

Saksnummer: 99/02695

Arkivnummer: GNR 12/39-218

Saksbehandler: Rolf Stokker

Ugradert

HALLENSKOG - AVKLARINGER

Møtesakstype/nr.	Utvalg	Møtedato
DS DEL 0303/99	Teknisk komite	09.08.99
PS BYG 0132/99	Teknisk komite	22.11.99
PS TEK 0102/00	Teknisk komite	28.08.00

SAKEN AVGJØRES AV: Teknisk komite.

RÅDMANNENS FORSLAG TIL VEDTAK:

1. Pålegg om bygging av ny hovedadkomst til øvre Hallenskog vil ikke bli gitt før de 108 boliger er gitt byggetillatelse.
2. Dispensasjonssøknader skal behandles så liberalt som loven tillater, og mest mulig i tråd med de intensjoner som lå til grunn for avtalen.
3. Refusjon hovedadkomst - bebodde eksisterende hytter pr 01.08.92, jfr. HVAs brev av 16.06.99, kreves ikke refusjon av, så fremt kommunen står som utbygger (kreditor) eller en utbygger som mottar kommunal støtte.
4. Øvre Hallenskog defineres som spredt bebyggelse i 10 år (fram til 01.01.2010), hvis det ikke blir radikal forandring i utbyggingstakten.
5. Hallenskogprosjektet evalueres. Kostnadene anslått til kr 30.000,- dekkes over teknisk komites budsjett (tilfeldige utgifter konto 1.601.2900).
6. Røyken kommune lager en plan for hovedledning avløp.
Kostnadene kr 35000 dekkes over konto 1.630.2622.

VEDLEGG:

- 1 Avtalen med HVA av 15.11.95.

2 Retningslinjer for behandling av byggesaker i Hallenskog (byggetrinn 1).

SAKSFREMSTILLING:

Kort historikk

Øvre Hallenskog var i 1980-årene og framover en utfordring for Røyken kommune på vann-, kloakk- og veisiden. Det var spesielt hytter som var innflyttede og ble benyttet som fast bopel, men også de godkjent bolighusene i området hadde svært mangelfulle tekniske anlegg.

På bakgrunn av disse problemene var fylkesmannen i Buskerud inne i flere klagesaker.

De antydte at vann- og kloakkforholdene var helt uholdbare for flere eiendommer og vurderte drastiske pålegg, som hadde store økonomiske konsekvenser for den enkelte. Dette skjedde rundt 1990.

Det var derfor meget kjærkomment da Hallenskog Vann og Avløpslag ble stiftet i begynnelsen av 1990 tallet. Etter mange og lange forhandlinger kom man fram til en avtale som ble undertegnet 15.11.95 (kopi vedlegges). Det var bred politisk enighet om at dette prosjektet skulle prioriteres. Det som også politisk ble sagt, men ikke innarbeidet i avtalen, var at teknisk komite vurderte den nåværende adkomstveien tilstrekkelig til 108 nye boliger.

Arbeidet med reguleringen og oppbyggingen av vann- og kloakkanleggene har etter vår oppfatning gått rimelig greit.

Det er imidlertid nå en del spørsmål som trenger en nærmere avklaring. Vi har fra HVA mottatt en liste med 5 punkter som de ønsker vår kommentar til (se vedlegg).

Disse spørsmål er av prinsipiell art og legges av den grunn fram for komiteen.

Pkt. 1. Det tillates tilkoblet 200 boliger i 1 byggetrinn. Herav 92 eksisterende og 108 nye.

Rådmannens kommentar:

Dette er i tråd med det man ble enige om tidligere og er korrekt.

Pkt 2. Røyken kommune bekrefter i særskilt erklæring forståelsen av innholdet i standard veierklæring, jfr. referat fra møte 08.06.99.

Rådmannens kommentar:

Det som er brukt er en standard veierklæring som brukes over hele landet. Denne ønsker kommunen å benytte. Det som HVA peker på er punkt 1 siste avsnitt i veierklæringen hvor det står:

”Jeg er også kjent med at teknisk komite når som helst kan trekke denne dispensasjonen tilbake med den virkning at jeg da får plikt til å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin adkomst i en reguleringsbredde av x m , med den effektive bredde og standard som gjelder for godkjenning av vei i Røyken kommune.”

Slik denne erklæringen er utformet er det anledning til for kommunen når som helst å kreve hovedadkomsten opparbeidet.

Det er riktig at kommunen har tillatt 108 nye boliger i øvre Hallenskog, med adkomst via eksisterende kommunale vei. Under forhandlingene kom det klart fram at fikk HVA den økonomiske belastning med å bygge ny vei, før en fikk en eneste byggetillatelse, ville det økonomisk ikke være løselig. Kommunen var også da klar over de ulemper dette ville medføre.

