



Infoskriv om søknadsprosessen for tilknytning til offentlig vann og avløp i Solbergskogen

Kommunen ønsker med dette å gå tidlig ut med informasjon som kan forenkle søknadsprosessen i forbindelse med etablering av hovednett for VA i Solbergskogen. Områdeplan Solbergskogen har som formål å føre frem rent vann samt avløp til fritids- og boligbebyggelse i området. Planen er restriktiv i forhold til alle andre tiltak enn VA fremføring og et lite tilbygg for å etablere bad, da det ikke er tenkt at det skal skje noen utvikling og fortetning i dette området som er avsatt landbruk, natur og friluftsområder. Store deler av planområdet ligger i 100-metersbeltet strandsonen der det i utgangspunktet er byggeforbud for alt unntatt fasadeendringer og for å etablere et lite tilbygg for bad. Tilbygget får være maks 10 m² og det skal plasseres slik at det ikke synes fra sjøsiden (se bestemmelse 3.2.3 og 0.11) Videre finnes flere bestemmelser i områdeplanen for å ivareta kulturmiljø, derunder vegetasjon. Så les vedlagte områdeplanbestemmelser nøye:

http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/0216/GjeldendeBestemmelser/20130178_Reguleringsbestemmelser_.pdf

http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/0216/Vedtaksdokumenter/20130178_Omr%C3%A5deplan%20Solbergskog_Plankart.pdf

Nedenfor får du mer veiledning, og har du flere spørsmål kan du ta kontakt med Byggesaksveiledningen gjennom å bestille ringeavtale, kort møte eller forhåndskonferanse via denne lenken: <https://www.nesodden.kommune.no/plan-bygg-eiendom/bygge-rive-eller-endre/byggesaksveiledningen/>

VA-løsning

Fra hovednettet i veien vil det settes av innstikk for avløp eller avløp og vann til alle eiendommene iht. hva som er avtalt med kommunen og entreprenør på forhånd. Hver eiendom må deretter lage avtale med rørlegger/entreprenør for å sende inn søknad om sanitærabonnement og tilkobling til kommunen og etablere stikkledning fram til hus og tilkobling. Rørleggerne skal kjenne til dette og tar ansvar for hele prosessen fra søknad til ferdigattest på stikkledningen og tilkoblingen. For øvrig vises til det utfyllende informasjon på kommunens hjemmesider:

<https://www.nesodden.kommune.no/vei-vann/vann-og-avlop/tilkobling-offentlig-vann-og-avlopsnett/>

Ansvarlig søker/rørlegger må redegjøre for overvannshåndtering i søknaden. Se bestemmelse 0.8 i vedlagt reguleringsplan «*Overvann skal håndteres på egen eiendom og skal ikke føre til større belastning på nedstrøms bekkedrag enn eksisterende situasjon.*» Kommunen krever at alt avløpsvann, både svart og grått, ledes til avløpsledningen. Dette kan kreve terrengendringer som er søknadspliktige som et eget tiltak. I søknaden må det redegjøres for at terrengendringene ikke påvirker noen natur- eller kulturhensyn på eiendommen. Hvis terrengendringen innebærer sprenging må den som utfør sprengingen ha rett tiltaksklasse og ansvarsrett for arbeidet. Dette skal rørlegger påse.



Tilbygg

Områdeplanen åpner for at det innenfor hundremetersbeltet mot sjøen kan etableres VA-ledningsnett, samt inntil 10 m² BRA utvidelse på siden fra sjøen ved tilkobling til kommunalt VA-nett for eiendommer som er bebyggt med under 150 m² BRA. Tilbygget er søknadspliktig, men etter plan- og bygningsloven § 20-4 og byggesaksforskriften § 3-1 a) åpnes det for at tiltakshaver selv kan stå som ansvarlig for søknaden. Tiltakshaver (du som ønsker tiltaket gjennomført) kan selvfølgelig bruke en ansvarlig søker (typisk sett en arkitekt) allikevel hvis man ønsker det. Vi presiserer at det uansett vil være krav til ansvarlig foretak for innvendige og utvendige sanitærinstallasjoner. Søknaden om tilbygg inntil 10 m² vil i tråd med føringene vil ikke utløse krav om dispensasjon hverken fra byggegrense mot sjø eller arealformålet Landbruks-, natur- og friluftsmål – areal for spredt bolig og fritidsbebyggelse.

