn	Bergshem	Säby								
Övergripande politiska beslut	Kommunalt handlingsprogram	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nej	Ja	Ja	Nej	Nej	För vissa områden
	Kommunalt arbetsgrupp	---	---	---	---	---	Informellt	Informellt	---	Informellt	Informellt	Ja
	Verksamhetsplan påbörjad år	1980	1983	1982	1983	1982	1982	1977	1983	1983	1975	1981
Planfrågor	Grundläggande översiktlig planering	Ja	Nej	Ja	För vissa områden	För vissa områden	Nej	För vissa områden	Ja	Nej	För vissa områden	För vissa områden
	Detaljplan	Nej	Nej	Nej	---	---	Ja	---	---	---	Ja	Nej
	Byggrätt och fastighetsbildning	Särskild prövning	Särskild prövning	Särskild prövning	Särsk. pröv. all. detaljplan	Särsk. pröv. all. detaljplan	Särsk. pröv. all. detaljplan	Särsk. pröv. all. detaljplan	Enl. detaljplan	Särskild prövning	Enl. detaljplan	Särskild prövning
	Boendemedverkan	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
va-frågor	va-översikt	Informellt	Informellt	Informellt	---	---	För vissa områden	---	---	---	Nej	Nej
	Vattensanläggning ent. Ål	Delvis	Delvis	Nej	För vissa områden	Nej	För vissa områden	---	---	Ja	Ja	---
	Avloppsanläggning ent. Ål	Ja	Ja	Ja	---	---	---	---	---	---	---	---
	Kommunalt/privat anläggning	Privat	Privat	Privat	Kommunalt/privat	Kommunalt (privata plan)	Privat	Kommunalt/privat	Kommunalt/privat	Privat	Kommunalt/privat	Privat
Finansiering	Kommunalt projektering	Ja	Ja	Ja	För kommunala anläggningar	Ja	Ja	Ja	För vissa områden	Ja	Delvis	För vissa områden
	Projekt- och kontrollkostnader	Kommunen	Kommunen	Kommunen	Kommunalt/privat	Kommunen	Kommunen	Kommunen	Kommunen	Kommunen	Kommunen	Kommunalt/privat
	Byggekostnader	Statliga lån	Statliga lån	Statliga lån	Statliga lån	Statliga lån	Banklån	Statliga lån	Statliga lån	Statliga lån	Banklån	Banklån
Kommunala subventioner	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Ja	Nej	Nej	

4. TILLÄMPNINGSFRÅGOR

4.1 Kommunomfattande översiktsplan - bygglov och fastighetsbildning utanför detaljplan enligt PBL

Prövningsgrunder

Prövningssystemet enligt plan- och bygglagen (PBL) för bygglov- och fastighetsbildningsärenden har en principiellt likartad uppbyggnad som det förut rådande systemet. Det innebär att bygglovprövning utanför planlagt område kommer att göras med vägledning av den kommunomfattande översiktsplanen och med stöd av övrig tillämplig lagstiftning.

Beslutsunderlag

Översiktsplanen ska ange förekommande allmänna intressen, riksintressen samt grunddragen för mark- och vattenanvändning samt bebyggelseutveckling. Planen ska även ange hur riksintressen avses bli tillgodosedda samt var fortsatt utredning och planläggning behöver genomföras.

**VA BASKUNSKAPER ÄR EN FÖRUT-
TNING FÖR RATIONELLA ARBETS-
ODER OCH BRA
BESLUT!**



Slopadet av tätbebyggelseförbudet, nybyggnadsförbudens upphörande samt förändringar i bygglovplikten kommer att medföra ökade krav på kommunerna att ta fram aktuella och väl genomarbetade beslutsunderlag för såväl tillståndsärenden som för olika typer av planöverväganden.

Enklare genomförande

När det gäller landsbygdens planeringsbehov och prövningen av bygglov- och fastighetsbildningsärenden utanför planlagt område, kan det vara av intresse att arbeta enligt de i rapportens inledning angivna utgångspunkterna. En tillämpning av fördjupad översiktsplan med lokala va-anläggningar och enkla projektanpassade arbetsformer typ "Jönköpingsmodellen" är arbetsbesparande. Förfarandet ökar även den enskildes möjligheter att få genomföra olika typer av nybyggnadsprojekt på ett sätt som är förenligt med PBL. Beträffande handläggningen av fastighetsbildningsärenden innebär den nya lagstiftningen att samma arbetssätt kan tillämpas som före PBL. I sammanhanget kan dock nämnas att byggnadsnämnden får vetorätt mot fastighetsbildningsåtgärder utanför planlagt område samtidigt som vissa lättnader införs i samrådsförfarandet mellan fastighetsbildningsmyndigheten och byggnadsnämnden.



