



## Møteinnkalling

---

**Utvalg:** UTVALG FOR UTVIKLING  
**Møtested:** Rømskog kommunehus  
**Møtedato:** 27.02.2014  
**Tidspunkt:** 19:00

---

Forfall meldes på tlf til , som sørger for innkalling av varamenn. Varamenn møter kun ved spesiell innkalling.

<b>Saksnr.</b>	<b>Arkivsaksnr.</b>
	<b>Innhold</b>

---

PS 2/14	13/381 <b>FORSKRIFT OM TVUNGEN TØMMING AV SLAM FRA PRIVATE AVLØPSANLEGG RØMSKOG KOMMUNE</b>
PS 3/14	14/53 <b>SØKNAD OM DELING OG REKVISISJON OM OPPMÅLINGSFORRETNING GNR.67 BNR.13</b>



## **FORSKRIFT OM TVUNGEN TØMMING AV SLAM FRA PRIVATE AVLØPSANLEGG RØMSKOG KOMMUNE**

---

<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
2/14	Utvalg for Utvikling	27.02.2014
/	Kommunestyret	

---

### **Rådmannens forslag til innstilling:**

Vedlagte forslag til "Lokal forskrift om tvungen tømning av slam fra private avløpsanlegg i Rømskog kommune" vedtas med endring i ordlyd for:

§ 10 Saksbehandlingsgebyr etter Forurensningsloven: Dersom kommunens saksbehandling knyttet til kontroll og/eller pålegg om utbedring krever vesentlig større arbeidsinnsats enn det som ligger til grunn for alminnelig tømmegebyr, kreves det saksbehandlingsgebyr, jf. forurensningsloven § 52 a.

Vedrørende setningen om tetthetskontroll i § 7 blir vedtaket som følger:

§7 tetthetskontroll (tette oppsamlingstanker) skal utføres ved mistanke om lekkasje.

Dokumentasjon skal sendes kommunen.

### **Nye opplysninger i saken:**

Kommunen vedtok i Utvalg for utvikling 14.11.2013 å sende forslag til "Lokal forskrift om tømning av slam fra private avløpsanlegg i Rømskog kommune" ut på offentlig høring i 4 uker, i henhold til Forvaltningsloven § 37. Det kom ingen kommentarer, utover en henvendelse på epost fra Fylkesmannen i Østfold til saksbehandler etter at fristen var gått ut vedrørende riktig hjemmel for bruk av saksbehandlingsgebyr i § 10. Denne er rettet opp og er endret i opprinnelig forslag til vedtak.

Administrasjonen velger å fjerne at tette oppsamlingstanker skal tetthetskontrolleres hvert 5. år, og heller endre dette til at det skal foretas tetthetskontroll ved mistanke om lekkasje. Dette både fordi det vil være vanskelig å følge opp alle kontrollene, og fordi det ved nærmere undersøkelse viser seg at det er noe begrenset tilgang på kvalifiserte foretak som driver med denne type testing. Men det finnes foretak som gjør dette.

### **Sakens fakta:**

Kommunen skal i henhold til Forurensningsloven § 26 sørge for tømning av slam fra slamavskillere. Gjennom Forurensningsloven § 30 har kommunen hjemmel til å lage lokal forskrift for slamtømming.

Forskriftsforslaget gjelder for alle eiendommer som ikke er tilknyttet kommunalt avløpsnett og som har utslipp av avløpsvann til tett tank, grunn eller vassdrag. Den omfatter bolighus, fritidsbebyggelse, næringsvirksomhet og lignende virksomhet. Ved å lage en mer detaljert, ny lokal forskrift, vil det bli enklere å følge opp brudd og overtramp, samt sikre lik behandling.

*Lokal forskrift for tvungen tømning av slam fra private avløpsanlegg* har som formål å sikre en miljøkvalitet ved private avløpsanlegg slik at forurensning ikke fører til helseskade, går ut over trivsel eller skader naturens evne til produksjon og selvfornyelse. Det vil bli økt fokus på drift og vedlikehold, og kommunen tar en mer aktiv rolle i samarbeid med anleggseier og renovatør. Eksempler på dette kan være tømmefrekvens og behovsprøvd tømning. Kontroll med antall tømminger er et godt verktøy for å finne ut om et anlegg behøver vedlikehold, eller bestemme at en eiendom skal ha hyppigere enn årlig tømning(tømmefrekvens).

