



66/455/0/0 Avløpsanlegg, Storhovda 24, Geilo - Behandling av dispensasjon fra lokal forskrift og fra formål i reguleringsplan

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Utvalg for plan og utvikling	

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges det dispensasjon fra landbruksformålet i Reguleringsplan for Storhovda. Det kan bygges nytt avløpsanlegg for hytte på gnr. 66 bnr. 455 som erstatning av dagens anlegg.

Landbruksformålet med tilhørende bestemmelse vil ikke bli vesentlig tilsidesatt.

Ulemper for landbruk, natur, kulturminner, allmenne friluftsinnteresser og naturmangfold er små og fordelene med mindre forurensning fra et nytt anlegg er en klart større.

Det stilles følgende vilkår for dispensasjonen etter plan- og bygningsloven som skal innarbeides i byggetillatelse:

- Dersom det under anleggsarbeidet treffes på automatisk fredete kulturminner eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, slagg etter jernfremstilling etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (kulturminneloven) § 8.
- Terrenginngrep gjøres så skånsomt som mulig. Det skal tas vare på toppmassene, så at disse havner øverst ved igjenfylling av grøftene.

Søknad om dispensasjon fra forbud mot traktortømming godkjennes med hjemmel i § 15 Forskrift om utslipp av avløpsvann fra mindre avløpsanlegg. Det legges vekt på at dispensasjonen ikke fører til flere anlegg med traktortømming, at det nye anlegget vil være positiv for miljøet og tidligere lignende dispensasjoner.

Det stilles følgende vilkår for dispensasjonen etter lokal forskrift som skal innarbeides i utslippstillatelse:

- Dersom offentlig eller privat avløpsledning skulle komme i nærheten av eiendommen, må eiendommen kobles til denne. Avløpsanlegget skal da fjernes.
- Dersom adkomstveien blir oppgradert slik at den er kjørbare for vanlig slamtømmingsbil, faller dispensasjon for traktortømming bort.

Saken avgjøres av

Utvalg for Plan og Utvikling

Vedlegg

Vedlegg

- 1 Skjema
- 2 A10-1 Situasjonsplan søknad
- 3 66 455 Oversiktskart
- 4 66 455 Flybilde
- 5 Tidligere områdetillatelse for utslipp (utgått)
- 6 Hol - Uttalelse til søknad om dispensasjon - nytt avløpsanlegg til en hytte ved Storhovda 24.pdf
- 7 Hol kommune - Uttalelse til søknad om dispensasjon for etablering av avløpsanlegg ved gbnr. 66_455 - Geilo - Storhovda 24.pdf

Saksopplysninger

Det søkes om å bygge nytt infiltrasjonsanlegg for hytte på gnr. 66 bnr. 455, Storhovda 24, Geilo.

Anlegget skal erstatte dagens slamavskiller med utslipp direkte til løsmassene utenfor

kummen. En mindre del av infiltrasjonsanlegg vil også ligge utenfor egne eiendommer gnr. 66 bnr. 455 og 502 på eiendom gnr. 66 bnr. 9. Det foreligger avtale med grunneierne om dette.

Landbruksformål

Infiltrasjonsdelen av anlegget vil i hovedsak ligge på regulert landbruksområde.

Det er søkt om dispensasjon fra landbruksformålet.

Dispensasjonssøknad datert 18.07.25 er begrunnet med følgende:

Det søkes dispensasjon for å legge deler av infiltrasjonsfilter i LNF/spesialområde skog- og naturområder. Deler av infiltrasjonsfilteret ligger på annenmansgrunn og det må innhentes tillatelse fra grunneier. Infiltrasjonsfilteret blir liggende under terreng og vil ikke forringe bruken av området/formålet. Det medtas dispensasjon fra formål infiltrasjonsområdet som er tegnet inn i plankart. Løsningen med infiltrasjonsområdet vist i plankart er ikke gjennomført og de omkringliggende hyttene har egne avløpsanlegg.

Saken er sendt til kommunens landbruksfaglig rådgiver, Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus og Buskerud Fylkeskommunen til uttale.

