



Arkivsaknr: 2024/6968-13
Sakshandsamar: Tone Margrethe Bærland
Furustøl
Avdeling:

SAKSFRAMLEGG

Klage på pålegg om tilkopling for fritidsbustad til offentlig VA-anlegg
– gbnr 352/3 Kårbø

Utvalssak	Utval	Møtedato
	Utval for areal, plan og miljø	

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen ifrå heimelshavarane i sak 2024/6968, datert 28.08.2024, vert ikkje teke til følge.

Pålegget, datert 07.08.2024, vert oppretthalden og lyder:

«Alver kommune gjev heimelshavar av gbnr. 352/3 Kårbø pålegg om tilkopling til det kommunale vatn- og avløpsanlegget, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2. Tilkopling må skje innan 01.08.2025.»

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § pbl. § 27-1 og 27-2, jf. pbl. § 30-6 og Alver kommune VA -retningslinjer; KO- 060/21, datert 06.09.2024.

SAKSUTGREIING

Administrativt saknr. 863/2024

Tema: Tilknytningsplikt til infrastruktur etter plan- og bygningslova (pbl.) § 27-1 og 27-2: Pålegg om tilkopling til det offentleg vatn- og avløpsanlegget (kommunalt VA-anlegg) for fritidsbustad.

Eigedom: Gbnr. 352/3

Adresse: Kårbø 24, 5917 Rossland

Tiltakshavar/eigar: Reidar Rasmussen, Arne Rasmussen, Anne Kristine Rasmussen, Sigbjørn Kaarbø Rasmussen sidan 28.06.2023.

Klagar: Reidar Rasmussen på vegne av heimelshavarane

Saka gjeld klage på delegert enkeltvedtak om pålegg, datert 07.08.2024, om tilkopling til det kommunale vatn- og avløpsanlegget for fritidsbustad. Tilkopling må skje innan 01.08.2025.

Pålegget av 07.08.2024 har følgjande ordlyd:

«Alver kommune gjev heimelshavar av gbnr. 352/3 Kårbø pålegg om tilkopling til det kommunale vatn- og avløpsanlegget, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2. Tilkopling må skje innan 01.08.2025.»

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

Gbnr. 352/3 Kårbø er eigd i fellesskap av fire søsken med Reidar Rasmussen som representant for heimelshavarane. Matrikkelen og GAB-registeret at eigedomen er registrert som fritidseigedom. Matrikkelen viser bruk av grunn «Landbruk/fiske» og bygg «Våningshus benytte som fritidsb (163). Matrikkelen er endra 12.06.2024 frå Våningshus (113). Dette er gjort etter krav frå eigar. Det er opplyst frå klagar at bustaden sidan 2000-tallet har vore nytta som fritidsbustad av heimelshavarane ca. to veker i året.

Fritidsbustaden har i dag slamavskiljar med sandfiltergrøft. Det er opplyst frå klagar at privat vann- og avløpssystem ble etablert rundt 1975. Sidan 2000-tallet har bustaden vore nytta som fritidsbustad. Heimelshavarane nyttar fritidsbustaden ca. to veker i året.

Kommunen har i skriv, datert 11.06.2024, varsla om lågt nivå i slamavskiljar. Lågt nivå kan tyde på lekkasje. Kommunen viste også til mottatt bekymringsmelding knytt til forureining i terrenget i område og vurderte å pålegge tilkopling til offentleg avløpsnett. Klagar svarar i brev, datert 11.06.2024, at årsak til lågt nivå skuldast lite bruk og at anlegget med sandfiltergrøft vart etablert på 1970 talet.

I pålegget om påkopling til offentleg vatn- og avlaup av 07.08.2024, så gir kommunen tilbakemelding om at anlegget på eigedomen er støypt slamavskiljar med avrenning til terreng (sandfiltergrøft). Eit anlegg med sandfiltergrøft som vart etablert for over 50 år sidan vil ikkje lenger nå noko reinseeffekt. Normal levetid på sandfiltergrøft er 10 til 15 år.

Vass- og avløpsanlegget Kårbø – Landsvik var ferdigstilt i januar 2013. Ved utbygging av kommunalt vatn- og avløpsanlegg på Kårbø i 2012/2013 vart det tilrettelagt for tilkopling til offentleg leidningsnett. Det er sett ned kummer i kommunevegen og sett av «stikk» til eigedomane. Det er dermed tilrettelagt for påkopling for offentleg vatn- og avlaup for gbnr 352/3.

