Tilknytningsplan Bersagel

Innhold

1 Innledning/oppsummering 2
1.1 Bakgrunn 2
2 Plan for tilknytning 2
3 Gjennomføring 5
3.1 Framdriftsplan 5
3.2 Informasjon til de berørte 5
3.2.1 Informasjonsmøter 5
3.2.2 Hjemmeside 5
3.3 Myndighetsutøvelse 5
3.3.1 Pålegg om tilknytning 5
3.3.2 Tilskuddssøknader 6
3.4 Rapportering 6
4 Styringsdokumenter 6
5 Hjemmelsgrunnlag 7
5.1 Plan- og bygningsloven 7
5.2 Forurensningsloven med forskrifter 7
6 Tilknytningsvurderinger for Bersagel 7
6.1 Dreggjavika-Brannheim 8
6.2 Storasund og Lauvik 9
6.3 Hamre 12
6.4 Områdene Dreggjavika og Bersagel 13
7 Vedlegg 14
7.1 System for tilknytningsvurderinger 14

1 Innledning/oppsummering

Dokumentet oppsummerer tilknytningsvurderinger, og dermed hvem som er planlagt å skulle få pålegg om tilknytning til offentlig vann og avløp, på Bersagel. Planen viser til hvilke styringsdokumenter, lover og regler som er lagt til grunn, samt systemet for tilknytningsvurderinger. Videre er konsekvenser for de berørte beskrevet samt beskrivelse av når og hvordan påleggene om tilknytning skal gjennomføres.

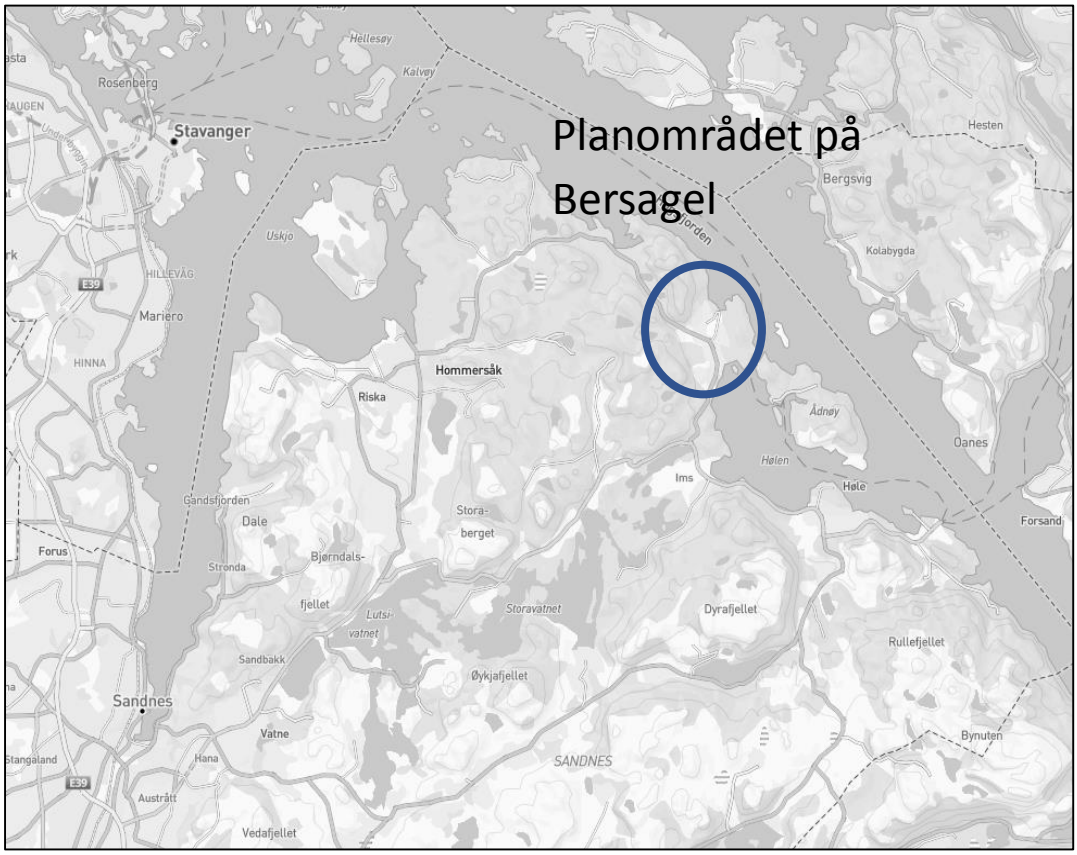
1.1 Bakgrunn

Kommunen har bygget et nytt vann- og avløpsanlegg fra Hetlandsvannet på Hommersåk til Ims. Når kommunen bygger offentlige avløpsanlegg skal det etter en vurdering av tilknytningsplikt kreves at hus og hytter, og andre bygninger med innlagt vann og utslipp av sanitært avløpsvann, knytter seg til anlegget. Kommunens hjemmel for å kreve tilknytning finnes i plan- og bygningsloven §§ 27-1 til 3.

Ved oppstart i 2010, og underveis, har de berørte blitt informert om at når anlegget var ferdig, ville kommunen varsle pålagte tilknytninger til vann- og avløpsanlegget i hele området fra Hetland på Hommersåk til Ims. Kommunen starter nå varsel om tilknytning i et område på Bersagel.

