

# Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Kristin Moe	FA - J80, FA - M06, Gbnr - 51/134	17/1314

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
33/2018	Utval for drift og utvikling	PS	17.04.2018

## GBNR 51/134 - Klage på pålegg om tilknytning til kommunalt vassanlegg - Landsvik

### Vedlegg:

Tilsvaret på brev datert 16.03.2018

Tilbud - tilkopling til kommunalt vatn og avløp

Uttalerett nytt pristilbud - GBNR 51/134

May Torill Øyulvstad - tilbud på tilkobling kommunalt vann

Anke på pålegg om tilknytning til kommunalt vassanlegg GBNR 51/134

Tilbud frå Stendal VVS AS

Merknad frå nabo

Pålegg - GBNR 51/134 - Krav om tilknytning til kommunalt vassanlegg - Landsvik

Førebels svar - GBNR 51/134 - Klage på pålegg om tilknytning til kommunalt vassanlegg - Landsvik

### Saksopplysningar:

#### Bakgrunn

Saka gjeld pålegg om tilknytning til kommunalt vass- og avlaupsanlegg. Kommunestyret sitt prinsippvedtak, datert 21.01.2008, inneber at alle eigedomar som ligg i ein avstand av 200 meter frå kommunal hovudleidning vert pålagt tilknytning.

Vass- og avlaupsanlegget Kårbø – Landsvik var ferdigstilt i 2012, og dei fleste grunneigarane er no kople til. Meland kommune sendte ut førehandsvarsel den 12.05.2017 med krav om tilknytning til kommunalt vass- og avlaupsanlegg. Varselet vart sendt til alle grunneigarane som ikkje var knytt til anlegget. Frist for tilbakemelding på varselet vart sett til 26.05.2017.

Kommunen fekk tilbakemelding på førehandsvarselet frå eigar av gbnr. 51/134 den 18.05.2017, der klagar grunngav kvifor ho ikkje ønskja å kople bustaden til det kommunale anlegget.

Administrasjonen vurderte at tilsvaret ikkje ga nokon grunn til å ikkje gje pålegg om tilkopling til det kommunale anlegget, og eigar av gbnr. 51/134 vart i brev av 01.12.2017 pålagt tilkopling til det kommunale anlegget.

Eigar klaga på vedtaket i brev av 20.12.2017. Klagar meiner at tilkoplinga vil medføre ein uforholdsmessig stor kostnad. Klagar har lagt ved pristilbud frå Stendal VVS AS. Meland kommune valte å innhente pristilbud frå eitt firma til. Frist for uttale på pristilboda vart satt til 03.04.2018. Kommunen tok imot merknad frå grunneigar den 22.03.2018. Klagar viser til at dei har

tilfredsstillande vassforsyning og at begge pristilboda er uforholdsmessig store.

### **Vurdering**

Klagen er sett frem innan fristen på tre veker, jf. fvl. § 29

### Lovgrunnlag

Spørsmål om klagar kan verte pålagt tilknytning til kommunal vassleidning vert regulert av plan- og bygningsloven av 2008 (pbl.) § 27-1 andre ledd. Denne saka gjeld tilkopling til kommunal vassleidning.

Pbl. § 27-1 andre ledd seier: «Når offentlig vannledning går over eiendommen eller veg som støter til den, eller over nærliggende areal, skal bygning som ligger på eiendommen knyttes til vannledningen. Vil dette etter kommunens skjønn være forbundet med uforholdsmessig stor kostnad, eller særlige hensyn tilsier det, kan kommunen godkjenne en annen ordning.»

Dette inneber at plikten til å knytte seg til offentlig vassleidning følgjer direkte av lova når, leidning går over «eiendommen eller i veg som støter til den, eller over nærliggende areal». Krav om tilknytning må likevel bli avgjort etter ei konkret vurdering. I denne vurderinga skal det ikkje bli lagt vekt på personleg økonomi eller andre personlege forhold.

Reglane om tilknytingsplikt i pbl. kapittel 27 skal sikre forsvarlege avlaupsløysningar og tilgang til tilstrekkeleg drikkevatt. Reglane rettar seg både mot nybygg og eksisterande busetnad.