Søknad for et lite tilbygg til fritidsboligen/boligen skal inneholde følgende:

- Søknadsskjema for søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett nr 5153. Det finnes påfølgende lenke: <https://dibk.no/saksbehandling/byggsok/Byggesaksblanketter/>

Du kan også bruke funksjonen Byggsøk frem til 01.10.2020

<https://dibk.no/saksbehandling/byggsok/>

- Tilbygget må tegnes inn på et situasjonskart bestilt fra kommunen. Målene på tilbygget skal komme frem og avstand til nærmeste nabogrense, bygning og til midt vei. I reguleringsplanens bestemmelse 0.9 «dokumentasjonskrav» i stilles det mange krav til dokumentasjon og markering i situasjonskart. Når det gjelder søknaden om et lite tilbygg så trenger ikke vi all den informasjonen i hver sak uten det blir mer en avveining i den enkelte sak. Noe vi vil trenge i alle saker er en redegjørelse og inntegning i kartet av større trær og en beskrivelse av tilbyggets tilpassing til terreng, eventuelle terrengendringer og tilbyggets tilpassing til den eksisterende bygningen og andre bygninger på eiendommen. Situasjonskart og naboliste bestilles via denne lenken: <https://www.nesodden.kommune.no/plan-bygg-eiendom/kart-og-eiendomsinformasjon/kjop-situasjonskart-og-digitale-kartdata/>
- Tegninger av alle fasader, plantegning og snitt-tegninger for både eksisterende situasjon og ny må vedlegges søknaden. NB! Ved endringer i terreng skal nytt, gammelt og gjennomsnittlig terreng påføres tegninger. Gjøres ingen endringer i terreng, skriv det tydelig på tegninger og i redegjørelsen. Krav til tegningene <https://www.nesodden.kommune.no/f/p1/id461ef9c-f81e-4a5e-a2ff-1f3e13aa46b1/tegninger-hva-kreves-informasjon-fra-nkf-2015.pdf>
- Tiltaket (tilbygget) og eventuelle dispensasjoner må nabovarsles. Hvis noen av naboene kommer med merknader må de svares ut til naboen og en kopi av merknaden med svaret skal sendes inn med søknaden. Veiledning til nabovarsling: <https://www.nesodden.kommune.no/plan-bygg-eiendom/bygge-rive-eller-endre/slik-soker-du-pa-egenhand/nabovarsling.184877.aspx>



- Skal tilbygget plasseres nærmere en nabogrense enn 4 meter må du ha samtykke fra naboen i et eget dokument som skal tinglyses hvis du får en tillatelse. Veiledning til slike samtykker fås på kartverkets hjemmeside. <https://www.kartverket.no/eiendom/tinglyse-rettighet/>
- En egen redegjørelse må vedlegges søknaden der du redegjør for om tilbygget vil påvirke noen viktige naturverdier og hvordan tilbygget er tilpasset eksisterende bebyggelse. Skal tilbygget gjøres på en SEFRAK-registrert bygning, må denne redegjørelsen være mer omfattende da byggesaksavdelingen sannsynligvis må sende den til uttalelse til Akershus Fylkeskommune som er riksantikvarens forlengede arm i Follo.
- Husk å signere på situasjonskartet og på søknaden.

