



SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 16/00478-15
Saksbehandler Julia Rauschenbach

60/6/0/0 VA-ledning, Øvre Budalen, Geilo - Dispensasjon

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Utvalg for plan og utvikling	12.01.2017	5/17

Utvalg for plan og utvikling har behandlet saken i møte 12.01.2017 sak 5/17

Behandling

Lars Ødegård-Teigen er inhabil ved behandling av saken i henhold til forvaltningsloven § 6 2. ledd da han er grunneier i området og har kommet med merknader til dispensasjonen. Han fratrådte møte ved behandling av saken. Nils Arne Herleiksplass møtte som vara ved behandling av saken.

Votering

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-6 avslås søknad om dispensasjon fra LNF-formål datert 16.03.16. Hensikten med LNF-formålet anses ikke som vesentlig tilsidesatt. Ulempene anses som større enn fordelene.

Å gi dispensasjon vil føre til ytterlig miljøinngrep i et område hvor det allerede er etablert ledningsnett med samme formål. Det kan derfor ikke ses at det er behov for å gi dispensasjon for å sikre tilknytning til offentlig renseanlegg i området.

60/6/0/0 VA-LEDNING, BUDALSVEGEN 320, GEILO - DISPENSASJON

Saken avgjøres av:

Utvalg for Plan og Utvikling

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon datert 16.03.16

Kart

Skisse med begge ledninger i området

Nabomerknad fra Emil Skjelbred datert 17.02.16/18.02.16 og 07.04.16

Nabomerknad fra Henrik Bang-Andreasen datert 30.03.16

Nabomerknad fra Ingebjørg Refsnes datert 04.04.16

Nabomerknad fra Ståle Enderud Jensen datert 02.04.16

Nabomerknad fra Lars Ødegård Teigen datert 18.02.16

Søkerens kommentar til nabomerknad fra Lars Ødegård Teigen datert 13.04.16

Uttale fra Fylkesmannen datert 31.10.16

Dokument i saken:

Dokumentjournal 16/00478

Saksopplysninger:

Det søkes dispensasjon fra LNF-formålet i Kommunedelplan for Geilo for å etablere et vann- og avløpsledning i øvre Budalslie. Det er også søkt om rammetillatelse for tiltaket.

Søkers argumenter i dispensasjonssøknad datert 16.03.16:

1. Ledningen følger i hovedsak vegtrase og berører lite av LNF-området.
2. Det ble gitt tidligere dispensasjon for samme formål i samme område.
3. Ingen interessekonflikt med nasjonale føringer.
4. Etablering av renseløsning som tilfredsstillende dagens krav til sanitær standard. Avløpsvann blir håndtert på forskriftsmessig måte.
5. Tiltaket medfører oppheving av midlertidig utslippstillatelse/avløpsanlegg.
6. Sikring av drikkevann gjennom framføring av kommunalt vann til noen av hyttene.
7. Framføring av ledning til kommunalt renseanlegg bidrar til kvalitetssikret rensing.
8. Årlige inspeksjoner på ledningen.
9. Ingen skadelig påvirkning av helse og miljø.
10. Tiltaket ligger innenfor Geilo rensedistrikt hvor alt avløpsvann skal føres til Geilo renseanlegg.
11. Tiltaket medfører ingen begrensninger i tilgjengeligheten.

Det har kommet flere nabomerknader til tiltaket.

Merknader fra Emil Skjelbred, eier av gnr. 60 bnr. 169, Budalsvegen 162, datert 17.02.16/18.02.16 og 07.04.16:

- Ledningen skal gå over eiendommen hans. Det må foreligge avtale om dette.
- Det gjøres oppmerksom på jordkabel i området.

Merknad fra Henrik Bang-Andreasen, eier av gnr. 55 bnr. 376, Budalsvegen 126, datert 30.03.16:

- Tiltaket vil krysse vannledningen til eiendommen. Det må bekreftes at ledningen ikke blir skadet.

Merknad fra Ingebjørg Refsnes, eier av gnr. 57 bnr. 115, Budalsvegen 171, datert 04.04.16:

- Delen av anlegget som ligger nord/nordvest for Budalsvegen 155 er unødvendig å etablere. Det er allerede etablert et va-anlegg i dette området.
- Det ble gjort store inngrep i naturen ved etablering av eksisterende anlegg. Ved etablering av ny ledning vil det fjernes enda mer skog.
- Tidspunkt for utsending av nabovarsel er uheldig.

Merknad fra Ståle Enderud Jensen, fester av gnr. 57 bnr. 1 fnr. 24, Budalsvegen 173, datert 02.04.16:

- Som det etablerte va-anlegg viser, skaper tiltaket store sår i naturen. Det vil medføre fjerning av trer og vegetasjon i området og området vil bli åpen for vind om sommeren og snøproblemer om vinteren.
- Det er underlig å legge en ny ledning i et område hvor det er allerede etablert en ledning parallell til den nye. Det er ikke riktig for naturen og dårlig ressursutnyttelse.

Merknad fra Lars Ødegård Teigen, eier av gnr. 57 bnr. 1 fnr. 24, Budalsvegen 173, datert 18.02.16:

- Det er etablert va-ledningsnett i området.
- Tiltaket hvor det kun tilbys avløp, vil være et konkurrerende alternativ til eksisterende ledningsnett. Det eksisterende anlegg er basert på at hytteeierne i området knytter seg til dette. Med konkurrerende tilbud vil kostnadene for de som skal knyttes til dette anlegget økes.
- Etablering av to parallelle ledninger vil føre til dobbelt så mye sår og inngrep i samme geografisk område. Dette er u hensiktsmessig forvaltning av naturressurser og unødvendig belastning av naturen. Dessuten vil det minske sannsynligheten for tilstrekkelig kvalitet på anleggene.

Søkeren har kommentert nabomerknad fra Lars Ødegård Teigen i e-post datert 13.04.16:

- Naturområdene/hensynet til LNF-området.
Traseen for ledningene vil i hovedsak følge vegtraseen, og vil således i svært liten grad berøre LNF-området. Det planlegges grunne grøfter for isolerte rørledninger. Det vises også til dispensasjonssøknaden.
Omsøkte tiltak muliggjør opphør av den midlertidige utslippstillatelsen (sak 0167/04), og har dermed en positiv effekt, sett i forhold til at spredt utslipp opphører.
- Teigens private interesser.
Lars Ødegård Teigen er grunneier og utleier av festetomter i øvre del av Budalen. Han er også eier av utbyggingsselskapet Geilo 950 AS som forestår arbeidene med det eksisterende ledningsnett, og også eier av utførende entreprenørselskap Geilo Entreprenør AS.
Asplan Viak utarbeidet i 2002 forprosjekt for Hol kommune: Vurdering av utbygging av vann- og avløpsanlegg i Budalslia.

Asplan Viak har også søkt og prosjektert midlertidig avløpsanlegg for 5 hytter for Øvre Budalen Avløpslag. Anlegget ble prosjektert med basis i foreslått forprosjekt, og ble godkjent for senere tilknytning til kommunalt anlegg når overføringsledning var etablert.

Nå er kommunal overføringsledning etablert frem til Budalsvegen 122.

Rammesøknaden som ble innsendt 23. februar, gjelder fullføring av avløpsanlegget for alle eiendommene Budalsveien f.o.m. Budalsveien 122 t.o.m. Budalsvegen 162, som planlagt i forprosjektet i tillegg til videreføring av avløpsvann fra allerede etablerte 5 hytter i Øvre Budalen Avløpslag. Hyttene som kan tilknyttes ligger nedenfor etablert anlegg og kommer i liten grad i konkurranse med det. Det opplyses at anlegget til Teigen bygges på annen måte enn planlagt i forprosjektet.

Saken ble sendt til Fylkesmannen til uttale. Det ble opplyst at det er etablert ledningsnett i området og det ble bedt om vurdering av dette. Fylkesmannen har uttalt seg i brev datert 31.10.16, men har ikke gått nærmere inn i problemstilling med to parallelle anlegg i samme området:

[...]Først om fremst vil vi bemerke at det er positivt at utslipp fra hyttene i området blir samlet i et felles anlegg og ført til Geilo renseanlegg. På den måten reduseres problematikken rundt uheldig avrenning fra spredte anlegg i området.

Vi forutsetter at kommunen setter vilkår ved en eventuell innvilgelse av søknaden som sikrer at grøfter og andre tiltak i forbindelse med anlegget blir istandsatt etter at tiltaket er gjennomført. Videre er det viktig at traséene blir lagt utenom områder med viktig naturmangfold. For dette området er det i Naturbasen til Miljødirektoratet registrert flere viktige naturtyper som bør ivaretas. Vest for Bardalsvegen er det registrert en bekkeløft med bjørkeskog med høgstauder. For den østre delen av hytteområdet er det registrert flere områder med rikmyr.

Ut fra illustrasjonene som er vedlagt saken ser det ikke ut til at traséen som er valgt for anlegget kommer i konflikt med disse områdene.

Ut fra nasjonale og viktige regionale miljøinteresser har vi derfor ingen spesielle merknader til saken.

Andre opplysninger:

Området ligger innenfor rensedistrikt for Geilo. I Hovedplan for Avløp og Vannmiljø 2016 – 2028 er det et mål at alle separate avløpsløsninger innenfor rensedistrikt skal knyttes til offentlig renseanlegg.

Den 22.10.02 ble det gitt midlertidig utslippstillatelse (DS 134/02) til 01.08.08 for et avløpsanlegg for fem hytter (57/1/8, 57/1/16, 57/1/20, 57/1/30 og 57/1) i Budalen. I vedtak DS 219/09 den 22.04.09 ble den forlenget til 31.12.14. Det ble søkt om permanent utslippstillatelse for anlegget i 2014. Søknaden ble avslått av Utvalg for Plan og Utvikling i møte den 04.12.2014, sak 54/14.

Den sørlige delen av det omsøkte ledningsnettet er ikke avhengig av dispensasjon. I området nordvest for gnr. 57 bnr. 147 krysser ledningen LNF-område. I dette området er det allerede etablert et privat va-ledningsnett.

Forhold til overordnet plan:

Ledningsnett ligger delvis innenfor Reguleringsplan for Budalslie vedtatt 29.04.04 og delvis innenfor Kommunedelplan for Geilo. Området ligger innenfor rensedistrikt for Geilo.

Ledningsnett innenfor Reguleringsplan for Budalslie ligger innenfor byggeområde. Relevant bestemmelse:

8. Vann, avløp, strømtilførsel

Hyttene skal kobles til felles vannforsyning o avløpsnett i området. Kabler for strøm, telefon, tv skal graves ned i grøfter, fortrinnsvis langs veg, eller i trasseer hvor det må foretas anleggsarbeid. [...]

I kommunedelplan for Geilo ligger ledningsnett delvis i byggeområde for fritidsbebyggelse og delvis i LNF-område.

Miljøkonsekvenser:

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

Miljøregistrering i skog, kulturminner, rødlistearter, verneområder, helhetlig kulturlandskap.

I kart over arter av særlig stor forvaltningsinteresse er det registrert villrein i området, men området ligger utenfor Regional plan for Nordfjella med Raudafjell 2014-2025. Dermed anses villreinen ikke å bli berørt av tiltaket.

Ledningen går nær forbi Bardølsgardjuvet (id. BN00012639) som er registrert som naturtype bjørkeskog med høgstauder. Dette er en lokal viktig naturtype med frodig bjørkeskog med høgstaudevegasjon i botn. Ledningen vil gå forbi dette området og det er viktig at den ikke blir berørt av byggetiltaket.

Eiendommen ligger i vernskogområde. Selv om store deler av ledningen vil følge veitrasseen, vil den berøre skogen.

Deler av tiltaket ligger på dyrkbar mark. Disse delene ligger innenfor Reguleringsplan for Budalslie i byggeområde. De er derfor unntatt jordlovsbehandling.

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 store konsekvenser for landskap, økosystemer, naturtyper eller arter, men det anses som negativt at det er to tiltak med samme formål i samme område. Dette vil øke den samlede belastningen for økosystemet. Hvis søknaden innvilges, kan det også skape presedens så at andre kan søke om parallelle tiltak i samme område. Noe som vil øke den samlede belastningen ytterligere.

Ved evt. innvilgelse av dispensasjon burde det settes vilkår at naturtyper ikke skal berøres av tiltaket og at det skal bevares mest mulig vegetasjon i området.

Helse-/miljø og beredskapsforhold:

Ingen kjente

Økonomiske konsekvenser:

Ingen kjente for kommunen

Vurdering:

Vurdering av nabomerknader

Merknader fra Emil Skjelbred:

Merknadene anses som å være av privatrettslig art. Kommunen skal i utgangspunkt ikke ta stilling til privatrettslige forhold med mindre annet følger av loven. Dersom det fremstår som åpenbart for

bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter, skal søknaden avvises, jf. § 21-6 i plan- og bygningsloven. I følge byggesaksforskriftens § 5-4 4. ledd c skal det ved søknad om rammetillatelse dokumenteres at nødvendige rettigheter i forhold til vann og avløp er sikret, herunder at bruk av nabogrunn er avklart.

Med dette som bakgrunn kan dispensasjonssøknaden behandles, men rammetillatelse kan ikke gis før de privatrettslige rettighetene er tilstrekkelig dokumentert.

Merknad fra Henrik Bang-Andreasen:

Merknaden anses som å være av privatrettslig art. Se også vurdering av nabomerknad fra Emil Skjelbred.

Merknad fra Ingebjørg Refsnes:

Administrasjonen anser det som uheldig å etablere to parallelle ledningstraseer med samme formål i samme område.

Det tas ikke stilling til tidspunkt for utsending av nabovarsel. Alle mottatte nabomerknader blir vurdert i saken.

Merknad fra Ståle Enderud Jensen:

Administrasjonen anser det som uheldig å etablere to parallelle ledningstraseer med samme formål i samme område.

Merknad fra Lars Ødegård Teigen:

Administrasjonen anser det som uheldig å etablere to parallelle ledningstraseer med samme formål i samme område. Det kan ikke ses at to parallelle anlegg vil føre til dårligere kvalitet av disse.

Anleggene må bygges og drives i samsvar med gjeldende regelverk.

Kommunen har ikke som oppgave å sikre private et monopol på vann- og avløpsløsninger.

Privatrettslige forhold skal det ikke tas stilling til hvis ikke annet kommer fram i plan- og bygningsloven. Det vises til vurdering av nabomerknad fra Emil Skjelbred.

Vurdering av dispensasjonssøknaden

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

I samsvar med søkerens vurdering (punkt 1 – 3, 11) anser administrasjonen formålet med LNF-området ikke som vesentlig tilsidesatt. Det er ikke utpregete landbruksinteresser som blir berørt. Ledningstraseen følger vegtraseen og berører derfor lite landbruksareal. Den berørte skogen er registrert som uproduktiv skog. Når det gjelder friluftformålet, så vil tiltaket ikke begrense tilgjengelighet for allmennheten. Når det gjelder naturformålet, så vil dette bli tilsidesatt, men ikke vesentlig. I følge fylkesmannens uttale er det ikke nasjonale og viktige regionale miljøinteresser som blir berørt.

Fordeler og ulemper

Kommunens vurdering av søkerens argumenter:

Punkt 4:

Etablering av ledningsnett skal følge gjeldende regelverk, men det er også etablert et annet anlegg i området som underligger det samme regelverket og som kan betjene hyttene nordvest for gnr. 57 bnr. 147.

Punkt 5:

Utslippstillatelsen har gått ut og det er krav om å koble seg til offentlig renseanlegg. Dette kan skje via den nye ledningen, men også via den etablerte ledningen. Det er bare noen få meter avstand til mulig tilkoblingspunkt.

Punkt 6:

Det eksisterende ledningsnett nordvest for gnr. 57 bnr. 147 omfatter også vannledning. Så at vannforsyning til alle hytter kan anses som sikret.

Punkt 7:

Dette er riktig at tilkobling til kommunalt renseanlegg bidrar til kvalitetssikret rensing, men dette gjelder også det eksisterende ledningsnett.

Punkt 8:

Regelmessig tilsyn og vedlikehold er positiv.

Punkt 9:

Det er allerede framført ledningsnett for hyttene nordvest for gnr. 57 bnr. 147. Dette har ført til inngrep i LNF-område. Ennå mer inngrep i samme området, vil forringe miljøet ytterlig.

Punkt 10:

Det er positiv at tiltaket bidrar til opprydding i spredt avløp innenfor rensedistrikt. Likevel er det allerede etablert et ledningsnett nordvest for gnr. 57 bnr. 147 som tjener samme formålet.

Samlet vurdering

Momenter som taler for å gi dispensasjon er at tiltaket bidrar til opprydding i spredt innenfor rensedistrikt Geilo. Dette er i tråd med målene i Hovedplan Avløp og Vannmiljø.

Hvor ledningen krysser LNF-området ligger den ved siden av veien. Dette minimerer inngrep i LNF-området.

Fylkesmannen hadde ingen negative merknader til saken. Selv om tiltaket vil føre til ytterlige miljøinngrep i området, er det ikke spesielle verneverdige naturverdier som blir berørt.

Det ble tidligere innvilget dispensasjon for lignende tiltak i samme området.

Momenter som taler mot å gi dispensasjon er at det allerede er etablert ledningsnett med samme formål nordvest for gnr. 57 bnr. 147. Innvilgelse av dispensasjon vil føre til ytterlige inngrep i naturen som i utgangspunkt er unødvendig dersom hyttene kobler seg til det eksisterende nettet. Da vil opprydding i spredt avløp innenfor rensedistrikt også være ivaretatt.

Dispensasjonsregelverket er begrunnet med at det må være behov for å kunne fravike gjeldende bestemmelser for å få gode hensiktsmessige løsninger. Alle mulige alternative løsninger skal være nøye utredet og vurdert før dispensasjonen vurderes.

Det er i søknaden ikke opplyst hvorfor hyttene nordvest for gnr. 57 bnr. 147 ikke vil/kan tilknytte seg til det eksisterende anlegg. I søknad om permanent utslippstillatelse for de 5 hyttene, ble det opplyst om økonomiske/privatrettslige grunner. Søknaden er ikke begrunnet med dette. Hvis det skulle være bakgrunn for å etablere denne ytterlige ledningen i et område med etablert ledningsnett, så finnes det alternative løsninger. Hytteeierne kan søke kommunen om tillatelse til tilknytning til eksisterende privat anlegg, jf. § 27-3 i plan- og bygningsloven. Dette er ikke gjort.

I et sammenlignbart tilfelle om bygging av ny vei, har settesfylkesmannen opphevet kommunens vedtak på grunn av mangelfull saksbehandling.

Sakens avgjørelse vil ha stor prinsipielt betydning og kan skape presedens for andre tilfeller hvor det søkes om etablering av infrastruktur som vei, vann og avløp i områder som allerede har utbygging av dette fra før. Det kan føre til nedbygging av store områder, når alle skal etablere sin egen løsning i stedet for å etablere felles løsning/benytte den allerede utbygde infrastrukturen. Det poengteres at det ikke er kommunens oppgave å skape/opprettholde en monopolstilling av private infrastrukturutbyggere, men sørge for en hensiktsmessig forvaltning av natur og miljøressurser.

Alternativ innstilling 1:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-6 avslås søknad om dispensasjon fra LNF-formål datert 16.03.16. Hensikten med LNF-formålet anses ikke som vesentlig tilsidesatt. Ulempene anses som større enn fordelene.

Å gi dispensasjon vil føre til ytterlig miljøinngrep i et område hvor det allerede er etablert ledningsnett med samme formål. Det kan derfor ikke ses at det er behov for å gi dispensasjon for å sikre tilknytning til offentlig renseanlegg i området.

Alternativ innstilling 2:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges det dispensasjon i fra LNF-formålet i Kommunedelplan for Geilo for å etablere avløpsledning i samsvar med situasjonsplan, Tegn.nr: 151021-01, datert 21.10.15. Det gis følgende vilkår: hverken tiltaket eller byggearbeidene skal berøre naturtyper som Bardølsgardjuvet, det skal bevares mest mulig vegetasjon og grøfter og andre tiltak i forbindelse med anlegget skal istandsettes etter at tiltaket er gjennomført. LNF-formålet anses ikke som vesentlig tilsidesatt, siden ledningstrasseen følger veitrasse og ulempene for miljøet blir minimert. Fordelene med å knytte hyttene med separat avløpsløsning til kommunalt renseanlegg i samsvar med Hovedplan Avløp og Vannmiljø anses som større enn ulempene for miljøet.

Byggetillatelen behandles delegert.

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-6 avslås søknad om dispensasjon fra LNF-formål datert 16.03.16. Hensikten med LNF-formålet anses ikke som vesentlig tilsidesatt. Ulempene anses som større enn fordelene.

Å gi dispensasjon vil føre til ytterlig miljøinngrep i et område hvor det allerede er etablert ledningsnett med samme formål. Det kan derfor ikke ses at det er behov for å gi dispensasjon for å sikre tilknytning til offentlig renseanlegg i området.

RETT UTSKRIFT

DATO 13.januar.2017