

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget	

KLAGE PÅ TILLATELSE TIL OMLEGGING AV AVLØPSLEDNING - 1/58

Kommunedirektørens innstilling

Ørland kommune ved Planutvalget kan ikke se at det er fremkommet nye opplysninger i klagen, eller at vedtaket av andre grunner bør oppheves eller endres. Vedtaket fastholdes og klagen sendes til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Sakens bakgrunn og innhold

Saken gjelder omlegging av avløpsledningen fra fritidsbolig på gnr/bnr. 1/58, som eies av Anita og Svenn Gunnar Andresen, se vedtak og vurdering før vedtak i vedlegg nr. 4. Vedlegg 5-13 er søknaden og den dokumentasjon som er levert før vedtaket ble fattet.

Klage på vedtaket er mottatt 01.12.2020, fra Per Odd Solberg og Lillian Wik, se vedlegg 1 og 2. Klagerne er eier av fritidseiendommene 1/46 og 1/47.

Vedtaket som er påklaget:

Administrasjonen ga tillatelse til omlegging av avløpsrør 12.11.2020, slik:

Ørland kommune gir tillatelse til endring av trase for avløpsrør til fritidseiendommen gnr. 1 bnr. 58. Endringstillatelsen er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4, jf. § 20-3.

Vilkår for endringstillatelsen:

- 1. Avløpsledningen må legges minimum 4,0 meter fra eiendomsgrense til eiendommene gnr/bnr. 1/46 og 1/47.*
- 2. Terrengskader i ny ledningstrase skal repareres og tilbakeføres ved at sprengt stein på overflaten fjernes, tilbakelegging av torv og evt. andre terrengskader må tilsås.*
- 3. Eksisterende avløpsledning på 1/46 må fjernes ut til en avstand på 4,0 meter fra tomtegrense og terrenget tilbakeføres. Dette må skje i samråd med eiere av 1/46.*
- 4. Vilkår gitt av Enhet for kommunalteknikk den 31.08.2020 må følges.*
- 5. Kryssing av vannledning må skje i samråd med Enhet for vannforsyning.*

Klagen:

Ønsket endring

Det fremkommer ikke eksplisitt av klagen hvilken endring de ønsker, men ut fra sammenhengen legges det til grunn at klager ønsker at søknaden skal avslås og at avløpsrøret blir liggende der det ligger i dag.

Klagens begrunnelse

Klagen er i det vesentlige begrunnet med feil/uriktighet(er) i saksutredningen. De anfører blant annet:

- Det er ikke riktig at 1/46 ble solgt etter at utslippstillatelse ble gitt 03.06.2009. Målebrevet er datert 10.10.2002 der det fremgår at eiendommen ble tinglyst.
- Svenn Gunnar Andresen har ikke tatt kontakt med angående rørledningen før sommeren 2020, og klagerne ønsket da å få en bekreftelse fra kommunen om at rørene ikke er til hinder for en evt. bygging på 1/46 i framtida - før de signerte på noen avtale med Andresen. Klagerne har ingen innvendinger mot at avløpsrøra går over 1/46 etter at kommunen ga skriftlig tilsagn om at det i framtida ikke er til hinder for evt. utbygging på 1/46. Å få på plass en avtale er derfor ikke avvist.
- Det er feil at kommunen ikke kan blande seg inn i privatrettslige tvister da de mener kommunen er part i saken. Dette fordi Andresen la ned rør på 1/46 uten tillatelse fra eier av tomta, og kommunen la drenerør i samme grøft. Klager er ikke bekjent med at det foreligger søknad fra kommunen om dette. Klager er ikke spurt eller orientert om dette og de har fått epost om at kommunen har «sponset» rør til Andresen i denne saken.
- Klager anser omlegging av traseen som unødvendig. De har etter å ha fått signert dokumenter fra kommunen, en garanti om at rørene ikke er til hinder for en eventuell utbygging av tomta 1/46 i framtida, godtar de at rørene ligger over deres tomt. Dermed har ikke tomt 1/46 fått sin verdi forringet av at rørtraseen går over deres tomt.

