

## Saksutredning

Arkivsak: 2025/2567-1

Saksbehandler: Kjell Ove Raphaug

### Sakens gang

| Saksnr. | Møtedato   | Utvalg                 |
|---------|------------|------------------------|
|         | 30.09.2025 | Plan- og miljøutvalget |
|         | 21.10.2025 | Formannskapet          |
|         | 04.11.2025 | Kommunestyret          |

### **Endring av vedtatte retningslinjer for tilkoblingsplikt til kommunalt avløpsnett**

#### **Kommunedirektørens innstilling**

1. Kommunestyret vedtar å oppheve «Retningslinjer for krav om tilkobling til offentlig avløpsanlegg» av 9. mars 2017 (alternativ 1).
2. Ved behandling av saker om tilkoblingsplikt skal Skaun kommune legge plan- og bygningsloven med tilhørende rettspraksis til grunn.

#### **Bakgrunn for saken**

Kommunestyret vedtok 9. mars 2017 egne «Retningslinjer for krav om tilkobling til offentlig avløpsanlegg». Retningslinjene ble utarbeidet for å forenkle saksbehandlingen og sikre likebehandling i saker om den lovpålagte tilkoblingsplikten etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 27-2.

Et sentralt punkt i retningslinjene var at en eiendom kunne få fritak fra tilkoblingsplikten dersom kostnaden ved å etablere privat stikkledning oversteg 1,5 ganger grunnbeløpet i

folketrygden (per i dag ca. 186 000 kroner). Intensjonen var å unngå urimelig store enkeltkostnader for grunneiere.

Erfaringene viser imidlertid at ordningen kan virke mot sin hensikt. Når enkelteiendommer gis fritak, blir det dyrere og mer krevende for naboer å etablere felles tilkobling, fordi færre deltar i spleiselaget. Dermed kan retningslinjene føre til flere fritak og i praksis stimulere til etablering av nye private anlegg – stikk i strid med kommunens behov for å redusere antallet slike anlegg.

Videre har kostnadsnivået for utbygging av avløpsløsninger steget betydelig mer enn grunnbeløpet siden 2017. Resultatet er at fritaksgrensen i dag er satt kunstig lavt, og ikke samsvarer med rettspraksis eller med hva som anses som «urimelig stor kostnad» etter loven. Dette skaper utfordringer for en effektiv og helhetlig avløpsforvaltning.

Flere andre kommuner har møtt de samme problemstillingene:

- **Orkland kommune** har innført en fritaksgrense på 2,5 G (310 070 kroner).
- **Oslo kommune** har utredet og fastsatt normalkostnader (324 000 kr for småhus, 1 794 000 kr for næringstomt). Disse satsene er fra 2022 og oppdateres jevnlig av kommunen.
- **Melhus kommune** har valgt å oppheve sine retningslinjer og heller vurdere hvert tilfelle konkret etter loven og rettspraksis.

Dette viser at det finnes ulike juridiske og praktiske løsninger, men felles for alle er behovet for at kommunens praksis speiler dagens kostnadsnivå og gjeldende rett.

---

## Lovpålagt tilkoblingsplikt

Plan- og bygningsloven § 27-2 andre ledd fastsetter at en bygning skal kobles til offentlig avløpsledning når denne går over eiendommen, i tilgrensende vei eller over nærliggende areal. Kommunen kan gjøre unntak dersom:

1. Kostnaden ved tilkobling vil være «uforholdsmessig stor».
2. Særlige hensyn tilsier at annen løsning er mer hensiktsmessig.

Departementet har uttalt at en avstand på opptil 500 meter som hovedregel regnes som «nærliggende areal». Når det gjelder kostnadsvurderingen, må alle utgifter som kreves for å koble eiendommen til regnes inn, fratrukket eventuelle tilskudd eller fordeler ved samarbeid med naboer. Rettspraksis tilsier at kostnader inntil tre ganger normalkostnaden kan aksepteres før de anses som «uforholdsmessig store».

Dette innebærer at loven allerede gir grunneier et sterkt vern mot urimelige pålegg. Kommunen har dermed adgang til å vurdere hver sak konkret og foreta en helhetsvurdering, uten å være bundet av en fast fritaksgrense.