Kommunens landbruksfaglige rådgiver uttalte følgende:

Nytt avløpsanlegg på 66/455 kjem litt inn på 66/9. Kummar og infiltrasjonsanlegg kjem ikkje til å liggje på dyrka eller dyrkbar jord, det ligg heller ikkje til rette for å dyrke opp eller lage innmarksbeite der fordi det er ein skråning mellom regulert hyttefelt og elv. Då trengst ikkje løyve etter jordlova.

Det er lite husdyr på beite så langt vest i Ustedalen, det er helst tale om litt sau på utmarksbeite om sumaren /hausten, men dei går helst nord for rv7.

Tiltaket fører derfor ikkje til vesentlege drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det er meir fjellskog på arealet enn kulturlandskap, men terrenginngrep er lite og etterpå er det er vanleg å så til med stadeigne artar eller ei frøblanding som ikkje skil seg mykje frå anna vegetasjon i området.

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus vurderte og konkluderte følgende den 15.09.25:

Vi mener det er positivt at Hol kommune følger opp gamle anlegg som ikke tilfredsstiller dagens rensekraft og setter krav om rehabilitering av disse. Dette vil føre til en miljøforbedring både på land og i vann.

Det går frem av oversendelsen at det er tatt stilling til hvilke eiendommer innenfor feltet som skal ha felles renseanlegg og hvilke som skal ha separate løsninger. Selv om det er tatt stilling til dette tidligere ber vi om at det vurderes om det er andre løsninger i området som kan være bedre. Hvis det finnes renseløsninger her i dag som har kapasitet til å ta imot avløpet fra eiendommen, bør det vurderes om det kan være en bedre løsning å kople seg på dette.

Flere spredte enkeltanlegg kan være utfordrende å holde tilsyn med og manglende oppfølging kan på sikt resultere i dårligere drift og uheldig avrenning til vassdraget.

Vi ser av saken at tiltaket er vurdert med hensyn til vannforskriften og miljømålene som er fastsatt her. Oppryddingen av private anlegg med dårlig rensesgrad vil helt klart bidra positivt for vannmiljøet og er positivt i så måte.

Ved en eventuell innvilgelse av søknaden anbefaler vi at det settes krav om istandsetting og at toppmassene skal havne øverst ved igjenfylling av grøftene. Dette for å sikre rask istandsetting av arealene.

Vi legger til grunn at kommunen vurderer søknaden etter reglene i plan- og bygningsloven kapittel 19. Vi viser også til dispensasjonsveilederen som ligger på vår nettside. Vi viser ellers til Statsforvalterens føringer for kommunal arealplanlegging for 2025 og til overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde.

Konklusjon

Kommunen må ta stilling til om den valgte avløpsløsningen er den beste løsningen for håndtering av avløpet. Dette gjelder særlig dersom utslippet befinner seg innenfor et område hvor andre løsninger for avløpsinfrastrukturen fremstår som bedre for miljøet, og mer fremtidsrettede. Om det gis dispensasjon må det stilles vilkår som blant annet sikrer at arbeidene utføres skånsomt mot terreng og natur.

Vi ber om å få tilsendt vedtaket i saken.

Buskerud Fylkeskommune hadde følgende merknad den 15.09.25:

Hensyn til automatisk fredete kulturminner:

Tiltaket berører ingen kjente automatisk fredete kulturminner, og vi har ingen merknader når det kommer til dette.

Vi minner om at meldeplikten i kulturminneloven (kulml. § 8, andre ledd) gjelder generelt, og ber om at følgende tekst blir vist til i et eventuelt vedtak om tillatelse:

“Dersom det under anleggsarbeider eller tilsvarende fremkommer uforutsette funn av automatisk fredete kulturminner, som for eksempel brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, slagg etter jernfremstilling m.m., skal arbeidet umiddelbart stanses og fylkeskommunen kontaktes, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 (kulturminneloven) § 8, andre ledd.”