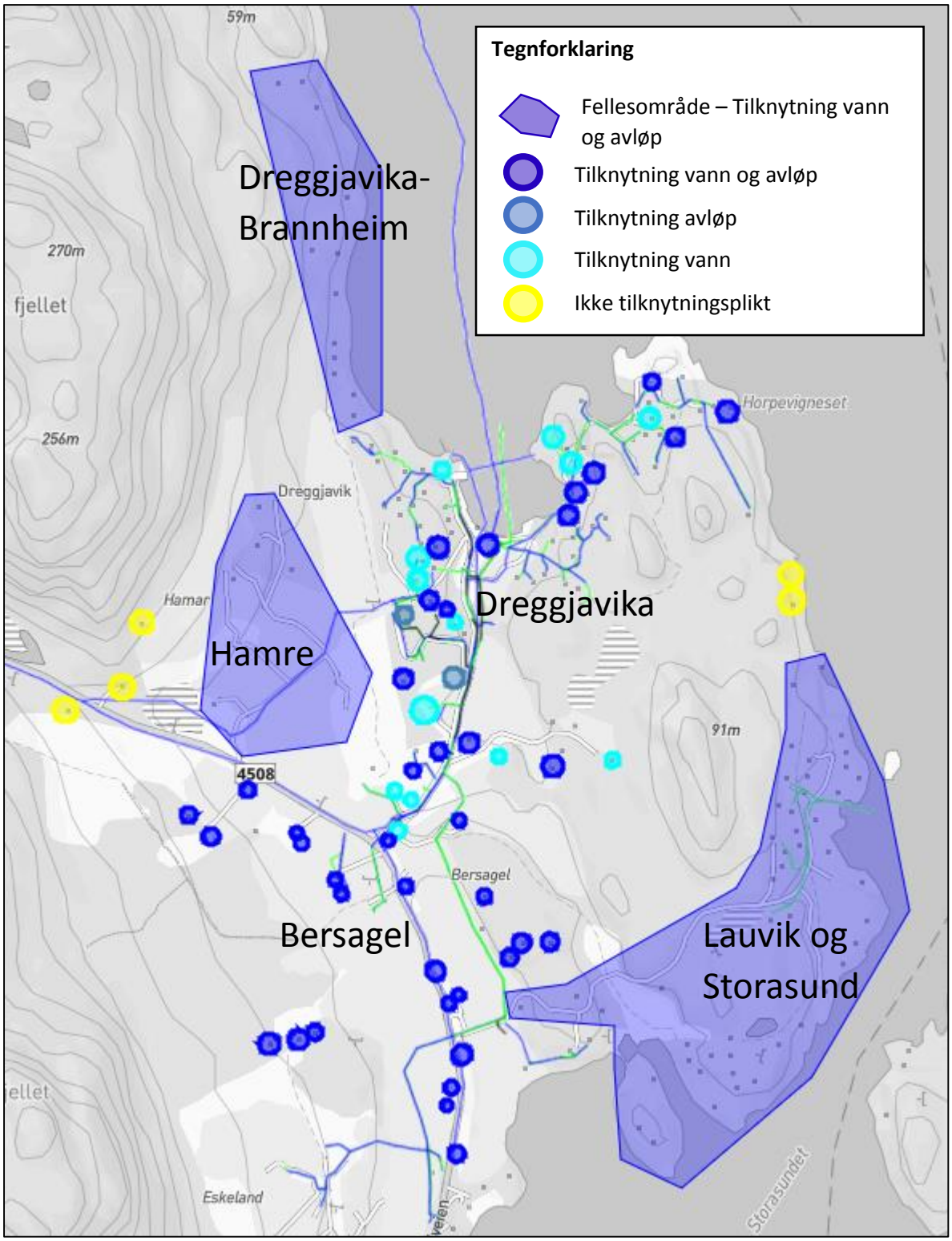
2 Plan for tilknytning

Det er totalt 133 eiendommer i det aktuelle området på Bersagel som blir berørt av tilknytning til offentlig vann og avløp eller av avløpssanering. 97 av eiendommene er fritidsbygg.



Figur 1 Oversiktskart over området på Bersagel

Tabell og kart nedenfor viser plassering og fordeling av eiendommene på type pålegg/løsning og delområde.



Figur 2 Kart over områder og bygninger som er berørt av kommende pålegg om tilknytning.

Tabell 1: Antall eiendommer som blir berørt.

Område	Vann og avløp	Vann	Avløp	Annen løsning
Storasund-Lauvik	49			2
Bersagel	22			
Hamre	12			3
Dreggjavika	17	13	2	
Dreggjavika-Brannheim	13			
Totalt	**113**	**13**	**2**	**5**

Det er fem hytteeiendommer som ikke får pålegg om tilknytning. De vil fulgt opp med krav om utslippssøknad, dersom de ikke ønsker å knytte seg til offentlig anlegg. Krav om utslippssøknad avhenger av innlagt vann. Dersom hytter ikke har innlagt vann vil det ikke bli gitt pålegg om tilknytning eller nytt avløpsanlegg. Fremdriften for pålegg om utslippssøknad og godkjente avløpsanlegg vil ha samme framdrift som pålegg om tilknytning.

Tabell 2: Hvem har ansvar for hva

Ansvar	Juridiske forhold	Praktisk gjennomføring
Hytte- og boligeiere	• Avklare privatrettslige forhold knyttet til felleseie og ledninger over annens grunn. • Søknadsplikt i henhold til plan- og bygningsloven og eventuelt forurensningsloven. • Boligeiere med tilskuddsmulighet må følge tilskuddsreglement. • Eksisterende tillatelser blir gjort ugyldige etter frist for tilknytning	• Forholde seg til frister oppgitt i kommunens brev med varsel og pålegg. • Hente inn tilbud og bestille utførelse av arbeid med tilknytning. • Boligeiere med tilskuddsrett må eventuelt avklare tilskuddsberettigelse og søke om tilskudd innen fristen.
Kommunen	• Vurdere tilknytningsplikt i henhold til plan og bygningsloven. • Gjennomføre myndighetsutøvelse i henhold til forvaltningsloven.	• Organisere informasjonsmøter. • Oppdatere informasjon på hjemmesider. • Veilede enkeltpersoner underveis. • Svar på tekniske spørsmål til eierne og deres utførere.

Tabell 3: Beregnede kostnader for tilknytning

Ansvarlig enhet	Kostnad (cirka)				Kommentar
	Maks (kr/bygning)	Min (kr/bygning)	Snitt (kr/bygning)	Totalt for hele området (kr)	
Bolig (før tilskudd)	405.000	40.000	145.000	4.675.000	
Bolig (etter tilskudd)	192.500	22.500	70.000	2.250.000	
Hytter	400.000	86.000	250.000	24.500.000	
Kommunen (tilskudd)	212.500	17.500	94.000	2.170.000	Tilskudd kun til avløpsdel for boliger
Totalt for hele tilknytningen				29.175.000	Bolig før tilskudd + hytter

3 Gjennomføring

3.1 Framdriftsplan

Tabell 4: Framdriftsplan

Årstall	**2019**	**2020**			**2021**		
Periode	**okt-des**	**jan-feb**	**mar-apr**	**jun-des**	**jan-feb**	**mar-sep**	**okt-des**
Aktivitet	Orientering om prosjektet. Planlegging	Varsel om tilknytning. Informasjons-møte	Pålegg om tilknytning.	Utførelse av pålegg.	Utførelse av pålegg. Årsrapport.	Utførelse av pålegg.	Frist for tilknytning og tilskudd. Sluttrapport.

3.2 Informasjon til de berørte

3.2.1 Informasjonsmøter

Kommunen vil invitere til informasjonsmøter ved utsendelse av varsel. Siden det er mange berørte vil kommunen arrangere to eller flere likelydende møter for de forskjellige områdene på Bersagel, slik at det passer til møtelokalene. Presentasjoner som blir lagt fram på informasjonsmøtene vil også bli publisert på kommunens hjemmeside slik at de som ikke har anledning til å møte har mulighet til å få tilgang på informasjon.

3.2.2 Hjemmeside

Det er et eget område på kommunens hjemmeside med informasjon om Vann til Høle-prosjektet. Her vil informasjon om tilknytningsprosjektet bli gjort tilgjengelig og oppdatert fortløpende.

3.3 Myndighetsutøvelse

3.3.1 Pålegg om tilknytning

Pålagte tilknytninger i henhold til plan- og bygningsloven er offentlig myndighetsutøvelse og skal utøves i henhold til kravene i forvaltningsloven og særlov. Det skal gjøres utredninger for å belyse sakene før varsel. I varsel vil det bli gitt en frist på cirka en måned på å gi eventuell tilbakemelding

med ny informasjon til kommunen. Hytter som ikke har innlagt vann, eller som vil koble fra innlagt vann, kan levere dokumentasjon på dette innen fristen og dermed unngå pålegg om tilknytning. Dersom det ikke er kommet inn nye opplysninger i saken som ikke endrer vurderingen av tilknytning, vil pålegg om tilknytning bli gitt.

Fristen for gjennomføring av tilknytninger vil være minst ett år. I dette prosjektet har vi satt fristen til cirka ett og ett halvt år, slik at de som har fellesanlegg og de som eventuelt skal legge ledninger over dyrket mark har god tid til å planlegge utførelsestidspunkt. Mange vil selv ha ønske om å gjennomføre tilknytning lenge før fristen, og søknader om tilknytning vil bli behandlet fortløpende. På grunn av videre drift av Bersagel vannverk vil det sannsynligvis være ønske fra de som er berørt av dette om å knytte seg til så raskt som mulig. Mange hytteeiendommer som vil få muligheten til lovlig innlagt vann og vannklosett vil sannsynligvis også ønske å søke om tilknytning tidlig i saneringsperioden.

Pålegg om tilknytning er et enkeltvedtak i henhold til forvaltningsloven og gir rett til å klage. I pålegget vil det være en frist på 3 uker for å sende inn en eventuell klage. Klageinstans på pålegg om tilknytning er Fylkesmannen i Rogaland. Eventuelle klager vil bli lagt fram for Utvalg for miljø og tekniske saker før de videresendes til endelig klagebehandling hos klageinstansen. Brevmaler for varsel og pålegg er vedlagt.

