



## **DRØFTINGSSAK TIL HOVEDUTVALGET FOR TEKNIKK OG MILJØ 26.08.2010:**

Orientering og drøfting av arbeidet med budsjett og handlingsprogram innenfor hovedutvalgets område.

Utdrag av rundskriv til administrasjonen, jf. løpenr. 11025/10:

### **ARBEIDET MED ÅS KOMMUNES HANDLINGSPROGRAM MED ØKONOMIPLAN 2011-2014**

Formannskapet fattet på møte 16.06.10 i sak 41/10 følgende vedtak:

1. *Arbeidet med plan- og budsjettprosessen gjennomføres som beskrevet i saksutredningen.*
2. *De foreløpige økonomiske rammene for 2011 – 2014 reduseres med følgende beløp i 1000 kr:*

<i>Sentraladministrasjonen:</i>	<i>1.690</i>
<i>Oppvekst og kultur:</i>	<i>5.446</i>
<i>Helse- og sosial:</i>	<i>6.379</i>
<i>Teknikk og miljø:</i>	<i>1.485</i>

#### **1. Oppgaver som skal utføres i arbeidet med handlingsprogram (2011 – 2014)**

Etatsjefer og stabsledere skal innen 15.09.10 på grunnlag av diskusjoner i de etatsvise ledermøtene komme med innspill til kap 4 i handlingsprogrammet som omhandler kommunens tjenesteområder.

#### **Prioriterte innsatsområder**

Det er helt nødvendig at den økonomiske virkeligheten legger premissene for mål og tiltak i handlingsprogrammet. Med utgangspunkt i kommuneplan 2007 – 2019 og gjeldende handlingsprogram foreslår rådmannen at følgende innsatsområder blir prioritert innenfor de ulike tjenesteområdene:

##### Tekniske tjenester

##### *Bygg og regulering*

- Digitalisere eldre reguleringsplaner

##### *Friluftsliv, nærmiljø og idrett*

- Merke turveier i samarbeid med velforeninger
- Gjennomføre kortsiktige og langsiktige tiltak som kan bidra til en sikrere skolevei

##### *Teknisk service og infrastruktur*

- Gjennomføre tiltak på kommunale veier i hht tiltaksplan for trafikksikkerhet
- Gjennomføre tiltak for å bedre vannkvaliteten i samsvar med målsettingene for Pura-prosjektet.

##### *Eiendomsforvaltning*

- Forbedre rutinene for vedlikeholdsplanlegging og gjennomføring av tiltak

## **REFERATSAKER TIL HOVEDUTVALGET FOR TEKNIKK OG MILJØ 26.08.2010:**

1. Utskrift av møtebok fra administrasjonsutvalgets møte 03.06.2010, ADM-sak 17/10: Ledelse av teknisk etat - organisering.

### **Bygnings-, regulerings- og oppmålingsavdelingen:**

2. Fylkesmannen har i brev av 09.06.2010 gitt Ås kommune medhold i klage fra grunneier på vedtak i hovedutvalg for teknikk og miljø av 27.08.2009, HTM-sak 75/09, om å godkjenne støyskjerming på hans eiendom, Fålesloråsen 9, gnr 107 bnr 467.
3. Fylkesmannen har i brev av 18.06.2010 gitt Ås kommune medhold i klage fra nabo på vedtak i hovedutvalg for teknikk og miljø av 27.08.2009, HTM-sak 77/09, om å godkjenne tilbygg til garasje i Kråkstadveien 74, gnr 69 bnr 8.

**HTM-sak 62/10****GNR 19 BNR 3 - KVESTADVEIEN 50 - BEKKEVANG - SØKNAD OM OPPFØRING AV BOLIGHUS - KLAGE PÅ RAMMESØKNAD**

Saksbehandler: Annette C. Grimnes	Arkivnr: GB 19/3	Saksnr.: 10/750
<b>Utvalg</b>	<b>Sak nr.</b>	<b>Møtedato</b>
Delegert bygnings- og reguleringsjefen	140/10	26.05.2010
Hovedutvalg for teknikk og miljø	62/10	26.08.2010

**Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 26.08.2010:**

Hovedutvalget for teknikk og miljø opprettholder bygnings- og reguleringsjefens godkjenning av rammesøknad, datert 28.05.2010, D 140/10, og tar ikke klagen tilfølge. Saken oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus til endelig avgjørelse.

Ås, 18.08.2010

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen  
Bygnings- og reguleringsjef

**Avgjørelsesmyndighet:**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

**Behandlingsrekkefølge:**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Rammetillatelse for ny enebolig på Bekkevang, Kvestadveien 50, gnr. 19, bnr. 3 gitt 28.05.2010, sak D 140/10.
2. Søkers klage datert 11.06.2010.
3. Miljøverndepartementets veileder for grad av utnytting.
4. Kommuneplan 2007-2019, planbestemmelser.
5. Landbrukskontorets uttalelse datert 06.05.2010.
6. Utsnitt av kommuneplanens arealdel som viser eiendommen Bekkevang.

**Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:**

7. Uttalelse fra Landbrukskontoret i Follo datert 06.05.2010

**Utskrift av saken sendes til:**

1. Tiltakshaver Erik Evenrud, Smebølveien 30, 1430 Ås.
2. Ansvarlig søker Bygghuset AS, Pb. 10, 1411 Kolbotn

**SAKSUTREDNING:****Søknaden gjelder:**

Eiendommen Bekkevang består av 12 dekar dyrket mark og 12 dekar skog. Eiendommen var opprinnelig bebygd med våningshus og driftsbygning. Begge bygningene brant ned på 1970-tallet.

**Gjeldende plangrunnlag:**

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNF-område. I henhold til kommuneplanens kapittel III tillates ikke flere boenheter i LNF-område. Kommuneplanens retningslinjer sier at eksisterende boligbebyggelse i LNF-område kan søkes gjenoppbygget etter brann i den grad det ikke etableres nye boenheter. Gesimshøyden, målt fra lavest ferdig planert terreng, skal ikke på noe punkt overstige 6,5 meter. Høydeforskjellen mellom møne og lavest ferdig planert terreng skal ikke overstige 9,5 meter.

**Byggesøknad:**

Bygghuset AS har på vegne av eier og tiltakshaver Erik Evenrud søkt om ansvarsrett og tillatelse til oppføring av våningshus med sekundærleilighet på eiendommen "Bekkevang", gnr. 19, bnr. 3 i Ås kommune. Landbrukskontoret har uttalt seg positiv til tiltaket, se vedlegg nr. 5.

Bygnings- og regulerings sjefen har gitt rammetillatelse for tiltaket 28.05.2010, sak nr. D140/10. Det ble ikke gitt dispensasjon for sekundærleilighet i underetasjen da det ikke foreligger særlige grunner. Det ble satt som vilkår for igangsettingstillatelse at nye fasade- og plantegninger innsendes for godkjenning. Tegningene skal vise ny planløsning for kjelleretasjen og loftsetasjen. Dispensasjon fra gesimshøyde ble gitt uten takark med veranda.

**Klage:**

I brev av 11.06.2010 klager Steinar Kvistad fra Bygghuset AS på vegne av tiltakshaver på vilkårene i rammetillatelsen om å fjerne ark og veranda samt klage på at det ikke ble gitt dispensasjon for å bygge omsøkte sekundærleilighet.

Steinar Kvistad mener kommunen bør tillate denne utformingen av takarken ut fra begrunnelser gitt i rammesøknad og klage, se vedlegg nr. 2.

Klagen går blant annet ut på at forrige eier av boligen i forhåndskonferanse 11.04.2005 har gitt lovnad om at det innenfor planbestemmelsene er anledning til å oppføre bolighus med ekstra tilleggsleilighet på inntil 60m<sup>2</sup> bruksareal på eiendommen.

Steinar Kvistad mener det er selvmotsigelser og feiltolkning av planbestemmelsene i denne saken og viser til § 10 i planbestemmelsene, se vedlegg 4 vedrørende unntaksregelen for dispensasjon. Kvistad mener at dersom § 8 gjelder for eiendommen skal også § 10 gjelde i sin helhet. Kommune må da behandle saken som en § 10 sak, og da som en av de 20 boenhetene som tillates i Brønnerud skolekrets med tanke på å få tillatelse til sekundærleilighet på inntil 60m<sup>2</sup> eller tomannsbolig på eiendommen. Det bes om at det gis rammetillatelse i henhold til opprinnelig søknad, se vedlegg 2, side 6.

**Teknisk sjef vurdering med konklusjon og begrunnelse av saken:**

Teknisk sjef ser ikke noe grunn til at det gis ytterligere dispensasjon fra krav om gesimshøyde etter kommuneplanens begrensninger for høyde som er nevnt over.

Gesimshøyden på takarken på fasaden mot nord vil etter miljøverndepartementets veileder § 4-2, (se vedlegg 4) utgjør en gesims på 9,3 meter regnet fra mønet på arken som er 2,8 meter over maksimal gesimshøyde etter kommuneplanens planbestemmelser. Dette blir et svært høyt bygg med takarken. Bygningen vil uten arken få en gesims på øst og vest-fasadene på 7 meter, som også overskrider kommuneplanens planbestemmelser for gesims med 0,5 meter.

Ås kommune bruker ikke gjennomsnittlig gesimshøyde for hus, men måler høyeste gesims.

