

# Høringsnotat

2. mars 2020

Saksnr. 19/1221

Forslag til endringer i plan- og bygningsloven

**(Håndtering av overvann i plan- og bygningsloven)**

## INNHALDSFORTEGNELSE

1	Bakgrunn og sammendrag .....	3
1.1	Bakgrunn.....	3
1.2	Sammendrag av departementets forslag .....	7
1.3	Virkning for Svalbard .....	10
1.4	Forslag fra Overvannsutvalget som departementet ikke går videre med.....	10
2	Bestemmelser om gjennomføring av planer .....	12
2.1	Utgangspunkter .....	12
2.2	Opparbeiding av kommunale overvannsanlegg.....	13
2.3	Opparbeiding av privat fellesanlegg for overvannshåndtering .....	24
2.4	Andre endringer i pbl. kapittel 18 - Lovforslag med merknader .....	26
2.5	Ekspropriasjon i plan- og bygningsloven .....	27
3	Overvann i byggesaksbehandling og i eksisterende bebyggelse .....	31
3.1	Utgangspunkter .....	31
3.2	Adgang til å iverksette forebyggende tiltak på nabogrunn .....	32
3.3	Forbud mot å pålegge gjenfylling av brønn eller vann .....	35
3.4	Økt adgang til å gi pålegg om overvannstiltak på eller fra tomt.....	37
4	Oppsummering av endringer i plan- og bygningsloven .....	49

# 1 Bakgrunn og sammendrag

## 1.1 Bakgrunn

### 1.1.1 Behov for nye krav til overvannshåndteringen

Overvann er avrenningen som oppstår når vann fra nedbør eller snøsmelting ikke siger ned i grunnen, men forblir rennende på overflaten. Ekstrem og kraftig nedbør, og vanlig nedbør og brå snøsmelting i områder med tette flater, kan skape store overvannsmengder. Ved tradisjonell vannhåndtering ledes overvannet til kloakksystemet og videre til renseanlegget. Dette gjør at vannvolumene som må behandles øker betraktelig. I ekstreme tilfeller klarer ikke rørsystemet å ta opp alt vannet, det går i overløp, og en blanding av kloakk og overvann flyter urensset til resipientvassdragene eller inn i hus og kjellere. Dette kan medføre fare for omfattende skader på bygninger, infrastruktur og anlegg. Overvann blir et stadig mer alvorlig problem som følge av to sammenfallende trender: klimaendringer og fortetting.

Klimaendringene har ført til økt nedbør, som igjen kan medføre flere overvannsproblemer. Mengden vann som faller over ett år har økt over hele Norge siden år 1900. For landet som helhet er økningen på ca. 18 prosent. Beregninger utført av Norsk klimaservicesenter viser at nedbøren vil fortsette å øke i framtiden. På lands- og årsbasis viser deres beregninger at antall dager med kraftig nedbør vil øke med mellom 66 og 132 prosent ved slutten av dette århundret. I tillegg stiger også nedbørintensiteten når ekstreme hendelser først inntreffer. Det er beregnet at mengden vann som faller ved kraftig nedbør vil øke med mellom 12 og 25 prosent mot slutten av dette århundret. Estimatenes er basert på et scenario der økningen i klimagassutslipp i stor grad følger samme utvikling som vi har hatt de siste tiårene.

Samtidig blir befolkningen stadig mer sentralisert og bebygde områder mer fortettet. De mest sentrale kommunene har hatt klart høyere innenlandsk nettoinnflytting enn mindre sentrale kommuner de siste 20 årene. SSBs befolkningsframskrivninger tilsier at denne trenden vil fortsette. Utviklingen fører til at vekstkommuner opplever et arealpress, med fortetting av bebygde områder. Denne utviklingen kan bidra til å forsterke fremtidens overvannsutfordringer, ettersom urbaniserte områder i stor grad består av fast dekke, som kan redusere grunnens absorberingsevne og dermed øke overflateavrenningen.

Kombinasjonen av befolkningsvekst, fortetting, manglende overvannstiltak, økt totalnedbør og mer intens nedbør gjør at det må stilles nye krav til håndteringen av overvann.

Med utgangspunkt i særlig kommunenes oppfølging av overvannsproblematiske i dag, har Overvannsutvalget vurdert gjeldende lovgivning og foreslått konkrete endringer i regelverket. Målet er at overvannshåndtering skal forebygge skade på byggverk, helse og miljø, samt utnytte overvann som ressurs. Krav, virkemidler og andre rammebetingelser for håndtering av overvann må da ta høyde for forventede klimaendringer og bli tydeligere og mer effektive.

Utvalget i NOU 2015:16 (heretter *Overvannsutvalget*) beskriver en rekke problemstillinger og foreslår flere endringer i plan- og bygningsloven som kan håndtere disse. Noen av forslagene er allerede gjennomført, mens andre er behandlet i Prop. 32 L (2018–2019). De øvrige behandles i denne høringen.

### **1.1.2 Konsekvenser ved ikke å skjerpe kravene til overvannshåndtering**

Overvann er et betydelig samfunnsproblem. Det kan gi alvorlige skader på bygninger, kjøretøy og infrastrukturanelegg som veier, jernbane, vann- og avløpssystem, strømforsyning og telefon- og datakabler. Vannskader på boliger fører til kostnader for privatpersoner, mens vannskader på lokaler eller lagre kan medføre at næringsliv taper produksjon og mister omsetning. Skader på infrastrukturanelegg medfører stengte veier, bane etc., og redusert fremkommelighet medfører forsinkelser for nyttetraffikk, tog, busser etc. Kontakt med flomvann eller vannforsyning som infiseres med spillvann som følge av overvannshendelser, kan gi sykdom. Dette igjen kan medføre kostnader forbundet med medisinsk behandling, sykedager og andre velferdseffekter. Overvannshendelser medfører dessuten ofte behov for opprydding i etterkant, både i private og offentlige virksomheter.

Flere av skadene, eksempelvis sykdom og tap av kulturminner, er vanskelige å verdsette i kroner, men overvannsutvalget anslår at de totale skadekostnadene som oppstår på grunn av overvann er i størrelsesorden 1,6 til 3,6 milliarder kroner per år. Grunnet klimaendringer og fortetting av bebygde områder forventer overvannsutvalget at skadekostnadene vil øke dersom det ikke gjennomføres forebyggende tiltak. Det antydes kostnader i størrelsesorden 45 til 100 milliarder kroner i løpet av de neste 40 årene.

Det er samtidig vanskelig å anslå hvor store kostnader overvannsskader vil påføre samfunnet, ettersom det ikke finnes noen dekkende statistikk over denne type skader. Vista Analyse bruker tallene fra Finans Norges vannskadestatistikk (VASK) for å få en indikasjon på skadeomfanget på bygninger, og de beregner at kostnadene utgjør 3 380 millioner kroner for perioden 2007-2014.<sup>1</sup> Utbetalingene som er registrert i VASK har økt relativt stabilt siden 2008. Disse kostnadene inkluderer imidlertid eksempelvis ikke skader på infrastruktur eller skader eller produksjonstap som følge av stengte veier, strømavbrudd, opprydding etc.

Uavhengig av det eksakte beløp er det en utbredt oppfatning om at det er tale om store kostnader med betydelige konsekvenser for samfunnet. Overvannsutvalget har gjennomført en kommuneundersøkelse der 40 prosent av kommunene svarer at overvannsutfordringene utgjør en stor kostnads- og velferdstrussel i deres kommune. Nær 60 prosent av kommunene anser at kapasiteten i dagens overvannsystemer ikke er tilstrekkelig for å håndtere fremtidens nedbør. Ifølge utredninger gjennomført av Vista Analyse AS og Samfunnsøkonomisk analyse AS, er det grunn til å tro at grunneiere, kommunene og samfunnet for øvrig kan spare betydelige beløp på forbedret overvannshåndtering.

---

<sup>1</sup> <https://www.miljodirektoratet.no/globalassets/publikasjoner/M305/M305.pdf>

Overvann kan også utnyttes som en ressurs. Ved ikke å oppdatere lovverket går man glipp av mulighetene overvannet gir til f.eks. å redusere drikkevannsbehov eller åpne for nye rekreasjonsmuligheter i tilknytning til vann (Dhakal and Chevalier 2016).

### 1.1.3 Utfordringer knyttet til overvannshåndteringen i dag

En utfordring med overvann, er at problemene oppstår gradvis, ofte som et resultat av utbygging av flere mindre områder etter tur. Hver for seg kan utbyggingene ofte ha liten betydning for mengden overvann og dermed behovet for å sikre mot skade. Den samlede effekten av fortetting sammen med klimaendringer kan imidlertid gjøre at overvann medfører betydelig skade.

Overvannstiltak er langsiktige investeringer som må ta hensyn til både dagens og framtidens behov for overvannshåndtering.

Tiltak for å håndtere overvann deles ofte inn i tre grupper:

1. Forsinket avrenning gjennom *infiltrasjon* (Overvannet siver inn i løsmasser, fjellsprekker el.)
2. Forsinket avrenning gjennom *fordrøyning* (Overvannet forsinkes ved oppsamling av vannet)
3. Trygg *avledning* til resipient (overvannet ledes ved rør, bekk el. til et håndteringsanlegg, f.eks. et fordrøyningsbasseng))

De tre gruppene kalles gjerne treleddsstrategien for overvann. Tankegangen bak strategien er at overvannet først og fremst skal håndteres lokalt og infiltreres der det er mulig, f. eks. ved private overvannstiltak i egen hage. Overskuddsvann fra disse anleggene føres videre til anlegg som fordrøyer avrenningen, f.eks. et åpent fordrøyningsmagasin (retensjonsmagasin). Ved større avrenningsmengder, som overstiger kapasiteten til infiltrasjons- og fordrøyningsanlegget, avledes vannet på en trygg måte til en egnet resipient. Avledningen kan skje via vassdrag, ledningsnett eller gjennom en planlagt flomvei. Dersom treleddsstrategien følges, vil resultatet utgjøre et overvannssystem som er godt egnet til å respondere på både normal og ekstrem nedbør.

Overvannsutvalget har identifisert en rekke faktorer som gjør at dagens overvannshåndtering ikke er tilstrekkelig god.

Prognosene for klimautviklingen viser at klimaendringene vil ha store regionale og lokale forskjeller. I tillegg er byer og tettsteder svært forskjellige, og ledningsnett er også av varierende dimensjoner og kvalitet. Dette tilsier at problemene må løses lokalt. For at kommunene skal være i stand til å håndtere overvann i fremtiden, må de ha hjemler som gjør det mulig å gjennomføre de mest effektive tiltakene i et gitt tilfelle. I tillegg må lovverket være praktisk og håndterlig slik at kommunene klarer å utnytte det spillerommet de har.

Kommunens adgang til å gi pålegg om overvannstiltak i eksisterende bebyggelse er i dag begrenset. Plan- og bygningslovgivningen gjelder først og fremst for nye tiltak og er innrettet mot disse. Loven har derfor mindre betydning for allerede utbygde områder. Kommunene har en viss adgang til å gi pålegg om infiltrasjon i medhold av

vannressursloven § 7, men bestemmelsen er lite kjent og det er uklart hvor langt den rekker.

Kommunene har heller ikke adgang til å pålegge private utbyggere å opparbeide offentlige ledninger som er dimensjonert for dagens nedbør. I tillegg er det vanskelig å gjennomføre såkalte blå/grønne overvannstiltak, som f.eks. er grønne tak og vegger som holder på vannet, vannspeil, bekker, grøfter, regnbed mv. Dette fordi finansieringen av åpne overvannsanlegg ikke er like godt innarbeidet i regelverket som ledninger.

#### **1.1.4 Overvannsutvalgets forslag**

De overordnede målene for utvalgets arbeid var å beskrive virkemidler for å forebygge skader på helse, miljø, bebyggelse og infrastruktur, og å utnytte overvann som ressurs. Sistnevnte betyr særlig å legge bedre til rette for blå/grønne løsninger.

Overvannsutvalget foreslo endringer for å gi kommunene og andre myndigheter verktøy for å kunne håndtere overvann i tettbebyggelse, både i dagens klima og etter forventede klimaendringer. De anså det nødvendig med en "pakke" av ulike virkemidler for å sikre forebygging av overvannsskader, og samtidig utnytte overvann som en ressurs. Reglene skal samtidig gi forutsigbarhet og klare rammebetingelser for grunneiere og myndigheter. Overvannsutvalget foreslo lov- og forskriftsendringer knyttet til plan- og bygningsloven, vannressursloven, vass- og avløpsanleggslova og forurensningsloven.

Overvannsutvalget mente at plan- og bygningslovens regler om ekspropriasjon og opparbeidingsplikt i en del tilfeller er for snevre til å oppnå hensiktsmessig håndtering av overvann. Dette er særlig fordi det i stor grad er lagt opp til at overvann skal håndteres i rør og transporteres vekk. Overvannsutvalgets forslag legger derfor opp til at man kan bruke såkalte blå/grønne løsninger der dette er hensiktsmessig.

Overvannsutvalget foreslo en rekke tilføyelser og endringer for å sikre at overvannshåndtering har en naturlig plass i plan- og bygningsloven. Et sentralt forslag er å innlemme kommunale overvannsanlegg blant det som kan kreves opparbeidet etter plan- og bygningsloven § 18-1, og å oppheve dimensjonsgrensen for avløps- og overvannsrør. Videre foreslo utvalget endringer i kapittel 16 om ekspropriasjon. Utvalget pekte på at dersom håndtering av overvann krever inngrep i eksisterende bruk, og grunneier nekter å gå med på dette frivillig, kan det være nødvendig å ekspropriere eiendoms- eller bruksrett til grunn.

Utvalget så også behov for å styrke virkemidler for å forbedre overvannshåndteringen i eksisterende bebyggelse. Det la til grunn at praktiske og økonomiske grunner tilsier at det ikke er hensiktsmessig å oppdimensjonere ledningsnett i bebygde områder, slik at det alene kan håndtere avrenning som følge av ekstrem nedbør. Det er bedre om overvannet ikke tilflyter anlegget i større grad enn det som er nødvendig.

Det er derfor behov for hjemler for å kunne stille krav til håndtering av overvann fra eksisterende bebyggelse. Hensikten med forslagene er å gi kommunen utvidet adgang til å kreve tiltak i eksisterende bebyggelse, der overvann og drensvann medfører fare for skade eller overbelaster kapasiteten på ledningsnett. Et av virkemidlene er utvalgets forslag om

å flytte vannressursloven § 7 til plan- og bygningsloven, samt utvide den med en hjemmel til å pålegge grunneiere etablering eller tilknytning til overvannsanlegg. Vannressursloven § 7 gir kommunene adgang til å gi pålegg om infiltrasjon. Forslag til ny § 28-9 i plan- og bygningsloven vil gi kommunen adgang til å pålegge etablering og drift av overvannsanlegg eller tilknytning til overvannsanlegg som er fastlagt i plan.

Utvalget foreslo også andre endringer i byggesaksdelen av loven, blant annet rett til å ha avløpsanlegg liggende uten tinglysning og å lovfeste konkrete avstandskrav for bygging nær offentlige vann- og avløpsanlegg.

## **1.2 Sammendrag av departementets forslag**

Departementet er enig med utvalget i at kombinasjonen av befolkningsvekst, fortetting, økt totalnedbør og mer intens nedbør, sett i sammenheng med utilstrekkelig opplegg for overvannshåndtering på mange bebygde eiendommer, gjør at det må stilles nye krav for bedre forvaltning av overvann. En rekke av Overvannsutvalgets forslag i plan- og bygningslovgivningen kan forbedre håndteringen av disse problemene. Hensikten med lovforslagene er å sikre tilstrekkelig spillerom for kommunene til å gjennomføre effektive tiltak for å redusere overvannsskader. Samtidig har departementet lagt vekt på at nye regler må passe til målene for bolig- og bygningspolitikken for øvrig. Det er behov for enkle og forutsigbare regler. Reglene må ta hensyn til bolig- og byggeiere, byggekostnader, boligbygging og byrdene for kommunene.

### **1.2.1 Håndtering av overvann ved tiltak**

Kommunene gir pålegg om overvannshåndtering på private eiendommer, og sørger for opparbeiding av offentlige anlegg for overvannshåndtering. Grunneiere - private og offentlige - er ansvarlige for tiltak på egen eiendom.

Overvann skal først håndteres så langt mulig på eiendommene, enten på hver tomt eller som felles løsninger, f.eks. for et boligfelt. Større overvannsmengder fra flere tomter og fellesløsninger håndteres av anlegg kommunene drifter, sammen med overvann fra offentlige eiendommer og infrastruktur.

Etter gjeldende byggeteknisk forskrift og vannressursloven § 7 kan kommunen stille krav om at tiltakshaver sørger for at overvann så langt mulig håndteres på egen eiendom. I departementets forslag styrkes dette nå ved at prinsippet lovfestes i plan- og bygningsloven.

I dag kan kommunen kreve at tiltakshaver opparbeider offentlig anlegg for overvannshåndtering, som overtas og driftes av kommunen. Kravet kan gjelde hovedavløpsrør, herunder også overvannsrør, med opptil 305 mm i diameter. Hvis kommunen mener det er nødvendig med større rør, må kommunen selv finansiere merkostnadene dette medfører. Grensen på 305 mm foreslås økt til 600 mm for å ta høyde for fremtidens nedbørmengder.

