



FYLKESMANNEN I HEDMARK
Kommunalavdelingen

Saksbehandler, innvalgstelefon
Magne Djup, 62 55 10 77

Vår dato
06.02.2013
Arkivnr.
421.3

Vår referanse
2012/7617 (bes oppgitt ved svar)
Deres referanse
12/4357(5)

Odd Erik Olsen
Majorstuveien
0353 Oslo



0 0 C 8 M / 15862
12/4357-7

L42

11 FEB 2013

4828/13

12/4357

7

ECO
RRY

**Klageavgjørelse - pålegg om tilknytning til offentlig avløp - [redacted]
[redacted] - Hamar kommune**

Vi viser til kommunens oversendelse og vårt foreløpige svar i brev av 31.10.12. Saken gjelder pålegg om tilknytning til kommunalt avløpsanlegg.

Hamar kommune ga eier av [redacted] pålegg om tilknytning til offentlig avløpsledning i vedtak av 05.07.12. Fristen var satt til 15.06.13.

Du påklaget vedtaket i brev av 18.07.12. Klagen er i hovedsak begrunnet med at eiendommen kun benyttes som fritidsbolig og ikke er egnet som primærbolig. Boligen er oppført i 1910 og har en brutto grunnflate på 50 m². Det vises videre til at den ikke har innlagt vannklosett og at vann fra brønn ikke benyttes til drikkevann. Det kan være aktuelt å søke om riving og oppføring av ny bolig dersom pålegget opprettholdes.

Kommunen behandlet klagen 11.10.12. Vedtaket ble opprettholdt.

Fylkesmannen ser slik på saken:

Fylkesmannen konstaterer at klagen er inngitt i rett tid av part i saken, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28 flg.

I plan- og bygningsloven § 27-2, andre, tredje og fjerde ledd heter det:

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.

Av lovens § 30-6 fremgår at disse reglene også gjelder fritidsbolig, men bare når dette er bestemt i plan. Kommuneplanens arealdel for Hamar inneholder slik påleggshjemmel.

Postadresse:
Postboks 4034
2306 HAMAR

Kontoradresse:
Statens hus
Parkgt. 36, HAMAR

Telefon:
62 55 10 00

Telefaks:
62 55 11 01

Org.nr.: 974 761 645
Banknr. 7694.05.01675

E-post: postmottak@fmhe.no
Internett: www.fylkesmannen.no/hedmark

\\finhefi01\MD\ephorte\383826.DOC

2350MDJ

Side 1 av 4

Fylkesmannen er derfor enig med kommunen i at boligens matrikkelstatus ikke i seg selv er avgjørende for retten til å kreve tilknytning. Boligens størrelse og bruk kan imidlertid være relevant i forhold til om det skal gis fritak for tilknytning, jf nedenfor.

Fylkesmannen i Hedmark har bedt Kommunal- og regionaldepartementet (KRD) om å klargjøre forståelsen av de skjønsmessige begrepene i plan- og bygningsloven § 27-2 ("*nærliggende areal*", "*uforholdsmessig stor kostnad*" og "*særlige hensyn*"). Departementet har svart på dette i brev av 10.05.12. Kopi av brevet vedlegges.

Vi legger til grunn at det er ca 430 meter i luftlinje fra din eiendom til nærmeste kommunale ledning. Dette er en relativt stor avstand som i utgangspunktet vil ligge i grenselandet for hva som kan forstås som "*nærliggende*" rent begrepsmessig. Som det fremgår av KRD sitt brev er imidlertid "*...den fysiske avstanden mellom ledningsnettet og eiendommen ikke i seg selv avgjørende*". Slik vi forstår KRD, vil det avgjørende her være om tilknytningskostnaden kan anses akseptabel sett i forhold til hva som vil være en forventet kostnad (normalkostnad) ved tilknytning og sett i forhold til gevinsten ved tilknytningen (da særlig mht forurensning).