I skriv frå kommunen til klagar, datert 12.08.2024 og avsnitt 5, så er det fleire eigedomar i området som skal tilskrivas med pålegg om tilkopling til offentleg vatn- og avlaup:

«Ved gjennomgang av kommunale arkiv ser vi at det er fleire eigedomar på Kårbø som ikkje er knytt til offentleg vatn- og avløp. Aktuelle eigarar av desse eigedomane vil no verte tilskrivne og varsla om krav til tilkopling.»

Vurderingstema APM

APM skal vurdere pålegg om tilknytingsplikt til det kommunale vatn- og avlaupsanlegg for fritidsbustad med heimel i pbl. § 27-1 og 27-2, jf. pbl. § 30-6 og VA -retningslinjer; KO-060/21, datert 06.05.2024.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over pålegget, datert 07.08.2024.

Klagerett og klagefrist

Heimelshavarane er part i saka. Part i saka har klagerett.

Pålegget, datert 07.08.2024, er sendt ut den 08.08.2024 til SDP (sikker digital postkasse)
Klagen er rettidig mottatt (mottatt innan rett tid) den 26.08.2024.

Vidare sakshandsaming

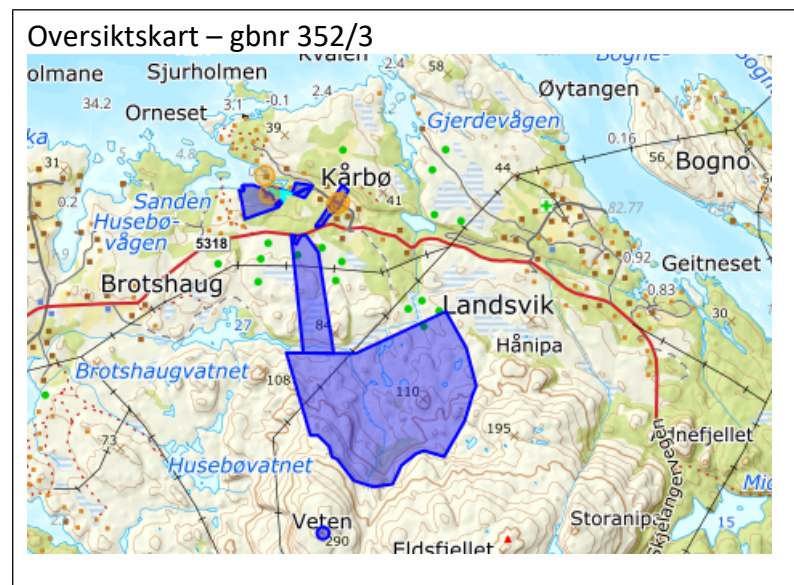
Om klagen ikkje vert teke til følge vert saka sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato.

Om klagen vert teke til følge, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på.
Vedtaket skal sendast til Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering.

Planstatus

Eigedom ligg i uregulert område innanfor det som i [kommuneplanen for Meland sin arealdel \(KPA\)](#), vedtatt 16.10.2019, er definert som LNF-føremål (landbruk-natur og friluftsføremål).

Kart/foto



KPA Meland - LNF- føremål (grøn)



Skråfoto – Nordhordland Ariel 2 (2006-2016)



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

FRITIDSEIENDOM

Norva ved Trine Ekren sendte 10. juni 2024 melding til Alver kommune hvor det ble påpekt lavt nivå i slamavskiller på eiendommen Kårbø 24. Det ble i meldingen antydnet at det lave nivå kunne skyldes at stedet ikke hadde vært i særlig bruk siden det var registrert som hytte. Se vedlegg 1.

Kommunen har 7. august 2024 sendt pålegg om at eiendommen knyttes til offentlig VA-anlegg. I pålegget er det vist til kommunale retningslinjer for tilkobling til offentlig VA-Anlegg i Alver kommune, vedtatt i kommunestyret 06.05.2021. Disse retningslinjene gir tydelig uttrykk for at de gjelder for boliger. I vedtaket er det vist til Plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2. I samme lovs § 30-6 står det at §§ 27-1 og 27-2 andre til fjerde ledd bare gjelder for fritidsbebyggelse når dette er bestemt i plan. Departementet kan gi forskrift om at andre bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven ikke skal gjelde for fritidsbebyggelse. Den angjeldende eiendommen er en fritidseiendom, og har ikke vært brukt som bolig siden 2014 da vår mor fikk plass på sykehjemmet på Frekhaug. Hun døde året etter. Dessuten var det bare på våre foreldres eldre dager at eiendommen ble brukt som bolig da vår mor ville tilbringe sine siste leveår i sitt barndomshjem. Fra 1971 da vår bestemor døde, og fram til våre foreldre tok eiendommen i bruk som midlertidig bolig i på 2000-tallet ble stedet også kun benyttet som fritidsbolig. Det vises til at eiendommen i Matrikkelen og GAB-registeret er registrert som fritidseiendom. Se vedlegg 2.

