Statusrapport –
Etablering av ny vannledning ved Lilandsvatnet

Hovedtrekk i rapporten

Denne rapport er søkt avgrenset til forhold knyttet til grensesnittet mot grunneier, søknader og saksbehandling, forholdet mellom kommune og utbygger gjennom utbyggingsavtale samt forhold knyttet til konsesjon.

Kort om Lilandsvatnet (HP)

Maurnes vannverk, heretter kalt MV, og Lilandsvatnet har vært benyttet som kommunal vannforsyning siden 70-tallet. I 2017 ble MV slått sammen med forsyningsområdet for Sortland vannverk inkludert Hognfjord og Eidbukt. Dette ved hjelp av sjøledning lagt fra Ånstadsjøen til Leirbogen ved Calanus.

MV skal i framtida være reserveforsyning til Sortland vannverk. Maurnes skal ikke være et selvstendig vannverk i framtida, men inngå i vannforsyningssystemet i Sortland som en del av Sortland vannverk.

Kapasiteten til MV er i dag begrenset med uttaket fra Lilandsvatnet og har med det kapasitet til 6 l/s.

Utbyggingsavtale

Utbyggingsavtalen er vedtatt 16.06.2022 KS 055/22, som senere er signert av Holmøy Maritime den 17.08.2022. Utbyggingsavtalen omhandler tiltak for å etablere ny vannledning fra Lilandsvatnet. Den omfatter vannledning med tilhørende inntakssil, kummer og ventiler/armaturer. Den nye vannledningen skal ha en fordelingskumme med vannmålere som måler forbruket inn til kum og ut til MV og Holmen industriområdet, denne kummen skal være plassert ved MV. Videre ut til Holmen industriområdet skal ledningstrase følge eksisterende ledningstrase ned til sjøen. Det vil si at den private stikkledningen skal være innenfor hensynssonen til den offentlige vannledningen.

Utbyggingsavtalen avklarer videre hvilke tiltak som skal prosjekteres og utføres, og hvem som etter ferdigstillelse skal eie og drifte. Den avklarer også hvilke kostnader som skal fordeles og hvordan.

Utbyggers ansvar er som følger ut fra avtaleteksten pkt. 2.1:

“2.1Utbyggers ansvar

Utbygger har ansvar for planlegging, prosjektering og praktisk gjennomføring av prosjektet.

Utbygger sørger for at det utarbeides anbudsbeskrivelse, og bistår med tilbudsåpning og i evalueringsprosessen.

Utbygger skal gjennomføre eventuelle grunnerverv eller avtaler om rettigheter (se pkt. 2.2), og sørge for offentligrettslige tillatelser som er nødvendige for de arbeidene utbygger er ansvarlig for, herunder byggetillatelse.

Utbygger skal ivareta kommunens plikter som byggherre i henhold til byggherreforskriften, og rapportere månedlig status for SHA.

Utbygger skal ivareta kommunens plikter som byggherre i henhold til forskrift om lønns- og arbeidsvilkår i offentlige kontrakter, og rapportere månedlig status for dette."

Kommunens ansvar er som følger ut fra avtaletekstens pkt. 2.2:

«Kommunen har ansvar for trasévalg og skal bistå med innhenting av arbeidstillatelser fra grunneiere, samt eventuelle avtaler om grunnerverv eller rettigheter. Utbygger skal gjennomføre nevnte avtaler, jf. pkt. 2.1. Kommunen vil straks iverksette arbeidet med å få arbeidstillatelser.

Kommunen utlyser anbudskonkurranse i sitt KGV-system Mercell, og sørger for at denne gjennomføres i samsvar med regelverket for offentlige anskaffelser.»

Kontrakt for utførelse

Byggherre for arbeidene ved Lilandsvatnet, MV og den private stikkledningen er Holmøy Maritime som er i tråd med inngått utbyggingsavtale. Entreprenør for byggherre er Ottar Bergersen og sønner AS, kontrakt ble inngått 01.12.2022.

I referat fra kontraktsmøtet er det i punkt 08 angitt at tiltaket er søknadspliktig og at ansvar for å søke ligger hos Holmøy/OBS (Ottar Bergersen & Sønner AS):

Sak	Referat	Ansvar
08	SØKNADSPLIKTIGE TILTAK Er tiltaket søknadspliktig? Hvem søker? Husk at SØK også omfatter ferdigattest. Ja – søknadspliktig.	Holmøy/OBS

Sortland kommune ved Prosjekt og utvikling har vært inkludert i hele perioden prosjektet har pågått samt vært en del av anbudsarbeidene i henhold til utbyggingsavtalen. Prosjekt og utvikling har også deltatt på alle prosjektets byggherremøter og prosjekteringsmøter.

