

Stadsbyggnadsförvaltningen
Tjänsteskrivelse till kommunstyrelsen

Datum:
2019-11-29

Diarienummer:
KSN-2019-2464

Handläggare:
Göran Carlén

Programarbete för Marielund

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

1. **att** ge plan- och byggnadsnämnden i uppdrag att senast år 2022 återuppta programarbetet för utredningsområdet Marielund samt förbereda för planläggning i enlighet med föredragningen, samt
2. **att** uppdra till plan- och byggnadsnämnden att i programarbetet belysa även ett alternativ med endast små kompletteringar till befintliga bebyggelsegrupper, enligt föredragningen.

Ärendet

Kommunstyrelsen gav 11 januari 2012 plan- och byggnadsnämnden i uppdrag att inleda programarbete för Marielundsområdet, se **bild 1**. Bakgrunden var att den fördjupade översiktsplanen för Funbo (antagen 2011 i kommunfullmäktige) markerade ett utredningsområde för bebyggelse och att planansökningar för en stor mängd bostäder där inkommit till plan- och byggnadsnämnden. Det bedömdes också som angeläget att utreda om ny bebyggelse skulle kunna underlätta anslutning till det allmänna vatten och avloppsnätet av den befintliga bebyggelsen i Marielund.

Programarbetet har efter gemensam prioritering fått vila de senaste åren på grund av att andra uppdrag bedömts mer angelägna.

Beredning

Ärendet har beretts av stadsbyggnadsförvaltningen, kommunledningskontoret, miljöförvaltningen och samt Uppsala vatten och avfall AB och Uppsalahem AB.

Perspektiven för näringsliv, barn och unga samt jämställdhet bedöms inte vara relevanta med föreliggande förslag till beslut.

Föredragning

I den fördjupade översiktsplanen (FÖP) tas utredningsområdet Marielund upp enligt nedan (sammanfattat).

”Marielund utgör en attraktiv boendemiljö och efterfrågan på villor och småhus i området är mycket stor. Inom det område som omfattas av områdesbestämmelser finns höga kulturmiljövärden som ska värnas och utvecklas. Det lokala vägnätet har en låg trafikkapacitet och saknar lokala kopplingar till omkringliggande orter och byar vilket gör att all trafik till och från Marielund måste gå via länsväg 282. Basservice saknas helt i området.

Sjön Trehörningen har höga kvaliteter och dess rekreativvärden ska värnas. Samtidigt är sjön belastad av närsalter från bland annat enskilda avlopp i avrinningsområdet vilket äventyrar dess vattenkvalitet. Många enskilda avlopp inom området har låg standard. Kommunalt vatten och avlopp (VA) kommer att dras fram i anslutning till området (längs väg 282) och ett så kallat verksamhetsområde för allmän vatten- och avloppsanläggning upprättas. Befintliga och tillkommande fastigheter inom verksamhetsområdet ska då anslutas till VA-nätet. Verksamhetsområdets utbredning är ännu inte bestämd.

När verksamhetsområde för vatten och avloppsanläggning inrättas och fastighetsägare behöver erlägga anslutningsavgift kommer sannolikt önskemålen om att få stycka av nya tomter att öka (eftersom avstyckning och försäljning skulle kunna finansiera anslutningsavgiften). En planutredning bör därför inledas som klarar ut vad befintligt vägnät tål i termer av ökad trafik från fortsatt omvandling av fritidshusbebyggelse till permanent bebyggelse och ny bebyggelse samt klarar ut lämpliga ramar för lokalisering av ny bebyggelse och hur kulturmiljövärdena ska bevaras och utvecklas. Tillkommande bebyggelse bör bidra till utveckling av hållbara VA-lösningar inom befintlig bebyggelse i området.”

Riktlinjerna i FÖP för området är följande.

- ”Ytterligare bebyggelse inom Marielundsområdet bör inte tillkomma innan det finns möjlighet att på ett uthålligt sätt ordna avloppsfrågan.”
- ”Ny bebyggelse ska föregås av planutredning som klargör förutsättningarna på lång och kort sikt för bland annat bebyggelse, rekreation, trafik, service och VA-anslutningar samt ger anvisningar för hur kulturmiljön ska bevaras och utvecklas.”

Plankartan från FÖP Funbo med utredningsområdet markerat framgår av **bilaga**.