Privat vann- og avløpssystem ble etablert rundt 1975. Stedet brukes som fritidsbolig, også det i svært begrenset omfang. Vi er 4 søsken som eier stedet i fellesskap. Utenom gbnr. 352/3 har vi alle egne fritidseiendommer i hhv. Spania, Valdres og to andre steder på Kårbø. Våningshuset på Kårbø blir derfor kun benyttet som feriested rundt to uker i året.

BEKYMRINGSMELDING

Nabo Roar Tofting har ringt inn en bekymringsmelding til kommunen knyttet til forurensing i terrenget. Kommunen har senere opplyst at bekymringsmeldingen gjaldt sandfiltergrøft med manglende renseeffekt. Hvilken kompetanse vår nabo har på dette området er meget diskutabelt. Vi vil tro at hønsene, endene og sauene han har gående på egen eiendom, og kveget på vår eiendom er en atskillig større forurensningskilde enn vår slamavskiller som benyttes to uker i året. Skal man ha noen formening om sandfiltergrøftens renseeffekt, er man nødt til å ta prøver av sandfilteret.

LEVETID

Det eksisterende anlegget er overdimensjonert, og er stort nok til å kunne betjene 2-3 helårsboliger. I pålegget vi nå har mottatt står det at anlegget ble etablert for over 50 år siden. Det riktige skulle vært for knappe 50 år siden. Det hevdes at normal levetid på en sandfiltergrøft er 10 – 15 år. Det er forskjellige synspunkter på hva normal levetid på et slikt anlegg er. Vi viser i den forbindelse til Forskrift om utslipp av sanitært avløpsvann fra mindre avløpsanlegg § 12, Utslipp fra eldre anlegg, hvor det står følgende:

«Alle private renseanlegg som omfattes av denne forskrift har en forventet levealder på 20-30år.»

Her opererer man altså med en dobbelt så lang levetid som det kommunen hevder. Norsk Vannforening mener at levetiden er 40 år. Når levetiden på anlegget er 30 år ved en bolig som brukes opp mot 50 uker i året, hva er da levetiden for tilsvarende anlegg ved en fritidseiendom som er i bruk 2 uker i året? Når man her snakker om levetid, går det på jordas fosforbindeevne og gjentetting av anlegget. Som vi har nevnt i tidligere korrespondanse er området benyttet både til slått og som beiteområde for storfe. Det er en kjent sak at husdyrgjødsel inneholder betydelige mengder fosfor. Det er derfor inkonsekvent at man snakker om fosforforurensing fra en slamavskiller på et beiteområde. Det kan også nevnes at det finnes verken brønn eller bekk i området. Det er et stort paradoks at det kommunale avløpet går urensert rett ut i fjorden. Se bilder av området hvor slamavskiller og infiltrasjonsgrøft ligger, vedlegg 3.

SKADE PÅ SLAMAVSKILLER

Når det gjelder kommunens antagelse om at den etablerte slamavskilleren lekker, så er det en mulighet for at så er tilfelle. Det har i så fall sin naturlige forklaring. Da kommunen anla vann og avløp under den kommunale veien på Kårbø, var det påkrevet med mye sprengningsarbeid forbi vår eiendom. Kommunen hadde satt arbeidet med VA-anlegget ut på anbud uten å kontrollere at den valgte entreprenøren hadde de nødvendige tillatelser til å utføre slikt arbeid. Et av vilkårene er at slike selskaper ved lov er pålagt å tegne forsikring når sprenging skal utføres ved bebyggelse og andre anlegg. Sprengningsarbeidet resulterte i omfattende skader på både hus, driftsbygning og uteområde. Noe av dette er delvis blitt rettet, men mye gjenstår. Dette medførte at vi ble skadelidende ved at ikke alle skadene som oppsto ble rettet opp. I forbindelse med sprengningsuhellet kan vi nevne at følgende skader oppsto:

- Hagegjerdet ved grensen til nabo ramponert. (Ikke rettet opp)
- Grunnen under inngangsporten til eiendommen har beveget seg slik at porten ikke lenger lot seg lukke. (Ikke rettet opp)
- Driftsbygningen som er SEFRAK-registrert ble slått skjev. (Ikke rettet opp. Vi måtte selv bytte et vindu da det eksisterende ikke lenger lot seg lukke)
- Nytt tak på løen smadret. (Delvis rettet opp med nytt tak på den ene siden, men feilmontert ved at spikerhullene er i bunn på rillene samt at svært mange spiker ikke har truffet underliggende lekter med det resultat at taket lekker. Takrenne skjødesløst montert slik at deler av den har falt av)
- Tilbygg til løen totalsmadret. (Delvis rettet opp med nytt tilbygg, men med lavere tak enn det opprinnelige, og uten vindu som var i det opprinnelige tilbygget)
- Grunnmurssåle på tilbygget til løen ble fullstendig knust. (Det ble ikke støpt ny såle, og tilbygget ble bygget opp igjen på løse stener som nå er i ferd med å falle ut)
- Store rystelser i huset under sprenging som har resultert i sprekk i grunnmur. (Ikke rettet opp)

- Mur på parkeringsplass smadret. (Delvis rettet opp med ny mur, men i mye enklere utførelse enn den opprinnelige som var steinlagt.
- Flere sprekker i muren ut mot veien. (Ikke rettet opp)
- Utelampe på løen knust. (Ikke erstattet)
- Sprekker i grunnmuren på driftsbygningen. (Ikke rettet opp)
- Skade på slamavskiller. Dette er et nytt punkt vi ikke har vært oppmerksomme på tidligere, men som kommunen har påpekt som en mulig årsak til lite innhold ved tømning.

Det vises til rapport fra takstmann, se vedlegg 4.

UTBEDRING

I Forskrift om utslipp av sanitært avløpsvann fra mindre avløpsanlegg § 12 heter det:

«Kommunen kan gi pålegg om utbedring av eldre avløpsanlegg, dersom anleggseier ikke kan dokumentere at anleggets dimensjonering og oppbygging tilfredsstiller dagens krav.»

Her er det altså snakk om utbedring av eksisterende anlegg, ikke forbud mot bruk ved at det pålegges tilknytning til offentlig vann og avløp.

Det ble utarbeidet en rapport etter skadene som oppsto da det ble sprengt grøft under veien for legging av vann- og avløpsrør (vedlegg 4). Bare en del av de påviste skadene ble rettet opp. Et nytt punkt på skadelisten som den gang ikke ble oppdaget, kan være, som kommunen har påpekt, at den støpte slamavskilleren kan ha slått sprekker. Det vil være kommunens ansvar å rette opp i dette da det var kommunen som var oppdragsgiver for anleggsarbeidet som forårsaket skaden. Det vil også være kommunens ansvar å rette opp de øvrige skader og den verdiforringelse vår eiendom er påført.

KONKLUSJON

1. Enkeltvedtak om tvungen tilkobling til offentlig VA-anlegg oppheves.
2. Kommunen plikter å rette opp de skader og den verdiforringelse arbeidet med VA-anlegget har påført vår eiendom.

Det vert vist til klagen i sin heilskap som følgjer vedlagt.

VURDERING

Klagar meiner pålegget om tilkopling til offentleg varn- og avlaup må opphevast.

Det vert vist til at eigedomen er ein fritidseigedom, brukt svært lite og registrert som fritidsbustad i offentlege register. Pålegget er feil sidan det byggjer på reglar for bustader, ikkje fritidseigedomar då plan- og bygningslova skil mellom bustad- og fritidseigedomar. Det er ikkje heimel til pålegg om tilkopling for fritidsbustaden. Naboen si bekymringsmelding om ureining er grunnlaus då området vert nytta til slått og beiteområde til storfe som gir ureining. Det eksisterande avløpssystemet er overdimensjonert og framleis i god stand, med lengre levetid enn kommunen har hevda.

Klagar viser til «Forskrift om utslepp av sanitært avløpsvatn frå mindre avløpsanlegg § 12», Kommunen kan påleggje utbetring av eldre avløpsanlegg om eigar ikkje kan dokumentere at anlegget tilfredsstiller dagens krav. Dette handlar om utbetring, ikkje påbod om tilkopling til offentleg vatn og avløp.

