

Pål Mitsem

Fra: Pål Mitsem <mitsem@mitsem.no>
Sendt: mandag 22. juli 2019 16.04
Til: 'postmottak@sandnes.kommune.no'
Emne: ANMODNING OM AT KOMMUNEN FRAFALLER FORBEHOLD I TILLATELSE TIL PRIVAT RENSEAVLEGG FOR AVLØP

Sandnes kommune, v/rådmann Bodil Sivertsen,

1. Jeg tillater meg å vise til rådmannens brev av 2. juli 2018 (17/14764-16) der du gjør det klart at Sandnes kommune ikke vil utføre eller bekoste V&A-ledninger til hyttefeltet på Lauvik, der min kone og jeg har hytte på festet grunn, gnr. 88 bnr. 290, Starasundvn. 84, 4308 Sandnes.

Du skriver i brevet at kommunen vil gjøre en utredning om tilknytningsplikt til felles private ledninger. I tradisjonell rett ble det hevdet at kommunen hadde ubegrenset rett til å kreve tilknytning til V&A-ledninger som kommunen selv bygger ut, men at kommunen ikke kunne kreve tilknytning til V&A-ledninger som blir bygget på privat initiativ.

2. Etter å ha innhentet råd fra juridisk ekspertise, er det min oppfatning nå at kommunen i enkelte tilfelle kan kreve tilknytning også til V&A-ledninger som bygges ut på privat initiativ. Dog krever dette skjellig grunn, og at det ikke foreligger omstendigheter som taler mot det.

Jeg imøteser den utredning som kommunen har lovet om dette. Dersom denne konkluderer med at kommunen har en alminnelig rett til å kreve tilknytning til private V&A-ledninger, uansett om det foreligger skjellig grunn eller ikke, og også om det foreligger omstendigheter som klart taler mot at slik tilknytning kreves, kan det være grunnlag for rettslig tvist.

3. Skjellig grunn kan det være dersom kommunens plikt til å hindre forurensning taler for at kommunen må ha rett til å kreve tilknytning til V&A-ledninger som bygges ut på privat initiativ. Det må i så fall, slik jeg ser det, være begrunnet i en bevisst politikk fra kommunens side for å hindre forurensning.

Det må da være tillatt å vise til at Sandnes kommune ikke har noen bevisst politikk som kan begrunne at hytteeiere i Lauvik i sin alminnelighet og festerne på gnr, 88 bnr. 290 i særdeleshet kan pålegges å knytte seg til det private anlegg som har vært under forberedelse i flere år under ledelse av Ingeniør Jakob Aarsheim AS.

Jeg vil i den forbindelse vise til at Sandnes kommune har etablert et system for avløp i Lauvåsvågen som medfører at tonnevis av dårlig rensset kloakk pøses ut i Riskafjorden hver eneste dag.

Etter å ha brukt adskillige timer for å søke etter opplysninger om dette kommunale anlegget i Sandnes kommunes hjemmesider, måtte jeg til sist gi opp og ty til den mest sentrale rettskilde i dagens samfunn: Telefonen. Etter adskillig ventetid (hvilket ikke er unaturlig i ferietiden), og flere oppringninger, fikk jeg til slutt opplyst at saken har nr. 17/13816 i Sandnes kommunes ellers utmerkede arkivsystem. Svaret på søk her var «Ingen saker funnet». Etter nye telefonsamtaler (og ventetid) fikk jeg opplyst muntlig at saken var unntatt offentlighet.

Det vil jeg påstå er en liten skandale. Her går kommunen i gang med et sterkt forurensende offentlig tiltak, og så er det noen i kommunens administrasjon (kanskje med ansvar for V&A) som finner ut at det er best at saken unntas offentlighet. Jeg må jo anta at det er gode grunner for det! Men akseptable grunner? Selvsagt ikke! Det fremstår som en grov overtredelse av prinsippet om offentlighet i forvaltningen.

Så må man forsøke å lete etter opplysninger i pressen. I «Stavanger Aftenblad» har man 22. januar 2018 et større oppslag om saken, med overskrift over hele s. 6: «Hytteteier Hansen vil ikke sende kloakk ut i badebukta, men det vil kommunen». Det fremgår ellers at kommunen vil kreve at hytteteiere med innlagt vann må slutte seg til anlegget, og at prisen for hver hytteteier vil bli opptil kr. 200.000,-. Jeg har inntatt det meste på min hjemmeside, <http://www.mitsem-blogg.com/421514040> «20180122-23 Aftenbladet om V&A i Sandnes.pdf».