Det stemmer at tidligere eier Herik Wiig ble forespeilet i forhåndskonferanse 11.04.2005, at det kan bygges bolighus med 60m<sup>2</sup> utleie og driftsbygning på eiendommen. Dette var i følge saksbehandler antagelser siden kommuneplanen var under revisjon. Referatet fra forhåndskonferansen er ikke bindende, da det ikke gir noen rettigheter i den senere saksbehandlingen.

Saken dreier seg ikke om §10 i kommuneplanens bestemmelser om fradeling av boligtomter i LNF-områder. Dette er en bygging av et bolighus på en liten landbrukseiendom, og en planlagt fremtidig driftsbygning for å gjenoppta og utvide virksomheten på gården Bekkevang. Det har ikke vært mer enn en boenhet på eiendommen tidligere. Teknisk sjef innstiller på å opprettholde rammesøknadens avslag på sekundærleilighet da kommuneplanens retningslinjer setter spesifikk begrensning for opprettelse av nye boenheter ved gjenoppbygging etter brann.

**HTM-sak 63/10****GNR 107 BNR 29 - SLORHGDA 10 - KLAGE PÅ AVSLAG OM BRUKSENDRING AV FRITIDSBOLIG TIL BOLIG**

Saksbehandler: Annette C. Grimnes	Arkivnr: GB 107/29	Saksnr.: 09/2404
<b>Utvalg</b>	<b>Sak nr.</b>	<b>Møtedato</b>
Delegert bygnings- og regulerings sjefen	165/10	21.06.2010
Hovedutvalg for teknikk og miljø	63/10	26.08.2010

**Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 26.08.2010:**

Hovedutvalg for teknikk og miljø opprettholder bygnings- og regulerings sjefens avslag på søknad om bruksendring av fritidsbolig på gnr. 107, bnr. 29 til helårsbolig. Saken sendes til Fylkesmannen i Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

Ås, 18.08.2010

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen  
Bygnings- og regulerings sjef

**Tidligere politisk behandling - plangrunnlag:**

Reguleringsplan for Fålesloråsen R-106, ble vedtatt av kommunestyret 19.11.2003. Eiendommen gnr 107 bnr 29 ligger innenfor et område som er avsatt til friluftsområde.

HTM-sak 78/05: "Mindre vesentlig reguleringsendring av reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Fålesloråsen" ble behandlet 17.11.2005 og avslått. Klage, HTM-sak 67/06, ble behandlet i HTM 17.08.2006. Klagen ble ikke tatt til følge. Fylkesmannens opprettholdt kommunens vedtak 15.01.2007.

**Avgjørelsesmyndighet:**

Hovedutvalg for teknikk og miljø (på kommunalt nivå)  
Fylkesmannen i Oslo og Akershus (endelig avgjørelse)

**Behandlingsrekkefølge:** Hovedutvalg for teknikk og miljø

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Klage fra Per Haukeland på avslag på tilbygg og bruksendring datert 01.07.2010.
2. Avslag på søknad om rammetillatelse datert 21.06.2010.
3. Situasjonsplan for gnr. 107 bnr. 29.
4. Utsnitt av reguleringsplan Fålesloråsen (R-106), vedtatt av kommunestyret 19.11.2003.
5. Plan- og fasadetegninger (nedfotografert), datert 25.05.2009.
6. Støyrapport fra Rambøll Norge AS, datert 18.02.2010.
7. Søknad om dispensasjon, datert 07.12.2009.
8. Fylkesmannens klagebehandling 15.01.2007.
9. Uttalelse fra Statens vegvesen, region øst datert 15.04.2010.

**Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:**

10. Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442(26.01.2005)
11. Søknad om bruksendring av eiendom gnr. 107, bnr. 29/30 fra hytte til bolig, datert 05.05.2005.
12. HTM-sak 78/05.
13. Klage, HTM-sak 67/06.
14. Tegning av hytten, godkjent 10.04.1953.

**Utskrift av saken sendes til:**

Ansvarlig søker Arkitekthuset Knut H. Knudtsen AS  
Tiltakshaver Per Haukeland  
Fylkesmannen i Oslo og Akershus

**SAKSUTREDNING:****Fakta i saken:**

Det ble godkjent hytte/fritidsbolig på eiendommen i 1953. Fritidsboligen er blitt utvidet og tatt i bruk til boligformål uten kommunens godkjenning. Eier av gnr. 107, bnr. 29, Slorhøyga 10, er Per Haukeland som siden 2005 har forsøkt å rydde opp i vann- og avløpsforhold og søkt om bruksendring til helårsbolig. Eiendommen ble ikke tatt med i mindre vesentlig endring av reguleringsplan R-106/1M – Fålesloråsen. Fritidsboligen ble dermed ikke regulert til bolig, på grunn av eiendommens plassering nær E-18. Byggeforbudssonen er 100 meter fra E-18 og grundig vurdert etter støymålinger på stedet tatt av Statens vegvesen. Fylkesmannen i Oslo og Akershus tok ikke klagen til Per Haukeland til følge i 2007.