Å transportere overvann bort i rør er ikke alltid den mest effektive løsningen for å oppnå tilfredsstillende overvannshåndtering. Vi foreslår derfor at kommunen kan kreve at tiltakshaver opparbeider offentlige blå-grønne anlegg, dvs f.eks. åpne anlegg for oppsamling, transportering og behandling av lokalt overvann, så langt det er vist i arealplanen. Det må fremgå av planen hvilke eiendommer overvannsanlegget skal betjene.

I dag er det slik at kommunen kan gi pålegg om tilkobling til et offentlig anlegg, men ikke samtidig gi tillatelse til å ekspropriere grunn slik at dette blir mulig. Tillatelse til ekspropriasjon må gis av Fylkesmannen. Dette kan føre til unødvendig mye byråkrati og er lite logisk. Vi foreslår derfor at hjemmelen til å gi tillatelse til å ekspropriere til dette formålet flyttes fra Fylkesmannen til kommunen.

I tillegg foreslår vi å presisere at kommunen også kan kreve at tiltakshaver opparbeider private felles overvannsløsninger. Dette vil være lokale løsninger for en bestemt gruppe eiendommer, på samme måte som f.eks. felles stikkledninger, avkjørselsveier og parkering. Slike mindre anlegg eies og driftes av de private grunneierne i fellesskap. Formålet er å sette mer fokus på overvann. Forslaget innebærer ikke en materiell endring i loven.

### **1.2.2 Håndtering av overvann i bebygd område**

Departementet foreslår at kommunen kan vedta at nødvendige forebyggende tiltak foretas på nabogrunnen dersom byggverk kan bli utsatt for skade ved overvann fra nabogrunn. Dette kan tolkes som en utvidelse av den eksisterende retten til å foreta tiltak på nabogrunn som følge av vannsig, utglidning eller ras.

Videre foreslår vi at kommunen kan gi eiere av bebygd eiendom pålegg om å sørge for bedre håndtering av overvann på egen eiendom der det er nødvendig for å redusere skade på andre eiendommer. Pålegget må kunne gjennomføres uten uforholdsmessig stor kostnad. Videre kan én eller flere grunneiere pålegges å opparbeide et innregulert fellesanlegg for disse eiendommene. I slike tilfeller foreslås det at den som opparbeider løsningen kan kreve utgiftene refundert fra de grunneierne som etter kommunens regulering skal benytte anlegget.

Vi foreslår også to lovendringer for å presisere kravet om at overvann i hovedsak skal infiltreres eller fordrøyes. For det første foreslår vi at vannressurslovens bestemmelse om at tiltak skal gjennomføres slik at overvann i størst mulig grad håndteres på eiendommen gjentas i plan- og bygningsloven. For det andre foreslår vi at kommunen ikke kan kreve gjenfylling av brønn eller dam dersom den er nødvendig av hensyn til overvannshåndtering.

### **1.2.3 Økonomiske og administrative konsekvenser**

#### *Økonomiske konsekvenser*

Som nevnt under punkt 1.1.2 kan overvann føre til store skader og ulemper. Uten forebyggende tiltak forventer overvannsutvalget at skadekostnadene som oppstår på grunn av overvann vil ligge på mellom 45 og 100 milliarder kroner over de neste 40 årene.



Lovforslagene i dette høringsnotatet skal bidra til å sikre at det gjennomføres tiltak for å redusere overvannsskader, at overvannshåndteringen tas inn på et tidlig stadium i planleggingen, og at det gis rom for fleksibilitet og lokale tilpasninger. Det skal bli lettere å velge såkalte blå-grønne løsninger og å gjennomføre de samfunnsøkonomisk mest lønnsomme tiltakene. Flere av forslagene innebærer at en andel av kostnadene for overvannshåndtering legges på utbyggere og grunneiere, dels ved en utvidet adgang til å pålegge opparbeiding av offentlige anlegg og dels ved å pålegge tiltak på egen eiendom. I tråd med overvannsutvalgets konklusjoner, samt eksterne utredninger, er departementets vurdering at lovforslagene totalt sett gir netto samfunnsøkonomisk gevinst. Ettersom det er tale om store forventede kostnader, vil selv moderate forbedringer kunne medføre betydelig samfunnsøkonomisk nytte.

Lovforslagene innebærer å utvide kommunens mulighet til å stille krav til hvilken rørdimensjon som kan kreves opparbeidet i forbindelse med utbygging. Dette har som hensikt å styrke overvannshåndteringen, ettersom rørene i større grad kan dimensjoneres etter behov og ikke etter en kommunaløkonomisk vurdering. Forslaget kan samtidig medføre unødvendige kostnader for utbygger dersom kommunene krever større dimensjoner enn nødvendig. Samfunnsøkonomisk analyse AS (SØA), Rambøll Water og Advokatfirmaet Hjort<sup>2</sup> har utført en juridisk og samfunnsøkonomisk analyse av de omtalte endringsforslagene på oppdrag for KMD.<sup>3</sup> De finner at det ikke er snakk om store kostnader, ettersom merkostnaden ved å legge ledninger med diameter på 600 mm istedenfor dagens 305 mm er liten.

Det foreslås å legge til rette for at det kan kreves av private at de opparbeider andre offentlige overvannsløsninger enn rørledninger når dette er et mer hensiktsmessig og lønnsomt alternativ. Gjeldende regler legger i stor grad opp til at overvann skal håndteres ved borttransport i rør. Problemet med denne type løsninger er at kapasiteten på rørsystemet kun er så stor som dets svakeste ledd; det hjelper lite å bygge mange og store rør om de påkobles et rørsystem som fungerer som en flaskehals. Endringsforslaget kan imidlertid gi noe redusert forutsigbarhet for tiltakshaver. Kostnadene for kommunen ved å drifte slike løsninger kan være større enn for rør. Ulempene er likevel antatt mindre enn nytten ved forbedret overvannshåndtering.

Det er også foreslått å gi kommunene hjemmel til å pålegge overvannstiltak for eksisterende bebyggelse. Plan- og bygningsloven er primært rettet mot nye, søknadspliktige tiltak. Samtidig er det som regel i eksisterende bebyggelse at overvannsproblematikken er størst. Erfaringer viser at relativt enkle og rimelige tiltak i eneboligområder kan være reelle alternativer til svært dyre investeringer i nye anlegg. Endringen innebærer mindre skade for samfunnet og naboeiendommer, men økte kostnader for grunneiere som kan bli pålagt å gjennomføre tiltak på sine eiendommer

---

<sup>2</sup> <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/styrket-overvannshandtering-i-plan--og-bygningsloven/id2619240/>

<sup>3</sup> Med unntak av forslaget om at ekspropriasjonshjemmelet flyttes fra Fylkesmannen til kommunen og at overvannsløsninger kan kreves opparbeidet som privat fellesareal. Disse er mindre kompliserte og det er derfor gjort en intern vurdering.

Imidlertid vil lovendringen - i den grad den bidrar til å utløse effektive tiltak, ifølge SØAs utredning helt klart medføre netto samfunnsøkonomisk nytte.

At kommunen og tiltakshavere selv skal vurdere hva som er de mest kostnadseffektive løsningene lokalt, bidrar til at tiltakene kan gjennomføres til så lave kostnader som mulig. Hvorvidt tiltakene faktisk er samfunnsøkonomisk lønnsomme, vil imidlertid avhenge av at kommunen har kompetanse og kapasitet til å gjøre de nødvendige beregningene og ut fra disse stille tilstrekkelige og nødvendige krav til utbygger og boligeiere.

### *Administrative konsekvenser*

Overvannsproblemer er lokale, og med lokale variasjoner. Kunnskapen og ansvaret ligger derfor primært til kommunen. Det vil for mange kommuner bli behov for opparbeiding av bedre kompetanse vedrørende bl.a. blå-grønne løsninger.

Den største administrasjonskostnaden vil komme som følge av at kommunen må kartlegge hvor tiltak kan iverksettes og hvilke tiltak som er hensiktsmessige. Departementet støtter SØAs vurdering om at denne kostnaden blir mindre enn samfunnets gevinst. Det er opp til hver enkelt kommune å avgjøre hvor mange ressurser det er hensiktsmessig å sette av til overvannsarbeidet.

## **1.3 Virkning for Svalbard**

Plan- og bygningslovgivningen er delvis innført på Svalbard gjennom en egen byggeforskrift for Longyearbyen. I all hovedsak er byggesaksbestemmelsene i plan- og bygningsloven gitt anvendelse for Longyearbyen arealplanområde.

I klimaprofil for Longyearbyen, som nylig ble framlagt av Norsk klimaservicesenter, framgår det at regn eller snøsmelting om vinteren kan medføre store lokale overvannsproblemer i Longyearbyen. Utfordringene med overvann forventes å bli større enn i dag på grunn av hyppigere og mer intens korttidsnedbør.

Etter byggeforskrift for Longyearbyen av 15. november 2016 § 2 gjelder plan- og bygningsloven kapittel 18, § 28-3, § 28-6, og kapittel 31, som foreslås endret i dette høringsnotatet, også for Longyearbyen planområde og vil i utgangspunktet få virkning for Longyearbyen. Longyearbyen lokalstyre er forskriftsgiver for byggeforskriften, og må vurdere om lovendringene er av en slik karakter at de medfører behov for tilpasninger eller justeringer av byggeforskriften.

## **1.4 Forslag fra Overvannsutvalget som departementet ikke går videre med**

### **1.4.1 Minsteavstand til offentlige vann- og avløpsanlegg**

Overvannsutvalget foreslo å lovfeste at nye byggverk og tiltak skal ha en avstand til offentlige vann- og avløpsanlegg på minimum 4 meter, med mindre kommunen

bestemmer noe annet. Dette kan kommunene i dag regulere i abonnementsvilkår for vann og avløp, som er privatrettslige avtaler mellom kommunen som ledningseier og den enkelte abonnent.

Utvalget viser til at bestemmelser om bygging nær offentlig vann- og avløpsanlegg er nødvendige for å hindre skade på anlegget, for å sikre at drift og vedlikehold av anlegget ikke vanskeliggjøres eller blir mer kostbart, og for å hindre skade på byggverk som følge av ledningsbrudd. En lovfesting av avstandskrav for bygging nær offentlige vann- og avløpsanlegg vil etter utvalgets syn sikre at avstandskravet blir ivaretatt gjennom ordinær byggesaksbehandling.

Departementet ser at utvalgets forslag om avstandskrav i plan- og bygningsloven til offentlige vann- og avløpsrør kan medføre enklere tilgang til ledninger og redusert skaderisiko. Vi går likevel ikke videre med forslaget. Etter vår vurdering vil forslaget medføre flere ulemper. Det vil oppstå et krav om dispensasjon fra lov hvis utbygger må avvike fra et lovfestet avstandskrav. For utbygger vil det være ressurskrevende å utforme en slik søknad. For å få søknaden behandlet påbeholder det også et gebyr på mellom 1500 og 10 000 kroner. Denne kostnaden kommer i tillegg til byggesaksgebyret. Forslaget vil dermed øke administrasjonskostnadene.

Videre kan en lovfesting av 4 meters avstand til disse ledningene i praksis innebære en 8 meter bred sone med byggeforbud på egen grunn. Dette kan i ytterste konsekvens medføre byggeforbud på mange sentrumsnære tomter og i transformasjons- og fortettingsområder. En eventuell avstandsbestemmelse blir også bindende både for eksisterende og ny bebyggelse.

Departementet kan ikke se at det er tilstrekkelig redegjort for at det er behov for å innføre et byggeforbudsbelte på 8 meter på en byggetomt i plan- og bygningsloven for å ivareta sikkerheten og muligheten for vedlikehold av ledninger i grunnen. Vi viser også til at kommunen selv kan regulerer avstandskrav i abonnementsvilkårene, slik at hensynene bak et avstandskrav kan ivaretas der dette er nødvendig.

#### **1.4.2 Rett til å ha eksisterende ledninger liggende**

Overvannsutvalget foreslo en bestemmelse i plan- og bygningsloven som sier at offentlig vann- og avløpsanlegg, som lovlig er lagt på privat eiendom, har rett til å bli liggende, selv om rettigheten ikke er tinglyst. Forslaget kan etter sin ordlyd synes å regulere forholdet mellom kommunen og grunneier. Ut fra omtalen<sup>4</sup> er det imidlertid klart at formålet er å gi rettsvern for avtalene, og altså ikke regulere innholdet i disse.

Departementet har vurdert forslaget i samråd med Justis- og beredskapsdepartementet. Vi mener den foreslåtte bestemmelsen om rettsvern ikke passer inn i plan- og bygningsloven. Reglene om rettsvern mv. for fast eiendom for øvrig står i tinglysingsloven. Det foreslås heller ikke å innføre bestemmelsen i tinglysingsloven. Grunnen er at en generell lovfestet rettssikkerhet for avtalene om offentlige ledninger vil redusere grunnbokens troverdighet.

---

<sup>4</sup> NOU 2015:16 s. 164-165

Grunnboka bør ha høy troverdighet, slik at man kan innrette seg i tillit til det som står der. Dette er viktig for omsetningen av fast eiendom. Forslaget vil for øvrig ikke vekke eventuelle ek스팅verte rettigheter<sup>5</sup> til live. Departementet viser også til at kommunene normalt synes å sikre ledningene gjennom abonnementsvilkårene. Samtidig har det så vidt vi kjenner til vært få konflikter i retten om de forhold forslaget skal beskytte, slik at behovet for regelen ikke synes å være stort.

Utvalgets forslag berører behovet for rettslig beskyttelse av samfunnets kritiske infrastruktur også i fremtiden. Dette bør skje gjennom rutiner som sikrer at avtaler om vann- og avløpsanlegg blir tinglyst på vanlig måte. Det vil sikre både rettsvern og at grunnboka holdes oppdatert slik at fast eiendom kan omsettes i tillit til hva som fremgår og ikke fremgår av grunnboken. Vi viser til at det er mulig å tinglyse rettigheter i dag, selv om de er etablert på et tidligere tidspunkt, forutsatt at hjemmelsforholdene tillater det.

## **2 Bestemmelser om gjennomføring av planer**

### **2.1 Utgangspunkter**

Plan- og bygningsloven tredje del handler om gjennomføring av planlagt arealbruk. Gjennomføringsdelen inneholder regler om innløsning og erstatning når eiendom blir ødelagt som byggetomt, ekspropriasjon, utbyggingsavtaler, opparbeiding og refusjon, og dispensasjon.

Ofte er situasjonen at en utbygging berører flere eiere og flere utbyggere som ikke er tilstrekkelig koordinert verken i tid eller rom. Det er derfor behov for virkemidler som kan sikre gjennomføring.

Overvannsutvalget mener det særlig er reglene om ekspropriasjon og opparbeidingsplikt som er relevante ved oppføring og etablering av anlegg og konstruksjoner for disponering av overvann.

Formålet med reglene om ekspropriasjon er å sikre nødvendige grunnarealer, og samtidig sikre kompensasjon til berørte eiere. Hvis en grunneier ikke vil inngå frivillig avtale, og det er samfunnsmessig viktig å gjennomføre tiltaket, gir lovgivningen anledning til å tvangsreserve grunn eller rettigheter.

Formålet med reglene om opparbeidingsplikt og refusjon er å sikre opparbeiding av nødvendig infrastruktur før iverksetting av byggeprosjekter. Reglene er et viktig virkemiddel for å bestemme omfang og fordeling av kostnader knyttet til gjennomføring av infrastrukturtiltak. Hensyn til forurensing, helse og en best mulig utnyttelse av ressursene tilsier at ingen bør få bygge uten at tomtene har tilfredsstillende vei, vann- og avløpsforhold. Bestemmelsene om opparbeidingsplikt innebærer at et byggeprosjekt ikke kan iverksettes uten at disse infrastrukturtiltakene er på plass, og at tiltakshaver må forestå opparbeidingen eller få midlertidig dispensasjon. Anlegg for overvannshåndtering inngår i opparbeidingsplikten. Bestemmelsene sikrer gjennomføring av gjeldende planer, og at

---

<sup>5</sup> Bortfalte rettigheter

utbyggingsprosjekter har tilstrekkelig infrastruktur til at det konkrete tiltaket og samfunnet rundt kan fungere på en god måte. Kostnadene for opparbeidingen fordeles på de eiendommene som selv ville hatt opparbeidingsplikt etter lovens regler om refusjon.

Overvannsutvalgets konklusjon er at noen av disse reglene i plan- og bygningsloven tidvis er for snevre til å oppnå en hensiktsmessig overvannshåndtering ved nybygging.

Gjeldende regler legger i stor grad opp til at overvann skal håndteres ved borttransport i rør. Problemet med denne type løsninger er at kapasiteten på rørsystemet kun er så stor som dets svakeste ledd. Det hjelper lite å bygge mange og store rør om de påkobles et rørsystem som fungerer som en flaskehals. Flere steder går overvann i eldre rør med mindre dimensjon. Med andre ord blir det svært dyrt å håndtere overvann utelukkende på denne måten, fordi hele anlegget må oppgraderes for å oppnå ønsket effekt. Videre vil anlegget ikke alltid ha kapasitet i ekstremisituasjoner, mens andre løsninger kan være mer fleksible.

Overvannsutvalget foreslår derfor at man kan bruke andre, mindre kostbare, løsninger: såkalte blå-grønne løsninger. Disse løsningene inkluderer blant annet grøntarealer og våtmark som bidrar til naturlig absorbering, grønne tak og vegger som holder på vannet, samt åpne bekker og grøfter som kan lede vannet bort trygt. Samtidig foreslås at dimensjonene på overvannsrør økes, slik at rør av tilstrekkelig dimensjon kan pålegges der dette er den mest hensiktsmessige løsningen.