Kan en kommune som insisterer på å sende kloakk ut i badebukta argumentere med miljøet som begrunnelse for å pålegge hytteteiere i Lauvik å stenge gråvannsledninger og delta i V&A-ledninger som må graves/sprenges ned i grusveien over 1 km fra hyttefeltet til V&A-boden ved Bersagelveien (hvor grunneier også har etablert en ulovlig bom med en gammeldags hengelås) til en pris av ca. kr. 300.000,- pr. hytte?

Hvis det dreier seg om vann i gråvannsledninger som er rensert i private godkjente minirensesanlegg kan det ikke engang hevdes at det er forurensende for miljøet. Det må i så fall dokumenteres av den som påstår det, hvilket vil si kommunen (når og hvis det påstås at avløpet fra minirensesanlegg er forurensende og derfor må stenges - hvilket ikke har skjedd så langt).

Det har aldri så vidt jeg vet, vært påstått av kommunen! Jeg håper at kommunen, som ellers prøver å unngå mest mulig av unødvendige utgifter, avstår fra å engasjere kommunen i en rettslig konflikt om retten til å kreve at rent vann, fra moderne og godkjente minirensesanlegg som slippes ut på dypt vann i Høgsfjorden, skal stanses av miljøgrunner, når kommunen selv finansierer et kostbart avslammingsanlegg i neste bukt som er sterkt forurensende for miljøet.

4. En kort kommentar til den ulovlige bom, med gammeldags hengelås, som grunneier har etablert ved Bersagelveien.

Hytteeierne, og særlig min kone, er meget glade for at det hindrer tyver i å komme inn i området med biler. Men det kan jo hindres også ved automatiske fjernstyrte bomber også, slik de har i hyttefeltet Bersagel Sør, og vel også svært mange andre hyttefelt i hele landet.

Det sier noe om hytteeierne på feltet at de ikke har støttet et initiativ fra min side for å få et slikt system i Lauvik for en vei som ble opparbeidet på deres regning som ledd i utbyggingen av hyttefeltet, og som de har tinglyst og ubegrenset veirett til.

I den utstrekning jeg hadde opprettholdt min advokatbevilling, hvilket ikke har vært hensiktsmessig på grunn av kravene til regnskap og revisjon, ville jeg med glede ha anbefalt søksmål mot kommunen for tap som måtte oppstå ved at kommunen tillater et ulovlig stengsel, også for nødetater, til et titalls hytter med mange beboere, særlig i sommersesongen.

Jeg har gitt skriftlig varsel til kommunen om den uholdbare tilstand, som grunneier har etablert for å kunne fremme krav på opptil 1 million kroner for tidsbegrenset rett til bomnøkkel for en vei som han påstår at han har opparbeidet (selv om opparbeidelsen skjedde som ledd i salget av hyttene i Lauvik og ble finansiert av disse hytteeierne!)

5. Selv om kommunen mener å ha grunn til å kreve at hytteeiere i Lauvik må knytte seg til kommunalt V&A, kan dette likevel ikke værers avgjørende hvis den eller de hytteeiere det gjelder har skjellig grunn til å reservere seg mot et privat anlegg.

Nedgravning/nedsprengning av V&A-ledninger fra kommunal V&A-bod ved Bersagelveien til Lauvik, over 1 km, er et anlegg som totalt vil komme på nesten 4 millioner kroner. Det må da være lov å peke på den fundamentale forskjell mellom et anlegg som kommunen står for, og et anlegg som privatpersoner setter i gang med.

Hvilken garanti har man for at det blir gjennomført og fullført? Svaret er: Ingen! Uansett hvor gode intensjonene er, må det være anledning til å peke på at man ikke har noen som helst garanti for at anlegget blir fullført.

Det er ikke nødvendig at den som er skeptisk til anlegget skal dokumentere grunner for dette. Men i dette tilfellet er det grunner til å være skeptisk.

For meg er det noe i retning av et rødt flagg at en initiativtaker som Ingeniør Jacob Aarsheim sender ut regninger med MVA og det hele fra et påstått etablert firma, som ikke kan spores i Brønnøysund-registrene.

I den utstrekning Ingeniør Jacob Aarsheim AS har påtatt seg et oppdrag for hytteeierne, er det uforklarlig at han ikke har rådet disse til å undersøke mulighetene for å bruke minirensaneanlegg med utløp i lovlige og godkjente gråvannsledninger som er del reguleringsplanen for hytteeierne. Omkostningen ville da bli i størrelsesordenen kr.

50.000,- pr hytte for hytteeiere som ligger så nær hverandre at de kan samarbeide om anskaffelse av minirensesanlegg.

