



B22 | 2018

Vann og avløp i arealplanlegging og byggesaksbehandling

Norsk Vann Rapport

Ekstrakt

Mange kommuner sliter med å få inkludert vann og avløp i arealplanlegging og byggesaksbehandling på en god måte. Veilederen har fokus på interne prosesser og samhandling på tvers av fagenheter, hvor rolleavklaring, kompetanse, samhandling og rutiner er tema. I tillegg gir den en oversikt over sentrale planprosesser og planbegreper og gir eksempler på hvordan man kan ivareta vann og avløp i både kommuneplan, reguleringsplan og byggesak.

Veilederen er ikke en uttømmende oppskrift på kommunenes arbeid med vann og avløp i arealplanleggingen, men presenterer arbeidsgruppas tanker om hvordan kommunene kan jobbe videre med ivaretagelse av vann og avløp i tiden framover.

Norsk Vann BA

Adresse: Vangsvegen 143, 2321 Hamar
Telefon: 62 55 30 30
E-post: post@norskvann.no
Internettadresse: norskvann.no

Rapportens tittel

Vann og avløp i arealplanlegging og byggesaksbehandling.

Forfatter

Norsk Vanns arbeidsgruppe for vann og avløp i kommunal arealplanlegging.

Rapportnummer: B22/2018
978-82-414-0421-4 (elektronisk utg.)

Emneord, norske

Vann, avløp, overvann, slokkevann, arealplanlegging, reguleringsplan, kommunepplan, rammeplan, hovedplan.

Forord

Kommunen har stort ansvar når det gjelder å ivareta vann og avløp i plan- og byggesaker. Den må forholde seg til et fragmentert lovverk som er underlagt forskjellige departementer. Dette er utfordrende med tanke på samordning og felles forståelse på tvers av fagområdene. Mange kommuner mangler ressurser i form av kompetanse og kapasitet. Det stilles stadig større krav til kommunene, uten at det følger med ressurser. For å møte disse utfordringene er det viktig og ha gode samhandlingsrutiner i de ulike prosessene, slik at vann og avløpshensyn ivaretas på en hensiktsmessig måte.

Dette dokumentet er en veiledning og et hjelpemiddel for deg som jobber som saksbehandler i kommunen, innen arealplanlegging, byggesak, park, miljø, vei, vann og avløp. Det bør også leses av deg som har et overordnet lederansvar for et eller flere av disse fagområdene. Vi håper det gir nyttig oversikt og hjelp i arbeidet med å få på plass vann og avløp i kommunens arealplanlegging og byggesaksbehandling. Dette er ikke en særskilt veileder for det mye omtalte overvannet, men for alt som har med vann og avløp og gjøre. Veilederen har størst fokus på interne prosesser og samhandling på tvers av fagenheter. Den forklarer også relevante begreper og arealplanprosesser og den gir eksempler. Veilederen er ikke en uttømmende oppskrift på kommunenes arbeid med vann og avløp i arealplanleggingen. Det er lagt mest arbeid i den første delen av rapporten. Vi kom ikke helt i mål med de siste kapitlene. Arbeidsgruppen foreslår at det vurderes om det bør opprettes et eget prosjekt for å videreføre arbeidet, avhengig av hvilke tilbakemeldinger som kommer etter en tids bruk.

Dokumentet er utarbeidet av Norsk Vanns arbeidsgruppe for vann og avløp i kommunal arealplanlegging, med mindre endringer i språk og oppdatering av lenker gjort i april, 2019. Vi har også utarbeidet en tilhørende [presentasjon med noen drøftingsspørsmål](#), som er gjort med egeninnsats fra medlemmene i arbeidsgruppa, og sekretærhjelp fra Norsk Vann. Presentasjonen er beregnet til bruk i tverrfaglige møter, hvor målet er å diskutere rolleavklaring, samhandlingsrutiner og å komme fram til en felles forståelse om hvordan kommunen kan arbeide videre med vann og avløp i tiden framover. Vi håper de fleste kommuner har en engasjert fagperson eller en leder, som vil ta initiativ til et slikt tverrfaglig møte. Møtedeltagerne bør lese denne veiledningen før møtet.

Arbeidsgruppen har bestått av:

- Solveig Hovland, Bergen kommune
- Eli Aubert, Røyken kommune
- Elin Tangen, Gol kommune
- Johanne Aasnæs Sørum, Ringsaker kommune
- Ole Petter Skallebakke, Fredrikstad kommune

Illustrasjoner er laget av: Amund Doseth Bjorli

Tusen takk til hele arbeidsgruppa for alt arbeidet dere har lagt ned!

En særskilt takk går også til kollega Einar Melheim, Tone Bakstad og Terje Berg, som har bidratt til ferdigstilling av dokumentet.

Hamar 15.06.2018

Gjertrud Eid, prosjektleder Norsk Vann



Innhold

Hvorfor må vi tenke vann og avløp i arealplanlegging? 4

Helhetlig kartlegging og vurdering av vann og avløp i all arealplanlegging 5

Hvordan få vann og avløp tidlig inn i all arealplanlegging? 5

Avklaring av roller, ansvar og felles forståelse på tvers av avdelinger og bevisstgjøring5

Samhandling i egen organisasjon 7

Samhandling i kommuneplanen 7

Samhandling i reguleringsplaner 8

Samhandling i byggesaksbehandling – gjennomføring av reguleringsplan 8

Gode rutiner er viktig 9

Kompetanse 9

Veiledning og informasjon 10

Samordningsplikten i forurensningsloven og plan- og bygningsloven 10

Hva sier lovteksten om samordning? 10

Oversikt over planhierarkiet etter plan- og bygningsloven 11

Vann og avløp i kommuneplaner 13

Vann og avløp i reguleringsplaner 14

Vann og avløp i byggetillatelsen 16

Definisjoner 16

Vedlegg 1 - Aktuelle spørsmål til tverrfaglig diskusjon 18

Hvorfor må vi tenke vann og avløp i arealplanlegging?

Vi trenger robuste, miljømessige og ressursmessige løsninger for vann og avløp i Norge. Løsningene vi etablerer må tåle de ekstra klimabelastningene vi står overfor i dag og de framtiden byr på. Det blir mer intense regnskyl. I kombinasjon med aldrende ledningsnett, nedbygging og flere tette flater i byer og tettstrøk, gir dette store utfordringer. Avledning av vann for å unngå fare for liv, helse eller miljø og for å redusere skader, krever store arealer i kombinasjon med smarte løsninger. Store arealer kreves også for å ivareta kommunens drikkevannskilder på en tilfredsstillende måte, for å ivareta helhetlig vannforvaltning og håndtere vann og avløp til industri-, bolig- og hytteområder. Måten vi kan sikre slike arealer på er gjennom arealplaner.

Det kan være både kostbart og tidkrevende å ikke ta hensyn til vann og avløp tidlig i arealplanprosessen. Det er mange hensyn som skal tas. Vi mener det er behov for en gjennomgang av behovet for vann og avløp og utfordringene i samtlige arealplaner. Det er viktig å tenke vann og avløp i arealplanleggingen for å sikre god oversikt over de ulike fagområdene og ta gode vannvalg tidlig i prosessen. Dette skaper forutsigbarhet for utbygger og det sikrer smidigere gjennomføring av arealplanprosessen. Manglende overordnet infrastruktur er ingen god attest for en kommune som vil være attraktiv for ny bolig- og næringsutbygging. Kommunen er tjent med å ta et større ansvar for kommunale vann- og avløpsløsninger fremfor å risikere dårlig kvalitet i nye utviklingsområder.

Mange kommuner i dag har ikke særskilte bestemmelser i kommuneplanen som sørger for at viktige rammer for vann og avløp blir ivaretatt i all utbygging i kommunen. Har man ikke dette forankret i kommuneplanen, er det også lett å glemme det i reguleringsplaner. Ikke så rent sjeldent skjer det at vann og avløp blir et tema først når selve utbyggingen skal iverksettes. I perioden hvor arbeidet med en arealplan pågår, tenker man kanskje at vann og avløp, det fikser vi.... litt senere. Denne filosofien fungerer imidlertid dårlig i praksis. Når en arealplan er vedtatt er det stort sett for sent for de optimale løsningene.

“Glemmer” man å planlegge vann og avløp i arealplansammenheng, kommer for sent inn i planprosessen, og/eller ikke har gode nok rutiner på byggesak, får dette ofte uheldige konsekvenser for utbygger/kommunen og/eller huseier. Tilsvarende utfordringer kan også oppstå i etablerte områder, hvor man i tidligere tider, enten ikke har tatt tilstrekkelige hensyn til vann- og avløpsforhold, eller hvor nye utfordringer har oppstått lenge etter utbygging. Her er noen eksempler på konsekvenser:

- Forsinket planprosess
Dersom vann og avløp kommer sent inn i prosessen, kan det medføre at arealplanarbeidet må stanses, i påvente av nødvendig kartlegging og vurdering. Stans i arealplanarbeid faller sjeldent i god jord hos travle utbyggere og setter kommunen i et dårlig lys.
- Unødvendig langvarig byggesaksbehandling
Dersom kravene i arealplan er utydelige eller for dårlige, vil utfordringene kanskje bli fanget opp av byggesak. Da kan byggesaksbehandlingen bli

unødvendig lang. Byggesak har også begrensede virkemidler til å rette opp i manglende/dårlig arealplanlegging, så i verste fall blir løsningen også dårlig.

- Dårligere eller dyre tekniske løsninger og løsninger som er krevende å vedlikeholde
Typisk ved manglende hensynssone for hovedledninger med tilhørende høydebassenger og pumpestasjoner for å sikre grunn til bygging av VA-anlegg. Tilgjengelighet i etterkant må også sikres. Konsekvensen kan bli at det blir dårligere tekniske løsninger på grunn av for liten plass og at det blir bygget over viktig eller kritisk infrastruktur på et senere tidspunkt. Løsningene kan også bli unødvendig kostbare. Kostnadsspørsmål blir også aktuelt ved reparasjon og rehabilitering. Det kan også bli en utfordring med sikkerhet ved store ledninger.



- Skaper nye utfordringer, som må bekostes og løses av kommunen i ettertid
Hvis krav til utbygger ikke stilles i forbindelse med arealplanprosessene, må kommunen selv stå for alle utgifter, som en utbygger ellers skulle ivaretatt. Kommunen kan risikere å måtte omprioritere sine vedtatte planer

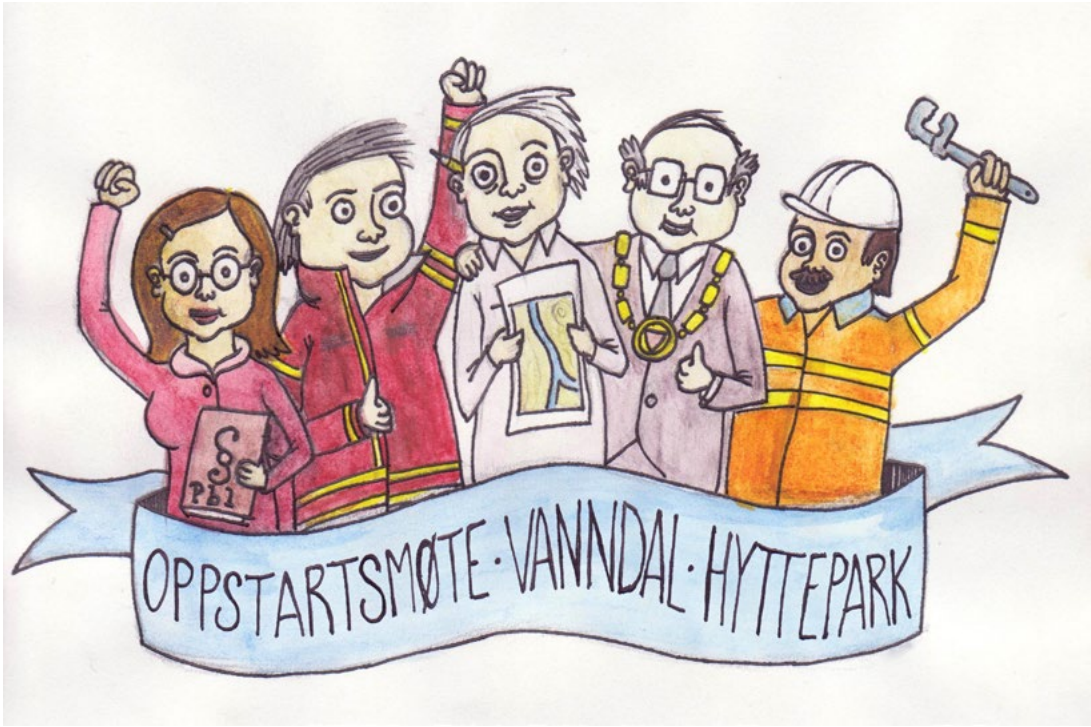
for sanering og videre utbygging for å finansiere løsninger på nye utfordringer, skapt av dårlig planlegging.