Klagar har vedlagt ein rapport som viser at skadar oppstod då det blei sprengt grøft for vatn- og avløpsrør, men ikkje alle skadar vart retta opp. Klagar understrekar at kommunen har påpeika at slamavskiljaren kan ha fått sprekker. Det er difor kommunen sitt ansvar å rette desse skadane og verdiforringing påført eigedomen.

Kommunedirektøren til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering:

«Alver kommunestyre har i kommunestyremøte 06.05.2021 vedteke «Retningslinjer for tilknytning til offentleg VA-anlegg i Alver kommune. (sjå vedlegg)

I følgje plan- og bygningslova §§ 27-1 andre ledd og 27-2 andre ledd skal bygningar som ligg på ein eigedom der offentleg vass- og avløpsleidning går over eigedomen, i veg som grensar til eigedomen, eller over nærliggjande areal knytast til dei offentlege leidningane.

Grunneigar må sjølv kosta private stikkleidningar og må betale gebyr for tilkopling til kommunen jf. Alver kommune sitt gebyrregulativ.

Alver kommune vurderer at eigedomen din fell inn under føresegna om tilknytingsplikt til det kommunale avløpsanlegget, jf. plan- og bygningslova (pbl) § 27-2. Det er sett av «stikk» til eigedomen i kum i vegen.

Ein ansvarleg røyrleggjar må søkje til kommunen om tilkoplinga, og frist for tilkopling er 01.08.2025.»

Heimel for tilknytingsplikt til fritidsbustad til offentleg vatn- og avlaupsanlegg

Pålegg om tilknytingsplikt til det kommunale vatn- og avlaupsanlegg for fritidsbustad har heimel i pbl. § 27-1 og 27-2, jf. pbl. § 30-6 og VA -retningslinjer; KO- 060/21, datert 06.05.2024.

Pbl. § 27-1. Vannforsyning

Bygning må ikke føres opp eller tas i bruk til opphold for mennesker eller dyr med mindre det er forsvarlig adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann, samt slokkevann. Det samme gjelder opprettelse eller endring av eiendom for slik bebyggelse. Rettighet til å føre vannledning over annens grunn, alternativt til å knytte seg til felles ledningsnett, skal være sikret ved tinglyst dokument eller på annen måte som kommunen godtar som tilfredsstillende.

Når offentlig vannledning går over eiendommen eller i 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.

Kommunen kan i andre tilfeller enn nevnt i andre ledd, kreve at bygningen skal knyttes til offentlig vannledning når særlige hensyn tilsier det.

Reglene i andre og tredje ledd gjelder også for eksisterende byggverk.

Pbl. § 27-2. Avløp

Før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent, skal bortledning av avløpsvann være sikret og i samsvar med forurensningsloven. Rettighet til å føre avløpsledning over annens grunn, alternativt til å knytte seg til felles ledningsnett, skal være sikret ved tinglyst dokument eller på annen måte som kommunen godtar som tilfredsstillende.

Når offentlig avløpsledning går over eiendommen eller i veg som støter til den, eller over nærliggende areal, skal bygning som ligger på eiendommen, knyttes til avløpsledningen. Vil dette etter kommunenes skjønn være forbundet med uforholdsmessig stor kostnad eller særlige hensyn tilsier det, kan kommunen godkjenne en annen ordning.

Kommunen kan i andre tilfeller enn nevnt i andre ledd, kreve at bygningen skal knyttes til avløpsledning når særlige hensyn tilsier det.

Reglene i andre og tredje ledd gjelder også for eksisterende byggverk.

Før oppføring av bygning blir godkjent, skal avledning av grunn- og drens vann være sikret. Tilsvarende gjelder ved vedlikehold av drenering for eksisterende byggverk.

Pbl. § 30-6. Fritidsbebyggelse

[Lovens bestemmelser i § 27-1](#) andre til fjerde ledd og [§ 27-2](#) andre til fjerde ledd gjelder for fritidsbebyggelse bare når dette er bestemt i plan. Departementet kan gi forskrift om at andre bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven ikke skal gjelde for fritidsbebyggelse.

VA -retningslinjer; KO- 060/21, datert 06.09.2024.