**VI SKA TILLVARATA ALLA MÖJLIGHETER
ATT FÖRENKLA, FÖRBÄTTRA OCH INFORMERA!**

Information

I samband med övergången till PBL är det viktigt med ett kommunalt informationsmaterial som i första hand riktar sig till den bygglovsökande och som informerar om nyheterna betr bygglovplikten samt om lokala förutsättningar i samband härmed, exempelvis vilka områden som utgör s k samlad bebyggelse. Likaså är det angeläget att kommunerna informerar om hur man i den kommunomfattande översiktsplanen avser att genomföra sådana planeringsåtgärder, vilka kommer att påverka den enskildes möjligheter att bygga utanför planlagt område. Det kan exempelvis gälla områden där lokala förändringar av bygglovplikten kommer att införas genom områdesbestämmelser eller genom detaljplanläggning.

Övergångsbestämmelser



Slutsats

**VI ANPASSAR PLANERINGEN
TILL PBL!**

4.2

Fördjupad planering
enl PBL för kompli-
cerade områden

Tätbebyggelseför-
budets upphörande
kräver bättre plane-
ringsunderlag

Översiktsplan/områdes-
best - en anpassningsbar
arbetsform

**DET ÄR
VIKTIGT ATT
TA RÄTT
GREPP!**



Senast den 1 juli 1990 ska alla kommuner ha antagit en aktuell kommunomfattande översiktsplan. Fram till denna tidpunkt kan befintligt översiktligt planmaterial som godkänts av kommunfullmäktige - exempelvis kommunöversikt och områdesplaner - användas bl a vid beslut i tillståndsärenden utanför planlagt område. Detsamma gäller även för beslut om upprättande av områdesbestämmelser och detaljplan. En förutsättning härför är dock att beslutsunderlaget är aktuellt och förenligt med målsättningarna i kommande översiktsplan enligt PBL och naturresurslagen (NRL). Rapportens arbetsätt - med områdesplanering och lokala va-anläggningar - kan alltså användas på liknande sätt som tidigare efter PBL:s ikraftträdande.

Fördjupad översiktsplanering - styrmedel för markanvändning och bebyggelseutveckling enligt PBL

Den översiktliga planeringen för delar av kommunen bör bedrivas enligt de former PBL anger för översiktsplanen. För att planen för ett begränsat område ska kunna ingå som en del i den kommunomfattande planeringen är det betydelsefullt att sambanden mellan planeringen för delområden och övriga delar av kommunen framgår tydligt.

Slopandet av tätbebyggelseförbudet kommer att kräva ett bättre underlag för bygglovprövning utanför detaljplan eftersom kommunen måste motivera sin inställning utifrån 2 kap PBL. I områden med komplexa planeringsförutsättningar kan det innebära att fördjupade studier måste göras och i vissa fall också att översiktsplan för området kan behöva antas.

Beroende på olika områdets förutsättningar kommer behovet av planeringsåtgärder och åtföljande skyddsformer att variera från fall till fall. Det är då av betydelse att den fördjupade översiktsplaneringen enligt PBL kan genomföras utifrån olika ambitionsnivåer. I byar och områden med relativt okomplicerade förhållanden eller med ringa bebyggelsetryck borde underlag till den kommunomfattande översiktsplanen i form av enklare planutredningar eller så kallade översiktliga bedömningsunderlag - enligt tidigare kända manér - vara tillfyllest som beslutsunderlag för tillståndsärenden och genomförande av olika regleringsbeslut. När det gäller områden med mer komplicerade förhållanden, genomförs i stället en fullständigare översiktsplanering.

Aktuella områdesplaner antagna före PBL - ev med rekommendationer för bygglov och fastighetsbildning - kan således ligga till grund för områdesbestämmelser, för delar av eller för hela planområdet, beträffande sådana frågor kommunen avser styra med bindande verkan (5 kap 16 § PBL). Ett krav är emellertid att åt-

gärderna i områdesbestämmelserna syftar till att säkerställa översiktplanens intentioner eller är i enlighet med nämnda plan. Samma möjligheter finns givetvis även för områdesbestämmelser i kombination med översiktsplaner som antas efter 1 juli 1987. Härvid föreligger dessutom fördelen av att redan under planarbetet kunna ta ställning till omfattningen av eventuella områdesbestämmelser. Genom möjligheten att kombinera olika typer av planrekommendationer och bindande områdesbestämmelser, ökar förutsättningarna för en bättre anpassning av styrmedlen till olika planområdets behov.