Traktortømming

Dagens anlegg blir tømt med traktor. Adkomstvei som er kjørbare med vanlig slamtømmingsbil er opparbeidet til ca. 95 m fra. Derifra er det en traktorvei til hytte. Det er i gjeldende plan regulert inn en forlengelse av veien som ville ha ca. 50 m avstand til slamavskilleren.

Det er krav om maksimal 50 m avstand mellom oppstillingsplass for slamtømmingsbil og slamavskiller for å kunne tømme ved vanlig slamtømmingsbil. I § 5 i lokal forskrift om utslipp av avløpsvann fra mindre avløpsanlegg er det forbud mot traktortømming for nye anlegg.

Det er derfor søkt om dispensasjon fra dette for å videreføre dagen tømmerutine.

Dispensasjonen er begrunnet med følgende:

Det søkes dispensasjon for å kunne benytte traktortømming. Eksisterende slamavskiller blir i dag tømt med traktortømming. Dette gjelder også for hytte vedsiden av omsøkt tiltak. Hvis den regulerte veien bygges i fremtiden vil det være ca. 50m fra vei til slamavskiller.

Forhold til overordnet plan

Gjeldende plan er Reguleringsplan for Storhovda. Infiltrasjonsdelen av anlegget vil i hovedsak ligge i regulert landbruksområde som har følgende bestemmelse:

§ 9 Spesialområde

Området for skog- og naturområdet skal være åpen for fri ferdsel og skal ikke nyttes på en måte som skjemmer eller forandrer naturen.

For området var det også utarbeidet va-områdeplan. Områdetillatelse for utslipp fra separate avløpsanlegg ble godkjent av Fylkesmannen i Buskerud den 10.05.94, men er ikke lenger gyldig.

Ifølge områdetillatelsen skulle hyttene i nord knyttes til et felles infiltrasjonsanlegg, mens hyttene i sørdelen av planområdet bl.a. gjeldende hytte skulle ha egne infiltrasjonsanlegg.

Lokal forskrift om utslipp av avløpsvann fra mindre avløpsanlegg:

§ 5. Krav til planlegging

[...] Slamavskiller skal plasseres slik at kravene i «Forskrift om tømning av avløpsanlegg inkl. tette tanker, fett- og oljeutskillere, og bestemmelse om betaling av gebyr, Hol kommune, Buskerud» oppfylles. Traktortømning er ikke tillatt for nye anlegg.

§ 15. Dispensasjon

Teknisk hovedutvalg kan når særlige grunner foreligger dispensere fra forskriften.

Lokal forskrift om tømning av avløpsanlegg inkludert tette tanker og bestemmelser om betaling av gebyr:

§ 2-3. Adkomst

Vei til slamanlegget må være slik at den gir en tilfredsstillende fremkommelighet for tømmebilen. Det skal være 3,5 m fri høyde og 3,0 m veibredde. Det skal tas hensyn til hvilken årstid det er best fremkommelighet for tømning i området hvor tømning utføres. Utover dette har ikke renovatør eller kommunen ansvar for skader på og vedlikehold av privat vei og plass, med mindre det kan påvises uaktsomhet.

Adkomst fra oppstillingsplass for tømmebil til kum skal ikke overstige 50 m fra der bilen kan plasseres (gjelder ikke traktortømning/spesialbil). Sugehøyde fra bunn i kum til tank på bil skal tilpasses sugeslangens lengde og ikke overstige 6 m ved 25 m slange.

For eksisterende fritidsboliger hvor tømmebil ikke kan benyttes, skal det være fremkommelig vei for traktor med vakuumbil til kum. For nye avløpsanlegg blir krav til adkomst for

tømmeutstyr bestemt gjennom utslippstillatelse. Det må ikke settes opp gjerder, murer og lignende som gjør det vanskelig å komme til med utstyr for tømning.

Miljøkonsekvenser

Naturmangfold

Det ble sjekket følgende databaser uten at det ble funnet verneverdige miljøverdier:

kulturminner, rødlistearter, naturvernområder, naturtyper, utvalgte og verdifulle

kulturlandskap, nasjonale arter, villreinområder, miljøregistrering i skog.