Departementets forslag tar utgangspunkt i Overvannsutvalgets forslag. Det er viktig at nye overvannsløsninger kan ta hånd om økt nedbør som følger av klimaendringene og økt avrenning som følge av fortetting. Imidlertid foreslås noen begrensninger om hvilke anlegg som kan kreves opparbeidet.

## **2.2 Opparbeiding av kommunale overvannsanlegg**

### **2.2.1 Gjeldende rett**

Paragraf 18-1 fastsetter en plikt for tiltakshaver til å opparbeide offentlig vei og legge offentlige vann- og avløpsledninger i regulerte strøk. Det er klare rammer for størrelsen og utformingen av anleggene. For overvannsanlegg inneholder § 18-1 bokstav b kun opparbeidingsplikt for felles avløps- og overvannsledning eller eventuelt særskilt overvannsledning. Ledningene kan hver for seg ikke være større enn 305 mm. Gjeldende lov omhandler altså kun en plikt til å legge ledninger av en angitt størrelse, ikke andre typer eller deler av et overvannsanlegg som åpne bekker, basseng eller renseanlegg. Det er heller ikke krav om at ledningsanlegg eller traseer er angitt i arealplaner.

Reglene om opparbeidingsplikt skal sikre opparbeiding av grunnleggende infrastruktur, først og fremst offentlig, i det området som skal bebygges. Kravene til veibredde og rørdimensjoner er basert på å dekke lokale behov, ikke større anlegg. Gjennom reglene om opparbeidingsplikt får kommunen anledning til å kreve at den enkelte grunneier står for utbygging av den infrastruktur som kreves for å bygge ut egen eiendom.

Opparbeidingsplikten henger tett sammen med reglene om retten til å kreve refusjon. Reglene om refusjon skal sørge for en forholdsmessig fordeling av kostnadene på de som tjener på opparbeidingen, altså de som selv ville hatt opparbeidingsplikt ved et byggeprosjekt.

### **2.2.2 Hovedpunkter i Overvannsutvalgets forslag**

Etter utvalgets vurdering kan den spesifikke begrensningen på hvilken rørdimensjon som kan kreves opparbeidet og refundert virke som en barriere for å tilpasse nye deler av systemet til forventet utvikling i samfunn og klima. Utvalget foreslår derfor å oppheve begrensningen på 305 mm. De viser til at hovedkostnaden ved legging av rør er graving og annet arbeid, mens rørdimensjon spiller en mer begrenset rolle.

Videre foreslår utvalget at kravet om opparbeiding av infrastruktur for håndtering av overvann løsrives fra ledningsterminologien, og flyttes til en ny bokstav d i § 18-1 første ledd. Utvalget mener at koblingen til avløp og bruken av uttrykket overvannsledning i § 18-1 er uheldig, når det er et ønske om å åpne for blå/grønne løsninger for disponering av overvann. Bestemmelsen kan, etter Overvannsutvalgets vurdering, være en hindring for å sikre en hensiktsmessig håndtering av avrenning. For å sikre at avrenning håndteres på best mulig måte, foreslår utvalget at overvannshåndtering skal ha et bredere utgangspunkt enn ledninger. Utvalget foreslår ny § 18-1 bokstav d hvor tiltakshaver plikter å opparbeide hovedanlegg for overvannshåndtering. Det foreslår at ordlyden i ny bokstav d i § 18-1 første ledd skal være "hovedanlegg for oppsamling, avledning og eventuelt behandling av overvann". Forslaget har som hovedmål å sikre opparbeiding av kommunale overvannsanlegg på lik linje med annen kommunal infrastruktur som er nødvendig for en forsvarlig utbygging.

Hva som kan kreves opparbeidet etter utvalgets forslag til § 18-1 første ledd ny bokstav d, avgrenses til offentlige deler av overvannssystemet. Det vil si delen som overtas av kommunen, og som andre eiendommer kan koble seg til.

Overvannsutvalgets forslag til endret § 18-1 første ledd bokstav b og ny § 18-1 første ledd bokstav d innebærer en utvidelse av hvilke anlegg reglene om opparbeidingsplikt vil omfatte. Forslaget medfører at kommunen kan kreve opparbeidet både større rørdimensjoner og andre anlegg enn rør, f.eks. større fordrøyningsbassenger, avrenningsanlegg mv. Utvalget har ikke foreslått dimensjonsbegrensninger på størrelsen på anlegget.

### **2.2.3 Hovedpunkter i høringsinstansenes syn**

Få høringsinstanser har uttalt seg om forslagene.

*Norsk Vann* støtter utvalgets forslag om å fjerne dimensjonsbegrensningen opp til 305 mm, og påpeker at dette er spesielt viktig for overvannsledninger som skal ta hånd om økt nedbør og økt avrenning som følge av fortetting. De påpeker at ledninger som legges har lang levetid, og rørkostnaden utgjør en liten del av de totale kostnadene med anlegget.

Norsk Vann mener at man samtidig bør fjerne dimensjonsbegrensningen for vannledninger i § 18-1 første ledd bokstav c).

*Lardal kommune* støtter også forslaget om å fjerne maksimumsdimensjon på overvannsrør og at man innfører et prinsipp om «nødvendig infrastruktur» som er både rør og åpne vann/flomveier.

*Huseiernes landsforbund* støtter ikke forslaget. De mener forslaget om å fjerne begrensningen på hvilke rørdimensjoner som kan pålegges kan ha svært store økonomiske konsekvenser. Huseiernes landsforbund hevder at større rør vil innebære til dels betydelig høyere kostnader. Det er problematisk at kostnadene kan bli så høye at de kan hindre privatpersoner i å bygge på egen eiendom, selv om de vil ha et refusjonskrav i etterkant. Etter Huseiernes landsforbund sitt syn vil det samme gjelde for utvalgets forslag til ny § 18-1 første ledd bokstav d, som omhandler hovedanlegg for overvann. De ber om at forslaget ikke tas med videre. De oppfatter det som utilstrekkelig utredet, og anser at forslaget vil få store og til dels uoversiktlige økonomiske konsekvenser.

*Tekna* sier generelt at kostnadene for nye boliger kan øke ytterligere som følge av myndighetskrav, og at krav knyttet til overvannshåndtering vil bli et ytterligere prisdrivende element.

*Ski kommune* mener forslaget må avklare et eventuelt erstatningsansvar ved skade.

## **2.2.4 Departementets vurdering**

### **2.2.4.1 Oppheving av dimensjonsbegrensningene på overvannsledninger**

#### *Behov for dimensjonsbegrensninger*

Departementet mener det er behov for å utvide dimensjonsbegrensningene for ledninger som kan kreves opparbeidet. Samtidig må reglene fortsatt ha begrensninger i tråd med dagens rammer som ivaretar hensynet til fordeling og forutberegnelighet.

Dagens regler om opparbeidingsplikt gjelder vei, samt vann- og avløpsanlegg. Opparbeidingsplikten skal sikre at konkrete byggeprosjekter kan gjennomføres med nødvendig infrastruktur på plass. Samtidig er dette ikke regler for generell opparbeiding av offentlig infrastruktur. Det er kun et minimum som er nødvendig for det enkelte område som omfattes. Dagens regler innebærer derfor klare begrensninger på dimensjonene på infrastrukturen.

Departementet er enig med Overvannsutvalget i at dimensjonen på de ledningene det i dag er opparbeidingsplikt for, ikke lenger dekker behovet i mange områder. Samtidig mener vi at utvalgets forslag om å oppheve dimensjonsbegrensningene fullstendig vil bryte med prinsipper om forutsigbarhet og rettsikkerhet ved opparbeidingsplikten.

Som ovenfor nevnt skal dimensjonsbegrensningene sikre at det er minimumsbehovet for infrastruktur knyttet til det konkrete område den private må opparbeide og refundere, og altså ikke infrastruktur som skal dekke behovene for større områder. Opparbeidingsplikten er obligatorisk for utbyggere. Plikten gjelder både profesjonelle og privatpersoner som er

byggere for egen bolig, og plikten kan således være en betydelig byrde. Omfanget av opparbeidingsplikten får også betydning for refusjonsplikten til eierne av tilstøtende bebyggbare tomter. En økning av dimensjonsbegrensningene vil ha direkte betydning for disse grunneierne, og forskyver grensen for finansieringsansvar mellom kommunene og private.

Departementet er klar over at flere anlegg må bygges med større dimensjoner enn de loven i dag oppgir som øverste grense for opparbeidingsplikt. Dette fordi bestemmelser i arealplan eller forpliktelser i utbyggingsavtaler ofte legger opp til større dimensjoner på ledninger enn det som følger av § 18-1. Det er videre et poeng at de gjeldende dimensjonsbegrensningene har eksistert lenge. Samfunnet har vært under utvikling, og behovene har endret seg. Det man kan kalle minimumsbehov er større i dag enn tidligere. Dette gjelder også behovet for å håndtere overvann. Det oppstår derfor problemer ved at det enten ikke opparbeides tilstrekkelige anlegg, eller at det opparbeides større anlegg enn det som følger av § 18-1. Dette kan skape utfordringer ved både opparbeiding og eventuelle etterfølgende refusjonsoppgjør.

Departementet er enig med Overvannsutvalget i at det er viktig at nye overvannsledninger kan ta hånd om økt nedbør som følge av klimaendringene, og økt avrenning som følge av fortetting. Det er behov for å øke dimensjonene som kan pålegges opparbeidet.

Departementet er derimot uenig med Overvannsutvalget i at det ikke bør være noen begrensning i § 18-1 første ledd bokstav b. Etter vår vurdering vil en opparbeidingsplikt uten dimensjonsbegrensning innebære et relativt klart brudd på de prinsipper om forutsigbarhet og rettssikkerhet som ligger til grunn for opparbeidingsplikten. Vi viser til at departementet i Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) pkt. 22.5.3 om vegbredde og rørdimensjoner uttalte følgende: "*Departementet slutter seg til Bygningslovutvalgets konklusjon om at vegbredde og rørdimensjoner av rettssikkerhetsmessige grunner bør stå i lovteksten. Rettssikkerhetshensyn tilsier at rammene for et så vidt inngripende krav bør fastsettes i lov*".

Etter departementets vurdering er det mulig å både ivareta rettssikkerheten og sikre at kommunen har adgang til å kreve større dimensjonering, ved å fastsette en større maksimalbegrensning i loven. Dette vil også sikre forutberegnelighet. Vi har derfor sett behov for å vurdere hvilke dimensjoner som kan tenkes å gi tilstrekkelig fleksibilitet til å sikre nødvendig kapasitet i ledningsnettet for å møte både dagens og fremtidens behov.

#### *Vurdering av nye dimensjonsbegrensninger for avløpsledning og overvannsledning*

Etter vår mening må tiltak for å redusere skadevirkningene etter episoder med kraftig nedbør planlegges ut fra hvilke nedbørmengder som er påregnelige.

For et høyt utslippsscenario vil *middelnedbøren*<sup>6</sup> øke ved midten av dette århundret med om lag 9 prosent (spenn: 4 til 12 prosent) sammenlignet med referanseperioden 1971–

---

<sup>6</sup> Dvs. gjennomsnittlig årlig nedbørmengde, altså mm/år. Kilde: NOU 2015:16, side 29.



2000. Mot slutten av dette århundret har middelnedbøren økt med omlag 18 prosent (spenn: 7 til 23 prosent).

Tallene brukt i NOU 2015:16 (side 30), indikerer at økningen i nedbørs-intensitet ved kraftig nedbør<sup>7</sup> vil være så stor som 19 prosent (spenn: 12 til 25 prosent) mot slutten av dette århundre.

Det er rimelig å øke dimensjonskravene i forhold til det økte behovet som følge av klimaendringene. Dersom dagens dimensjonsbegrensning hadde vært tilstrekkelig burde kapasitetsøkningen vært lik nedbørsøkningen.

I virkeligheten reflekterer ikke dagens kapasitet behovet. Hvis 305 mm er utilstrekkelig i dag, vil en kapasitetsøkning som kun tar høyde for nedbørsøkningen også være utilstrekkelig i fremtiden. Derfor er det hensiktsmessig at en økning i dimensjonsbegrensningen ikke bare tar hensyn til økt behov, men også dagens etterslep.

I tillegg vil mange områder oppleve en fortetting. Her vil ikke bare nedbørs-intensiteten øke, men innslaget permeable flater vil også minke. Dette innebærer, isolert sett, at behovet for å transportere bort overvann kommer til å vokse enda mer.

Norsk Vann anbefaler 600 mm<sup>8</sup>. Ifølge Samfunnsøkonomisk analyse AS, er det ikke hensiktsmessig å øke maksimal dimensjon til så mye som 800 mm. 600 mm kan derfor fungere som en øvre grense.

*Tabell 1: Endring i kapasitet og kostnad ved dimensjonsendring (uttrykket som en faktor)*

Diameter (mm.)	Kapasitet*, endring fra 300 mm.	Kostnad**, endring fra 300 mm.
500	3,8	1,21
800	13,1	1,43
1 000	23,4	1,86

\* forutsatt 20 ‰ fall på ledningen; \*\* snittpris per meter for løsmasse og fjell, utenfor og i sentrum. Kilde: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/styrket-overvannshandtering-i-plan--og-bygningsloven/id2619240/>

Slik departementet ser det, vil en økning til 400 mm videreføre dagens nivå relativt til nedbørsmengden. Å øke til 600 mm er sannsynligvis tilstrekkelig for at lovverket skal holde tritt med klimaendringene, samtidig som overvannshåndteringen blir styrket

<sup>7</sup> ettdøgns-nedbør (mm/døgn) som ble overskredet i 0,5 prosent av dagene i referanseperioden 1971–2000

<sup>8</sup> Kilde: Norsk Vann, høringsuttalelse:

[https://www.regjeringen.no/contentassets/22c3fab14ac74e5fbc53146c5a79f16b/norsk\\_vann.pdf](https://www.regjeringen.no/contentassets/22c3fab14ac74e5fbc53146c5a79f16b/norsk_vann.pdf)

tilstrekkelig. Økningen bør også være tilstrekkelig med hensyn til å ta høyde for fremtidige uforutsette behov.

#### *2.2.4.2 Forslag om opparbeidingsplikt for hovedanlegg for overvann*

*Bør det innføres regler om opparbeidingsplikt for overvannsanlegg utenom rør?*

Gjeldende regelverk setter klare rammer<sup>9</sup> for hvilke anlegg som skal opparbeides og hvilke grunneiere utgiftene skal fordeles på. Utvalgets forslag utvider opparbeidelsesplikten til å gjelde overvannstiltak uten begrensninger i størrelsen på anlegget. Forslaget medfører også at det i noen tilfeller vil være uklart hvilke grunneiere utgiftene skal fordeles på, siden det ikke er krav om å angi hvilke eiendommer som vil avgi vann til et overvannsanlegg. Overvannsanlegg knyttes ikke nødvendigvis til et eksisterende nett, f.eks. en bekk eller et røranlegg. Det kan også være et frittstående anlegg eid og drevet av kommunen. Dette kan gi situasjoner der noen grunneiere må opparbeide anlegg, mens grunneiere i andre områder i kommunen slipper. Forslaget bryter dermed med prinsippene om forutsigbarhet og rettssikkerhet, som ligger til grunn for opparbeidelsesplikten slik den er i dag.

Departementet er imidlertid enig med utvalget i at det er viktig at nye overvannsløsninger kan ta hånd om økt nedbør som følge av klimaendringene og økt avrenning som følge av fortetting. Det bør derfor legges til rette for at kraftig nedbør må håndteres på andre måter enn å lede det bort i nedgravde rør i bakken. Disse løsningene kan være både dyrere og billigere enn ledningsløsninger. Åpne overvannsløsninger gir også en større fleksibilitet i mengden overvann som kan infiltreres, fordrøyes og ledes vekk. Videre kan slike anlegg gi tilleggsverdier fordi de kan kombineres med andre formål, som f.eks. en lekeplass eller et grøntområde, og på den måten bidra til ytterligere nytte for samfunnet.

Etter en helthetsvurdering har departementet kommet til at fordelene med å kreve privat opparbeiding av åpne offentlige anlegg for overvann, er større enn ulempene. Vi legger særlig vekt på at det ofte er en fordel om overvann behandles på overflaten. Kommunen har dermed behov for et bredt spekter av virkemidler for å håndtere overvannet mest mulig effektivt. Etter vår vurdering vil forslaget bidra til at overvannet går fra å være et problem til en ressurs som kan utnyttes til å forebygge skade og skape gode bymiljøer med blågrønne strukturer.

*Nærmere om departementets forslag til ny § 18-1 første ledd bokstav d*

Departementet foreslår at det innføres opparbeidingsplikt for overvannsanlegg i ny § 18-1 første bokstav d. Av hensyn til rettsikkerhet og forutberegnelighet for den som må opparbeide infrastrukturen, er vårt forslag snevrere enn utvalgets forslag.

---

<sup>9</sup> Rammene skal beskytte tiltakshaver mot omfangsrrike og uforutsigbare krav, og andre grunneiere beskyttes mot store refusjonskrav.