Förändringar i bygglovplikten

Vid upprättande av översiktsplan är det viktigt att tänka igenom förändringarna i bygglovplikten samt begreppen samlad respektive sammanhållen bebyggelse. För ny sammanhållen bebyggelse föreligger krav på detaljplaneläggning. För områden som ej ingår i s k samlad bebyggelse föreligger bygglovsbefrielse för ombyggnader och mindre tillbyggnader av en- och tvåbostadshus. Vidare omfattas vissa typer av anläggningar generellt av bygglovkrav inom hela kommunens område.

Ökning resp minskning av bygglovplikten för begränsade områden

Kommunen har dock möjlighet att genom detaljplan eller områdesbestämmelser, helt eller delvis, bygglovsbefria exempelvis nämnda typer av anläggningar inom begränsade områden. På liknande sätt gäller även att bygglovplikten kan ökas inom begränsade områden med exempelvis starka bevarandebestämmelser eller särskilt värdefull bebyggelse. Utanför detaljplanelagt område gäller även generellt att byggnadsnämnden inte kan neka bygglov för kompletteringsåtgärder om de uppfyller kraven i PBL och nya kommande föreskrifter.

FRITT FRAM, HURRA!

ALLT KRÄVER BYGGLOV, PUH!!



Nybyggnadsförbudens upphörande

I och med att nybyggnadsförbudet upphör för områden med behov av detaljplaneåtgärder, uppkommer behov av att reglera bygglovplikten för vissa områden. Är förhållandena sådana att byggnadsnämnden beslutar om anstånd med avgörande av bygglov till dess planarbete genomförts kan kombinationen översiktsplan/områdesbestämmelser vara ett alternativ till detaljplan, speciellt för områden med måttligt bebyggelsestryck och där kommunen kanske avser att ej vara huvudman.

Snabbare planprocess

Vid upprättandet av områdesbestämmelser kan s k - enkelt planförfarande övervägas (5 kap 28 § PBL), vid relativt okomplicerade förhållanden - för att erhålla en snabbare planprocess. Tidsvinsten beror huvudsakligen av begränsningar i samråds- och utställningsförfarandet.

Olämplig permanentning av fritidsbebyggelse



Områdesbestämmelser kan även användas då risk för olämplig permanentning av fritidsbebyggelse föreligger utanför detaljplanlagt område. Är förhållandena av akut karaktär sedan nybyggnadsförbuden upphört eller är det av andra skäl inte aktuellt att upprätta detaljplan, kan i stället områdesbestämmelser antas om största tillåtna byggnadsyta för fritidshus, eventuellt i kombination med ett anståndsbeslut och via s k enkelt planförfarande. Härigenom kan kommunen snabbt motverka en önskad permanentbosättning, samtidigt som eventuella beslut beträffande kostnadskrävande gemensamhetsanläggningar och huvudmannaskapsfrågor kan skjutas på framtiden. I ett senare skede kan kommunen upprätta en fördjupad översiktsplan för att närmare belysa framtida markanvändning, bebyggelseutveckling och övriga genomförande-frågor.

4.3 VA-lagstiftning

4.3.1 VA-lagen eller anläggningslagen?

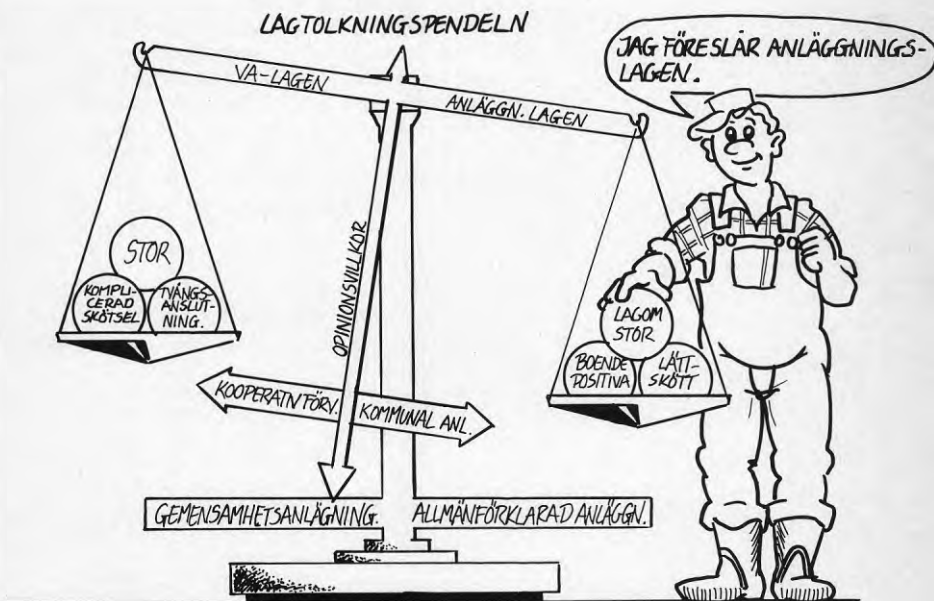
Av 2 § i "Lagen om allmänna vatten- och avloppsanläggningar" (VAL) framgår att kommunen har skyldighet att "sörja för eller tillse" att en allmän va-anläggning kommer till stånd om det med hänsyn till den allmänna hälsovården är motiverat att va-frågan löses i ett större sammanhang. En anläggning inrättad enligt VAL utgör "allmän va-anläggning" - oavsett storlek och oavsett om s k verksamhetsområde blivit fastställt eller ej. Huvudman för allmän va-anläggning är i vanliga fall kommunen.

