



Karmøy kommune  
Postboks 167  
4291 KOPERVIK

Kontakt saksbehandler

Knut Ragnar Slettebø, 51568951  
[knrsl@statsforvalteren.no](mailto:knrsl@statsforvalteren.no)

## Klageavgjørelse i byggesak – gnr. 41 bnr. 11, Vestre Karmøyveg 916, Karmøy kommune – tiltakshaver: Harald Magnus Lie

**Tiltakshaver har påklaget kommunens vedtak om pålegg om tilknytning til eksisterende kloakkledning og utkobling av eksisterende septiktank. Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak.**

Vi viser til kommunens oversendelse av 21.03.2022.

### Sakens bakgrunn

Saken gjelder pålegg om tilknytning til eksisterende kloakkledning og utkobling av eksisterende septiktank.

Karmøy kommune sendte ut forhåndsvarsel om pålegg om tilkobling, utbedring og separering av privat kloakk i brev av 27.01.2021.

Karmøy kommune v/ VA prosjekt fattet 16.03.2021 følgende vedtak:

*«Eiendom gnr/bnr 41/11 Vestre Karmøyveg 916 i Karmøy pålegges følgende på sitt private kloakkanlegg:*

- a) Knytte kloakk fra eksisterende bygninger til kommunal kloakkledning. Privat stikkledning for kloakk skal ha utvendig stakepunkt.*
- b) Koble ut septiktank.*
- c) Godkjent entreprenør eller rørlegger skal sende inn rørleggermelding før arbeidet utføres og ferdigmelding når arbeid er utført.»*

Vedtaket ble påklaget av tiltakshaver i brev datert 25.11.2021. Klager anfører i det vesentlige at pålegget forutsetter at det etableres en kloakkledning på 190 meter fra hans bolig. Det vil koste mellom 350 000 og 400 000 kroner å anlegge denne kloakkledningen, og det er en for høy kostnad.



Klager er innstilt på å utbedre septiktanken, men hevder samtidig at avløpsvann ikke har lekket ut i bekk som fører ned til drikkevannskilde. Avløpet fra septiktanken må passere gjennom myr og sauebeite i en avstand på 450 meter før det når drikkevann.

Det er heller ikke riktig at anlegget har vært lekk fra starten, slik kommunen hevder i tilsynsrapporten av 02.02.2021. Lekkasjen på slutten av 70-tallet skyldtes brudd på ledning mellom bolig og septiktank, og dette forholdet ble utbedret i 1978. Ut over dette har anlegget fungert uproblematisk i alle år.

Klager viser avslutningsvis til at det i 2017 også ble fattet vedtak om tilkobling til kum 58244. Kravet ble den gang frafalt på grunn av at avstanden til tilkoblingspunkt var for lang. Avstanden er den samme i dag.

Karmøy kommune v/ hovedutvalg teknisk og miljø behandlet klagen på pålegg om tilknytning til eksisterende kloakkledning 15.03.2022 og opprettholdt kommunens tidligere vedtak.

Statsforvalteren viser for øvrig til sakens dokumenter.

### **Statsforvalterens vurdering**

Statsforvalteren legger til grunn at klager har klagerett og at klagefristen er overholdt, jf. forvaltningsloven (fvl.) kap. VI og plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-9.

Ved behandling av klagen kan klageinstansen prøve alle sider av saken og ta hensyn til nye omstendigheter, jf. forvaltningsloven § 34 andre ledd. Klageinstansen kan selv treffe nytt vedtak i saken eller oppheve det og sende saken tilbake til kommunen for hel eller delvis ny behandling.

### Avgrensning

Foruten at kommunen i vedtaket av 16.03.2022 ga pålegg om tilknytning til kommunal kloakkledning, ble det også stilt krav om utkobling av septiktank. Kravet om utkobling av septiktank har hjemmel i forurensningsloven § 26 femte ledd. Hvorvidt kommunen skal kreve utkobling av septiktank, beror på et fritt skjønn. Da klagen gjelder pålegget om tilknytning til kommunal kloakkledning, går vi ikke mer inn på dette.