Trafikkforholdene har endret seg etter dette. Ringnestunnelen har endret status fra Europavei til lokal vei og ny E-18 er etablert i Nøstvettunnelen. Per Haukeland søkt på nytt om bruksendring til helårsbolig. Eiendommen har fått godkjent helårsrenovasjon etter pålegg om opprensning av utslippsvannet. Per Haukeland kontaktet bygnings- og reguleringssjefen som anbefalte å sende inn rammesøknad.

Ved behandlingen av søknaden ble det bedt om støymålinger. Måleutstyr ble lånt av Norsonic i Lier, og målingene som er tatt etter anbefalte målepunkter ble så sendt kommunen, som fikk problem med å tolke målingene da de ikke var overensstemmelse med "Retningslinjer for behandling av støy i arealplaner". Kommunen bad derfor om en analyse av målingene utarbeidet av et firma med spesialkompetanse på støymålinger. Rambøll Norge AS laget en slik analyse som viste at støynivået var innenfor støykravene.

Statens vegvesen uttalte seg 15.04.2010, og motsatte seg dispensasjon fra reguleringsplanen for bruksendring av fritidsbolig til helårsbolig. Se vedlegg nr. 9. Vegvesenet mente målingene ikke er etter gjeldende krav. I denne saken har vegvesenet gjennomført en overordnet støyberegning for tomten som viser 69,5 dB  $L_{den}$ . Dette er "rød sone" og innebærer helsefarlig støynivå. Dette er langt høyere enn det resultatet som framgår i notatet fra Rambøll Norge AS.

I brev av 16.04.2010 etterlyste kommunen støymålinger som er i henhold til Norsk standard NS8175, før saken behandles videre. Siden det var sprengningsarbeider i

forbindelse med bygging av nye hus i området, fikk Per Haukeland muntlig beskjed av bygnings- og regulerings sjefen om at saken ble behandlet ut fra innsendt dokumentasjon i saken.

### **Avslag på søknad om rammetillatelse**

Søknaden om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan R-106 Fålesloråsen, for å få en bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig med et nytt tilbygg på 23 m<sup>2</sup> mot vest, og om tillatelse til å etablere boligen i et regulert friluftsområde ble avslått 21.06.2010.

### **Klagen:**

Tiltakshaver Per Haukeland klaget 1. juli 2010 på avslaget, da han syntes avslaget på bruksendringssøknaden var er urimelig: Se vedlegg nr.1. Haukeland har etter kommet pålegg om rensing av utslippsvann og har fått helårsrenovasjon, samt utført flere støymålinger.

Hans dispensasjonssøknad begrunnes med at bygningen er oppført og tatt i bruk som bolig og ønskes fortsatt brukt som bolig. Innleverte støymålinger er innenfor støykrav som er akseptabel, og Per Haukeland er villig til å skjerme ytterligere med støyskjerm. Det påpekes at søknaden ble avslått uten forespeilet politisk behandling, til tross for mange målinger og renovasjonstilkobling.

### **Teknisk sjefs vurdering av saken:**

Fritidsboligen har ikke lydisolerende tiltak etter byggeforskriften, som eksempelvis lydindu ("31-db-vindu"), lyddører eller støyskjerm. Bebyggelse så nær en trafikkert vei som E-18, er svært støyutsatt.

Målingene til Rambøll Norge AS konkluderer med at støyforholdene er akseptable og ligger innenfor de fastsatte grenseverdier, med et forbehold om at det kan skille med 3db høyere eller lavere. Det vil si at målepunktene er innenfor nedre grense angitt i NS 8175 i måleperioden.

Statens vegvesen har beregnet støynivået vesentlig høyere enn målingene til Rambøll Norge AS. Eiendommen ligger i "rød sone" med over 65 dB L<sub>den</sub>. Rød sone regnes som ubeboelig, og det kan bli vanskelig å sikre uteoppholdsarealet mot støy. Det at Statens vegvesen som faginstans har motsatt seg dispensasjon, gjør det vanskelig å innvilge dispensasjonssøknaden.

På den andre side er Rambøll Norge AS et firma med fagkompetanse innen støymålinger. Teknisk sjef vil likevel fraråde å godkjenne tiltaket, så lenge det er usikkerhet i støymålingene og det ikke er kommet inn nye vesentlige momenter i saken. Støy fra vegtrafikk kan påvirke både helse og trivsel, men i dette tilfellet har fritidsboligen vært bebodd i mange år og støyen har vært mer utsatt tidligere enn i dag. Teknisk sjef legger derfor saken frem for hovedutvalg for teknikk og miljø for avgjørelse.