Ett alternativ till allmän va-anläggning med kommunen som huvudman, är gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen (AL). Sådan förvaltas av ägarna till de fastigheter som har del i ("är anslutna till") anläggningen. Gemensamhetsanläggningen inrättas genom förrättning vid fastighetsbildningsmyndighet. Initiativrätten tillkommer i normala fall fastighetsägare och byggnadsnämnd. Förrättningsmannen skall pröva ett flertal villkor till skydd för enskilda och allmänna intressen (jämför bilaga 1).

I vilka situationer är det lämpligt med en gemensamhetsanläggning? Flera faktorer spelar in, vilket illustreras av tyngderna i respektive vägskäl i vidstående figur. Anläggningens storlek och tekniska utförande samt attityderna hos de boende är viktiga faktorer.

De tekniska systemen skall fungera under lång tid framöver, vilket påverkar valet mellan gemensamhetsanläggning och allmän va-anläggning. Man bör därför inte låta sig förblindas av entusiasm och kunnande hos

de som för tillfället bor i området. Samtidigt skall man beakta att lagen om förvaltning av samfälligheter bidrar till framtida stabilitet i skötsel och tillsyn (se nedan). (Notera att det är fastigheterna - ej ägarna - som är i rättsligt avseende anslutna till anläggningen).



4.3.2 Tillämpning av anläggningslagen

Vid tillskapande av en va-anläggning utanför tätortssystemen, avsedd att inrättas enligt AL, bör denna ej utföras kvalitetsmässigt sämre än en kommunal anläggning. Det är därför viktigt med kommunal granskning av ritningsförslaget, dimensionering och mark-/byggnadskontroll för att få en fullgod teknisk funktion. Utförandet av anläggningen bör ej ske förrän anläggningsbeslutet vunnit laga kraft och samfällighetsföreningen registrerats hos länsstyrelsen.

Ofta ställs frågan: "Är det inte stor risk att kommunen får överta anläggningen därför att föreningens styrelse ej är kapabel att sköta den?" I verkligheten torde detta vara ett sällsynt förhållande. Kommunen har inte automatisk skyldighet att omhänderta en icke fungerande gemensamhetsanläggning. Enligt 35 § i lagen om förvaltning av samfälligheter åligger det samfällighetsstyrelsen att ta initiativ att gemensamhetsanläggningen åtgärdas. Länsstyrelsen har också enligt 31 § nämnda lag detta lagrum möjlighet att utse en eller flera nya medlemmar i samfällighetsstyrelsen samt även sätta in egna representanter i denna.

Å andra sidan är det ingen större katastrof om en kommun skulle se sig skyldig att överta en icke fungerande gemensamhetsanläggning. De stora basin-vesteringarna är redan gjorda och vid övertagandet finns det möjlighet att reglera de ekonomiska villkoren.

En va-anläggning som tillskapats i enlighet med AL och som förvaltas av en samfällighetsförening, vilken registrerats hos länsstyrelsen kan ej utan vidare avvecklas. Upphör verksamheten av det skäl att nyttigheten ej längre behövs bör dels anläggningsbeslutet upphävas av fastighetsbildningsmyndigheten, dels samfällighetsföreningen upplösas. Vid avvecklingen skall anläggningen/anläggningarna tas bort och utrymmet återställas i tjänligt skick, om inte annat överenskommes samt eventuella ekonomiska förpliktelser regleras.