KO- 060/21 Vedtak:

«Kommunestyret vedtek følgende retningslinjer for plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2 om tilknytning til offentlig vass- og avløpsnett:

1. Dersom kostnaden med tilkøpling til både kommunalt vatn og avlaupsanlegg er større enn 2,5 G kan kommunen vurdere å godkjenne ei anna ordning.
2. Dersom kostnaden med tilkøpling til berre kommunalt vatn eller berre kommunalt avløpsanlegg er større enn 2 G kan kommunen vurdere å godkjenne ei anna ordning.
3. Dersom det nyleg er gjort store investeringar i eksisterande private anlegg og desse anlegga fungerer tilfredsstillande, kan krav om tilknytning til offentlig anlegg utsettast med inntil 15 år.
4. Summane i punkt 1 og 2 er rettleiande og gjeld for bustader.»|

Omsyna tilknytingsplikta i pbl. §§ 27-1 og 27-2

Kravet om tilknytingsplikt er grunngjeve i dei overordna helserelaterte omsyna bak pbl. §§ 27-1 og 27-2. Tilknytingskravet byggjer på omsynet om å sikre utbygging av den offentlege vassforsyninga og avløpssystemet som samtidig vert drive økonomisk og teknisk rasjonelt og forsvarleg, jf. forarbeida er til bestemmelsen. Dei overordna samfunnsmessige omsyna til utbygging og vedlikehald av trygt og forsvarleg vatn- og avløpsanlegg må den enkelte grunneigar vere med på å koste i form av eit felles spleiselag saman med kommunen.

Pbl. § 27-1 og 27-2, jf. pbl. § 30-6 og VA -retningslinjer

Pbl. § 27-1 og 27-2 andre ledd første punktum gjeld krav til tilkopling for bustader.

Tilknytingsplikt for bygning følgjer direkte av lova. I prinsippet treng ikkje bygningsmyndigheita å fatte vedtak, men i praksis vert det fatta vedtak slik det er gjort vår sak. Påbodet om tilknytning er ikkje absolutt. Bygningsmyndigheita kan unnta tilknytning dersom tilknytninga vert uforholdsmessig kostbar eller særskilde tilhøve tilseier unntak, sjå pbl. § 27-1 og 27-2 andre ledd andre punktum.

Ifølgje pbl. § 27-1 fjerde ledd og pbl. § 27-2 fjerde ledd, så gjeld tilknytingsplikta for eksisterande byggverk. Vilåret om eksisterande byggverk gjeld for etablert fritidsbustad på gbnr 352/3.

Bustaden på eigedomen er registrert som våningshus brukt som fritidsbustad. Hovudregelen er at fritidsbustader er unntatt tilknytingsplikta etter pbl. § 27-1 og 27-2. Etter pbl. § 30-6 gjeld tilknytingsplikta i pbl. §§ 27-1 og 27-2 andre til fjerde ledd for fritidsbebyggelse berre når dette følgjer av plan. Grunngjevinga for vilåret om plan er at fritidsbustader generelt sett blir bygde med langt høgare standard enn tidlegare. Fritidsbustadar vert no bygd med innlagt vatn- og avlaup for bad og kjøkken. Ikkje alle fritidsbustadar vil ha innlagt vatn- og avlaup og det kan difor ikkje innførast ein generell lovfesta regel om tilknytingsplikt. Løysinga vert å finne i plan.

Plan er ein samleomgrep for kommuneplan (som består av samfunnsdel og arealdel), kommunedelplan, reguleringsplan i form av områdeplan eller detaljreguleringsplan. Kommuneplan og kommunedelplan er overordna planar. Reguleringsplan i form av områdeplan gjeld for eit større område. Reguleringsplan i form av detaljplan gjeld detaljert for eit bestemt område.

Spørsmålet er om tilknytingsplikta for fritidsbustad gbnr 352/3 er nedfelt i plan, jf. pbl. § 30-6.

Utgangspunktet for plan sjåast til eigedomens arealplanstatus. Eigedomen ligg i uregulert område for det som i kommuneplanen for Meland er avsett til LNF-føremål. Det er KPA Meland som er gjeldande plan for gbnr 352/3. KPA Meland omhandlar tilknytningsplikt for fritidsbustad etablert på eigedom i uregulert i område jf. pbl. § 30-6.

KPA Meland har føresegn 1.4 og 1.4.3:

1.4 Krav om nærare gjevne løysingar, jf. pbl § 11–9, nr 3 (vassforsyning, avlaup, veg mm)

1.4.3 Det kan krevjast tilknytningsplikt til offentleg vatn og avlaup for fritidsbustader på same vilkår som for bustader, jf. pbl § 30–6.