### Vurdering av saka

Omgrepet «nærliggende areal» er ikkje definert nærare i lovens forarbeid. Det er heller ikkje trekt opp klare retningslinjer i rettspraksis eller forvaltningspraksis. Rt. 1983 s. 152 har lagt til grunn at ein avstand på 60 meter var innanfor. Departementet har tidlegare uttalt at ein avstand på 300-600 meter ikkje blir sett på for å vere urimelig (saksnr. 93/3328), og at ein avstand på 500 meter vanlegvis vil liggje innanfor nærliggjande areal. Kommunestyret i Meland har i vedtak datert 23.01.2008 lagt til grunn at alle eigedomar som ligg innanfor ein avstand på 200m frå kommunal hovudleidning vert pålagt tilkopling. Kommunen sine kart viser ein avstand på om lag 50m frå tilkoplingspunktet til den kommunale hovudleidningen og fram til klagar sin eigedom. Klagar har vist til at kommunen sine kart ikkje stemmer med Stendal VVS AS sine målingar. Stendal VVS AS har lagt til grunn ein avstand på 70m frå tilkoplingspunktet til den kommunale leidningen. Uansett kva avstand ein legg til grunn så ligg kommunal hovudleidning over nærliggjande areal til gjeldande eigedom.

Vilkåret i lova for å krevje tilknytning er oppfylt. Utgangspunktet er likevel at det må gjerast ein konkret vurdering, der også andre faktorar blir vektlagt, jf. Rt. 1983 s. 152. Pbl. § 27-1 andre ledd andre punktum stiller opp to alternative vilkår for at kommunen kan fråvike kravet om tilkopling til

det kommunale leidningsnett. Det må enten liggje føre «særlige hensyn» eller tilkoplinga må vere forbunde med «uforholdsmessig stor kostnad». Spørsmålet vert derfor om vilkåra for å fråvike frå kravet om tilknytingsplikten er tilstade.

Når det gjeld vilkåret «uforholdsmessig stor kostnad», meiner klagaren at tilknytning til kommunalt vatn vil påføre dei store og unødvendige kostnader.

Klagar innhenta pris på arbeida og anslår at kostnadene for tilkoplinga i denne saka til å vere kr. 168 687. Kostnadene for eiegenomen vil vere summen av alle utgiftene for å få lagt leidningen fram til bustaden. I pristilbodet frå klagar er det teke med tilleggskostnader som ikkje er nødvendige for å kunne kople på kommunalt vatn. Det gjeld mellom anna såing og reinsing av området der det har blitt gravd. Dette er kostnader som ikkje er relevant i vurderinga av vilkåret om «uforholdsmessig stor kostnad». Ein kan derfor trekkje frå kr. 16 300 frå klagars pristilbod. Kommunen har også innhenta priser og rekna kostnadene ved tilknytning til kr. 152 375. Kommunen og klagars pristilbod er om lag like høge når ein trekkjer ifrå kostnadene som ikkje er relevante i klagars pristilbod. Begge pristilboda er bindande. Utgangspunktet for vurderinga er derfor ein kostnad på kr. 152 000.

Tilknytingsavgift og årlege avgifter skal ikkje reknast med i vurderinga etter pbl. § 27-1 andre ledd andre punktum. Dette vert støtta av juridisk teori, sjå Plan- og bygningsrett, Pedersen m.fl. kap. 24.

Klagar har lagt ved merknad frå nabo som skriv at «Da gr.nr. 51 br. Nr. 134 allereie har god vannforsyning, ser jeg ingen grunn til at det skal legges vannledning over min eiegenomen». Rådmannen finn ikkje grunn til å tolke merknaden frå naboen som at naboen ikkje ønskjer å gje ein slik rett dersom gbnr. 51/134 blir pålagt å tilkopla seg den kommunale leidningen. Rådmannen finn det derfor ikkje dokumentert at grunneigar av gbnr. 51/134 manglar rett til å leggja stikkledning over naboens grunn. Rådmannen har derfor ikkje teke med utgiftene til å skaffa denne retten i reknestykket om tilknytingskostandene er «uforholdsmessig stor». Rådmannen vil elles merke at spørsmålet om retten til å leggje leidning over annan manns grunn ikkje er til hinder for kommunen i å påleggja tilknytning.

Når summen av utgiftene til tilknytning er konstatert, er det spørsmål om kva dei skal samanliknast med for å avgjere om dei er uforholdsmessige. Om dette skriv O.J.Pedersen m.fl. i Plan og bygningsrett (s. 524) følgjande:

«Det er klart at den enkeltes økonomi ikke er avgjørende. Sammenligningen må foretas med det som er vanlige utgifter i distriktet for å knytte bygningen til offentlig ledning. I den vurdering må hensyn tas til tomtas utnyttelse og bruksformål. Det vil således kunne påføres større utgifter dersom ledningen skal betjene flere boenheter eller det er tale om næringsdrift. Det kan også tas hensyn til at kommunen betaler tilskudd eller på annen måte bidrar til at utgiftene holdes nede.»