3.3.2 Tilskuddssøknader

Sandnes kommune har en tilskuddsordning ved tilknytning til offentlig avløp for boliger. Tilskuddsordningen gjelder ikke hytter. For å være tilskuddsberettiget må de som får pålegg følge bestemmelsene i tilskuddsreglementet samt følge fristene for utførelse og tilskuddssøknad i påleggsbrevet. De som ikke følger reglementet og oppgitte frister vil miste tilskuddsmuligheten.

Søknader om tilskudd vil bli behandlet av kommunen etter forvaltningslovens bestemmelser om enkeltvedtak. Vedtak om tilskudd vil derfor også kunne påklages innen en frist på 3 uker etter at vedtak er gjort. Klageinstans er Sandnes kommunes særskilte klagenemnd. Eventuelle klager på tilskudd vil også bli lagt fram for Utvalg for miljø og tekniske saker før de videresendes til endelig klagebehandling hos klageinstansen.

3.4 Rapportering

- Underveis i prosjektet vil det bli rapportert på følgende måter
  Regelmessige prosjektmøter – referater arkiveres i sak i 360
- I årsrapporten for avdelingen
- Sluttrapport for prosjektet til Utvalg for miljø og tekniske saker

4 Styringsdokumenter

<u>Prinsipper om tilknytning til offentlig vann og avløp:</u>

- Kommuneplanen
- Hovedplan avløp- og vannmiljø
- Hovedplan vann

<u>Lovforståelse og forvaltningsprinsipper for tilknytning:</u>

- Strategi for avløp i spredt bebyggelse
- Interne rutiner for tilknytningsvurderinger
- Regler for vann- og avløp for boliger i uregulerte områder og hytter i Sandnes kommune

5 Hjemmelsgrunnlag

5.1 Plan- og bygningsloven

Tilknytningsplikt til infrastruktur

Plan- og bygningsloven §27-1, 27-2 og 27-3 gir bestemmelser om tilknytning til kommunalt eller privat vann- og avløpsanlegg.

I Sandnes kommune er det gjennom bestemmelser i kommuneplanen innført at reglene om tilknytning til infrastruktur i plan- og bygningsloven også skal gjelde for hytter.

Plan- og bygningsloven sier at dersom det er offentlige ledninger over eiendommen, i vei som støter til den, eller over nærliggende areal, så skal bygning på eiendommen knyttes til avløpsledningen. Tilknytningsplikten gjelder da for alle bygninger der det er innlagt vann og utslipp av sanitært avløpsvann.

5.2 Forurensningsloven med forskrifter

Regulering av utslippstillatelser

Forurensningsloven § 18 gir forurensningsmyndigheten (kommunen) anledning til å endre betingelsene i eksisterende utslippstillatelser eller trekke tillatelser tilbake.

Forurensningsforskriften § 12-5 Stiller krav til søknad om utslippstillatelse. Dersom det ikke er søkt om utslippstillatelse for eksisterende anlegg er det ikke et gyldig utslipp. Kommunen bestemmer om utslippstillatelser skal gis eller ikke. Forurensningsforskriften § 12-16 gjelder forholdet til eldre utslipp, hvilke utslipp som fortsatt gjelder og hvilke kommunen kan oppheve med hjemmel i forskriften.

Lokal forskrift om utslipp av sanitært avløpsvann mindre enn 50 pe for kommunene i Jærregionen stiller krav til rensing og anleggstyper i forskjellige områder. Kommunen kan stille krav til søknad for eksisterende utslipp uten tillatelse og krav til ny søknad, eller krav til oppgradering av anlegg, som ikke tilfredsstiller rensekravene i lokal forskrift.

6 Tilknytningsvurderinger for Bersagel

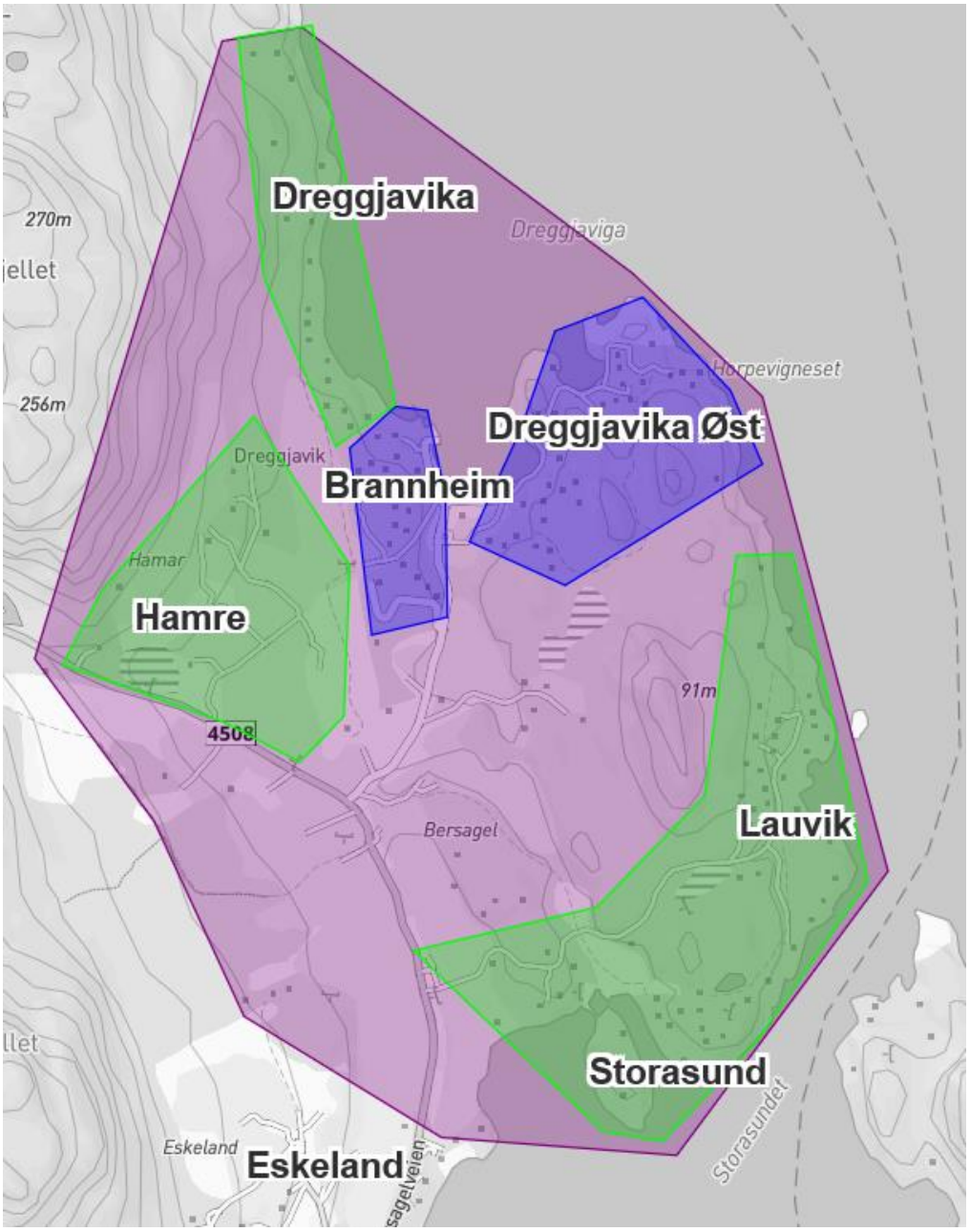
I henhold til kravene i plan- og bygningsloven og forvaltningsprinsippene i *Strategi for avløp i spredt bebyggelse* har Sandnes kommune laget et system for tilknytningsvurderinger som både ivaretar lovteksten og avgjørelser i departementet knyttet til korrekt lovforståelse. Se vedlegg. Kostnadsvurderingene i dette systemet er inkludert mva.