Prosjektet har vært organisert som en totalentreprise hvor entreprenør har vært ansvarlig prosjekterende, utførende og søk. De fysiske arbeidene startet opp 11.april 2023.

Utførelse

Sortland kommune v/Prosjekt og utvikling (PU) har vært kjent med at det ble tatt ut skog; dette følger av arbeidsavtale som SK har avklart med grunneier foruten at man var involvert i avklaring av hva man skulle gjøre med tømmeret. SK v/PU har ingen kontrollfunksjon eller -myndighet for å sikre at avklaringer med offentlige myndigheter er ivaretatt; her ligger ansvaret hos ansvarlig søker.

SK v/PU har vært kjent med at det ble bygget anleggsvei; også dette er i tråd med dialog og inngått arbeidsavtale. Ansvarsforhold som for uttak av skog.

Tilsvarende har det vært kjent at etablering av ny vannledning pågikk. Slik etablering baserer seg på godkjent søknad. Ansvar ligger hos ansvarlig søker. Se avsnittet "Byggesaken".

Byggesaken

Totalentreprenøren skal søke til de myndigheter som er nødvendig for prosjektets gjennomføring. Sortland kommune ved Prosjekt og utvikling var kjent med at det var søkt til aktuelle myndigheter fra entreprenør, men hadde ikke inngående kjennskap til detaljene i søknaden eller til fremdriften i behandlingen av denne.

I det aktuelle tilfellet har ansvarlig søker sendt inn sin søknad, og lagt til grunn at dette er en tre ukers-sak. Dette innebærer at om søknaden er komplett og søker ikke hører noe innen tre uker kan arbeidene starte uten at byggesøknaden er behandlet. Dette forutsetter imidlertid at søknaden er komplett – og dette er søkers ansvar. Søker løper med andre ord en risiko ved ikke å ha sendt inn komplett søknad.

Entreprenøren har beklaget seg for manglene ved søknaden som ble sendt inn. Det kan nevnes at det formelt er grunneiers ansvar å søke om hogst av skog, men at skogsentreprenøren utvilsomt burde ha undersøkt på forhånd om dette var utført og avklart.

Søknaden om etablering av vannledning er datert 18.01.2023. Svaret på denne kom først 21.06.24 med avslag grunnet vesentlige mangler. I mellomtiden har det vært mange bevegelser i saken; kompletteringer, innhenting av uttalelser mm. Dette kan leses i sak 23/1443. At det har gått lang tid fra søknad kom inn til kommunen v/byggesak gir avklarende svar er i seg selv beklagelig, men fritar altså ikke ansvarlig søker fra sitt ansvar. Lang behandlingstid ved byggesaker er en velkjent utfordring, og denne saken – der søker ikke purrer på svar fordi han har lagt til grunn at alt var i orden - får følgelig ikke uten videre høyere prioritet enn andre saker som etterspørres.

De manglene som påpekes må avklares; dette gjelder geoteknisk vurdering, konsesjon og hogst av skog. Det er sentralt at det er ansvarlig søker som skulle ha avklart disse forholdene før søknad var sendt slik at søknaden da hadde vært komplett.

Ulovlighetsoppfølging

Når søknadspliktige tiltak gjennomføres uten at det er innhentet tillatelse (som i dette tilfellet), er tiltaket ulovlig. Kommunen skal, jfr. Plan og bygningslovens § 32, forfølge slike overtredelser.

Kommunen har i det aktuelle tilfelle ikke i tilstrekkelig grad, og heller ikke i tide, vært tilstrekkelig oppmerksom på manglende godkjenning – og altså ulovlighet. Utfordringsfokus i den aktuelle saken har heller vært de økonomiske utfordringene.

Det er vel kjent at Sortland kommune v/byggesaksavdelingen over svært lang tid ikke i tilstrekkelig grad har fulgt opp ulovligheter. Dette har vært bevisst, og begrunnet i at den tilgjengelige kapasitet har vært prioritert til å gjøre etterspurt byggesaksbehandling. Det aktuelle tilfellet føyer seg inn i rekken av slike saker.