KPA Meland føresegn pkt. 1.4 viser til pbl. § 11-9 nr. 3 som gjelder kommunens moglegheit til å fatte føresegn og vatn-avlaup mv. uavhengig av arealføremål. Dette betyr at pkt. 1.4.3 kan fremjast overfor fritidsbustaden med arealføremål LNF og andre fritidseigedomar med andre arealføremål.

KPA Meland føresegn 1.4.3 opnar for tilknytningsplikt til offentleg VA på same vilkår som bustad. «Kan» viser til eit kommunalt skjønn. Det er difor kommunen som har moglegheit til å krevja tilknytningsplikt for fritidsbustad etter KPA Meland føresegn 1.4.

Vurdering av kostnad for tilkopling

Heimel for kostnadsvurdering er pbl. §§27-1 og 27-2 andre ledd og KO- 060/21 Vedtak pkt. 1 og pkt. 2

Pbl. § 27-1. Vannforsyning

Andre ledd:

Når offentlig vannledning går over eiendommen eller i 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.

Pbl. § 27-2. Avløp

Andre ledd:

Når offentlig avløpsledning går over eiendommen eller i veg som støter til den, eller over nærliggende areal, skal bygning som ligger på eiendommen, knyttes til avløpsledningen. Vil dette etter kommunenes skjønn være forbundet med uforholdsmessig stor kostnad eller særlige hensyn tilsier det, kan kommunen godkjenne en annen ordning.

KO- 060/21 Vedtak:

«1. Dersom kostnaden med tilkopling til både kommunalt vatn og avlaupsanlegg er større enn 2,5 G kan kommunen vurdere å godkjenne ei anna ordning.

2. Dersom kostnaden med tilkopling til berre kommunalt vatn eller berre kommunalt avløpsanlegg er større enn 2 G kan kommunen vurdere å godkjenne ei anna ordning.»

4. Summane i punkt 1 og 2 er rettleiande og gjeld for bustader.»

Alver kommune har vedtatt ei kostnadsramme for påkopling til offentlig vatn- og avlaup. Dersom kostnaden med påkopling for vatn er innanfor ei ramme på 2,5 G og for avløp innafor ei ramme på 2 G, så kan bustaden knytast til kommunalt leidningsnett. Beløpet i pkt. 1 og 2 er rettleiande. Det er naturleg at ei kostnad for fritidsbustad kan vurderast noko lågare.

Det er ikkje lagt fram dokumentasjon frå heimelshavarane at beløpet for påkopling til vatn- og avlaup vil overstige dei standardiserte satsane for vatn- og avlaup. Vi går derfor ikkje i detalj om denne vurderinga. Vi vurderer at det eg mogleg å koble seg til utan uforholdsmessige store kostnader.

Dersom det vert dokumentert av heimelshavarane at kostnadene overstiger den fastsette ramma på 2,5 G for vatn og 2 G for avlaup, så må det foretas ei heilskapleg, konkret vurdering om ei anna ordning kan godkjennast.

Andre eigedommar på Kårbø

Vidare er det i skriv frå kommunen til klagar, datert 12.08.204 og avsnitt 5, vist til at tilknytingsplikta til offentlig vatn- og avlaup gjeld fleire på Kårbø. Det er difor ikkje usakleg forskjellshandsaming å krevje påkopling for fritidsbustad på gbnr 352/3. I tillegg er kavet om tilknytingsplikt grunngjeve i dei overordna helserelaterte omsyna bak pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Tilknytingskravet byggjer på omsynet om å sikre utbygging av den offentlege vassforsyninga og avløpssystemet som samtidig vert drive økonomisk og teknisk rasjonelt og forsvarleg, jf. forarbeida er til bestemmelsen. Dei overordna samfunnsmessige omsyna til utbygging og vedlikehald av trygt og forsvarleg vatn- og avløpsanlegg må den enkelte grunneigar vere med på å koste i form av eit felles spleiselag saman med kommunen.

Lokal forskrift om utslepp fra sanitært avløpsanlegg

Klager meiner imidlertid at «Forskrift om utslipp av sanitært avløpsvann fra mindre avløpsanlegg § 12» kan nyttast:

«Kommunen kan gi pålegg om utbedring av eldre avløpsanlegg, dersom anleggseier ikke kan dokumentere at anleggets dimensjonering og oppbygging tilfredsstiller dagens krav.»

Klager meiner det er et spørsmål om «...utbedring av eksisterende anlegg, ikke forbud mot bruk ved at det pålegges tilknytning til offentlig vann og avløp.»