Vurderinger av tilknytninger i henhold til dette systemer er gjennomført på Bersagel i området mellom Dreggjavika og fram til Eskeland. Dette er området hvor Bersagel vannverk leverer vann.

Kommunens vann- og avløpsanlegg på Bersagel er ikke bygget med stikk inn til hvert hus og hytte. Det er bygget et kommunalt hovedanlegg og påkoblingspunkter på hovedanlegget. Det er ikke et eget påkoblingspunkt for hvert hus og hytte. Der hvor det er felles påkoblingspunkt stiller kommunen krav om samarbeid om felles ledninger fram til tilknytningspunktet. Når det gjøres tilknytningsvurderinger blir fordelen av å dele med andre tatt med i beregningen. Det er gjort særlige vurderinger for noen større områder med fellesanlegg for å vurdere tilknytningsplikt. For mindre fellesanlegg fra 2 til 7 enheter er fellesledning målt opp, og fordelt på stikkledningslengde for hver enkelt bygning.

Områder med behov for nye fellesanlegg for mer enn 7 enheter:

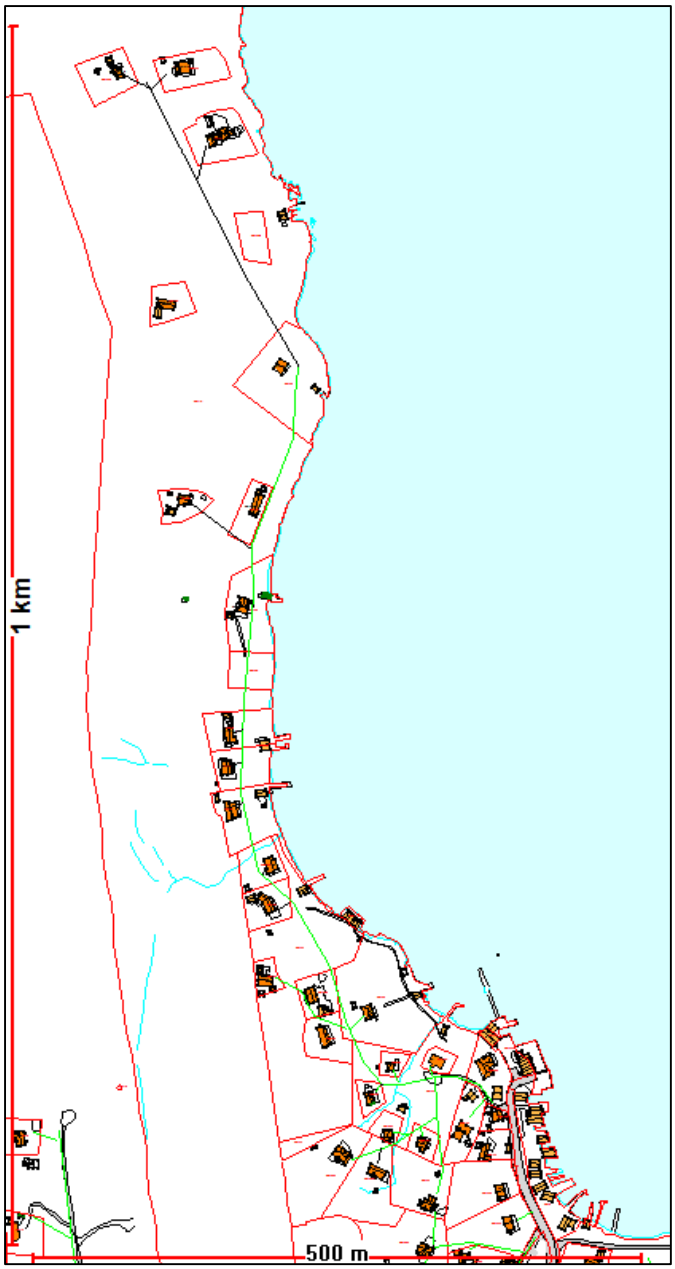
- Hamre
- Dreggjavika-Brannheim
- Lauvika og Storasund



Figur 3. Lilla: Område for tilknytning Bersagel. Blå: Områder hvor hoveddelen av bygningene allerede er tilknyttet. Grønn: Områder hvor det er gjort tilknytningsvurderinger via større fellesanlegg.

6.1 Dreggjavika-Brannheim

Det er vurdert trykkavløpsledning fra Brannheim og fram til den ytterste hytta på vestsiden av Dreggjavika. Det er tatt utgangspunkt i tilknytning til eksisterende privat kum på Brannheim, og ikke i det nærmeste punktet på eksisterende trykkavsløpssystem. Hele området er vurdert å ha tilknytningsplikt.

