


ASK
ØY

KOMMUNE

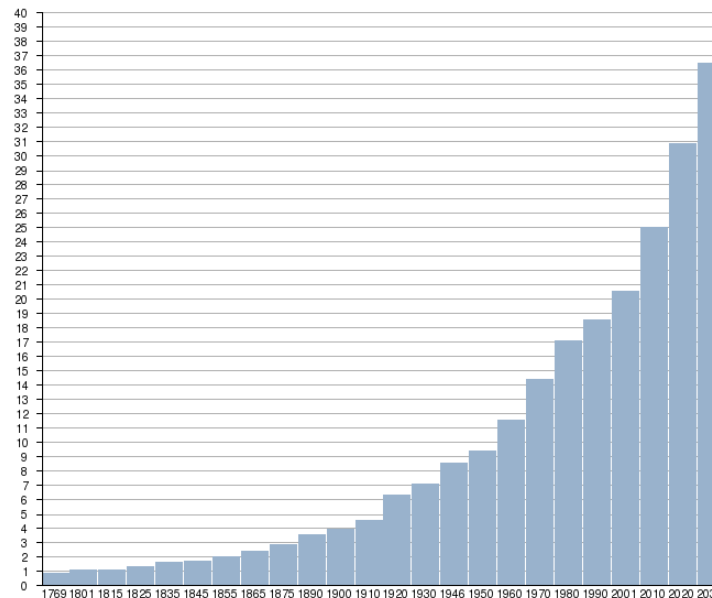




**PLIKT TIL
KOMMUNAL
OVERTAKELSE AV
VVA-ANLEGG, PBL
§ 18-1**

Sissel Aasebø
Fagansvarlig VA-forvaltning

Askøy kommune – fra liten til stor



Tallene er hentet fra Statistisk sentralbyrå.

Plikt til kommunal overtakelse av VVA-anlegg pbl §18-1 24.03.2015

Praksis i kommunen

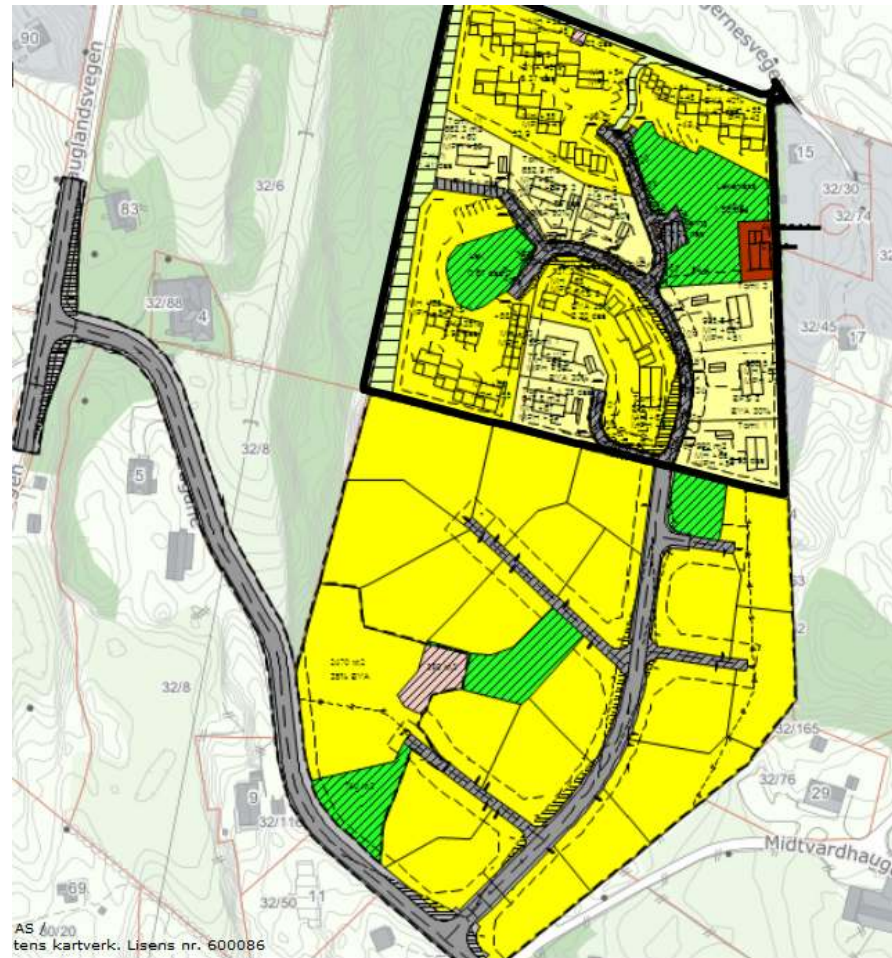
- I forkant av oppstart stiller kommunen krav til anlegg som skal overtas.
- Felt bygges ut
- Utbygger ber kommunen om overtakelse
- Overtakelsesbefaring – krav om utbedring av mangler
- Overtakelsesprotokoll

