



Fylkesmannen
i Oslo og Akershus

Aurskog-Høland kommune
Rådhusveien 3
1940 Bjørkelangen

AURSKOG-HØLAND KOMMUNE	
U OFF	20 OKT. 2014
Arkivkode P:	14/1606-9 15845/14
M41	& 88

Juridisk avdeling

Tordenskioldsgate 12
Postboks 8111 Dep, 0032 Oslo
Telefon 22 00 35 00
fmoapostmottak@fylkesmannen.no
www.fmoa.no
Organisasjonsnummer NO 974 761 319

Deres ref.: 14/1606
Deres dato: 10.07.2014
Vår ref.: 2014/14358-3 FM-J
Saksbehandler: Liz-Helen Løchen
Direktetelefon: 22003684

Dato: 17.10.2014

Vedtak i klagesak - Aurskog-Høland kommune - Setten hyttepark - Klage pålegg tilknytning kommunalt vann- og avløpsanlegg

Fylkesmannen viser til kommunens oversendelse datert 10.07.2014.

Sakens bakgrunn

Aurskog-Høland kommune, ved delegert myndighet til rådmannen, fattet den 06.06. 2014 vedtak om tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg for Setten Hyttepark. Vedtaket lyder:

«Hytteområdet må tilknyttes kommunalt vann- og avløpsanlegg i henhold til plan og bygningslovens § 27-1 og § 27-2.»

Vedtaket ble påklaget i brev den 25.06.2014. Fylkesmannen viser til klagen.

Kommunen, ved delegert myndighet til rådmannen, behandlet klagen den 10.07.2014, og fattet vedtak om å ikke ta klagen til følge.

Saken ble deretter sendt over til Fylkesmannen den 10.07.2014.

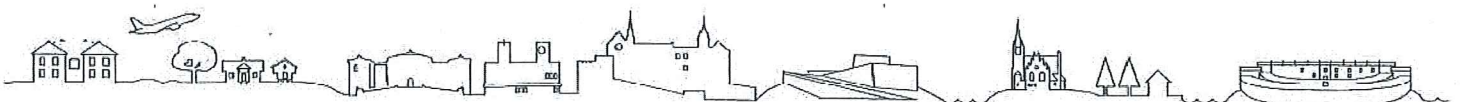
Fylkesmannen forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter og gir derfor ikke ytterligere saksreferat.

Fylkesmannen er klageinstans for kommunale vedtak etter plan- og bygningsloven, jf. Kommunal- og regionaldepartementets brev av 28.09.2009 og Miljøverndepartementets rundskriv T-2/09.

Fylkesmannen ser slik på saken

1. Innledning

Fylkesmannen finner innledningsvis grunn til å bemerke at kommunen har sett på tilknytningsplikten etter lov om kommunale vass- og avløpsanlegg § 1. Bestemmelsen fastsetter at nye vann- og avløpsanlegg som hovedregel skal være eid av kommunen. Etter samme lov § 2 kan kommunen gi tillatelse til sammenslåing med et privat anlegg. Forutsetningen er at ett av to alternative vilkår er oppfylt. Et vedtak etter § 2 kan påklages etter reglene i forvaltningsloven § 28 annet ledd. Fylkesmannen vil da være rett klageinstans dersom vedtaket er truffet av



kommunestyret. Dersom et slikt vedtak treffes av rådmannen, vil imidlertid rett klageinstans vil være kommunal klagenemnd eller kommunestyret. For ordens skyld vises det også til at overordnet departement for vann- og avløpsanlegg er henholdsvis Helse- og omsorgsdepartementet og Miljøverndepartementet (nåværende Klima- og miljødepartementet), jf. Prop. 136 L (2010-2011) s. 15.

Slik Fylkesmannen forstår kommunens vedtak, er det et vedtak etter plan- og bygningsloven. Bakgrunnen for Fylkesmannens forståelse er henvisningen i vedtaket til pbl. §§27-1 og 27-2, samt at kommunen viser til at rett klageinstans for vedtak etter plan- og bygningsloven § 27-1 og § 27-2 er Fylkesmannen. Søknaden fra tiltakshaver av den 13.05.2014 oppfattes som en søknad om unntak fra tilknytningsplikten.