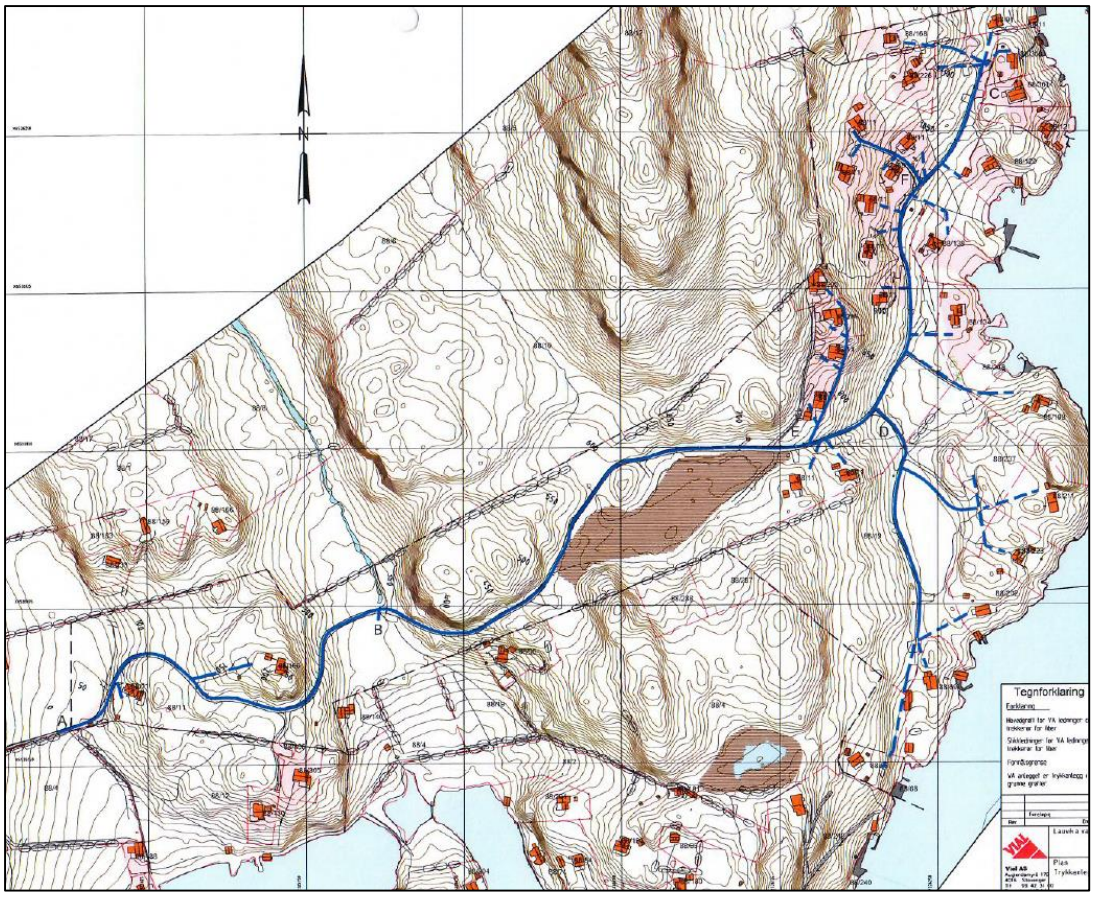


Figur 4 Kart med traseer Dreggjavika-Brannheim

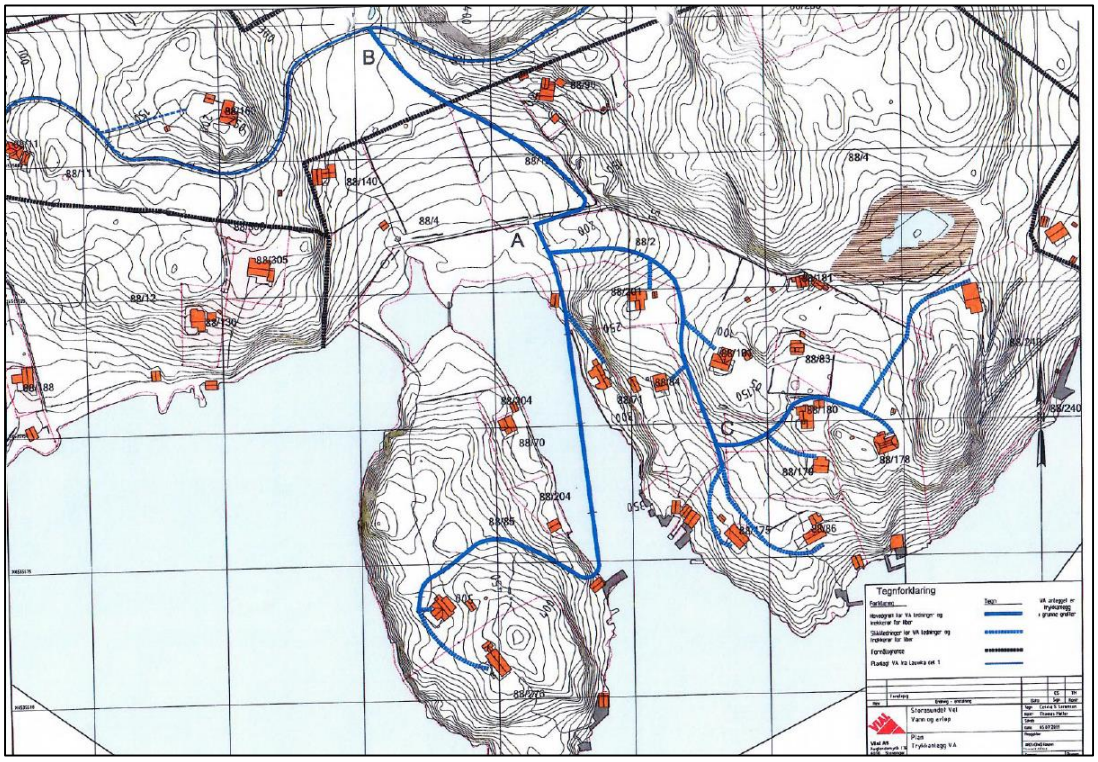
Det er ca 1000 meter fra tilknytningspunkt til den ytterste hytta, og 13 hytter igjen i området som ikke er tilknyttet. Tilknytningsvurderingen viser at det vil være ca kr 359.000,- i anleggskostnader for den hytta med høyest kostnad.

6.2 Storasund og Lauvik

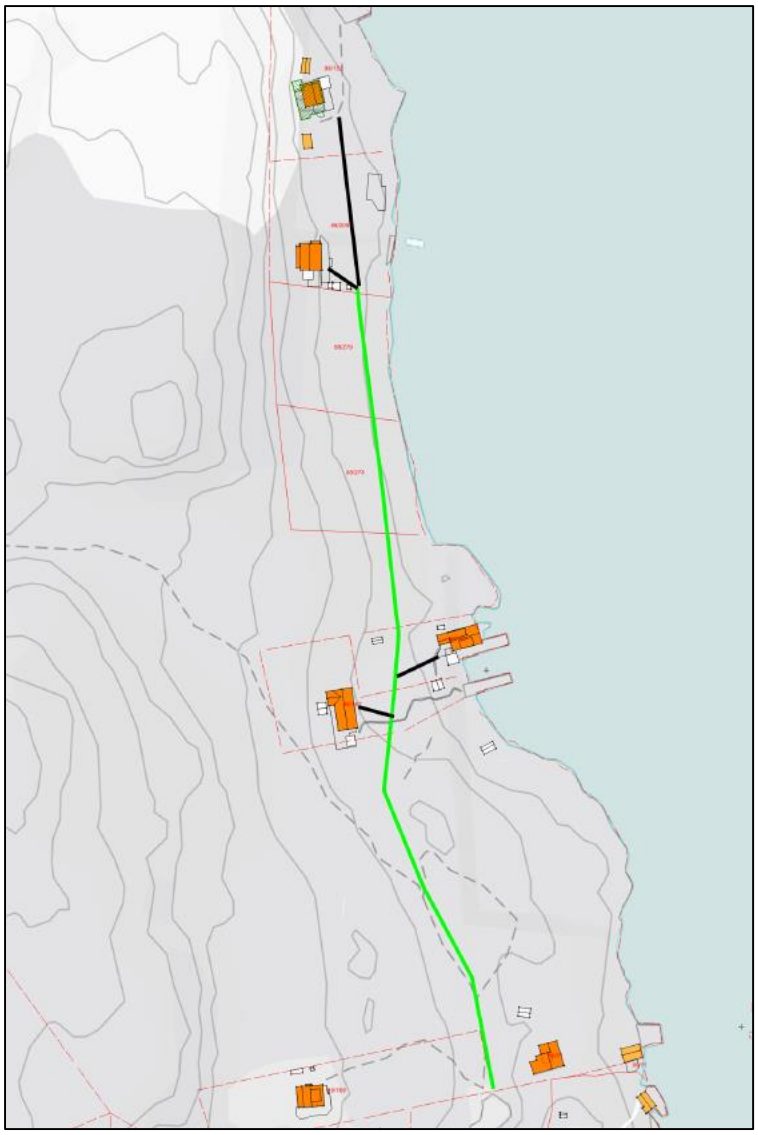
Det er tatt utgangpunkt i pumpeanlegg på avløp og fellesanlegg Lauvik og Storasund, pluss hyttene øst for Lauvik, for de første meterne. Deretter deles området i to hovedområder, Storasund og Lauvik, samt i et område med 4 hytter nord for fellesområde på Lauvik.



Figur 5 Kart med traseer Lauvik



Figur 6 Kart med traseer Storasund



Figur 7. Kart med traseer for 4 hytter mellom Lauvik og Dreggjavika

Det er vurdert at alle hyttene i området Lauvik og Storasund har tilknytningsplikt, mens to av de fire hyttene nord for Lauvik ikke har tilknytningsplikt. Traseer for Storasund og Lauvik tar utgangspunkt i traseforslag fra hytteområdene selv, men i tillegg er det målt opp stikkledningstraseer til hytter som ikke er beskrevet på innsendte kart.

De fire hyttene øst for Lauvik hytteområde er regnet med på fellesanlegget til Lauvik fram til grensen for fellesledningen i Lauvik. Deretter er det regnet med en fellesledning for de fire, med forskjellige alternativer alt etter tilknytningsplikt vurderingene.

Det er også vurdert mulighet for de ytterste hyttene å gå til Dreggjavika Øst eller til Gullmyråsen (Dreggjavika). Men det er større utgifter med deltakelse i eksisterende fellesanlegg og veldig lange traseer fram til fellesanleggene her, enn å gå mot Lauvik. Utgangspunktet for tilknytningsvurderingen er derfor med utgangspunkt i tilknytning til Lauvik.