Midtvarhaugane



Plikt til kommunal overtakelse av VVA-anlegg pbl §18-1 24.03.2015

To reguleringsplaner



Plikt til kommunal overtakelse av VVA-anlegg pbl §18-1 24.03.2015

- 2005 - Oppstart utbygging Midtvarhaugene
- 2007 - Ferdigattest for VVA-anlegg
- 2005-2013 - Oppføring av boliger har pågått i hele perioden, ikke ferdig
- 2010 - Reguleringsplan for Nordre Midtvarhaugane trådte i kraft
- 2012 - Eier av Nordre Midtvarhaugane fremmer krav om at kommunen overtar VVA slik at eiendommene i nytt felt kan knytte seg til offentlige anlegg
- 2012 - Saken bringes inn for Sivilombudsmannen

- Plikt til overtakelse uavhengig av utbyggers krav
- Strid med lovens formål å la private sitte med eierskapet
- «ferdig og godkjent» = ferdigattest?
- Ber kommunen sørge for forsvarlig fremdrift i den konkrete saken

Hvilke anlegg skal overtas?

- Vei regulert som offentlig
- VA som inngår i kommunalt hovedledningsnett og som normalt ligger i offentlig vei

Når skal anleggene overtas?

- Ferdigattest – egenkontroll, dokumentkontroll. Kort frist.
- Overtakelse – befaring, krav om retting av mangler, ny befaring, protokoll. Tidkrevende.
- «ferdig og godkjent»? Når kommunen finner at anleggene tilfredsstillers kommunal norm og kan overtas?
- Plikt til aktivitet. Skal overtas når anleggene er ferdige

§ 18-1, siste ledd – overta anlegg som ikke er ferdige

- Ny bestemmelse 2010. Tilbakevirkning?
- Juridisk teori: kunne kreve overtakelse også tidligere, men da måtte anlegg overtas i den stand de var

Plikt til å overta mangelfulle anlegg

- Praksis for å nekte å overta mangelfullt opparbeidete VVA-anlegg
- Juridisk teori: Kommunen kan tape sin rett til å påstå at anlegget ikke er tilfredsstillende opparbeidet
- Midtvarhaugane: pumpestasjon må oppgraderes for 1 mill. Selvkost. Alle abonnentene belastes.

Overtakelse fra uvillig utbygger

- Normalordning: overtakelsesforretning, signering av overtakelsesprotokoll
- Hva når utbygger ikke vil?
 - Ensidig erklæring?
 - Dom?

Endringer i fremtidig praksis

- Informere i oppstartsmøter om refusjon, krav til anlegg som skal overtas og tidspunkt for overtakelse
- VA-rammeplan i reguleringsplan
- Definere tydelig i avtale mellom kommunen og VVA-myndighet hvilke anlegg som skal overtas, krav til disse og tidspunkt for overtakelse

Endringer i fremtidig praksis

- Vurdere bankgaranti for ferdigstillelse
- Tett samarbeid med byggesak. Holde tilbake ferdigattest.
- Gjennomføre overtakelse på avtalt tidspunkt.

Utfordringer Midtvarhaugane

- Uvillig utbygger/eier av VVA
- Store kostnader som må belastes selvkost om ikke man finner en måte å pålegge utbygger utbedring
- Veianlegg er slitt. Krav om reasfaltering? Private tiltak i veiareal.
- Likebehandling. I alle år har utbyggere/andre private blitt krevd utbedring før overtakelse. Mange tilsvarende saker, store kostnader.

Og til slutt en tvist...

- Utbygger har sendt forslag om endring av reguleringsplan – fra kommunal til privat vei
- Planfaglig vurdering
- Hvordan stiller krav om overtakelse seg i forhold til vei og VA før dette er avklart?