Etter vår vurdering må rammene for et slikt inngripende krav fremgå av plan. Vi foreslår derfor at opparbeidingsplikten kun skal gjelde der type overvannsanlegg og berørte grunneiere er klart angitt i plan. Forslaget innebærer med andre ord at det må angis i planen hva som kan kreves opparbeidet innenfor et utbyggingsområde, og hvilke eiendommer som skal tilknyttes det spesifikke overvannsanlegget. At kravene må følge av plan klargjør opparbeidelsespliktens omfang i det konkrete området, og hvilke eiendommer man skal fordele utgiftene på i en etterfølgende refusjonssak. Dette sikrer større grad av forutberegnelighet for de private.

Forslaget legger til rette for at det kan brukes andre overvannsløsninger enn ledninger, når dette er et mer hensiktsmessig og samfunnsøkonomisk lønnsomt alternativ.

Ser vi de to forslagene til endringer i § 18-1 i sammenheng, vil de øke fleksibiliteten i hvordan man håndterer overvann lokalt. Ved å kombinere opparbeidingsplikt med større dimensjonsbegrensning og krav til hovedanlegg for overvannshåndtering åpnes det for at kommunene kan velge den mest hensiktsmessige løsningen for hvert utbyggingsområde. Det må da dokumenteres om bruk av ledningsnett, alternative tiltak eller en kombinasjon av disse er mest hensiktsmessig. Det gjør at man ikke nødvendigvis tvinges til å øke antall alternative tiltak, dersom ledningsnett vurderes som mest hensiktsmessig.

Det er viktig at planmyndighetene ser flere områder i sammenheng for å oppnå god overvannshåndtering. Dette fordi plassering, utforming og dimensjonering av overvannsanlegg vil ha direkte betydning for skaderisikoen og muligheten til å benytte overvann som en ressurs. Etter vår vurdering vil forslag til endringer i § 18-1 sannsynligvis føre til flere forebyggende overvannstiltak. Flere overvannstiltak kan gi økte investeringskostnader. Samtidig vil de avlaste eksisterende ledningsnett og redusere behovet for investeringer i dette.

### **2.2.5 Dimensjoner for opparbeidingspliktige vannledninger**

Etter gjeldende § 18-1 første ledd bokstav c kan det kreves opparbeidet vannledninger, men ikke i større diameter enn 150 mm.

Overvannsutvalget har ikke foreslått endringer i bokstav c. Departementet har på eget initiativ vurdert om dimensjonsbegrensningen bør utvides. Grunnen til dette er at behovet for vannforsyning har endret seg, særlig når det gjelder behov for sløkkevann.

Departementet foreslår likevel ikke å økte dimensjoner for opparbeidingspliktige vannledninger. Grunnen er at rørdimensjonen i gjeldende lov etter vår erfaring er tilstrekkelig for de fleste tilfeller.

Departementet er kjent med at noen kommuner mener at dimensjonsbegrensningen i § 18.1 første ledd bokstav c er for snever. Vi ber derfor om tilbakemeldinger i høringen på om regelen bør endres. Vi ber i så fall om konkrete og begrunnede tilbakemeldinger på hvilken dimensjon som er dekkende for et alminnelig behov for drikke- og sløkkevann.

## 2.2.6 Departementets lovforslag med merknader

§ 18-1 skal lyde:

### **Krav til opparbeidelse av veg og hovedledning for vann og avløpsvann**

I regulert strøk kan grunn bare bebygges eller eksisterende bebyggelse utvides vesentlig eller gis en vesentlig endret bruk, eller eiendom opprettes eller endres, dersom:

- a) offentlig veg er opparbeidet og godkjent så langt den er vist i planen, fram til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst. Med veg forstås kjørebane med fortau og snuplasser, busslomme, gangveg, sykkelsti, turveg, gatetun og offentlig plass. Det kan kreves at vegen legges ut i en bredde av inntil 10 meter med nødvendige tillegg for fylling og skjæring, og opparbeides til en effektiv vegbredde av inntil 6 meter. For eiendom der bebyggelse etter planen helt eller delvis skal tjene annet enn boligformål, og for eiendom hvor planen tillater boligblokker på 4 etasjer eller mer, skal plikten gjelde en vegbredde av inntil 20 meter med nødvendige tillegg for fylling og skjæring. Det kan ikke kreves opparbeidelse av veg hvor private avkjørsler ikke blir tillatt.
- b) hovedavløpsledning, herunder i tilfelle også særskilt overvannsledning, fører til og langs eller over tomta. Det kan ikke kreves lagt rør av større diameter enn 600 mm. Kommunen kan godta avløpsforbindelse til annet hovedavløpsanlegg.
- c) hovedvannledning fører til og langs eller over tomta. Det kan ikke kreves lagt rør av større diameter enn 150 mm. Kommunen kan godta vannforsyning fra annen vannledning.
- d) *offentlig hovedanlegg for oppsamling, avledning og eventuelt behandling av lokalt overvann er opparbeidet og godkjent så langt det er vist i planen. Det forutsettes at det fremkommer av planen hvilke eiendommer overvannsanlegget skal betjene.*

Kommunen kan gi kommuneplanbestemmelser om utførelsen av arbeid etter første ledd. Kommunen kan også stille krav til løsninger og produktvalg, innenfor gjeldende bestemmelser og så langt det er nødvendig for å sikre rasjonell drift og vedlikehold av anlegget.

Kommunen kan gi tillatelse til tiltak som nevnt i § 20-1 første ledd bokstaver a, d og m på vilkår av at arbeidene etter første ledd blir utført før tiltaket ferdigstilles. Utsettelse for tiltak som nevnt i § 20-1 første ledd bokstav a og d kan gjøres betinget av tinglyst erklæring. Utsettelse for tiltak som nevnt i § 20-1 første ledd bokstav m eller midlertidig dispensasjon for opparbeidelsen ved slike tiltak skal være betinget av tinglyst erklæring. Ved bygging kan kommunen kreve at det stilles sikkerhet for kostnadene ved ferdigstillelse.

I område som i kommuneplan er avsatt til utbygging eller til råstoffutvinning, kan kommunen sette som vilkår i tillatelse etter § 20-2 at tiltak etter første ledd er gjennomført.

Veg, hovedavløpsledning, hovedvannledning og overvannsanlegg som er lagt av grunneier eller fester etter denne paragraf, holdes ved like av kommunen fra det tidspunkt anlegget er ferdig og godkjent, og tilfaller da kommunen uten vederlag. Det skal holdes

overtakelsesforretning. Kommunen plikter likevel ikke å overta veg som ikke er opparbeidet i full bredde etter første ledd bokstav a.

Kommunen kan kreve å overta anlegget tidligere, mot selv å ferdigstille anlegget. Er eiendom opprettet eller endret, eller byggverket tatt i bruk, må tiltakshaver dekke utgiftene til ferdigstilling. Kommunen trer inn i en forholdsmessig del av refusjonskravet der slikt krav foreligger.

### **Merknader til § 18-1**

I *første ledd bokstav b* økes dimensjonsbegrensningen til 600 mm for å gi tilstrekkelig fleksibilitet til å sikre nødvendig kapasitet i ledningsnettet for å møte både dagens og fremtidens behov.

Det foreslås en ny *første ledd bokstav d*. Bestemmelsen innebærer opparbeidingsplikt for overvannsanlegg. På lik linje med tiltak som angitt i bokstav a – c vil opparbeidingsplikten gjelde automatisk for en tiltakshaver når kriteriene i bestemmelsen er oppfylt. Det vil altså ikke være nødvendig med et særskilt pålegg fra kommunen.

Hovedanlegg skal forstås som overvannstiltak som eies eller overtas av kommunen og er åpent for andre eiendommer å knytte seg til. Paragraf § 18-1 bokstav d omfatter alle typer anlegg som flere enheter kan koble seg til, eller på annen måte avgi overvann til.

Anleggene som opparbeides kan kun ha som formål å håndtere overvann, eller inngå i sambruk med annen infrastruktur.

Opparbeiding av grønne arealer har i seg selv en positiv effekt på overvannshåndteringen. For å øke effekten kan man imidlertid utforme grøntarealene med forsenkninger, som kan fungere som fordrøyningsmagasiner ved behov. Også idrettsbaner kan etableres som forsenkninger og fungere som fordrøyningsbassenger. Et annet alternativ er å lage permanente vannspeil som også har kapasitet til å magasinere overvann. Anleggene kan legge til rette for lokal infiltrasjon av overvannet, eventuelt fordrøyning før vannet gradvis føres ned i ledningsnettet. En annen mulighet er å opparbeide lukkede fordrøyningsbasseng under bakken. Separate overvannsledninger omfattes ikke av bokstav d, men av bokstav b.

Det er ikke angitt noen absolutt dimensjonsbegrensning, slik det er for infrastruktur etter bokstav a – c. Departementet kan ikke se at det er noen hensiktsmessige begrensninger som kan tallfestes. Plikten gjelder i stedet for håndtering av lokalt overvann. Begrepet skal presisere at opparbeidingsplikten ikke skal gjelde større anlegg enn det som er nødvendig for å håndtere overvann i det aktuelle området. Kostnaden for å opparbeide anlegget vil således stå i forhold til overvannsproblemet anlegget skal løse. Formålet er, som for infrastruktur etter bokstav a – c, at opparbeidingsplikten skal løse behov knyttet til området. Større anlegg omfattes ikke.

Anlegget skal være vist i planen. I dette ligger at anlegget skal være inntegnet i plankart og/eller være beskrevet i planbestemmelsene. Det kan dreie seg om mange forskjellige typer anlegg, som åpning eller forsterking av bekker, bruk av fordrøyningsbasseng osv. Det er derfor ikke mulig å stille konkrete krav til beskrivelsen av anleggene. Vi legger

imidlertid til grunn at kapasiteten må beskrives. Utgangspunktet for dette vil være nedbør med 200-års gjentagelsesintervall innenfor området anlegget gjelder.

Også de eiendommene anlegget skal betjene må fremgå av planen. Grunnen er at både opparbeidings- og refusjonsplikt avhenger av at grunneiere som har plikten fremgår klart. Angivelsen av eiendommer kan være noe mer utfordrende enn for anlegg etter bokstav a – c, siden tilknytning til disse anleggene skjer fysisk gjennom avkjørsel eller stikkledning. For overvannsanlegg må opparbeidings- og refusjonsplikten i stedet baseres på kart el. som angir nedslagsfeltet for nedbør som vil komme som overvann til anlegget.

Forslaget til endringen i *femte ledd* presiserer at plikten og retten for kommunen til å overta opparbeidede anlegg, drift og vedlikeholde dem også gjelder åpne overvannsanlegg.

## **2.2.7 Økonomiske og administrative konsekvenser**

### *2.2.7.1 Forslag om ny dimensjonsbegrensning på overvannsledninger*

#### *Positive og negative virkninger*

Gevinstene av å øke dimensjonsbegrensningen består i hovedsak av at det opparbeides ledninger dimensjonert i samsvar med lokale forhold. Lov om kommunale vass- og avløpsanlegg åpner ikke for å kreve kommunale avgifter for overvannstiltak, og kostnaden må derfor dekkes gjennom kommunens øvrige budsjetter. Dersom de kommunale budsjettene begrenser hvor ofte kommunen krever tilstrekkelige rørdimensjoner, vil en økning av dimensjonsbegrensningen føre til at rørdimensjonen oftere er tilstrekkelig. Dette kan gi gevinster i form av færre overvannshendelser, men også økte kostnader for det private. Basert på SØAs utredning er det ventet at de samfunnsøkonomiske gevinstene vil overstige kostnadene.

Nye ledninger kobles i hovedsak på et eksisterende anlegg. Eksisterende anlegg blir flaskehals for de nye rørene med større dimensjon. Umiddelbart er det dermed liten gevinst av å opparbeide større dimensjoner i nye utbyggingsområder. Over tid kan imidlertid eksisterende ledningsnett oppgraderes til ny standard og gi økt kapasitet i ledningsnettet. Det er dermed ventet at det kan ta tid før gevinsten realiseres.

#### *Administrative konsekvenser*

Departementet legger til grunn at prosessen for å dokumentere og avgjøre hvilken dimensjon som skal kreves ikke endres betraktelig. De administrative virkningene er dermed vurdert å være svært små.

#### *Fordelingsvirkninger*

Omfordelingen av finansieringsbyrden fra kommunen til utbygger er sannsynligvis den viktigste konsekvensen forslaget kan medføre. Dagens praksis er at kommunen selv bekoster en eventuell oppgradering til ønsket rørdimensjon ofte, hvis denne er større enn 305 mm. Kostnaden kan i prinsippet også vært bekostet av utbygger gjennom en

utbyggingsavtale, men tilbakemeldingene SØA har fått fra utbyggere og kommuner, antyder at dette ikke er vanlig praksis.

Endringsforslaget innebærer at kommunen kan kreve at utbygger opparbeider rør opptil 600 mm i diameter. Endringens viktigste effekt vil dermed være å overføre kostnadene fra kommunene til det utbygger. SØAs rapport viser imidlertid at det ikke er snakk om betydelige kostnadsoverføringer, ettersom merkostnaden ved å legge 600 mm ledninger istedenfor 305 mm er relativt liten. I SØAs kostnadseksempel for opparbeiding av 50 meter rørledning fremkommer det at kostnadsoverføringen grovt sett vil ligge mellom 50 000 og 77 500 kroner dersom kommunen krever 500 mm.<sup>10</sup> Merkostnadene ved å legge 600 mm istedenfor 500 mm er trolig liten.

#### *2.2.7.2 Forslag om opparbeidingsplikt for hovedanlegg for overvann*

##### *Positive og negative virkninger*

Overvannsutvalget foreslår et nytt punkt i § 18-1 bokstav d hvor kommunen kan pålegge utbyggere å bruke andre overvannsløsninger enn rørledninger når dette er et mer hensiktsmessig og lønnsomt alternativ. SØA vurderer at endringen vil redusere skadeomfanget ved overvannshendelser, samt avlaste og redusere behovet for oppgradering og vedlikehold av eksisterende ledningsnett.

Såkalte blå/grønne løsninger beslaglegger mer areal enn rørbaserte løsninger. Denne kostnaden kan imidlertid reduseres ved å kombinere overvannsløsningen med andre formål, som f.eks. lekeplass eller et grøntområde. Grøntareal ol. kan i tillegg gi samfunnsnytte.

Negative virkninger inkluderer redusert forutsigbarhet for tiltakshaver, med usikkerhet om hvilke tiltak som skal opparbeides, og mer kompliserte refusjonsbestemmelser. Den førstnevnte virkningen er ventet å minimeres ved at kravet må fremkomme konkret i kommunenes planer.

SØA vurderer at endringsforslaget totalt sett vil gi en netto samfunnsøkonomisk nytte. Departementet er enig i denne vurderingen.

##### *Administrative konsekvenser*

Den største administrasjonskostnaden vil komme som følge av at kommunen må kartlegge hvor tiltak kan iverksettes, hvilke som er hensiktsmessige og hvem som skal regnes som påkoblet. Departementet vurderer at denne kostnaden blir liten og at endringsforslaget er samfunnsøkonomisk lønnsomt. Vurderingen følger delvis av at kommunen allerede jobber mye med reguleringsplaner og at dette elementet bare blir et nytt fokusområde, blant mange, som må utredes. Det er dessuten opp til hver enkelt kommune å avgjøre hvilke ressurser det er hensiktsmessig å bruke. Lovendringene innebærer ingen pålegg overfor kommunene.

---

<sup>10</sup> Se tabell 5.5 på side 61 i SØA (2018).

### *Fordelingsvirkninger*

Dette forslaget vil, på samme måte som endringen i § 18-1 bokstav b, gi fordelingsvirkninger ved at det legger en større del av ansvaret for å opparbeide denne type felles infrastruktur over på private utbyggere istedenfor det offentlige. Det forutsettes derfor at kostnadene ved tiltaket skal stå i rimelig forhold til nytteverdien av tiltakene.

Det kan oppstå fordelingsvirkninger mellom utbyggerne. Det kan kreves ledninger et sted og opparbeiding av anlegg et annet sted. Dette kan gi ulik belastning mellom utbyggere.

Lovendringen forutsetter etablering av en rekke mindre anlegg som det offentlige skal eie og vedlikeholde.

## **2.3 Opparbeiding av privat fellesanlegg for overvannshåndtering**

### **2.3.1 Gjeldende rett**

Plan- og bygningsloven § 18-2 gir kommunen mulighet for å stille vilkår om erverv, klausulering og opparbeiding av fellesareal i samsvar med reguleringsplan. Det samme gjelder parkbelte i industriområde. Denne muligheten er etter gjeldende lov angitt å gjelde felles avkjørsel, felles gårdsrom eller annet fellesareal for flere eiendommer. Dette kan f.eks. gjelde felles gårdsrom og arealer for lek eller sport. En søker kan pålegges opparbeiding av fellesareal for flere eiendommer.

Ved tiltak på eiendom som er søknadspliktige etter § 20-2 kan kommunen gi pålegg om opparbeiding. Et slikt pålegg vil da være et vilkår i tillatelsen for byggetiltaket, jf. § 18-2.

### **2.3.2 Hovedpunkter i Overvannsutvalgets forslag**

Plan- og bygningsloven regulerer nøye hvilke elementer som kan kreves opparbeidet.

Utvalget fant det hensiktsmessig å presisere innholdet i § 18-2 om opparbeidingsplikt for fellesareal. Dagens ordlyd nevner eksplisitt felles avkjørsel og felles gårdsrom, samt sekkeposten annet fellesareal. Dagens regler gir god anledning til å regulere areal til ulike overvannstiltak.