6.2.1.1 Område med tilknytningsplikt

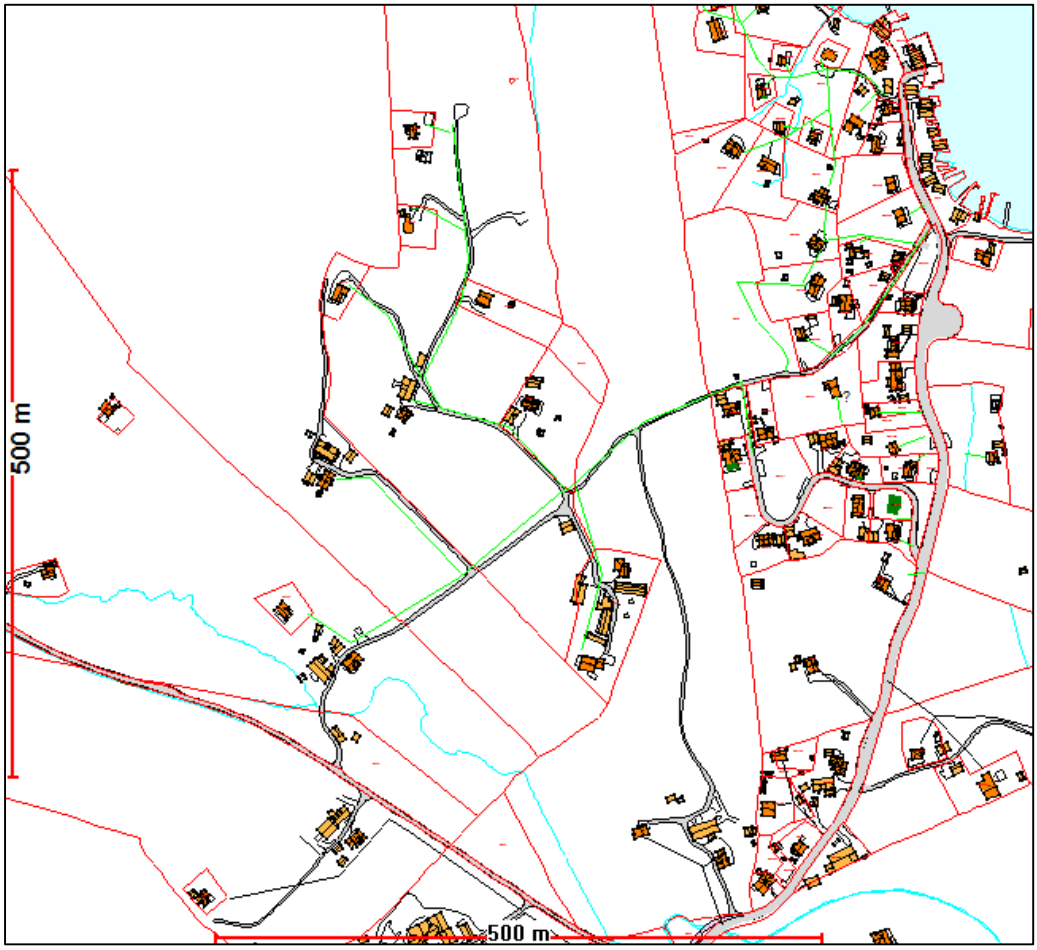
Lengste avstand er 1500 meter til de to hyttene nord for Lauvika hytteområde med tilknytningsplikt. Det er 49 hytter i området. Høyeste kostnad i dette området er vurdert til kr 391.000,-, dersom alle disse 49 er med. Det er de hyttene med lengst eget stikk som får den høyeste kostnaden i kommunens tilknytningsvurdering. To hytter nord for Lauvika hytteområde er også vurdert å ha tilknytningsplikt og er tatt med i kostnadsberegningen som to av de 49. Kostnaden for disse hyttene er beregnet til kr 358.000,- og 348.000,-. Hytter må tåle opp til 2 ganger normalkostnad.

6.2.1.2 Område uten tilknytningsplikt

Et par hytter mellom Lauvika og Dreggjavika er vurdert å unne få fra kr 424.000,- og opp til kr 574.000,- i utgifter i tilknytningsvurderingene. Det er fra 1650 til 1700 meter fra tilknytningspunkt og fram til disse hyttene. Hytter er vurdert å skulle tåle opp mot 2 ganger normalkostnad. Det er dermed vurdert at disse hyttene ikke har tilknytningsplikt. Det er også vurdert at de kan få tillatelse til en annen løsning, dersom de ikke selv velger å knytte seg til.

6.3 Hamre

Det er tatt utgangpunkt i fellesanlegg med pumpeledning for avløp ned til Nausterbakken. Det er ett hovedområde med 6 hytter og 6 boliger i området, samt 3 hytter vest i området. Alle hus og hytter i hovedområdet på Hamre er vurdert å ha tilknytningsplikt, mens de tre hyttene vest i områder er vurdert å ikke ha tilknytningsplikt.



Figur 8 Kart med traseer Hamre

6.3.1.1 Område med tilknytningsplikt

Cirka 930 meter med fellesledning. 70 meter stikkledning for den hytten som har størst kostnad på cirka kr 380.000,-. Det er regnet med tilskudd til boligene, noe som gir tilknytningskostnader for dem opp mot kr 180.000,- etter tilskudd. Høyeste kostnad for bolig før tilskudd er cirka kr 405.000,-.

Selv om avstanden til tilknytningspunkt er mer enn 600 meter, er kostnaden med tilknytning når man fordeler på hver enkelt eiendom i fellesanlegget mindre enn 2 ganger normalkostnad for hytter og rett over 2 ganger normalkostnad for bolig før tilskudd og mindre enn normalkostnad etter tilskudd. Hytter må tåle opp mot 2 ganger normalkostnad, og boliger opp mot 2-3 ganger normalkostnad før det vurderes å ikke være tilknytningsplikt.

6.3.1.2 Område uten tilknytningsplikt

Det er over 1320 meter fram til den ytterste hytten for de 3 vestligste hyttene. Kostnaden for den hytta med høyest kostnader er vurdert til å være cirka 511.000,- eller mer.

Hytter må tåle opp mot 2 ganger normalkostnad. Det er dermed vurdert at disse hyttene ikke har tilknytningsplikt. Hyttene vil kunne få ha egne avløpsløsninger for innlagt vann. Etter dagens regler er det kun mulig med utslipp av gråvann og ikke tillatt med vannklosett. For en av de tre hyttene er det ikke teknisk mulig med vannklosett, selv om reglene skulle åpnet for dette ellers i området, da den ligger nesten 200 meter fra kjørbar vei. Hyttene må søke om utslippstillatelse dersom de skal ha innlagt vann. Samme frister som tilknytningsprosjektet for å få godkjent avløpsanlegg.

6.4 Områdene Dreggjavika og Bersagel

Området består av 39 hus og hytter med egne stikk fram til hovedledning eller mindre fellesanlegg for 2 til 7 boenheter. Det er gjennomført måling av avstand samt kostnadsberegninger for hvert hus og hytte, og deretter gjort en tilknytningsvurdering for alle disse. Alle eiendommene er vurdert å ha tilknytningsplikt.

Den lengste avstanden til tilknytningspunkt er 450 meter som tilsier nærliggende areal og tilknytningsplikt. Hytten med høyest kostnad er beregnet til cirka kr 370.000 - 400.000,-. Boligen med høyest kostnad er beregnet til cirka 260.000,- før tilskudd og kr 120.000,- etter tilskudd.