Markåtkomst och ersättning

Framtida rätt till utrymme för ledningar, reningsanläggningar m m tryggas genom beslut vid anläggningsförrättningen. Huvudregeln vad gäller den ekonomiska kompensationen är att markägaren skall erhålla ett engångsbelopp. Ofta är dock såväl markägare som samfällighetsförening eniga om att årlig ersättning är att föredra. Enligt 16 § AL finns möjlighet till överenskommelse om att ersättning skall betalas på annat sätt än som engångsbelopp. Förutsättningen är dock att eventuella fodringsägare ger sitt medgivande.

Allmänförklaring av gemensamhetsanläggning?

I VAL finns regler om att enskilda va-anläggningar (eller anläggningar som tillhör ekonomisk förening) kan allmänförklaras - se 31 § VAL. Denna regel gäller dock inte gemensamhetsanläggningar. I vissa situationer skulle det emellertid kunna vara lämpligt att en gemensamhetsanläggning ombildas till allmän va-anläggning. VA-systemets storlek och/eller dess belägenhet i förhållande till andra anläggningar m fl faktorer kan motivera allmänförklaring. De juridiska aspekterna på allmänförklaring av anläggning, inrättad enligt AL, har vi dock inte studerat närmare.

Statsbidrag?

Tidigare utgick vissa statsbidrag till byggande av va-anläggningar. Bidrag kunde erhållas för allmänförklarade anläggningar eller sådana som skulle/kunde allmänförklaras. Gemensamhetsanläggningar kunde således inte erhålla statsbidrag. Med tanke på att en gemensamhetsanläggning i regel har en tekniskt god funktion samt en juridisk stabil förvaltningsform borde eventuella nya bidrag från staten kanske utsträckas även till denna? Såväl byggande som renovering borde kunna bli aktuellt för bidrag.

Omprövning av lagar och bidrag

Sammanfattningsvis: frågan om allmänförklaring (behov och förfaranderegler) samt statsbidragens omfattning och inriktning bör tas under omprövning.

Andra verksamheter

Vid bildandet av va-samfälligheter i olika typer av bebyggelseområden på landsbygden kan det vara fördelaktigt att även ta med andra verksamheter under samma förvaltning.



Tvångsförfarande

Fastighet, vars ägare motsätter sig en anslutning till en gemensam anläggning, kan tvångsanslutas om särskilda skäl för detta föreligger enligt följande:

- a) Sanitär olägenhet föreligger enligt 7 § Hälso- skyddslagen 1982.
- b) Villkoren i anläggningslagen är uppfyllda.

Talan mot anläggningsbeslut och därvid eventuell tvångsanslutning måste väckas inom fyra veckor från beslutets dag, annars går rätten att föra talan förlo- rad. Ett sådant besvär framföres till fastighetsdom- stolen som därvid har att pröva anläggningsbeslutets riktighet. Besvär över fastighetsdomstolens beslut kan anföras hos hovrätten.

Av samfällighetsföreningen utdebiterade kostnader kan överlämnas till kronofogdemyndigheten för in- drivning av t ex anslutningskostnader, serviskostnader m m. Det torde dock vara ganska sällsynt att ett ärende drivs till sin spets på detta sätt.

5. SAMMANFATTANDE SYNPUNKTER

Arbetsmodell med varianter

Det är vår förhoppning att rapporten ska ge impulser till nya och enklare lösningar av landsbygdens planeringsfrågor. Kunskapsbehovet beträffande konsekvenserna av en bebyggelseutveckling är stort, inte minst när det gäller att skapa förståelse för ett nytt och anpassningsbart arbetssätt. Genom att redovisa erfarenheter från genomförda projekt i Jönköpings kommun samt jämförande studier från andra kommuner, vill vi bli framhålla fördelarna av att tillämpa en enkel och anpassningsbar arbetsmodell.

Olika förutsättningar ger olika planeringsnivå

För områden som exempelvis Berghem, med litet behov av ny bebyggelse, kan bygglovärenden prövas direkt mot den kommunomfattande översiktsplanen sedan gemensam va-anläggning genomförts.

I Bunn förelåg däremot önskemål om att bygga nya bostäder i större omfattning i det känsliga landskapet invid sjön. Här krävdes följdaktligen mera preciserade beslut beträffande bebyggelseutveckling, fastighetsbildning och genomförandet av gemensamma va-anläggningar. Härvid visade sig ett planförfarande av typen fördjupad översiktsplan fördelaktigt för att lösa områdets utbyggnadsbehov.