## **Vurdering**

Skaun kommune har ansvar for å sikre en forsvarlig forvaltning av avløpsvann i tråd med nasjonale krav. Forurensningsforskriftens kapittel 12 og 13 stiller strenge rensekrav til private avløpsanlegg, og kommunen er pålagt å føre tilsyn og kontrollere at anleggene oppfyller disse. I dag finnes det nærmere 1 000 private anlegg i kommunen, og det er godt dokumentert at de fleste ikke tilfredsstiller dagens krav. Dette representerer en betydelig miljø- og helserisiko, og understreker behovet for å koble flere eiendommer til offentlig avløpsnett.

Sanering av gamle og utilstrekkelige anlegg er et av de viktigste tiltakene for å forbedre vannmiljøet, sikre drikkevannskilder og ivareta naturmangfold. Staten og Statsforvalteren forventer at kommunen følger opp dette ansvaret aktivt.

Retningslinjene fra 2017 harmonerer i liten grad med dagens kostnadsnivå og rettspraksis. Fritaksgrensen som ble fastsatt da (1,5 G) er i dag kunstig lav, og gir for mange eiendommer mulighet til å velge private løsninger fremfor kommunal tilkobling. Dette undergraver kommunens mål om å redusere antallet private anlegg og kan på sikt føre til flere utslipp, høyere tilsynskostnader og dårligere miljøresultater.

Et sentralt problem er at når enkelte eiendommer i et område gis fritak, svekkes insentivene for samarbeid om felles tilkobling. Det gir en uheldig kostnadsfordeling: de som kobler seg på, får en høyere enhetskostnad, mens de som får fritak, i praksis skyver kostnadene over på fellesskapet. Dette kan også utløse moralske dilemmaer: skal kommunen subsidiere private valg som på sikt svekker mulighetene for fellesskapsløsninger?

Å opprettholde en fast fritaksgrense – selv om den justeres opp til f.eks. 3 G – vil ikke fullt ut løse problemene. Slike absolutte grenser risikerer fortsatt å stimulere til etablering av nye private anlegg, selv når en fellesløsning ville vært mer bærekraftig.

Å fastsette en normalkostnad, slik Oslo kommune har innført, kan være en alternativ løsning. Dette vil gi en mer dynamisk og oppdatert vurderingsramme, men krever betydelige ressurser til jevnlig utredninger og prisinnhenting.

Det mest hensiktsmessige synes derfor å være å følge eksemplet fra Melhus kommune: oppheve retningslinjene og basere vurderingene direkte på lovens ordlyd og rettspraksis. Det gir kommunen fleksibilitet til å foreta konkrete og helhetlige vurderinger i hver enkelt

sak, med mulighet for å differensiere mellom nybygg og eksisterende bebyggelse. Samtidig sikrer loven at grunneier er beskyttet mot urimelige inngrep.

Oppsummert er det i både miljømessig, helsemessig og økonomisk forstand mest bærekraftig at kommunen styrer mot en praksis der flest mulig eiendommer kobles på det kommunale avløpsnett.

---

## Alternativer

1. **Oppheve gjeldende retningslinjer (2017)** og basere vurderingene på loven og rettspraksis.
  2. **Utrede og fastsette en normal kostnad** som skal være retningsgivende for kommunens vurdering.
  3. **Revidere retningslinjene** ved å heve fritaksbeløpet, eksempelvis til 3 G (ca. 372 000 kroner).
- 

## Folkehelsevurdering

En høy andel private avløpsanlegg i kommunen utgjør en betydelig helserisiko. De fleste private anlegg i Skaun oppfyller i dag ikke gjeldende rensekrav, og sannsynligheten for utslipp av urensset eller dårlig rensset avløpsvann er derfor stor.