Dette tema var kort berørt i orienteringssak 009/24 til formannskapet: "Det brukes også i perioder mye tid på å følge opp ulovligheter, eller finne måter å lovliggjøre forhold hvor tiltakshavere har satt i gang prosjekter uten å ha de rette tillatelser." Det er nok særlig dette siste – med å lovliggjøre - som tiden (brukt på slik oppfølging) har gått med til.

Det er liten tvil om at manglende ulovlighetsoppfølging over tid ikke er bærekraftig. Dette tema/denne oppgaven er satt administrativt på dagsorden; det er i den sammenheng også viktig at saker der kommunen selv er involvert blir fulgt opp.

Arbeidsavtale

I mars/april 2022 startet arbeidet med å innhente arbeidsavtaler fra de berørte parter. I den forbindelse dro prosjektleder fra, Sortland Kommune ved Prosjekt og utvikling, på besøk til grunneiere med utbyggingsavtalen som da var til offentlig ettersyn, kart som viste trassen på den nye vannledningen som skulle etableres og et generelt forslag til arbeidsavtale basert på tidligere arbeidsavtaler Sortland Kommune har inngått i andre lignende sammenhenger. Det ble gitt en orientering om hva som skulle utføres og hva intensjon med etableringen var.

Alle avtaler og korrespondanse som er i saken, angående arbeidsavtaler, er vedlagt denne rapporten, og er på arkivsak 23/3230. Rapporten gjenspeiler vedleggene på en sammenfattende måte.

Gnr. 29, Bnr. 69

Etter det første møtet har det vært en serie med møter og befaringer med grunneierne. Det har vært forhandlinger om kompenserende tiltak eller eventuelle ulempeserstatning på bakgrunn av arbeidene. Det ble i den forbindelse enighet om endringer av den eksisterende offentlige ledningstraseen og etablering av nye tilkoblingspunkter på grunneiers tomt for senere ny bebyggelse.

Møtene

Det første møtet som ble holdt var hos grunneier den 19.04.2022. Hun ble da informert om hvilke planer som var for Lilandsvatnet og Holmen næringsområde. Det ble da også presentert kart som viste hvor den eksisterende offentlige vannledningen var plassert på tomten, og hvor hensynssonen er, og hvordan den nye vannledningen skulle plasseres i forhold til den. Det ble videre da avtalt et neste møte hvor da grunneierens datter skulle være til stede på.

Neste møte ble avtalt direkte med datteren til grunneieren og ble avholdt mandag 23.05.2022 ved MV for befaring med grunneiers datter. Det ble da orientert i terreng om hvilke tiltak som skulle utføres og hva som var hensikten til prosjektet. Det ble da også snakket om hvilke planer grunneier hadde for tomten og hvor de tenkte etablering av nye boliger og at Tre-Bo AS var en av interessentene til erverv av disse fremtidige boligtomtene.

Etter opplysningene gitt i møtet 23.05.2022 ble det utarbeidet ett forslag til ny trasse for den offentlige vannledningen og den nye vannledningen kunne etableres slik at den kom i minst mulig konflikt med boligplanene. Dette ble da foreslått som en mulig kompensasjon.

Mellom møtet 23.05.2022 og signert arbeidsavtale var det en del kommunikasjon og forhandlinger. Resultatet ble at prosjektet flyttet den offentlige vannledningen med dets hensynssone ut av området som boligplanene var samt at trassen til den nye vannledningen flyttet etter den offentlige vannledningen. Tiltak for etablering av tilkoblingspunkt for den potensielle nyetableringen, inntil 4 tilkoblingspunkt, skulle også dekkes av prosjektet.

Den 07.10.2022 ble arbeidsavtalen med erstatning og kompensasjon til grunneier signert, vedlagt til den var kart som vist plassering og omleggingen av eksisterende vannledning og etableringen av de nye vannledningene.

Oppstart av arbeidene

Den 11.april 2023 startet arbeidene opp på eiendommen Gnr. 29, Bnr. 69. 12.april ble grunneier kontakte av entreprenør for å avklare hvor treverket skulle lagres. Det ble tilbudt å ta den bort, selge den og gi henne salgssummen. Grunneieren ønsket da på det tidspunktet at treverket skulle bli lagret på tomten.

Arbeidene pågikk videre med rydding av skog og etableringen av anleggsvei opp til Lilandsvatnet. Underveis i etablering ble grunneier varslet om sprengningsarbeid.

