



Ålesund kommune  
Postboks 1521  
6025 ÅLESUND

## **Ålesund kommune - vedtak i klagesak etter plan- og bygningsloven - gnr2 bnr6 og bnr15 - tiltakshaver: Emblem Bygg Eiendom AS**

Fylkesmannen finner å måtte endre kommunens vedtak og avslå det omsøkte tiltaket.  
Klagen blir dermed tatt til følge.

Det vises til kommunens ekspedisjon av 24.08.16.

Emblem Bygg Eiendom AS har den 22.12.15 søkt om rammetillatelse for oppføring av tomannsbolig på gnr. 2 bnr.6 og bnr. 15. Det er videre søkt om dispensasjon fra reguleringsplanens krav til utnyttingsgrad, gesimshøyde, byggegrense mot veg og frisiktsone.

Den 11.05.16 har kommunen, under del.sak nr. 312/16, innvilget søknaden.

Vedtaket er påklaget av ved brev datert 06.06.16. Klagerne mener at de har fått uriktige opplysninger i nabovarselet. Videre anfører klagerne at utbygger ikke har på plass kloakkløsning for mer enn en boenhet, og at det for en tomannsbolig vil være nødvendig med to, og det samme gjelder for vanntilknytning. Det protesteres videre mot høydeplasseringen for husene, da klagerne mener dette vil virke ruvende og føre til vesentlig utsiktstap for deres eiendommer.

Klagen har vært forelagt tiltakshaver som har gitt uttalelse i brev av 24.06.16.

Plan- og byggesaksutvalget behandlet klagen i møte den 16.08.16 og under sak nr. 089/16 har de holdt fast på det første vedtaket i del.sak nr. 312/16. I samsvar med plan- og bygningsloven (pbl) § 1-9 er saken deretter oversendt fylkesmannen som klageinstans.

I forbindelse med fylkesmannens klagebehandling er det mottatt ytterligere skriv fra klagerne i saken den 30.08.16 vedrørende kloakkløsningen for tiltaket. Videre har kommunen den 13.09.16 videresendt en e-post fra Akslen Sameie som gjelder tilknytning til avløpsanlegg.

Når det gjelder bakgrunnen for saken ellers vises det til saksdokumentene.

### **Fylkesmannens merknader:**

Klagen er levert innenfor lovbestemt klagefrist og vilkårene for å behandle dette som en klagesak er oppfylt. Fylkesmannen kan etter dette prøve alle sider ved saken og dersom klagen blir tatt til følge kan vedtaket endres eller oppheves og sendes tilbake for ny behandling i kommunen.

Tiltaket er planlagt utført i et område som er omfattet av bebyggelsesplan for deler av Akslen - gnr. 2 bnr. 1 mm. av 28.09.04. I planen er området avsatt til åpen boligbebyggelse FS3.

Klagen retter seg blant annet mot kloakkløsningen som er tenkt for tiltaket. Det fremgår at den omsøkte boligen skal tilkobles privat anlegg for vann og avløp.

Utgangspunktet etter plan- og bygningsloven er at bygningsmyndighetene ikke skal ta stilling til privatrettslige forhold «med mindre annet følger av loven her», jf. pbl. § 21-6. Bestemmelsene om vann, avløp og atkomst i pbl. kapittel 27 innebærer et unntak fra dette utgangspunktet. Når det gjelder avløp er det fastsatt i pbl. § 27-2 at *«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.»*

Spørsmålet om en eiendom har en rett til å knytte seg til et felles ledningsnett vil være et privatrettslig forhold, og bygningsmyndighetene har derfor ikke kompetanse til å avgjøre dette spørsmålet med bindende virkning. Bygningsmyndighetene vil imidlertid ha et ansvar for å kontrollere at vilkåret om sikring av bortledning av avløpsvann i pbl. § 27-2 er oppfylt, og må således prejudisielt ta stilling til spørsmålet. En slik prejudisiell vurdering vil bero på en sannsynlighetsvurdering. Det følger av en uttalelse fra Kommunal- og regionaldepartementet av 24.09.93, i forbindelse med spørsmål om veirett, at utgangspunktet er at det kreves en sterk sannsynlighetsgrad for veirettens eksistens og omfang for at den skal anses sikret etter pbl. § 27-4. Den samme sannsynlighetsgraden må legges til grunn når det gjelder spørsmålet om rett til tilknytning til privat avløpsanlegg.

Det fremgår av kommunens saksutredning at utbygger har fått tillatelse til én andel på det private anlegget. Kommunen viser til at det ved deres behandling av søknaden var dokumentert tillatelse fra Akslen Sameielag for tilknytning til ledningen, og at det derfor ble lagt til grunn at § 27-2 var oppfylt.

Det synes å være på det rene at tiltakshaver har fått tildelt én andel på det private anlegget. Det er derimot uenighet mellom partene hvorvidt en tomannsbolig vil kreve en eller to andeler. Tiltakshaver har tolket dette slik at en kunne benytte andelen på en av tomtene, og dermed for to boligenheter for tomannsboligen. I brev fra Akslen Sameie av 28.08.16 fremgår det imidlertid at sameiet mener at det kan bygges en enebolig med denne tilknytningen, og at det for en tomannsbolig vil kreves to tilknytninger. I e-post av 11.09.16 er det videre opplyst at for en annen tomannsbolig i området har man en andel pr boenhet.

Fylkesmannen kan på denne bakgrunn ikke se at det foreligger tilstrekkelig grad av sannsynlighet for at eiendommen er «sikret» rettighet til å knytte seg til privat anlegg med hensyn til det omsøkte tiltaket, og kravet i pbl. § 27-2 er dermed ikke oppfylt. Manglende oppfyllelse av dette kravet vil være en avslagsgrunn.

Det følger for øvrig av § 27-2, 1. ledd, 1. pkt. at «*før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent, skal bortledning av avløpsvann være sikret i samsvar med forurensningsloven.*» Dette innebærer at det må foreligge en utslippstillatelse fra forurensningsmyndigheten. Etter det fylkesmannen er kjent med foreligger ikke slik nødvendig utslippstillatelse.

Etter dette finner fylkesmannen at vedtaket er i strid med plan- og bygningsloven, og at det omsøkte tiltaket må avslås. Fylkesmannen finner derfor ikke grunn til å gå inn på de øvrige klageanførselene. Klagen har etter dette ført fram.

#### **Fylkesmannens vedtak:**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 1-9, jf. forvaltningsloven § 34, rundskriv T-2/09 fra Miljøverndepartementet og brev av 28.09.09 fra Kommunal- og regionaldepartementet, finner fylkesmannen å måtte endre kommunens vedtak i del.sak nr. 312/16, og avslå det omsøkte tiltaket.

Dette vedtaket er endelig og kan ikke påklages videre, jf. forvaltningsloven § 28.

Eventuelle krav om sakskostnader må fremsettes innen 3 uker etter at dette brevet ble mottatt. Kravet skal avgjøres av fylkesmannen, jf. forvaltningsloven § 36.

Partene er underrettet om vedtaket ved kopi av dette brevet.

Med hilsen

Janne Woie (e.f.)  
Ass. direktør

Bente Thornes Kosberg

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.*