I den utstrekning han i virkeligheten har påtatt seg et oppdrag for grunneier, er det lett - meget lett - å forstå at han ikke har rådet hytteeierne til å vurdere minirensesanlegg. Med det opplegg han går inn for, vil jo grunneier (som kanskje er hans egentlige oppdragsgiver) finansiert V&A til hyttefeltet ved Høgsfjorden. Grunneier oppfatter at han har full råderett over friområdet ved Høgsfjorden som han i sin tid solgte til hytteeierne i Lauvik, fordi han jo har grunnbokshjemmel til friområdet, med strand og brygge. For ham er grunnbokshjemmel det samme som fri rådighet på alle punkter! Det har vært rettssak om dette 2 ganger, og grunneier har tapt begge ganger. Jeg er overbevist om at han vil prøve seg igjen, og selvsagt særlig når han får sine motparter til å finansiere V&A til nye hytter.

Jeg har flere ganger protestert mot den særegne skikk at grunneier blir invitert til å delta i møter der hytteeierne skal diskutere hvilke standpunkter de skal innta i forhold til grunneier, også når det gjelder V&A og nye hytter, og forholdet til kommunen. Konsekvensen har vært at jeg aldri i de siste par år er blitt invitert til noe møte med de andre hytteeiere, og grunneier, om V&A eller andre ting.

6. Når det gjelder de grunner hytteeierne måtte ha til å være skeptiske til Ingeniør Jacob Aarsheim AS plan om å grave/sprengne ned V&A-ledninger i veien fra hytteområdet til V&A-boden ved Besagelveien, er det klart, og erkjent at de som vil gjøre dette aldri har søkt juridisk bistand om nødvendigheten av å grave/sprengne V&A-ledninger ned i grusveien som delvis går over fjell over en strekning på 1 km når gråvannsledninger er del av reguleringsplanen og avløpet kan renses i godkjente minirensesanlegg til det blir praktisk talt like rent som vanlig kommunalt vann.

Når det gjelder vann til hyttene, er forholdet at de hytteeiere det gjelder har rikelig og stabil tilgang på vann fra grunnboring. Det er neppe grunn til å overbevise kommunen om at dette slett ikke er tilfelle for alle hytteeiere i Sandnes - i store områder mangler hytteeierne og huseiere vann deler av året - slik har det i alle fall vært.

Når det gjelder kloakk, er forholdet, som nevnt, at hytteeiere som samarbeider kan anskaffe minirensesanlegg for en omkostning i størrelsesordenen kr. 50.000,- pr. hytte. Jeg melder meg som vitne på at et minirensesanlegg fungerer akkurat like godt som kommunalt avløp, når man har trukket i snoren! Gjennom de snart 7 år vi har hatt vårt Biovac-anlegg, har jeg til gode å merke noen som helst forskjell mellom dette og kommunalt V&A som vi har på Randaberg.

De hyttene det gjelder har alle lovlige gråvannsledninger i medhold av reguleringsplanen for hyttefeltet, plan nr. 91310 (eller akseptert likebehandling med disse). En håndfull firmaer har utviklet minirensesanlegg som renses selv svartvann (avløp fra WC) på en måte

som garanterer mot forurensning (vannet blir vesentlig renere enn vanlig gråvann fra kjøkken og bad). Avløpsvannet, også fra gråvannsledninger fra hyttene, blir dessuten ledet gjennom to avslamningstanker (som tømmes regelmessig) før det slippes ut på dypt vann i Høgsfjorden (som, i følge kommunale dokumenter, har meget god vannutskiftingsforhold). Det som ikke lar seg rense slik, blir holdt tilbake i minirenseanlegget med årlig tømming.

En påstand om at dette systemet, enten det brukes for en enkelt hytte eller alle hytter på feltet, skal medføre slik forurensning at en kommune som Sandnes må bruke sin autoritet til å nekte bruk av minirenseanlegg, fremstår som meningsløs. Det gjelder selvsagt særlig når man tar hensyn til den meget romslige praksis som kommunen arbeider for i forhold til forurensning andre steder i nærområdet.

Etter min mening, og jeg er kanskje meningsberettiget, mangler kommunen holdbare argumenter for å nekte at gråvannsledninger blir brukt til svartvann gjennom minirenseanlegg, når disse tilfredsstillende krav som settes til avløp fra minirenseanlegg.

7. Jeg mener at kommunen mangler skikkelige argumenter for å kreve at hyttene på Lauvik må kobler seg til kommunale V&A-ledninger, hva enten det gjelder alle hyttene eller bare den som min kone og jeg eier.

Så langt er det visst bare min kone og jeg som har tatt et klart standpunkt om at vi vil beholde det system vi har i dag, med et minirenseanlegg som sikrer at alt som kommer fra vår hytte er praktisk talt rent vann.