Ein slik forskrift for Alver kommune eksisterer ikkje, men er under arbeid. Det eksistererte ein slik forskrift i gamle Radøy kommune, men den er ikkje lengre gjeldande. Slike forskrifter er uansett heimal i forureningslova som er ulikt vår sak, der pålegget et gitt etter plan- og bygningslova. Tilknytingsplikta i vår sak gjeld innanfor den vedtekne ramma gjeve i VA-retningslinjer, jf. pbl. § 27-1 og 27-2, jf. pbl. § 30-6, uavhengig av tilstand på eksisterande anlegg.

Pålegget om påkopling for fritidsbustad med heimel i heimel i pbl. § 27-1 og 27-2, jf. pbl. § 30-6 og VA -retningslinjer; KO- 060/21, datert 06.09.2024, er gyldig.

Subsidiært- for det tilfellet at pålegget hadde vore gjeve etter forureiningsforskrifta, så er det ikkje dokumentert at anlegget tilfredsstiller dagens krav. Derimot er det sannsynleggjort i pålegget, datert 07.08.2024, at eit anlegg med sandfiltergrøft som vart etablert for over 50 år sidan ikkje lenger vil ha noko reinseeffekt då normal levetid på sandfiltergrøft er 10 til 15 år. Rett løysing i saka er dermed påkopling til offentleg vatn og avlaup for gbnr 352/7.

Skader på anlegget

Klagen inneheld også ei rekke moment knytt tilstanden av eksisterande anlegg og til ulike skadar som oppstod ved anleggsarbeid i 2012. Momenta knytt til eksisterande anlegg og anleggskade vert ikkje vurdert. Anleggskader frå 2012 er ikkje relevant for saka. Kravet om utbetring av eigedom/bygning etter sprengingsarbeid tilhøyrrer ikkje noverande sak om tilknytningsplikt. Dette er eit privatrechtsleg tilhøve mellom grunneigar og utførande entreprenør.

Konklusjon

Det er kommunedirektøren si vurdering at det ikkje har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagane skal takast til følgje og vedtaket gjerast om.

På denne bakgrunn rår kommunedirektøren til at klagen ikkje vert tatt til følgje.

GENERELL INFORMASJON

- Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
- Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom fram til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens utløp, vil den bli avvist. Klagen kan likevel tas under behandling når det ligg føre særlege grunner eller klager ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31.
- Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngjeven, kan det settast fram krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
- Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunngjevast, jf. forvaltningslovens § 32.
- Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsatt iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvaltaren kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.
- Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
- Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
- Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.

- Der Statsforvaltaren i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjestatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjestatsforvaltar er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
- Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader til advokat eller utgifter til annen juridisk bistand. Kravet må vere framsett innan tre veker etter at underretning om det nye vedtaket er kome frem til klager, jf. forvaltningslovens § 36.
- Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følgje av vedtaket, kan ikkje reisast utan at ein har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høgste klageinstans. Søksmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klage fyrste gang ble framsett og det ikkje skyldast forsømmelse frå klagars side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Vedlegg

- 1 Melding om avvik i tank - gbnr. 352/3 Kårbø
- 2 Melding om avvik i tank - gbnr. 352/3 Kårbø
- 3 Avviksmelding septiktank.pdf
- 4 Svar - Avviksmelding septiktank
- 5 Svar på dykkar brev - avvik i tank - gbnr. 352/3 Kårbø
- 6 VA-retningslinjer
- 7 Pålegg om tilkopling til offentleg VA-anlegg - gbnr. 352/3 Kårbø
- 8 Tilbakemelding på pålegg om tilkobling til offentlig VA-anlegg, - gbnr 352/3 Kårbø
- 9 Anmodning om resultat av befaring.pdf
- 10 Svar på ditt brev - gbnr 352/3 Kårbø
- 11 Svar på brev av 12.08.2024 vedrørende gbnr 352/3 Kårbø
- 12 Svar på brev av 12.08.2024.docx
- 13 Innsyn i sak - gbnr 352/3 Kårbø
- 14 Vedlegg 4, skader etter sprengingsuehell.pdf
- 15 Vedlegg 3, bilder av området.pdf
- 16 Vedlegg 2, Matrikkel.pdf
- 17 Vedlegg 1, Avviksmelding.pdf
- 18 Klage over pålegg om tilkobling til VA-anlegg.pdf

- 19 Klage over pålegg om å knytte fritidseiendom til kommunalt VA-anlegg - gbnr 352/3 Kårbø
- 20 Stadfesta mottak av klage - gbnr 352/3 Kårbø