7 Vedlegg

7.1 System for tilknytningsvurderinger -Utenfor regulert område/hyttefelt

Innholdsfortegnelse

1 Innledning 15

2 Nærliggende areal 15

2.1 <600 meter 15

2.1.1 Uforholdsmessig høy kostnad 15

2.1.2 Konklusjon/oppsummering 16

2.2 >600 meter 16

2.2.1 Uforholdsmessig høy kostnad 16

2.2.2 Konklusjon/oppsummering 17

3 Særlige hensyn ved tilknytningsplikt 17

4 Vurdering av andre løsninger i områder uten tilknytningsplikt §27-1 og 27-2, 3. ledd? 18

5 Vedlegg 19

5.1 Sjekkliste for tilknytningsvurdering 19

1 Innledning

Systemet for vurdering av tilknytningsplikt skal benyttes for hver enkelt bygning som berøres før varsel om pålagt tilknytning til offentlig vann og avløp. Systemet skal tilfredsstille utredningskrav i loven, samt vurderinger i avgjørelser som departementet og domstolen har gjort i enkeltsaker.

Fordeler ved tilknytning via felles privat anlegg skal regnes med for alle som kan regnes å få en fordel av anlegget, også en framtidig fordel. Ved fellesanlegg skal avstanden til den bygningen som ligger lengst fra tilknytningspunkt regne som avstand i vurderingssystemet. Fordeling av kostnader for fellesanlegg i vurdering av uforholdsmessig høy kostnad vil gjenspeile fordeling av avstander og ledningsanlegg internt.

2 Nærliggende areal

Avstand

Departementet har tidligere i konkrete saker uttalt at 600 meter er innenfor det som kan regnes som nærliggende areal. 600 meter er ikke en absolutt grense for hva som regnes som nærliggende areal, men siden det har vært konkrete saker til behandling med denne avstanden kan vi si at dersom eiendom er innenfor 600 meters avstand så er det tilknytningsplikt.

Det kan også være tilknytningsplikt dersom avstanden er over 600 meter, men en avgjørelse skal være begrunnet i særlige vurderinger knyttet til kostnader og andre særlige forhold.

Kostnader

Uforholdsmessig høy kostnad er av departementet vurdert til å være en kostnad som er betydelig høyere enn normalkostnaden i området, gjerne opp mot tre ganger normalkostnaden.

Erfaringstall fra Sandnes viser at normalkostnaden er ca 200.000,- per enhet. Uforholdsmessig kostnad i henhold til plan og bygningsloven kan dermed settes som kr 600.000,- per enhet.

Andre særlige forhold

- Tomtestørrelse
- Utnyttingsgrad
- Bruksformål
- Terreng og grunnforhold – vanskelighetsgrad

2.1 <600 meter

Tilknytningsplikt er direkte knyttet opp mot nærliggende areal. Taler for tilknytningsplikt.

Men uforholdsmessig høy kostnad (kap. 1.1.1) og særlige hensyn (kap. 2) SKAL vurderes i tillegg til fysisk avstand.

2.1.1 Uforholdsmessig høy kostnad

2.1.1.1 Hva er kostnad for tilknytning?

Vurdere kostnaden opp mot normalkostnad (er inkludert vurderinger om terrengforhold og grunnforhold spesielt for uregulerte områder og hyttefelt m trykkavløp): Normalkostnad = 200.000,-

2.1.1.2 Er kostnaden mer enn 2-3 ganger normalkostnad

Ja: Taler for uforholdsmessig høy kostnad

Nei: Taler mot uforholdsmessig høy kostnad

I tillegg må det vurderes om følgende momenter gjør seg gjeldende:

2.1.1.3 Tilsier bruksformål at eier må tåle en høyere kostnad?

<u>Må næringsbygg tåle større kostnader enn private hus og hytter?</u>

Type drift, omfang og mengde, kan ha betydning for hvor stor kostnad næringsbygget må tåle. Eks. matproduksjon, industriavløp, antall ansatte, omfang av sanitærinstallasjoner, osv.

Konklusjon:

- Næringsbygg må i utgangspunktet tåle 3 ganger normalkostnad før kostnaden anses som uforholdsmessig høy. Dersom driftsmessige vurderinger tilsier at næringsbygget må tåle lavere kostnad enn 3 ganger normalkostnad, skal kostnadene vurderes tilsvarende som for privat bebyggelse.
- Privat bebyggelse må tåle 2-3 ganger normalkostnad før kostnaden anses som uforholdsmessig høy.

<u>Må hus tåle større kostnader enn hytter?</u>

- Hytter har valgmulighet
- Hus medfører større utslipp totalt enn hytter
- Utslipp fra hytter kan ha stor påvirkning lokalt i bruksperioden
- Hytter med innlagt vann og avløpsløsning kan få en betydelig verdiøkning
- Eierne forventes å tåle høyere utgifter til primærbolig enn fritidsbolig

Konklusjon:

- Hus kan forventes å tåle opp mot 2-3 ganger normalkostnad
- Fritidsbolig kan forventes å tåle opp mot 2 ganger normalkostnad

2.1.1.4 Tilsier tomtestørrelse at eier må tåle en høyere kostnad?

Stor tomt kan bety lengre avstand fra bebyggelse til ledning, og dermed høyere kostnad.

2.1.1.5 Tilsier utnyttelsesgrad at eier må tåle høyere kostnad?

Potensialet for ytterligere utbygging av tomten bør vi ikke ta hensyn til i uregulerte områder/LNF-områder, men er mer relevant i regulerte boligstrøk. For eksempel de som har bygget en hytte eller hus uten å utnytte maks utnyttelsesgrad, skal ikke måtte tåle høyere kostnader enn de som har bygget maks størrelse.

2.1.2 Konklusjon/oppsummering

Bygningen har tilknytningsplikt: ja eller nei?

2.2 >600 meter

Tilknytningsplikt er direkte knyttet opp mot nærliggende areal. Taler mot tilknytningsplikt.

2.2.1 Uforholdsmessig høy kostnad

2.2.1.1 Hva er kostnad for tilknytning?

Vurdere kostnaden opp mot normalkostnad (er inkludert vurderinger om terrengforhold og grunnforhold spesielt for uregulerte områder og hyttefelt m trykkavløp): Normalkostnad = 200.000,-

2.2.1.2 Er kostnaden mer enn 2-3 ganger normalkostnad

Ja: Taler for uforholdsmessig høy kostnad

Nei: Taler mot uforholdsmessig høy kostnad

I tillegg må det vurderes om følgende momenter gjør seg gjeldende:

2.2.1.3 Tilsier bruksformål at eier må tåle en høyere kostnad?

<u>Må næringsbygg tåle større kostnader enn private hus og hytter?</u>

- Type drift, omfang og mengde, kan ha betydning for hvor stor kostnad næringsbygget må tåle. Eks. matproduksjon, industriavløp, antall ansatte, omfang av sanitærinstallasjoner, osv.
- Næringsbygg må i utgangspunktet tåle 3 ganger normalkostnad før kostnaden anses som uforholdsmessig høy. Dersom driftsmessige vurderinger tilsier at næringsbygget må tåle lavere kostnad enn 3 ganger normalkostnad, skal kostnadene vurderes tilsvarende som for privat bebyggelse.
- Privat bebyggelse må tåle 2-3 ganger normalkostnad før kostnaden anses som uforholdsmessig høy.

<u>Må hus tåle større kostnader enn hytter?</u>

- Hytter har valgmulighet
- Hus medfører større utslipp totalt enn hytter
- Utslipp fra hytter kan ha stor påvirkning lokalt i bruksperioden
- Hytter med innlagt vann og avløpsløsning kan få en betydelig verdiøkning
- Eierne forventes å tåle høyere utgifter til primærbolig enn fritidsbolig

Konklusjon:

- Hus kan forventes å tåle opp mot 2-3 ganger normalkostnad
- Fritidsbolig kan forventes å tåle opp mot 2 ganger normalkostnad

2.2.1.4 Tilsier tomtestørrelse at eier må tåle en høyere kostnad?

- Stor tomt kan bety lengre avstand fra bebyggelse til ledninger, og dermed høyere kostnad.