Selv om det så langt ikke har vært antydning til at andre hytteeiere vil gjøre som oss, kan det ennå skje. De endelige kalkyler form det anlegg de planlegger er ennå ikke på bordet. Det kan fortsatt skje at andre hytteeiere vil finne ut at de heller vil satse på minirenseanlegg for seg selv og de nærmeste hyttenaboer.

Så vidt jeg kan konstatere fra kommunens arkiv, har kommunen heller ikke gitt endelig godkjenning av det anlegg våre hyttenaboer har søkt om 12. november 2017 (dok. 17/14764-3). Jeg kan ikke av arkivet se at de betingelser kommunen har stillet for eventuell godkjenning i brev av 14. desember 2017 (dok. 17/14764-4) er tilfredsstillende!

Selv om jeg fortsatt tror og håper på at våre hyttenaboer vil gjøre som oss, vil jeg ikke unnlate å bemerke at det vil fremstå som enda mer meningsløst om kommunen kjører frem med miljø-kanoner i forhold til det ubetydelige utslipp det er tale om fra vår enkle hytte med godkjent minirenseanlegg.

8. Hvis kommunen velger å ta en konflikt på de ubetydelige utslipp det er snakk om, fra vår hytte eller eventuelt også fra andre hytter, vil jeg ikke unnlate å peke på at vi vel har rett til å påklage et eventuelt ugunstig vedtak til Fylkesmannen?

Sandnes kommune besluttet 10. mai 2006 at vi skulle rive og bringe en allerede oppført terrasse med overbygg og peis (i stål og spesialglass) til godkjent deponi, med en dagmulkt på kr. 250,- pr. dag. Vi påklaget dette til fylkesmannen, som i brev <http://www.mitsem-blogg.com/421514040> «20070228 Fylkesmannens avgjørelse i terrassesaken.pdf» opphevet kommunens vedtak (på et tidspunkt hvor tvangsmulkten ville kommet opp i mer enn 50.000 kroner).

Det er flere gode grunner til at denne sak bør avgjøres raskt, og vesentlig raskere enn gjennom klage til fylkesmannen, hvis dette er mulig, og/eller rettslig tvist.

Det kan jo tenkes at våre hyttenaboers plan og graving/sprengning av en grøft for V&A-ledninger i veien til hyttefeltet blir satt på vent til det avklares om det er nødvendig å gjøre dette, gjennom vedtak i kommunen eller avgjørelse i rettsvesenet.

Hensynet til våre hyttenaboer antar jeg ellers blir rimelig ivaretatt ved at dette brev tas inn i min blogg, og at våre hyttenaboer oppfordres av meg til å lese det der (flere av dem har bedt meg om ikke å sende dem flere brev!)

9. Jeg vil ellers ikke unnlate å peke på at ordfører Stanley Wirak i «Stavanger Aftenblad» <http://www.mitsem-blogg.com/421514040> «20180122-23 Aftenbladet om V&A i Sandnes.pdf» uttaler med rimelig bred penn, på side 1 og side 10, at «hytteeiere må kunne lage private vann- og avløpsløsninger dersom det koster opp mot 300.000 kroner å koble seg på et fellesanlegg». Det kan fremstå som om ordførerens standpunkt støttes av Magnor Malmin, FRP, leder av teknisk utvalg støtter standpunktet til ordføreren på dette punkt, og i likhet med Martin S. Håland, Sp og Magne T. Frøyland, H. Det er vel personer med en viss innflytelse i kommunen?
- «Opp mot 300.000 kroner» er kanskje ikke et veldig presist uttrykk. Når det første anslag for V&A-ledninger er kr. 300.000,- pr. hytte, er vel likevel målet tilfredsstillt - alle vet jo at det lett kan bli mer! Hvis man også tar hensyn til de mer enn 100.000 kroner min kone og jeg har brukt på vårt utmerkede Biovac-anlegg, synes det helt klart at vi etter det ordføreren sier, kan få godkjent vår private vann og avløpsløsning», som man vel ikke kan påstå er forurensende!
10. Helt på slutten av vår hjemmersides kapittel om «Hyttå på Bersagel» er det noen bilder av minirensaneanlegget ved siden av hytten, under nedgravningen, og etter nedgravningen. Det fremstår som et lite under at entreprenøren klarte å lure minirensaneanlegget ned under jorden.
- En liten setning fra rådmannen om at kommunen, under hensyntagen til de argumenter som er fremkommet her, ikke vil fastholde forbeholdet i tillatelsen av 11. mars 2013 om å kreve tilknytning til kommunalt V&A på et senere tidspunkt. I den utstrekning det også krever et lite under, ber jeg om at underet skjer!

Med vennlig hilsen

Pål Mitsem

Pål Mitsem

H.r.advokat em, statsautorisert translatør engelsk