Overstående tekst er ikke ment som en helhetlig gjengivelse av klagen, det vises for øvrig til klagen i sin helhet, se vedlegg 1 og 2.

Tiltakshavers vurdering av klagen:

Tiltakshaver, se vedlegg nr. 3, har i klageomgangen anført at de fortsatt ønsker å legge om avløpsledningen. Dette begrunnes med at det de ønsker å følge godkjent avløpsplan og at det er en fordel for dem at de i fremtiden kan forholde seg til kun en grunneier.

Faktisk og juridisk utgangspunkt:

Klagens formelle side

Enkeltvedtak i byggesaker kan påklages. Dette fremkommer av pbl. § 1-9, jf. forvaltningsloven kap. VI om klage og omgjøring. Klagen er levert innen klagefristens utløp, av person med rettslig klageinteresse. Klagen skal realitetsbehandles.

Kommunen kan oppheve, endre eller fastholde vedtaket. Dersom vedtaket fastholdes sendes klagen til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Planstatus

- Reguleringsplan for Havna – Sørstø, planID 16270107, vedtatt 13.06.2006.
- Avløpsplan for Havna – Sørstø, vedtatt av Hovedutvalg næring og drift 24.04.2006.

Tidligere saksbehandling

Utslippstillatelse for fritidsboligen på 1/58 ble gitt 03.06.2009. I forbindelse med behandling av utslippssøknaden var det usikkert om avløpsledningen i tillegg ville bli liggende på eiendommen 1/46. Det ble derfor satt som vilkår i utslippstillatelsen at «*Avløpstraseen etableres på gnr. 1, bnr. 1 som beskrevet i søknaden, eller som vedtatt avløpsplan for området. Ved berøring av andre eiendommer enn hovedbruket må ny prosjektering og godkjente erklæringer sendes Bjugn kommune for ny behandling.*» I ettertid viste det seg at avløpsledningen likevel er blitt lagt over 1/46 uten at avtale om dette er inngått med grunneier. Det er derfor ikke gitt ferdigattest for avløpsanlegget.

Vurdering:

Eierskap

Klager fikk skjøte på eiendommen 1/46 den 10.02.2017. Før denne datoen var hjemmelshaver Inge Mikkellhaug og Lill Monica Vågø, som overtok tomte fra Birgit og Fredrik Chr. Hagen i 2002.

Kommunens oppmålingsingeniør kan bekrefte at klager deltok under kartforretningen for tomte. Det har hele tiden vært klart at det var klager som skulle ha tomte, men de fikk ikke skjøte før i 2017. Administrasjonen kan imidlertid ikke se at eierhistorikken for denne eiendommen er av betydning for kommunens vurdering av søknad om omlegging av avløpsledning.

Privatrettslige forhold

Det fremkommer av pbl. § 21-6 at bygningsmyndigheten ikke tar stilling til de privatrettslige forhold ved behandling av søknader, med mindre det fremstår som *åpenbart* for bygningsmyndigheten at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter.

Kommunen kan ikke se at det fremstår som klart at klagerne har noe krav på at avløpsledningen fortsatt skal ligge på deres eiendom. Søknaden kan ikke avvises på grunn av privatrettslig mangel. Ved denne vurderingen er det lagt vekt på at selve omleggingen kan gjennomføres uten at arbeid må gjennomføres på klagers eiendom. Dersom klagerne ikke gir tillatelse til opprydding/fjerning av rør på deres eiendom, slik at vilkår om dette i vedtaket ikke kan oppfylles, kan tiltakshaver eventuelt søke om at vilkåret endres/fjernes i overensstemmelse med grunneierens ønske.

Forvaltningspraksis

Kommunen som byggesaksmyndighet krever regelmessig at avtaler om å legge infrastruktur på annenmanns grunn må dokumenteres og tinglyses.