**HTM-sak 64/10**  
**GNR 6 BNR 2 - ÅSULVEI 18 - NYBYGG - GARASJE**

Saksbehandler: Inger Torild Hågensen

Arkivnr: GB 6/2

Saksnr.: 10/1726

---

**Utvalg**

**Sak nr.**

**Møtedato**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

64/10

26.08.2010

**Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 26.08.2010:**

Hovedutvalg for teknikk og miljø viser til saksutredningen og vurdering med konklusjon og begrunnelse, og i medhold av plan- og bygningslovens § 93 avslås søknad om oppføring av garasje på gnr 6 bnr 2, Åsulvsvei 18, under henvisning til at den er i strid med kommuneplanens bestemmelser § 8, punkt 4 og 5.

Ås, 18.08.2010.

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

Ivar Gudmundsen  
Bygnings- og reguleringssjef

**Avgjørelsesmyndighet:**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Søknad om tillatelse med tiltakets ytre rammer
2. Søknad om dispensasjon
3. Situasjonsskart
4. Fasade-, snitt- og plantegninger
5. Brev fra bygningsmyndighetene av 23.06.10
6. Revidert situasjonsskart
7. Reviderte tegninger

**Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:**

Alle dokumenter i saken

**Utskrift av saken sendes til:**

Andre Halset, Meieriskauveien 15, 1912 ENEBAKK

**SAKSUTREDNING:**

**Eksisterende forhold og gjeldende plangrunnlag**

Gnr 6 bnr 2, Åsulvsvei 18 er bebygd med en enebolig med et bebygd areal på 133 m<sup>2</sup>. Eiendommen er på 1183 m<sup>2</sup>. Eiendommen ligger i et LNF-område. Bebyggelsen på eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel.

Det er oppstartet arbeid med en ny reguleringsplan for området, hvor blant annet denne eiendommen kan bli regulert til boligområde. Ny plan er ikke ferdigbehandlet.

**Søknad**

Det foreligger søknad om tillatelse for oppføring av garasje med et bebygd areal på 102 m<sup>2</sup>. Videre foreligger det en søknad om dispensasjon fra kommuneplanens planbestemmelser § 8 punkt 4 og 5, angående krav til bebygd areal for garasje, samt krav til maksimal tillatt møne- og gesimshøyder.

**Nabovarsling**

Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling i henhold til plan- og bygningslovens § 94.3. Det er ikke innkommet merknader fra naboer og gjenboere.

Det er avgitt avstandserklæring fra nabo på gnr 15 bnr 7, slik at garasjen kan bygges i en avstand fra denne eiendomsgrense på inntil 0,5 m.

**Teknisk sjefs vurdering med konklusjon og begrunnelse**

Den omsøkte garasje ønskes bygget slik at både bebygd areal, møne- og gesimshøyder overskrider planbestemmelsene. Bakgrunnen for å søke dispensasjon er at tiltakshaver eier flere veterankjøretøyer, en lastebil og en personbil. I tillegg brøyter eier snø på del av en privat vei samt driver et potetjorde på naboeiendommen. Denne eiendommen er eid av hans mor. Han trenger derfor garasje til traktor og andre landbruksredskaper.

I en første søknad ønsket tiltakshaver en enda større garasje, både når det gjelder areal, gesims- og mønehøyder. Bygningsmyndighetene svarte med et brev hvor det ble gitt anledning til å begrense tiltaket vesentlig, før behandling av søknad.

Den reviderte søknad synes likevel å overskride planbestemmelsene vesentlig.

Tomten er utskilt til boligformål, og en garasje med et bebygd areal på over 100 m<sup>2</sup> vil være en bygning som ikke er underordnet bolighuset.

Tiltaket kan søkes oppført på landbrukseiendommen som tilhører tiltakshavers mor.

Ulempene ved å dispensere for bygging av omsøkt garasje synes derfor større enn fordelene.

Teknisk sjef finner det ikke riktig å anbefale en så stor overskridelse av areal og gesims/mønehøyde på en garasje på en boligtomt, og anbefaler hovedutvalg for teknikk og miljø å avslå søknaden.

**HTM-sak 65/10****GNR 39 BNR 15 - SYVERUDVEIEN 150 - TILKNYTNING TIL KOMMUNALT VANN- OG AVLØPSNETT**

Saksbehandler: Lillann Skuterud Hansen	Arkivnr: GB 39/15	Saksnr.: 10/1373
<b>Utvalg</b>	<b>Sak nr.</b>	<b>Møtedato</b>
Hovedutvalg for teknikk og miljø	65/10	26.08.2010

**Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 26.08.2010:**

Hovedutvalg for teknikk og miljø tar ikke klage på pålegg om tilknytning til kommunal avløpsledning for eiendommen Syverudveien 150 (gnr 39/bnr 15), til følge. Vedtaket oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus for endelig behandling.