Eiendommen ligger i vernskogområde, men tiltaket berører skogen i liten grad. Det kan derfor ikke ses at bygging av infiltrasjonsanlegget vil ha negative konsekvenser for vernskogen.

Kunnskap om økosystemer, naturtyper og arter samt virkning for disse vurderes som godt nok i forhold til tiltakets omfang. Det er usannsynlig at tiltaket vil medføre alvorlig eller irreversibel skade på landskap, økosystemer, naturtyper eller arter.

Naturmangfoldlovens føre-var-prinsipp (§ 9) kommer dermed ikke til anvendelse.

Tiltaket ligger i et hytteområde med etablerte felles og separate avløpsanlegg. Det utgår dermed en samlet forurensningsbelastning fra området.

Den valgte anleggstypen har en høy renseeffekt og god avstand fra vann og vassdrag.

Dermed vil den ikke minske vannkvaliteten av vassdraget. For å unngå at det oppstår forurensning fra anlegget, settes det krav om kontroll hvert 5. år for å sikre at anlegget fungerer som forutsatt.

Forurensning

Resipienten for avløpsvann er grunnvann og så elven Ustedøla 012-2825-R som ligger ca. 100 m fra anlegget. Elven er et sterkt modifisert vassdrag med moderat økologisk potensial.

Bunnfauna viste god tilstand i 2015, mens fisk viste moderat tilstand (data fra 1948 – 2015).

Elven er i stor grad påvirket av hydrologiske endringer på grunn av vannkraft. Ustedøla er regulert ved at utløpet fra Ustevatn er stengt med en dam. Mellom Ustevatn og

Ustedalsfjorden hadde Ustedøla ingen minstevannføring og vannføringen her var av tilsig fra

restfeltet. Fra Ustedalsfjorden hadde Usteåne en pålagt minstevannføring hele året på 0,200 m³/s målt ved Geilo bro.

Tiltak for vassdraget var innføring av sesongbasert minstevannføring, sesongmessig tappehastighet og variabel miljøtilpasset vannføring og det ble ved kongelig resolusjon 27.01.23 pålagt minstevannføring på 3 m³/s sommer og 0,3 m³/s resten av året, målt ved Tuftebrui.

Område har noe landbruk og spredt bebyggelse med gårdsbruk, bolig og fritidsbolig. Utslipp fra disse er ikke registrert som påvirkningsfaktor for vassdraget.

Eksisterende anlegg ble antagelig etablert på 80-tallet. Med direkte utslipp til løsmassene oppfyller anlegget ikke dagens krav til utforming og renseeffekt. Det er også rapport om høy vannstand og anlegget hadde behov for ekstratømming februar 2025. Tømmingen var da svært krevende for slamtømmerne på grunn av dårlig adkomst i vintersesongen. Dette resulterte i lang slangeutlegg og frost i slangen.

Eiendommen ligger relativt langt utenfor tettbebyggelsen Geilo og utenfor rensedistrikt for Geilo hvor det skal kobles til offentlig renseanlegg. Det er heller ikke noe annet anlegg i nærområde som har kapasitet å ta imot avløpet fra eiendommen. I samsvar med tidligere områdetillatelsen/va-planen er hyttene i nordlig del av planområdet knyttet til et fellesanlegg, mens hyttene i sørlig del av planområder har egne avløpsanlegg. Selv om områdeplanen ikke lenger er gyldig, har hyttene i området innrettet seg etter denne. Ingen av anleggene har kapasitet for tilknytning av flere hytter. Dermed anses bygging av nytt anlegg for eiendommen som den beste løsningen nå og i overskuelig framtid.

Bygging av nytt infiltrasjonsanlegg vil bedre renseeffekten og bidra til mindre forurensning og være positiv for oppnåelse av god økologisk potensial av elven.

Anlegget skal utføres i samsvar med dagens regler og normer. Dette er i samsvar med Klima- og Miljødepartementets føringer for arbeidet med oppdatering av regionale vannforvaltningsplaner som sier at kommunen skal sette i verk tiltak for å sørge for at utslipp etablert før 01.01.07 blir rensset i tråd med rensekravene i forurensingsforskriftens kapittel 12 og 13. Det nye anlegget vil oppfylle disse rensekrav.