Av ovennevnte grunner vil en tilrå at erklæringen skal forstås slik at ingen vil få pålegg om å bygge ny hovedadkomst før 108 hus har fått byggetillatelse. Skal ny hovedadkomst påbegynnes må kommunen forskuttere dette.

Pkt. 3. Infrastruktur.

Rådmannen er enig med HVA at det fortsatt skal ligge til grunn en rimelighetsbetraktning når man vurderer dispensasjoner. Reguleringen for området er lagt opp etter et 30 til 50 års perspektiv med en total utbygging på ca 800 enheter.

Med et utbyggingsmønster som fører til at det blir bygget spredt i området, må det gis en del dispensasjoner. Ved vurdering av dispensasjoner er rådmannen enig i at de generelle betraktninger som er beskrevet i punkt 3 tredje avsnitt, langt på vei bør legges til grunn ved vurdering av dispensasjoner.

Når det gjelder den siste setningen i punkt 3 tredje avsnitt er rådmannen av den oppfatning at å påkoste eksisterende veier som ikke ligger i henhold til reguleringsplanen, må det være helt spesielle grunner til å kunne godkjenne en dispensasjon.

Når det gjelder vårt brev av 13.08.92 har det kommet en ny revidert bygningslov siden da. Vanlig praksis er nå at kostnadene allene ikke er tilstrekkelig til å gi dispensasjon. Når det

gjelder VA anlegg er det utarbeidet en hovedplan for vann. Kommunen vil sørge for at det blir opparbeidet en hovedplan også for avløpsanlegg.

Blant annet på grunn av den lange tiden det vil ta å fullføre feltet, og de spesielle omstendighetene rundt utbyggingsformen, samt hva som er sagt tidligere, vil det bli lagt mer vekt på de økonomiske sider ved innvilgelse av dispensasjonsøknader. Det er en selvfølge at dispensasjonene må holde seg innenfor plan og bygningslovens bestemmelser.

Pkt 4. Forhåndskonferanser.

Rådmannens kommentar:

Under forutsetning av at det ikke kommer nye opplysninger, som ikke var kjent under konferansen, skal de være retningsgivende.

Pkt. 5. Bruksendringer av eksisterende hytter-vei - ikke refusjon ny hovedadkomst.

Dette er også et punkt som ikke ble nedfelt i avtalen, men ble diskutert og akseptert.

Grunnen var at disse hyttene var bebodd, og skulle man få disse inn i andelslaget måtte disse stilles på lik linje med eksisterende hus. Disse hyttene var også blant de største forurensere, og det var ønskelig å få dem med.

For ikke å gjøre det mer komplisert enn nødvendig vil rådmannen foreslå at listen som er oversendt fra HVA datert 16.06.99 legges til grunn for fritagelse. I tillegg vil rådmannen foreslå at de som kan dokumentere at de var fastboende i hytten pr 01.08.92 vil slippe refusjon til ny adkomstvei, såfremt kommunen er utbygger.

Pkt 6. Tilskuddsordninger vann/avløp.

Røyken kommunestyre har vedtatt tilskuddsordninger for vann/kloakk i spredt bebyggelse. Spørsmålet er hva er spredt bebyggelse. På Hallenskog er dette blitt praktisert noe forskjellig. Dette har resultert i noe misnøye.

Øvre Hallenskog skal bygges ut over en 30 til 50 års periode. Kommunen har foreslått at man skal begynne utbyggingen i en ende og bygge ut felt for felt. Dette er avvist fra HVAs side og så lenge kommunen ikke er villig til å gå inn og ekspropriere vil man få en spredt utbygging i Hallenskog.

Hva som er felt og hva som er spredt er en definisjonssak. For å få en forholdsvis lik behandling vil rådmannen foreslå at øvre Hallenskog defineres som spredt i 10 år framover (fram til 01.01.2010). Etter dette tas en ny vurdering.

Pkt. 7. Evaluering av prosjektet Hallenskog.

Det har helt siden starten av prosjektet vært en forutsetning at prosjektet skulle evalueres.

Rådmannen mener at tiden nå er inne for en slik vurdering. Denne måten å gjennomføre et prosjekt på er ny, og det er få kommuner som har gjort noe tilsvarende. Samspillet mellom lokalbefolkningen og kommunen har vært utfordrende og lærerikt og har bydd på mange utfordringer. Når en skal evaluere noe, er det nødvendig med ekstern hjelp. Kostnadene til slik hjelp anslås til ca. 30.000 kr.