- Etablerer nye fareområder, som f. eks. flom
For dårlig arealplanlegging uten krav til utbygger kan gi flere tilfeller av kapasitetsoverskridelser og flom i eksisterende ledningssystemer og bekker/vassdrag. I tillegg til en betydelig økonomisk belastning, vil også miljøskader oppstå som følge av økte forurensningsutslipp fra renseanlegg og overløp på avløpssystemet. Estetisk forringelse vil også oftere kunne oppstå i urbane vassdrag.
- [Forurensning av drikkevannskilde](#)
Manglende hensynssone/klausuleringssone i arealplan og for dårlig arbeid med utslippstillatelser. Forurensninger i drikkevannskilden og uhensiktsmessig kostbar rensing av drikkevann kan bli konsekvensen.
- Forverrer kjemisk og økologisk tilstand i vannforekomstene
Kommunen må sikre en balanse i nedbygging av areal mot kravet om helhetlig forvaltning og god vannkvalitet. Selv små utslipp ved tillatelser til nye bygg og nye utslipp kan gjøre stor skade i en vannforekomst, særlig i sårbare områder. Vannforvaltningsarbeid krever helhetlig planlegging av større arealer, med forankring i kommuneplaner og hovedplaner som videreføres i reguleringsplaner.
- Utsatt utbygging fordi nødvendig infrastruktur ikke er på plass
- Økte kostnader for kommunen
Fortetting i boligområde med opprinnelig store tomter, der en enebolig blir erstattet med flermannsboliger, som står svært tett. Ved slik utbygging kan økningen i behovet for slokkevann medføre at brannvesenet ikke lenger klarer seg med vann fra tankvogn (Norsk Vann 218-2016). Dersom fortetting medfører økt krav til ledningsnettet, vil manglende krav til utbygger i arealplan, medføre at kommunen selv må dekke slike utbedringer.
- Økt spredningsfare ved brann
Etter de siste endringer av pbl kan en boligeier sette opp garasje og lignende uthus uten tillatelse fra kommunen, gitt at øvrige lover og forskrifter, herunder reguleringsplan, oppfylles. Oppføring av slike bygg kan medføre at brannspredningsfaren øker, men også at det blir større krav til slokkevann. Gode arealplaner som regulerer maksimalt areal og fortetting blir derfor enda viktigere, for å etablere sikkerhet ved brann og for å unngå at kommunen må gjøre utbedringer av kapasiteten på sitt ledningsnett.

Helhetlig kartlegging og vurdering av vann og avløp i all arealplanlegging

Med både NOUer og stortingsmeldinger om klima og overvann ønsker arbeidsgruppa å gjøre kommunene oppmerksomme på, og bedre rustet til, å benytte anledningen dette gir oss til å ivareta vann og avløp helhetlig. Visst er klima og overvann viktig, men når vi nå gjennomgår regelverk, rutiner og systemer, både sentralt og lokalt, så må vi ivareta alle aspekter ved vann og avløp og sørge for at dette blir ivaretatt gjennom arealplaner og byggesaksbehandling. Dette gjelder utbygging av nye områder, men ikke minst i fradelings- og fortettingssaker og områder hvor det er behov for særskilte tiltak.

Formålet med en kommuneplan er å skape langsiktige og forutsigbare prosesser i politikk og arealbruk for kommunens innbyggere. Dersom man har tenkt igjenom de aktuelle problemstillingene som gjelder vann og avløp, vil man få forutsigbare planer som er gjennomførbare. Vi vil i større grad være rustet til å klare å ivareta de mange lovkravene, unngå kriseløsninger, større faglig forståelse på tvers av fagområdene, bedre samarbeid og utnytting av ressursene, enklere og mer effektiv saksbehandling.



For å sikre en helhetlig vann og avløpsløsning, foreslås det å stille krav i kommuneplanens arealdel at [helhetlig kartlegging og vurdering av vann og avløp](#) skal utarbeides i hver enkelt reguleringsplan, [slik de gjør i Bergen](#) ved å kreve egen VA-rammeplan. Eksempel på VA-rammeplaner for områdene [Holtåsen](#) og [Spondalen](#) i Bergen

En helhetlig håndtering av vann og avløp er viktig for å ivareta en rekke forhold, som eks.

- medvirkning fra berørte innbyggere gjennom en åpen og rydding areaplanprosess
- forutsigbarhet og rettferdighet
- sikkerhet for innbyggerne (liv, helse, økonomi)
- unngå skader i størst mulig grad
- optimal utnyttelse av vann som ressurs ved nye utbygginger
- redusere kostnader til etablering og drift av vann og avløpsanlegg

Vann:

- [sikring av drikkevannskilder](#)
- vannrenseanlegg
- reservevann
- ringledningsnett
- plassering og kapasitet, ledningsnett
- helhetlig vannforvaltning slik at målene i vannforskriften innfris
- slokkevann

Avløp:

- plassering og kapasitet, ledningsnett
- overløp
- pumpestasjoner
- avløpsrenseanlegg
- utslippspunkt
- tilstrekkelig areal til overvann (i og utenfor rør), klimatilpasning og åpne flomveier
- mindre avløpsanlegg, uten offentlig tilknytning vs.
- offentlige avløp
- overvannshåndtering
- redusere forurensning



Hvordan få vann og avløp tidlig inn i all arealplanlegging?



Ansaret følger normalt eierskapet. Når det regner og vannet treffer hustaket eller gårds-plassen gjelder pbl og byggeteknisk forskrift. Med en gang vannet renner ned fra hagen og over til naboen er det naboloven § 2 som gjelder. Så er det pbl igjen inne på den andre tomten. Deretter renner vannet ut i veien, hvor veilovens § 57 setter noen begrensninger. Det renner videre ned i en stikkrenne og under veien. På dette tidspunktet er det plutselig forurensnings-loven § 24 A som gjelder. Til slutt renner endelig vannet ut i vassdrag hvor vannressursloven bestemmer. Mange lover på en kort strekning.

Vårt regelverk forvaltes av flere sektormyndigheter. En gjennomgående utfordring er at regelverk og sektormyndighetene til dels er lite samkjørt. Når dette er vanskelig på overordnet nivå, kan man spørre seg hvordan det forventes at kommunene skal klare dette. Det verktøyet vi har i dag til å håndtere vann og avløp, er gjennom kommunens arealplanlegging. Ved hjelp av kommuneplaner og reguleringsplaner kan vi gi vann og avløp nødvendig tid, rom og forankring, slik at vi oppnår de gode løsningene, forutsatt er vi er tidlig nok ute i prosessen. I tillegg til å se på vannet som et problem, kan vi gjennom god arealutnyttelse snu vannet fra å være en utfordring til å bli en ressurs. For å klare dette, må vi jobbe bevisst innad i egen organisasjon, med avklaring av roller, felles forståelse på tvers av fagområder og avdelinger, bevisstgjøring, gode rutiner for samhandling, målrettet vannfaglig arbeid og kompetanse.

Avklaring av roller, ansvar og felles forståelse på tvers av avdelinger og bevisstgjøring

Har du som saksbehandler eller driftsteknikker på vann og avløp noen gang

tenkt at arealplanleggere og byggesaksbehandlere er helt håpløse, som ikke klarer å sørge for at forslagsstillere og ansvarlige søkere tilrettelegger for de optimale løsningene for vann og avløp? Tilsvarende har sikkert arealplan ristet på hodet over manglende engasjement fra vann, avløp og byggesak, i forbindelse med utarbeidelse av arealplaner? Byggesak er kanskje frustrert over tvetydige arealplanbestemmelser og manglende forståelse for hva en byggesak faktisk kan fange opp?

Kommunen mangler ofte en felles plattform, som utgangspunkt for god samhandling.



Først av alt må alle i kommunen, som kan og bør påvirke vann og avløp snakke sammen. Her vil organisering innad i kommunen avgjøre hvem dette gjelder, men vanligvis vil dette gjelde vann, avløp, drift, miljø, park, vei, plan og byggesak.

Det er fullt forståelig at kommunene finner dette vanskelig, som har så mange hatter på hodet. Det kan være krevende å sortere disse hattene. Ikke desto mindre er det en viktig rolle.

Kommunen har flere roller som myndighetsutøver, blant annet forurensningsmyndighet og plan- og bygningsmyndighet. Felles for disse myndighetsrollene er at kommunen ikke kan gripe inn og endre eller etablere rettsforhold overfor innbyggerne, uten å ha hjemmel for dette i formell lov. Typisk gjelder dette å treffe vedtak, gi pålegg eller bruke tvangsmulkt. Dette kan kommunen kun gjøre

dersom det er hjemmel for det. Rollen som forurensningsmyndighet må ikke forveksles med kommunens rolle som byggesaksmyndighet. All forurensning er forbudt. Kommunen kan kun gi tillatelse til dette, dersom den etter en vurdering har funnet at det er forsvarlig i samsvar med kravene i forurensningslovgivningen. I byggesaker har kommunen en annen myndighet, hvor det ikke er rom for å avslå med mindre de har hjemmel til å avslå i plan- og bygningslovgivningen. Ved klage på vedtak etter forurensningslov eller plan- og bygningslov er det kommunens klagenemd, fylkesmannen eller Miljødirektoratet som er klageinstans. Kommunen har også viktige roller som vannressursmyndighet, vegmyndighet, gebyrmyndighet med mer.



Som anleggseiere har kommunen full rådighet over sin eiendom (ledningsnett, pumpestasjoner, renseanlegg med mer), med mindre lov, forskrift eller avtaler

tilsier noe annet. Forholdet til innbyggerne som knytter seg til den kommunale eiendommen foregår med privatrettslige avtaler. Som anleggseier har kommunen ingen tvangsmidler, som eksempelvis mulighet til å pålegge en innbygger noe, eller å benytte tvangsmulkt. Ved klage og uenighet må saken avgjøres av rettsapparatet.

Hvilket ansvar vi har avhenger også av rolle-avklaringen. Hvis vi bruker overvann som et eksempel, kan det framstilles slik:

I fellesskap må alle disse fagpersonene komme fram til en felles kompetanse og forståelse for:

- Hva er våre roller og når har vi de ulike hattene på?
- Sentrale begreper og hva de ulike plantypene er?
- Hva kan og bør kommuneplaner og reguleringsplaner inneholde og hvordan kan man lage gode planbestemmelser? I tillegg til det rent faglige innholdet, er det noen kjøreregler det er lurt å sette seg inn i, om planbestemmelers innhold og struktur. Vi anbefaler å lese mer om dette i [veileder T-1490](#), Reguleringsplan, utgitt av Miljøverndepartementet og temaheftet "[Planveileder](#)" fra NKF, som gir en god oversikt.
- Hva kan planbestemmelser ikke inneholde?
(se faksimile fra [veileder T-1490](#), Miljøverndepartementet under)

Bestemmelser må ha hjemmel i loven og bør:

- Være konkrete og entydige
- Ha tydelig kopling til plankartet
- Være tilpasset detaljeringsnivået i planen
- Ha klare målsettinger

- Hva er det realistisk å få løst i en arealplan?
- Hvorfor må vi ivareta vann i de ulike arealplanene?
- Hva kan vi bruke planene til å oppnå?
- Hva kan og bør ivaretas i en byggesak?
- Hva kan man ikke løse i en byggesak?

Samhandling i egen organisasjon

Arealplanlegging er et stort fag som omfatter mange fagområder i ulike situasjoner i byer, tettsteder, på landet og langs vassdrag og kyst. Arealplanlegging spenner fra overordnede analyser for hele kommunen, til detaljplaner for mindre, avgrensede områder.

Arealplanleggingen må tilpasses den ulike organiseringen i kommunene. Med mange ulike problemstillinger og mange detaljnivåer, kan det være vanskelig å ha total oversikt og vite hvem som har ansvaret til enhver tid i de ulike prosessene. Det er ulike behov i en liten, midtels og stor kommune. Samtidig er det ikke bare innbyggertallet som er avgjørende for om en kommune er liten eller stor, jf. hytte-, reiselivs-kommuner og kommuner med mye industri.

Tverrfaglig samarbeid er viktig for å få effektivitet og kvalitet på prosessene og selve planen. Samhandlingsrutiner ivaretar helhet, forståelse og vil føre til effektive avklaringer i arealplanleggingen.

Her er det først og fremst viktig at vi ikke sitter på hver vår tue i en travel hverdag og tenker at noen andre bør gjøre jobben. Alle som jobber med vann på en eller annen måte har en viktig rolle i arealplanarbeidet. Det er ikke en oppgave som planavdelingen kan løse på egen hånd. Her må alle bidra inn med sine kunnskaper og erfaringer og spille hverandre gode. Det kan være avklart i samhandlingsrutiner at noen har et særskilt ansvar, men vi oppfordrer alle med en vannaksje til å være på offensiven og ta initiativ, vise interesse og tilby sin kompetanse og erfaringer i forbindelse med arealplanarbeid.

For de som er dedikert et særskilt ansvar, blir det viktig å legge til rette for at andre fagpersoner kan bidra inn i arbeidet på en god måte. Kan man legge opp arbeidet slik at andre kollegaer ser nytten av å bidra inn i arbeidet, i tillegg til en åpen og inkluderende prosess?

Kommunen har som planmyndighet et helhetsansvar i arealplanleggingen, og skal både ivareta lokale, nasjonale og vesentlig regionale interesser og hensyn. Planleggingen skal etter formålsparagrafen i [plan- og bygningsloven \(§ 1-1\)](#) være et sektorovergripende og felles redskap for offentlige myndigheter og organ. Det holder altså ikke bare å planlegge innenfor kommunens grenser, selv om det er en oppgave stor nok i seg selv.

Hovedformålet med planleggingen er å fremme helhet ved å se sektorer, interesser og oppgaver i sammenheng. Samordningen skal få fram de ulike interessene og hensynene som skal avveies i planprosessen, og deretter skal planene være et felles grunnlag for gjennomføring og være forpliktende for alle medvirkende myndigheter jf. [§ 3-1 i plan- og bygningsloven](#) om oppgaver og hensyn i planlegging etter loven.

Mye kan løses med [rutiner i saksbehandlingssystemene](#) mellom fagområdene, sjekklister og kvalitetssikringssystemer.

