



Ørland kommune

Postboks 43

7159 BJUGN

Saksbehandler, innvalgstelefon

Mariann Renate Lande, 73 19 91 78

## Klage på byggesak - tillatelse til legging av avløpsledning fra fritidseiendom - Ørland 1/58

*Statsforvalteren har behandlet klage over vedtak av kommunens tillatelse til legging av avløpsledning. Tiltaket er i samsvar med avløpsplan for området. Vedtaket er påklaget av hjemmelshaver til naboeiendom til tiltaket. Statsforvalteren har kommet til at kommunens vedtak stadfestes.*

### Sakens bakgrunn

Ansvarlig søker, Rædergård Entreprenør AS, har fremmet søknad om omlegging av avløpsledning til fritidsbolig på eiendommen gnr. 1, bnr. 58 i Ørland kommune. Tiltakshaver er Anita og Svenn Gunnar Andresen.

I 2009 ble det gitt utslippstillatelse og tillatelse til tiltak for bygging av avløpsanlegg til samme eiendom. Det forelå grunneieravtale for å legge ledningen over gnr. 1 bnr. 1. I forbindelse med behandling av utslippssøknaden var det usikkert hvorvidt avløpsledningen også ville bli liggende over eiendommen gnr.1, bnr. 46. Kommunen satte derfor som vilkår for utslippstillatelse 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 er avløpsledningen lagt over 1/46 uten at tinglyst avtale foreligger, og det er ikke gitt ferdigattest for avløpsanlegget.

Det er ikke inngått avtale mellom tiltakshaver og hjemmelshaver til 1/46, Per Oddvar Solberg, om legging av avløpsrør over annen manns grunn. Det søkes derfor om omlegging av avløpsledningen.

Søknaden er nabovarslet og det er mottatt nabomerknad fra hjemmelshaver til 1/46 og 1/47, Solberg. Av merknadene fremgår at det ikke er signert noen tinglysning av traseene uten en garanti fra kommunen om at dette ikke er til hinder for en eventuell bygging på tomta i fremtiden. Tiltakshaver skal ha sagt seg enig i dette. Det er derfor ingen grunn til at det skal graves nytt avløp



gjennom veien og svært nært opp til eiendommen 1/47. Solberg har derfor motsatt seg ny trase for avløpsrør.

Ørland kommune v/plan og forvaltning behandlet søknaden den 12.11.2020. Kommunen ga tillatelse til endring av trase for avløpsrør til eiendommen 1/58. Endringstillatelsen ble gitt på følgende vilkår;

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.

Vedtaket ble påklaget av Lillian Wik og Per Odd Solberg i klage datert 01.12.2020. Ørland kommune v/Planutvalget behandlet klagen i møte 26.01.2021, sak 21/2. Klagen ble ikke tatt til følge, og deretter oversendt Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Det vises til oversendelse av 28.01.2021.

## Klagen

Det anføres at det er uriktige opplysninger i saksutredningen til kommunen, da eier av 1/46 har vært den samme siden 2002, da eiendommen ble fradelt fra 1/1. Videre er det ikke riktig at klager har avvist en avtale med tiltakshaver. Tiltakshaver tok ikke kontakt med klager før sommer 2020, og før det blir signert en avtale ønsker klager å få en bekreftelse fra kommunen om at rørene ikke er til hinder for en eventuell bygging på klagers eiendom i fremtiden. Et slikt skriftlig tilsagn er fremlagt av kommunen, og klager har nå derfor ingen innvendinger til at avløpsledningene ligger som de gjør.

Klager er videre uenig i at kommunen ikke kan blande seg inn i privatrettslige tvister. Kommunen må anses som part i saken i og med at de har lagt drenerør i samme grøft som tiltakshaver har lagt avløpsrør uten tillatelse fra klager.

Det vises til kommunens vedtak av 03.06.2009 om utslippstillatelse til sjø fra eiendommen 1/58. Vilkåret om at det må foreligge erklæring fra 1/46 i den grad avløpstraseene berører 1/46, er ikke oppfylt.

