



Advokatfirma Stiegler ANS
Postboks 1124
5809 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/424 - 15/20398

Saksbehandlar:
Tore Johan Erstad
tore.johan.erstad@meland.kommune.no

Dato:
11.11.2015

GBNR 23/81 - Trong for tilleggsdokumentasjon - Førehandsvarsel om pålegg om tilkopling

Administrasjonen viser til søknad om oppføring av einebustad med utleigedel på gbnr 25/175 på Fosse i Meland kommune.

Tiltaket vart nabovarsla 30.7.2015 i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3. Det ligg føre merknader til tiltaket frå heimelshavarar til gbnr 25/146 og 25/164, representert ved Advokatfirma Stiegler ANS v/advokat Anne Jorun H. Myklebust.

Merknadene gjeld manglande rett til påkopling til privat vass- og avlaupsnett fram til kommunalt anlegg, samt spørsmål om vegrett for omsøkt eigedom. Tiltakshavar har gjennom ansvarleg søkjar kommentert merknadene og oppretthalde søknaden utan endringar. Det vert vist til nabomerknader framsett i skriv 3.8.15 og tilleggsmerknader i brev frå Advokatfirmaet Stiegler dagsett 14.8.2015 og 13.10.2015. Vidare vert det vist til kommentarar til nabomerknadene i skriv frå ansvarleg søkjar dagsett 9.9.15, jf vedlegg C-2 til søknaden.

1. Tilkopling til kommunalt VA-anlegg – trong for tilleggsdokumentasjon:

Bakgrunn og problemstilling:

Gjennom søknaden er det opplyst at bueingane på bnr 175 skal koplast til kommunalt VA-nett i samsvar med søknad med vedlegg frå Stendal VVS AS journalført 10.9.2015.

Rett til å føre avlaupsleidning og vassleidning over naboeigedom, alternativt rett til å «*knytte seg til felles ledningsnett*», må vere på plass før kommunen kan godkjenne mellom anna oppføring av bygning.

Plan- og bygningslova kap 27 stiller krav om at rettar som sikrar tilkopling til godkjent VA-anlegg må «*vere sikret ved tinglyst dokument eller på annan måte som kommunen godtar som tilfredsstillende*», jf pbl §§ 27-1 (vassforsyning) og 27-2 (avlaup).

Eksisterande privat leidningsnett går over bnr 175 slik at det ikkje er naudsynt å legge nye leidningar over naboegedom. Det er soleis alternativet rett til å kople seg til «*felles ledningsnett*» som er aktuelt.

I denne saka er problemstillinga om bnr 175 på tilfredsstillande måte har dokumentert rett til å kople seg til eksisterande privat leidningsnett fram til kommunalt anlegg. Det vil ved denne vurderinga vere avgjerande om det eksisterande private leidningsnettet ligg i sameige mellom tiltakshavar sine eigedomar og naboane på gbnr 25/146 og 25/164, eller om tiltakshavar er eigar av anlegget aleine.

I følgjeskriv dagsett 9.9.2015 til søknaden har ansvarleg søkjar opplyst følgjande:

«VA-leidningar vart av tiltakshavar lagd ned frå offentleg påkopling og via tiltakshavar sin eigedom Gbnr. 25/35. Bueiningar ved Bnr. 175 vil få kople seg på desse. Det er likevel noko tvil om det må betalast kompensasjon til dei øvrige naboane for slik påkopling, sjå vedlegg C-2.

Dette er likevel eit privatrettsleg høve som ikkje skal stå i vegen for byggeløyve, i all den tid eigedomen vil ha moglegheit til påkopling anten via eksisterande nett, mot kompensasjon, eller via nye røyr fram til eigedomen».

I vedlegg C-2 er påstanden om manglande rett til påkopling (utan kompensasjon) frå naboar på gbnr 25/164 og 25/146 kommentert slik av ansvarleg søkjar:

«VA-leidningar vart lagt ned frå offentleg påkopling og via tiltakshavar sin eigedom. Dette vart gjort utan kompensasjon frå Gbnr. 25/146 eller andre som nyttar dette anlegget. Det er og tiltakshavar sjølv som stod for all planlegging og organisering i samband med leidningar. Arbeidet fekk han utført til rabatterte prisar då han nytta egne kontaktar til arbeidet. Det kringliggande eigedomar, som ynskja å kople seg på VA-nettet, såleis betalte var deler av rekning for rør samt graving. Tiltakshavar meiner derfor at Gbnr. 25/146 har betalt for påkopling, men at dei ikkje er deleigarar i leidningsnettet. Han har difor rett til å kople på dei nye bustadeiningane».