Kritiske punkter i samhandlingen:

- Avklaringen må ikke være personavhengig.
- Samhandlingen må være sporbar.
- Med få ressurser/personer kan vi fort bli sårbare.
- Tidspress i saksbehandlingen.
- Tilgjengelig og oppdatert kartverk.
- Rett kompetanse.
- God oversikt over vann og avløp i kommunen når det gjelder standard, kapasitet med mer.

Det bør etableres samhandlingsrutiner for kommuneplan, reguleringsplan og byggesak, som også ivaretar øvrige sentrale fagområder, som vei, park, drift og miljø. Sjekk ut hvordan VIVA og eierkommunene ivaretar samhandling. De har laget en egen [rutine for samhandling](#) og egen, [årlig tiltaksplan](#) som følges opp fast i møtene til kontaktutvalget.

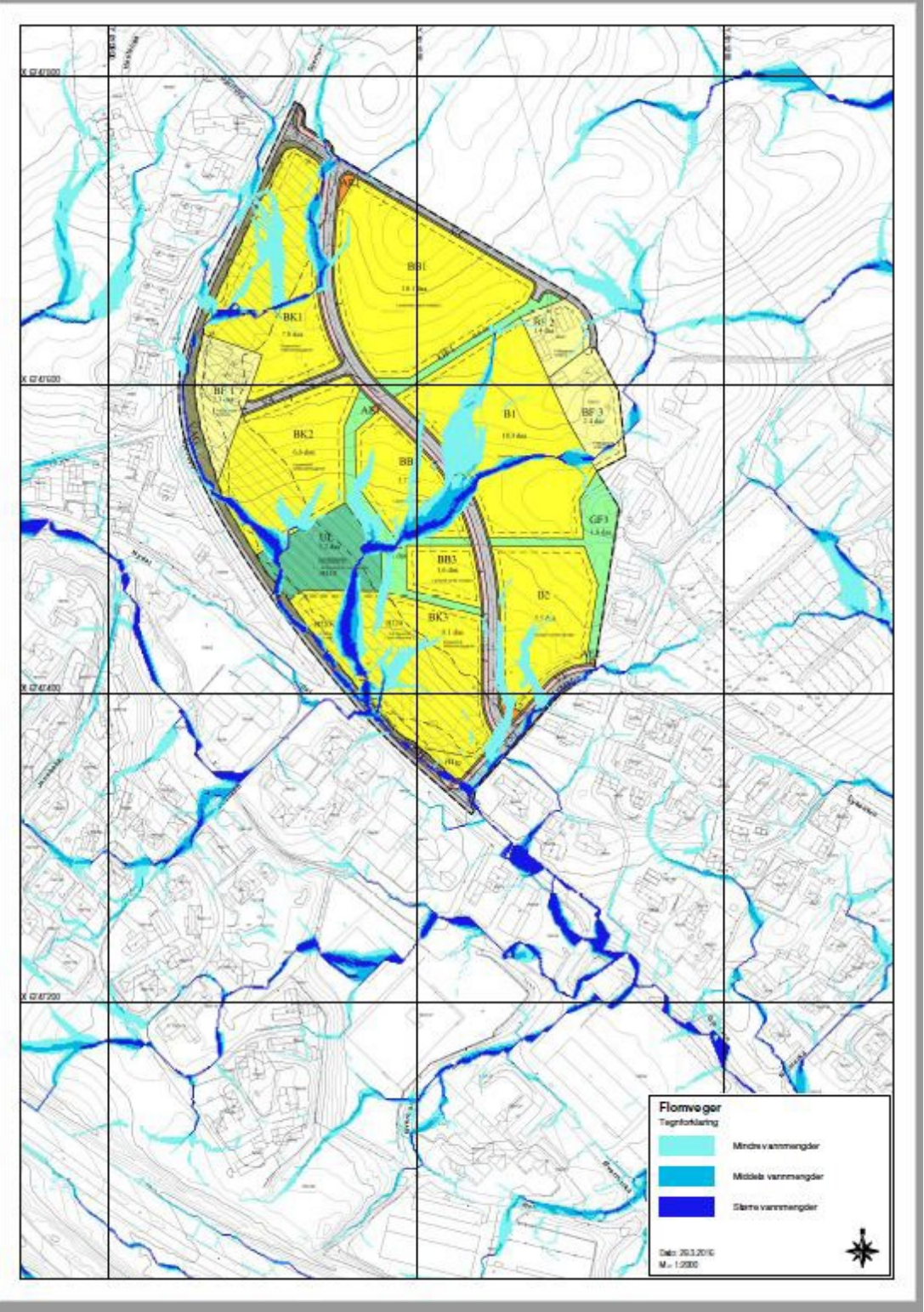
Samhandling i kommuneplanen

Eksempler på viktige punkter for samhandling som bør i varetas ved rullering av kommuneplan

- Ringvirkninger for vann og avløp for den fremtidige arealbruken/samfunnsutviklingen (næring, bolig- og hytteområder).
- Eierskap til vann- og avløpsnett og anlegg (kommunalt/privat), [jf. vass- og avløpsanleggslova](#).
- [Sikring av drikkevannskilder](#)
- Sikring av kritisk infrastruktur.
- [Overvannshåndtering](#).

Sentrale spørsmål er eksempelvis:

- Prinsipper i kommunen for hvordan overvann skal håndteres (infiltrasjon, bekkelukninger, ledningsnett med mer).
- Kartlegging av avrenningslinjer (god oversikt over hvor vannet renner) og planlegging av viktige flomveier.
- Avsette arealer som trygt kan oversvømmes ved store vannmengder.



- Nedbørsintensitet. Hvilke dimensjoneringskriterier skal gjelde for kommunen?
- Blå-grønnstruktur.

Finn ut mer om klimatilpasning.

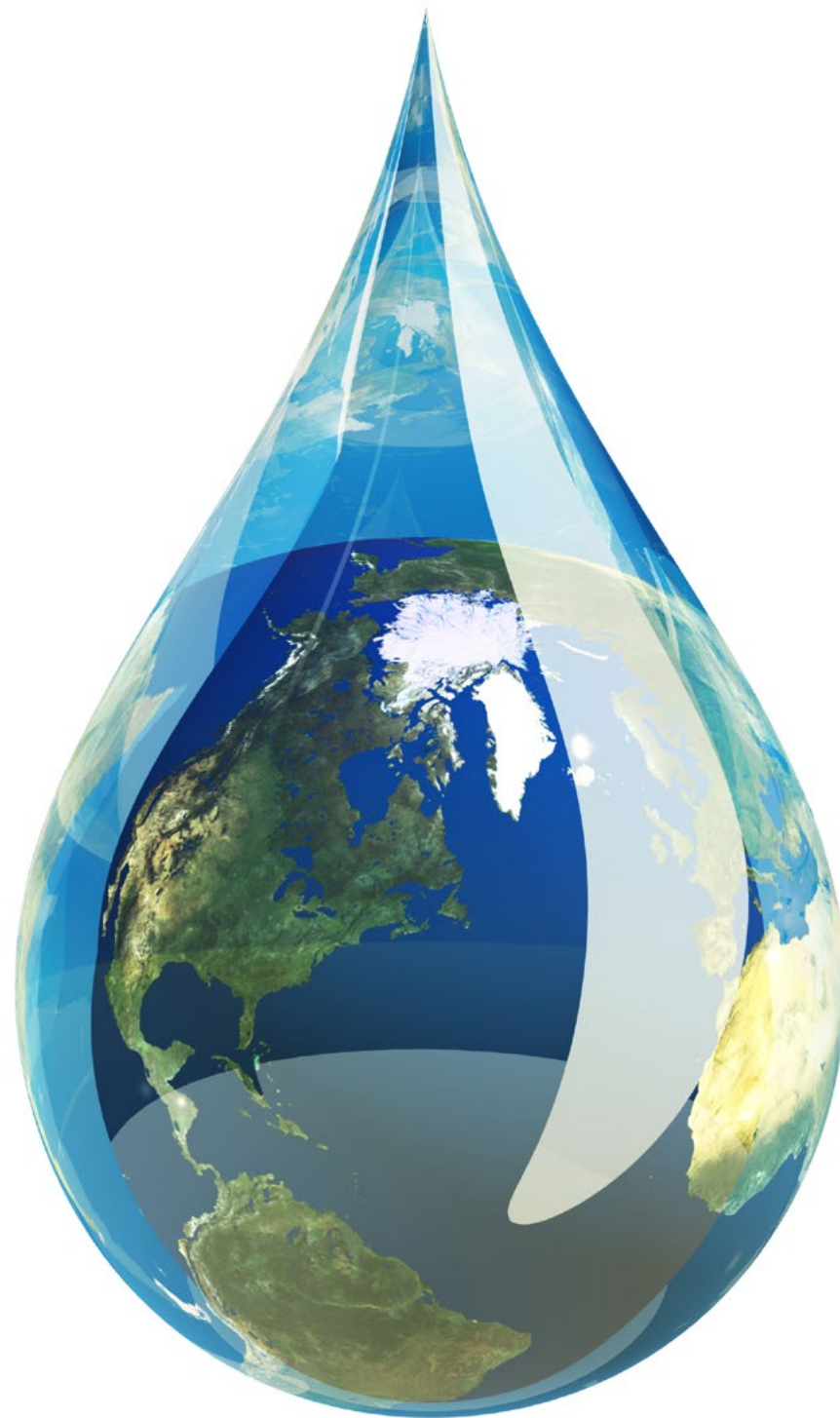
- [Norsk Vanns rapport 190/2012, Klimatilpasningstiltak innen vann og avløp i kommunale planer. Norsk Vann rapport 162/2008, Veiledning i klimatilpasset overvannshåndtering](#)
- Norsk Vanns kurs i klimatilpasning og overvann (tilpasset vannsektoren)
- [miljokommune.no](#)
- [klimatilpasning.no](#)
- [«På lag med regnet», COWI](#)
- [statlige planrettelegginglinjer](#)
- [Stortingsmelding 33, Miljøverndepartementet](#)
- [NOU 2015:16, Miljøverndepartementet](#)
- [Miljømål og helhetlig vannforvaltning](#)
- [Slokkevann](#)
- [Vann og avløp til spredt bosetting](#)

Samhandling i reguleringsplaner

Viktig med inkludering og avklaringer før internt oppstartsmøte (pbl § 12-8) – hva er behovet for vann og avløp og utfordringene i denne planen?



- Viktig at de krav som er stilt i kommuneplan og reguleringsplan vedrørende helhetlig kartlegging og vurdering av vann og avløp tidlig i plan-



prosessen følges opp. Det er smart å være tydelig og stille krav til dette allerede på oppstartsmøte. Eksempel på hva som kan inngå i en kartlegging og vurdering:

- helhetlig vannforvaltning
- energi- og miljøbelastning
- teknisk plan som viser terrengformasjon, plassering av viktige installasjoner, evt med tilhørende hensynssone
- vurdering av forsyningskapasitet til slokkevann, drikkevann og avløp, tilpasset bebyggelsen for det aktuelle området
- overvannsveier, inkludert kapasitet i eksisterende vassdrag
- arealer som egner seg til infiltrasjon for overvann eller rensing av avløpsvann
- relevante utbyggingsplaner for vann og avløp
- lokale forskrifter og retningslinjer for mindre avløp, overvannshåndtering med mer
- Utbyggingsavtale – når er det behov for en slik avtale?
 - sikre gjennomføring og fremdrift
 - overtaking av ledningsnett/anlegg
 - sikrer at standarder blir krevd og fulgt for eksempel kommunens VA-norm
 - forhold knyttet til investering, mva. og tilbakebetaling
- Avklare eierskap til privat eller kommunalt anlegg og nett, jf. vass- og avløpsanleggslova.
- VA-norm og andre krav til utforming, valg av løsning og materiale.
- Fordeling av kostnader, for infrastruktur som flere nyter godt av, og som er nødvendig for videre utbygging.

Samhandling i byggesaksbehandling – gjennomføring av reguleringsplan

Viktig med intern inkludering og avklaringer før det gjennomføres forhåndskonferanse (pbl § 21-1) – hva er behovet for vann og avløp og utfordringene i denne saken? Eksempelvis:

- Gjennomføring av krav/rekkefølgebestemmelser.
- Godkjenne bygging av ledningsanlegg.
- Når kan det gis rammetillatelse jf. pbl §§ [27-1](#), [27-2](#).
- Overtakelse av ledningsnett.
- Standard sanitærabonnement – søknad om tilknytning eller søknad om utslippstillatelse til privat VA-anlegg.
- Ledningsnett med privat utbygging og kommunal overtakelse, jf. kommunens VA-norm evt. utbyggingsavtale.
- Privat ledningsnett til kommunal samleledning og kommunalt VA-anlegg.

- Tillatelser til privat VA-anlegg, jf. forurensningsforskriftens kapittel 12 og 13 og plan- og bygningsloven § 20-2.
- Krav til tilbakeslagssikring, olje- og fettutskiller.
- Krav til sprinkelanlegg og levering av vann.
- Krav til overvannshåndtering.