Utvalget mener at krav om opparbeiding av et regulert privat anlegg for disponering av overvann fra flere eiendommer faller inn under paragrafens ordlyd i dag. Det vil imidlertid være hensiktsmessig å synliggjøre dette bedre, og utvalget foreslår derfor at «felles disponering og avledning av overvann» tas inn som alternativ i paragrafens første ledd.

Refusjon for opparbeiding av fellesarealer vil også følge samme regler som i dag.

Utvalget foreslår at hjemmelen for refusjon, § 18-3 andre ledd, endres slik at det eksplisitt fremkommer at også slike opparbeidinger er omfattet.

### **2.3.3 Hovedpunkter i høringsinstansenes syn**

Bestemmelsen er ikke direkte omtalt av noen høringsinstanser.



Generelt bemerker flere instanser at det er behov for gode og klare muligheter for kommunene til å stille vilkår om overvannshåndtering.

### **2.3.4 Departementets vurdering**

Departementet er enig med overvannsutvalget i at også opparbeiding av private fellesanlegg for håndtering av overvann kan være et nyttig virkemiddel. Vi er videre enig i at et overvannsanlegg som er regulert i reguleringsplan i all hovedsak vil omfattes av § 18-2 slik den lyder i dag. Det forutsettes da at de eiendommene som skal benytte fellesarealene er angitt i planen.

Departementet anbefaler at § 18-2 presiseres slik utvalget foreslår. Dette vil gjøre bestemmelsen tydeligere, og kan fjerne eventuell tvil om bestemmelsens rekkevidde.

### **2.3.5 Departementets lovforslag med merknader**

*§ 18-2 første ledd skal lyde:*

Kommunen kan sette som vilkår for tillatelse for tiltak etter § 20-2 at regulert felles avkjørsel, felles gårdsrom, *felles anlegg for disponering og avledning av overvann* eller annet fellesareal for flere eiendommer, erverves, sikres og opparbeides der dette er regulert i plan.

#### **Merknader til § 18-2 første ledd**

Endringen er primært en presisering, ettersom gjeldende regel også gir rom for krav om opparbeiding av ulike fellesområder. I tråd med øvrige endringer i loven synes det likevel hensiktsmessig å fremheve vandndisponering som ett av formålene slike fellesarealer kan tjene.

Bestemmelsen er omarbeidet for å gi den bedre språk. Forslaget skal ikke medføre realitetsendringer.

### **2.3.6 Økonomiske og administrative konsekvenser**

Endringsforslaget i § 18-2 første ledd er primært en presisering av gjeldende regler om opparbeidingsplikt for fellesarealer.

#### *Positive og negative virkninger*

Presiseringen oppdaterer regelverket slik at det blir lettere for kommunene å stille krav om gode overvannsløsninger. Det vil også forenkle tolkningen av regelverket og kan dermed være besparende i saksbehandlingen.

Det er ikke vurdert at forslaget vil ha negative konsekvenser da endringsforslaget er en presisering av gjeldende regler. Den samlede effekten av presiseringen vurderes derfor som varig positiv.

Det er ikke ventet at øvrige privat eller offentlig næringsvirksomhet, statlig eller fylkeskommunal forvaltning blir berørt av endringsforslaget.

### *Administrative konsekvenser*

Endringen av regler for opparbeidingsplikt har som siktemål å bidra til en enklere og mer effektiv gjennomføring av arealplanene, og antas ikke å ha særlige administrative konsekvenser ut over dette.

### *Fordelingsvirkninger*

Det er ikke vurdert at forslaget vil ha fordelingsmessige konsekvenser.

## **2.4 Andre endringer i kapittel 18 - Lovforslag med merknader**

Reglene i plan- og bygningsloven kapittel 18 gjelder opparbeiding av nødvendig infrastruktur og fordeling av kostnadene for opparbeidingen på de grunneierne som tjener på opparbeidingen. Reglene i kapittel 18 henger nøye sammen, og endringene vedrørende overvann i noen bestemmelser innebærer at også andre bestemmelser må justeres. Bestemmelser som gjelder gjennomføringen av refusjonssaker presiseres slik at opparbeidede overvannsanlegg inngår i typer av anlegg det kan kreves refusjon for.

### **2.4.1 Forslag til endringer i § 18-3**

*§ 18-3 skal lyde:*

#### **§ 18-3. Refusjonsberettigede tiltak**

Den som vil legge, omlegge, fornye eller utvide godkjent offentlig veg eller godkjent offentlig hovedledning for vann og avløpsvann, herunder også særskilt overvannsledning samt hovedanlegg for håndtering og avledning av overvann, kan kreve sine utlegg refundert. Private refusjonskrav er betinget av at tiltaket kan pålegges i medhold av § 18-1. Med veg menes anlegg som nevnt i § 18-1.

Videre kan refusjon kreves av den som i medhold av reguleringsplan vil legge ut grunn til eller opparbeide felles avkjørsel, felles gårdsplass, felles disponering og avledning av overvann, annet fellesareal for flere eiendommer eller parkbelte langs industristrøk. Private refusjonskrav er betinget av at tiltaket kan pålegges i medhold av § 18-2. Endelig kan den som vil legge, omlegge eller utvide privat anlegg for transport av vann eller avløpsvann i område som inngår i arealplan, kreve refusjon.

#### **Merknad til § 18-3**

Oppregningen av hvilke tiltak som er refusjonsberettigede endres i tråd med endringen av hvilke tiltak som kan pålegges, jf. §§ 18-1 og 18-2.

## 2.4.2 Forslag til endringer i § 18-5

*§ 18-5 andre ledd første punktum skal lyde:*

Hvor veggrunnen erverves eller utføring skjer i større *bredde*, *det* legges ledninger med større diameter *eller det opparbeides større overvannsanlegg* enn bestemt i § 18-1, refunderes utgifter for det omfang som det kan kreves refusjon for.

### **Merknad til § 18-5 andre ledd første punktum**

Endringen presiserer at plikten til å betale refusjon for overvannsanlegg ikke er større enn opparbeidingsplikten, på lik linje med annen opparbeidingspliktig infrastruktur.

## 2.5 Ekspropriasjon i plan- og bygningsloven

### 2.5.1 Gjeldende rett

Plan- og bygningsloven § 16-5 åpner for at grunneier eller fester kan få samtykke fra kommunestyret til å ekspropriere når dette er nødvendig. Ekspropriasjonsadgangen i første ledd knytter seg til bestemmelsen om opparbeidingsplikt i § 18-1, mens ekspropriasjonsadgangen i andre ledd knytter seg til gjennomføring av visse fellestiltak. Det kreves alltid reguleringsplan for ekspropriasjon etter denne bestemmelse.

Ekspropriasjonsretten i § 16-5 gjelder derimot ikke ved oppfyllelse av de generelle krav om vannforsyning og avløp i §§ 27-1 og 27-2. Det vil si at gjeldende plan- og bygningslov ikke gir den som får et pålegg etter §§ 27-1 eller 27-2 rett til å ekspropriere for å legge vann- eller avløpsledninger over nabogrunn for å knytte seg til nærliggende offentlig ledning. Slik ekspropriasjonstillatelse kan en anmode Fylkesmannen om å få med hjemmel i oreigningslova § 2 nr. 47.

### 2.5.2 Hovedpunktene i Overvannsutvalgets forslag

Overvannsutvalget foreslo endringer i § 16-5 som regulerer grunneiers rett til ekspropriasjon til atkomst, avløpsanlegg og fellesareal, samt parkbelte i industriområde.

For det første foreslår utvalget at § 16-5 skal samsvare med de tiltak som kan pålegges opparbeidet etter § 18-1.

For det andre foreslår utvalget at kommunen kan gi samtykke til ekspropriasjon i den grad det er nødvendig for å oppfylle pålegg om tilknytning etter §§ 27-1 og 27-2. Dette kan være aktuelt når det er nødvendig å legge ledning over annen manns grunn for å knytte seg til offentlig vann- eller avløpsledning.

Utvalget foreslår også at kommunen gis adgang til å samtykke til ekspropriasjon der dette er nødvendig for å oppfylle et pålegg om tiltak etter utvalgets forslag til ny § 28-9.

### **2.5.3 Hovedpunktene i høringsinstansenes syn**

Få høringsinstanser uttalte seg om forslaget.

*Norsk Vann og Bergen kommune* støttet utvalgets forslag til endringene i § 16-5, og påpekte at endringsforslaget er viktig for å sikre at de som får pålegg om å koble seg til overvannsanlegg også får mulighet til å legge ledninger over andres eiendom.

*Huseiernes landsforbund* støttet derimot ikke utvalgets forslag. De viste blant annet til at en ekspropriasjonstillatelse normalt vil begrense rådigheten på de eiendommene hvor ledningene legges, og at dette kan ha stor betydning for eiendommens verdi.

### **2.5.4 Departementets vurdering**

Departementet foreslår en delvis oppfølging av overvannsutvalgets forslag, med noen justeringer. I tillegg foreslås noen nye regler.

Etter departementets vurdering er det viktig at det kan gis ekspropriasjonstillatelse til de tiltak som kan kreves opparbeidet etter § 18-1. Vi foreslår å endre bestemmelsens ordlyd slik at opparbeidelse av offentlige overvannsanlegg etter forslag til ny bokstav d i § 18-1 også gjenspeiles i denne bestemmelsen.

Departementet er enig med Overvannsutvalget i at det er viktig at den som får pålegg om å koble seg til et offentlig vann- eller avløpsanlegg, også får mulighet til å legge ledninger over andres eiendom der dette er nødvendig for å oppfylle pålegget. Det er kommunen som kan gi pålegg om slik tilknytning, og vi er enig med utvalget i at det er mest nærliggende at det også er kommunen som kan gi samtykke til den ekspropriasjon som er nødvendig for å oppfylle pålegget. Videre er det kommunen som best kjenner til hva som kreves for at pålegget kan oppfylles, og hvordan det kan oppfylles på en mest mulig hensiktsmessig måte. Etter vår vurdering fører forslaget til en forenkling av regelverket og en desentralisering av myndighet fra stat til kommune.

Departementet er enig med utvalget i det bør innføres en hjemmel slik at kommunen kan gi samtykke til ekspropriasjon i den grad det er nødvendig for å kunne oppfylle pålegg om etablering og drift av overvannsanlegg, jf. forslag til nye bestemmelser i § 28-9 og § 31-9 som er beskrevet i punkt 3.4.

Departementet er derimot ikke enig med Overvannsutvalget i at det i plan- og bygningsloven skal innføres en hjemmel som gir kommunen adgang til å ekspropriere når det er gitt pålegg etter forurensningsloven § 23. Etter vår vurdering er det ikke hensiktsmessig at plan- og bygningsmyndighetene skal gi ekspropriasjonstillatelse i tilfeller der et pålegg gis av forurensningsmyndigheten.

### **2.5.5 Departementets lovforslag med merknader**

*§ 16-5 skal lyde:*

## **Grunneiers rett til ekspropriasjon til atkomst, avløpsanlegg og fellesareal samt parkbelte i industriområde**

*Grunneier eller fester kan med samtykke fra kommunestyret foreta ekspropriasjon for å gjennomføre anlegg angitt i § 18-1. Dette gjelder etablering av offentlig vei, hovedavløpsanlegg eller overvannsanlegg som skal etableres før eiendom skal bebygges, opprettes eller endres. Ved ekspropriasjon til avløpsanlegg gjelder § 16-4 første ledd andre punktum tilsvarende.*

*Grunneier eller fester kan på samme måte gis samtykke til å foreta ekspropriasjon til hel eller delvis gjennomføring av reguleringen i kvartal hvor det i reguleringsplan er lagt ut område til felles avkjørsel og fellesområde for parkering, felles lekeareal, felles gårds plass og annet fellesareal for flere eiendommer.*

Hvor kommunen med hjemmel i § 18-2 andre ledd har stilt som vilkår for tillatelse til tiltak at parkbelte i industriområde blir ervervet i samsvar med reguleringsplan, kan grunneieren eller festeren med samtykke av kommunestyret foreta ekspropriasjon til dette formål.

*Hvor det er gitt pålegg om tilknytning til vann- og avløpsanlegg etter §§ 27-1 eller 27-2, kan grunneier eller fester med samtykke fra kommunestyret foreta ekspropriasjon til dette formål.*

*Hvor det er gitt pålegg etter § 28-9 kan grunneier eller fester med samtykke fra kommunestyret foretak ekspropriasjon til dette formål.*

*Hvor det er gitt pålegg om tiltak etter § 31-9 andre ledd, kan grunneier eller fester med samtykke fra kommunestyret foreta ekspropriasjon til dette formål.*

### **Merknad til § 16-5:**

Oppregningen av hvilke tiltak det kan eksproprieres til fordel for i *første ledd* endres i tråd med endringen av hvilke tiltak som kan pålegges opparbeidet etter § 18-1. Det er også foretatt noen språklige justeringer i bestemmelsen.

*Andre ledd* er skrevet om for å få et bedre språk. Forslaget skal ikke medføre realitetsendringer.

Kommunen har i dag adgang til å pålegge tilknytning til vann- og avløpsanlegg, og forslag til nytt *fjerde ledd* gir kommunen adgang til å samtykke til nødvendig ekspropriasjon dersom dette er nødvendig for å gjennomføre pålegget.

Etter forslaget til ny § 28-9 kan grunneier eller fester pålegges å sikre og opparbeide forsvarlig avrenning. Forslaget til nytt *femte ledd* gir mottakeren av pålegg rett til ekspropriasjon for slike anlegg med kommunestyrets samtykke. Siden det er kommunen som kan pålegge slike overvannstiltak, er det hensiktsmessig at kommunen også kan samtykke til eventuell ekspropriasjon. Kompetansen til samtykke vil etter dette rekke så langt som påleggshjemmelen rekker.

*Sjette ledd* gjelder pålegg om etablering av felles tiltak rettet mot eierne av bebygde eiendommer. Forslaget om å gi kommunen mulighet til å pålegge etablering av felles anlegg for håndtering av overvann etter § 31-9, vil i visse tilfeller utløse behov for

ekspropriasjon. Siden det er kommunen som kan pålegge slike overvannstiltak, er det hensiktsmessig at kommunen også kan samtykke til eventuell ekspropriasjon. Kompetansen til samtykke vil etter dette rekke så langt som påleggshjemmelen rekker.

## **2.5.6 Økonomiske og administrative konsekvenser**

### *Positive og negative virkninger*

Kommunen kan pålegge grunneiere å koble seg på offentlige avløpsledninger. Dette kan gjøre det nødvendig å legge ledning over nabogrunn. I dag løses dette som oftest gjennom privatrettslige avtaler mellom grunneierne eller ekspropriasjon gjennom Fylkesmannen med hjemmel i oreigningslova.

Det kan være utfordringer med inngåelse av privatrettslige avtaler, og behov for å bruke nabogrunn kan føre til nabokrangler. Dersom vanskelige saker kan avgjøres av kommunen, ventes det færre slike problemer. Det kan også tenkes at dersom kommunen kan skjære gjennom i slike konflikter, så kan en beslutning og dermed overvannstiltaket oppnås hurtigere. Dette gir en samfunnsøkonomisk positive effekt, men effekten er trolig svært liten.

Lovendringen innebærer flytting av eksisterende hjemmel fra statlig til kommunalt nivå. Ettersom færre offentlige organer må involveres i beslutningen, vurderer departementet at lovendringen kan medføre noen besparelser i offentlig sektor.

Den totale samfunnsøkonomiske effekten er ventet å være liten, men varig positiv og uten betydelig risiko.

Siden ekspropriasjon for dette formålet trolig er lite brukt, vil lovendringen berøre få personer. De berørte vil i hovedsak være grunneiere, kommunene og staten. Det er ikke ventet at privat eller offentlig næringsvirksomhet eller fylkeskommunal forvaltning blir betydelig berørt.

Ekspropriasjonshjemlene etter femte og sjette ledd speiler §§ 28-9 og 31-9 i den forstand at de gjør påleggene de hjemler praktisk gjennomførbare. Se punkt 3.4.6 for de samfunnsøkonomiske konsekvensene av §§ 28-9 og 31-9.

### *Administrative konsekvenser*

De administrative kostnadene for staten er ventet å bli lavere, ettersom Fylkesmannen ikke trenger å samtykke til ekspropriasjon.

### *Fordelingsvirkninger*

Lovendringen kan medføre at noen administrative kostnader overføres fra statlig til kommunalt nivå. I den grad ekspropriasjon erstatter privatrettslige avtaler og erstatningen for ekspropriasjon er mindre enn beløpet som ville blitt utbetalt gjennom en privatrettslig avtale, vil lovendringen medføre at noen kostnader overføres fra grunneier til eier av nabogrunn. Denne virkningen er imidlertid ventet å være svært liten.

For øvrig kan lovendringen medføre en risikooverføring fra kommunen, og eventuelt utbyggere, til vanlige grunneiere hvis kommunenes og utbyggernes interesser i større grad prioriteres på bekostning av grunneiernes interesser. Denne virkningen er også ventet å være svært liten eller ikke-eksisterende.

