



STANGE KOMMUNE
Postboks 214
2336 STANGE

Saksbehandler, innvalgstelefon
Håvard Haugnes, 62 55 10 57

Klageavgjørelse - Tillatelse til tilknytning til privat vann- og avløpsanlegg Gbnr. 17/23 i Stange kommune

Statsforvalteren viser til oversendelse av klagesak fra Stange kommune i brev datert 02.12.2022.

Resultat av Statsforvalterens behandling

Klagen tas ikke til følge. Statsforvalteren stadfester Stange kommunes tillatelse, datert 11.08.2022.

Saken gjelder

har tenkt å sette opp en ny bolig på gbnr. 17/23 i Ottestad. Loven stiller krav om at boliger skal ha betryggende vannforsyning og avløpsløsning, jf. pbl. §§ 27-1 og 27-2. Derfor har de søkt om tillatelse til å knytte seg til den private fellesledningen fra 1989 som går til tomta («Liavegen fellesanlegg»). Stange kommune godkjente tilkobling av ny bolig til det private vann- og avløpsanlegget, i vedtak datert 11.08.2022.

Vedtaket ble påklaget av J

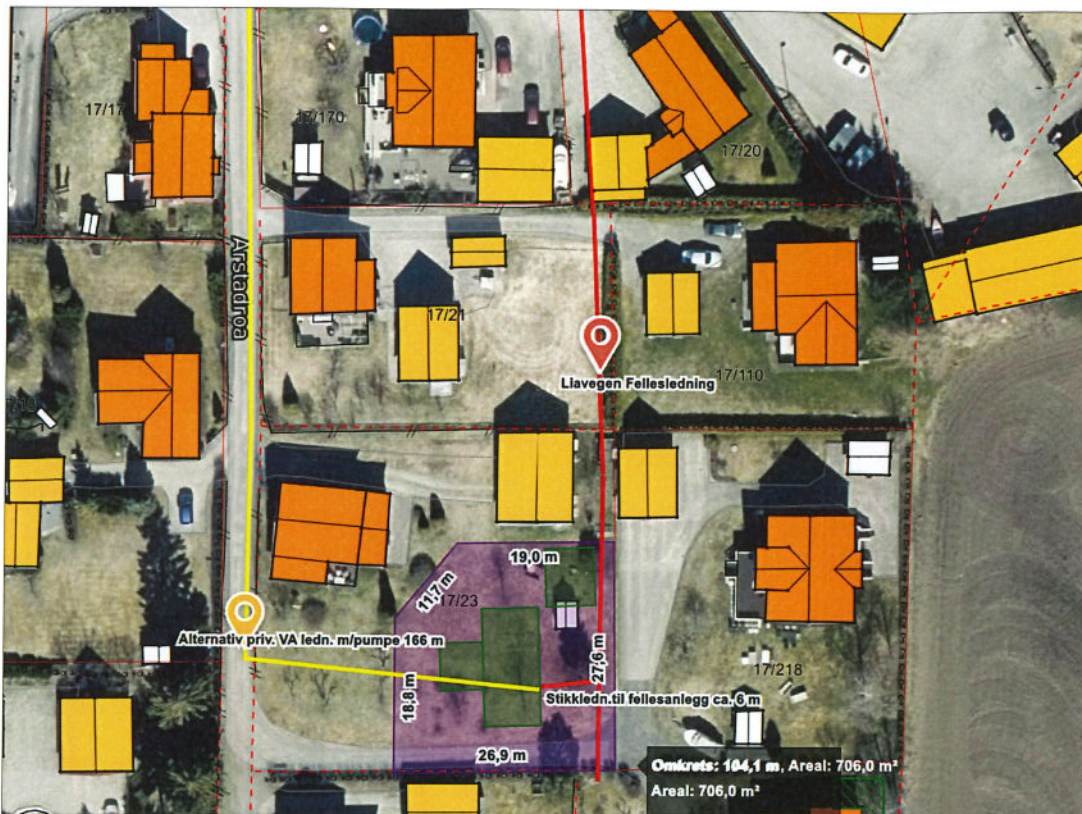
i brev datert 10.10.2022. De er ledningseiere og ønsker ikke flere koblet på før det er utredet bedre at det er nok kapasitet – ikke bare på vannledningen, men også at avløpsledningen tåler mer påslipp. Klagerne er bekymret for økt belastning og viser til en hendelse i fjor sommer, der det sto vann over kjellergulvet i én av boligene. De sier de er positive til utvikling og fremtidige tilknytninger, men mener at det må utarbeides en helhetlig VA-plan først.