Bygglovprövning - förhandsbesked

Bygglovprövning och fastighetsbildning genomförs på samma sätt som utanför detaljplan men enligt de anvisningar den antagna översiktsplanen anger. För den enskilde kan detta ibland uppfattas som osäkert huruvida en viss fastighet kommer att erhålla bygg rätt eller ej. För att minska osäkerheten kan tillåtligheten för ny bebyggelse prövas i ett förhandsbesked av byggnadsnämnden. Erfarenheterna från Jönköpings kommun visar också att förfarandet fungerar på ett tillfredsställande sätt. I och med PBL:s ikraftträdande har dessutom en formalisering införts beträffande tillämpning och giltighet av förhandsbesked.

Genomförande av va-anläggningar

På grund av de topografiska förhållandena i Bunn indelades planområdet i tre va-områden för etappvis utbyggnad av planerade va-anläggningar. Härvid uppkom frågan hur bygglovansökningar skulle behandlas för de områden där gemensamma va-anläggningar ännu ej utbyggs. Miljö- och hälsoskyddsnämnden har här i enstaka fall - vid modernisering och ombyggnad av några äldre byggnader - tillåtit avloppstankar i avvaktan på den gemensamma va-anläggningen. I övrigt har bygglov medgivits endast då möjlighet förelegat att ansluta till gemensam va-anläggning.

Genom att tillämpa enkel, småskalig va-teknik med markbehandlingsanläggningar (infiltration eller markbädd), kan kostnaderna hållas låga, utan att man därför gör avkall på gällande standard- och miljökrav. Ett enkelt utförande medger också goda möjligheter till eget arbete, såväl i anläggningskedet som för skötsel och drift av den färdiga anläggningen.

Privata investeringar kan påverka förslaget

Innehåller ett område många enskilda avloppsanläggningar, där fastighetsägarna på senare tid gjort investeringar, kan det bli svårt att vinna gehör för en ny gemensam va-anläggning enligt anläggningslagen. I stället kan det då vara fördelaktigare att styra tillkommande bebyggelse, så att möjligheter erhålls endast för begränsad komplettering med enskilda va-anläggningar.

Uppstår sanitär olägenhet eller krav på gemensam va-anläggning av andra skäl, kan ett genomförande med kommunal va-anläggning vara lättare att genomföra för denna typ av områden.

Landsbygdens planeringsbehov

Ökade möjligheter att bygga bostäder samt nya arbetstillfällen, utgör två grundförutsättningar för att behålla en levande landsbygd. Ett förverkligande förutsätter emellertid en generösare inställning till genomförandet av olika landsbygdsprojekt. Inledningsvis redovisar rapporten idéer för hur en kommunal planeringsmodell kan se ut. Dessa synpunkter bör sedan självfallet anpassas till aktuell planeringssituation. Den nya plan- och bygglagstiftningen innebär nya möjligheter till ett anpassat arbetssätt, samtidigt som kunskapen om landsbygdens förutsättningar ökar genom att kommunomfattande översiktsplaner upprättas.

Sociala synpunkter

För att nå ett bra resultat fordras dessutom en väl fungerande dialog mellan myndigheter och orsbe-folkning. Detta kan åstadkommas bl a genom en god allmän information från kommunen, men även genom samråd tidigt i planprocessen, beträffande olika sak-frågor, så att orsbe-folkningen känner möjligheten att kunna påverka resultatet. Härvid kan understrykas vikten av få och enkla kontaktvägar med ett fåtal personer, vilka arbetar kontinuerligt med frågorna. Det är även av stor betydelse att den enskilde - genom villaägareföreningar, byalag eller liknande - tar egna initiativ till olika åtgärder, för att på så sätt aktiviera ett kommunalt engagemang.

Bilga 1

Villkor för gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen

- 5 § Gemensamhetsanläggning får ej inrättas för annan fastighet än sådan för vilken det är av väsentlig betydelse att ha den i anläggningen.
- 6 § Gemensamhetsanläggning får inrättas endast om fördelarna av anläggningen överväger de kostnader och olägenheter som anläggningen medför. Är anläggningen förutsatt i fastställd generalplan, stadsplan, tomtindelning eller byggnadsplan gäller nu angivna villkor endast om särskilda skäl föranleder det. Gemensamhetsanläggning får icke inrättas för byggnad eller annan anläggning som ej hör till fastighet, om ökad kostnad eller annan olägenhet av betydelse däri- genom kan uppstå för annan deltagare i gemensamhetsanläggning.
- 7 § Gemensamhetsanläggning får ej inrättas, om ägarna av de fastigheter som skall delta i anläggningen mera allmänt motsätter sig åtgärden och här beaktansvärda skäl för det. Vid denna prövning skall främst deras mening beaktas som har största nytta av anläggningen. Första stycket gäller icke, om behovet av anläggningen är synnerligen angeläget.
- 8 § Gemensamhetsanläggning skall förläggas på sådant sätt att ändamålet med anläggningen vinnes med minsta intrång och olägenhet utan oskäligen kostnad. Åtgärd för att underlätta framtida tillbyggnad eller ökat utnyttjande av anläggningen får vidtagas, om åtgärden medför endast ringa ökning av kostnaden.
- 11 § Gemensamhetsanläggning får ej inrättas, om olägenhet av någon betydelse uppkommer för allmänt intresse. Första stycket gäller icke när anläggningen är till övervägande nytta för allmän synpunkt.