### **3 Overvann i byggesaksbehandling og i eksisterende bebyggelse**

Overvannsutvalget foreslår flere regler for håndtering av overvann på de enkelte eiendommene i kommunen. Forslagene er rettet mot både nybygging og bebygde eiendommer, men er av utvalget samlet i én bestemmelse i lovens kapittel 28 *Krav til byggetomta og ubebygde areal*. I tråd med lovens system foreslår departementet å følge opp forslagene med en oppdeling i reglene etter om kravene gjelder for nybygging (kapittel 28) eller eksisterende bebyggelse, jf. kapittel 31 *Krav til eksisterende byggverk*.

#### **3.1 Utgangspunkter**

Plan- og bygningsloven og de byggetekniske kravene er i stor grad utformet med tanke på nye byggverk, og passer ikke alltid for eksisterende bebyggelse. Videre gjelder kravene først ved byggetiltak, altså når grunneieren selv tar initiativ til arbeider. Plan- og bygningslovgivningen inneholder likevel enkelte bestemmelser som gjelder for eksisterende bebyggelse uavhengig av om grunneieren selv tar initiativ til endringsarbeider. Dette er regler som skal ivareta sikkerhet mot skader og ulemper for omgivelsene.

Utgangspunktet er at den enkelte grunneier har ansvar for å håndtere overvann på egen grunn. Grunneier skal også forhindre at oppsamlet overvann fra egen eiendom medfører ulemper for omgivelsene. Fortetting og klimaendringer gjør at nedbør- og overvannsmengdene øker, og i flere tilfeller blir ulempene større enn forutsatt da eksisterende bebyggelse ble oppført. Byggetiltakene er ikke alltid planlagt og dimensjonert for å håndtere de økende overvannsmengdene, og skadene øker i antall og omfang. Bebygde områder oppfyller ofte ikke de krav man i dag ville ha stilt til håndtering av overvann. Ledningsnettene ble bygd i en annen tid med andre krav til kapasitet.

Overvannsutvalget legger til grunn at det av praktiske og økonomiske årsaker ikke er hensiktsmessig å oppdimensjonere ledningsnettene i bebygde områder slik at det alene skal kunne håndtere avrenning som følge av ekstrem nedbør. Det er derfor behov for andre virkemidler for å kunne stille krav til håndtering av overvann i eksisterende bebyggelse. Et av virkemidlene er utvalgets forslag til ny bestemmelse i plan- og bygningsloven om å gi kommunen adgang til å pålegge etablering og drift av overvannsanlegg eller tilknytning til overvannsanlegg som er fastlagt i plan.

Departementet er enig med utvalget i at det er behov for å styrke virkemidler for å forbedre overvannshåndteringen i eksisterende bebyggelse. I bebygde problemområder,

hvor det er begrenset hva man oppnår gjennom infiltrasjon av overvann eller avledning i rør, kan det være behov for at kommunene pålegger ulike tiltak. Forholdene på og ved den enkelte eiendom er avgjørende for hva slags løsninger det er behov for. Påleggene kan variere mellom tiltak for å sikre bedre infiltrasjonsforhold i grunnen (f.eks. ved å fjerne tette flater), etablere fordrøynings tiltak (som f.eks. bassenger, regnbed eller grønne tak) eller lede vannet til en bekk, flomvei eller andre områder egnet for infiltrasjon, som f.eks. offentlige parker og plasser.

Reglene vi har i dag er snevre i den forstand at de ikke gir kommunene tilstrekkelig rom til å håndtere dagens, for ikke å nevne fremtidens, overvann. Overvannsutvalget foreslår å utvide kommunenes hjemmel til å stille krav om tilstrekkelig god overvannshåndtering både til utbyggere og eiere av eksisterende bebyggelse.

## **3.2 Adgang til å iverksette forebyggende tiltak på nabogrunn**

### **3.2.1 Gjeldende rett**

Plan- og bygningsloven § 28-3 regulerer kommunens adgang til å gi tillatelse til nødvendige forebyggende sikkerhetstiltak på nabogrunn, og at naboeiendom brukes når det er nødvendig for å gjennomføre tiltaket.

Bestemmelsen bygger på en interesseavveining mellom naboene, der hensynet til sikkerhet er avgjørende. Eieren av en utsatt eiendom kan få tillatelse til å gjøre inngrep på naboeiendommen for å beskytte sin egen mot fare for skade ved vannsig, ras eller utglidning fra naboens grunn. Faren kan være naturgitt eller bero på menneskeskapte tiltak. Tillatelsen kan bare gjelde nødvendige tiltak av forebyggende karakter. Har skade allerede skjedd er man utenfor bestemmelsens anvendelsesområde, med mindre det foreligger fare for ytterligere skade.

Eier av naboeiendommen må altså tåle inngrep som gjøres med sikte på å forebygge skade på en annens eiendom. Kostnadene ved inngrepet vil i utgangspunktet hvile på den som har behov for inngrepet. Det er likevel slik at under visse omstendigheter kan eieren av naboeiendommen der inngrepet gjøres være erstatningsansvarlig. Et slikt ansvar kan oppstå hvis sikringstiltaket er nødvendig som følge av forsømmelse på naboeiendommen. Erstatning kan fastsettes ved skjønn.

### **3.2.2 Hovedpunkter i Overvannsutvalgets forslag**

Overvannsutvalget foreslår en mindre endring i § 28-3 om tiltak på nabogrunn for å forebygge skade, ved at bestemmelsen utvides til også å omfatte overvann. Bestemmelsen vil da også gjelde i situasjoner der byggverk kan bli utsatt for skade på grunn av overvann.

Utvalget peker på at forslaget også medfører at kommunen vil ha anledning til å tillate etablering og drift av overvannstiltak som nevnt i deres forslag til ny § 28-9 på nabogrunn. Bestemmelsen vil således supplere bestemmelsen i ureningslova § 2 nr. 47 om ekspropriasjon til vannforsyning og avløp på fremmed grunn.



### **3.2.3 Hovedpunktene i høringsinstansenes syn**

Få høringsinstanser uttalte seg om forslaget.

*Fylkesmannen i Oslo og Akershus* støttet utvalgets forslag om å utvide påleggsadgangen til å kunne få utført tiltak på nabogrunn for å forebygge skader. *Ski kommune* støttet også forslaget, men påpekte samtidig at bestemmelsen bør klargjøres på flere områder.

Kommunen viste blant annet til at det kan oppstå tvil om ansvars- og skyldforhold, bevisførsel og hvem som eventuelt skal dekke omkostningene.

### **3.2.4 Departementets vurdering**

#### **3.2.4.1 Departementets forslag**

Departementet støtter utvalgets forslag om å ta inn overvann i bestemmelsen. Uten særskilt hjemmel kan ingen gjøre inngrep på naboens eiendom for å beskytte sin egen eiendom mot skade som truer fra overvann fra naboeiendommen. Etter departementets vurdering er det behov for å tydeliggjøre at det gis mulighet til å gjennomføre nødvendige overvannstiltak i situasjoner der byggverk kan bli utsatt for skade på grunn av overvann, uavhengig om overvannet håndteres på egen eller naboens grunn.

Som utvalget peker på er det noen uklare grenseflater mellom hva som skal anses som vannsig og hva som skal anses å være overvann, og om begrepet "vannsig" omfatter overvann fra nabogrunn. Departementet er derfor enig i at bestemmelsen bør klargjøres ved at den også eksplisitt omtaler overvann. Dette vil tydeliggjøre bestemmelsens innhold og fjerne en eventuell tolkningstvil.

Etter vår vurdering vil det bero på de konkrete omstendighetene hva slags tiltak en tillatelse kan omfatte. Dersom f.eks. overvann eller dreneringsvann føres mot naboeiendom, kan vannet skape problemer for andre, og føre til vannskader på byggverk m.m. Aktuelle tiltak kan da f.eks. bestå i å lede overflatevann bort fra den utsatte eiendom eller etablere vern mot vannsig fra denne.

Videre foreslår departementet å presisere bestemmelsens fjerde ledd for å tydeliggjøre hvem som har ansvar for å dekke utgiftene ved nødvendige tiltak.

Departementet peker på at bestemmelsen må ses sammen med forslaget til ny § 31-9, som åpner for at kommunen også kan pålegge grunneiere å gjennomføre tiltak på sin eiendom når overvann fra eiendommen skaper skade eller ulempe for andre.

#### **3.2.4.2 Alternative tiltak på skadelidtes eiendom**

Etter § 28-3 siste ledd, siste punktum kan eier av skadevoldende eiendom pålegges å dekke skadelidtes utgifter, også for tiltak på skadevoldende eiendom. Det kan imidlertid forekomme at det er en mer hensiktsmessig og kostnadseffektivt å forhindre skade med tiltak på skadelidtes eiendom. Departementet har derfor vurdert om § 28-3 også bør inneholde en hjemmel for at eier av skadevoldende eiendom dekker de lavere kostnadene for slike tiltak, i stedet for tiltak på sin egen eiendom.

En slik ordning kan bli komplisert og vanskelig å gjennomføre, særlig siden det kan bli vanskelige vurderinger rundt hvilke tiltak som er best egnet. Departementet har derfor ikke foreslått en slik hjemmel.

Vi ber imidlertid om høringsinstansenes synspunkter på om dette er et spor som bør følges videre.

### **3.2.5 Departementets lovforslag med merknader**

*§ 28-3 første ledd skal lyde:*

Dersom byggverk kan bli utsatt for skade ved vannsig, *overvann*, ras eller utglidning fra nabogrunn, kan kommunen tillate at nødvendige forebyggende tiltak foretas på nabogrunnen.

#### **Merknad til § 28-3 første ledd**

Bestemmelsen presiseres slik at det kommer tydeligere frem at den også gjelder situasjoner der byggverk kan bli utsatt for skade på grunn av overvann.

*§ 28-3 fjerde ledd skal lyde:*

Erstatning til *eier av nabogrunn* for eventuelle utgifter, skader og ulemper fastsettes om nødvendig ved skjønn. Er de *sikringstiltak* som nevnt i første ledd *nødvendige som følge av* at naboen har forsømt sin plikt til å lede bort vannet eller å forebygge ras eller utglidning, kan *eieren av nabogrunnen* ved skjønn pålegges å erstatte tiltakshavers kostnader, skade og ulempe.

#### **Merknad til § 28-3 fjerde ledd**

Formålet med endringen er å tydeliggjøre hvem som har ansvar for å dekke utgiftene ved nødvendige tiltak. Endringen er en ren presisering av gjeldende rett og innebærer ikke noen materiell endring.

### **3.2.6 Økonomiske og administrative konsekvenser**

#### *Positive og negative virkninger*

Investeringskostnadene forbundet med opparbeiding av et overvannsanlegg varierer mye avhengig av grunnforholdene på tomten, og det kan potensielt være mye å spare på å bygge på nabogrunnen<sup>11</sup>. Den viktigste positive effekten av forslaget er at det i større grad åpner for å plassere nødvendige overvannstiltak der det er økonomisk gunstig å plassere dem, uavhengig om overvannet håndteres på egen eller naboens grunn.

---

<sup>11</sup> SØA (2018), side 70.

Den viktigste negative virkningen av lovendringen er noe økt usikkerhet for grunneiere som risikerer å få naboens overvannstiltak plassert på sin grunn. Det er også en risiko for at eier av nabogrunn ikke blir kompensert tilsvarende sin verdsettelse av egen grunn.

Samlet er effekten av å utvide bestemmelsen ventet å være samfunnsøkonomisk noe positiv. Departementet vil trekke fram at kommunenes vurderinger og prosesser er viktige for å utløse de positive effektene av endringsforslaget.

Det er ikke ventet at øvrige private, offentlig næringsvirksomhet, statlig eller fylkeskommunal forvaltning blir berørt av endringsforslaget. Lovforslaget forventes kun å få betydning for de berørte grunneierne.

### *Administrative konsekvenser*

Departementet mener at endringsforslaget er en presisering og tydeliggjøring av gjeldende rett. Det er ikke forventet å medføre betydelige administrative konsekvenser.

### *Fordelingsvirkninger*

Lovendringen berører få personer siden paragrafen er lite brukt og vil ikke gi store fordelingsvirkninger. Grunneier som får pålegg om overvannstiltak kan få besparelser ved å anlegge overvannstiltak på nabogrunn. Dersom grunneier på nabogrunn, som får et anlegg på sin eiendom, blir kompensert for dette vil det ikke være noen fordelingseffekter mellom grunneiere.

## **3.3 Forbud mot å pålegge gjenfylling av brønn eller vann**

### **3.3.1 Gjeldende rett**

Plan- og bygningsloven § 28-6 stiller krav om sikring av basseng, brønn og dam, og regulerer også kommunens adgang til å pålegge sikring. Det er bare for basseng og brønner at bestemmelsen oppstiller en ubetinget plikt til sikring. Disse skal til enhver tid være sikret forsvarlig for å hindre at personer faller i dem. Relevante sikringstiltak er normalt at basseng eller område med basseng gjerdes inn eller tildekkes, og at brønn utstyres med lokk.

Når det gjelder brønner og dammer, følger det av bestemmelsen at kommunen kan gi pålegg om gjenfylling eller andre sikringstiltak dersom brønnen eller dammen medfører særlig fare for barn. Dette kan f.eks. være tilfelle når en dam ligger i nærheten av boligområde, lekeplass, barnehage eller andre steder hvor det er påregnelig at barn oppholder seg. Det må foretas en konkret vurdering av risikoen, jf. Ot.prp. nr. 45 (2007-2008). Tilsvarende påleggsadgang gjelder for brønner.

Kommunen kan ikke pålegge gjenfylling dersom brønnen eller dammen er nødvendig av hensyn til vannforsyningen. Dette omfatter vannforsyning både til drikkevann, brannslukking og alminnelig vannbehov.

### **3.3.2 Hovedpunkter i Overvannsutvalgets forslag**

Utvalget foreslår at bestemmelsen utvides til å omfatte et forbud mot pålegg om gjenfylling når brønnen eller dammen er nødvendig for overvannshåndteringen og ikke bare vannforsyning.

### **3.3.3 Hovedpunktene i høringsinstansenes syn**

Ingen høringsinstanser uttalte seg eksplisitt til forslaget.

### **3.3.4 Departementets vurdering**

Bakgrunnen for bestemmelsen er særlig hensynet til å beskytte barn mot å falle i basseng, brønn eller dam, men sikringsformålet gjelder i forhold til alle personer. Utvalgets forslag innebærer en innskrenkning i mulige sikringstiltak der dette er nødvendig, ved at kommunen ikke kan gi pålegg om gjenfylling der brønn eller dam er påkrevd av hensyn til overvannshåndtering.

Det kan være ulike hensyn som må vurderes ved valg av sikringstiltak. Etter departementets mening kan det stilles spørsmål om hvor sannsynlig det er at en kommune vil gi et pålegg om gjenfylling der andre viktige hensyn gjør seg gjeldende. Dette kan blant annet være hensyn til plante- og dyreliv, kulturlandskapet og miljø- og estetikkhensyn.

Selv om dagens bestemmelse gir mulighet for at kommunen i sin vurdering av sikringstiltak kan legge vekt på å sikre en hensiktsmessig håndtering av overvann, ser vi at det kan være behov for å fremheve og tydeliggjøre dette ytterligere i bestemmelsen.

Departementet mener derfor det er behov for en hjemmel som klart synliggjør at håndtering av overvann skal vektlegges når kommunen vurderer pålegg om sikringstiltak. Dette vil bidra til større oppmerksomhet mot målene om bedre overvannshåndtering, og dermed være med på å forebygge skade på byggverk, helse og miljø, samt utnytte overvann som ressurs.

### **3.3.5 Departementets lovforslag med merknader**

*§ 28-6 første ledd tredje punktum skal lyde:*

Gjenfylling kan ikke skje dersom brønn eller dam er påkrevet av hensyn til vannforsyningen *eller overvannshåndtering.*

#### **Merknad til § 28-6 første ledd tredje punktum**

Endringen innebærer at også behov knyttet til håndtering av overvann kan forhindre pålegg om gjenfylling av dammer. Dette medfører at det for slike dammer eventuelt må pålegges andre sikringstiltak. Det er en begrensning i unntakets virkeområde at gjeldende dam skal være "påkrevet" av hensyn til overvannshåndteringen. Hvis det finnes andre løsninger som gjør at dammen kan unnværes uten vesentlige kostnader eller ulempe, kan kommunen likevel pålegge gjenfylling.

### **3.3.6 Økonomiske og administrative konsekvenser**

#### *Positive og negative virkninger*

Kommunen har hjemmel til å pålegge sikring eller gjenfylling av dam eller brønn av hensyn til barns sikkerhet. Lovendringen innebærer at kommunen ikke kan gi pålegg om gjenfylling der brønn eller dam er påkrevd av hensyn til overvann.

Endringsforslaget vil ikke medføre noen betydelige praktiske konsekvenser.

Rent symbolsk vil bestemmelsen imidlertid kanskje ha en viss effekt. Endringen kan bidra til at overvann får mer oppmerksomhet ved at overvann nevnes eksplisitt i loven. Denne virkningen er ventet å være positiv på overvannshåndteringen, men svært liten og relativt kortvarig.

Kommunens budsjetter ventes ikke å påvirkes i betydelig grad av forslaget.

#### *Administrative konsekvenser*

Departementet vurderer at forslaget ikke medfører vesentlige administrative kostnader for kommunene.

#### *Fordelingsvirkninger*

Departementets vurderer at forslaget ikke vil ha fordelingsvirkninger av betydning.