Fylkesmannen er etter dette rett klageinstans og saken må ikke avvises, jf. fvl. § 34 første ledd.

Vurderingstemaet i det følgende blir således om det foreligger en plikt til å koble seg til det kommunale anlegget etter plan- og bygningsloven.

2. Tilknytningsplikten etter plan- og bygningsloven

Hovedregelen for opprettelse av eiendom til bebyggelse er at vannforsyning og avløpsvann skal være sikret. Dette følger av pbl. §§ 27-1 annet ledd og 27-2 annet ledd, som har følgende ordlyd:

«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.»

«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.»

Kriteriene i bestemmelsene er likelydende. Spørsmålet for Fylkesmannen er om vann- og avløpsledningen til kommunen går over «nærliggende areal» til eiendommen.

En naturlig språklig forståelse av ordlyden «nærliggende areal» taler for at tilknytningsplikten oppstår når det kommunale ledningsnett ligger i nærheten av det private. Altså at det kun er tale om en isolert vurdering av selve avstanden.

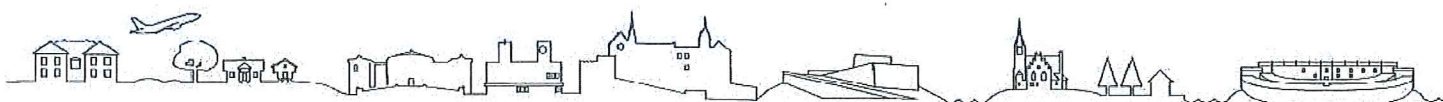
Høyesterett¹ har imidlertid lagt til grunn at hva som ligger i uttrykket «nærliggende areal» må bero på en konkret vurdering, hvor det ikke bare er et spørsmål om avstand men også om vanskelighetsgrad og omkostninger.

Videre har Kommunal- og regionaldepartementet² uttalt følgende om forståelsen av begrepet:

«Begrepet nærliggende areal er ikke gitt noen nærmere definisjon i lovens forarbeider. Det er heller ikke trukket opp klare retningslinjer i rettspraksis eller forvaltningspraksis. (...) Departementet har tidligere uttalt at en avstand på 300-600 meter ikke kan anses urimelig (...) og at en avstand på 500 meter vanligvis vil ligge innenfor nærliggende areal. (...) Imidlertid er den fysiske avstanden mellom ledningsnett og eiendommen ikke i seg selv avgjørende. Utgangspunktet er at det må foretas en konkret vurdering, der

¹ Jf. Rt. 1983 s. 152

² Jf. sak 11/312



også andre faktorer vektlegges. Dette ble lagt til grunn i Rt. 1983 s. 152. Departementet anser at det avgjørende vil være om tilknytningskostnadene kan anses som akseptable sett i forhold til hva som vil være en forventet kostnad ved tilknytning. Ved vurderingen bør kommunen ta hensyn til tomtestørrelsen, tomtens utnyttingsgrad, bebyggelsens bruksformål, terrenget og grunnforholdene. Det er overlapp mellom vurderingen av om ledning går over nærliggende areal, og om det foreligger uforholdsmessige kostnader slik at kommunen kan godkjenne en annen ordning.»

Fylkesmannen må således foreta en konkret vurdering, hvor *både* avstand, omkostninger og vanskelighetsgrad kommer inn som sentrale momenter.

Avstanden til vann- og avløpsledningen ligger på henholdsvis ca. 965 og 1500 m. Dette ligger utenfor hva som tidligere er godtatt i praksis og kan isolert sett tale for at ledningene ikke går over «nærliggende areal».

