



Hol kommune

Arkivsaksnr.: 2024/2466-7

Saksbehandler: Julia

Rauschenbach

63/14/0/0 Avløpsanlegg - Dispensasjon, Havsdalsvegen 280, Geilo

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
75/24	Utvalg for plan og utvikling	12.09.2024

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 avslås det dispensasjon fra LNF-SF-formålet i Kommunedelplan for Geilo for bygging av nytt avløpsanlegg på gnr. 63 bnr. 14 som erstatning for det gamle anlegget.

Hensyn med LNF-SF-formålet anses som vesentlig tilsidesatt siden det nye anlegget vil føre til nedbygging av dyrket og dyrkbar jord.

Ulempen tiltaket ville medføre i forhold til nedbygging av dyrket og dyrkbar jord anses som større enn fordelene dette ville medføre i forhold til forbedret vannmiljø.

Utvalg for plan og utvikling har behandla sak 75/2024 i møte den 12.09.2024

Behandling

Omforent forslag alternativ 1 fremmet av Sp, Ap, Sv og H:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges det dispensasjon fra LNF-SF-formålet i Kommunedelplan for Geilo. Det kan bygges nytt avløpsanlegg på gnr. 63 bnr. 14 som erstatning for det gamle anlegget.

Med bakgrunn i anleggets størrelse og nær plassering til eksisterende bebyggelse anses hensyn med LNF-SF-formålet ikke som ikke vesentlig tilsidesatt.

Fordelene med forbedring av vannmiljø av resipienten, anses som større enn ulempen med nedbygging av dyrket og dyrkbar jord.

Det stilles følgende vilkår for dispensasjonene etter plan- og bygningsloven som skal innarbeides i utslipps- og igangsettingstillatelse:

- Terrenginngrep gjøres så skånsomt som mulig. Anleggsarbeid som berører dyrket jord blir gjennomført slik at jordstruktur ikke blir forringet eller ødelagt, bl.a. som følge av jordpakking. Eventuelle skader skal repareres, slik at den dyrkede jorda blir gjenetablert der dette er mulig med tilsvarende produksjonsevne. Det skal tas vare på toppmassene, så at disse havner øverst ved igjenfylling av grøftene. Anlegget skal tilsås på best mulig måte.

- Det eksisterende anlegg fjernes. Området skal behandles slik at det kan dyrkes.
- Dersom offentlig eller privat avløpsledning skulle komme i nærheten av eiendommen, må eiendommen kobles til denne. Avløpsanlegget skal da fjernes og arealet skal opparbeides som jordbruksareal.

Søknad om utslipps- og byggetillatelse behandles delegert etter at omdisponering etter jordloven er behandlet

Votering:

Rådmannens innstilling ble satt opp mot omforent forslag alternativ 1 fremmet av Sp, Ap, Sv og H. Omforent forslag ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Alternativ 1:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges det dispensasjon fra LNF-SF-formålet i Kommunedelplan for Geilo. Det kan bygges nytt avløpsanlegg på gnr. 63 bnr. 14 som erstatning for det gamle anlegget.

Med bakgrunn i anleggets størrelse og nær plassering til eksisterende bebyggelse anses hensyn med LNF-SF-formålet ikke som ikke vesentlig tilsidesatt.

Fordelene med forbedring av vannmiljø av resipienten, anes som større enn ulempen med nedbygging av dyrket og dyrkbar jord.

Det stilles følgende vilkår for dispensasjonene etter plan- og bygningsloven som skal innarbeides i utslipps- og igangsettingstillatelse:

- Terrenginngrep gjøres så skånsomt som mulig. Anleggsarbeid som berører dyrket jord blir gjennomført slik at jordstruktur ikke blir forringet eller ødelagt, bl.a. som følge av jordpakking. Eventuelle skader skal repareres, slik at den dyrkede jorda blir gjenetablert der dette er mulig med tilsvarende produksjonsevne. Det skal tas vare på toppmassene, så at disse havner øverst ved igjenfylling av grøftene. Anlegget skal tilsås på best mulig måte.
- Det eksisterende anlegg fjernes. Området skal behandles slik at det kan dyrkes.
- Dersom offentlig eller privat avløpsledning skulle komme i nærheten av eiendommen, må eiendommen kobles til denne. Avløpsanlegget skal da fjernes og arealet skal opparbeides som jordbruksareal.

Søknad om utslipps- og byggetillatelse behandles delegert etter at omdisponering etter jordloven er behandlet.

Saken avgjøres av

Utvalg for plan og utvikling

Vedlegg

Vedlegg

- 1 Dispensasjon.avl.Onsrud.sign.pdf
- 2 Hol - Uttalelse til søknad om dispensasjon for etablering av et nytt avløpsanlegg til en hytte v.pdf
- 3 Hol kommune - Byggesak - Gbnr 63_14 - Havsdalsvegen 280 - Geilo - Tilbygg - Oversendelse til uttalelse.pdf
- 4 63/14/0/0 Avløpsanlegg - Dispensasjon, Havsdalsvegen 280, Geilo - landbruksfagleg uttale
- 5 ortofoto gnr 63 bnr 14 pr 2020
- 6 utsnitt gnr 63 bnr 14 ar5 pr 2021
- 7 63 14 Situasjonsplan dagens anlegg
- 8 63 14 Bilder
- 9 63 14 Bilde mot sørvest

Dokument i saken

Dokumentjournal 2024/2466 (avløpsanlegg)

(Dokumentjournal 2024/2014 tilbygg til hytte og bruksendring bod)

Saksopplysninger

I forbindelse med søknad om tilbygg til hytte på gnr. 63 bnr. 14, Havdalsvegen 280, Geilo og utvidelse av uthus samt bruksendring til badstue, er det også søkt om bygging av nytt infiltrasjonsanlegg som erstatning for dagens gamle avløpsanlegg for hytta.

I følge søknad om utslippstillatelse består dagens anlegg av 2 betongkummer uten bunn à 1,05 m³ som ligger nordvest for hytta. Vannivå var under utløpsrør.

Dessuten ble det registrert slamkum med synkegrøft øst for hytta. Denne kummen var full av slam.

Dette samsvarer med kommunes opplysninger om anlegget i forbindelse med slamtømming. Eiendommen er registrert med tømming av 2 m³ betongkum (2 kammer hhv. kummer). Det er registrert avvik som lekkasje og lavt nivå/utett tank. Det er ikke registrert tømming av kummen øst for hytta.

Det nye anlegg vil bestå av 4 m³ slamavskiller og pumpekum sørvest for hytta og 1,8 * 21 m overflateinfiltrasjon sør og øst for hytta.

Det nye anlegget vil ligge delvis på overflatedyrket mark (ca. 20 m² av infiltrasjonsflata, overdekking av infiltrasjonsflate vil oppta noe mer areal) og hele eiendommen er registrert som dyrkbar mark.

Det er derfor søkt om dispensasjon fra LNF-SF-formålet.

Dispensasjonssøknad datert 26.04.24 er begrunnet med følgende:

- Eldre hytteeiendom – fornyelse av eksisterende avløpsforhold.
- Avløpsanlegget plasseres i samme området som eksisterende avløpsløsning.

- Nytt infiltrasjonsbasseng med trykkfordeling vil fordele avløpsvannet jevnt over hele spredearealet og sikre god infiltrasjon i massene - jfr. dagens punktutslipp.
- Plassering like nedenfor hytte vil ikke ha noen påvirkning for omgivelsene rundt.
- Arealet vil etter utførte tiltak bli planert med en naturlig arrondering og tilsådd.

For nærmere beskrivelse og begrunnelse av dispensasjon, se vedlagt dispensasjonssøknad.

Det er søkt om omdisponering av arealet etter jordloven i egen søknad. Landbruksavdelingen vil ikke behandle saken etter jordloven før saken om dispensasjon er behandlet, man har uttalt seg til saken den 16.05.24:

Syner til søknad om dispensasjon for bygging av nytt infiltrasjonsanlegg for avløpsvatn på gnr 63 bnr 14, motteke 30.04.24.

Det er 11.04.24 også søkt om utvidelse av eksisterende bod og tilbygg på hhv 16 m² og 17 m², som begge ligg på dyrkbar jord (riving av eldre bygg).

Kummane er planlagt lagt på søndre del av tomta og spreiegrøft med overdekking like aust for eksisterende fritidsbustad. Grøfta vert så overdekt at arealet ikkje er haustbart etterpå, samanlagt vert derfor 40 m² overflatedyrka jord og 10 m² dyrkbar jord bygd ned ved bygging av avløpsanlegget. I tillegg om lag 15 m² dyrkbar jord til bygg.

Grunneigedomen ligg i område synt som landbruk-, natur- og friluftsføremål (LNF) med eksisterande spreidd fritidsbusetnad (kommunedelplan Geilo). Det er også omsynssone kulturminne. Planføresegnene for delområde SF7 slår fast:

«Bygg skal ikkje plasserast i konflikt med naturverninteresser, kulturminne, friluftsinnteresser, tradisjonell landbruksdrift eller spesielle landskapselement. Det inneber at det ikkje skal førast opp bygg nærare kulturminne enn 5 meter, i vilttrekk, nærare turstiar og løyper enn 15 meter, på snaufjellet, markerte høgdedrag, i våtmarksområde, på dyrka mark og stølsvoll.»

Arealet på 63/14 er i AR5 gardskart frå NIBIO (oppdatert 2021) kartlagt som dyrkbar jord og delvis overflatedyrka jord. Overflatedyrka jord vil seie at det er jamna i overflata så arealet kan haustast maskinelt. Det er truleg berre beiting av den dyrka jorda i dag, mest på landbrukseigedomen rundt.

Det er ein aktiv støl i nærleiken med mjølkeproduksjon og det er viktig å ta vare på kulturlandskapet i området jf. omsynssone på dette i kommunedelplan Geilo. Tiltaket er planlagt inntil eksisterande hytte, men ligg framleis inntil stølsvoll. Havsdalen er ei viktig stølsgrend med særlege kulturlandskapsverdiar.

Det har vore fleire utbyggingar av fritidsbustadar i stølsgrenda i Havsdalen siste åra, det er uheldig ut frå omsynet til jordvern, vern om kulturlandskap og ei av dei siste stølsgrendene i Hol kommune der det er ein støl med mjølkeproduksjon i dag.

Ut frå omsyn til jordvern, landbruksdrift i området og bevaring av kulturlandskapet i stølsområdet er ulempene større enn føremonene ved å gi dispensasjon. Dyrka jord har eigenverdi sjølv om den ikkje vert hausta i dag. Ei stadig nedbygging av dyrka jord er ikkje i samsvar med arealføremål, planføresegner og kommunen sitt mål om redusert nedbygging av dyrka jord.

Vurdering etter jordlova med vedtak etter § 9 vert etter ordinær saksgang gjort etter at dispensasjon er vurdert etter plan- og bygningslova, slik departementet har rådd kommunane til å gjere.

Saken ble sendt til Buskerud Fylkeskommune og Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus til uttale.

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus hadde følgende vurdering og konklusjon i sin uttale datert 11.06.24:

Vurdering

Deler av arealet som ønskes tatt i bruk til nytt avløpsanlegg består i dag av dyrka mark. Selv om arealet som ønskes tatt i bruk til anlegget er lite, vil vi vise til at jordvern og matproduksjon er overordnede samfunnsviktige interesser.

En oppdatert nasjonal jordvernstrategi ble vedtatt av Stortinget i 2023. Målet er nå at tapet av dyrket jord på landsbasis skal være under 2 000 dekar per år, og at bærekraftig matproduksjon skal øke.

Kommunen har i sin arealplanlegging et særlig ansvar for å følge opp nasjonal jordvernstrategi. Samtidig er det viktig å sikre forsvarlig rensing av avløpsvannet. Dersom det innvilges dispensasjon bør det gis vilkår om at omdisponeringen begrenses til et minimum og at anleggsarbeid som berører dyrket jord blir gjennomført slik at jordstruktur ikke blir forringet eller ødelagt, bl.a. som følge av jordpakking. Vi legger videre til grunn at eventuelle skader blir reparert, slik at den dyrkede jorda blir gjenetablert der dette er mulig med tilsvarende produksjonsevne.

Det aktuelle området utgjør et viktig landbruks- og kulturlandskapsområde hvor det er viktig at det utøves en streng dispensasjonspraksis for å ivareta disse verdiene.

Kommunen må også vurdere hensynet til vannmiljø og ta stilling til om det omsøkte avløpsanlegget med utslipp er den beste løsningen, særlig med hensyn til resipienten. Vi vil i den sammenheng vise til vannforskriften § 4 som fastsetter at tilstanden i overflatevann skal beskyttes mot forringelse, forbedres og gjenopprettes med sikte på at vannforekomstene skal ha minst god økologisk og god kjemisk tilstand.

Vi minner også om at dere kan sette vilkår for en eventuell dispensasjon for å oppnå fordeler som kan veie opp for eventuelle ulemper, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 første ledd.

Dere må gjøre en grundig vurdering av søknaden etter reglene i plan- og bygningsloven kapittel 19.

Vi viser til vår dispensasjonsveileder, Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2024 og til overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde.

Konklusjon

Vi viser til ovennevnte merknader og ber om at det etterstrebes løsninger som ivaretar hensynet til den dyrkede marka mest mulig. Vi forutsetter at kommunen vurderer alle relevante forhold i saken, og at de ulike interessene blir tilstrekkelig ivaretatt.

Vi ber om å få tilsendt vedtaket.

Buskerud Fylkeskommunen hadde følgende merknader til saken i uttale datert 09.07.24:

Plan og miljø

Vi viser til regional plan for areal og transport i Buskerud der det blir vektlagt å ta hensyn til naturen og kulturmiljøet, friluftslivet, landskapet og andre allmenne interesser. Deler av arealet som ønskes tatt i bruk til nytt avløpsanlegg består i dag av dyrka mark. For Fylkeskommunen er det viktig å redusere netto tap av viktige jordbruksverdier. Vår vurdering er at selv om arealet som ønskes å omdisponeres til bruk er lite, vil det ha konsekvenser for jordvern. Vi ber at kommunen gjør en vurdering av eventuell presedensvirkning av et eventuelt positivt vedtak, og hvordan dette kan virke inn på hensynet til landskaps-, kulturmiljø-, natur- og friluftslivsverdier.

Samferdsel

Tiltaket berører ikke fylkesvegnettet direkte eller medfører vesentlige endringer i trafikkforholdene på fylkesveg. Vi har ingen merknader.

Nyere tids kulturminner

Eiendommen ligger i en stølsgrend med kulturlandskapsverdier, og er i kommunedelplan for Geilo (vedtatt 24.06.2010) markert som et viktig kulturlandskapsområde. Kulturlandskapet er sårbart for endringer i eksisterende terreng, når det gjelder oppfylling, planering og uttak av masser. Det er viktig å opprettholde landskapets særpreg og kvaliteter ved at eventuelle terrenginngrep gjøres så skånsomt som mulig.

Forhold til overordnet plan

Gjeldende plan er Kommunedelplan for Geilo. Anlegget vil ligge i område avsatt til LNF-SF7. Her er det følgende bestemmelser for LNF-SF:

2. Landbruks-, natur- og friluftsområde

2.1 Område for spreidd fritidsbebyggelse, jf. PBL § 20-4, 2. ledd, bokstav b, c og d

Innanfor områda LNF-SF kan det gjevast løyve til utviding av noverande fritidsbygg.

2.1.1 Krav til omfang og lokalisering av fritidsbygg

Noverande fritidsbygg som er vist med byggpunkt innanfor LNF-SF 1 til LNF-SF 8 kan utvidast. Før det blir gjeve løyve til utviding av noverande fritidsbygg innanfor LNF-SF langs Rv 7, skal bygg som ligg nærare Rv 7 enn 110 meter dokumentere tilfredstillande støynivå utanfor rom med støyømfintleg bruk og at det er eller kan etablerast uteopphaldsareal med tilfredstillande støytilhøve, dvs dB 55 Lden. Tilsvarande gjeld ved utviding av eksisterande fritidsbygg langs Bergensbanen, der tilfredstillande støytilhøve er dB 58 Lden.

Bygg skal ikkje plasserast i konflikt med naturverninteresser, kulturminne, friluftssinteresser, tradisjonell landbruksdrift eller spesielle landskapselement. Det inneber at det ikkje skal førast opp bygg nærare kulturminne enn 5 meter, i vilttrekk, nærare turstiar og løyper enn 15 meter, på snauffjellet, markerte høgdedrag, i våtmarksområde, på dyrka mark og stølsvoll. Det må dokumenterast eigna drikkevasskjelde og ligge føre løyve for utslepp etter forureiningslova.

Dessuten ligger eiendommen i viktig kulturlandskapsområde i Kommunedelplan for Geilo. Område har ingen bestemmelser, men følgende retningslinje:

Kulturlandskapet

Kulturlandskapet er ein viktig ressurs som skal vidareutviklast. Stølane og vollane si plassering i landskapet utgjer ein viktig del av kulturlandskapet og skal takast omsyn til ved utbygging. Dette må særskilt takast omsyn til ved innfylling og fortetting i stølsområda. Ved ombygging av stølsbygg skal det takast omsyn til opphavleg byggestil. På plankartet er det markert tre områder som har eit einheitleg og særeige kulturlandskap (Lien, del av Ustedalen og del av Havsdalen). Kulturlandskapet sin karakter bør vektleggjast høgt ved plassering og utforming av bygg og anlegg i områda.

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 ikke skog. 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. Tiltaket påvirker ikke naturmangfold i nevneverdig grad, jf. naturmangfoldloven § 8. Det foretas derfor ingen vurdering av §§ 9 til 12.

Forurensning:

Resipienten for rensset avløpsvann er grunnvann og så en bekk (ca. 150 m avstand) som ikke er registrert i vann-nett, men som er tilløp til bekken Vesleåne 012-1918-R (ca. 250 m avstand).

Vesleåne har god økologisk tilstand. Den er i liten grad påvirket av snøproduksjon i området og følgende erosjon ved snøsmelting og i middels grad påvirket av diffus avrenning fra hytter. Tiltak her er utbedring av separate avløpsanlegg.

Dagens anlegget er veldig gammel og oppfyller ikke dagens krav til utforming og renseeffekt.

Bygging av nytt infiltrasjonsanlegg/rehabilitering av eksisterende anlegg vil bedre renseeffekten og bidra til mindre forurensning og heller bidra positiv til ivaretagelse av god økologisk tilstand av resipienten. Med bakgrunn i grunnforholdene, anleggets forventet rensegrad og lang avstand til resipient, forventes det at avløpsvannet vil være tilnærmet fullrenset før det når resipienten.

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 renset i tråd med rensekravene i forurensningsforskriftens kapittel 12 og 13. Det nye/oppgraderte anlegg vil oppfylle disse rensekravene.

Området er spredt bebygd og ligger utenfor tettbebyggelse Geilo. Det ligger også utenfor rensedistrikt for Geilo og det er ingen planer om bygging av kommunalt ledningsnett i området. Det er heller ikke noe annet privat anlegg i området som er dimensjonert for å ta imot avløpsvann fra hytta.

Ut fra forurensningsmessige hensyn vil det være svært positiv å bygge nytt avløpsanlegg som erstatning av dagens anlegg.

Økonomiske konsekvenser

Ingen kjente for kommunen

Vurdering

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 LNF-SF-område er at det brukes til landbruk, natur og friluftsliv. Utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse er tillatt dersom diverse vilkår er oppfylt. Det skal bl.a. ikke bygges på stølsvoll eller dyrket mark eller være i konflikt med tradisjonell landbruksdrift. Hele eiendommen er registrert som dyrkbar jord og deler av anlegget vil ligge på overflatedyrket jord.

Når det gjelder friluftsliv så kommer det nye anlegget ikke i konflikt med stier og løyper. Anlegget vil ligge i nær tilknytning til eksisterende bebyggelse på eiendommen. Anlegget vil være nedgravd og det kan derfor ikke ses at bygging av avløpsanlegg vil øke privatisering. Allmennhetens muligheter for opphold, resting etc. vil ikke bli berørt.

Når det gjelder natur- og kulturmiljø og landskap så ligger eiendommen i Kommuneplanens arealdel innenfor viktig kulturlandskapsområde hvor kulturlandskapets karakter bør vektlegges høgt ved plassering og utforming av bygg og anlegg i området.

Det er ikke registrert kulturminner eller verdifulle og utvalgte kulturlandskap, men området er et stølsgrend med særlige kulturlandskapsverdier og aktiv stølsdrift.

Eiendommen ligger utenfor Sausgardgjerda (BN00012647) som er en viktig naturbeitemark med et sammensatt kulturlandskap med briskekjerr, åpne ugjødslete beiter for storfe og sau og inngjerdete voller. Det er flere støler i drift i området og god hevd på flater mellom briskekjerrene.

Kommunens landbruksrådgiver påpeker i sin uttale at det er en aktiv støl med melkeproduksjon i nærheten og at det er viktig å ta vare på stølsgrend Havsdalen med sine særlige kulturlandskapsverdier. Selv om anlegget plasseres nært eksisterende hyttebebyggelse, så vil den likevel ligge inntil en stølsvoll.

Som Fylkeskommunen påpeker er kulturlandskapet sårbart for endringer i eksisterende terreng, når det gjelder oppfylling, planering og uttak av masser. Det er viktig å opprettholde landskapets særpreg og kvaliteter ved at eventuelle terrenginngrep gjøres så skånsomt som mulig. Det omsøkte anlegget vil være nedgravd. Det skal ikke bygges som jordhauganlegg (med oppfylte masser under infiltrasjonsbassenget), men likevel så grunt som mulig. Det vil dermed bli fylt masser over anlegget som kan være noe høyere enn dagens terrengnivå. Terrenget skal bli planert med en naturlig arrondering og tilsådd. Dette vil selvfølgelig forandre landskapet i noen, men ikke i vesentlig grad. Med å stille vilkår rundt terrenginngrep vil hensynet til kulturlandskapets karakter ivaretas.

Det nye anlegget vil bidra positivt til å oppnå miljømålene for resipienten og vil heller ikke ha negative konsekvenser for naturmangfoldet (se vurdering under «miljøkonsekvenser»).

Landbrukshensyn blir tydelig berørt. Anlegget vil ligge delvis på overflatedyrket og delvis på dyrkbar mark og er avhengig av godkjenning av omdisponering etter jordloven. Anleggets plassering må ta hensyn til grunnforhold og er plassert i nær tilknytning til bebyggelse på eiendommen, men siden det vil ligge forholdsvis høyt i jordprofilen, vil det ikke kunne maskinhøstes på infiltrasjonsarealet eller der kummene skal ligge. Arealet kan fortsatt brukes til beite.

Både Fylkeskommunen og Statsforvalteren påpeker i sine uttaler at det er viktig å redusere tap av dyrket jord. Selv om begge vurderer at det snakk om lite areal, påpekes det mulig presedensvirkning og det vises til nasjonale føringer som kommunen har ansvar å følge opp. Hol kommune har selv vedtatt i Kommuneplanens samfunnsdel 2018-2030 at den vil følge Statens målsetting å halvere bortfallet av dyrket eller dyrkbar mark. I sin langsiktig arealstrategi sier samfunnsdelen om jordvern at Hol kommune vil hå ha som hovedprinsipp å være restriktiv å tillate nedbygging av dyrket mark.

Kommunens landbruksavdeling er i sin uttale veldig negativ til dispensasjon for bygging av et nytt infiltrasjonsanlegg. Det har vært flere utbygginger av fritidsboliger i stølsgrenden Havsdalen de siste årene som har vært uheldig med hensyn til jordvern i en av de siste stølsgrendene med melkeproduksjon i Hol kommune. Ut fra hensyn til jordvern, landbruksdrift i området og bevaring av kulturmiljø vil tiltaket være negativ. Selv om området ikke blir høstet i dag, så har dyrket jord en egenverdi.

Det er klart at landbruksformålet blir tilsidesatt. Spørsmålet er om det blir vesentlig tilsidesatt. Arealet som skal omdisponeres er forholdsvis liten og det kan settes vilkår som begrenser nødvendig omdisponering til et minimum. Dette kan være at anleggsarbeid som berører dyrket jord blir gjennomført slik at jordstruktur ikke blir forringet eller ødelagt, bl.a. som følge av jordpakking, at skader blir reparert, at det tas vare på toppmassene, så at disse havner øverst ved

igjenfylling av grøftene, at anlegget skal tilsås på best mulig måte og at det eksisterende anlegg (kummene og infiltrasjon nordvest for hytta og kummen øst på hytta som ligger på overflatedyrket jord på naboeiendommen) blir fjernet.

Samtidig er vern av dyrket og dyrkbar jord både av overordnet samfunnsviktige interesse og også forankret lokal gjennom Kommuneplanens samfunnsdel. Det har vært en negativ utvikling som har ført til tap av dyrket og dyrkbar jord i området.

Fordeler og ulemper

Som det kommer fram under vurdering av miljøkonsekvenser og tilsidesettelse av formålet, så vil tiltaket ikke ha noen vesentlige ulemper i forhold til naturmangfold eller allmennhetens bruk av området (friluftsliv).

Bygging av nytt avløpsanlegg vil være svært positiv i for resipienten. Dette står nærmere vurdert under punkt «Miljøkonsekvenser, forurensning». Bygging av nytt avløpsanlegg vil være i tråd med både lokale og sentrale føringer.

Samtidig vil en dispensasjon ha tydelige ulemper for landbruket særlig i forhold til bevaring av dyrket jord. Selv om det er forsøkt å begrense bruken av dyrket jord med å legge anlegget nær eksisterende bebyggelse og det kan settes vilkår som begrenser skaden for landbruket i noen grad, så vil det fortsatt ta opp arealet og en omdisponering etter jordloven er nødvendig. Det er snak om relativ lite areal, men anlegget vil ligge delvis på overflatedyrket jord.

Overflatedyrket jord kan høstes maskinell og ha en egenverdi i seg selv, selv om det i dette tilfellet sannsynlig kun blir brukt som beite. Med hensyn til grunnforholdene i området, ligger infiltrasjonsanlegget forholdsvis høyd i jordprofilen og det kan ikke brukes maskinhøsting på infiltrasjonsarealet eller der kummene skal ligge.

Det har vært en negativ utvikling med utbygging i området som har ført til tap av dyrket eller dyrkbar jord.

Samlet vurdering

Det er to store interessekonflikter som må avveies i saken. Mens tiltaket vil være positivt i forhold til vannmiljø og i tråd med lokale og sentrale føringer i dette området, vil det være negativ med nedbygging av dyrket og dyrkbar jord og i strid med lokale og sentrale føringer i dette området.

Det er klart at landbruksformålet innenfor landbruks-, natur- og friluftsområde for spredt fritidsbebyggelse blir tilsidesatt. Spørsmålet er om det blir vesentlig tilsidesatt.

Arealet som skal omdisponeres er forholdsvis liten og det kan settes vilkår som begrenser nødvendig omdisponering til et minimum. Krav om fjerning av det eksisterende anlegg vil føre til tilbakeføring av noe areal til dyrket og dyrkbar jord. Men siden det nye anlegg vil være større enn dagens anlegg vil en dispensasjon likevel føre til nettotap av dyrket og dyrkbar jord.

Fordelen med å innvilge dispensasjon fra LNF-SF-formålet for å bygge et nytt infiltrasjonsanlegg i tråd med dagens krav, vil være den positive effekten for vannmiljøet av resipienten.

Samtidig vil en dispensasjon ha tydelige ulemper for landbruket særlig i forhold til jordvern. Selv om det er forsøkt å begrense bruken av dyrket og dyrkbar jord med å legge anlegget nær eksisterende bebyggelse og det kan settes vilkår som begrenser skaden for landbruket i noen grad, så vil det fortsatt ta opp viktig landbruksareal.

Fylkeskommunen ber kommunen å vurdere en eventuell presensvirkning for et positiv vedtak. En slik kan vurdering kan ikke foretas i forhold til om hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt og om fordelene ved dispensasjonen er klart større enn ulempene, men det kan vektlegges i «kan»-vurderingen dersom formålet bak bestemmelsen ikke er vesentlig tilsidesatt og fordelene med dispensasjon er klart større enn ulempene. Kommunen er i en slik tilfelle ikke bundet å gi en dispensasjon, men **kan** gi dispensasjon etter kommunens

fritt skjønn, jf. § 19-1 første ledd pbl (forutsatt at det for eksempel ikke foreligger usaklig forskjellsbehandling).

Til en viss grad har lignende saker i området allerede skapt presedens. Det vises her for eksempel til behandling av sak 69/23 i Utvalg for plan og utvikling den 09.11.23 hvor det ble godkjent rehabilitering av avløpsanlegg på fulldyrket jord.

Også denne saken vil skape presedens og føye seg inn i rekken med dispensasjoner i dette området som har bidratt til en bit-for-bit-utbygging av dyrket eller dyrkbar mark i Havsdalen.

Avslag er i samsvar med Kommuneplanens samfunnsdel 2018-2030 når det gjelder langsiktig arealstrategi som sier om jordvern at Hol kommune vil følge Statens målsetting å halvere bortfallet av dyrket eller dyrkbar mark opp med å ha som hovedprinsipp å være restriktiv å tillate nedbygging av dyrket mark.

Godkjenning er i samsvar med Kommuneplanens samfunnsdel 2018-2030 når det gjelder målet om ivaretagelse natur, miljø og landskap, som grunnlag for bolyst og trivsel, rekreasjon, næring og arbeid. Her er en av strategiene redusering og forebygging av lokal forurensning.

Saken legges fram med to alternative innstillinger.

Jordvernhensyn må veies opp mot forurensningshensyn. Det gjøres oppmerksomt på at dersom det fattes et positivt vedtak, så må saken behandles etter jordloven før administrativ vedtak om utslipps- og byggetillatelse kan fattes.

Alternativ 1:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges det dispensasjon fra LNF-SF-formålet i Kommunedelplan for Geilo. Det kan bygges nytt avløpsanlegg på gnr. 63 bnr. 14 som erstatning for det gamle anlegget.

Med bakgrunn i anleggets størrelse og nær plassering til eksisterende bebyggelse anses hensyn med LNF-SF-formålet ikke som ikke vesentlig tilsidesatt.

Fordelene med forbedring av vannmiljø av resipienten, anses som større enn ulempen med nedbygging av dyrket og dyrkbar jord.

Det stilles følgende vilkår for dispensasjonene etter plan- og bygningsloven som skal innarbeides i utslipps- og igangsettingstillatelse:

- Terrenginngrep gjøres så skånsomt som mulig. Anleggsarbeid som berører dyrket jord blir gjennomført slik at jordstruktur ikke blir forringet eller ødelagt, bl.a. som følge av jordpakking. Eventuelle skader skal repareres, slik at den dyrkede jorda blir gjenetablert der dette er mulig med tilsvarende produksjonsevne. Det skal tas vare på toppmassene, så at disse havner øverst ved igjenfylling av grøftene. Anlegget skal tilsås på best mulig måte.
- Det eksisterende anlegg fjernes. Området skal behandles slik at det kan dyrkes.
- Dersom offentlig eller privat avløpsledning skulle komme i nærheten av eiendommen, må eiendommen kobles til denne. Avløpsanlegget skal da fjernes og arealet skal opparbeides som jordbruksareal.

Søknad om utslipps- og byggetillatelse behandles delegert etter at omdisponering etter jordloven er behandlet.

Alternativ 2:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 avslås det dispensasjon fra LNF-SF-formålet i Kommunedelplan for Geilo for bygging av nytt avløpsanlegg på gnr. 63 bnr. 14 som erstatning for det gamle anlegget.

Hensyn med LNF-SF-formålet anses som vesentlig tilsidesatt siden det nye anlegget vil føre til nedbygging av dyrket og dyrkbar jord.

Ulempen tiltaket ville medføre i forhold til nedbygging av dyrket og dyrkbar jord anses som større enn fordelene dette ville medføre i forhold til forbedret vannmiljø.