Stange kommune v/ Planutvalget behandlet klagen i møte 22.11.2022, sak 64/22. De tok ikke klagen til følge og sendte derfor saken til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Formelle forhold og Statsforvalterens kompetanse

Stange kommune innvilget utvidet klagefrist til 14.10.2022. Vi konstaterer at klagen er inngitt av parter i saken, innenfor klagefristen, jf. fvl. § 28 flg.

Statsforvalteren er gitt myndighet til å behandle klager etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-9. For behandling av klager etter pbl. § 1-9 gjelder reglene i forvaltningsloven, så langt ikke annet er bestemt. Statsforvalteren skal vurdere de synspunkter klageren kommer med og kan også prøve alle sider av saken. Vi skal imidlertid legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyret ved prøving av avgjørelser som gjelder kommunens *frie skjønn*, jf. fvl. § 34.



Situasjonsplan som viser framtidig bolig (grønn) og den eksisterende fellesledningen (i rødt).
Trasé for eventuell ny ledning fram til offentlig nett, vises til venstre (i gult).

Klagens hovedinnhold

«Planutvalgets godkjenning baserer seg på at det skal være nok kapasitet på vårt private vannanlegg til at flere husstander kan tilkobles dette anlegget. En vesentlig faktor som ikke er utredet i denne saken er kapasiteten på vårt private avløp. Det virker urimelig at et vedtak fattes før det er foretatt en grundig kontroll av kapasitet og tilstand på vårt private avløpssystem.

En faktor som kan underbygge en bekymring knyttet til tilstanden på vårt avløpssystem er at beboerne i 4 hadde en hendelse i uke 26 der det sto 5-6 cm vann over gulvet i kjelleren som måtte pumpes ut. Forhold knyttet til avløp og drenering må utredes og avklares.

Vi er positive til en utvikling av dette området og fremtidig fradeling av tomter/tilknytning til vårt private vann og avløpsanlegg. Vi er av den oppfatning av at det må utarbeides en helhetlig plan for hvordan dette skal foregå for å sikre en god og rettferdig prosess. En helhetlig plan der alle berørte kan delta i en felles prosess må være langt å foretrekke fremfor godkjenning av tilknytning til en enkelttomt. Da kan også alle forhold knyttet til vann og avløpsforhold avklares. En slik plan bør også sees i lys av den planlagte utbyggingen på Esso tomte (Bessa)

Vi ser på det som urimelig at kommunen kan påføre oss eventuelle store kostnader knyttet til drift og vedlikehold av vårt private avløpsanlegg før tilstanden og kapasiteten til dette er grundig utredet.»



Statsforvalterens vurdering av saken

Rettslig utgangspunkt

For å kunne oppføre bolig, stiller loven krav om «forsvarlig adgang til hygienisk betryggende drikkevann» og «bortledning av avløpsvann i samsvar med forurensningsloven», jf. pbl. §§ 27-1 og 27-2. Vanligvis løses dette med å knytte boligen direkte til offentlig VA-nett eller ved avtale om bruk av privat fellesledning.

Dersom tiltakshaver ikke får samtykke fra ledningseierne, kan kommunen gi tillatelse til å koble seg på et privat anlegg, jf. pbl. § 27-3. Tiltakshaver har imidlertid ingen ubetinget rett til å få knytte seg til private anlegg. Dette ligger til kommunen å vurdere. Kommunens vurdering må for det første basere seg på om anlegget har tilstrekkelig kapasitet. Deretter må kommunen foreta en interesseavveining av fordeler for den som skal kobles på, samfunnsmessige hensyn og ulemper som ledningseierne påføres. Avgjørelsen ligger til kommunens forvaltningsskjønn, men siden vedtaket har likheter med ekspropriasjon må det være en overvekt av fordeler som taler for tilknytning.¹

Kapasitet på vannledningen

Tiltakshaverne har fått utført en analyse for å kartlegge kapasiteten på vannledningen. I dag er det 7 boliger som er tilkoblet den private fellesledningen. Arealtek har i sin rapport konkludert med at ledningen har kapasitet til å forsyne 25 boliger. Statsforvalteren finner det ikke tvilsomt at det er tilstrekkelig kapasitet for å koble på bolig nr. 8 på vannledningen.