Kommunen som byggesaksmyndighet tar ikke stilling til hvorfor det ikke har lyktes å få på plass en avtale mellom tiltakshaver og klager på et tidligere tidspunkt, eller hvorfor tiltakshaver ikke ønsker en slik avtale i dag.

Tiltakshaver har søkt om å få legge om avløpsledningen sin, slik at de bare får en grunneier å forholde seg til, og avløpsledningen blir liggende i tråd med vedtatt avløpsplan for området. Plan- og bygningsloven er i utgangspunktet en «ja-lov», og kommunen har ikke funnet grunn til å avslå søknaden.

Kommunens rolle mht. til drenering

Det er lagt ned en kommunal overvannsledning i samme grøft som avløpsledningen. Denne avløpsledningen er lokal drenering som ikke er tilkoblet et overvanns- og avløpsnett jf. SAK10 § 4-1, 1. ledd bokstav e) nr. 9, og er unntatt fra søknadsplikt.

Da tiltakshaver skulle legge sitt avløpsrør igjennom veien, fikk de med seg rør fra kommunen for å legge stikkrenne og overflaterør i samme grøfta. Tiltakshaver betalte gravearbeidene og eget avløpsrør i denne grøfta. Kommunen kjenner seg ikke igjen at kommunen skal ha sponset rør til tiltakshaver.

Tiltaket

Administrasjonen har ikke kunnskap om at det er tekniske utfordringer ved avløpsledningen eller andre konkrete utfordringer ved dagens rørtrase – ut over at plasseringen mangler nødvendig avtale med grunneier, og ferdigattest derfor ikke er gitt.

Administrasjonen legger til grunn at ny trase ikke vil ha betydning for avløpsanleggets funksjon, og at det er en fordel for anleggseier med større avstand til bebyggelse, at anlegget blir i overensstemmelse med avløpsplanen og kun blir liggende på en eiendom ut over deres egen. Dette er fordeler som særlig gjør seg gjeldende ved fremtidig vedlikehold/reparasjoner.

Det fremkommer av nabomerknaden i byggesaken, og også av klagen, at klager ikke ønsker sprenging nær sin eiendom. Administrasjonen minner i den forbindelse om at eventuelle sprengningsarbeider må gjennomføres ved bruk av kvalifisert foretak, og at tiltakshaver er ansvarlig for eventuelle ulemper eller skader som måtte oppstå.

Kommunen som byggesaksmyndighet tar ikke stilling til om omleggingen objektivt sett er *nødvendig*. Tiltakshaver ønsker å få traseen endret i tråd med avløpsplanen og kun ha en grunneier å forholde seg til. Kommunen kan ikke se at en omlegging slik som vedtatt medfører ulemper av vesentlig karakter.

Konklusjon

Kommunedirektøren kan ikke se at det er framkommet nye opplysninger i klagen eller at det er andre grunner til at vedtaket bør endres.

Vedlegg

- 1 Klage på vedtak om tillatelse til omlegging av avløpsledning - 1/58
- 2 Målebrevkart
- 3 Svar på klage fra Solberg/Wik på vedtak om tillatelse til omlegging av avløpsledning - 1/58
- 4 Vedtak: Tillatelse til omlegging av avløpsledning - 1/58

- 5 Vedrørende trasèvalg avløpsanlegg
- 6 Brev til Per Odd Solberg og Lillian Wik
- 7 E-post
- 8 Avløpsanlegg på Tarva tilhørende Anita og Svenn Gunnar Andresen - 1/58
- 9 Fwd: SV: avløpsanlegg 01/058 på Tarva tilhørende Anita og Svenn Gunnar Andresen
- 11 7_KART_Situasjonsplan_50 -SVA - SPLEDNING_A1_M250_RED-A3.pdf
- 12 5_KORR_Nabomerknader_SvarPaaNabovarsel.pdf
- 13 6_KORR_Nabomerknader_merknad nabovarsel.pdf
- 14 Avløpsplan Havna-Sørstø