### Kommunen kan kreve tilkobling

Det fremgår av fvl. § 16 at en part som ikke allerede har uttalt seg i saken, skal varsles før vedtak treffes og gis anledning til å uttale seg. Kommunen sendte forhåndsvarsel til tiltakshaver 27.01.2021. Av forhåndsvarselet går det frem at det kan bli gitt pålegg om tilknytning til kommunal kloakkledning. Tiltakshaver ble gitt en frist til å uttale seg på tre uker. Slik Statsforvalteren vurderer det, ble med dette vedtaket av 16.03.2021 forhåndsvarslet i samsvar med fvl. § 16.

Hjemmelen for kommunens pålegg om tilknytning til kommunal kloakkledning er pbl. § 27-2. Av pbl. § 27-2 andre ledd fremgår følgende:

*«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 kommunens skjønn være forbundet med uforholdsmessig stor kostnad eller særlige hensyn tilsier det, kan kommunen godkjenne en annen ordning.»*



Utgangspunktet etter bestemmelsen er at når en offentlig avløpsledning går over eiendommen eller i vei som støter til den, «skal» bygninger som ligger på eiendommen, knyttes til avløpsledningen. I denne saken går det en offentlig avløpsledning langs vei som støter til tiltakshavers eiendom, og pbl. § 27-2 hjemler da i utgangspunktet en påkoblingsplikt.

Det følger samtidig av pbl. § 27-2 andre ledd andre punktum at kommunen kan godkjenne en annen ordning om påkobling «etter kommunens skjønn» vil være «forbundet med uforholdsmessig stor kostnad eller særlige hensyn tilsier det».

Bestemmelsen oppstiller med dette to alternative vilkår som begge gir kommunen anledning til å godkjenne en annen ordning. Ut fra det som er opplyst i saken, kan ikke Statsforvalteren se at klager har vist til andre forhold enn at påkobling vil påføre han for store kostnader. Vi legger derfor til grunn at «særlige hensyn» ikke gir grunnlag for å godkjenne en alternativ ordning, jf. pbl. § 27-2 andre ledd andre punktum.

Statsforvalteren må etter dette ta stilling til om pålegget om tilknytning til kommunal kloakkledning er forbundet med en «uforholdsmessig stor kostnad», jf. pbl. § 27-2 andre ledd andre punktum.

Hva som er å regne som en uforholdsmessig stor kostnad, vil bero på forholdet mellom de fordelene som oppnås med pålegget og den økonomiske byrden som tiltakshaver påføres. Er det et klart misforhold mellom fordelene som oppnås og kostnaden tiltakshaver påføres, vil pålegget kunne representere en uforholdsmessig stor kostnad. Siden vurderingen av om kostnadene er forholdsmessige, er «etter kommunens skjønn», jf. pbl. § 27-2 andre ledd andre punktum, skal Statsforvalteren likevel være tilbakeholden med å overprøve kommunens konkrete avveining, jf. fvl. § 34 andre ledd.

I forbindelse med forberedende klagebehandling, 15.03.2022, foretar kommunen følgende vurdering av de hensyn som taler for krav om påkobling til kommunal kloakkledning:

*«Eiendommer som ligger i sårbare naturområder, eller nært opp til drikkevannskilder, må normalt akseptere at myndighetene stiller strengere krav til avløpshåndteringen enn ellers.*

*Klager sin eiendom ligger nært Grødheimsvatnet (ca. 250 meter i luftlinje). Grødheimsvatnet er en drikkevannskilde til husstander tilknyttet Syre vannverk. Et eventuelt kloakkutslipp i området kan medføre fare for at drikkevannskilden forurenses. Klager sitt avløpsanlegg ligger så tett opp til drikkevannskilden at et større utslipp fra klagers septiktank kan påvirke kvaliteten på drikkevannet fra Grødheimsvatnet.*