AVTALE

UTKAST DATERT 04.10-95

Mellom

A/L Hallenskog Vann og Avløpslag (heretter kalt Avløpslaget)

og

Røyken kommune (heretter kalt Kommunen)

ER DET I DAG INNGÅTT FØLGENDE AVTALE VEDRØRENDE BYGGING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV VANN- OG AVLØPSNETT I HALLENSKOG-OMRÅDET:

1. Virkeområde

Avtalen gjelder det hovedvann- og avløpsnett som bygges av Avløpslaget og overdras Kommunen for drift og vedlikehold i Hallenskog-området i samsvar med VA-plan utarbeidet av Asplan Viak AS, datert 30.01-95, og godkjent av Kommunen (bilag 1). Med Hallenskog-området forstås i denne avtale Øvre og Nedre Hallenskog fram til tilknytningspunkt i Asker kommune (Heggedal).

Til grunn for avtalen legges de anbud som Avløpslaget i samråd med kommunen har besluttet å innlede videre forhandlinger og inngå kontrakt med. Disse anbud er fra Thor H. Jacobsen A/S på hovedleninger, datert 29.05-95, og Brødrene Dahl A/S på pumpestasjon/trykkøkingsstasjoner, datert 14.06-95, og vedlegges avtalen som Bilag 2 og 3.

2. Bygging av vann- og avløpsnett

Hovedanlegget forskutteres og bygges ut av Avløpslaget i samsvar med de tekniske spesifikasjoner som følger av den tekniske plan som lå til grunn for anbudsinnbydelsen (bilag 1). Det forutsettes at teknisk plan og anleggets spesifikasjon, samt evt. endringer er godkjent av Kommunens tekniske etat.

Avløpslaget plikter å finansiere og bygge anlegget, samt stille de nødvendige garantier overfor Røyken kommune på at hovedanlegget blir gjennomført og fullført i henhold til teknisk plan (bilag 1). Avløpslaget plikter videre å ha sikret (tinglyst) rett til å ha ledninger liggende og senere drift og vedlikehold av ledningene. Erklæringen skal inneholde en bestemmelse som gir kommunen samme rett etter overtagelse.

3. Overdragelse av anlegget til Kommunen

Anlegget overdras til Kommunen for det vederlag som fastsettes etter bestemmelsene i pkt. 4. Et vilkår for overtakelse er at anlegget er utført i samsvar med planer godkjent av kommunen og etter utført nødvendig kontroll. Anlegget overdras Kommunen uten heftelser.

Ved overdragelsen skal det avholdes overtakelsesforretning. Etter at overdragelsen har funnet sted har Avløpslaget intet ansvar for anleggets vedlikehold og drift.

4. Avtalens økonomiske ramme

Kommunen skal betale et vederlag svarende til 60% av totalkostnaden for hovedanlegget inklusiv byggeledelse, administrasjon, garanti m.v., maksimalt kr 5.125.000,-.

Av dette er kr 125.000,- kroner etthundreogtjuefemtusen - utbetalt tidligere som tilskudd til prosjektering.

Ved ferdigstillelse av anlegget, tidligst i januar 1997 betaler kommunen til Avløpslaget kr 2.000.000,- kroner to millioner. Resten av vederlaget betales med kr 1.000.000,- kroner en million per år, første gang ved overtakelse av anlegget. Dersom revidert regnskap etter ferdigstillelse av hovedanlegget viser at kostnadene er blitt mindre enn budsjettert, skal Kommunens vederlag begrenses til 60%, og siste års utbetaling reduseres i samsvar med dette.

I det totale vederlaget ligger saneringsstøtte til sanering av eksisterende bolighus med godkjent separatutslipp, og dekning av merutgifter som følge av kommunale pålegg til Avløpslaget ut over Plan- og bygningslovens rammer.

5. Tidspunkt for overtakelse

Kommunen overtar drift og vedlikehold av anlegget senest 1 mnd. etter at anlegget er ferdigstilt, i henhold til kontrakt, senest 31.12.97.

Kommunen overtar anlegget senest 3 - tre - år etter at anlegget er ferdigstilt.

6. Særlige forhold

Avløpslagets andelshavere skal få beregnet den til enhver tid gjeldende (aktuell) laveste sats for tilknytning til offentlige vann- og avløpsledninger for 2 tilknytninger per andel.

Fastboende andelshavere med dokumentert lovlig/godkjent kloakkutslipp får refundert tilknytningsavgiften (unntatt MVA), dersom de knytter seg til vann- og/eller kloaknettet innen tre år etter at hovedanlegget er ferdigstilt (jfr. pkt. 5).