Traktortømming

Ved traktortømming blir hele tanken tømt uten at det blir tilbakeført slamavskilt vann. Dette gjør at det kan tømmes et mindre antall tanker per tømmerunde og fører til mer kjøring og mer utslipp fra tømmebilen.

Økonomiske konsekvenser

Ingen kjente for kommunen. Anleggseier må betale høyere gebyr for traktortømming. Mange traktortømminger i kommunen kan føre til et høyere gebyrnivå i kommunen.

Vurdering

Dispensasjon fra landbruksformål

Kommunen kan bare gi dispensasjon dersom hensynene bak gjeldende plan eller lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningsloven kapittel 19.

Fordelene ved en dispensasjon skal primært knyttes til de offentlige hensyn som planen skal ivareta og de formål og hensyn som plan- og bygningsloven fastsetter. Kommunen må ut fra dette foreta en konkret vurdering av saken. Videre må en eventuell dispensasjon kunne begrunnes nøye ut fra konkrete forhold i saken, for å unngå at det skapes en uheldig presedens.

Tilsidesette formålet med bestemmelsen

Formålet med det regulerte landbruksområdet er ta vare på land- og skogsbruk. I bestemmelsen for området kommer det også fram at dette skal være et område for skog og natur som skal være åpen for fri ferdsel og skal ikke nyttes på en måte som skjemmer eller forandrer naturen.

Anlegget vil ligge i nær tilknytning til dagens bebyggelse på eiendommen i området hvor dagens anlegget er plassert. Deler av gjeldende eiendom (og andre tomter i området) er ikke plassert i samsvar med reguleringsplan og ligger delvis eller helt i landbruksområdet.

Det kommer fram i vurderingen av kommunens landbruksfaglige rådgiver at anlegget ikke vil ligge på dyrket eller dyrkbar mark og at det heller ikke ligge til rette for dette eller

innmarksbeite. Det går lite sau på utmarksbeite i området. Derfor fører tiltaket ikke til vesentlige drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket.

Når det gjelder fri ferdsel i området så vil tiltaket ikke komme i konflikt med stier og løyper. Allmennhetens muligheter for opphold, rasting etc. vil ikke bli berørt.

Anlegget vil føre til forholdsvis lite inngrep i naturen og med vilkår om god terrengbehandling (som anbefalt av Statsforvalteren) vil den ikke skjemme eller forandre naturen i vesentlig grad. En slutter seg her til søkerens argument at anlegget ikke vil forringe bruken av området/formålet.

Landbruksformålet med tilhørende bestemmelse anses dermed ikke som vesentlig tilsidesatt.

Fordeler og ulemper

Det kommer fram i uttalen fra kommunens landbruksfaglig rådgiver at anlegget ikke vil føre til vesentlige drift- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Dette med bakgrunn at det ikke kommer i konflikt med dyrket eller dyrkbar mark eller (potensiell) innmarksbeite og at det kun er få sauer på utmarksbeite i området. Disse vil også kunne beite her når anlegget er bygd.

Dessuten kommer anlegget ikke i konflikt med stier og løyper og vil ikke forandre naturen i vesentlig grad. Sistnevnte kan ytterlig sikres med vilkår om skånsom terrengbehandling.

Buskerud fylkeskommunen kommenterer i sin utale at tiltaket ikke vil bærer kjente automatisk fredete kulturminner, men ber om innarbeiding av tekst om meldeplikt i kulturminneloven. Dette er uansett et standardvilkår for byggetillatelse for avløpsanlegg i kommunen.

Dagens anlegg fungerer ikke tilfredsstillende og fører til forurensning på stedet.

Dispensasjon fra landbruksformålet for å bygge et nytt infiltrasjonsanlegg i tråd med dagens krav, vil ha klare fordeler for vannmiljøet av resipienten og lokal forurensning på stedet. Det vises her også til utdypende vurderinger i forhold til resipient under punkt «Miljøkonsekvenser – forurensning». Her er det også tatt stilling til om den valgte

avløpsløsningen er den beste løsningen for håndtering av avløpet, jf. uttale fra Statsforvalteren.