Fylkesmannen viser for øvrig til kommunens redegjørelse og må etter dette legge til grunn at vilkåret "*nærliggende areal*" er oppfylt. I utgangspunktet foreligger det således en *tilknytningsplikt*. Som det fremgår av loven, kan imidlertid kommunen på nærmere vilkår fritta fra plikten.

Om kommunen her bør godkjenne en annen ordning beror da for det første på om tilknytning vil medføre en "*uforholdsmessig stor kostnad*". Fylkesmannen har i tidligere avgjørelser ansett at man her må tåle samlede anleggskostnadene på ca kr 200 000,-, dvs tre ganger normalkostnaden ved en tilkobling. Overstiges denne beløpsgrensen, bør det ikke kreves tilkobling med mindre sterke forurensningsmessige hensyn tilsier det.

I sitt brev tar KRD ikke konkret stilling til beløp, men bemerker på generelt grunnlag at "*både en kostnad tilsvarende tre ganger normalkostnaden og en kostnad på kr. 200 000 kan ligge innenfor rammene...*". I varselbrevet fra kommunen er du oppfordret til å fremskaffe et fagkyndig kostnadsoverslag dersom du mener kostnadene ville bli urimelig høye. Noe slikt overslag er ikke fremlagt og det er heller ikke direkte anført at kostnaden vil bli uforholdsmessig stor. Kommunen har heller ikke stipulert hva som vil være normal-kostnadene i dette området. Det er etter dette vanskelig for Fylkesmannen å prøve om kostnadene vil kunne ansees som uforholdsmessige.

Det fremgår av saken at tilsvarende pålegg er gitt til de seks omkringliggende boligene. Det er da nærliggende å spleise på kostnadene ved å få lagt en felles privat stikkledning så langt alle vil være tjent med dette. Videre fremgår at kommunen vil kunne gi tilskudd med inntil kr. 50 000,- pr. eiendom. Fylkesmannen antar etter dette at nettokostnadene for den enkelte ikke vil overstige kr. 200 000 eller tre ganger normalkostnaden. Vi vil imidlertid understreke at denne "*normen*" er basert på bolighus av normal størrelse. Eksisterende bolig er så vidt liten at den nærmest kan sammenlignes med en liten fritidsbolig. Dette må nødvendigvis påvirke bruken og dermed volum på utslipp. Fylkesmannen vil derfor mene at tilknytning ikke bør kreves i forhold til eksisterende bolig dersom de samlede utgiftene overstiger kr 150.000,- (eller kr 100.000,- etter fradrag for kommunalt tilskudd som nevnt.)

Spørsmålet er dernest hva som ligger i "*særlige hensyn*". Som det fremgår av brevet fra KRD er dette fritaksvilkåret primært knyttet til forurensningsfaren. Det vil således være et relevant særlig hensyn om det nylig er investert i et avløpsanlegg på eiendommen. Det

fremgår av kommunens varselbrev av 10.05.12 at pålegg er gitt i alle tilfeller hvor avløpsanleggene er eldre enn 15 år. Vi legger til grunn at det her er snakk om en synkekum som det er mer enn 40 år siden ble etablert. Heller ikke dette unntaksvilkåret skulle derfor være aktuelt her i utgangspunktet.

Spørsmålet er likevel om boligens størrelse og nåværende bruk som fritidsbolig kan representere et "særlig hensyn" sett i forhold til den samlede tilknytningskostnaden. Sagt på en ammen måte: Er det her et misforhold mellom størrelsen på antatte samlede tilknytningskostnader og forventet gevinst ved en tilknytning til offentlig anlegg? (Med "gevinst" siktes her primært til forurensningsfare, sekundært til behovet for helhetlig løsning, forenklet kontroll og finansieringen av det kommunale vann- og avløpsnett).