Avløpsanlegget

Klagerne har ytret bekymring for om avløpsledningen har kapasitet og god nok tilstand til å tilkoble en ekstra bolig.

Stange kommune v/ Kommunalteknikk har utredet dette forholdet nærmere. De har gjort beregninger av påslipp pr. bolig og kommet fram til at dette gir maksimalt 53,6 liter i sekundet. Beregningen baserer seg på 100 % samtidig påslipp for 8 boliger. Den aktuelle ledningen har dimensjonen 110 mm og Kommunalteknikk sin faglige vurdering, er at det ikke skal være noe kapasitetsproblem med den ekstra boligen. Kommunen har etter dette konkludert med at det er tilstrekkelig kapasitet for 8 boliger.

I klagen har ledningseierne vist til en enkelthendelse med oversvømmelse i uke 26. De mener ledningens tilstand og forholdet til drenering må utredes før man kan tilkoble flere.

Stange kommune har undersøkt dette forholdet i forbindelse med klagebehandlingen. Vi viser til notat datert 09.11.2022. Kommunen skriver at oversvømmelsen skyldtes en tett overvannskum. Denne er nå rensset. Spyling og regnskyll senere har ikke ført til oversvømmelser. Kommunen har konkludert med at oversvømmelsen ikke skyldtes feil eller manglende kapasitet på avløpsledningen. Håndtering av overvann er et forhold som ikke angår den omsøkte tilknytningen. Kommunen mener derfor det er klart at den aktuelle enkelthendelsen ikke kan brukes som argument mot å koble på flere på avløpsledningen. Kommunen er ikke kjent med at det er meldt inn henvendelser om driftsproblemer på avløpsledningen. De vurderer dette dithen at anlegget har god funksjonalitet.

¹ Se Ot. Prp. 45 (2007-2008) s. 337 og Gyldendal Rettsdata, Lovkommentar v/ Øystein Nore Nyhus, Note 789 (18.06.2020).



Statsforvalteren tiltrer kommunens VA-faglige vurdering. Vi anser at kommunen har utredet relevante forhold og har et godt nok beslutningsgrunnlag. Vi deler kommunens syn om at avløpsledningen har tilstrekkelig kapasitet og god nok tilstand til å koble på en ekstra bolig. Lovens grunnkriterier for VA-tilknytning er dermed oppfylt.

Behov for helhetlig VA-plan?

Kommunen har ikke funnet grunn til å kreve en helhetlig VA-plan. I klagebehandlingen skriver de følgende: «Når kommunen har mottatt en søknad om tillatelse til tilkobling etter pbl. § 27-3, må kommunen realitetsbehandle søknaden. Det ligger ikke innenfor kommunens handlingsrom å gjennomføre en felles prosess/helhetlig plan når tiltakshaverne har fremmet en søknad.»

Statsforvalteren er enig i dette. Man kan imidlertid ikke utelukke at enkelte tiltak kan utløse behov for en helhetlig VA-plan, selv om det kun er søkt om én tilkobling. Det kan f.eks. tenkes at kapasiteten allerede er sprenget, eller at det er stilt krav i kommuneplan/reguleringsplan. Etter vårt syn foreligger det ikke noe krav i arealplan eller andre særlige forhold som gir grunn til å utarbeide en helhetlig VA-plan i denne konkrete saken.