Ås, 18.08.2010

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

**Tidligere politisk behandling:**

Ingen

**Avgjørelsesmyndighet:**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

**Behandlingsrekkefølge:**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Tinglyst avtale om bygging av kommunalt ledningsnett på Revhaug sin eiendom (tinglyst 19.10.2009)
2. Opprinnelig forslag til avtale med eier – inkludert kart
3. Pålegg om tilknytning til kommunalt vann- og avløpsnett (20.05.2010)
4. Klage på pålegg om tilknytning til kommunal avløpsledning (09.06.2010)
5. E-post fra Revhaug med tilbud fra AOL (18.06.2010)

**Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:**

21.04.2010: E-post fra Revhaug om at de ikke ønsker tilkobling til kommunal kloakk  
Varsel om pålegg om tilknytning til kommunalt vann- og avløpsnett (22.04.2010)

**Utskrift av saken sendes til:**

Saksbehandler

**SAKSUTREDNING:****Fakta i saken:**

Ås kommune bygger for tiden kommunalt vann- og avløpsnett ved Lurenga. Anlegget er planlagt ferdigstilt i oktober 2010.

Med hjemmel i Plan- og bygningsloven §§ 65 og 66, har administrasjonen gitt pålegg om tilknytning til kommunalt ledningsnett for de fire boligeiendommene som ligger i rimelig nærhet til anlegget. I ny Plan- og bygningslov som gjelder fra 01.07.2010, er hjemlene for pålegg om tilknytning til kommunalt ledningsnett i §§ 27-1 og 27-2. Bestemmelsene i gammel og ny lov er omtrent helt likelydende. Pålegget ble i gitt i vedtak av 20.05.2010, og frist for gjennomføring av pålegget er satt til 01.01.2011.

Ås kommune bygger og bekoster det kommunale anlegget ved Lurenga. Tilknytningsavgift fra eneboligene i området, samt en del av fritidsboligene, er forutsatt å skulle dekke store deler av disse kostnadene. I og med at kommunen dekker alle byggekostnadene ved anlegget, skal det faktureres tilknytningsgebyrer etter høy sats (jf. Forskrift om vann- og avløpsgebyrer punkt 6.4).

Eiere av Syverudveien 150, gnr 39/bnr 15 (heretter kalt eier), har påklaget vedtak om pålegg om tilknytning til kommunal avløpsledning. De ønsker å koble seg til kommunal vannledning, men ikke til kommunal avløpsledning.

Eier ønsker ikke tilkobling til kommunal avløpsledning fordi de mener dette blir for kostbart. De har fått tilbud fra kommunens entreprenør. Tilbudet lyder på kr. 190 000 eks mva. Dersom det er mye fjell i grøfta, vil arbeidet kunne bli dyrere. Tilbudet inkluderer kvernpumpe for pumping av avløpet opp til kommunal hovedledning. I tillegg kommer tilkoblingsavgift for avløp på om lag kr. 90 000 eks mva.

Tilkoblingsavgiften for vann er noe lavere, og eier mener at vann kan tilkobles eksisterende ledning i brønn eller på oversiden av huset, noe som vil medføre mindre anleggskostnader enn bygging av avløpsledning.

Eier argumenterer også med at deler av hagen vil bli ødelagt i forbindelse med anleggsarbeidet, og at de i 1996 brukte en del penger på å engasjere anleggsgartner for opparbeidelse av hagen.

Eiendommen har per i dag et sandfilteranlegg fra 80-tallet. Dette er normalt en type avløpsanlegg som ikke tilfredsstiller dagens krav til rensing. I påvente av kommunalt avløpsanlegg i området, er det ikke gitt pålegg om oppgradering av separat avløpsanlegg på eiendommen.

Eier viser til at etablering av eget minirensesanlegg på eiendommen vil medføre mindre kostnader. I og med at eiendommen ligger så nærme Årungen, vil det i tillegg til et godkjent minirensesanlegg være krav om etterpolering. Med bakgrunn i kravet om etterpolering, vil de totale kostnadene for et separat avløpsanlegg være større enn hva eier skisserer i sin klage. Et slikt anlegg vil i tillegg ha kortere levetid enn en tilknytning til kommunal avløpsledning.

I forbindelse med bygging av kommunalt ledningsnett på Lurenga, ble det først prosjektert at sjøledningen (drikkevann) som kommer fra Smiehagen, skulle tas i land ved Syverudveien 150. I avtaleforslaget fra Ås kommune, tilbød da kommunen å bygge og bekoste stikkledning for vann og pumpeledning for avløp frem til grunnmur på Revhaug sin bolig. Dette som en kompensasjon for de ulemper bygging av kommunalt ledningsnett på eiendommen ville medføre. Eier gikk ikke med på en slik løsning, og store deler av ledningsnettet ble derfor prosjektert om for å unngå å krysse Syverudveien 150. Slik anlegget er prosjektert og bygges i dag, legges deler av anlegget i et lite veistykke som Revhaug eier et annet sted på Lurenga, samt at ledningsanlegget krysser veien ned til deres bolig.