Avslutningsvis anser klager omlegging av traseen som unødvendig, og klager godtar nå at rørene ligger over deres eiendom slik de gjør i dag.

Det vises ellers til klagen i sin helhet.

Tiltakshaver har inngitt sine kommentarer til klagen. Det fremgår at tiltakshaver ønsker kun en grunneier å forholde seg til (1/1) slik at de opprettholder sin søknad. Det foreligger nå en tinglyst



avtale med 1/1 hvor det er gitt tillatelse til å legge avløpsrør over 1/1 og ut i havsundet i tråd med kommunen reguleringsplan av 24.04.2006.

## **Statsforvalterens syn på saken**

### **Statsforvalterens myndighet som klageinstans**

Statsforvalteren er klageinstans for kommunens vedtak etter plan- og bygningsloven, jf. (pbl.) § 1-9 femte ledd, og delegasjonsvedtak fra departementet.

Statsforvalterens myndighet i klagesaken følger av forvaltningsloven (fvl.) § 34. Statsforvalteren kan prøve alle sider av saken, og kan også ta hensyn til nye omstendigheter. Statsforvalteren skal vurdere de synspunkter klageren kommer med, og kan også ta opp forhold som ikke er berørt av klageren. Det skal legges stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn. Statsforvalteren kan stadfeste, oppheve eller fatte nytt vedtak i saken.

### **Klagefrist og rettslig klageinteresse**

Klager part i saken og klageberettiget, jf. fvl. § 28. Klagen er levert i tide, jf. fvl. § 29. Vilkårene for å behandle klagen er oppfylt, jf. fvl. §§ 28 – 34.

## **Regler vedtaket bygger på**

### **Generelt om vedtak i byggesaker**

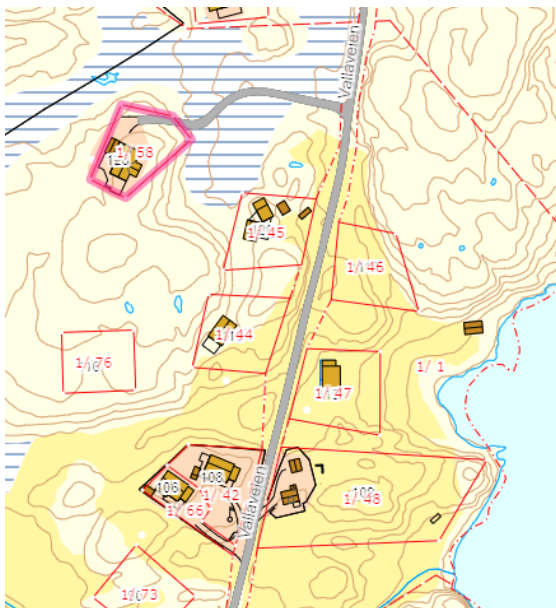
Byggetiltaket kan ikke utføres uten at søknad på forhånd er sendt kommunen og den deretter har gitt tillatelse, jf. pbl. § 20-2. I byggesaken vurderer kommunen byggetiltaket opp mot arealplaner og kravene til tiltaket i lovgivningen, se særlig pbl. kap. 29. Er tiltaket ikke i strid med disse reglene, eller gjeldende arealplaner, skal det godkjennes, jf. pbl. § 21-4. Vedtak skal være begrunnet, og begrunnelsen skal vise til de regler og nevne de faktiske forhold som vedtaket bygger på, jf. fvl. § 25.