Den 20.april 2023 ble Prosjekt og utvikling kontaktet av datteren til grunneier hvor hun ønsket en orientering og oversikt på hvor store arealer som var tatt samt hvor mye skog som var tatt ned. Det ble samtidig fremmet to alternativer til erstatningskrav. Alternativ 1 er økonomisk erstatning pålydende 3.0 millioner, alternativ 2 er oppføring av dobbeltgarasje samt nedbetalt boliglån tilsvarende 1.4 millioner. Den 24.april 2023 kom det en ny beskjed fra datteren til grunneieren at hun opphever arbeidsavtalen med Prosjekt og utvikling, og at erstatningen som kreves skal betales av Sortland kommune og Holmøy. Videre opplyser hun at det vil bli engasjert en advokat fra grunneiers side, og ber samtidig da om kopi av alle avtaler og papirer med Holmøy angående prosjektet.

Prosjekt og utvikling engasjerte deretter kommunens egen advokat for bistand til svar på brev som ble sendte ut til grunneier og datteren den 27.april 2023, som svarer ut henvendelsene som var kommet inn på tekstmeldinger. Gjengitt her:

SVAR PÅ TEKSTMELDING 20.04.23
Angående din tekstmelding 20.april 2023 til 97123829. Da vi er usikre på hva det etterspørres svarer vi på følgende spørsmål:
• Hvor mye skog er skoget?
• Hvor stort areal «beslaglegger» vannledningen som skal gå til Holmen lakseslakteri?
Svar:
• Det er skoget ca. 112 m^3 blandet skog/gran.
• Da vannledningen blir lagt i samme trasse som den offentlige vannledningen har, blir det ikke noe «beslag» på deres eiendom utover det som offentlig vannledning gjør.

Svar på kravet som vi oppfatter som følgende:
• Alternativ 1, det utbetales 3.000.000, - kr i erstatning. Eller alternativ 2, det utbetales 1.400.000, - kr i erstatning og at det blir oppført en dobbel garasje til deres disposisjon.
Svar:
• Vi kan ikke se at kravene står i forhold til påståtte ulemper og/eller negative ringvirkninger som det hevdes. Det minne også om at det allerede er inngått en arbeidsavtale der det er gitt en kompensasjon/erstatning for de forholdene som følger av dette prosjektet. Vi har også vært imøtekommende med deg når det gjelder skogen for å høre om dine ønsker, du ble da spurt om du ønsket at vi skulle ta bort skogen å selge den å gi deg «overskuddet» eller om du ønsket den selv. Du svarte da at vi skulle bare la den ligge, men at vi måtte rydde opp etter oss. Det var vi helt enige i, og sa da at det er i henhold til den arbeidsavtalen vi har med deg som grunneier.

Korrespondanse

Etter utsendingen av svarbrevet 27.04.2023 kommer det henvendelse fra Advokatfirmaet Wold AS, datert 23.05.2023, på vegne av grunneier. Innledningsvis i brevet bes det om innsyn i alle sakens dokumenter. Undertegnende av brevet er av grunneier informert at det ikke er inngått noen avtale om at det skal legges ny vannledning over eiendommen til grunneier. Videre

bemerkes det at grunneier ikke var klar over omfanget av arbeidet som var nødvendig for legging av vannledning. Det ble heller ikke opplyst om mengden skog som måtte fjernes. Videre skriver undertegnede av brevet at de er informert av grunneier at det heller ikke er tilbudt noen økonomisk kompensasjon for inngrepene som utføres på tomten. I samme brevet krever grunneier erstatning for det økonomiske tapet som er blitt påført, samt de ulempene ny vannledning påfører. Samtidig ønsker de en dialog med kommunen for å komme til en avtale om erstatning for arbeidene som utføres. I siste avsnitt står følgende, sitat: «***Inntil kravet om erstatning er endelig avklart, enten gjennom avtale, eller på annen måte, bes det om at alt arbeid på hennes eiendom stanses.»***

Etter mottak av dette brevet utarbeider Prosjekt og utvikling og kommuneadvokat et svarbrev som ble sendt ut 01.06.2023. Her legger vi ved alle sakens dokumenter. Vi kommenterer at motparten ikke oppfatter arbeidsavtalen som et samtykke til legging av ny vannledning over eiendommen som følgende:

Det fremgår av arbeidstillatelsen at arbeidets art er at «det skal etableres en vannledning som forsyner Holmen Lakseslakteri fra Lilandsvatnet, og vannledningen fra Lilandsvatnet til rensestasjonen skal oppdimensjonere.» Vedlagt arbeidstillatelsen er det vedlagt kart som viser vannledningens trase, og hvor det klart fremkommer at det er inntegnet en vannledning i tillegg til den allerede eksisterende vannledningen. Det er eksplisitt angitt i arbeidstillatelsen at kartet er en del av tillatelsen. Det kan da ikke være tvil om at avtalen som er inngått gir kommunen tillatelse til å legge en ny vannledning over eiendommen som vist på vedlagte kart. At det er tale om en ny ledning i tillegg til den eksisterende, fremkommer også med all tydelighet ved at det i arbeidstillatelsen skilles mellom «vannledningen som går fra vannverket til Holmen lakseslakteri» og «den kommunale vannledningen». Endelig bemerkes det at det i arbeidstillatelsen er angitt som fremtidig begrensning at «det kan ikke bygges oppå vannledningen som går fra vannverket til Holmen lakseslakteri.». Denne avtalte begrensning ville ha vært uten mening om tillatelsen ikke gjaldt nettopp rett til å legge den nye vannledningen over eiendommen.

Videre skriver vi at på bakgrunn av dette kan det ikke være tvil at arbeidstillatelsen innebærer et samtykke fra grunneier for legging av ny vannledning over eiendommen. Videre er det anført fra motparten at grunneier ikke var klar over omfanget av arbeidet som skulle foregå. Det bemerker vi med at forhandlingene startet 19.04.2022, etterfulgt med en rekke møter og befaringer som resulterte i en arbeidsavtale signert av grunneier og grunneiers datter 07.10.2022.

Videre bemerker vi at det ikke medfører riktighet at grunneier ikke er tilbudt, eller inngått noen avtale om kompensasjon. Vi formoder at den uttalelsen skyldes manglende kjennskap til arbeidstillatelsen. Vi henviser da til vedlagt arbeidsavtale og de punktene som omhandler kompensasjon og erstatning. Og, at de kompensasjonene er kommet i stand etter forhandlinger med grunneier. I siste to avsnitt i brevet avviser vi kravet om ekstra erstatning og at arbeidene skal stoppes, sitat fra brev:

Det er etter dette på det rene at det er inngått en avtale med din klient om erstatning og kompensasjon for det økonomiske tap og ulemper legging av ny vannledning over eiendommen medfører for henne. Kommunen kan derfor ikke se at det er grunnlag for det fremsatte kravet.

Kommunen finner ikke grunnlag for å etterkomme anmodningen om stans av videre arbeid på eiendommen. Det foreligger en gyldig arbeidstillatelse for arbeidene og partene har avtalt erstatning og kompensasjon for tiltakene etter forhandlinger. Stans i arbeidene nå vil

også medføre forsinkelser i prosjektet og kunne påføre kommunen store økonomiske konsekvenser knyttet til endringer av inngått avtale med entreprenør.

Den 13.09.2023 mottar vi brev fra grunneiers advokat. Det innledes med at: ***Arntzen har gått gjennom brevet med vedlegg sammen med undertegnede, og har flere merknader til saken.***

Oppsummert av det som står i brevet og det som bes om er følgende:

- ***Tilbakemelding på hvor mye masser som er tatt ut fra Arntzens eiendom for opparbeidelse av vei,***
- ***Tilbakemelding på hvor stort areal av Arntzens eiendom vannledningen beslaglegger,***
- ***Redegjørelse for på hvilken bakgrunn kommunen mener at rettighetene til Lilandsvatnet med nedbørsfelt tilhører Sortland kommune,***
- ***Innsyn i:***
  - ***Tillatelse til opparbeidelse av vannledningen etter plan- og bygningsloven***
  - ***Konsesjon etter vannressursloven***
  - ***Alle dokumenter i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplanen for Lilandsvatnet med nedbørsfelt***
- ***Stans i arbeidene på Arntzens eiendom.***

Vi sender svar på brevet 01.11.2023, her svarer vi punktvis på alle punktene som det bes om. Innledningsvis finner vi det beklagelig at grunneier opplever at det har vært mangelfull informasjon fra kommunen, og at vi nok kunne ha informert tidligere og på en bedre måte. Men, vi fastholder at det i denne prosessen er blitt gitt nødvendig og tilstrekkelig informasjon til grunneier om arbeidenes innhold og omfang.