Gällande skatteregler för samfällighetsförening

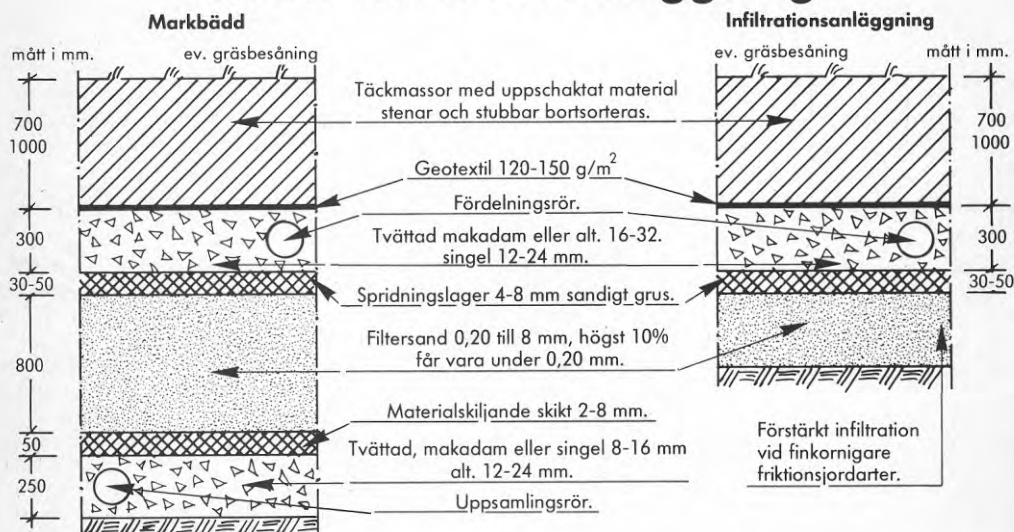
En samfällighetsförening inom ett storkvarter eller dylikt är inte skyldig att betala skatt. Föreningens inkomster och utgifter fördelas i stället på delägarna. Om delägarfastigheterna i samfälligheten till 90 procent eller mer utgörs av småhusfastigheter som schablonbeskattas, ingår värdet av gemensamhetsanläggningarna i det taxeringsvärde som åsatts respektive fastighet.

Varje delägare i samfälligheten betalar inkomstskatt för sin andel av gemensamhetsanläggningarna genom den schablonbeskattning som sker av hans fastighet. Delägaren får härvid göra avdrag för sin del av den eventuella ränta och tomträttsavgäld som föreningen betalar. Har föreningen andra tillgångar än själva anläggningen, t ex sparade eller fonderade medel på bank, skall värdet av dessa tillgångar och den avkastning som föreningen får av dem fördelas på delägarna för att beskattas hos dem. Härvid gäller att andel av ränteinkomst skall tas upp i inkomstslaget kapital.

Skattskyldighet föreligger nu endast om delägarens andel av föreningens ränteinkomster överstiger 300 kr. Värt att notera i sammanhanget är dessutom att beloppet 300 kr är ett grundavdrag i stället för att som förut utgöra ett gränsbelopp. På motsvarande sätt föreligger skattskyldighet för andel av föreningens tillgångar endast om och till den del andelen överstiger 5.000 kr.

En samfällighet med 100 fastigheter kan således spara 500.000 kr och ha en ränteinkomst på 30.000 kr utan att detta föranleder någon beskattning. Så länge förmögenheten och ränteinkomsterna håller sig inom dessa ramar behöver heller inte samfällighetsföreningen lämna någon kontrolluppgift.