Før du kan bruke tilbygget

Tilbygget kan ikke tas i bruk før du har søkt og det er gitt ferdigattest. Krav til søknaden om ferdigattest kommer frem av vedtaket, men stort sett er det bare skjema nr. 5167 som skal fylles ut. I skjemaet gir man beskjed om at tiltaket er gjennomført i tråd med regler og vedtak. Søknaden må signeres. Man kan eventuelt søke om midlertidig brukstillatelse.

For de det gjelder vil vi også opplyse om at det etter byggesaksforskriften § 14-2 skal gjennomføres uavhengig kontroll av fuktsikring ved søknadspliktig bygging av våtrom i boliger og i fritidsboliger med mer enn én enhet.

Gebyrer

Ved søknad om tilknytning til offentlig ledningsnett tar kommunen et saksbehandlingsgebyr og et tilknytningsgebyr. Saksbehandlingsgebyret for tilkobling til offentlig anlegg for vann og avløp, uten tilbygg, er etter gjeldende gebyrregulativ 6.100,- kr. (artikkel 70143). Ved søknad om tilbygg inntil 15 m² sammen med installasjon av vann og avløp vil byggesaksgebyret bli 3.380,- kr. for tilbygget (artikkel 70123) respektive 6100,- kr for den tekniske installasjonen (artikkel 70151), dvs. totalt 9.480,- kr. Det faktureres også et tilsynsgebyr på 670,- kr. (artikkel 70110). Gebyrregulativet justeres ved nyttår, og er ikke vedtatt foreløpig, men de nye artikkelsatsene for 2020 antas å bli hhv. 6.350,-, 4.730,- og 1.240,-.

Størrelsen på tilknytningsgebyret avgjøres i første omgang av om eiendommen skal betale lav eller høy sats. For å få lav sats må eiendommen fullt ut ha betalt opparbeidelseskostnader for å legge hovedledninger iht. plan- og bygningslovens § 18-1. Ingen av eiendommene i Solbergskogen har betalt opparbeidelse og derfor vil høy sats være gjeldende for alle eiendommer. Ved høy sats er tilknytningsgebyret delt i et basisgebyr og et arealt tillegg per m² netto tomteareal, begrenset oppad til 2000 m² per enhet. Etter gjeldende reglement er satsene:

Vann (kr)	Avløp (kr)
$7\,500 + 24 \times A_{\text{eiendom}}$	$10\,500 + 36 \times A_{\text{eiendom}}$

Alle priser oppgitt uten mva. Løpende avgifter, vannmålerleie og forbruk kommer i tillegg.



For utfyllende informasjon vises det til kommunens gebyrreglement for VAR-tjenestene og gebyrregulativ for tjenester innenfor plan- bygg- og delesaker.

<https://www.nesodden.kommune.no/priser-og-avgifter/kommunale-avgifter-for-vann-avlop-slam-renovasjon-og-feiing/engangsgebyr-for-tilknytning-til-kommunalt-vann-og-avlop.13117.aspx>

https://www.nesodden.kommune.no/_f/p1/i8a733789-ed2a-4f88-a7f1-1c36b3fcfae4/gebyrregulativet-for-2019.pdf

Eksisterende løsning på eiendommen?

Septiktank/slamavskiller skal sluttømmes og blendes. De skal deretter fjernes og hullet gjenfylles eller de kan bygges om og gjenbrukes som stake-/spylekum. Ved fjerning kan i noen tilfeller hullet som oppstår brukes til å installere pumpestasjonen for trykkavløp. For noen kan det være aktuelt å videreføre bruk av eksisterende avløpsledninger på eiendommen for å lede spillvannet fram til pumpestasjonen. Det stilles da krav til rørenes tetthet. Kommunen vil minne om at vi har anledning til å føre tilsyn med private stikkledninger hvis vi mistenker at noe ikke er riktig.

Avslutningsvis vil vi presisere at informasjonen her er ment å være generell, og vi tar forbehold om at det kan være tilfeller hvor søknadsprosessen og det endelige gebyret fraviker fra det ovennevnte.

Lykke til med søknaden!