- Det er ikke kjørt bort eller på annen måte fjernet noen masser fra eiendommen
- Den private vannledningen legger ikke beslag på noe av eiendommen da den blir lagt helt inntil den offentlige vannledningen, det kommer for øvrig frem av kartgrunnlag presentert grunneier.
- Vi har innhentet verdifastsetting av tømmeret som er pålydende 48160 eks.mva i ren salgsverdi.
- Her viser vi til erklæringer og avtaler tilbake til 1972 og 1983. Disse gir Maurnes vannverk «rett til uten vederlag fri grund til nedlegning av vannledning og fremtidige reparasjoner.» Det gis også «retten til uten vederlag å benytte Lilandsvatnet til vannkilde for vannverket.». I 1983 overtok Sortland kommune rettighetene som vannverket hadde i Lilandsvatnet med nedslagsfelt i henhold til tidligere erklæringer og avtaler, og Maurnes vannverk har siden den tid vært kommunalt. Det er videre ikke underlagt noen begrensninger på hvem som kan motta vann eller vannmengde.
- Tilbakemelding på hvor mye vann som tas ut i dag og hvor mye vannuttaket vil øke etter etableringen av vannledningen til Holmen lakseslakteri. Det vises da til en formannskaps-sak 032/22:
  - ***«Eksisterende uttak av vann fra Lilandsvatnet har ikke tidligere vært omsøkt til konsesjonsmyndighetene i tråd med vannressursloven som trådte i kraft i 2001, da eldre vassdragstiltak ikke trengte tillatelse etter vassdragsloven fra 1940 kunne fortsette uten konsesjon, jf. vannressursloven § 66, 3. ledd. Maurnes vannverk har en rensekapasitet på 6 l/s, og dette anses dermed for å være vannmengden som i snitt kan tas ut uten å søke konsesjon. Dagens gjennomsnittlige forbruk ved Maurnes vannverk, inkl., ledningsnettets lekkasjeandel, er omtrent 2 l/s. Holmøy Maritime sine beregninger/prognoser***

viser et årlig vannforbruk på 51.581 m3, noe som utgjør et gjennomsnittlig forbruk på 1,64 l/s. Selv om prosentvis økning blir høy (82 %), så vil totalt uttak bli langt lavere enn de 6 l/s som Sortland kommune i dag har lov til å ta ut.»

- Diverse begjæringer om innsyn:
  - Tillatelse til opparbeidelse etter plan- og bygningsloven. Sitat fra brev: ***«Ottar Bergersen & Sønner AS sendte inn byggesøknad for vannledningen 18.01.2023, men denne er ikke behandlet enda. Saken er på kommunens postliste med arkivsak nr. 23/1443.»***
  - Konsesjon etter vannressursloven. Sitat fra brev: ***«Det foreligger ikke konsesjon etter vannressursloven siden vannverket ble etablert flere tiår før loven trådte i kraft og denne ikke hadde tilbakevirkende kraft.»***
  - Dokumenter på reguleringsplan arbeidet: det vises da til digitalt arkiv samt vedlagte erklæringer og avtaler.

Avslutningsvis foreslo vi et møte med grunneier for en nærmere gjennomgang av tiltakene, hva som er gjort og hva som gjenstår av arbeider.

Etter dette brevet til Advokatfirmaet Wold AS mottar vi en henvendelse hvor de opplyser om at de ikke representerer grunneier lengre. Grunneiers datter tar da kontakt med oss og vi avtaler et møte for å få avklart de faktiske forholdene om hva som er gjort og vil bli gjort. Møtet ble avholdt 29.11.2023, grunneier var da til stede på rådhuset. Etter dette møtet ble det engasjert ny advokat fra Advokathuset Helgeland DA, fra grunneier, og vi blir kontakte 08.02.2024 hvor advokaten ønsker en orientering av saken fra vår side og en gjennomgang av arbeidsavtalen samt de dokumentene som er vesentlig for saken. Møtet ble avholdt 21.02.2024 over teams med bare advokaten til stede. Den 23.02.2024 sender vi ut alle tidligere korrespondanse og dokumenter til grunneiers nye advokat.

I mars 2024 forsøker vi å få tak i motpartens advokat for å få en tilbakemelding og avklaring etter sist møte. Vi ringte og sendte e-post, men oppnådde ikke kontakt. Videre sendte vi en e-post 24.05.2024, hvor vi måtte ha avklaring vedrørende om hva som var ønsket med tømmer og om grunneier ønsket å ha anleggsvei etablert på sin eiendom vederlagsfritt eller om vi skulle tilbakeføre slik som avtalt i arbeidsavtalen, (Kommunens kostnad med etablering av anleggsveien er ca. 2.5 millioner kroner). Denne gangen fikk vi svar på at tømmeret skulle ligge på eiendommen og at tilbudet var for lavt. Samt at anleggsveien skulle fjernes. Det opplyses samtidig at grunneieren skulle engasjere en takstmann for å vurdere inngrepet i sin helhet. Dette er per tidspunkt det siste vi har kommunisert i denne saken.