### **Vurdering av saken:**

Ny Plan- og bygningslov fra 01.07.2010 sier (§ 27-2): *"Når offentlig avløpsledning går over eiendommen eller i veg som støter til den, eller over nærliggende areal, skal bygning som ligger på eiendommen, knyttes til avløpsledningen. Vil dette etter kommunenes skjønn være forbundet med uforholdsmessig stor kostnad eller særlige hensyn tilsier det, kan kommunen godkjenne en annen ordning."*

Påkoblingspunkt for avløp for eiendommen, vil være i kum som ligger inntil privat vei til eiendommen.

Eier har vært en pådriver for bygging av kommunal vannledning ved Lurenga. Eier har fått tilbud fra kommunen om kostnadsfri bygging av ledningsnett frem til grunnmur mot at ledningsnettet kunne bygges over deres eiendom. Tilbudet fra Ås kommune ble ikke akseptert.

Driften av det kommunale renseanlegget som bygges ved Lurenga, vil ha en høyere grad av overvåkning og kontroll enn hva et privat minirensanlegg normalt har. Vi antar derfor at en tilkobling til det kommunale anlegget vil gi en høyere miljøgevinst enn et privat avløpsanlegg. Det er liten høydeavstand fra kjelleren i boligen og ned til Årungen. For å unngå tilbakeslag fra Årungen, mener vi at det er nødvendig å pumpe avløpet opp til et høyere nivå på eiendommen for å få nok høyde til et minirensanlegg og etterpoleringsanlegg. Dette vil redusere differansen mellom etablering av nytt separat avløpsanlegg og tilknytning til kommunal avløpsledning.

Dersom eier av boligen skulle få fritak fra pålegg om tilknytning til kommunal avløpsledning, vil dette skape presedens i liknende saker. Dette vil være uheldig i forhold til andre huseiere både ved Lurenga og ellers i kommunen.

### **Vurdering av eventuelle økonomiske konsekvenser:**

Tilkobling til kommunalt avløpsnett vil medføre en høy investeringskostnad for eier. Bygging av separat avløpsanlegg vil gi en lavere investeringskostnad, men ha kortere levetid. Plan- og bygningsloven gir kommunen mulighet til å bruke skjønn for avgjøre hva som er uforholdsmessig stor kostnad ved tilknytning.

Dersom klagen tas til følge, vil Ås kommune ikke få inntekter fra tilknytningsgebyr for avløp fra denne eiendommen.

**Konklusjon med begrunnelse:**

For å oppnå miljømessig best mulig tilstand i Årungen, og for å opprettholde en likhet for alle innbyggerne i kommunen, bør klage på pålegg om tilknytning ikke tas til følge.

Ut fra kravet om tilknytning som er gitt i Plan- og bygningsloven, kan vi ikke se at det er grunn til å gi fritak for tilknytningsplikten for avløp for denne eiendommen.

**Kan vedtaket påklages?**

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akershus.

**Ikrafttredelse av vedtaket:**

Umiddelbart.

**HTM-sak 66/10****GNR 39 BNR 29 - ÅRUNGEN ROSTADION - PÅLEGG OM TILKNYTNING TIL KOMMUNAL VANNLEDNING**

Saksbehandler: Lillann Skuterud Hansen

Arkivnr: GB 39/29

Saksnr.: 10/1642

**Utvalg****Sak nr.****Møtedato**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

66/10

26.08.2010

**Innstilling til møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 26.08.2010:**

1. Årungen Rostadion (gnr 39 bnr 29) pålegges tilknytning til kommunal vannledning innen 1. juli 2011. Pålegget gis med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 27-1.
2. Tilknytningsavgiften settes til kr. 160 000 eks mva.

Ås, 16.08.2010

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

**Tidligere politisk behandling:**

Ingen

**Avgjørelsesmyndighet:**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

**Behandlingsrekkefølge:**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

**Vedlegg som følger saken trykt:**

Forhåndsvarsel om pålegg om tilknytning til kommunal vannledning

**Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:**

Sakens øvrige dokumenter

**Utskrift av saken sendes til:**

Saksbehandler

**SAKSUTREDNING:****Fakta i saken:**

Ås kommune bygger for tiden kommunalt ledningsnett for vann og avløp ved Lurenga. Anlegget forventes ferdigstilt i oktober 2010. Det bygges kommunal vannledning rett nord for det nordligste bygget ved Årungen Rostadion. Det bygges ikke kommunal avløpsledning ved denne delen av anlegget.