Kommunen vil kunne vedta behovsprøvd tømning, (færre enn årlig) f.eks. for minirensanlegg for enkelteiendommer, dersom dette er dokumentert nødvendig for at renskrav skal oppnås.

Det vil også være lettere for kommunen som forurensningsmyndighet å håndtere overtramp og brudd på forurensningsloven når en har en lokal forskrift som er mer konkret i bestemmelsene.

Det er definert bomtur og ekstratur for på sikt å gi muligheten til et differensiert gebyrregulativ i forhold til praktiske problemer ved tømning. Gebyr for tjenesten skal dekke de faktiske kostnadene.

Tømmerutine er et verktøy for å redusere muligheten for at anlegg skal forurense utilsiktet. Kommunen tar mer ansvar for at anlegg følges opp i samsvar med formål om vern av vann og vassdrag. Ordningen skal være økonomisk fordelaktig for alle parter ved at anleggseier betaler etter fremforhandlet gebyrregulativ, slamrenovatør har mer forutsigbarhet i planlegging av sine ruter og kommunen forenkler kontroll og fakturering.

Bioforsk har anbefalt at tetthetskontroll innføres for å unngå misbruk av tette tanker. Ordningen vil fjerne muligheten for økonomisk gevinst ved for eksempel å slå hull i tanken for å redusere antall tømminger. Samtidig vil en slik kontroll medføre økt fokus på anleggseiers plikt til å unngå forurensning og være en rutinemessig informasjonskanal for opplysning og dialog.

De fleste Indre Østfold kommunene har allerede vedtatt egne lokale forskrifter for tømning av slam.

### **Vurdering:**

Det har i stor grad vært forurensningsloven og forurensningsforskriftens bestemmelser som har vært benyttet der hvor det har vært iverksatt tiltak grunnet overtramp som følge av forurensning av slam. Dette vil kunne medføre brev med henvisning til mange paragrafer i sentrale lover og forskrifter, noe som ofte kan være vanskelig å forstå.

Tvungen kommunal tømmeordning for slam har, etter at den ble innført, ikke fungert optimalt med tanke på sikker drift og for å unngå forurensning fra spredt avløpsanlegg. Mye har skjedd i løpet av de 20 årene både med hensyn på nasjonale og lokale forskrifter etter forurensningsloven. Nye anleggstyper er kommet på markedet og påfølgende nye krav til drift og vedlikehold. Det er derfor viktig at en ny forskrift ivaretar økt fokus på drift og vedlikehold i samsvar med Rømskog kommunes målsetting om opprydding og sanering av

avløpsanlegg i spredt bebyggelse.

Kommunen legger opp til en minimumstømming der anleggseier har ansvar for selv å bestille nødvendig tømminger utover dette. Erfaringen med denne ordningen er at man får en situasjon der et betydelig antall anlegg forurensrer nærmiljøet. Svært ofte handler dette om en anleggseier som både bevisst og ubevisst forsømmer sin plikt til å unngå forurensning. I en del tilfeller skjer overtramp som følge av muligheten for å spare driftskostnader/tømmekostnader.

**Konklusjon:**

Administrasjonen fremlegger forslag til Lokal forskrift om tvungen tømming av slam fra private avløpsanlegg, Rømskog kommune, til vedtak. Forskriften kunngjøres på lovdata etter endelig vedtak i kommunen.

**Vedlegg:**

Lokal forskrift om tvungen tømming av slam fra private avløpsanlegg, Rømskog kommune



## **SØKNAD OM DELING OG REKVISISJON OM OPPMÅLINGSFORRETNING GNR.67 BNR.13**

---

<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
3/14	Utvalg for Utvikling	27.02.2014

---

### **Rådmannens forslag til vedtak:**

I medhold av lov om jord (jordloven) og lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven), gis det tillatelse til å fradele omsøkte parsell med påstående hytte fra eiendommen Høgebøl, G.nr/B.nr:67/13. Tomten er på om lag 1 daa og berører ikke dyrket mark.

Parsellen er bebygd med en fritidsbolig, denne ønskes fradelt med tanke på fremtidig generasjonsskifte på gården. Det tas forbehold om at det tinglyses veirett for den nye tomten, noe som bør gjøres sammen med innsending av melding til tinglysning. Om så ikke skjer, må tinglyst veirett ettersendes kommunen for arkivering i ettertid.