Principskiss markbädd och infiltrationsanläggning



Markbädd

Markbädd för avloppsvattenrening kommer till användning där infiltrationsmöjligheterna bedöms svåra. En markbädd kan helt schaktas ned i mark eller göras delvis upphöjd över markytan. Merparten av tillförd avloppsvattenmängd samlas upp efter rening och leds ut till närmaste recipient. Behandlingskapacitet 30-60 l/m² per dygn.

Reningsresultat Biologisk nedbrytning ca 95 %
 Fosforreduktion ca 40 %

Anläggningskostnad ca 400 kr/m²

Infiltration

En infiltrationsanläggning för avloppsvattenrening användes där omgivande jordarter utgöres av sand- och grusmaterial. Vid finkornigare friktionsjordarter kan en s.k "försläckt infiltration" anläggas. D v s man påför ett sandfilter ovan den naturliga jordarten. Vid en infiltrationsanläggning tränger allt avloppsvatten ner i marken.

Behandlingskapacitet 15-60 l/m² per dygn
 Anläggningskostnad ca 200-250 kr/m

Gemensamt

Vid båda typer av anläggningar bör avståndet till grundvattnenytan överstiga en meter och likaså måste avståndet till närbelägna vattenläcker vara betryggande. Är antalet anslutna personer mer än trettio, bör en del av bädden kunna stängas av 4-6 veckor för vila och återhämtning.

Följande litteratur har använts vid utarbetandet av rapporten:

Regeringspropositioner

- 1985/86:1 Ny plan- och bygglag
- 1985/86:3 Lag om hushållning med naturresurser m m
- 1985/86:90 Följdlagstiftning till den nya plan- och bygglagen, lagen om exploateringsamverkan samt lagen om hushållning med naturresurser m m
- 1985/86:118 Om ändringar i väglagen (1971:948) och lagen (1939:608) om enskilda vägar

Bostadsutskottets betänkanden

- 1986/87:1 Ny plan- och bygglag m m
- 1986/87:3 Lag om hushållning med naturresurser m m
- 1986/87:4 Följdlagstiftning till den nya plan- och bygglagen, lagen om exploateringsamverkan samt lagen om hushållning med naturresurser m m
- 1986/87:8 Om ändringar i plan- och bygglagen, PBL m m

Svensk författningssamling

- SFS 1987:246 Plan- och bygglagen
- SFS 1987:247 Lag om ändring i lagen (1987:12) om hushållning med naturresurser m m

Övrigt

- Statens planverk: Lämplighetsprövning av bebyggelse utanför detaljplan - cirkulärskrivelse, dat U 1172/73 (1973)
- Lantmäteriverket - Statens Planverk:
Enklare bebyggelse- och fastighetsbildningsfrågor
- Statens Planverk rapport 47 (1979)
- Statens Planverk: Boken om översiktsplan, remissupplaga april 1987

Folkesdotter G:
Bostadsbyggande och bosättning på landsbygden - en litteraturgenomgång.
Statens institut för byggnadsforskning, meddelande M 83:12.

Bjur H, Malbert B:
Lokala lösningar för vattenförsörjning och avlopp, LOVA. Planering, genomförande och teknik. Naturvårdsverket, Byggnadsforskningsrådet 1982.

Länsstyrelsen i Kristianstads län 1984:
Fler fritidshus i inlandet. Sydlänens utredning om fritidsbebyggelse i inlandsområden.

Österberg T:
Samfälligheter. Handbok för samfällighetsföreningar. Andra omarbetade upplagan. Liber förlag 1983.

Sandgren O:
Gemensamma mindre va-anläggningar - juridisk problematik. Byggnadsforskningsrådet 1981.

Almqvist P-O, Kalbro T, Larsson H:
Anläggningslagen. Tillämpning och erfarenheter. Byggnadsforskningsrådet. Rapport 83:1984.

Nilsson P, Widarsson L-E, Martins L:
Referensanläggning för alternativ behandling av avloppsvatten i glesbygd. Etapp II. Uppföljning och utvärdering. Institutionen för teknisk vattenresurslära. Avdelningen för va-teknik. Lunds tekniska högskola. Serie VA nr 43 1984.

Naturvårdsverket 1985:
Avloppsvatteninfiltration - Förutsättningar, funktion, miljökonsekvenser.

**Denna rapport hänför sig till forskningsanslag 850153-8 från
Statens råd för byggnadsforskning till Stadsarkitektkontoret,
Jönköpings kommun.**

R105: 1987

ISBN 91-540-4810-9

Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

Art.nr: 6707105

**Abonnemangsgrupp:
X. Samhällsplanering**

**Distribution:
Svensk Byggtjänst, Box 7853
103 99 Stockholm**

Cirkapris: 33 kr exkl moms