Andelshavere med fritidsbolig som tilknytted offentlig vann- og avløp og får bruksendring til bolig, skal ved utvidelse få beregnet den til enhver tid gjeldende (aktuell) laveste sats for tilknytning for evt. utvidelse/tilbygg, dersom utvidelse/tilbygg er søkt/meldt kommunen innen tre år etter at hovedanlegget er ferdigstilt (jfr. pkt. 5) og byggearbeidet er igangsatt senest tre år etter at tillatelse er gitt.

7. Endringer

Dersom det skulle oppstå forhold som endrer forutsetningene for denne avtale, kan hver av partene kreve avtalen reforhandlet. Slike forhold kan være at regulering, deling eller utbygging ikke lar seg gjennomføre som forutsatt, eller at kommunens avgiftssystem for vann- og avløpstilknytninger (herunder også årsavgift) endres vesentlig.

Dersom det skulle oppstå forhold som i vesentlig grad vanskeliggjør/umuliggjør gjennomføring av prosjektet, herunder at nødvendige garantier ikke blir stillet, at deltakelsen i andelslaget blir færre enn 80 andeler, eller andre forhold som partene ikke har herredømme over inntreffer, kan avtalen heves.

8. Tvist

Dersom det skulle oppstå tvist om forståelsen av denne avtale, skal saken legges fram for en oppmann som partene i fellesskap velger. Dennes avgjørelse er ikke bindende for partene. Dersom partene ikke blir enig om valg av oppmann, skal tvist avgjøres ved voldgift. Voldgiftsretten skal bestå av tre medlemmer hvor partene i fellesskap velger alle tre. Dersom partene ikke blir enig om sammensetningen av voldgiftsretten, oppnevnes retten av Drammen Byrett.

9. Godkjennelse

Avløpslaget tar forbehold om at denne avtale godkjennes av generalforsamlingen i Avløpslaget.

Kommunen tar forbehold om at denne avtale godkjennes av kommunestyret.

Denne avtale med bilag er opprettet i 2 - to - eksemplarer, hvorav partene har beholdt hvert sitt.

Røyken den 15/11-95


A/L Hallenskog Vann og Avløpslag


Røyken Kommune



RETNINGSLINJER FOR BEHANDLING AV BYGGESAKER I HALLENSKOG (BYGGETRINN 1)

1. Det tillates etablert 200 boliger i 1 byggetrinn, hvorav 108 nyoppførte boliger. Resterende 92 boliger innenfor planområdet utgjøres av eksisterende helårsboliger og bebodde hytter pr. _____ .

2. Røyken kommune bekrefter i særskilt erklæring forståelsen av innholdet i "standard veierklæring" jfr. referat fra møte 08.06.1999.

3. Pålegg om etablering av ny infrastruktur i forbindelse med byggesaker skal følge den rimelighetsstandard som er nedfelt i Røyken kommunes brev til HVA av 13.08.1992

"Vanlig praksis er at dispensasjon gis så lenge kostnadene med opparbeidelse vil bli urimelig stor for utbygger. Etterhvert som flere har fått dispensasjon, vil etterhvert kostnaden kunne deles på såpass mange at den ikke lenger er urimelig stor. Da må tiltakene realiseres."

Selv om alle pålegg bør praktiseres i tråd med nevnte rimelighetsstandard, forutsetter dog enhver utbygging at det etableres tilfredsstillende brannsikkerhet og en adkomst som sikrer forsvarlig ferdsel. Pålegg om opparbeidelse av nye veier bør gis på bakgrunn av vedtatt norm som utfra antall brukere i nåværende byggetrinn fastsetter krav til stigningsforhold, bredde, bærelag og toppdekke. I de områder i Hallenskog hvor det finnes et etablert veinett, bør det åpnes for at det eksisterende veinett uavhengig av reguleringsplan aksepteres som midlertidig adkomst med evt. utvidelse/forsterkning basert på bestemmelsene i vedtatt veinorm.

Pålegg om etablering av VA-anlegg bør baseres på tilsvarende prinsipper som pålegg om opparbeidelse av veier. Det skal også i forhold til VA-anlegg etableres en norm som gir retningslinjer for de opparbeidelser som skal finne sted.

4. Tekniske krav avtalt i forhåndskonferanser bør være retningsgivende for omfanget av endelige pålegg.
5. Bruksendringer av eksisterende hytter på de eiendommer som fremgår av HVAs oversikt av skal kunne skje uten pålegg om deltagelse i opparbeidelse av ny fremtidig hovedvei til Øvre Hallenskog.

