

## Vedlegg 5 til temaplan for vann- og avløp

### Retningslinjer for behandling etter plan- og bygningsloven

#### **Generelt**

Plan- og bygningsloven gir kommunen hjemmel til å pålegge eiere av bygninger å knytte seg til offentlige vann- og avløpsledninger.

I § 27-1 står følgende: «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. Vil dette etter kommunens skjønn være forbundet med uforholdsmessig stor kostnad, eller særlige hensyn tilsier det, kan kommunen godkjenne en annen ordning.»

§ 27-2 har likelydende formulering for avløp: «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.»

Reglene i plan- og bygningsloven kapittel 27 skal sikre forsvarlige avløpsløsninger og tilgang til tilstrekkelig drikkevann. Reglene retter seg mot så vel nybygg som eksisterende bebyggelse. Det sentrale hensynet er vanntilførsel og avløpsløsning for den enkelte tomt, men det er også et poeng at tilknytningsplikten bidrar til å sikre at den offentlige vannforsyningen og avløpssystemet blir bygd ut og drevet teknisk og driftsøkonomisk rasjonelt. Dette skal gi ordnede og oversiktlige forhold, og en forutsigbar kundegruppe for vann- og avløpsverkene. Kommunen kan bare godkjenne en annen ordning, hvis tilknytningen vil medføre uforholdsmessige kostnader eller at det foreligger andre særlige hensyn.

Kriteriene i plan- og bygningsloven som må vurderes i forhold til å gi pålegg er:

- Nærliggende areal
- Uforholdsmessig stor kostnad
- Særlige hensyn

Begrepet nærliggende areal er ikke gitt noen nærmere definisjon i lovens forarbeider. Det er heller ikke trukket opp klare retningslinjer i rettspraksis eller forvaltningspraksis. Kommunaldepartementet har tidligere uttalt at en avstand på 300-600 meter ikke kan anses urimelig. Orkland kommune vil praktisere 300 meters avstand fra bygningen til kommunalt ledningsnett som grense for å gi pålegg om tilkobling.

Begrepet uforholdsmessige kostnader har også betydning ved vurdering av om kommunen kan unnta fra tilknytningsplikten. Kostnadene for eiendommen vil være summen av alle utgiftene for å få lagt ledning frem til bebyggelse. Eventuelle reduksjoner i kostnadene kommer til fratrekk, for eksempel fordel ved å spleise med naboer, bruk av eksisterende stikkledning osv. Ved vurdering av kostnadene for eiendommen kan det tilsvarende legges vekt på eiendommens utnytting og formål. Høyere kostnader kan derfor være akseptabelt for flere boliger, for næringsbygg fremfor boliger osv.

Kommunen har ikke anledning til å gi fritak fra pålegg om tilkobling begrunnet ut fra abonnentens økonomiske situasjon. Orkland kommune vil praktisere en maksimal kostnad tilsvarende 1,5G for vannforsyning og 2,5G for avløp, men ikke mer enn 3G for både vann- og avløp til sammen, som grense for å unnta eiendommen fra tilknytningskravet. (1G er grunnbeløpet i folketrygden og

reguleres av stortinget). Kostnadene skal dokumenteres med pristilbud fra minst 3 forskjellige godkjente entreprenører.

Kommunen kan også unnta fra krav om tilknytning når særlige hensyn tilsier det. Dette gir en mulighet for unntak også der kostnadene ikke er uforholdsmessige. Et grunnlag for unntak vil typisk være når det foreligger gode løsninger for vann og avløp på eiendommen, slik at tilknytning ikke er nødvendig av hensyn til helse eller for å hindre forurensing. Der det nylig er investert i et anlegg på eiendommen, kan det være mye som tilsier at det foreligger særlige hensyn. Dersom det kan dokumenteres at det er investert i godkjent, privat anlegg på eiendommen, og at alderen på anlegget er yngre enn 10 år, gis det anledning til å søke om utsettelse av krav om tilkobling.

Kommunen kan likevel etter annet lovverk eller skjønn, pålegge eiendommer å koble seg til kommunalt vann- og avløpsnett, selv om avstand, kostnader og alder på privat anlegg er innenfor de nevnte verdiene. Dette gjelder for eksempel næringseiendommer, når det er flere boenheter på en og samme eiendom, eller når andre løsninger ikke vurderes som tilfredsstillende.

Orientering om fremtidig pålegg om tilkobling iht. Plan- og bygningslovens § 27 skal sendes ut min. ett år før frist før innbetaling av tilkoblingsgebyr og fysisk sammenkobling må skje.