Oppsummert, det er inngått en arbeidsavtale med grunneier etter forhandlinger som varte i ca. halvt år hvor det er forsøkt å informere etter beste evne. Det er gitt kompensasjon/erstatning for de arbeidene som skulle foregå på eiendommen som har hatt en kostnad for prosjektet på 1.231.000, - eks.mva.

Konsesjon

I utbyggingsavtalen punkt 1.1 står følgende:

«Lilandsvatnet med nedbørsfelt er klausulert gjennom reguleringsplan vedtatt 10.06.2004, og rettighetene til vatnet tilhører Sortland kommune. Kommunens og utbyggers kjente behov er godt innenfor rettighetene. Dersom partenes behov i fremtiden gjør det nødvendig å søke konsesjon på grunn av endrede regler, økt forbruk, behov for regulering eller lignende, er det kommunen som skal gjøre dette.»

Sortland kommune ved Kommunalteknikk sendte brev til NVE 07.03.23 hvor vi undersøkte om prosjektet ved Lilandsvatnet skulle kontrolleres av dem. I forkant av denne henvendelsen var vurderingen at det ikke var behov for konsesjon på bakgrunn av det arbeidet som skulle iverksettes. I svaret fra NVE ble det etterlyst mer informasjon om prosjektet, noe som ble gitt i møte med NVE. Møte avholdt 30.05.23; her beskrev kommunen hele prosjektet og bakgrunnen for det. Etter møtet konkluderte kommunen med at det ikke måtte søke konsesjon nå, men det var en anbefaling at arbeidet med utforming av søknad ble igangsatt på det tidspunkt.

I brev fra NVE av 23.03.2024 fremkommer det at kommunen må søke konsesjon for økt uttak og endret formål; industri i tillegg til drikkevann. Det er industriformålet som er drivende for denne prosessen.

I april 2024 startet arbeidet opp hos Kommunalteknikk med å få godkjent både Lilandsvatnet og Storvatnet, begge vannkildene til Sortland vannverk, det etter en vurdering av at arbeidet med å godkjenne det ene og det andre samtidig gav gevinst i forhold til effektivitet i saksbehandlingen.

Byggesaken i seg selv anses ikke å ha direkte sammenheng med konsesjonsspørsmålet: Det er først og fremst uttakets volum og bruken av vannet som avklares gjennom konsesjon. Byggesaken avklarer helt andre forhold. Utfordringen med manglende konsesjon er at det ikke kan nyttes vannforsyning til andre formål enn det vannuttaket er godkjent for.

Er kommunen habil til nå å skulle byggesaksbehandle et tiltak som de selv eventuelt har vært med på å prosjektere/koordinere sammen med ansvarlig søker?

Kommunen v/Prosjekt og utvikling og Kommunen v/byggesaksavdelingen er to forskjellige avdelinger i kommunen og har forskjellige roller og arbeidsoppgaver.

Byggesaksavdelingen er den utøvende bygningsmyndighet i kommunen som gir tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven. Tillatelsene gis på grunnlag av søknad fra de enkelte tiltakshaverne som vil ha et tiltak utført. Som utøvende bygningsmyndighet er det også byggesaksavdelingen i kommunen som forfølger ulovlige tiltak de oppdager eller blir gjort kjent med.

Kommunen v/Prosjekt og utvikling arbeider bl.a. med prosjekter knyttet til oppføring av bygg og infrastruktur mv. i kommunen. I dette arbeidet representerer Prosjekt og utvikling kommunen som grunneier og tiltakshaver, herunder bistår man eksterne parter i prosjekter kommunen er involvert i og har interesser i. Kommunen v/prosjekt og utvikling opptrer da som enhver annen virksomhet eller privatperson – ikke som myndighetsutøver.

Ved behandling av saker etter plan- og bygningsloven kan kommunen inneha en “dobbeltrolle” ved at man både er tiltakshaver/på tiltakshaversiden og man er myndighetsutøver.