## **3.4 Økt adgang til å gi pålegg om overvannstiltak på eller fra tomt**

### **3.4.1 Gjeldende rett**

Utgangspunktet i plan- og bygningslovgivningen er at den enkelte grunneier har ansvar for å håndtere overvann på egen grunn, samt hindre at oppsamlet overvann fra egen eiendom medfører ulemper for omgivelsene.

For nybygg følger det av byggteknisk forskrift § 15-8 første ledd og til dels også plan- og bygningsloven § 27-2 siste ledd at overvann som hovedregel skal håndteres på den enkelte eiendommen. Plan- og bygningsloven § 27-2 siste ledd slår fast at tilfredsstillende overvannssystem for avledning av grunn- og overvann må være sikret før det gis tillatelse til oppføring av bygning. Av byggteknisk forskrift § 15-8 første ledd følger det at overvann og drens vann i størst mulig grad skal infiltreres eller på annen måte håndteres lokalt.

Vannressursloven § 7 andre ledd sier at utbygging og annen grunnutnytting fortrinnsvis bør skje slik at nedbøren fortsatt kan få avløp gjennom infiltrasjon i grunnen.

Bestemmelsen tar særlig sikte på tettbygde strøk, og forutsetter at tette flater bør unngås dersom dette er mulig. Selv om bestemmelsen ikke inneholder noe absolutt påbud, forutsetter forarbeidene at den tas i betraktning ved utforming av arealplaner og utearealer. Bestemmelsen gir videre hjemmel for å pålegge tiltak for å bedre infiltrasjon

av vann i grunnen, såfremt dette kan gjennomføres "uten urimelige kostnader". Dermed kan kommunen f.eks. stille krav om infiltrasjon i grunnen i forbindelse med regulering, eller samtidig med at det gis byggetillatelse. Det er heller ikke noe i veien for å kreve at man avstår fra å lage tette flater på et areal, jf. merknaden til § 7 i Ot.prp. nr. 39 (1998-99).

Myndigheten til å gi pålegg etter vannressursloven § 7 andre ledd kan også benyttes mot eksisterende bebyggelse. I lovforarbeidene er det lagt til grunn at vilkårene sjeldnere vil være oppfylt i disse tilfellene.

### **3.4.2 Hovedpunkter i Overvannsutvalgets forslag**

Utvalgets forslag til ny § 28-9 har som hovedformål å sikre håndtering av overvann på den enkelte eiendom. Bestemmelsen er ny når det gjelder krav i plan- og bygningsloven til håndtering av overvann på allerede bebygde eiendom.

Forslaget fra utvalget er tredelt. Forslaget til nytt første ledd i § 28-9 innebærer et generelt krav om at overvann skal håndteres på tomten ved infiltrasjon/fordrøyning. Dette retter seg mot både nye tiltak og bebygde eiendommer. Kravet følger av vannressursloven § 7 i dag, men etter det departementet kjenner til brukes bestemmelsen i liten grad.

Forslaget til nytt andre ledd gir kommunen anledning til å stille krav om opparbeiding av fordrøyningstiltak på eiendommen. Forslaget gjelder også for eksisterende bebyggelse, noe som også følger av vannressursloven § 7 i dag. Det er et vilkår at pålegget kan gjennomføres uten urimelige kostnader.

Forslaget til nytt tredje ledd gir kommunen anledning til å pålegge etablering og drift av overvannsanlegg eller tilkobling til overvannsanlegg, også for eksisterende bebyggelse. Forutsetningen for pålegg etter tredje ledd er at behovet er avdekket gjennom planarbeidet og ivare tatt i den vedtatte arealplan. Planen kan f.eks. definere hvilke overvannsløsninger som skal gjennomføres i et område, eller ha bestemte krav om hvordan vann fra de enkelte områder skal avledes. Dessuten er det et vilkår at pålegget kan gjennomføres uten urimelige kostnader eller ulemper. Ved vurderingen skal det legges vekt på utgangspunktet om den enkelte eiers ansvar.

Utvalgets forslag til ny § 28-9 må ses i sammenheng med forslaget til ny hjemmel i forurensningsloven § 22a om kommunens rett til å kreve frakopling av overvann fra kommunalt avløpsanlegg av hensyn til anleggets kapasitet.

I den grad det er nødvendig å ekspropriere grunn for å oppfylle et pålegg om tiltak etter § 28-9, er det utvalgets syn at kommunen bør gis adgang til å samtykke til slik ekspropriasjon. Utvalget mener det er naturlig at en hjemmel om grunneiers rett til ekspropriasjon for gjennomføring av pålegg om tiltak etter § 28-9 tredje ledd fremgår av et nytt ledd i § 16-5. Her gis grunneier rett til ekspropriasjon til atkomst, avløpsanlegg og fellesareal, samt parkbelte i industriområde.

### **3.4.3 Hovedpunkter i høringsinstansenes syn**

*KS, Miljødirektoratet, Norsk Vann, Rogaland fylkeskommune* og kommunene *Nittedal, Lørenskog, Sørum og Trondheim* støtter i hovedsak utvalgets forslag om ny § 28-9 i plan- og bygningsloven. Flere av disse påpeker særlig at det er viktig å innføre virkemidler for håndheving av overvann for eksisterende bebyggelse. Noen påpeker imidlertid at det bør spesifiseres nærmere hva som menes med urimelig kostnad eller ulempe.

*Huseiernes landsforbund* støtter derimot ikke forslaget, som de mener går for langt i å skyve kostnadene over på den enkelte grunneier. *Tekna* uttrykker bekymring for om økte kostnader for grunneier som følge av økte myndighetskrav vil føre til høyere boligpriser.

### **3.4.4 Departementets vurderinger**

#### **3.4.4.1 Innledende merknader**

Departementet følger opp Overvannsutvalgets forslag, men med flere endringer, særlig med hensyn til struktur. Det foreslås en annen inndeling av bestemmelsen, med en paragraf for nybygg i ny § 28-9 og en ny paragraf i kapittel 31 for eksisterende bebyggelse.

Utvalgets forslag til første og andre ledd følges opp for nybygg i § 28-9, som et generelt krav om at overvann skal håndteres/fordrøyes på tomten. Der det er behov for det kan det også kreves tiltak for forsvarlig avrenning.

Utvalgets forslag til § 28-9 første og andre ledd for bebygde eiendommer der det ikke gjennomføres nye byggetiltak flyttes til en ny bestemmelse i kapittel 31 (§ 31-9 første ledd).

Utvalgets forslag til § 28-9 tredje ledd flyttes til den nye § 31-9, og gis to ledd (§ 31-9 andre og tredje ledd):

- Hjemmel for krav til bebygd eiendom om fordrøyning eller tilkobling til offentlig anlegg.
- Hjemmel for krav til bebygd eiendom om opparbeiding av privat fellesanlegg for flere eiendommer.

#### **3.4.4.2 Systematisering av bestemmelsene**

Utvalget foreslår en samlet paragraf for overvannshåndtering for enkelteieendommer som gjelder både ubebygd og bebygd grunn. For å få en inndeling som stemmer bedre med systematikken i loven for øvrig, foreslår departementet at utvalgets forslag deles opp, slik at bestemmelser om krav til bebygde eiendommer flyttes til lovens kapittel 31 om krav til eksisterende byggverk.

#### **3.4.4.3 Krav om infiltrasjon mv. ved nye tiltak**

Der infiltrasjon, fordrøyning el. er mulig på de enkelte eiendommene, gir dette den klart beste og mest kostnadseffektive løsningen for å unngå skader fra overvann. Alternativet er infrastruktur for sikker fordrøyning og avrenning av overvann. Slik infrastruktur kan være

langt mer kostnadskrevende og arealkrevende, særlig hvis den skal håndtere alt overvann, også ved nedbørstoppene. Etter departementets mening bør derfor prinsippet om infiltrasjon på egen eiendom eller annen lokal håndtering fremkomme klart av regelverket.

Utvalgets forslag til et slikt krav følger allerede av vannressursloven § 7. Det er fortsatt ønskelig for denne lovs ansvarlige myndigheter, Olje- og energidepartementet og Norges vassdrags- og energidirektorat, å ha en slik hjemmel i eget regelverk. Dette fordi infiltrasjon er viktig for grunnvann og det hydrologiske kretsløpet. Etter Kommunal- og moderniseringsdepartementets skjønn bør et krav som skal stilles i byggesaker følge direkte av plan- og bygningsloven. Det foreslås derfor at det skal være parallelle hjemler i vannressursloven og plan- og bygningsloven.

For byggesaker følger krav om infiltrasjon ved nye tiltak i dag av byggteknisk forskrift § 15-8 første ledd. Innføring av en lovbestemmelse endrer således ikke gjeldende rett. Departementet mener imidlertid at det er praktisk og symbolsk viktig å løfte kravet opp til loven. Videre ønsker vi en tydelig og lovfestet hjemmel for eventuelle avslag på omsøkte byggetiltak. Departementet foreslår derfor å følge utvalgets forslag om å ta kravet inn i loven, og foreslår da samtidig å ta kravet ut av byggteknisk forskrift § 15-8 første ledd.

Det vil kun i få tilfeller være mulig at alt overvann infiltreres på eiendommen ved store nedbørsmengder. I de fleste tilfeller vil det være behov for fordrøyning og sikker avrenning i tillegg. Det foreslås derfor at også dette fremkommer direkte av bestemmelsen.

Krav til infiltrasjon mv. eller fordrøyning og sikker avrenning vil i hovedsak være et teknisk krav til tiltaket, som ivaretas av tiltakshaver og ansvarlige foretak. At løsningene kan sikres opparbeidet er et tema for kommunens søknadskontroll og byggetillatelse.

Plan- og bygningsloven § 27-2 femte ledd stiller også krav til overvannshåndtering. Etter sin ordlyd gjelder kravet i første rekke at avrenning til kommunalt anlegg eller annen trygg resipient skal være sikret. Bestemmelsen virker således ved siden av forslaget til ny § 28-9, og forutsetter sikring av overvannsløsningen der byggetillatelsen forutsetter sikker avrenning.

#### ***3.4.4.4 Krav om infiltrasjon for bebygde eiendommer***

Det er i områder med eksisterende bebyggelse problemene med overvann er størst. Grunnen er særlig at mye eksisterende bebyggelse er bygget uten at det er tatt tilstrekkelig hensyn til overvannshåndtering. Departementet mener det ofte vil være klart mest hensiktsmessig med en hjemmel for å sikre infiltrasjon og fordrøyning, fremfor tiltak som håndterer avrenning. Etter omstendighetene kan pålegg om bedre infiltrasjon og fordrøyning være den beste og rimeligste metoden for å motvirke overvannsproblemer.

Samtidig anser departementet at et pålegg om infiltrasjon eller fordrøyning kan være et tyngende tiltak. Hvis f.eks. tomten er liten, og asfaltert for å sikre parkering for brukerne, kan tilrettelegging for infiltrasjon medføre behov for omfattende tiltak. Departementet støtter derfor utvalget i at pålegg ikke bør kunne gis der det vil føre til urimelige kostnader. To høringsinstanser har påpekt at begrepet "urimelige" kan skape tolkningstil.



Departementet er enig med høringsinstansene i dette og foreslår derfor å bruke begrepet uforholdsmessig stor kostnad. Etter vår mening sier begrepet "uforholdsmessige" mer enn begrepet "urimelige", fordi det i begrepet "uforholdsmessige" antydes at kostnadene må stå i forhold til noe. Begrepet innebærer at omfanget av det overvannsproblemet som skal løses må ses mot, og stå i forhold til, kostnadene tiltaket medfører. Kostnadene må også sammenlignes med kostnadene for tilsvarende tiltak i området. "Uforholdsmessige kostnader" benyttes for øvrig som begrep i bl.a. §§ 27-1 og 27-2 om tilknytningsplikt til ny kommunal ledning for eksisterende bebyggelse. Praksis vedrørende disse bestemmelsene vil gi veiledning ved tolking av den nye bestemmelsen i § 31-9, jf. merknadene nedenfor.

Bestemmelsen er til dels knyttet til frakoplingsbestemmelsen i Overvannsutvalgets forslag til ny § 22a i forurensingsloven. Vi viser til høringsforslag fra Miljødirektoratet, som bl.a. gjelder endringer i denne bestemmelsen. Etter Miljødirektoratets forslag til ny § 22a kan kommunen pålegge eier av en eiendom å koble overvann fra kommunens ledningsnett. Dette kan være aktuelt der det er nødvendig å avlaste ledningsnettet. I de tilfeller der kommunen krever slik frakopling, kan det bli behov for andre (kompenserende) tiltak. Miljødirektoratets forslaget til ny § 22a gir kommunen hjemmel til å kreve at eier av tilknyttet eiendom sørger for tiltak på egen eiendom for å håndtere overvannet som kobles fra. Forslaget til ny § 31-9 vil først og fremst være aktuell der kommunen ikke krever frakopling, og vil således være nødvendig for å fange opp overvannsproblemer der frakopling ikke er aktuelt.

#### ***3.4.4.5 Krav om felles overvannsansanlegg for bebygde eiendommer***

I en del tilfeller lar ikke eksisterende overvannsproblemer seg løse ved tiltak for de enkelte eiendommene hver for seg. Det kan tenkes at det beste virkemiddelet er at det opprettes en løsning for flere eiendommer samlet. En slik lokal løsning kan være et felles anlegg for sikker avledning, eller et felles system for infiltrasjon eller fordrøyning. Samtidig kan det bli kostnadskrevende for eiere av bebygde eiendommer å opparbeide større anlegg. Videre kan det være både mer teknisk krevende og dyrere å opparbeide anlegg når det ikke skjer i tilknytning til et pågående byggetiltak. Etter vår vurdering må derfor behovet for å løse overvannsproblemer veies mot den enkelte grunneiers beskyttelse mot krav om å løse problemer de ikke kan bebreides for.

Utvalget foreslår i ny § 28-9 en generell hjemmel for kommunen til å pålegge grunneiere å opparbeide anlegg for håndtering av overvann. Bestemmelsen er til dels knyttet til frakoplingsbestemmelsen i Overvannsutvalgets forslag til ny § 22a i forurensingsloven. Vi viser her til høringsforslag fra Miljødirektoratet, som bl.a. gjelder endringer i denne bestemmelsen. Etter Miljødirektoratets forslag til ny § 22a kan kommunen, i forbindelse med et pålegg om å koble overvann fra kommunens ledningsnett, pålegge eier av en eiendom å lede overvannet til annet avløpsanlegg eller alternativ avrenningsvei. Kommunen kan således også pålegge eier av eiendom å lede overvannet som frakobles til felles overvannsanlegg som er etablert etter ny bestemmelse i plan- og bygningsloven § 31-9.

Et sentralt spørsmål, som ikke er klart angitt i Overvannsutvalgets innstilling, er hvilket omfang et anlegg som kreves opparbeidet kan ha. Etter departementets mening er det viktig at bestemmelsen så langt mulig gir klare og forutsigbare rammer. Dette fordi krav om tiltak på eiendommer som er i lovlig bruk krever klare grenser og kriterier. Blant annet legger vi til grunn at pålegget må gis for å løse grunnleggende fare for skade eller ulempe. Departementet mener videre at bestemmelsen bør begrenses til å gjelde anlegg for håndtering av overvann fra de aktuelle eiendommene pålegget kan rettes mot. Departementet mener det vil gå for langt å pålegge opparbeiding av større anlegg enn dette, f.eks. anlegg som nevnt i § 18-1 som skal overtas av kommunen. Det foreslås derfor at muligheten for å gi pålegg kun skal gjelde for anlegg som er klart angitt som et privat fellesanlegg for en angitt krets av eiendommer i plan, jf. opparbeidingsplikten for nybygg etter § 18-2.

#### **3.4.4.6 Adgang til å kreve refusjon**

Overvannsutvalget har ikke forslag til refusjonsbestemmelser for krav om opparbeiding rettet mot eksisterende eiendommer. Departementet mener at dette er en svakhet ved utvalgets forslag, siden det kan gi urimelige utslag om en eller en begrenset krets av grunneiere får plikt til å opparbeide anlegg som også løser overvannsproblemer fra andre eiendommer. Alle grunneier som forventes å avgi overvann, og som således er tatt med i planen, må/bør bidra på lik linje. Departementet foreslår derfor en refusjonsordning. Ved refusjon skal det tas hensyn til anslått avrenning av overvann fra eiendommene. Kostnadsdelingen skal baseres på avtale. Hvis grunneierne ikke oppnår en slik avtale kan refusjon fastsettes ved skjønn.

### **3.4.5 Departementets lovforslag med merknader**

#### **3.4.5.1 Forslag til ny § 28-9**

*Ny § 28-9 skal lyde:*

#### **§ 28-9. Håndtering av overvann**

*Tiltak skal gjennomføres slik at overvann i størst mulig grad infiltreres eller på annen måte håndteres på eiendommen. Der det er nødvendig skal i tillegg forsvarlig avrenning sikres og opparbeides. Bestemmelsen gjelder der ikke annet er bestemt i plan. Kommunen kan stille vilkår om håndtering av overvann.*

#### **Merknad til ny § 28-9**

Bestemmelsen har paralleller til vannressursloven § 7. At kravet om infiltrering mv. gjentas i plan- og bygningsloven innebærer ingen realitetsendring. Innretningen på vannressursloven § 7 og den foreslåtte plan- og bygningsloven § 28-9 er noe forskjellig. Vannressursloven § 7 retter seg mot utbygging og annen grunnutnytting, mens plan- og

bygningsloven § 28-9, i tråd med systematikken i plan- og bygningsloven for øvrig, retter seg mot byggetiltak. Vannressursloven § 7 kan ut fra dette tenkes å slå inn i tilfeller der plan- og bygningsloven § 28-9 ikke gjelder. Departementet kan imidlertid ikke se at dette skillet vil medføre problemer med grensdragning.