### **Planstatus/rettslig utgangspunkt**

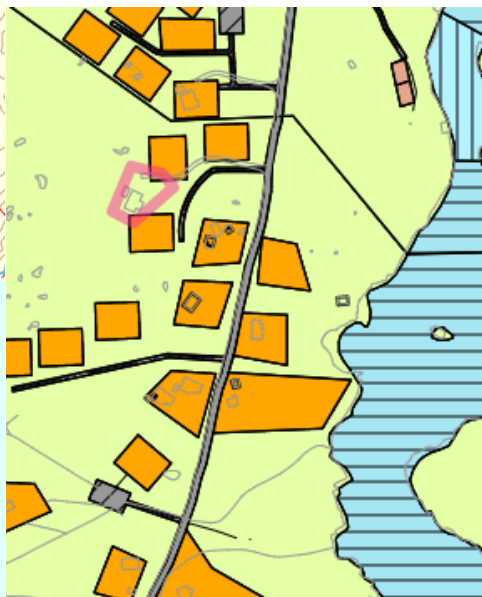
Etablering av vann- og avløpsanlegg er søknadspliktig tiltak, jfr. pbl. § 20-1 (1) bokstav a. Tiltak må ikke være i strid med plan- og bygningsloven eller gjeldende arealplaner, jfr. pbl. § 1-6.

I kommunedelplan for Ørland kommune er området avløpsledningen skal ligge vist som område hvor reguleringsplanen fortsatt skal gjelde. Området hvor avløpsledningen skal legges er regulert av reguleringsplan for Havna-Sørstø (ikrft. 13.6.2006).

Relevante bestemmelser for tiltaket er bestemmelse 0.3.2. i planen hvor det heter at «*vann- og avløpsledninger samt kabelgrøfter som anlegges i planområdet skal tildekkes med vegetasjonsdekke eller tilsås.*»

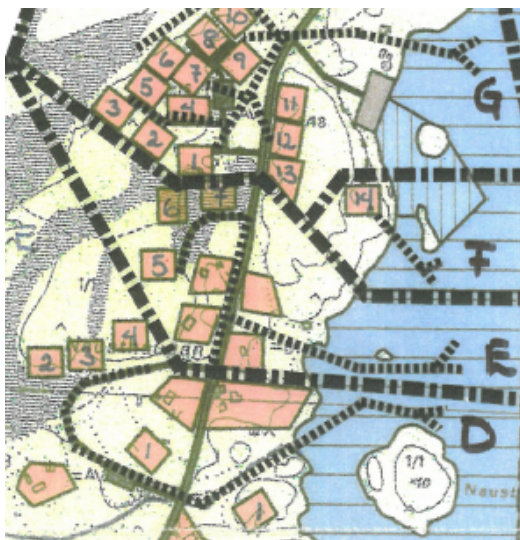


Kart over området

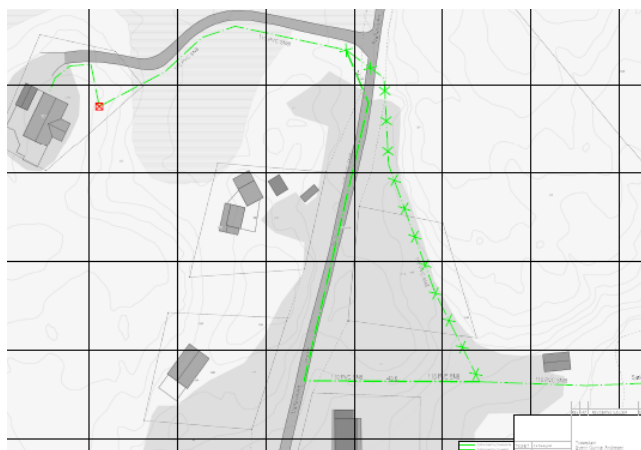


Utsnitt reguleringsplan

Det foreligger også en vedtatt avløpsplan for området, Havna-Sørstø, godkjent av Hovedutvalg for næring og drift den 24.04.2006. Her er planområdet inndelt i flere avløpssoner og eiendommen 1/58 ligger i sone E. Tiltaket er i samsvar med traseen i avløpsplanen, hvor avløpstraseen for avløpsledning er Vallaveien og videre østover mellom 1/46 og 1/47 og videre ut i sjøen.



Avløpsplan



Situasjonsplan

For øvrig skal ikke kommunen ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av byggesøknader, med mindre det følger av plan- og bygningsloven selv, jfr. pbl. § 21-6. For vann- og avløpsledning må rettighet til å føre ledninger over annen manns grunn være sikret ved tinglyst dokument eller på annen måte som kommunen finner tilfredsstillende. Se pbl. §§ 27-1 og 27-2.