### **Sakens fakta:**

Fradeling av parseller fra landbrukseiendommer er regulert av bestemmelsene i jordloven og plan- og bygningsloven. Utfyllende bestemmelser er gitt i rundskriv M-1/2013 fra Landbruks- og matdepartementet. (LMD).

Ole Johan Bergquist søker om fradeling av tomt med påstående fritidsbolig fra eiendommen Høgebøl, G.nr/B.nr:67/13. Tomten er på om lag 1.daa. Eiendommen Høgebøl består ihht skog og landskap sitt gårdskart, totalt av: 675 daa. Dette fordeler seg slik: 50 daa dyrket mark og 625 daa skog og utmark. Tomten ønskes fradelt i forbindelse med framtidig generasjonsskifte på eiendommen.

Parsellen som søkes fradelt ligger på Furuåsen, på østsiden av Vortungen. Avstanden fra vannet er på om lag 75 m i luftlinje, hytta ligger på et naturlig platå, om lag 25-30 m høyere enn vannstanden i Vortungen. Arealet består av lavbonitets skogsmark med fjell i dagen. Hytta ligger slik til at det er lite eller intet innsyn til den fra Vortungen. I samme område ble det i 1996 i sak: K-SAK 55/96 for Rømskog kommunestyre, fradelt en parsell med påstående hytte. Denne saken er parallell med denne, og det er derfor naturlig å behandle disse sakene likt.

Omsøkte område ble befart av hjemmelshaver til eiendommen, Ole Johan Bergquist og Rømskog Kommune v/ avdelingsleder plan og miljø, Ole T. Eide, fredag den 17.01.14.

**Relevante bestemmelser:**

1. Lov om jord (Jordloven) 12. mai 1995 nr 23
2. Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) 27.juni 2008 nr 71
3. Rundskriv M-1/2013, Omdisponering og deling ( LMD).

**Vurdering:**

Jordlovens § 12 inneholder et generelt forbud mot å dele eiendommer som nyttes eller kan nyttes til jord- og/eller skogbruk. LMD ga i 2013 ut et nytt rundskriv, M-1/2013 om omdisponering og deling. Dette skyldes at jordlovens § 12 er endret i vesentlig grad. De nye reglene gir økt lokalt handlingsrom til kommunen, og de skal gjøre det enklere å dele fra dersom søknaden gjelder fradeling til tilleggsjord eller bosetting.

Ved avgjørelse av om samtykke til deling skal gis, skal det etter jordlovens § 12, tredje ledd første punktum legges vekt på om delingen legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket. Denne vurderingen er sentral og er utgangspunktet for vurderingen av søknaden. Synet på hva som er en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket vil kunne endre seg over tid, og bestemmelsen gjør det mulig å ta hensyn til samfunnsutviklingen i området. Dette gjelder for eksempel hvilken bruksstruktur som er tjenlig ut fra hensynet til bosettingen på landbrukseiendommer og arbeidsmuligheter.

Jordlovens § 12, tredje ledd annet punktum stiller opp de landbruksmessige hensynene som vurderingen skal ta utgangspunkt i. I vurderingen inngår blant annet hensynet til vern av arealressursene, om delingen fører til en driftsmessig god løsning, og om delingen kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper. Dersom disse momentene ikke taler mot deling, skal tillatelse gis.

*Hensynet til vern av arealressursene:*

Begrepet arealressurser omfatter ulike ressurser enten de består av jord, skog, bygninger eller andre rettigheter, og er hentet fra jordlovens § 1. Begrepet omfatter også ressurser som kan komme til nytte i forbindelse med virksomhet som naturlig grenser til landbruk, f.eks turisme eller annen tilleggsnæring. Vurderingen må ta utgangspunkt i de langsiktige virkningene for eiendommen og inntektene fra den ved å dele fra areal eller bygninger. Det har ikke nevneverdig vekt hva som er privatøkonomisk mest lønnsomt for eieren.

Den nye bestemmelsen sier ikke eksplisitt at det kan legges vekt på hensynet til godkjente planer. En kan likevel legge vekt på plansituasjonen, da spørsmålet om hvordan arealet er disponert i plan, vil ha betydning for vurderingen av hensynet til vern av arealressursene.