2.2.1.5 Tilsier utnyttelsesgrad at eier må tåle høyere kostnad?

- Potensialet for ytterligere utbygging av tomten bør vi ikke ta hensyn til i uregulerte områder/LNF-områder, men er mer relevant i regulerte boligstrøk. For eksempel de som har bygget en hytte eller hus uten å utnytte maks utnyttelsesgrad, skal ikke måtte tåle høyere kostnader enn de som har bygget maks størrelse.

2.2.2 Konklusjon/oppsummering

Uforholdsmessig høy kostnad?: ja eller nei?

Ja: Dersom uforholdsmessig høy kostnad vil det normalt tilsi at det ikke er tilknytningsplikt. Men kommunen kan likevel kreve tilknytning etter vurderinger i henhold til pbl §§ 27-1 og 2, 3. ledd (kap 3).

Nei: Dersom det ikke er uforholdsmessig høy kostnad vil det normalt tilsi at det er tilknytningsplikt. Men særlige hensyn (kap. 2) SKAL vurderes i tillegg.

3 Særlige hensyn ved tilknytningsplikt

Er det særlige hensyn som tilsier at kommunen kan vurdere å godkjenne en annen løsning enn tilknytning?

- Er det allerede gode løsninger for vann og avløp på eiendommen slik at tilknytning ikke er nødvendig av hensyn til helse?

- Er det allerede gode løsninger for vann og avløp på eiendommen slik at tilknytning ikke er nødvendig for å hindre forurensning?
- Er nylig investert i et anlegg på eiendommen?

Dersom i vurderinger i kap. 2.1 taler mot tilknytningsplikt, selv om kostnad ikke tilsier uforholdsmessig kostnad, må konklusjon endres. Hvis ikke opprettholdes konklusjon om tilknytningsplikt

4 Vurdering av andre løsninger i områder uten tilknytningsplikt §27-1 og 27-2, 3. ledd?

Er det spesielle hensyn som tilsier at kommunen likevel kan kreve tilknytning, eller tilknytning skal være løsningen, selv om det normalt ikke er tilknytningsplikt?

Hva er de særlige hensyn? Vurder og konkluder om det er momenter som tilsier at det ikke er tilrådelig med andre løsninger i det aktuelle området.

Vann:

- Ta utgangspunkt i faktiske utgifter
- Det må være en overvekt av hensyn som taler for tilknytning
- Momenter ved vurdering:
    - Oppnå helsemessige betryggende forhold
    - Helhetlige løsninger
    - Ikke bare helse til dyr og mennesker, men også sikre at offentlig vannforsyning blir bygget ut og drevet teknisk og driftsøkonomisk rasjonelt

Avløp:

- Ta utgangspunkt i faktiske utgifter
- Det må være en overvekt av hensyn som taler for tilknytning
- Momenter ved vurdering:
    - Forurensningsmessig gevinst må være tilstrekkelig stor
    - Helhetlige løsninger
    - Ikke bare helse til dyr og mennesker, men også sikre at offentlig avløpssystem blir bygget ut og drevet teknisk og driftsøkonomisk rasjonelt

5 Vedlegg

5.1 Sjekkliste for tilknytningsvurdering

Nummerering	Tema	Sjekkpunkt	Svar
1	**Nærliggende areal**		
1.1	**Avstand**	< 600?	
		hva er avstand?	
1.1.1	**Kostnadsvurdering**		
1.1.1.1	Kostnad	Kostnad per enhet	
		Fordeler med fellesanlegg?	
1.1.1.2	Mer enn normalkostnad?	kostnad mer enn 3 ganger normalkostnad?	
		kostnad mer enn 2-3 ganger normalkostnad?	
1.1.1.3	Bruksformål	Næringsbygg?	
		Tilsier bruksformål at eier må tåle kostnad opp mot 3 ganger normalkostand?	
		Privat hus?	
		Tilsier bruksformål at eier må tåle en kostnad opp mot 2-3 ganger normalkostand?	
		Privat hytte?	
		Tilsier bruksformål at eier må tåle en høyere enn 2 ganger normalkostand?	
1.1.1.4	Tomtestørrelse	Liten tomt?	
		Stor tomt?	
		Tilsier tomtestørrelse at eier må tåle en høyere kostnad?	
1.1.1.5	Utnyttelsesgrad	Er tomt fullt utnyttet?	
		Tilsier utnyttelsesgrad at eier må tåle en høyere kostnad?	
1.1.1.6	Konklusjon kostnad	Uforholdsmessig høy kostnad?	
1.2	**Avstand**	> 600?	
		hva er avstand	
1.2.1	**Kostnadsvurdering**		
1.2.1.1.	Kostnad	Kostnad per enhet	
	Fordel med fellesanlegg		
1.2.1.2	Mer enn normalkostnad?	kostnad mer enn 3 ganger normalkostnad?	
		kostnad mer enn 2-3 ganger normalkostnad?	
1.2.1.3	Bruksformål	Næringsbygg?	
		Tilsier bruksformål at eier må tåle kostnad opp mot 3 ganger normalkostand?	
		Privat hus?	

Nummerering	Tema	Sjekkpunkt	Svar
		Tilsier bruksformål at eier må tåle en kostnad opp mot 2-3 ganger normalkostand?	
		Privat hytte?	
		Tilsier bruksformål at eier må tåle en høyere enn 2 ganger normalkostand?	
1.2.1.4	Tomtestørrelse	Liten tomt?	
		Stor tomt?	
		Tilsier tomtestørrelse at eier må tåle en høyere kostnad?	
1.2.1.5	Utnyttelsesgrad	Er tomt fullt utnyttet?	
		Tilsier utnyttelsesgrad at eier må tåle en høyere kostnad?	
1.2.1.6	Konklusjon kostnad	Uforholdsmessig høy kostnad?	
	Konklusjon nærliggende areal og tilknytningsplikt	Vil vurdering av avstand og kostnad tilsi at bygning er i nærliggende areal?	
2	**Særlige hensyn i områder <u>med</u> tilknytningsplikt**		
	Eksisterende løsninger	Lovlig avløpsløsning?	
		Tilfredsstillende avløpsløsning?	
		Tilfredsstillende vannforsyning?	
		Tilknytning nødvendig pga. helse?	
		Tilknytning nødvendig pga. forurensning?	
		Er det investert i avløpsanlegg på eiendommen siste 10 år?	
		Er det investert i vannforsyningsanlegg på eiendommen siste 10 år?	
	Konklusjon	Er det overvekt av særlige hensyn som taler mot tilknytningsplikt?	
3	**Vurdering av andre løsninger i områder <u>uten</u> tilknytningsplikt**		
	Momenter vann		
		faktiske utgifter	
		helsemessig betryggende forhold	
		Helhetlige løsninger	
		sikre helse til dyr og mennesker	
		sikre at offentlig vannforsyning blir bygget ut og drevet teknisk og driftsøkonomisk rasjonelt?	
		overvekt av hensyn som taler for tilknytning?	

Nummerering	Tema	Sjekkpunkt	Svar
	Momenter avløp		
		faktiske utgifter	
		tilstrekkelig stor forurensningsmessig gevinst	
		Helhetlige løsninger	
		sikre helse til dyr og mennesker	
		sikre at offentlig vannforsyning blir bygget ut og drevet teknisk og driftsøkonomisk rasjonelt?	
		overvekt av hensyn som taler for tilknytning?	