Gode rutiner er viktig

I en hektisk hverdag er det vanskelig å huske på alt som skal gjøres. Vi må derfor etablere noen rutiner som alle er kjent med, i tillegg til at vi trenger praktisk, digital hjelp i form av egnede datasystemer. Noen eksempler:

Samle informasjon i oppstartfasen

Det er viktig med aktiv deltakelse og tydelige meldinger i oppstartfasen. Informasjon fra teknisk sektor kan bli innhentet/levert til planarbeidet på forskjellige måter, enten skriftlig, gjennom interne møter eller ved at teknisk sektor er representert i oppstartmøte. Engasjement fra teknisk side i oppstartfasen er avgjørende for et godt samspill mellom infrastruktur og reguleringsplan i videre prosess. Noen eksempler:

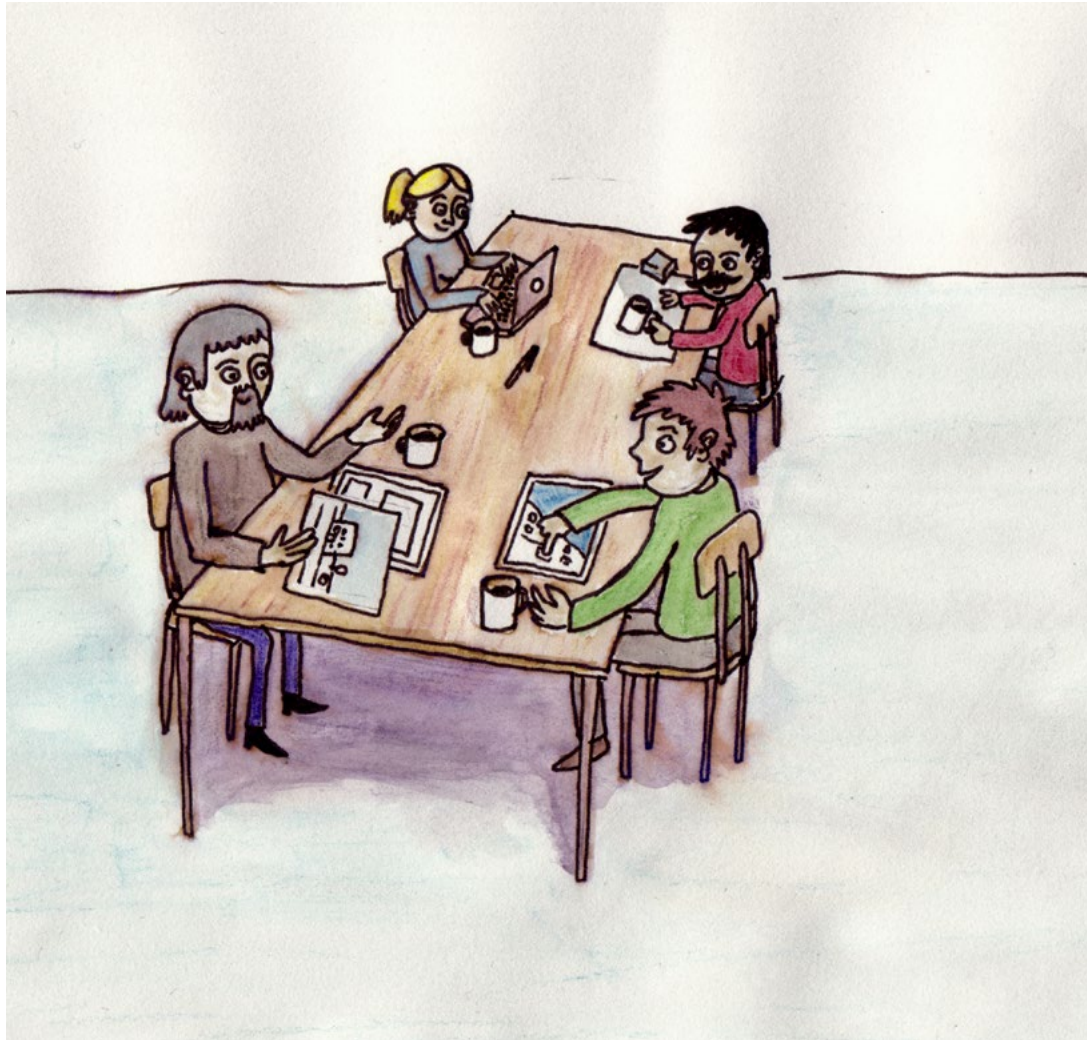
- [Oppstart planarbeid](#), forhåndsuttalelse og [VA-rammeplan](#) fra Bergen og [offentlig ettersyn](#)
 - [offentlige planer](#)
 - private planer
- Rutiner benyttet i Røyken
 - [planpakka](#)
 - [samhandling](#)
- Rutiner og sjekklister fra [Grenlandssamarbeidet](#).
- Temahefte "[Forslag til interne planrutiner](#)" og "[planveileder](#)" fra NKF.
- Bruke saksbehandlingssystem/arkivsystem for å innhente innspill/uttale. Det finnes ulike saksbehandlingssystemer rundt om i kommunene. Flere av disse har såkalt forløp/milepæler og sjekklister til hjelp i bygge- og plansaker, hvor man må "kvittere ut" ulike prosesser knyttet til rutiner i saksbehandlingen, fra mottak av sak og helt frem til fullført saksbehandling. I noen programmer kan forløp/milepæler endres, slik at de blir mest mulig hensiktsmessige og kan tilpasses kommunens rutiner.
- Huskelister arealplanlegging
 - [brannvann](#)
 - [klimatilpasning](#)
- Rutiner for utarbeidelse av bestemmelser til kommuneplan- og reguleringsbestemmelser.
- Retningslinjer for kvalitetssikring av sakene, tilstrekkelig involvering og god saksflyt?
- Byggesaksbehandling
 - [byggesaken i Røyken](#)

- [byggesaken i Bergen kommune](#)
- [Forhåndsuttalelse ifbm IG](#).
- [Sjekkliste forhåndsuttalelse for private VA-anlegg](#)
- brannvann
 - [Rutiner fra Norsk vann rapport 218/2016 om vann til brannslukking og sprinkleranlegg](#)
 - [Rutiner fra Bærum](#)

Kompetanse

Det varierer hva slags kompetanse som er rundt omkring i ulike kommuner. Noen har store, profesjonelle avdelinger, mens mindre kommuner ofte har en saksbehandler som skal løse flere fagfelt. Enkelte kommuner bruker i stor grad eksterne konsulenter. Utgangspunktet vil derfor være veldig forskjellig. Like fullt skal kommunen løse vann og avløp helhetlig i arealplanleggingen og kommunen skal gjennomføre en forsvarlig byggesaksbehandling. Det er hensiktsmessig å gå gjennom delegeringsreglementet og avklare den praktiske grensegangen mellom hvem som har ansvar og myndighet i de ulike sakene. Kanskje er det behov for å justere reglementet eller interne rutiner. Husk at kommunens mange hatter, som [tidligere omtalt](#) er av stor betydning for hvordan vi opptre til enhver tid.

Ofte er det avdelingsledere eller utvalgte fagpersoner som stiller i faste møter med arealplanavdelingen. Det er lurt å vurdere fra sak til sak, hvem som skal



bidra inn i arealplanarbeidet. Eksempelvis kan det ofte være fornuftig å trekke med seg kompetansen som er hos utepersonalet/drift/park. De vet gjerne hvor skoen trykker og kan bidra med kompetanse, som ikke kan søkes opp i noe datasystem på teknisk avdeling, eller er kjent i detalj. De kan også bidra med å tilrettelegge for kostnadseffektive og praktiske løsninger for drift og vedlikehold. Det at arealplan gjøres kjent med hvilke rammebetingelser vann og avløp trenger, øker sjansen betydelig for at en arealplan skal bli god.

I tillegg til at kommunen trenger kompetanse om arealplanlegging, byggesak og vann/avløp for å få til de gode løsningene, så trenger man kompetanse om helse, klima, miljø, helhetlig vannforvaltning, GIS og kommunikasjon. Det blir derfor mange som bidrar inn i planleggingen.

Godt samarbeid med fylkesmann, fylkeskommune og andre relevante myndigheter er også nyttig. Vær imidlertid obs på at kompetansen også hos disse varierer og at ikke alle har like stort fokus på vann og avløp. At vann og avløp ikke er kommentert i en høringsuttalelse, betyr ikke at det er "godkjent". Det er kommunen selv som må stå for kvalitetssikring av sine arealplaner.

[Bymiljøetaten i Bergen](#) har egen vassdragsforvalter. Det kan være et godt eksempel til etterlevelse å ha en egen fagperson som har et overordnet ansvar for å ivareta vassdragene våre. I Bergen har vassdragsforvalteren blant annet ansvar for:

- uttalelser til plan- og byggesaker som berører vassdrag
- intern rådgiver i kommunen vedr. vassdragsspørsmål
- å jobbe med oppfølging av vannforskriften (er prosjektleder for Vannområde Vest, for 9 kommuner i Hordaland)
- planlegging og gjennomføring av konkrete tiltak etter vannforskriften
- å ivareta biologisk mangfold knyttet til vassdrag
- å bidra til informasjonsarbeid
- å bistå skoler, lag og foreninger vedr. vassdragsspørsmål.
- et samarbeidsprosjekt med Skolelaboratoriet (UIB) og Etat for barnehage og skole vedr. å få skoler til å bruke vassdragene i undervisningen

Det finnes lite kurs å delta på for å få tilstrekkelig, tverrfaglig kompetanse til å ivareta vann og avløp i arealplanlegging. De fleste kurs fordyper seg i arealplanlegging, vann- og avløpsfag eller byggesaksbehandling. Vi håper denne e-boka bidrar til mer tverrfaglig kompetanse.

Du kan lære mer om arealplanlegging generelt her:

- [regjeringen.no](#)
- [miljokommune.no](#)
- [Reguleringsplanveileder fra Miljøverdepartementet \(t-1490\)](#)
- [Kommuneplanens arealdel \(t-1491\)](#)

Mer faglige rapporter som også omhandler arealplanlegging med fokus på vann og avløp finnes her:

- [NOU 2015:16](#)
- [Klimatilpasning.no](#)
- [Veiledning i klimatilpasset overvannshåndtering 162/2008, Norsk Vann](#)
- [Åpne flomveier i bebygde områder 204/2014, Norsk Vann](#)
- [Etablering av gode VA-løsninger i spredt bebyggelse 199/2013, Norsk Vann](#)
- [Vann til brannslukking og sprinkleranlegg 218/2016, Norsk Vann](#)

Veiledning og informasjon

Kommunen skal veilede og informere kommunens innbyggere, enten de er folkevalgte , profesjonelle parter eller berørte parter som naboer, representanter for en forening eller en innbygger som skal utarbeide en reguleringsplan eller søke om tillatelse.

Til deg som skal utarbeide privat reguleringsplan, kartlegge og vurdere, eller prosjektere mindre vann- og avløpsløsninger



Hva er kartlegging og vurdering av vann- og avløp

Dette er dokumenter som gir en helhetlig oversikt over forhold som forurensning, helse, miljø, vannkvalitet og brukerveier av betydning for vann og avløp innenfor et angitt område.

Kartlegging og vurdering skal avklare hvilke muligheter og begrensninger som finnes for et område og eventuelt hvilke spesielle forhold som må vurderes. Den skal sikre at videre beslutninger gjennomføres med god kvalitet og på et helhetlig grunnlag.

Kartlegging og vurdering bør inngå i grunnleggende arbeid for alle anslagene. Det kan også være aktuelt ved behandling av midlertidige og byggesaker.

Kommunen kan kreve kartlegging og vurdering

Kommunen skal påse at det ikke vedtas reguleringsplaner som fører til forurensning eller skade, og at det etableres gode vann- og avløpsløsninger for hele planområdet.

Kommunen skal vurdere hvilke vilkår som skal settes i utbyggingsplanene hvis tillatelse kan gis. De skal også vurdere å gi tillatelse til byggesaker.

For å vurdere forurensning og kunne sette vilkår må kommunen ha nødvendige opplysninger. Det er forureningsloven § 12 som regulerer dette. Særlig om tillatelse etter § 12 skal gi de opplysninger som er nødvendige for å vurdere om tillatelse kan gis og hvilke vilkår som skal settes. Forureningsmyndigheten kan i forskrift eller i det enkelte tilfelle fastsette hvilke opplysninger eller undersøkelser søkeren må sørge for.

Oppl. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2 regulerer kommunens mulighet til å kreve nødvendige opplysninger for å ivareta drikkevann og avløp.

Det er kommunen som på faglig grunnlag avgjør hvilke opplysninger som er nødvendige. Kommunen kan bare kreve de opplysninger som er relevante for saken det gjelder.

Når kommunen kan også ha en lokal forskrift som gjelder krav om kartlegging og vurdering av vann og avløp. I disse lokale forskriftene kan kartlegging og vurdering være utført som samlet plan. Vårerplan, områdelagplan eller lignende.



krav til dette allerede på oppstartsmøte. Når skal de ulike kravene stilles? På oppstartsmøte av planarbeidet eller i byggesaken?

Som tidligere omtalt er det viktig at kommunene internt har rutiner for å ivareta at de ulike fagområdene blir hensyntatt. Slik oppnår man å bli konsekvente, forutsigbare og tydelige. Valg av språk er også viktig. Tilpass ditt budskap til den målgruppen du snakker med.