Interesseavveining

Når VA-anlegget teknisk sett er egnet for tilkobling, må kommunen foreta en interesseavveining for å ta stilling til om de skal godkjenne tilkoblingen. Gjennom et positivt vedtak, pålegger kommunen ledningseierne en ekstra tilkobling, uten deres samtykke. Det må derfor være en overvekt av hensyn som taler for tilkoblingen, for at kommunen skal kunne pålegge det. Kommunens vurdering fremgår på 6-8 i vedtaket (utdrag gjengis i det følgende):

«Det vurderes at tilkobling til anlegget ikke medfører noen reell risiko for eierne, siden kapasiteten på anlegget er mer enn tilstrekkelig. [...] Tilkobling via ny ledning over offentlig grunn vurderes som driftsmessig dårligere, siden det ikke er selvfølgelig på avløpsledningen og avløpet må pumpes inn på det offentlige nettet, noe som medfører fare for redusert driftssikkerhet. [...] Tilkobling til det private ledningsnettet vil føre til at traseen blir vesentlig kortere. Det bør tilstrebes å unngå løsninger med lange private stikkledninger.

Enkelte av sameierne har uttrykt bekymring for anleggets levetid, dersom flere knytter seg til anlegget. Det legges til grunn at denne typen anlegg har en levetid på ca. 100 år. Selv om økt bruk kan føre til økt belastning på anlegget, vurderes det at dette veies opp ved at kostnadene på vedlikeholdsutgifter fordeles på flere. [...]

Ledninger i grunnen bør ikke overbygges [...]. Av hensyn til framtidig arealutnytting og gravearbeider er det hensiktsmessig at ledningstraseer er mest mulig rasjonelle og korte. Kommunen vurderer at det bør tilstrebes å unngå løsninger med lange private stikkledninger. Vurdering av ledningstrase trekker hen til at tillatelse til tilknytning bør gis. [...] Kostnadene ved tilkobling via ny, privat ledning vurderes å være urimelig store sammenlignet med kostnadene knyttet til tilkobling via det eksisterende fellesanlegget. [...]

Det vurderes at dagens sameiere har en meget liten risiko for at potensielle ulemper realiseres ved tilkobling til Liavegen fellesanlegg. Det vurderes at tiltakshaver har meget stor interesse av tilkobling til Liavegen fellesanlegg. [...] Interesseavveiningen viser at søker sine fordeler av at tilkoblingen tillates er overveiende større enn enkelte sameiere sine ulemper ved at tilkoblingen ikke tillates. Etter en samlet vurdering har kommunen kommet til at vilkårene for å innvilge søknad om tillatelse til tilknytning er til stede, jf. pbl. § 27-3.»



Statsforvalteren vurderer at kommunen har gjort en forsvarlig interesseavveiling. Vi vil legge til at eiendommen er avsatt til boligformål og ligger i et av kommunens prioriterte områder. Det er forventet arealbruk med en ekstra bolig her. Eksisterende private ledningsnett går allerede til tomta og denne har god tilgjengelig kapasitet. Det vil være ressursøkonomisk å koble ny bolig til denne, framfor å legge en ny separat ledning fram til det kommunale nettet.

Slik vi vurderer det, vil tilkoblingen ikke gi noen urimelig merkostnad, vedlikeholdsbyrde eller risiko for ledningseierne. Det vil tvert imot bli en ekstra boenhet å fordele kostnaden på. Dessuten kan eksisterende eiere kreve refusjon for opprinnelige anleggsutgifter og betaling for evt. nødvendige utvidelser/forandringer som følge av tilknytningen, jf. pbl. § 27-3.

Vi er etter dette kommet til at fordelene med tilknytning klart overstiger ulempene. Statsforvalteren vurderer at vilkårene for å tillate påkobling er oppfylt, jf. pbl. § 27-3. Kommunen hadde rettslig grunnlag for å godkjenne søknaden. Klagen kan dermed ikke føre fram.

Statsforvalterens vedtak

Klagen tas ikke til følge. Statsforvalteren stadfester Stange kommunes tillatelse, datert 11.08.2022.

Vedtaket er truffet med hjemmel i forvaltningsloven § 34 og plan- og bygningsloven § 1-9. Vedtaket er endelig og kan ikke påklages videre, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd.

Med hilsen

Jo Bjørner Haugen (e.f.)
avdelingsdirektør

Håvard Hagnes
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent