

Dato: 22.12.2006  
Referanse: 20495/2006  
Arkiv: L13  
Vår saksbehandler: Erik Johan Hildrum

### Reguleringsendring for Gnolla 2 - 1. gangs behandling

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Formannskapet	

#### Saksdokumenter vedlagt:

Vedlegg:

- 1 Rammeplan for hytteområdet Gnolla 2 i Flendalen
- 2 Reguleringsbestemmelser for Gnolla 2, vedtatt 18.09.2003
- 3 Nedfotografert bebyggelsesplan for Gnolla 2

#### Øvrige saksdokumenter:

#### Rådmannens innstilling:

Forslag til nye reguleringsbestemmelser (se nedenfor) vedtas utlagt til offentlig ettersyn og sendes på høring i henhold til plan- og bygningslovens § 27 – 1, pkt 2.

Dagens § 2.8 erstattes av ny bestemmelse § 2.8 :

*Innlegging av vann i hyttene er tillatt.*

Forslag til ny bestemmelse § 2.9:

*Krav til avløpsløsninger*

*Hver enkelt tomt skal vurderes av sakkyndige for å finne frem til den renseløsningen som passer best i hvert enkelt tilfelle, og for å unngå ukontrollert utslipp av det rensede vannet. I tvilstilfeller skal tett tankløsningen velges.*

*Følgende løsninger kan godkjennes:*

1. *Toalettløsninger:*
  - a) *Avløpsfritt, biologisk toalett.*
  - b) *Komposteringsavskiller, vannsparende toalett eller vakuumptoalett i kombinasjon med tett tank. Minste tillatte tankstørrelse er 4 m<sup>3</sup>.*
2. *Gråvannsløsninger:*
  - a) *Tett tank, minimum 7 m<sup>3</sup>.*
  - b) *Lecabasert kompaktanlegg med etterpolering i dryppslangeanlegg. For at denne løsningen skal godkjennes må løsmassetykkelsen over fjell eller grunnvann være minst 20 cm der dryppslangene legges. Det skal brukes minst 2 x 30 m dryppslanger i hvert anlegg. I tillegg skal dette skal kombineres med et UV-anlegg for desinfeksjon før vannet føres ut i dryppslangene.*
  - c) *Blokkianlegg med etterpolering i dryppslangeanlegg. Samme regler skal gjelde for dryppslangeanlegget som beskrevet under pkt 2 b. I tillegg skal dette skal kombineres med et UV-anlegg for desinfeksjon før vannet føres ut i dryppslangene.*

TRYSIL KOMMUNE

Kristian Trengereid  
rådmann

## Bakgrunn

Trysil kommune har på bakgrunn av en henvendelse fra Arkitektbua på vegne av Flendalen Sameieskog ANS datert 01.07.2004, samt møte den 04.10.2006, startet arbeidet med en reguleringsendring for bebyggelsesplanen for hyttefeltet Gnolla 2, (i kommuneplanen benevnt HB8656) vedtatt den 18.09.2003.

Flendalen Sameieskog ANS søker om at reguleringsbestemmelsene for Gnolla 2 endres slik at det vil være tillatt med innlegging av vann og avløp i alle hyttene innenfor planområdet.

Trysil kommune har tidligere vedtatt endring av reguleringsbestemmelsene ved delegert utvalg i sak 06/121. I ettertid viser det seg at en slik sak ikke skal behandles administrativt, og det var bestemmelser om saksbehandling i plan- og bygningsloven som ikke var blitt fulgt i dette tilfellet. På bakgrunn av dette har kommunen ønsket å rydde opp i saken ved å behandle saken etter de bestemmelser som gjelder for endring av en bebyggelsesplan.

Hyttefeltet ble opprinnelig regulert med sentralt plasserte vannposter, og ikke tillatelse til innlegging av vann. I ettertid har det vist seg at markedet for hytter uten innlagt vann er dårlig, og Flendalen sameieskog ønsker derfor å endre planen slik at en kan få mer attraktive hyttetomter å selge.

Det vil ikke bli gjort endringer på plankartet.

Oppstart av planarbeidet ble varslet i avisene den 12.10.2006, med frist for å komme med merknader den 08.11.2006, og er sendt grunneiere og følgende offentlige instanser m.fl. til uttalelse:

	<i>Svarbrev datert:</i>	<i>Merknad nr.:</i>
Hedmark fylkeskommune	31.10.2006	1
Fylkesmannen i Hedmark	06.11.2006	2

### **Merknad 1, Hedmark fylkeskommune, datert 31.10.06**

Fylkesdirektøren forutsetter at det er snakk om fellestløsninger med tilknytningsmuligheter for de som ønsker innlagt vann. Framføring av vannledning må skje mest mulig skånsomt, primært i tilknytning til vegtraseene. Plassering av evt. pumpehus, magasin oa. må vurderes nøye ut fra de naturgitte forholdene og plasseres slik at de er til minst mulig sjenanse.

Det framgår ikke av sakspapirene om innlegging av vann også innebærer muligheter for vannklosett. Fylkesdirektøren forutsetter imidlertid at det samtidig legges til rette for avløp fra hyttene av et eller annet slag. Uansett må reguleringsendringen vise et komplett vann- og avløpsnett dimensjonert for de muligheter det åpnes for. Gravearbeidene i tilknytning til hovedledningene må samordnes.

Det ble foretatt arkeologisk registrering av området når dette ble regulert i 2002. Det opplyses imidlertid om at følgende tekst må tas inn i reguleringsbestemmelsene: *"Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes samferdsel, miljø og plan v/ kulturvernseksjonen, Hedmarks fylkeskommune, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd."*

### **Kommentar:**

For hyttefeltet Gnolla 2 er det laget en felles vannkilde som er plassert et stykke ovenfor de øverste hyttetomtene i feltet, slik at en skulle være sikker på å unngå evt. forurensning av vannkilden. Det er planer om å koble sammen de to vannanleggene til Gnolla 2 og Gnolla 1, slik at alle hyttene i området får vann fra samme kilde.

Vannledningene ble lagt ned samtidig med at de nye adkomstvegene i hyttefeltet ble anlagt. Eventuell graving av nye felles avløpsledninger vil medfører store inngrep, siden de evt. nå vil komme i etterkant av de gjennomførte gravearbeidene i forbindelse med vegbygging og legging av vannledninger. I

utgangspunktet skulle det kun være vannposter i dette hyttefeltet, men det viser seg at nye hytteeiere ønsker innlagt vann.

Tilsvarende tekst om evt. automatisk fredete kulturminner ligger allerede inne i eksisterende bestemmelser. Det gjøres derfor ingen endringer på dette.

## **Merknad 2, Fylkesmannen i Hedmark, datert 06.11.06**

Fylkesmannen forutsetter at løsning for vannforsyning og avløp blir utredet. Det må legges opp til løsninger som er miljømessig forsvarlige, og dette må sikres gjennom reguleringsbestemmelsene.

### **Kommentar:**

På vegne av Flendalen Sameieskog ANS har Tiliattech AS utarbeidet en rammeplan for hytteområdet Gnolla 2 i Flendalen, datert 08.12.2006. Denne rapporten viser hvilke løsninger som er anbefalt i dette området. Nye reguleringsbestemmelser tar i stor grad høyde for de anbefalingene som rapporten gir.

### **Vurdering**

#### Sårbarhet

Bakgrunnen for at området er sårbart er at området har liten løsmassetykkelse. Løsmassene har god bindingskapasitet, men evnen til å transportere vann er liten. Dette, sammen med det at morenen er sterkt komprimert med lavt porevolum, medfører at faren øker for at forurenset vann renner av på overflaten i stedet for å infiltrere.

I rammeplanen er det følgende anbefaling;

*Samlet sett vurderes området som sårbart med hensyn til overflateforurensning. Dette tilsier at detaljerte undersøkelser må gjøres i hvert enkelt tilfelle der infiltrasjon av forurenset vann kan være aktuelt.*

#### Fellesanlegg

Trysil kommune ønsket at den utarbeidede rammeplanen skulle si noe om mulighetene for ulike former for fellesanlegg. I tillegg var det ønskelig at rapporten skulle peke på hvilke løsninger som kunne være aktuelle dersom det viste seg at det var vanskelig å få til gode fellesløsninger.

I rammeplanen er det konkludert med at det ikke vil være mulig å plassere et felles naturbasert renseanlegg i eller i tilknytning til hyttefeltet. I tillegg er det påpekt at avløpet må føres flere kilometer mot sør for å finne løsmasser som har en kvalitet som muliggjør bygging av et felles infiltrasjonsanlegg. Konsulenten har ikke utredet dette alternativet nærmere, da det er pekt på at et så lite felt som Gnolla 2 ikke kan bære kostnadene med de lange overføringsledningene og investeringene i renseanlegget.

I rammeplanen er det konkludert som følger: *Det kan derfor fastslås at det ikke finnes arealer i hyttefeltets nærområder som har en slik kvalitet at de kan brukes til felles, naturbasert renseanlegg. Hyttefeltet må derfor avkloakkes mot et felles, konvensjonelt renseanlegg eller mot separatanlegg for hver enkelt hytte eller grupper av hytter.*

I rammeplanen er det videre drøftet muligheten for å etablere ulike typer fellesanlegg i området, med følgende konklusjon: *Fellesløsninger basert på konvensjonell renseteknologi eller konstruerte Lecafilte er mulig for Gnolla 2, men løsningene er ressurskrevende og lite miljøvennlig. Det frarådes derfor å bygge denne type løsninger i området. Hvis konvensjonell renseteknologi ønskes brukt for å få full sanitær standard på hyttene bør avkloakkingen skje mot fellesanlegg lenger sør. Alternativet er ikke utredet kostnadmessig. Prisen vil sannsynligvis bli meget høy.*

#### Separatløsninger

I rammeplanen er det beskrevet flere typer toalettløsninger som kan kombineres med ulike typer gråvannsanlegg.

Toalettløsninger som bruker vann, skal kombineres med tett tank. Det er ikke gode nok muligheter for infiltrasjon i området til at det såkalte svartvannet som kommer fra et toalett, skal kunne infiltreres i grunnen. Det vil derfor bli krevd tank for dette avløpsvannet på minimum 4 m<sup>3</sup>.

For gråvannet er det tre ulike muligheter, det er tett tank, lecabasert kompaktanlegg med etterpolering i dryppslangeanlegg, eller blokkianlegg med etterpolering i dryppslangeanlegg. De to siste anleggene skal kombineres med UV-anlegg, slik at det vannet som går ut i dryppslangeanlegget vil være fritt for smittsomme bakterier.

### **Drøfting:**

I utgangspunktet ønsker Trysil kommune felles anlegg i nye hytteområder. Hovedgrunnen til dette er at det er lettere å drifte et stort anlegg, enn å holde mange små enkeltanlegg i god stand over lengre tid. I større fellesanlegg vil det også være lettere å få til gode kontrollrutiner. Som det framgår av rapporten er det med det utgangspunktet en har i Gnolla 2, vanskelig å få til et godt fungerende fellesanlegg uten at dette vil bli uforholdsmessig kostnadskrevenende. Noe av årsaken til dette er blant annet at gravearbeidene i området i stor grad er gjennomført ved at både veger og hovedvannledningen er kommet på plass allerede. Graving av nye grøfter til et felles avløpsanlegg ville dermed bli kostbart, samtidig som dette kanskje og ville ødelegge mer av den opprinnelige naturen i området.

Kommunen gikk inn for at det ble utarbeidet en rapport for å se på hvilke løsninger som kunne aksepteres i området. Bakgrunn for dette var at en var usikker på om mange separate anlegg i hyttefeltet kunne føre til forurensning i området dersom en ikke tok tilstrekkelige forholdsregler. Rapporten har vist at det er flere typer anlegg en ikke kan akseptere brukt i dette området, men at det er flere andre typer anlegg som er fullt ut akseptable. Se den vedlagte rammeplanen for ytterligere beskrivelse av disse anleggstypene. Som det går fram av rapporten kan det for enkelte tomter vise seg at det kun vil være løsninger med tett tank som kan anbefales. For andre tomter vil kompaktanlegg kombinert med dryppslangeanlegg gi tilfredstillende resultater. Kommunen vil i tillegg kreve at de løsningene som skal kombineres med dryppslangeanlegg også skal ha et UV-anlegg som desinfiserer gråvannet før det slippes ut. På den måten vil en være helt sikker på at en unngår at infisert vann slippes ut rundt omkring i hyttefeltet.

I tillegg anbefales det i rapporten at *Flendalen Sameieskog ANS inngår avtale med septiktømmer om årlig kontroll av anleggene i forbindelse med tømning av slamavskillere og tette tanker.*

### **På bakgrunn av dette er det laget følgende forslag til nye bestemmelser;**

Dagens § 2.8 erstattes av ny bestemmelse § 2.8 :  
*Innlegging av vann i hyttene er tillatt.*

Forslag til ny bestemmelse § 2.9:

*Krav til avløpsløsninger*

*Hver enkelt tomt skal vurderes av sakkyndige for å finne frem til den renseløsningen som passer best i hvert enkelt tilfelle, og for å unngå ukontrollert utslipp av det rensede vannet. I tvilstilfeller skal tett tank-løsningen velges.*

*Følgende løsninger kan godkjennes:*

#### *3. Toalettløsninger:*

*c) Avløpsfritt, biologisk toalett.*

*d) Komposteringsavskillere, vannsparende toalett eller vakuumpolett i kombinasjon med tett tank. Minste tillatte tankstørrelse er 4 m<sup>3</sup>.*

#### *4. Gråvannsløsninger:*

*d) Tett tank, minimum 7 m<sup>3</sup>.*

*e) Lecabasert kompaktanlegg med etterpolering i dryppslangeanlegg. For at denne løsningen skal godkjennes må løsmassetykkelsen over fjell eller grunnvann være minst 20 cm der dryppslangene legges. Det skal brukes minst 2 x 30 m dryppslanger i hvert anlegg. I tillegg*

*skal dette skal kombineres med et UV-anlegg for desinfeksjon før vannet føres ut i dryppslangene.*

- f) Blokkanlegg med etterpolering i dryppslangeanlegg. Samme regler skal gjelde for dryppslangeanlegget som beskrevet under pkt 2 b. I tillegg skal dette skal kombineres med et UV-anlegg for desinfeksjon før vannet føres ut i dryppslangene.*

## **Konklusjon**

På bakgrunn av vurderingene gitt ovenfor anbefaler rådmannen at forslag til nye reguleringsbestemmelser for bebyggelsesplanen for Gnolla 2 legges ut til offentlig ettersyn.