Flere kommuner har utarbeidet informasjonsmateriell som omhandler arealplanlegging, som benyttes ut til innbyggere, utbyggere, søkere, rådgivere og entreprenører:

- [Retningslinjer for overvannshåndtering i Bergen kommune](#)
- [Veileder til søknadsprosess for private og offentlige VA-anlegg i Bergen kommune](#)

- [Diverse utgivelser fra Oslo VAV.](#)
- [På lag med regnet, veileder for lokal overvannshåndtering i Rogaland fylke/Jæren vannområde, COWI.](#)
- Informasjon om helhetlig klartlegging og vurdering av vann og avløp i reguleringsplaner: [brosjyre til deg som skal utarbeide reguleringsplan, kartlegge og vurdere, eller prosjektere.](#)



Oslo kommune
Vann- og avløpsetat

Vedtatt 12.10.2011, versjon 1.0
Revidert: 14.02.2012, versjon 1.1
Revidert: 13.02.2015, versjon 1.2
Revidert: 25.01.2017, versjon 1.3

OVERVANNSHÅNDTERING

EN VEILEDER FOR UTBYGGER



jørmålene? Politikerne møter press fra utbyggere i løpet av planprosessen, og de kan velge å se bort i fra den faglige tilrådommen ved behandling av saker. Det er derfor viktig med politikeropplæring og god forståelse/forankring. KS kjører et eget opplegg for folkevalgt opplæring. Her blir det mye informasjon om mange ulike temaer på en gang, så det kan være lurt å veilede og informere politikerne om vann og avløp uavhengig av denne opplæringen, gjerne med jevnlige drypp.

- [Politikeropplæring, Norsk Vann](#)
- Informasjon om helhetlig klartlegging og vurdering av vann og avløp i reguleringsplaner: [brosjyre til deg som er utbygger, politiker eller huseier](#)



Samordningsplikten i forurensningsloven og plan- og bygningsloven



Hva sier lovteksten om samordning?

- [Forurensningsloven § 2 nr. 2](#) om samordning med planmyndighetene.
- [Forurensningslovens § 11 4.](#) ledd, om at forurensningsspørsmål skal om mulig søkes løst for større og på grunnlag av oversiktsplaner og reguleringsplaner.
- [Plan- og bygningsloven § 4-1,](#) gir planmyndighetene et ansvar for å samarbeide med andre offentlige myndigheter.
- [Plan- og bygningslovens § 21-5](#) om bygningsmyndighetens samordningsplikt ovenfor andre myndigheter

Til tross for at det ofte hevdes at vi har et fragmentert lovverk som er for lite tilpasset hverandre, synes det å være utvilsomt at samordningsplikten er godt forankret. I plan- og bygningsloven er plikten til samordning generell og viser til alle andre myndigheter som har interesse i saken, eller som skal gi samtykke. I forurensningslovgivningen er plikten derimot direkte koblet til arealplanleggingen, både i innledende bestemmelser og i bestemmelsene om tillatelser.

Denne kopling mellom planlegging og saksbehandling etter plan- og bygningsloven og forurensningsloven, må gjenspeiles i kommunens arbeid. Kommunen må foreta en helhetlig vurdering av kravet om samordning, hensynet til resipienten, sikker avledning av overvann, miljømål for vannforekomsten, ivaretagelse av drikkevannskilder, mulig tilknytning til privat eller offentlig VA med mer.

Der forurensningsloven retter seg mot en enkelt virksomhets utslipp, gir lovbestemmelsene kommunen en mulighet til å se utslippene i en større arealmessig sammenheng. For å sikre at vann og avløp samordnes med planmyndighetene

og løses for større områder, på grunnlag av oversiktsplaner og reguleringsplaner, må vann og avløp forankres i kommunens høyeste plannivå, kommuneplanen med tilhørende bestemmelser. Det er lite forutsigbart og ikke minst vanskelig for kommunen å gi pålegg om samordning til den private utbygger, når dette ikke er forankret i kommuneplanens bestemmelser, og fulgt opp i reguleringsplan (områdeplan eller detaljplan)



Oversikt over planhierarkiet etter plan- og bygningsloven

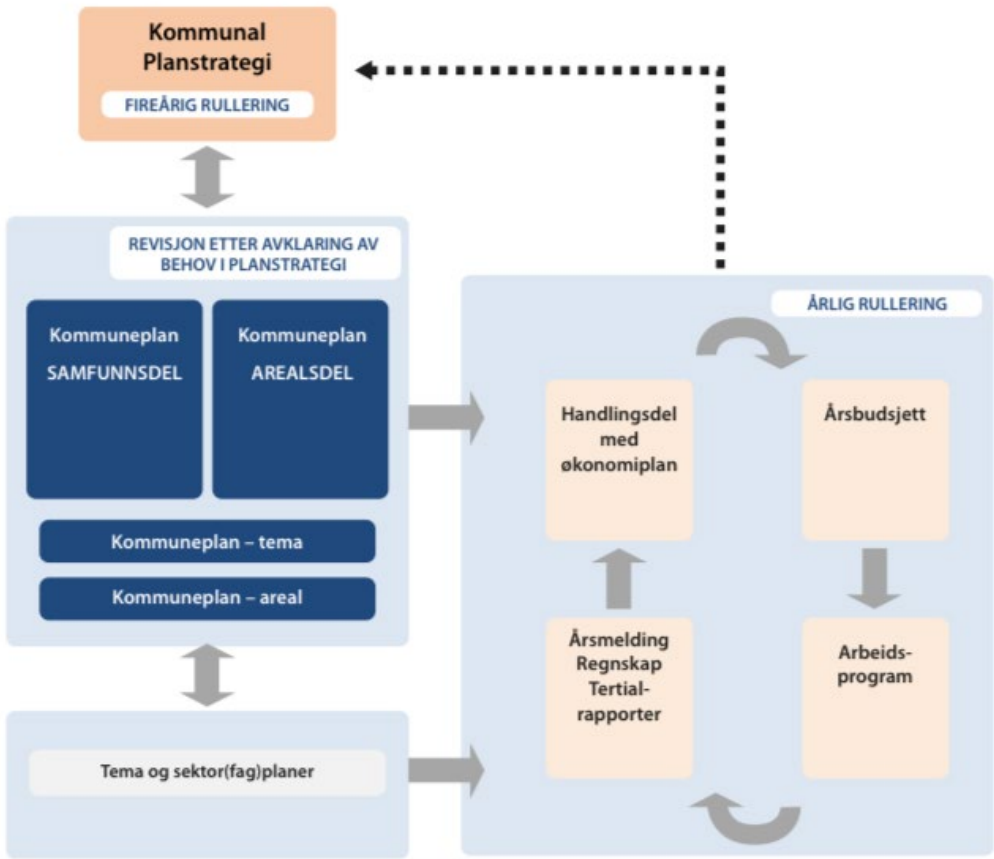
De aller fleste samfunnsfunksjoner er avhengige av vann og avløp for å kunne fungere. Vann- og avløpsløsninger vil ofte være premissgivende i en plansammenheng, og dermed også førende for kommunens arealdisponering. Kommunene kan vanskelig planlegge sin arealbruk uten samtidig å vurdere hvordan ulike områder skal håndtere og ivareta vann- og avløpsinteresser, som vannkvalitet, forurensning, kritiske ledninger, overvannshåndtering, drikkevannshensyn, sårbare områder mm.

Da leserne våre har et veldig forskjellig utgangspunkt, har vi valgt å inkludere en grov oversikt over planhierarkiet som er relevant i vann- og avløpssammenheng. For deg som jobber med arealplanlegging og sentrale planbegreper til daglig, vil dette være kjent stoff. Vi anbefaler den dette gjelder å hoppe rett til [et senere avsnitt](#).

Planstrategien og de ulike kommunale arealplantypene er definert i plan- og bygningsloven (pbl).

§ 10-1. Planstrategi

En planstrategi er ikke en plantype, det er et verktøy til hjelp i planleggingen.



Figur 1. Kommunal planstrategi i det kommunale plansystemet.

Kommunestyret skal minst én gang i hver valgperiode, og senest innen ett år etter konstituering av politikere, utarbeide og vedta en [kommunal planstrategi](#).

I planstrategien drøftes kommunens strategiske valg knyttet til samfunnsutvikling, herunder langsiktig arealbruk, miljøutfordringer, sektorenes virksomhet og en vurdering av kommunens planbehov i valgperioden.

I arbeidet med planstrategien bestemmer kommunestyret hvilke planer som skal videreføres som de er, hvilke som skal revideres og eventuelt hvilke nye planer som skal lages.

Revisjon av planstrategien er en god anledning til å løfte vann og avløp på dagsorden, særlig dersom det sies lite om vann og avløp i eksisterende arealplaner og man ønsker å løfte fokuset.

§ 11-1 Kommuneplan

Kommunen skal ha en samlet [kommuneplan](#) som omfatter

- samfunnsdel med handlingsdel
- arealdel

En kommuneplan er kommunens overordnede styringsdokument. Den gir rammer for utvikling og forvaltning av kommunens arealressurser. Kommuneplanen skal ivareta både kommunale, regionale og nasjonale mål, interesser og oppgaver, og bør omfatte alle viktige mål og oppgaver i kommunen.

Det kan utarbeides kommunedelplan for bestemte områder, temaer eller virksomhetsområder, eksempelvis hovedplan for vann, avløp, overvann, vannmiljø, grøntplan eller flomplan.

Hovedplaner for vann, avløp, overvann og vannmiljø skal uttrykke kommunens egne prioriteringer innenfor avløpssektoren, og medvirke til bedre samordning mellom kommunal avløpsvirksomhet og den øvrige kommunale arealplanleggingen.

Hovedplanen er et viktig styringsdokumentet for utbygging og rehabilitering av vann og avløpsanlegg som sikrer at det blir gjort helhetlige kartlegginger og vurderinger. Hovedplan er ikke et begrep fra plan- og bygningslovgivningen og kan i utgangspunktet utarbeides fristilt fra de formelle krav som stilles til arealplanlegging i pbl. Det anbefales likevel at hovedplaner utarbeides som kommunedelplaner. Da gjelder plan- og bygningslovens bestemmelser om saksbehandling, høring og rullering.

Eks på hovedplaner:

- [Bergen kommune](#)
- [Hemsedal kommune](#)

Kommuneplan skal ha en handlingsdel som angir hvordan planen skal følges opp de fire påfølgende år. Handlingsdelen skal revideres årlig.

Proessen med utarbeidelse av planen, og planen i seg selv, forventes å være det viktigste verktøyet for informasjon og kommunikasjon mellom myndighetene og alle de som på en eller annen måte berøres av vannrelaterte spørsmål i regionen”, (Planprogram, Forvaltningsplan for vannregion Trøndelag, 2010)

§ 11-2 Kommuneplanens samfunnsdel

[Kommuneplanens samfunnsdel](#) skal ta stilling til langsiktige utfordringer, mål og strategier for kommunesamfunnet som helhet og kommunen som organisasjon. Den bør inneholde en beskrivelse og vurdering av alternative strategier for utviklingen i kommunen.

Kommuneplanens samfunnsdel skal være grunnlag for sektorenes planer og virksomhet i kommunen. Den skal gi retningslinjer for hvordan kommunens egne mål og strategier skal gjennomføres i kommunal virksomhet og ved medvirkning fra andre offentlige organer og private.

§ 11-5 Kommuneplanens arealdel

Kommunen skal ha en [arealplan](#) for hele kommunen (kommuneplanens arealdel) som viser sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk. Det kan i tillegg utarbeides arealplaner for deler av kommunens område. Kommuneplanens arealdel rulleres hvert fjerde år.

Kommuneplanens arealdel fastlegger rammer for arealbruken i kommunen. Den angir hovedtrekkene i arealdisponeringen og rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk, samt hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved disponeringen av arealene.

Kommuneplanens arealdel skal omfatte plankart, bestemmelser og planbeskrivelse.

Plankartet skal i nødvendig utstrekning vise hovedformål og hensynssoner for bruk og vern av arealer.

Der det ikke gjelder eller er stilt krav om reguleringsplan, skal kommuneplanens arealdel følges ved avgjørelse av søknad om tillatelse. Arealrestriksjonene i planen innebærer konkret at et tiltak eller en virksomhet i strid med planen ikke kan gis tillatelse, med mindre det gis dispensasjon. Videre vil tiltak og virksomhet i strid med planen kunne sanksjoneres etter lovens bestemmelser om pålegg, forelegg og straff mv. Det er primært nye tiltak og endret bruk av areal som ikke må være i strid med planen. Kommuneplanen gir ikke hjemmel for ekspropriasjon, slik reguleringsplan gjør.

Her finner du [eksempler](#) på hvordan vann kan brukes i kommuneplanens arealdel.

Viktige forskjeller mellom kommuneplanens arealdel og reguleringsplan er:

- Kommuneplanens arealdel er en oversiktsplan, mens reguleringsplan er en mer detaljert plan.
- Kommuneplanens arealdel gir ikke ekspropriasjonsgrunnlag. Det kan reguleringsplan gi.
- Kommunestyrets vedtak om arealdel til kommuneplan kan ikke påklages. Det kan reguleringsplanvedtak.
- Kommuneplanprosessen har mindre omfattende varslingsbestemmelser overfor private enn tilsvarende prosess for reguleringsplan.
- Kommuneplanens arealdel gir ikke adgang til å stille vilkår for utbygging og arealbruk i samme utstrekning som i reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser.
- Kommuneplanen har mindre mulighet for underdeling av visse arealformål.

§ 12-1 Reguleringsplan

[Reguleringsplan](#) er et arealplankart med tilhørende bestemmelser som angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser.

For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, kreves det reguleringsplan. Reguleringsplanen vedtas av kommunestyret.

Reguleringsplan kan utarbeides som områderegulering eller detaljregulering.

Områderegulering ([pbl § 12-2](#)) gjennomføres av kommunen, eller av andre på oppdrag fra kommunen, når det er behov for å gi mer detaljerte avklaringer av arealbruken.

Detaljregulering ([pbl § 12-3](#)) (erstatte bebyggelsesplan i den gamle plan- og bygningsloven) brukes for mindre områder og gjennomføring av utbyggingsprosjekter og andre tiltak. Detaljreguleringsplaner kan fremmes av private aktører, organisasjoner og andre myndigheter, og av kommunen selv, jf [PBL § 12-3](#). Kommunens behandling av disse framgår av [PBL § 12-11](#).

Reguleringsplaner har rettslig bindende virkning slik at tiltak som er i strid med planen, ikke er tillatt. Rettsvirkningen av reguleringsplanen innebærer et forbud mot igangsetting av tiltak som er i strid med arealformål eller hensynssone med bestemmelser. Reguleringsplan er grunnlag for ekspropriasjon.

Private, tiltakshavere, organisasjoner og andre myndigheter har rett til å fremme reguleringsplanforslag, jf pbl § [12-3](#). Kommunens behandling av reguleringsplaner framgår av [pbl § 12-11](#).

I forbindelse med utarbeidelse av alle reguleringsplaner bør det synliggjøres krav om helhetlig kartlegging og vurdering av vann og avløp tidlig i prosessen, allerede ved oppstartsmøtet, slik at man avklarer hvordan det er mulig å løse viktig infrastruktur og eventuelt på hvilke vilkår. God informasjon fra oppstart er viktig for å skape forståelse og nødvendig engasjement, slik at vi får til gode planforslag. Kostnadene ved å fremskaffe nødvendig opplysninger om vann- og avløpsforhold i forbindelse med private reguleringsforslag, er en del av forarbeidet til reguleringsplanen og betales i sin helhet av forslagsstilleren. Kommunen må imidlertid fremskaffe nødvendig grunnlagsmaterieell og være tydelige på hva som skal dokumenteres.

Her finner du [eksempler](#) på hvordan vann kan brukes i reguleringsplaner-

Gangen i en reguleringsplan

En reguleringsplanprosess består grovt sett av tre hovedfaser når det gjelder

innspill til planarbeidet:

- [Oppstartfase med oppstartmøte](#) jf pbl [§ 12-8](#) og varsel om oppstart og påfølgende utarbeiding av planforslag
- Høringsfase/offentlig ettersyn (1. gangs behandling)
- Sluttbehandling /vedtaksfase med påfølgende klagerett for berørte parter (2. gangs behandling)

Vi har [tidligere beskrevet](#) hvordan man kan engasjere seg i prosessen for å ivareta vann og avløp.

Konsekvensutredninger, utbyggingsavtaler, opparbeidelsesplikt og ROS-analyser

I tillegg til planhierarkiet har plan- og bygningsloven noen sentrale bestemmelser og begreper som er viktige å kjenne til for deg som jobber med vann og avløp. Bestemmelsene er med og gir oss muligheten til å sikre og ivareta vann og avløp.

- [§ 4-2](#) og Kap 14 i pbl innehar bestemmelser om konsekvensutredninger Formålet med bestemmelsene er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av tiltaket eller planen, og når det tas stilling til om, og eventuelt på hvilke vilkår, tiltaket eller planen kan gjennomføres.
- [§ 4-3](#) handler om ROS-analyse (risiko- og sårbarhetsanalyse) Ved utarbeidelse av planer for utbygging skal planmyndigheten påse at risiko- og sårbarhetsanalyse gjennomføres for planområdet, eller selv foreta slik analyse. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Område med fare, risiko eller sårbarhet avmerkes i planen som hensynssone, jf. §§ 11-8 og 12-6. Planmyndigheten skal i arealplaner vedta slike bestemmelser om utbyggingen i sonen, herunder forbud, som er nødvendig for å avverge skade og tap. Hvis det er behov for det, kan ROS-analysen omfatte et større område enn selve planområdet.
- [Kap 14](#) Reglene i dette kapittel gjelder for tiltak etter annen lovgivning som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn
- Utbyggingsavtaler er regulert i [kapittel 17](#) i pbl. Med utbyggingsavtale menes en avtale mellom kommunen og grunneier eller utbygger om utbygging av et område, som har sitt grunnlag i kommunens planmyndighet og som gjelder gjennomføring av kommunal arealplan. Avtalen går ut på privat finansiering av offentlig infrastruktur.
- Opparbeidelsesplikt reguleres av [kapittel 18](#) i pbl. Dette er en plikt for utbygger til å opparbeide vei, vann og avløp. Kommunen kan stille kvalitetskrav, men det er lagt begrensninger i loven for hvor store dimensjoner kommunen kan kreve. Kommunen kan stille krav om utførelse, løsninger og produktvalg gjennom bestemmelser

i kommuneplanen. Dette gjelder bare for regulert strøk i hht [18-1 i PBL](#).
[Se hvordan Bergen kommune gjør det.](#)

Drikkevann, avløp og overvann skal være sikret før fradeling eller bygging

Pbl har 2 sentrale hjemler som skal sikre at drikkevann, avløpsvann og overvann blir sikret.

Drikkevann og slokkevann er regulert av [pbl §§27-1](#).

Kravet gjelder ny bebyggelse og opprettelse eller endring av eiendom for slik bebyggelse og gjelder forsvarlig, hygienisk betryggende og tilstrekkelig vann

- Forsvarlighetskravet må leses i lys av pbl. [§ 29-3](#) som er utdypet i byggteknisk forskrift, særlig [kap.15](#) om installasjoner og anlegg. Byggteknisk forskrift [§ 15-8](#) - vannforsyningsanlegg skal være tilstrekkelig lekkasjetette, ha høy driftssikkerhet og være frostsikret.
- Hygienisk betryggende - [drikkevannsforskriften § 1](#) "Formålet med forskriften er å beskytte menneskers helse ved å stille krav om sikker levering av tilstrekkelige mengder helsemessig trygt drikkevann som er klart og uten fremtredende lukt, smak og farge." Drikkevannets kvalitet reguleres nærmere i [drikkevannsforskriften § 5](#) - drikkevann skal være helsemessig trygt, klart og uten fremtredende lukt, smak eller farge. Det skal ikke inneholde virus, bakterier, parasitter, mv. som utgjør en mulig helsefare og overholde fastsatte grenseverdier.
- Tilstrekkelig mengde drikkevann - [Drikkevannsforskriften § 9](#) fastsetter at vannverkseieren har ansvaret for å kunne levere tilstrekkelige mengder drikkevann til enhver tid.
- Tilstrekkelig mengde slokkevann - lovproposisjonen presiserer at man kan basere seg på borevann eller tankbil i områder med spredt bebyggelse der spredningsfaren antas å være liten, se prp. 45 side 190. Plan- og bygningslovens krav om slokkevann antas ifølge lovproposisjonen å være tilfredsstilt dersom vilkårene i forskrift av 26. juni 2002 nr. 847 om brannforebyggende tiltak og tilsyn § 5-4 (i dag § 21) er oppfylt. I denne forskriftsbestemmelsen fremkommer det blant annet at kommunen skal sørge for at den kommunale vannforsyning fram til tomtegrense i tettbygd strøk er tilstrekkelig til å dekke brannvesenets behov for slokkevann. I boligstrøk o.l. hvor spredningsfaren er liten, er det tilstrekkelig at kommunens brannvesen disponerer passende tankbil.

Avløpsvann er regulert av [pbl §§27-2](#), første ledd.

- Kravet gjelder godkjenning av oppføring av bygning og opprettelse eller endring av eiendom for slik bebyggelse. Ved oppdeling av byggetillatelsen skal avløp være sikret før det kan gis rammetillatelse.
- Både nye og vesentlig økning av utslipp av sanitært avløpsvann krever tillatelse (forurensningsforskriften [§ 12-3](#) at vesentlig økning av sanitært avløpsvann krever tillatelse).

- Byggteknisk forskrift [§ 15-8](#) har bestemmelser om utvendige avløpsanlegg, blant annet minimumskrav til lekkasjetetthet, driftssikkerhet og frostsikring.

Overvann er regulert av [pbl §§27-2](#) femte ledd

Overvann skal være sikret før kommunen «godkjenner» oppføring av bygning. Her er regelverket nylig endret fra «blir satt i gang» til «før kommunen godkjenner».



Vann og avløp i kommuneplaner

For å få en fremtidsrettet og bærekraftig håndtering av vann og avløp, med optimale, helhetlige løsninger, må kommunen legge ned et solid arbeid i tidlig arealplanfase. Det krever god, tverrfaglig planlegging og samordning og en helhetstankegang med hensyn til valgte løsninger og mulig framtidig utvikling.

I kommuneplanens arealdel kan det være naturlig å ta inn vann og avløp både i arealplankartet, i bestemmelser og retningslinjer til arealplankartet og i planbeskrivelsen som skal følge planen. Kommuneplanens arealdel skal i nødvendig utstrekning vise de hensyn og de restriksjoner som har betydning for bruken av areal. Viser ROS-analyse at det knytter seg fare, risiko eller sårbarhet til arealer, eller bruken av arealer, skal dette markeres som hensynssoner i kommuneplanens arealdel. Dette kan eksempelvis knytte seg områder der det er behov for å sikre arealer til viktige og kritiske traseer og anlegg, til arealer der det blir begrensninger i bruk eller spesielle hensyn som må tas, på grunn av drikkevannskilder, flomutsatte områder eller havnivåstigning. Begrensninger i bruken av arealer og viktige vilkår kan innarbeides i etterfølgende mer detaljerte planer (reguleringsplaner). Vi gjør oppmerksom på at denne delen av rapporten ikke har fått det innholdet og kvaliteten som vi ønsket oss. De ulike verktøyene for arealformål som gjelder vann og avløp i kommuneplan er:

Arealformål ([pbl § 11-7 nr. 2 og nr. 6](#)).

I nødvendig utstrekning vise arealformål, inklusive traseer for teknisk infrastruktur som vann og avløp og bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone.

Bruk av denne bestemmelsen omfatter anlegg i grunnen, på grunnen og over grunnen og kan benyttes for å vise både eksisterende anlegg og områder for framtidig etablering av anlegg. Det er normalt bare større områder som vises i arealdelen i en kommuneplan.

Eks:

- nr. 2: Traseer for vann og avløp kan omfatte arealer for kummer, magasiner, diker, demninger, åpne renseanlegg, slokkevann, drikkevannskilde mv.
- nr.3: Grønnstruktur: Gjelder stort sett overvannstiltak
- nr. 6: Drikkevannskilder

Hensynssoner ([pbl §11-8](#))

I nødvendig utstrekning vise hensyn og restriksjoner som har betydning for bruken av areal. Hensyn kan markeres som hensynssoner, med tilhørende retningslinjer og bestemmelser. Det kan angis flere soner for samme areal. Innenfor sonen kan kommunen gi bestemmelser som forbyr utbygging og/eller tiltak som setter bestemte krav til utforming eller kompenserende tiltak. Bestemmelsene er juridisk bindende. Fareårsak eller miljørisiko skal spesifiseres. Dette er ikke et arealformål som sier noe om bruken, men en angivelse av egenskaper ved et areal. Det følger av loven hvilke hensynssoner som kan fastsettes.

Hensynssoner kan videreføres i reguleringsplan, enten som hensynssoner eller innarbeidet i arealformålet med tilhørende bestemmelser. I bestemmelsene

som knyttes til hensynsonen, kan det for eksempel stilles krav til videre utredninger eller sikringstiltak. Hensynssoner kan benyttes uavhengig av arealformål. En hensynssone kan gå på tvers av ulike arealformål og andre hensynssoner.

- Eks:
- bokstav a: Sikrings- støy og faresoner. Det kan gis bestemmelser for forbyr eller setter vilkår for tiltak eller virksomheter innenfor sonen. F.eks. sone for: sikring av nedslagsfelt drikkevann, sikring av grunnvann, viktige avrenningslinjer, utsatte resipienter, og flomveier
 - bokstav b: Soner med særlige krav til infrastruktur med angivelse av type infrastruktur, som overvann og avløpsløsninger. Til slik sone kan det gis bestemmelser om krav til infrastruktur i et utbyggingsområde, både som påbud og forbud.
 - bokstav d: Soner for båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningslov. Har tidsfrist på 4 år med begrenset mulighet til å forlenge. Kan sikre f. eks. krav om detaljregulering for å fastsette mer detaljert arealbruk inkl. traseer for samferdselanlegg og infrastruktur innenfor en områderegulering, som planlagte hovedledninger for vann- og avløp.
 - Bokstav e: Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer. Kan brukes ved behov for krav om felles planlegging av vann og avløp for flere eiendommer.

Generelle bestemmelser (pbl §11-9, nr. 1-8)

Bestemmelsene kan gis uavhengig av arealformål. Bestemmelsene kan supplere formålet med viktige vilkår for bruk. Det er ikke vanlig å gå i detaljer når det gjelder utforming av anlegg i kommuneplanen. Det kan fastsettes bestemmelser med krav til nærmere angitte løsninger for blant annet vannforsyning og avløp i forbindelse med nye bygge- og anleggstiltak. Bestemmelsene kan gis generelt for hele kommunen, for bestemte deler eller nærmere angitte områder.

- Eks:
- nr. 3: Krav til nærmere angitte løsninger i reguleringsplan for bl.a. vannforsyning og avløp i forbindelse med alle nye bygge- og anleggstiltak, herunder forbud mot eller påbud om slike løsninger, og krav til det enkelte anlegg. Eksempelvis ved hjelp av krav om kartlegging og vurdering av vann og avløp (VA-plan/VA-rammeplan/samlet plan o.l)
 - nr. 3: Kan legge restriksjoner på tilkobling av overvann til avløpsnett, sette krav til rensing, infiltrasjon, flomveier, tiltak for redusert forurensning, om bruk av tette overflater, lukking av bekker med mer.
 - nr. 4: Rekkefølgekrav for å sikre etablering av teknisk infrastruktur/vann- og avløpsløsninger før områder tas i bruk til utbygging.
 - nr. 5: Funksjonskrav
 - nr. 6: Krav til miljøkvalitet
 - nr. 8: Bestemmelser om forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid, som forholdet til drift og vedlikehold av vann og

- avløpsanlegg. Kan angi hva som skal ivaretas gjennom drift og vedlikehold for å ivareta miljøoppfølging og –overvåking, men ikke hvordan.
- Dersom kommunen ønsker å ha mulighet til å pålegge fritidsboliger tilknytning til offentlige vann- og avløpsledninger, jf §§ [pbl 27-1](#) og [27-2](#) andre til fjerde ledd, må de bestemme dette i plan. Dette kan bestemmes for hele kommunen ved bruk av bestemmelse i kommuneplanen, for større deler av en kommuneplan ved bestemmelse i kommunedelplan, eller det kan gjøres gjeldende for et mindre område, ved bruk av bestemmelse i reguleringsplan, jf [pbl §30-6](#).

Bestemmelser til teknisk infrastruktur (pbl § 11-10)

Denne bestemmelser gir mulighet til å gi nærmere bestemmelser til arealformålene som er regulert i pbl § 11-7 nr.1-4. For vannsektoren vil dette bety mulighet for bestemmelse til arealformål nr. 2 og 3 fra pbl § 11-7, teknisk infrastruktur.

- Eks:
- nr. 2. fysisk utforming av anlegg (traseer og anlegg)
 - nr. 3. hvilke arealer som skal være til offentlige formål eller fellesareal

Bestemmelser til bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl §11-11)

Aktuell for drikkevannskilder.

Retningslinjer

Det kan knyttes retningslinjer til kommuneplanens arealdel. Disse er av veiledende karakter og er ikke rettslig bindende. Det er viktig at retningslinjer ikke er i strid med lovhjemmel eller kommuneplan. Ifølge [veileder t-1491, Miljøverndepartementet](#) kan retningslinjer benyttes til å klargjøre:

- hvordan det faktiske og det rettslige planinnholdet er å forstå
- hvordan planbestemmelsene kan påregnes praktisert
- kommunestyrets instruksjoner til politiske utvalg og administrasjon som skal følge opp planen

Eksempler fra kommuneplaner

- [Eksempel på kommunedelplan med hensynssoner og krav om rammeplan](#)
- [Eksempel på kommunedelplan for fjellområder hvor vann og avløp er vektlagt](#)
- [Eksempel på interkommunal kommunedelplan for vann og avløp](#)
- [Eksempel på kommuneplan med krav om overvannshåndtering, flomveger, grønnstruktur og hensynsoner](#)

Vann og avløp i reguleringsplaner

Med god ivaretagelse av vann og avløp på overordnet nivå i kommuneplanen, kan optimale vann og avløpsforhold i detalj sikres ved bruk av arealformål, gode planbestemmelser, bruk av hensynssoner og rekkefølgebestemmelser i reguleringsplan. Det er viktig at kommunen tenker alle deler av vann og avløp i dette arbeidet, slik at både slokkevann, tilgang til drikkevann, sikring av drikkevannskilde, helhetlig vannforvaltning, ledningsnett, avløpshåndtering og overvannshåndtering blir ivaretatt. Vi gjør oppmerksom på at denne delen av rapporten ikke har fått det innholdet og kvaliteten som vi ønsket oss.

De ulike verktøyene for å ivareta vann og avløp i reguleringsplan er:

Arealformål (pbl § 12-5)

Plankartet vises i fargekoder, etter hvilke arealformål arealet kan benyttes til. Arealformål skal angis for hele planområdet. Arealformål kan deles inn i underformål, kombineres innbyrdes og med hensynssoner. Det kan vises arealformål for anlegg under bakken, på bakken og over bakken og arealformål kan brukes for å vise eksisterende anlegg eller for å avsette/sikre arealer eller traseer for framtidige anlegg. Husk også at reguleringsplan kan brukes for å gi rettigheter til erverv, om nødvendig ekspropriasjon, av nødvendige arealer til infrastruktur-anlegg.

- Eks:
- nr 1. Bebyggelse og anlegg. «Andre typer anlegg», herunder vann- og avløpsanlegg som bygninger og anlegg for pumpestasjoner, vannverk, høydebassenger, renseanlegg etc.
 - nr 2. Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur. F. eks. trase for nærmere angitt teknisk infrastruktur. Kombinert formål for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kan sikre ledningstraseer under eller overvannstraseer og flomveier m.v. i arealer for samferdselsanlegg (gater, vegar og parkeringsplasser etc).
 - nr 6. Bruk og vern av vann og vassdrag, herunder drikkevannskilde (i vassdrag).
 - Kombinerte formål. Teknisk infrastruktur kombinert med andre hovedformål. Teknisk infrastruktur kombinert med grønnområder eller byggeområder kan sikre ledningstraseer, overvannstraseer og flomveier, fordrøynings- og infiltrasjonsområder for overvann/takvann, flomsi- kringstiltak etc.

VA-interesser kan også sikres gjennom arealbruksformål sammen med hensynssoner eller sikringssoner (se nedenfor).

Hensynssoner (pbl § 12-6)

Hensyn og restriksjoner fastsatt gjennom hensynssoner i kommuneplanens arealdel (jf pbl §§ [11-8](#) og [11-10](#)) skal legges til grunn for utarbeiding av reguleringsplan. Hensynssoner kan videreføres i reguleringsplan eller innarbeides i arealformål og bestemmelser som ivaretar formålet i hensynssonen. Det er

altså nødvendig å vurdere om det er hensiktsmessig å videreføre hensynssoner eller om nødvendige hensyn heller bør innarbeides i mer detaljerte arealformål med tilhørende bestemmelser.

Se beskrivelsen av hensynssoner under §11-8 ovenfor.

Bestemmelser (pbl § 12-7)

Bestemmelsene skal utfylle plankartet og gi nærmere regler om utforming og bruk av arealer og bygninger i planområdet. De inneholder i prinsippet en uttømmende oppregning av hva det kan gis bestemmelser om .Bestemmelsene kan som utgangspunkt bare regulere nye tiltak, dvs. ikke gi virkning for allerede gjennomførte tiltak

Det bør i bestemmelsene unngås å formulere prosesskrav, men heller angi hvilket fysisk resultat/teknisk standard som skal oppnås. Bestemmelsene gir adgang til, med stor detaljeringsgrad, å fastlegge rammene for fremtidig bruk av arealer og utforming av anlegg, så lenge det er saklig begrunnet ut fra de hensyn som plan- og bygningsloven skal ivareta.

Det er kommunen som vedtar bestemmelsene i reguleringsplaner. Forslagsstiller kan komme med forslag til planbestemmelser, men kommunen har ansvar for å få på plass egnede planbestemmelser, selv om de avviker fra forslagsstillerens opprinnelige forslag.

I nødvendig utstrekning kan det gis bestemmelser til arealformål og bestemmelser til hensynssoner om eks:

- Vilkår for bruk av areal og anlegg eller forbud mot former for bruk, som teknisk infrastruktur som overvann.
- Grenseverdier for tillatt forurensning og andre krav til miljøkvalitet i planområdet, samt tiltak og krav til ny og pågående virksomhet i eller av hensyn til forhold utenfor planområdet for å forebygge eller begrense forurensning.
Slike krav kan også stilles i tillatelser etter forurensningsloven. I mange tilfeller vil plan- og bygningsloven kunne overlappe forurensningsloven og vilkår bør avklares med forurensningsmyndigheten, jf. [forurensningslovens § 11 fjerde ledd](#), som skal ivareta samordningen mellom plan- og bygningsloven og forurensningsloven.
- Forholdet til drift og vedlikehold av VA-anlegg: Kan angi hva som skal ivaretas gjennom drift og vedlikehold for å ivareta bestemmelsen i nr. 3 om grenseverdier for tillatt forurensning og andre krav til miljøkvalitet i planområdet, samt tiltak og krav til ny og pågående virksomhet i eller av hensyn til forhold utenfor planområdet for å forebygge eller begrense forurensning, men ikke hvordan . Eks grøntstruktur
- Bruk og vern av vassdrag
- Rekkefølgebestemmelsene er svært sentrale. Rekkefølgekravet kan betinge at nærmere forhold både innenfor og utenfor planen skal være oppfylt før tiltak kan påbegynnes.

- Husk [PBL §30-6](#) som beskrevet tidligere, dersom du ønsker muligheten til å pålegge tilknytning til offentlige VA-ledninger for fritidsbebyggelse i planområdet.

Oppstartsmøte (pbl § 12-8)

Reguleringsarbeidet starter med et møte mellom forslagsstiller og planmyndighet (oppstartsmøte). Det er viktig at kommunen tenker igjennom hvilke utfordringer den aktuelle planen har i forhold til VA (interne samhandlingsrutiner/ tverrfaglig samarbeid) før oppstartsmøte.

Dersom det i forbindelse med et privat reguleringsplanforslag, er behov for kartlegging og vurdering av vann og avløp utenfor planområdet, må kommunen gjøre forslagsstiller oppmerksom på dette. Andre viktige momenter som er fremkommet via internt, tverrfaglig møte i forkant, legges også fram i dette møtet. Normalt vil forslagsstiller utføre nødvendig utredning for behandlingen av reguleringsplanen. Dersom det ikke gjøres nødvendig kartlegging utenfor planområdet, kan kommunen få for dårlig grunnlag til å behandle reguleringsplanen. Jf. [pbl § 12-11](#) er det kommunen selv som avgjør om den vil ta en privat reguleringsplan til behandling. Dersom den er for dårlig begrunnet, kommunen ikke vil prioritere å behandle planen, ikke ønsker utbygging i et gitt område, eller den av andre årsaker ikke ønsker å ta saken til behandling, kan kommunen la være. Kommunen må treffe en slik beslutning på et saklig grunnlag. Forslagsstiller skal underrettes om beslutningen.

Utbyggingsavtaler (pbl kapittel 17)

Med utbyggingsavtale menes en avtale mellom kommunen og utbygger om utbygging i henhold til en kommunalplan eller reguleringsplan. I praksis benyttes utbyggingsavtaler mest i forbindelse med større utbyggingsområder hvor det er behov for opparbeidelse av ny infrastruktur.

Rekkefølgebestemmelsene i en reguleringsplan er et viktig grunnlag for forhandlingene om utbyggingsavtale. Rekkefølgebestemmelsene fastsetter hvilke tiltak som skal være gjennomført før et område kan tas i bruk/utbygging kan påbegynnes. Utbyggingsavtalen sier noe om hvem som skal opparbeide disse tiltakene og hvordan det skal bekostes. Man kan for eksempel bli enig i en utbyggingsavtale om at begge partene skal dele på kostnadene, men at kommunen opparbeider tiltaket, eller at utbygger både bekoster og opparbeider tiltaket.

Avtalen kan inneholde regler om den nærmere gjennomføringen av lovpålagte krav til infrastruktur som utbygger må opparbeide etter pbl kap. 18. Hvis en utbygger skal påta seg ansvar for å gjennomføre eller gi bidrag til infrastruktur utover dette, som tyngre eksterne vann- og avløpsanlegg, må spesielle vilkår være oppfylt. Her stilles det krav til at tiltaket er nødvendig og bidraget forholdsmessig.

Avtalen kan også regulere andre ting, som for eksempel antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, og nærmere krav til bygningers utforming mv., jf. [pbl § 17-3](#).

Avtalen kan fremforhandles parallelt med planarbeidet, eller i forbindelse med

byggesaksbehandlingen. Avtalen kan imidlertid ikke vedtas av kommunestyret før den aktuelle planen som avtalen knytter seg til er vedtatt.



Vann og avløp i byggetillatelsen

Det følger av plan- og bygningsloven at en byggesak skal behandles snarest mulig så fort den er fullstendig. Alle byggesaker skal vurderes opp mot krav om tilknytning til teknisk infrastruktur. For å sikre tilfredsstillende vann- og avløp i henhold til loven, er utgangspunktet at tomten må være knyttet til offentlig vann- og avløp, og ledningsnettets må ha tilstrekkelig kapasitet.

Byggesak ser til at alle byggetillatelser er i samsvar med arealplaner, lov og forskrift, men har ikke lov å sette egne krav, som kommunen ønsker seg på byggetidspunktet, dersom kravene ikke allerede er hjemlet i arealplan eller i lov/forskrift. De påser også at vedtatte rekkefølgekrav fra reguleringsplanen er ivaretatt. Enelte tror at byggesak godkjenner tegninger, men det har de ikke lov til. Dersom de ser feil eller mangler i prosjektering- eller tegningsgrunnlag, bør byggesak be om uavhengig kontroll, eller føre tilsyn i saken.

Det kreves som regel tinglyste avtaler når vann- og avløpsledninger skal legges over annens grunn og ved tilknytning til andres private ledninger. Når det gjelder vann følger dette av [pbl § 27-1](#) og avløp av [§ 27-2](#), som beskrevet tidligere.

