



## Tilknytningsplikt for fjernvarme

Saksbehandler: Tone Marit Stensrud

Saksnr.: 19/01391-1

---

**Behandlingsrekkefølge**

---

**Møtedato**

---

Klima- og miljøutvalg  
Plan- og byggekomiteen  
Hovedutvalg for teknikk og miljø  
Formannskapet  
Kommunestyret

### Rådmannens innstilling:

Kommunen kan i større grad fatte vedtak om unntak fra tilknytningsplikt for fjernvarme etter pbl. § 27-5 andre ledd. Dette gjelder tiltak innenfor konsesjonsområdet når vilkårene for unntak er til stede.

Ås, 13.05.2019

Trine Christensen  
Rådmann

Nils Erik Pedersen  
Kommunalsjef  
teknikk, samfunn og kultur

### Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

### Behandlingsrekkefølge:

Klima- og miljøutvalg  
Plan og byggekomiteen  
Hovedutvalg for teknikk og miljø  
Formannskapet  
Kommunestyret

### Vedlegg:

Ingen

### Øvrige relevante dokumenter som ligger i saken:

Ingen

## Saksutredning:

### Sammendrag:

Ås kommune har i dag en tilknytningsplikt for fjernvarme for nye byggeprosjekter innenfor konsesjonsområdet. Tilknytningsplikten etter plan- og bygningsloven (pbl) § 27-5 er nedfelt i kommuneplanens § 4.1. Nærmere bestemt gjelder tilknytningsplikten etter pbl. § 27-5 første ledd når byggverket ligger innenfor konsesjonsområdet og tilknytningsplikten for tiltaket er bestemt i plan.

Statkraft Varme AS har konsesjon for levering av fjernvarme i Ås kommune. Fjernvarmeanlegget i Ås benytter i hovedsak skogsflis. I de senere årene har det imidlertid blitt utviklet energiløsninger basert på bergvarme som er energieffektive og miljømessig meget bra. Rådmannen har med bakgrunn i dette utredet om det kan gis et generelt unntak fra tilknytningsplikten når en mer miljømessig bedre løsning kan dokumenteres.

### Fakta i saken:

Tilknytningsplikten i kommuneplanens bestemmelse § 4.1 lyder som følger:

«Ved nybygg, til-/påbygg og ved hovedombygging, med samlet areal over 500 m<sup>2</sup> BRA, skal bebyggelsen tilknyttes fjernvarmeanlegg. Tilknytningsplikten gjelder også for areal under 500 m<sup>2</sup> BRA innenfor konsesjonsområdet dersom arealet er en del av framtidig større utbyggingsprosjekt. Kravet forutsetter at konsesjonshaver kan levere fjernvarme.»

Hensikten bak kommuneplanens bestemmelser er å sikre konsesjonshaver og utbyggere forutsigbarhet og stabilitet i spørsmålet om fjernvarmetilknytning, og i drift og vedlikehold av fjernvarmenettet. Tilknytningsplikten er også et virkemiddel som sikrer konsesjonshaver et tilstrekkelig kundegrunnlag og dermed økonomisk lønnsomhet.

Pbl. gir to muligheter for fritak fra tilknytningsplikten:

- Plan- og bygningsloven § 27-5 andre ledd:  
«*Kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning.*»
- Plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd:  
«*Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.*»

Rådmannen viser til at det er vanskelig å se at det er grunnlag for å gi dispensasjon fra tilknytningsplikten etter den generelle dispensasjonsbestemmelsen i pbl. § 19-2 dersom ikke vilkåret for unntak etter lovens spesielle bestemmelse om unntak i § 27-5 er oppfylt i det enkelte tilfelle. Bruk av pbl. § 27-5 andre ledd er derfor i første rekke den aktuelle bestemmelsen om unntak fra tilknytningsplikten.

# Ås kommune

Både vedtak om unntak og vedtak om dispensasjon fra plikten i § 27-5 første ledd forutsetter søknad. Videre skal naboer varsles om tiltaket eller dispensasjon og saken høres før vedtak kan fattes. Dette innebærer at unntak eller dispensasjon kun kan gis i enkelttilfeller dersom vilkårene er til stede ut i fra en konkret vurdering i den enkelte sak. Et generelt unntak eller dispensasjon vil være ugyldig og ikke ha rettsvirkning.

## *Kommunens bruk av unntaksbestemmelsen*

Økt bruk av bergvarme som alternativ til fjernvarmetilknytning har miljømessige fordeler. Samlet energibruk kan reduseres ned til en tredjedel sammenlignet med bruk av fjernvarme. Selv om fjernvarmeanlegget fyres med avfallsprodukter fra skognæringen, må brenselet produseres og transporteres til anlegget med lastebil. Bruk av bergvarme er ut fra dette sannsynligvis mer miljøvennlig.

Energibrønner kan i tillegg til oppvarming også benyttes til kjøling av bygningsmassen om sommeren. Dette medfører at man slipper å benytte kjølesystemer (tørrkjølere) som må plasseres ute, enten på tak eller utenfor bygget. Slike installasjoner er lite estetiske og avgir støy til omgivelsene. Kjøleløsninger basert på bergvarme får installasjoner i bakken og inne i bygget.

## **Vurdering:**

Fjernvarmeanlegget i Ås har nå vært i drift i mange år, og kundegrunnlaget er godt etablert – spesielt gjennom de nye utbyggingene ved NMBU. Kommuneplanens intensjon om gjennom tilknytningsplikten å sikre et tilstrekkelig kundegrunnlag er allerede oppfylt. Fjernvarmeanleggets framtid er således ikke truet av at kommunen i større grad legger opp til å benytte energiløsninger som kan dokumentere å være miljømessig bedre innenfor konsesjonsområdene så langt plan- og bygningsloven gir anledning til dette.

Bergvarme har de siste årene blitt et svært godt alternativ til fjernvarme. En slik løsning gir betydelig lavere energibruk (ned mot en tredjedel) og produserer energien lokalt på tomten. En løsning med bergvarme gjør også at energibrønnene kan benyttes til kjøling på sommeren, slik at man slipper tekniske installasjoner utendørs som avgir støy til omgivelsene.

I tillegg viser beregninger at bruk av bergvarme er økonomisk fordelaktig sammenlignet med fjernvarme. Dette skyldes blant annet en betydelig lavere energibruk.

## **Økonomiske konsekvenser:**

Må beregnes i hvert enkelt tilfelle. I de tilfellene hvor rådmannen har gjennomført beregninger er investeringene i bergvarme nedbetalt i løpet av 10-12 år som følge av lavere driftskostnad enn ved oppvarming med fjernvarme.

## **Miljømessige konsekvenser:**

Må beregnes i hvert enkelt tilfelle og avhenger av plassering, tomtens størrelse og beskaffenhet, byggets størrelse, produksjon og transportavstand for flis m.m.

# Ås kommune

## **Alternativer:**

Rådmannen fortsetter en restriktiv praksis med å gi dispensasjon for tilknytningsplikten til fjernvarme innenfor konsesjonsområdet.

## **Konklusjon med begrunnelse:**

Rådmannen anbefaler at det i større grad legges opp til at kommunen kan fatte vedtak om unntak fra tilknytningsplikt for fjernvarme etter pbl. § 27-5 andre ledd for tiltak når vilkårene for det er til stede.

## **Kan vedtaket påklages?**

Nei

## **Ikrafttredelse av vedtaket:**

Straks