Når det kjem til kva som er vanlege kostander for området har Kommunal- og regionaldepartementet i brev til Fylkesmannen i Hedmark 10. mai 2012 uttalt at: «Begrepet relaterer seg til hvilken kostnad som kan forventes for tilknytning i området, altså om og i hvilken grad kostnadene overstiger det som er vanlige kostnader for området.» Departementet viser også til ein klagesak frå fylkesmannen i Hedmark frå april 2007: «I en avgjørelse i klagesak fra fylkesmannen i Hedmark fra april 2007 ble krav om tilknytning stadfestet, forutsatt at kostnaden for den enkelte eiendom ikke oversteg tre ganger normalkostnaden ved tilkobling, i det tilfellet ca. kr 200 000. Departementet bemerker på generelt

grunnlag at både en kostnad tilsvarende tre ganger normalkostnad og en kostnad på kr. 200 000 kan ligge innenfor rammene av andre ledd i §§ 27-1 og 27-2.»

Meland kommune har ikkje opplysningar om kva som er normale kostnader for å knyte bustad til offentleg vass- og avlaupsleidning i kommunen. Kommunen har så langt hatt få klagesaker basert på tilknytingskostnad. Det er difor vanskeleg å avgjere om kostnadene i denne saka er høge samanlikna med normale kostnader i området. I Sivilombudsmannen si årsmelding 2004 s. 281 vart det lagt til grunn at kostnader på opp mot kr 100 000 for tilkopling til offentleg vassleidning ikkje var uforholdsmessig. Fylkesmannen i Hordaland har i ein klagesak frå Osterøy kommune akseptert ein kostnad på kr 151 000, her gjaldt tilkoplinga berre avlaup. I klagesak frå Askøy kommune aksepterte fylkesmannen ein kostnad på kr 263 700, tilkoplinga gjaldt her både avlaup og vatn. Det vert merka at fylkesmannen i dei to ovannemnde sakene uttalte at kostnadene var i øvre sjikt, men at gevinsten ved tilkopling i tilfella var så stor at kostnadene med tilkopling ikkje var «uforholdsmessig». I vår sak er det snakk om kr. 152 000. Rådmannen finn det sannsynleg at dette nivået ligg i øvre sjikt, då tilkopling til vatn normalt har ein lågare kostnad ein tilkopling til avlaup.

Det som likevel taler for at det her kan akseptast eit høgare kostnadsnivå er at bustaden er registrert med to bueinheter i matrikkelen. I matrikkelen står eigedomen registrert som ein bustad med hybel/sokkelleilegheit. Det kan som nemnt akseptast større økonomisk belastning for grunneigar der eigedomen er bygd med fleire einingar. I dei nemnde klagesaka frå fylkesmannen var eigedomen ikkje bygd med fleire einingar.

Vidare har kommunen bidratt til å holde utgiftene for grunneigarane nede. Når den kommunale vass- og avlaupsleidningen vart lagt, la kommunen den offentlege leidningen slik at ingen måtte krysse kommunal veg for å kople seg på.

Alle grunneigarane på Kårbø – Landsvik vart anbefalt å kople seg på det kommunale anlegget samtidig som kommunen etablerte anlegget. Klagar vart opplyst om at kostnadene med tilknytninga ville bli vesentleg større når arbeidet ikkje vart gjort i samheng med legging av det kommunale anlegget. Bakgrunnen for dette var at klagar ville sleppe unna med ein del graveutgifter ettersom kommunen sjølv måtte grave for å leggje det kommunale anlegget. Klagar fekk opplyst at ettersom eigedomen låg i tilstrekkeleg nærleik til det kommunale anlegget ville ho få pålegg om tilkopling dersom ho ikkje kople seg på frivillig. Hadde klagar valt å følgje kommunen sin anbefaling, slik dei fleste grunneigarane valte å gjere, ville klagar ha spart seg for store kostnader. Dei som valte å vente med tilkopling må derfor rekne med å tåle eit høgare kostnadsnivå enn dei som kople seg på samtidig som kommunen arbeidde i området.