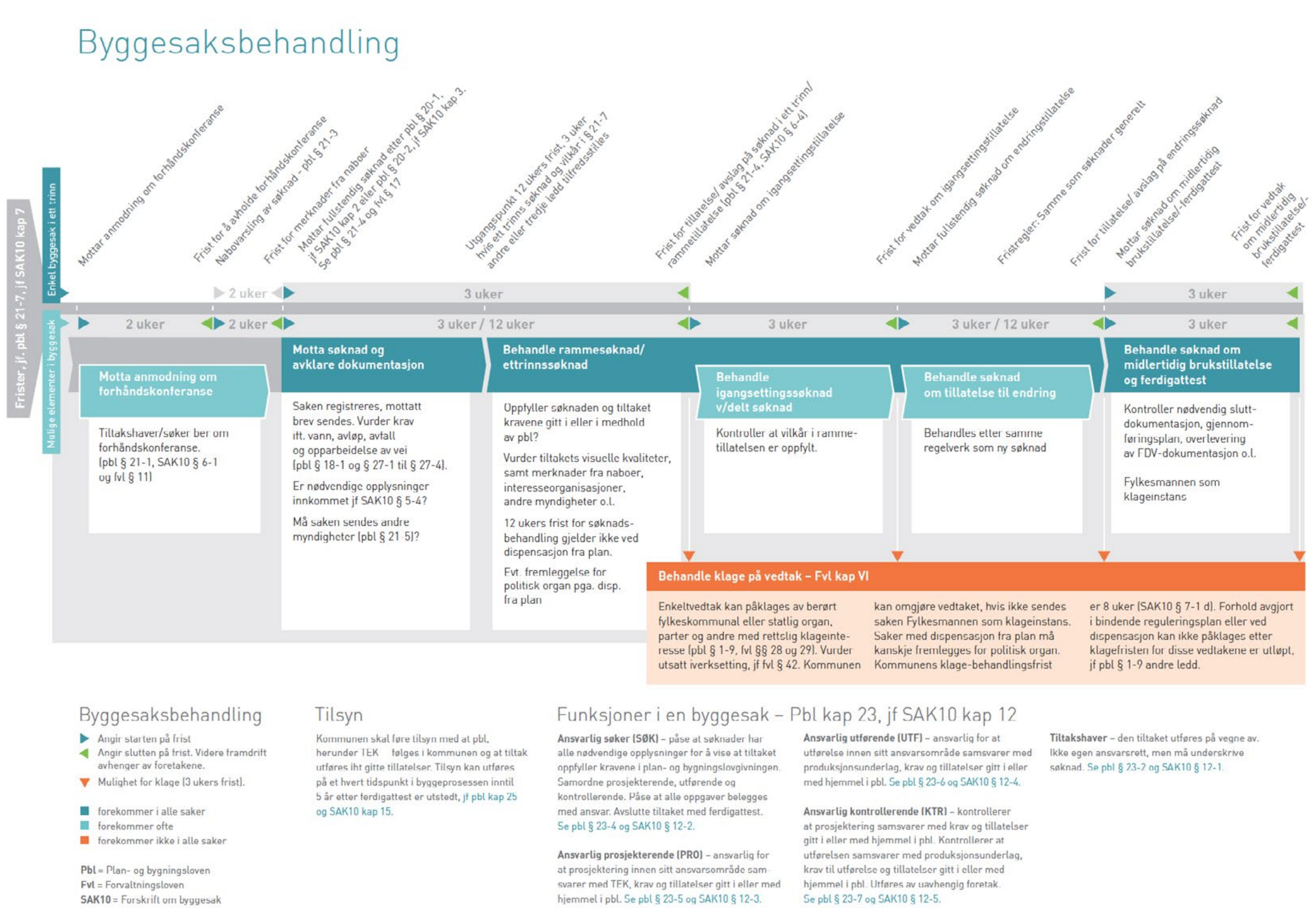
Når det gjelder vann skal byggesøknaden ivareta tilgangen til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann, samt slokkevann. Bortledning av avløpsvann skal være sikret i samsvar med forurensningsloven. Dersom det er offentlig avløpsledning i nærheten av eiendommen skal bygningen knyttes til denne. Hvis ikke må det søkes egen utslippstillatelse.

Det følger også av lov og forskrift at grunn- og overvann skal håndteres i en byggesak. I utgangspunktet skal dette løses på egen tomt.

I en byggesøknad som omhandler vann- og avløpsinstallasjoner skal det stå et ansvarlig foretak bak. I disse sakene bør vann- og avløpsmyndighetene uttale seg. Dette gjelder også ved søknader om fortettinger eller bruksendringer. Kommunen bør legge opp til en praksis hvor søknad om sanitær godkjennes før det gis rammetillatelse eller ettrinnstillatelse i byggesaken. Selve ferdigmeldingen skal være godkjent før det gis ferdigattest eller brukstillatelse hvis søker velger å anmode om dette.

Håndteringen og samspillet mellom byggesak og vann- og avløp bør følge faste rutiner. Det er korte frister for saksbehandlingen, og for de fleste kommunene dreier det som om mange saker. Det bør være kontaktpunkter både ved innsendelse av søknaden og ved ferdigmelding, eventuelt ved brukstillatelse hvis dette benyttes.

Flytskjema til høyre—hentet fra Direktoratet for byggkvalitet—kan gi inspirasjon, og det samme kan et tilsvarende [eksempel fra Røyken kommune](#).



Definisjoner

- Helhetlig kartlegging og vurdering av vann og avløp
- Helhetlig kartlegging og vurdering av vann og avløp er en fagutredning som alltid bør inngå som et grunnlagsmateriale for en arealplan. Det kan også være naturlig at en slik fagutredning legges til grunn for behandling av utslippstillatelse og byggetillatelse. Dette består av nødvendig kartlegging og vurdering av alle forhold som kan forurenses eller skades, eller på annen måte ha betydning for vann og avløp, i forbindelse med utarbeidelse av arealplan eller søknad om utslippstillatelse og byggetillatelse. Kartlegging og vurdering skal avklare hvilke muligheter og

begrensninger som finnes for området og evt. hvilke spesielle forhold som må ivaretas. Den skal bidra til at videre beslutninger for området gjennomføres på bakgrunn av en faglig og helhetlig vurdering av relevante forhold. Kartlegging og vurdering av vann og avløp har mange navn: VA-rammeplan/områdeplan for vann, helhetlig vurdering av vann og avløp, VAO rammeplan og lignende.

- Konsekvensutredning
- Begrep i plan- og bygningsloven ([§ 4-2](#)). Formålet med konsekvensutredning er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av tiltaket eller planen, og når det tas stilling til om,

og eventuelt på hvilke vilkår, tiltaket eller planen kan gjennomføres. Det er etablert egne forskrifter for nærmere utdyping. Til disse tilhører en egen [veiledning](#). Les mer på [miljokommune.no](#).

- Hensynssone
Begrep i plan- og bygningsloven ([§ 11-8](#)). Soner i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan som skal vise hensyn eller restriksjoner. Det kan gis retningslinjer eller juridisk bindende bestemmelser til hensynssoner. Det er mange typer hensynssoner. «Sone med særlig krav til infrastruktur» er et viktig virkemiddel for fagområdet vann- og avløp.
Se også definisjonen ”båndlegging” . Les mer om hensynssoner på [Regjeringens](#) sider og på [miljokommune.no](#). Hensynssoner vises som skraverter felter i arealplanen.
- Båndlegging var tidligere et begrep i plan- og bygningsloven, men er erstattet med hensynssone fra 2008. «Sone for båndlegging i påvente av vedtak etter pbl eller andre lover.....»
- ROS-analyse
Begrep i plan- og bygningsloven ([§4-3](#)). Risiko- og sårbarhetsanalyse. Ved utarbeidelse av planer for utbygging som det foreligge en ROS-analyse som viser alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for planlagt tiltak/arealbruk. Analysen skal også viser endringer som følge av planlagt tiltak/arealbruk. Les mer på [miljokommune.no](#).
- Utbyggingsavtale
Begrep i plan- og bygningsloven ([kapittel 17](#)). En avtale mellom kommunen og privat utbygger for å sikre at utbygger oppfyller en del forutsetninger i lov eller plan ved gjennomføring av reguleringsplan, slik at området blir byggeklart. F. eks. oppfyller rekkefølgekrav eller funksjonelle krav til infrastruktur. Utbyggingsavtale kan fremforhandles parallelt med reguleringsplan, men kommunen kan ikke inngå bindende avtale før reguleringsplanen er vedtatt. Her er hva [Regjeringen](#) skriver om utbyggingsavtaler.
- Rekkefølgekrav
Begrep i plan- og bygningsloven ([§ 11-9](#) nr. 4 og [§ 12-7](#) nr. 10). Krav som stilles for å sikre etablering av teknisk samfunnsservice, infrastruktur og grønstruktur før områder tas i bruk.
- Avløpsvann
Avløpsvann er både sanitært og industrielt avløpsvann og overvann, jf. [forurensningsloven § 21](#) og [forurensningsforskriften § 11-3 bokstav a](#). Sanitært og industrielt avløpsvann kalles normalt for spillvann.
- Overvann
Overvann er ikke gitt noen egen definisjon i lovgivningen, annet enn at det inngår i begrepet avløpsvann i forurensningsforskriften (se avløpsvann ovenfor).
Forurensningsforskriftens definisjon betyr at overvann kan være blandet inn i avløpsvannet, sammen med avløp fra husholdninger og/eller

industri (fellesledninger) eller at det kan gå i egne overvannsledninger (separerte ledninger). Mange vil nok også tenke at overvann handler om vann som ikke har noe med avløpsvann og gjøre, men at det er vann på avveie, som ikke går i rør. I mangel på en lovfestet definisjon, vil overvann medføre et sammensurium av fortolkninger. Det blir viktig at kommunen er tydelig i sin kommunikasjon på hva de mener med begrepet overvann. I [NOU 2015:16](#) foreslår utvalget følgende definisjon for overvann: Overflateavrenning som følge av nedbør eller smeltevann.
I Norsk Vanns forslag til sektorlov ([214/2015](#)) foreslås følgende definisjon av overvann:
Vann fra nedbør, herunder avrenning av smeltevann.

- Drensvann
Heller ikke drensvann er definert i lovverket. Det betyr at det åpnes for mange ulike tolkninger. I Norsk Vanns forslag til sektorlov ([214/2015](#)) foreslås følgende definisjon av drensvann:
Vann fra grunnen som avledes fra å hindre skade på bygninger, vegger, dyrket mark m.v.
Drensvann avledes normalt gjennom avløpsledninger (oftest separate overvannsledninger).
- Flom
Et begrep som brukes på ulike måter av ulike fagfolk og som ikke er definert i lovtekst.
Sett fra kommunen som lednings-eier vil det være naturlig å definere flom slik: Når alle ledninger er fulle, slik at vannet renner oppå bakken. Som vassdragsmyndighet kaller man det gjerne flom når vannføringen i et vassdrag går utover det normale. Flom kan medføre oversvømmelser langs vassdraget.
- Kommuneplanbestemmelser
Begrep i plan- og bygningsloven ([§ 11-9](#)). Bestemmelser til kommuneplanens arealdel gjelder hele eller angitte områder innen kommunen. For fagområdet vann er §11-9 nr 3 og nr 4 spesielt viktig fordi de gir hjemmel for juridisk bindende bestemmelser for tekniske løsninger og rekkefølgekrav for å sikre etablering av nødvendig teknisk infrastruktur som veg, vann avløp mm.
- Reguleringsplanbestemmelser
Begrep i plan- og bygningsloven ([§ 12-7](#)). Reguleringsbestemmelser gjelder for et angitt reguleringsplanområde. Les mer hos [Regjeringen](#) og hent [sjekkliste](#)
- Kommuneplan
Planform i plan- og bygningsloven ([kapittel 11](#)) som gir føringer for arealbruk i hele kommunen. Planen består av en samfunnsdel og en arealdel. Det kan utarbeides kommunedelplaner for bestemte området, temaer eller virksomhetsområder. Les mer om dette hos [Regjeringen](#).
- Reguleringsplan
Planform i plan- og bygningsloven ([kapittel 12](#)) som gir føringer for en

avgrenset del av kommunen. Les mer hos [Regjeringen](#) og finn sjekkliste og maler. Deles inn i områderegulering og detaljregulering.

- Dreneringslinjer og avrenningslinjer
Linje i terrenget hvor vann samles og renner videre. Kommuner som kartlegger slike linjer og viser de i kart, får god kompetanse om vannets bevegelser, som igjen blir et nyttig verktøy i arealplanlegging.
- Forhåndskonferanse
Begrep i plan- og bygningsloven ([§21-1](#)). For nærmere avklaring av rammer og innhold i tiltaket kan det holdes forhåndskonferanse mellom tiltakshaver, kommunen og andre berørte fagmyndigheter. Andre berørte kan også innkalles. Forhåndskonferanse kan kreves av tiltakshaver eller plan- og bygningsmyndighetene.
- Rammetillatelse og igangsettingstillatelse
En byggetillatelse kan deles i to deler. Søknad om rammetillatelse som angir de ytre rammer for byggeprosjektet, som håndtering av overvann, forhold til arealplan, størrelse etc. Når rammetillatelse er gitt og og prosjekteringen er gjennomført, søkes det om igangsettingstillatelse.
- Brukstillatelse og ferdigattest
Reguleres av plan- og bygningsloven [§ 21-1](#). Et søknadspliktig tiltak avsluttes først når det er gitt ferdigattest. Når det gjenstår mindre vesentlig arbeid kan kommunen utstede midlertidig ferdigattest.
- Slokkevann
Vann til slokking av brann, inkludert sprinkleranlegg.
For nye bygg reguleres slokkevann av plan- og bygningsloven og TEK-10 (byggningsmyndighet). Eksisterende bygg reguleres av brann- og eksplosjonsvernloven og forskrift om brannforebygging (brannvernmyndighet)



Vedlegg 1 - Aktuelle spørsmål til tverrfaglig diskusjon

Vedlegget [hentes opp i eget dokument](#).