Temaet er omtalt bl.a. av Arvid Frihagen i hans bok “Inhabilitet” fra 1985 på side 293 under punkt 4 slik:

«Verken de kommunale organer som sådanne eller de enkelte tjenestemenn kan antas å være inhabile etter forvaltningsloven til å behandle en sak om dispensasjon til fordel for kommunens eget byggearbeid. Særlig der det står klare motstående eier- og partsinteresser mot hverandre, kan det imidlertid være grunn til å legge særlig vekt på en saksbehandling som kan sikre at også

private nabointeresser blir varetatt. Det kan her være ønskelig med en noe mer intens etterprøving fra fylkesmannen og andre kontrollinstans (herunder også domstolene) enn vanlig.»

Spørsmålet om kommunens habilitet i slike situasjoner var også bl.a. tema i en klagesak behandlet av Statsforvalteren i Innlandet den 08.04.2024. Saksforholdet var slik at Sør-Aurdal kommune hadde nedlagt bygge- og deleforbud for eiendommen gbnr. 31/47, etter at skolen ble rammet av oversvømmelse under uværet «Hans». Sweco Norge AS hadde, på vegne av kommunen, søkt om vesentlig reparasjon av skolebygget og dispensasjon fra byggeforbudet. Sør-Aurdal kommune v/ Kommunestyret avslo søknaden i vedtak 38/24 av 02.02.2024, med begrunnelse at hensynene bak byggeforbudet blir vesentlig tilsidesatt. Sweco klaget på avslaget i brev datert 22.02.2024. I klagen ble det bl.a. stilt spørsmål ved om kommunen kunne behandle søknaden/klagen idet de vil ha interesse i om det tillates rehabilitering eller om man må «kondemnere» skolen. Det vil være en betydelig kostnadsforskjell i forsikringsutbetalingen.

Statsforvalteren i Innlandet skriver følgende om habilitetsspørsmålet som ble reist av klager:

“Statsforvalterens vurdering av saken

Habilitet

Klager anfører at kommunen kan være inhabil når de har såpass egeninteresse i saken. Kommunen er eier av bygget og venter på forsikringsoppgjør.

I klagebehandlingen har kommunen svart opp innvendingen, og sier at «spørsmål som økonomi eller andre interesser enn det som angår plan- og bygningsloven med medfølgende lover og forskrifter er ikke relevant for byggesaken».

Statsforvalteren mener det er klart at det ikke foreligger noen «særegne forhold» som tilsier inhabilitet, jf. forvaltningsloven § 6 andre ledd. Det er ikke noe i veien for at kommunen behandler saker der kommunen selv er tiltakshaver. Byggesaksavdelingen og kommunen som grunneier har atskilte roller og arbeidsoppgaver. Byggesaksavdelingen utøver myndighet innenfor plan- og bygningsloven. Kommunen som grunneier opptrer i denne saken som enhver annen virksomhet eller privatperson – ikke som myndighetsutøver. Det er alminnelig praksis i alle kommuner at byggesaksavdelingen behandler søknader fra kommunen selv. Kommunen er en sentral utbygger for bl.a. skoler, omsorgsbygg og VA-nett, som nødvendigvis har mange søknader til behandling. Det er ikke dermed en inhabilitetsgrunn ved at kommunen naturlig nok har en interesse av utfallet. Selv om det her er snakk om et forsikringsoppgjør, betyr ikke det at hele kommunen som sådan er inhabil til å behandle saken. I inneværende sak er det uansett Statsforvalteren som avgjør saken i siste instans. Uavhengig av underinstansens saksbehandling, kan vi overprøve de rettslige dispensasjonsvilkårene fullt ut og fastsette vedtakets innhold.

Klagen tas ikke til følge når det gjelder habilitet.”

Som både Frihagens uttalelser og Statsforvalterens uttalelser i klagesaken viser, er det ikke noe i veien for at kommunen behandler byggesaker der kommunen selv er tiltakshaver. Det er alminnelig praksis i alle kommuner at byggesaksavdelingen behandler søknader fra kommunen selv. Kommunens egeninteresse i utfallet av saken medfører klart ikke at kommunen er inhabil til å behandle byggesaker der en selv er tiltakshaver.

Det at kommunen v/Prosjekt og utvikling har en rolle som tiltakshaver eller – som i nærværende tilfelle - bistår tiltakshaversiden i et prosjekt fordi kommunen har en egeninteresse i tiltaket, medfører ikke at hele kommunen som sådan er inhabil til å behandle byggesaken.