Spørsmålet videre er om det foreligger uforholdsmessige kostnader ved å kreve tilknytning til det kommunale anlegget. Når det gjelder omkostninger ved tilknytningen er partene noe uenig. Klager anfører på sin side at den totale kostnaden for den kommunale tilknytningen er 27 millioner kroner, mens den private tilknytning er 22 millioner kroner. Årsaken til at den kommunale tilknytningen er dyrere anføres å være lang avstand til renseanlegget og til vann, samt at det er fjell i mesteparten av ledningstraseen som må legges. I tillegg kommer kostnader forbundet med pumpekummer.

I kommunens klagebehandling av den 10.07.2014 uttales følgende om omkostningene:

«Utbygger har fremlagt kostnadsestimeringer på både tilknytning til kommunale anlegg og etablering av nye private anlegg. Estimaten varierer noe, og kommunen la i sitt vedtak til grunn tallene som fremkom av «søknad om å anlegge infrastruktur og privat renseanlegg - Setten Hyttepark» (dokument 1). Her vises det til en ekstra kostnad ved tilknytning til kommunale anlegg på 50 000 kr per tomt. Dette er, slik kommunen forstår, ikke en uforholdsmessig stor kostnad.

I klagen vises det til at første fase av prosjektet er på 25 tomter og at utbygger ser investeringskostnadene for infrastrukturen i sammenheng med disse og ikke prosjektet i sin helhet. Den anslåtte ekstrakostnaden på 4,2 millioner kr ved tilknytning til kommunale anlegg vil, fordelt på kun 25 tomter, bli på 168 000 kr. Dette ville i så fall kommunen vurdert som i grenseland for å være en uforholdsmessig stor kostnad. Kommunen har imidlertid sett på prosjektet som en helhet da videre fremdrift i prosjektet og utbytte for utbygger vil henge sammen med investeringene i infrastruktur i første fase av prosjektet. Prosjektet sett som en helhet har i følge «søknad om å anlegge infrastruktur og privat renseanlegg – Setten Hyttepark» (dokument 1) et inntektspotensial i størrelsesorden 250 millioner kr for et fullt utbygd område.»

Etter Fylkesmannens syn må omkostningsbeløpet vurderes opp mot reguleringsplanens utbyggingspotensial og formål, og ikke sees isolert opp mot de forskjellige fasene av byggeprosjektet. Kostnadene kan fordeles på de fremtidige hytteeiere i området. En ekstra kostnad ved tilknytning til det kommunale anlegg på 50 000 kr per hyttetomt, er etter Fylkesmannens syn ikke uforholdsmessig stort og taler for at ledningene går over «nærliggende areal».



Når det gjelder vanskelighetsgraden er det Fylkesmannens oppfatning at det ikke vil være særlig vanskeligere å knytte seg til det kommunale anlegget. Anførselen fra klager om at ledningstraseen må gå gjennom fjell knytter seg til kostnadsspørsmålet og ikke vanskelighetsgraden ved utføringen.

Kommunen viser på sin side til at hyttefeltet ligger relativt nær eksisterende kommunale vann- og avløpsledninger, samt at det er et kommunalt renseanlegg i umiddelbar nærhet. Traseen på ca. 1,2 km som er nødvendig utover internt fordelingsnett for å kunne tilknytte kommunalt ledningsnett utgjør ca. 14 meter ekstra per fremtidig eiendom. Dette må etter Fylkesmannens syn tillegges vekt i vurderingen.

Ut fra en samlet vurdering av momentene avstand, vanskelighetsgrad og omkostninger er det Fylkesmannens vurdering at den kommunale vann- og avløpsledning går over «nærliggende areal». Det foreligger dermed rettslig grunnlag for å kreve tilknytning til det kommunale anlegget, jf. pbl. §§27-1 og 27-2.

Klagen har ikke ført frem.

Slutning

Kommunens vedtak av 06.06.2014 stadfestes.

Fylkesmannens vedtak er endelig.

Kopi av denne avgjørelsen er sendt partene.

Med hilsen

Marius Vamnes
seniorrådgiver

Liz-Helen Løchen
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi til:
Setten Hyttepark as v/