Uppsala Vatten och Avfall AB har avvaktat programarbetet med att gå vidare i sin planering för att dra fram vatten- och avlopp. Uppsala Vatten arbetar för närvarande med att ta fram en kommuntäckande VA-plan. I underlaget till denna

VA-plan, som godkändes i kommunfullmäktige 23 april 2018, ligger flera olika bebyggelsegrupper inom och strax intill utredningsområdet Marielund högt prioriterade för anslutning till det allmänna VA-nätet. Uppsala Vatten bedömer nu att en utbyggnad av VA-nätet till dessa befintliga bostäder kan påbörjas cirka 2024 och slutföras efter cirka tio år. Den förhållandevis långa utbyggnadstiden beror på komplicerade anläggningsförhållanden.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har gjort tillsyn i hela kommunen av enskilda avlopp. Fastighetsägare som saknar reningssteg efter slamavskiljning har fått föreläggande om att åtgärda detta. I Marielundsområdet har drygt 20 fastighetsägare under hösten 2019 fått krav på sig att bygga om sina avloppsanläggningar om de ska fortsätta använda vattentoalett. För detta gavs en tidsfrist på två och ett halvt år. Tidsfristen kan förlängas till dess det finns möjlighet att ansluta sig till det kommunala VA-nätet, om tidpunkten för det ligger senast inom tio år. Det innebär sannolikt att vissa fastighetsägare behöver göra en egen investering i avloppshantering, eftersom det kommunala VA-nätet knappast kommer att vara framdraget i hela det aktuella området inom den tidrymden.

Det är fortsatt mycket angeläget att åstadkomma en anslutning av åtminstone större delen av befintlig bebyggelse (cirka 200 tomter) till det allmänna VA-nätet. Utbyggnaden av kommunalt VA bör inte försenas. Förhoppningen har varit att tillkommande bebyggelse i utredningsområdet skulle göra en sådan investering mer ekonomisk genom att det blir flera kostnadsbärare. Uppsala Vatten och Avfall AB bedömer nu att det skulle ha en marginell betydelse. På grund av terrängförhållanden för det lokala nätet skulle inte något tydligt överskott erhållas från de anslutningsavgifter som den nya bebyggelsen genererar.

Programarbetet har prövat utbyggnadsnivåer på mellan 200 och 600 bostäder. Även den lägsta nivån innebär etablering av en ny tätort och motiverar etablering av förskola och skola med mera. Kommunen äger ingen exploateringsbar mark i området, som skulle kunna bära sådana följdinvesteringar genom överskott från markförsäljning.

Givet kommunens ekonomiska situation och att det nu kan förväntas mycket stora investeringsåtaganden de närmaste decennierna i samband med utbyggnader i södra Uppsala stad (Uppsalapaketet) är det sammantaget mindre bråttom att gå vidare med att pröva en större utbyggnad vid Marielund. Förberedelser för större utbyggnader kan under de närmaste åren fokuseras till befintliga tätorter istället, där det finns strukturer att bygga vidare på.

Programarbetet i Marielund bör därför belysa även ett alternativ, eller etapp, med endast små kompletteringar till befintliga bebyggelsegrupper i området, på ett sätt som förbättrar VA-kollektivets investeringsekonomi och inte försvårar en senare utbyggnad med större mängder bostäder. Programarbetet behöver samordnas med Uppsala Vattens planering för att ansluta befintlig bebyggelse till VA-nätet. Senast 2022 bör programarbetet återupptas.

Det har inkommit flera förfrågningar om avstyckningar för nya bostäder i området. I avvaktan på att programarbetet ska slutföras ges inte lov för sådana åtgärder. Exploateringstrycket kommer att öka än mer i samband med att området ansluts till VA-nätet och ägarna av befintliga tomter ska betala anslutningsavgifter. Det kan därför bli aktuellt att planlägga delar av befintlig bebyggelse för att reglera hur befintliga tomter får bebyggas och förändras genom exempelvis avstyckningar. Delar av området har höga kulturmiljövärden, vilka kan hanteras i en planläggning.

Plan- och byggnadsnämnden bör därför ha beredskap för att starta detaljplanearbeten för befintlig bebyggelse senast år 2023.

För att ge fastighetsägare med underkända avlopp rimliga planeringsförutsättningar för huruvida man ska investera i en ny egen avloppsanläggning eller om det kommer att finnas möjlighet att ansluta sig till det kommunala VA-nätet bör omfattningen av det nya verksamhetsområdet för spillvatten klargöras inom de närmaste två åren tillsammans med en tidplan och etappindelning.

Ekonomiska konsekvenser

Ej relevant i detta ärende

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 29 november 2019
- Bilaga 1, plankarta

Stadsbyggnadsförvaltningen

Joachim Danielsson
Stadsdirektör

Mats Norrbom
Stadsbyggnadsdirektör