Det settes av stikk i kommunal kum for tilkobling av vannledning for rostadion. Rostadion ble i brev av 18.05.2010 varslet om at de vil få pålegg om tilknytning til kommunal vannledning.

Årungen Rostadion har per i dag vannforsyning fra en privat brønn som ligger inne på området. Avløp fra vannklosett (svartvann) går til tette tanker. Annet avløp (gråvann) går til slamavskiller og spredegrøfter.

Ås kommune er kjent med at Årungen Rostadion har bedt vår entreprenør på Lurenga (Arne Olav Lund As) om å utføre deler av jobben med tilknytning til kommunal vannledning. Deler av deres nye vannledning vil bli lagt i Årungen, og arbeidet med legging i Årungen, vil de selv utføre på dugnad. Dette signaliserer at rostadion er innstilt på å gjennomføre pålegget fra kommunen.

#### **Vurdering av saken:**

Pålegg om tilknytning gis med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 27-1. Denne paragrafen tilsvarer § 65 i gammel Plan- og bygningslov. Den nye loven trådte i kraft 01.07.2010. Pålegg om tilknytning er gitt til boliger ved Lurenga. Ås kommune gir pålegg om tilknytning til kommunale vann- og/eller avløpsledninger for boliger og næringseiendommer der Plan- og bygningsloven gir hjemmel for dette. Vi kan ikke se at Årungen Rostadion bør behandles annerledes enn andre.

#### **Vurdering av eventuelle økonomiske konsekvenser:**

I varselet av 18.05.2010 har vi sagt at vi vil be HTM avgjøre størrelsen på tilknytningsavgiften for rostadion. Det er høy sats for tilknytningsgebyr i området, i og med at alle byggekostnadene for det kommunale anlegget bekostes av Ås kommune. For vann vil dette si kr. 200 per m<sup>2</sup> bruksareal (eks mva).

En gjennomgang av kart og tegninger, viser at de av bygningene som har innlagt vann, har et bruksareal på omtrent 1600 m<sup>2</sup>. Disse arealene inkluderer blant annet kjøkken, bad, toaletter, soverom, oppholdsrom og båthall.

I "Forskrift for vann- og avløpsgebyrer" i Ås kommune, punkt 6.2 står det:  
*"Tilknytningsgebyrene fastsettes i forhold til bebyggelsens størrelse, målt som bruksareal, jfr NS 3940. Kommunestyret fastsetter gebyrstørrelsene hvert år. Det kan inngås særavtaler med næringsvirksomheter om avvikende tilknytningsgebyr der etablering av VA-tjenesten medfører ekstra høye kostnader".*

Forskriften sier ikke noe spesifikt om idrettsanlegg og lignende typer bygg. Vi mener at man kan behandle Årungen Rostadion som en næringsvirksomhet, men de har ikke inntekter på samme måte/i samme størrelsesorden som andre næringsvirksomheter. Normalt gis næringsvirksomheter helt tilknytningsgebyr for bruksareal for kontorer/oppholdsrom og halvt tilknytningsgebyr for lagerarealer og lignende.

Tilknytningsgebyret for Årungen Rostadion kan ikke settes så lavt at dette vil skape presedens for lignende saker; likhetsprinsippet står sterkt i norsk rettspraksis. Ås kommune har heller ikke ønske om å pålegge tilknytning til kommunal vannledning og sette tilknytningsavgiften så høyt at rostadion ikke har økonomisk mulighet til å

gjennomføre pålegget. Vi antar at også politikerne ønsker å beholde en nasjonal roarena i vår kommune.

Vi foreslår at Årungen Rostadion ilegges tilknytningsgebyr for omtrent halvparten av arealet i bygningene som har innlagt vann. Det betyr 800 m<sup>2</sup> x 200 kr/m<sup>2</sup>; til sammen kr. 160 000 eksklusiv merverdiavgift.

**Konklusjon med begrunnelse:**

Årungen Rostadion bør pålegges tilknytning til kommunal vannledning på samme måte som andre eiendommer i Ås kommune. Plan- og bygningsloven gir lovhjemmel for dette, og alle eiendommer bør behandles likt.

Fastsetting av tilknytningsgebyr for denne typen bygninger/virksomhet følger ikke direkte av "Forskrift for vann- og avløpsgebyrer" i Ås kommune. En må derfor bruke skjønn for slike anlegg, men legge likhetsprinsippet til grunn. Vi mener at en tilknytningsavgift på kr. 160 000 eks mva gjenspeiler en sum som kan forsvares ut fra forskriften, type eiendom dette gjelder og annen praksis.

**Kan vedtaket påklages?**

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akershus.

**Ikrafttredelse av vedtaket:**

Umiddelbart.