Fordelen med dispensasjon fra landbruksformål anses dermed som klart større enn eventuelle ulemper.

Dispensasjon fra lokal forskrift for fortsatt bruk av traktortømming

For å kunne gi dispensasjon fra lokal forskrift må det foreligge særlige grunner, jf. § 15 i lokal Forskrift om utslipp av avløpsvann fra mindre avløpsanlegg.

Bakgrunnen for å innføre forbud mot traktortømming for nye anlegg, er at den korte tømmesesongen og det store antall anlegg i kommunen skaper behov for mest mulig rasjonell tømming.

Med vanlig slamtømmingsbil blir slamavskilleren tømt, slam blir avvannet og slamavskilt vann blir fylt tilbake i tanken. Ved traktortømming blir tanken tømt uten at rejektivann føres tilbake. Tømming med vanlig slamtømmingsbil medfører derfor at flere slamavskillere kan tømmes per tur. Målet er å ikke øke antall anlegg som må tømmes per traktor og helst minske antallet.

Dagens anlegg blir tømt med traktor siden regulert vei i området ikke er fullstendig bygd. Dersom den skulle bygges i framtid, ville avstandskravet sannsynlig blitt oppfylt. Om sommeren kan tømme traktor kjøre fram til hytta, mens det om vinteren ikke er vinterbrøytet.

Det er ikke opplyst hvorfor det ikke er valgt en anleggstype uten behov for slamtømming med slamtømmingsbil.

Momenter som taler mot å gi dispensasjon:

- Dispensasjon bidrar ikke til å oppnå en mest mulig effektiv slamtømming.
- Tømmevolum vil bli økt fra 1 til 4 m³.

Momenter som taler for å gi dispensasjon:

- Dagens anlegg blir tømt per traktortømming. Det nye anlegget vil derfor ikke føre til økning i antall traktortømminger.
- Det eksisterende anlegget fungerer ikke tilfredsstillende. Det nye anlegget vil rense avløpsvannet bedre og dermed minske forurensning. Dette er positiv både i forhold til resipienten og lokal forurensning.
- Det dårlig fungerende anlegget har tidligere ført til behov for ekstratømming om vinteren. Siden traktorveien ikke er vinterbrøytet, har dette medført svært vanskelige forhold for slamtømmeren på grunn av lang slangeutlegg og frost i slangen. Det er usannsynlig at et nytt anlegg vil ha behov for ekstratømminger og det er fra et forurensningsmessig perspektiv svært ønskelig å bygge et nytt anlegg så raskt som mulig.
- Det ble tidligere godkjent dispensasjon i lignende tilfeller (bl.a. i sak PS 69/23 den 09.11.23). Også her skulle dagens ordning med traktortømming videreføres for et nytt anlegg.

Samlet vurdering

Landbruksformålet med tilhørende bestemmelse vil ikke bli vesentlig tilsidesatt.

Ulemper for landbruk, natur, kulturminner, allmenne friluftsinnteresser og naturmangfold er små og vil bli ytterlig minimert med vilkår om skånsom terrenginngrep og kulturminneregistrering. Dispensasjon medfører en klar overvekt i forhold til fordelene å minimere forurensning fra anlegget som er bra for både nærmiljø og resipienten.

Det stilles vilkår om terrengbehandling og kulturminneregistrering i samsvar med anbefalinger fra Statsforvalteren og Fylkeskommunen

Ved dispensasjon fra forbud mot traktortømming legges det vekt på at dispensasjonen ikke fører til flere anlegg med traktortømming, at det nye anlegget vil være positiv for miljøet og tidligere lignende dispensasjoner.

Det stilles vilkår om at eiendommen skal knyttes til offentlig eller privat avløpsanlegg dersom dette skulle bli etablert i området på et senere tidspunkt. Dispensasjon for traktortømming vil også falle bort dersom adkomstveien i området skulle oppgraderes til tilstrekkelig standard for tømmebil.