I en tidligere klagesak i Hamar, (██████████), mente Fylkesmannen at det kunne være snakk om et slikt misforhold. Det var i den saken verken innlagt wc eller dusj og det var en avstand til offentlig ledningsnett på 180 meter. Fylkesmannen uttalte her at det har *"formodningen mot seg at utslippet har noe særlig omfang samt at det representerer nevneverdig forurensningsfare. På den annen side er eksisterende løsning ikke tilfredsstillende selv for gråvannsutslipp. I mangel av konkrete målinger som dokumenterer noe annet, må man anta at eksisterende slamavskiller har liten eller ingen renseseffekt i dag. Alternativet til en tilknytning til offentlig nett er derfor en oppgradering av eiendommens eksisterende avløpsordning."*

I foreliggende sak er det heller ikke wc men det er innlagt dusj. På den annen side er avstanden til offentlig ledning lenger og kostnadene ved en tilkobling trolig større. Sakene er således ikke helt identiske, men det er i begge saker tvilsomt om gevinsten av tilknytning står i forhold til kostnaden. Fylkesmannen mener altså at kommunen her har hjemmel i § 27-2 for å godkjenne en annen ordning. Om denne hjemmelen skal benyttes, beror på et rimelighetsskjønn som i første rekke tilligger kommunen, jf. *"kan kommunen"*.

Kommunen har uttrykt at den ønsker å være konsekvent i sin saksbehandling om at vann inn = vann ut. Fylkesmannen har forståelse for dette da det vanskelig lar seg gjøre å føre noen kontroll med utslippsvannets grad av forurensning. Alternativet til en tilkobling til offentlig avløpsnett vil derfor være et nært forestående pålegg om utbedring av eksisterende avløpsanlegg.

Det er i utgangspunktet gitt en relativt rommelig frist for tilknytning. Fylkesmannen mener imidlertid at påleggsfristen må kunne utsettes noe slik at du som eier får tid til å undersøke kostnadene ved å koble deg på (via nabosamarbeid), kostnadene ved å etablere et eget mindre avløpsanlegg (herunder hva som i tilfelle kan påregnes godkjent av kommunen), alternativt også undersøkt muligheten for å få rivings- og byggetillatelse av kommunen. Pålegget bør frafalles såfremt eier finner det regningssvarende isteden å etablere et mindre avløpsanlegg og som kommunen kan godkjenne etter § 7 i sin lokale utslippsforskrift.

Vi viser for øvrig til kommunens klagebehandling. Din klage har etter dette delvis ført frem.

Påleggsfristen utsettes til 01.09.2013. Det er opp til deg å evt. søke kommunen om å få godkjent et privat avløpsanlegg. Pålegget opprettholdes med mindre søknad om et privat avløpsanlegg blir sendt kommunen innen 15.06.2013 eller det innen samme frist dokumenteres at nettokostnaden ved en tilknytning til offentlig avløpsnett vil overstige kr 100.000,-. Saken må i tilfelle behandles på nytt av kommunen. Med referanse til det som fremgår av vedlagte brev fra Miljøverndepartementet, må da kommunen som forurensnings-

myndighet gi pålegg om oppgradering av, evt. nedlegge forbud mot bruk av, gjeldende avløpsløsning.

Fylkesmannens vedtak:

Klagen tas delvis til følge. Hamar kommunes vedtak av 05.07.12 om at **varseigutua 10** tilknyttes offentlig avløp stadfestes, dog slik at påleggsfristen utsettes til 01.09.2013. Pålegget bortfaller dersom et mindre avløpsanlegg er godkjent og etablert innen fristen.

Vedtaket er fattet i medhold av forvaltningsloven § 34 og plan- og bygningsloven § 1-9. Vedtaket er endelig og kan ikke påklages, jf. forvaltningsloven § 28 tredje avsnitt.

Med hilsen

Bernhard A Caspari e.f.
direktør

Magne Djup
underdirektør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes ut uten signatur.

Vedlegg: Kopi av brev fra Kommunal- og regionaldepartementet datert 10.05.12.

Kopi: Hamar kommune, Byggesak og oppmåling