*Klager på sin side mener at det er usannsynlig at utslipp fra hans anlegg kan forurense Grødheimsvatnet. Han skriver at avløp fra septiktank går ut i terrenget og må passere gjennom myr og sauebeite i en avstand av minst 450 meter før det når drikkevannet.*

*Kommunen vurderer det imidlertid slik at det [i] perioder med mye nedbør og overvann kan ... være usikkert hvilken vei i terrenget en eventuell lekkasje fra septiktanken vil renne. En større lekkasje vil uansett kunne forurense drikkevannet i nærheten. Koblingen som er valg mellom overløpet fra septiktanken til fylkeskommunens overvannsledning i veien er heller ikke forsvarlig. Etter kommunens vurdering ligger eiendommen til klager så geografisk nært opptil en drikkevannskilde at det må kunne stilles særlig strenge krav til avløpsløshåndteringen.»*



Statsforvalteren er i det vesentlige enig i kommunens vurdering. Risiko for forurensning av drikkevann er et forhold som klart taler for krav om tilkobling til kommunal kloakkledning. Sammenholdes det siterte med tilsynsrapporten av 05.02.2021 der det ble vist til forhold som tydet på lekkasje fra kum, fremstår risikoen for forurensning som reell. At det her foreligger en reell risiko for forurensning av drikkevann som kan avbøtes med krav om tilkobling til kommunalt kloakkanlegg, innebærer at fordelene med pålegget er betydelige.

Når det gjelder kostnadene med pålegget om tilkobling til kommunalt kloakkanlegg, har kommunen lagt til grunn følgende i forbindelse med forberedende klagebehandling 15.03.2022:

*«Ved etablering av ny gang- og sykkelvei forbi klagers eiendom la Rogaland fylkeskommune samtidig ned en kloakkpumpeledning i en trase langs veien. Denne går fra kommunalt koblingspunkt helt frem til klager sin eiendom. Klager har i tillegg allerede overtatt eiendomsretten til pumpeledningen fra Rogaland fylkeskommune. Han står derfor fritt til å koble til via denne. Før klager kan ta pumpeledningen i bruk må det likevel etableres en kum med kloakkpumpe som pumper kloakken gjennom ledningen frem til det kommunale anlegget.*

*Estimert engangskostnad med å etablere en ny avløpsløsning tilknyttet pumpeledningen vil etter kommunens estimat sannsynligvis ikke overstige kr 200 000. I tillegg kommer det også fremtidige årlige kostnader med service og vedlikehold av anlegget.*

...

*Etter en samlet vurdering mener kommunen at kostnaden for klager på rundt kr 200 000 for å koble klagers bolig til kommunal kloakk ikke er uforholdsmessig stor i dette tilfellet.»*

Kommunen har etter dette vurdert at de estimerte utgiftene på rundt 200 000 kroner ikke er uforholdsmessige sett opp mot fordelene med å redusere risikoen for forurensning av drikkevann. Statsforvalteren finner ikke grunnlag for å overprøve den avveiningen kommunen her har foretatt. Avveiningen fremstår som velbegrunnet, og vi slutter oss derfor i det vesentlige til vurderingene kommunen har gjort i denne saken.

Statsforvalteren har ikke vesentlige merknader til kommunens lovforståelse og skjønn og opprettholder kommunens vedtak.

Statsforvalteren har lagt stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyret ved prøvingen av det frie skjønn, jf. fvl. § 34 andre ledd.

### **Vedtak:**

**Statsforvalteren stadfester kommunens vedtak av 16.03.2021.**

**Klagen tas ikke til følge.**

Vedtaket kan ikke påklages til overordnet forvaltningsorgan, jf. fvl. § 28.

Odd-Arild Holen (e.f.)  
rådgiver

Knut Ragnar Slettebø  
førstekonsulent



*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

Harald Magnus Lie

Vestre Karmøyveg 916

4280

SKUDENESHAVN