1. **Risiko for forurensning av drikkevann**
  - Utslipp fra private anlegg kan trenge ned i grunnvannet eller tilføres bekker og innsjøer som benyttes som drikkevannskilder. Dette øker risikoen for sykdomsutbrudd knyttet til vannbåren smitte.
2. **Belastning på vassdrag og økosystemer**
  - Forurensning fra utilstrekkelig rensede anlegg fører til næringsstofftilførsel til vassdrag, med påfølgende algevekst, redusert vannkvalitet og skade på fiskebestander og biologisk mangfold.
3. **Økt risiko ved flere private anlegg**
  - Private anlegg har ofte kortere levetid og høyere risiko for tekniske feil og utilstrekkelig drift. Jo flere slike anlegg som etableres, desto større blir den samlede helserisikoen for lokalsamfunnet.
4. **Fordeler ved kommunalt avløpsnett**
  - Ved å koble flest mulig eiendommer til kommunalt avløpsnett, sikres en mer effektiv rensing og bedre kontroll med utslipp.

- Kommunalt nett gir forutsigbarhet og trygghet for at avløpshåndteringen skjer i tråd med nasjonale krav, og reduserer risikoen for lokale smitteutbrudd og forringelse av vannmiljøet.

Samlet sett vil en styrking av tilkobling til kommunalt avløpsnett gi bedre folkehelse, redusere smitterisiko og bidra til å bevare natur- og vannmiljøet i kommunen.

### **Miljømessig vurdering**

Redegjort for under folkehelsevurdering

### **Økonomisk vurdering**

Å oppheve dagens retningslinjer og la loven og rettspraksis være styrende vil ha flere økonomiske konsekvenser, både for kommunen som helhet og for den enkelte grunneier:

#### **1. Økte kostnader for fellesskapet**

- Dersom flere får fritak fra tilkoblingsplikten, må kommunen og fellesskapet i større grad finansiere utbygging og drift av nye hovedledninger.
- Manglende tilkobling av enkelteierdommer i et område fører til at kostnadene for etablering av felles ledningsnett blir fordelt på færre abonnenter, noe som gir høyere enhetskostnader for de som faktisk kobler seg på.

#### **2. Økte kostnader for eiendommen over tid**

- Selv om en privat avløpsløsning kan være rimeligere på kort sikt, vil vedlikehold, oppgraderinger og utskifting av private renseanlegg ofte gi en høyere total kostnad over anleggets levetid.
- Risikoen for pålegg om oppgradering eller sanering av anlegg som ikke oppfyller rensekravene kan gi betydelige uforutsette kostnader for den enkelte huseier.

#### **3. Kommunens tilsyns- og driftskostnader**

- Flere private anlegg betyr at kommunen må bruke mer ressurser på tilsyn, kontroll og oppfølging for å sikre at anleggene tilfredsstiller forurensningsforskriftens krav. Dette kan føre til økte administrative kostnader over tid.
- Et større kommunalt nett gir derimot mer stordriftsfordeler og enklere drift og kontroll.

#### **4. Samfunnsøkonomiske kostnader knyttet til miljø og helse**

- Dårlig rensede private anlegg kan gi forurensning til vassdrag, drikkevann og naturmangfold. Følgkostnadene ved dette – for eksempel forringet vannkvalitet, behov for kostbar vannbehandling
- eller helsemessige konsekvenser – kan bli store for både kommune og innbyggere.

- Investering i kommunalt nett kan derfor sees som en forebyggende kostnad som reduserer risikoen for større samfunnsøkonomiske utgifter på sikt.

#### **5. Likhets- og rettferdighetsprinsippet**

- Dersom enkelte eiendommer får fritak, mens andre må bære fulle kostnader ved tilkobling, kan dette skape en uheldig skjevfordeling. På lengre sikt kan det svekke legitimiteten til kommunens gebyr- og avgiftssystem.
- 

### **Oppsummering**

Dagens retningslinjer fra 2017 gir rom for mange fritak som svekker kommunens mål om helhetlig avløpsforvaltning og miljøvern. Kostnadsnivået har endret seg siden retningslinjene ble vedtatt, og loven gir allerede rom for individuell vurdering av tilkoblingsplikten. For å sikre fleksible, rettferdige og helsemessig forsvarlige løsninger, anbefales det å oppheve retningslinjene og basere vurderingene på lovens ordlyd og gjeldende rettspraksis.