## Vurdering av saken

Slik tiltaket er omsøkt, berører det kun en annen eiendom, gnr. 1, bnr. 1. Det kommer frem av sakens dokumenter at det foreligger tinglyst erklæring om rett til å ha avløpsrørene over denne grunneiendommen. Kravet i pbl. § 27-2 og de privatrettslige forhold er derfor sikret. Kommunens plikt i forhold til det privatrettslige strekker seg ikke lenger enn å konstatere at dette er i orden, jfr. pbl. § 21-6. Det tilfellet at det er lagt avløpsrør uten samtykke fra klager i henhold til tidligere vedtak (2009) har også medført at det ikke er gitt ferdigattest for denne traseen. Dette har imidlertid ingen betydning for vedtaket som denne klagesaken gjelder. Anførselen her har ikke ført frem.

På vedtakstidspunktet i 2009 forelå det ingen rettighet til å legge avløpsrør over klagers eiendom, slik de nå ligger, og klager har rett i at vilkåret i denne tillatelsen ikke er oppfylt. Dette gjelder imidlertid et annet vedtak. Statsforvalterens prøving begrenser seg til denne saken, jfr. fvl. § 34. Vedtaket fra 2009 har ingen betydning for herværende vedtaks gyldighet.

Tiltaket er i samsvar med avløpsplanen for området. Det er satt vilkår om at terrengskader i ny ledningstrase skal repareres og tilbakeføres ved at sprengt stein på overflaten fjernes, tilbake legging av torv og evt. andre terrengskader må tilsås. Et vilkår som er overens med gjengitte bestemmelse 0.3.2 i reguleringsplanen.

Vilkåret om at avløpsledningen må legges minimum 4 meter fra eiendomsgrensen er også i samsvar med avstandskravet i pbl. § 29-4.

Ovennevnte vilkår er for øvrig *vilkår* som følger av loven i seg selv.

Når det gjelder klagers anførsel om at avløpsledningens plassering skal opprettholdes slik den er i dag, ser ikke Statsforvalteren at dette kan føre frem. Det er gitt tillatelse til etablering i samsvar med regelverket for omsøkt trase. Tiltakshaver har da rettskrav på tillatelse, jfr. pbl. § 21-4 (1). Etablering av avløpsrørene skal ikke skje over klagers eiendom, og den lovbestemte avstand på 4 meter fra tomtegrense må opprettholdes. Noen privatrettslige rettigheter mangler ikke - da er det ikke *åpenbart* at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter. Slik avvisningshjemmelen i pbl. § 21-6 skal forstås.

## Konklusjon

Statsforvalteren har gjennomgått kommunens vedtak og vurdert de anførsler som er fremsatt. I samsvar med overnevnte er vi kommet til at kommunens vedtak er gyldig.

Statsforvalteren fatter følgende

### **vedtak:**

Ørland kommune v/plan og forvaltning sitt vedtak av 12.11.2020, stadfestes. Klagen har ikke ført frem.

Statsforvalterens vedtak er endelig og kan ikke påklages videre i forvaltningen, jf. forvaltningsloven § 28.



Med hilsen

Ingrid Gjelten (e.f.)  
seniorrådgiver  
Kommunal- og justisavdelingen

Mariann Renate Lande  
seniorrådgiver  
Kommunal- og justisavdelingen

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

Anita Evelyn Andresen  
Per Odd Solberg  
Lillian Wik  
RÆDERGÅRD ENTREPRENØR AS AVD  
ØRLAND  
Svenn Gunnar Andresen

|                 |      |          |
|-----------------|------|----------|
| Vardesvingen 13 | 7165 | Oksvoll  |
| Rådyrveien 6    | 7160 | BJUGN    |
| Rådyrveien 6    | 7160 | BJUGN    |
| Industrigata 5  | 7130 | BREKSTAD |
| Vardesvingen 13 | 7165 | Oksvoll  |