Advokat Anne Jorun H. Myklebust har i skriv dagsett 13.10.2015 gjort gjeldande følgjande på vegne av eigarane av gbnr 25/146 og 25/164 [utdrag]:

«Det fremgår vidare av kommentarbrevet at gbnr 25/147 [meint 25/175, adm.mrk.] har rett til påkobling til det private vann- og avløpsanlegget. Det er ikke enighet om at det foreligger slik rett. Ved påkobling til privat vann- og avløpsledning kreves det samtykke fra eierne av anlegget.

Det følger ellers av kommentarbrevet at det er sendt mine parter en forespørsel vedrørende betaling for tilkobling. Det er riktig at mine parter har mottatt en henvendelse. Denne er besvart fra denne siden, men det er ikke gitt noen tilbakemelding fra tiltakshavers side. Pr i dag foreligger det således ikke noen avtale om å koble seg på det private vann- og ledningsnettet. Slik avtale må fremvises for at kommunen skal kunne gi tillatelse.

Når det gjelder muligheten for å legge parallelle ledninger på egen eiendom, må disse ledningene ikke bare legges over egen grunn med også over gbnr. 25/16 for å komme frem til offentlig tilkoblingspunkt. Også en slik løsning må dokumenteres og godkjennes før tillatelse kan gis».

Førebels vurdering:

Omsøkt VA-løysing i saka går fram av tilkoplingsøknad med vedlegg frå Stendal VVS AS, vedlegg Q1. Det er denne søknaden kommunen har må halde seg til ved vurderinga av om byggjeløyve kan godkjennast. At tilkopling til VA-nett kan løysast på annan måte, kan kommunen ikkje legge vekt på utan at det vert søkt om alternativ leidningstrasé, og at gjennom søknaden vert dokumentert naudsynte rettar til å gå over naboeigedom.

Når det gjeld omsøkt leidningsnett, er det for administrasjonen uklart om anlegget ligg i sameige mellom partane i saka, eller om tiltakshavar er eigar aleine. På bakgrunn av opplysningane i saka kan kommunen ikkje utelukke at leidningsnettet er sameige mellom partane. Slik saka i dag ligg føre er vilkåret i pbl § 27-1 og 27-2 om at rettar som sikrar tilkopling til godkjent VA-anlegg må «...være sikret ved tinglyst dokument eller på annan måte som kommunen godtar som tilfredsstillende» ikkje oppfylt. Kommunen kan då ikkje godkjenne oppføring av bustad som omsøkt før dette ligg føre, alternativt at det vert søkt om anna løysing, jf ovanfor.

Frist for supplering av søknad vert sett til **9.12.2015**. Saka vil etter dette verte handsama på bakgrunn av opplysningane som ligg føre i dag.

Førehandsvarsel om pålegg om tilkopling – Pbl § 27-3:

Kommunen har i pbl § 27-3 heimel til å pålegge tilkopling til «private vann- og avløpsanlegg» på dei vilkår som elles går fram av nemnde lovføresegn. Dette vil vere eit enkeltvedtak etter forvaltningslova og kommunen må difor mellom anna varsle partane i saka med frist for uttale før vedtak vert gjort.

Det vert med dette gitt varsel til partane om at kommunen vurderer å gi pålegg om tilkopling. Frist for uttale vert sett til **9.12.2015**.

Andre opplysningar til tiltakshavar:

Tidsfristar for sakshandsaming går fram av plan- og bygningslova § 21-7, jf. SAK § 7-1. Tidsfristane vert rekna frå søknaden er komplett og klar for handsaming, jf. SAK § 7-2 (1).

Gebyr vert rekna ut i frå Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste. Det vert sendt ut krav om gebyr i samsvar med gjeldande forskrift når saka er ferdig handsama.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad
konsulent byggjesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakere:

Advokatfirma Stiegler ANS
Arkoconsult AS

Postboks 1124 5809
Postboks 103 5291

BERGEN
VALESTRANDSFOSSEN