I vurderinga om kostnadene er «uforholdsmessige» må det også leggjast vekt på om det ligg føre «særlige hensyn». Særlege omsyn kan mellom anna vere at det eksisterande private vass- eller avlaupsanlegget er nytt eller det er nyleg investert store summer for å oppgradere anlegget. Klagar har vist til at dei har rikeleg vatn frå boreholet, kvaliteten på anlegget er likevel ikkje dokumentert. Huset er frå 1997 og boreholet er truleg frå same tid. Det er ikkje kome fram opplysningar om at anlegget er oppgradert dei siste åra. Etter rådmannens vurdering er momentet derfor ikkje tilstrekkeleg til at det ligg føre «særlige hensyn».

Kostnadene for tilkoplinga er høge per meter, men likevel ikkje høge samla sett. Då eigedomen er registrert med to einingar kan det akseptast høgare kostnader. Kvaliteten på boreholet er heller ikkje dokumentert og ein må truleg rekne med at det vil kome kostnader med å oppgradere etter

kvart.

Den klare hovudregelen er at ein skal påleggjast tilknytning til kommunal vass- og avlaupsleidning. Kravet om tilknytning til offentleg vass- og avlaupsanlegg er gitt for hindre forureining samt tryggje helsemessige forhold. Det går fram av forarbeida til pbl. § 27-1 at tilknytingsplikten ikkje berre er for å ivareta omsynet til folks og dyrs helse, men også for å sikre at offentleg vassforsyning og avlaupssystem vert bygd ut og drive teknisk og driftøkonomisk rasjonelt. Det er også av omsyn til likebehandling at ein bør stille strenge krav til å få fritak frå tilkoplingsplikten. Kommunestyret sitt prinsippvedtak inneber at alle eigedomar i ein avstand av 200 meter frå kommunal hovudleidning vert pålagt tilknytning. Som det går fram av saksframlegget er dei fleste grunneigarane som ligg innanfor denne grensa no kopla til det kommunale anlegget. I denne saka er avstanden mellom privat eigedom og kommunal leidning godt innanfor grensa på 200 meter. Kommunestyret har då lagt til grunn at det er ein tilkoplingsplikt. Der plan- og bygningsloven opnar opp for å fråvike kravet om tilknytingsplikt skal desse vilkåra bli tolka strengt. Dersom dette ikkje skjer og det er vilkårleg kven som slepp unna tilkoplingsplikten vil dette skape ein uføreseieleg situasjon, og kommunen vil kunne få problem med å handheve plan- og bygningslovens bestemmingar om tilknytning ved seinare utbyggingar. Meland kommune har gjort og står føre betydelege investeringar for å tilfredsstille dei krav som blir satt til miljø, kvalitet, sikkerheit, kontroll osv. for vatn og avlaup i ein kommune. Frå sentralt hald vert det lagt opp til at vatn- og avlaupstenesta i kommunane i størst mogeleg grad bør vere basert på sjølvfinansiering. Det er derfor viktig at flest mogeleg er med på å dekkje dei økonomiske kostandene knytt til dei kommunale vatn- og avlaupstenestene.

På bakgrunn av ovannemnde kan rådmannen ikkje sjå at det ligg føre uforholdsmessig stor kostnad eller andre særlege grunner som tilseier at ein her kan fråvike hovudregelen om tilknytingsplikt. Gevinsten ved tilkopling er større enn dei ulemper dette måtte medføra for klagar.

Utval for drift og utvikling må vurdere om det i klageomgangen er kome fram nye opplysningar som tilseier at vedtaket skal gjerast om.

#### Vidare saksgang

Dersom utval for drift og utvikling (UDU) ikkje tek klaga frå May Torill Øyulvstad til følge skal Fylkesmannen i Hordaland v/kommunal- og samfunnsplanavdelinga ha tilsendt vedtaket for endeleg avgjerd.

Folkehelse  
Miljø  
Økonomi

#### **Framlegg til vedtak:**

«Utval for drift og utvikling finn at klage journalført 20.12.2017 ikkje inneheld ny grunngeving eller nye opplysningar som tilseier at pålegg datert 01.12.2017, sak 330/2017, vert gjort om. Klaga vert

difor ikkje teken til følgje. Det vert vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor som grunnlag for vedtaket. Saka vert sendt til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.»

### **Utval for drift og utvikling - 33/2018**

#### **UDU - behandling:**

#### **UDU - vedtak:**

Utval for drift og utvikling finn at klage journalført 20.12.2017 ikkje inneheld ny grunngjeving eller nye opplysningar som tilseier at pålegg datert 01.12.2017, sak 330/2017, vert gjort om. Klaga vert difor ikkje teken til følgje. Det vert vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor som grunnlag for vedtaket. Saka vert sendt til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.