I utgangspunktet vil leieinntekter fra hytter på en landbrukseiendom gi et bidrag til totalinntekten for bruket. Utleieinntekter på hytter, vil i et slikt tilfelle gå inn under begrepet tilleggsnæring. En fradeling av en hytte vil i så måte være en svekkelse av inntektsgrunnlaget på bruket. Allikevel er det riktig å si at arealet som søkes fratatt har liten betydning for eiendommens avkastning, da det er begrenset hva man kan innhente av inntekter ved å leie ut en hytte. Arealet er bebyggt med en hytte, så en deling fører heller ikke til endring i arealbruken.

*Om delingen fører til en driftsmessig god løsning:*

Formuleringen driftsmessig god løsning er hentet fra jordlovens § 1, og omfatter det samme i jordlovens § 12 tredje ledd annet punktum. Formuleringen innebærer at det må legges vekt på en utforming av eiendommen som kan føre til kostnadseffektiv drift. Arronderingsmessige forhold som avstander, utforming av teiger og liknende må trekkes inn. En driftsmessig god løsning innebærer at driftsenhetene bør være samlet med korte driftsavstander. Det er også en driftsmessig god løsning dersom bygningsmassen og driftsapparatet kan utnyttes på en god måte. Vanligvis vil oppbygging av en enhet mot større bruk føre til reduksjon i driftskostnadene. Et slikt resultat vil være et moment ved avveiningen av om en oppnår en driftsmessig god løsning.

Vurderingen av hva som vil være en driftsmessig god løsning må gjøres ut fra hva som er påregnelig drift, og i et langsiktig perspektiv. Det er tilstrekkelig at løsningen er god. Vurderingen er ikke knyttet til hvilken løsning som vil være den driftsmessig beste.

Dette er en hytte som er satt opp for lenge siden, i følge opplysninger fra eier på 1970-tallet. En deling fører dermed ikke til en dårligere driftsmessig løsning for eiendommen.

Om delingen kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området:

Det må foretas en konkret og individuell vurdering av så vel de driftsmessige som de miljømessige ulempene. Bare ulemper som er konkret påregnelige og som har en viss styrke og et visst omfang kan trekkes inn. Ved vurderingen av om ulempene er påregnelige, må det blant annet tas hensyn til hvordan tomta ligger i forhold til jordbruksareal, tun også videre. Det må også tas hensyn til hva som er påregnelig driftsform på eiendommen, eventuelt i området.

Formuleringen miljømessige ulemper knytter seg ikke til selve driften av eiendommen som skal deles eller driften av andre eiendommer i området. Formuleringen tar sikte på konflikter mellom landbruket og andre interesser som følge av landbruksdrift.

Konflikter mellom de som driver en landbrukseiendom og de som eier en bolig- eller fritidseiendom er ikke uvanlig. Dette gjelder særlig i områder med husdyrproduksjon. Årsaken til konflikten er ofte knyttet til støv, støy og lukt fra store fjøs, beitedyr, helge- og nattarbeid, men også bruk av driftsveger og utmark eller nydyrking av jord. Slike ulemper kan føre til krav om restriksjoner i driften ved offentlige påbud, eller fra den som utsettes for ulempen.

Drifts- eller miljømessige ulemper vil normalt ha større tyngde når det gjelder fradeling av boligtomter enn ved fradeling av hyttetomter. Dette har sin årsak i at hytteeiendommer normalt blir brukt mindre enn boligeiendommer.

I dette tilfellet er det snakk om eksisterende fritidsbebyggelse i et skogsområde. Det er flere hytter i området. En er heller ikke kjent med at det er eksisterende konflikter i forbindelse med landbruksdrift i området. Den omsøkte fradelingen vil således ikke medføre ytterligere bebyggelse eller trafikk i området, og vil heller ikke medføre drifts- og/eller miljømessige ulemper for eiendommen.

Planstatus:

Eiendommen ligger i et LNF-område.

Adkomst:

Det opplyses i søknaden at det er privat veg til området. Fradelingen endrer ikke adkomsten. Et vilkår er at det tinglyses rett til adkomst for hytten.

Vann og avløp:

Det opplyses ikke om vann og avløp i søknaden. Det er rimelig å anta at det ikke er vann og avløp til hytta.

En fradeling medfører heller ingen økonomiske, estetiske/miljømessige konsekvenser i forhold til vurderingen etter plan- og bygningsloven.

**Konklusjon:**

En fradeling av omsøkte parsell med påstående hytte, vil ikke være av vesentlig betydning for de forhold som skal vurderes i henhold til jordloven og plan- og bygningsloven. Søknaden bør derfor innvilges.

**Vedlegg:**