Kravet i *første punktum* følger i dagens regelverk av byggteknisk forskrift § 15-8. Bestemmelsen tas inn i plan- og bygningsloven i tillegg til vannressursloven for å understreke sammenhengen mellom arealbruk og overvannshåndtering, og for å stille et utvetydig, lovfestet krav til tiltak. Bestemmelsen skal også gi kommunen en lovfestet, tydelig hjemmel til å stille krav i byggesaker. Bestemmelsen foreslås derfor flyttet fra byggteknisk forskrift. Prinsippene i bestemmelsen vil også være førende for kommunenes planlegging av overvannshåndtering.

Formålet med første punktum er å bevare muligheten tomten har for infiltrasjon i grunnen, fremfor at nedbør og smeltevann renner av på overflaten. Bestemmelsen får først og fremst betydning i tettbygde strøk, og tydeliggjør at tette flater (asfalt, betong mv) bør unngås hvor det er mulig. Vegetasjon som større trær kan i mange tilfelle kompensere noe for tette flater. Regelen gjelder både for tiltakshavere og som en føring ved myndighetsutøvelse, men er ikke et absolutt påbud.

Departementet forutsetter at hensynet til infiltrasjon vurderes i planlegging, og at planen tar stilling til håndtering av overvann. Se også forslag til ny § 3-1 bokstav i). For tiltaket innebærer bestemmelsen i første rekke at tiltaket må prosjekteres og utføres i tråd med bestemmelsen, og at dette må forstås av den eller de ansvarlige, ofte kvalifiserte ansvarlige foretak i tråd med krav i plan- og bygningslovgivningen.

Forslaget viderefører utvalgets forslag når det gjelder utgangspunktet for tiltak, men ordlyden er endret. Departementet har basert sitt forslag på någjeldende § 15-8 i byggteknisk forskrift.

Overvann skal i størst mulig grad infiltreres eller på annen måte fordrøyes på eiendommen. Kravet er begrenset til det overvannet som faller på eiendommen, basert på normert gjentakelsesfrekvens. Overvannet må håndteres på en måte som ikke skaper skade eller ulemper for andre. Hvis det er fastsatt planbestemmelser som tar stilling til overvannshåndtering ut fra forsvarlige ROS-analyser kan dette dokumenteres ved å følge føringene i plan. Der det ikke foreligger konkrete områdevurderinger må kravet til håndtering settes ut fra allmenne normer. Som hovedregel kan da ikke avrenningen økes.

Utvalget har lagt til grunn at overvann som skal håndteres skal tilsvare nedbør med 200-års gjentakelsesintervall. Dette tilsvare kravet for det meste av vanlig bebyggelse, inkludert bolighus mv., i forslaget til ny § 7-2 i byggteknisk forskrift. Forslaget i byggteknisk forskrift foreslår tre sikkerhetsnivåer mot fare for skade fra overvann, jf. gjeldende plan- og bygningslov § 28-1, knyttet til dimensjonerende nedbør for henholdsvis 20 år, 200 år og 1000 år. Departementet anser at utvalgets utgangspunkt kan gi en hensiktsmessig grense. Vi legger til grunn at første punktum i vårt forslag til ny § 28-9 gjelder overvann opp til nedbør med 200-års gjentakelsesintervall, der ikke annet

følger av kommunale planbestemmelser. Forslaget legger altså opp til at det ikke kan kreves håndtering gjennom infiltrasjon, fordrøyning el., ut over denne nedbørsmengden.

Overvann som renner inn fra andre eiendommer er ikke omfattet av kravet, siden bestemmelsen da kan medføre at en tiltakshaver får ansvaret for å håndtere overvann fra andre eiendommer som selv burde håndtert det. Ønsker kommunen at det skal stilles krav om overvannstiltak som håndterer overvann fra andre eiendommer, må kravet stilles i plan. Slike tiltak vil da enten være kommunale anlegg som kan kreves opparbeidet etter § 18-1 eller private fellesanlegg som kan kreves opparbeidet etter § 18-2. Det bør i slike tilfeller vurderes om det i stedet eller i tillegg skal stilles krav om tiltak på eiendommene som slipper ut overvann, jf. § 31-9.

Med infiltreres menes at overvannet trekker ned i grunnen, f.eks. ved å benytte permeable flater. Begrepet "på annen måte håndteres" i lovteksten innebærer at tiltakshaver kan bruke andre metoder for å oppnå samme resultat. Eksempler på slike tiltak for fordrøyning er regnbed, regntønner, beplantning på tak, basseng etc.

At infiltrasjonen skal skje i størst mulig grad innebærer for det første at tiltaket ikke skal føre til mer avrenning av overvann enn det som forekommer før tiltaket. Videre betyr begrepet at kravet om infiltrasjon mv. ikke rekker lenger enn at det er praktisk mulig å gjennomføre. Grunnforhold kan f.eks. gjøre at vannet ikke kan trekke ned i grunnen, og at tiltak derfor er nødvendig. I dette ligger også at byggverks plassering på tomten kan være et forhold som gjør at adgangen til å håndtere overvann på eiendommen ikke fullt ut håndteres der. Dette vil imidlertid kun være akseptabelt der det ikke finnes andre mer egnede plasseringer, og det må også forutsettes at forsvarlig avledning er mulig.

Overvannet skal håndteres på eiendommen. Dette innebærer at det i utgangspunktet ikke skal flyte eller sige noe overvann ned til eiendommer lenger ned. Forslaget til ny første punktum betyr imidlertid ikke at alt overvann skal håndteres på eiendommen, siden dette i praksis oftest er umulig. Noe avrenning må forventes i ekstremsituasjoner, siden regelverket legger opp til en samlet håndtering av overvann opp til 200 års nedbørsintervall. Bestemmelsen innebærer ikke et krav om at overvann opp til denne grensen skal håndteres på eiendommen. Hvor mye overvann som kan infiltreres el., vil avhenge av grunnforhold mv., og må vurderes konkret.

Etter forslaget til *andre punktum* kreves det forsvarlig avrenning for overvann som ikke håndteres etter første punktum. For de fleste tiltak vil det være behov for tilrettelegging for dette. Forsvarlig avrenning kan f.eks. gå ut på å lede vannet til kommunalt overvannsanlegg gjennom bekk eller rør. Løsningen for sikker avrenning må bidra til å oppfylle det samlede kravet til håndtering av eiendommens anslåtte overvann innenfor 200-års gjentagelsesintervall for nedbør. Overvannet som ikke kan infiltreres eller fordrøyes, må kunne avledes på en forsvarlig måte. Løsningen for sikker avrenning skal sikres før det kan gis byggetillatelse, jf. § 27-2 femte ledd.

Overvannshåndtering bør i utgangspunktet følge av plan. Det presiseres derfor i *tredje punktum* at de generelle kravene i § 28-9 bare gjelder så langt kommunen ikke har stilt

andre krav i plan. Sammen med kravet i § 28-9 vil eventuelt krav i plan stille krav som uten videre gjelder for byggetiltaket, og som skal inngå i prosjekteringen for byggetiltak.

Det kan tenkes at kommunen anser at den omsøkte løsningen ikke er god nok, eller ser behov for en bestemt løsning. Etter *fjerde punktum* foreslås derfor en eksplisitt hjemmel til å stille vilkår om tiltak. Dette forslaget avviker i utgangspunktet noe fra den vanlige ansvarsdelingen i byggesaker, siden tekniske krav til tiltaket i de fleste tilfeller er ansvaret til tiltakshaver og ansvarlige foretak. Kommunen skal i slike tilfeller i utgangspunktet ikke ta stilling til de konkrete løsningen. Imidlertid skiller overvann seg noe fra alminnelige krav til tiltaket. Bl.a. kan overvannsløsninger ha direkte innvirkning på andre eiendommer og for tilkobling til kommunale anlegg. Departementet anser derfor at kommunen bør ha en anledning til å stille vilkår om spesifikke løsninger.

Departementet anser at § 28-9 i visse tilfeller kan være hjemmel for avslag på søknad om byggetillatelse. Dette vil imidlertid kun tenkes der det hverken er mulig å håndtere overvannet på eiendommen eller sikre forsvarlig avrenning.

#### **3.4.5.2 Forslag til ny § 31-9**

*Ny § 31-9 skal lyde:*

##### **Pålegg om tiltak mot overvann på bebygd eiendom**

*Der det er nødvendig for å unngå skade eller ulempe fra overvann, kan kommunen gi eier av bebygd eiendom pålegg om å sørge for bedre håndtering av overvann på eiendommen eller forsvarlig avrenning av overvann fra eiendommen. Pålegget må kunne gjennomføres uten uforholdsmessig stor kostnad.*

*Der det er nødvendig for å unngå vesentlig skade eller ulempe fra overvann, kan kommunen kreve at en eller flere av grunneierne erverver, sikrer og opparbeider privat fellesanlegg for overvannshåndtering. Det er en forutsetning at felles anlegg for håndtering og avledning av overvann for angitte eiendommer følger av bindende arealplan.*

*Den som foretar erverv, sikring og opparbeiding etter andre ledd kan kreve utgiftene refundert fra de grunneierne som etter reguleringen skal benytte anlegget. Refusjonen baseres på den andel av behovet for fellesanlegget som den enkelte eiendom representerer. Der det ikke oppnås enighet om fordelingen av kostnadene, avgjøres kostnadene og fordelingen ved skjønn.*

##### **Merknad til ny § 31-9**

En stor andel av dagens overvannsproblemer er en følge av at det ved tidligere oppføring av byggetiltak ikke ble gjennomført tiltak for infiltrasjon el. Forslaget til ny § 31-9 gjelder overvannstiltak som kan pålegges eiendommer med eksisterende bebyggelse, der det ikke skal utføres tiltak som utløser krav om overvannshåndtering.

Etter *første ledd* kan kommunen stille vilkår om bedre infiltrasjon eller andre arbeider for lokal håndtering på tomten. Tiltakene som kan pålegges tilsvarer etter departementets forslag de samme kravene som kan stilles til nye tiltak, jf. forslaget til ny § 28-9. Formålet med pålegget må være at overvann så langt mulig håndteres på eiendommen, men ikke ut over grensen for nedbør med 200-års gjentagelsesintervall. Bestemmelsen åpner også for krav om forsvarlig avrenning. Dette kan komme i tillegg til eller i stedet for infiltrasjon, avhengig av hva som er mulig på eiendommen.

Det kan imidlertid være mer kostbart og komplisert å utføre tiltak på allerede bebygde tomter. Videre vil vilkåret rettes mot eiere av lovlig oppført bebyggelse som ikke selv kan bebreides for overvannsproblemene som har oppstått. Pålegget kan derfor bare gis når det eksisterer et problem med overvann fra eiendommen som kan føre til skade eller ulempe. Skaden eller ulempen må ha et visst omfang. Dette følger også av at et pålegg må kunne gjennomføres uten uforholdsmessig stor kostnad. Kostnaden må da også måles mot det overvannsproblemet som skal løses. Begrepet tilsvarer formuleringen i §§ 27-1 andre ledd og 27-2 andre ledd, og skal så langt det passer forstås på samme måte. Dette betyr at begrepet ikke innebærer noen øvre grense for kostnaden. I stedet vil kostnaden måtte sammenlignes med kostnaden for tilsvarende tiltak på andre eiendommer i området. Kostnaden må også måles mot overvannsproblemet som skal løses. Renner det overvann fra eiendommen som også i normalsituasjonen medfører stor fare for skade på egen eller særlig annen eiendom, skal det mer til før beløpet er uforholdsmessig høyt. Departementet viser for øvrig til vårt brev j.nr. 11/312-2 om vurderingen knyttet til §§ 27-1 og 27-2.

Bestemmelsen må sees i sammenheng med forslag til ny § 22a i forurensningsloven, som Miljødirektoratet har på høring. Etter ny § 22a kan kommunen pålegge eier av en eiendom å koble overvann fra kommunens ledningsnett og sørge for tiltak på egen eiendom for å håndtere overvannet som kobles fra. Pålegg etter § 31-9 vil ofte være aktuelt der det er behov for tiltak for håndtering av overvann uavhengig av eller i tillegg til et pålegg om frakopling av overvann fra kommunens ledningsnett.

Etter *andre ledd* kan kommunen pålegge grunneiere å opparbeide lokale private fellesanlegg for lokal håndtering eller forsvarlig avrenning av overvann. Bestemmelsen er et alternativ og et supplement til hjemmelen i første ledd om pålegg om forsvarlig avrenning fra de enkelte eiendommene. Forslaget er basert på ordlyden i gjeldende plan- og bygningslov § 18-2, og gjelder samme type anlegg, men gjelder for allerede bebygde eiendommer. Plikten forutsetter at kommunen i bindende arealplan har regulert inn anlegget. Anlegget skal da fremgå av planen. Planen må også angi hvilke eiendommer anlegget skal betjene. Etter første ledd kan tiltak pålegges der kostnaden ikke er "uforholdsmessig". Departementet legger til grunn at spørsmålet om hvilke tiltak som er hensiktsmessige og forholdsmessige inngår i en forsvarlig planbehandling av hvilke tiltak planen skal legge opp til. Det er videre en forutsetning at overvann ikke lar seg håndtere på eiendommen kommunen ønsker å rette pålegget mot.

Pålegg kan rettes mot én eller flere grunneiere. Kommunen kan altså velge å rette pålegget mot én av de grunneierne reguleringen viser til, til alle eller flere av dem. Etter vår mening er den beste løsningen at alle berørte grunneiendommer i fellesskap får plikten, i

stedet for at en grunneier får byrden med å foreta arbeider som berører flere. Dette vil imidlertid ikke alltid være mulig eller hensiktsmessig. Det kan f.eks. være vanskelig å få til et samarbeid. Det kan videre tenkes at overvannsproblemer i et område først og fremst kommer fra én eiendom, og det kan da være rimelig at denne grunneieren bærer byrden ved å få fellesanlegget opparbeidet.

Bestemmelsen innebærer for øvrig føringer for kommunens regulering av fellesanlegget. Pålegg om opparbeiding kan som nevnt ikke rettes mot eiendommer der overvann i sin helhet kan håndteres der, og innregulerte fellesanlegg bør da heller ikke omfatte slike eiendommer. Departementet legger også til grunn at kommunen ikke innlemmer eksisterende eiendommer i et fellesanlegg med mindre det er dokumentert at overvann kan medføre vesentlig skade på annen eiendom.

Overvannsutvalget foreslår at hjemlene for pålegg om opparbeiding av overvannsanlegg også skal gi hjemmel for å pålegge drift. Departementet har ikke foreslått en eksplisitt hjemmel for å pålegge drift av overvannsanlegg. Det legges til grunn at kommunen uansett kan stille et generelt vilkår om at de aktuelle grunneierne inngår et samarbeid om å holde anlegg i forsvarlig stand.

Pålegg etter første og andre ledd må følge reglene i plan- og bygningsloven kapittel 32 om pålegg, og reglene om tvangsmulkt mv. gjelder.

Etter  *tredje ledd*  kan den eller de grunneierne som opparbeider et fellesanlegg kreve kostnadene refundert fra de som ikke deltar i opparbeidingen. Formålet er at alle grunneiere som ifølge bindende arealplan er knyttet til fellesanlegget, skal betale sin forholdsmessige del av kostnaden. Bestemmelsen tar som utgangspunkt at den enkelte eiendoms bidrag skal tilsvare den anslåtte mengden overvann som vil renne av eiendommen, sett i forhold til det totale behovet for fellesanlegget.

### **3.4.6 Økonomiske og administrative konsekvenser**

#### *Positive og negative virkninger*

Det er viktig å unngå overvann fra nye byggeprosjekter. De største overvannsutfordringene er imidlertid knyttet til eksisterende bebyggelse. Hvilke tiltak det er hensiktsmessig å iverksette for å håndtere de økende overvannsutfordringene avhenger av en rekke lokale forhold.

Dersom man skal belage seg på å transportere overvann i rør under bakken, må det eksisterende overvannsnett, i mange kommuner, oppdimensjoneres betydelig. Dette kommer blant annet av at et ledningsnett i stor grad kun er så effektivt som sitt svakeste ledd. Å oppgradere det eksisterende overvannsnett kan bli svært dyrt, både for kommunene og eiere av eksisterende bebyggelse. Det kan også tenkes at bygg i ytterste konsekvens må eksproprieres og rives for at kommunen skal kunne komme til ledningen. Derfor vil det i mange tilfeller være mer kostnadseffektivt å få opparbeidet blå/grønne overvannsanlegg som håndterer problemet lokalt.

Overvannsutvalgets forslag innebærer at to regler om håndtering av overvann i vannressursloven også skal fremkomme av plan- og bygningsloven. Når det gjelder nye byggeprosjekter gjør forslaget at overvannshåndtering blir en tydeligere del av plan- og byggesaksarbeidet i kommunen. Krav til tiltak fremkommer klart av regelverket. For allerede bebygde eiendommer flyttes utvalgets forslag til ny § 31-9. Bestemmelsen vil gi kommunen en mulighet for å pålegge overvannshåndtering. Forslaget kan styrke kommunens virkemidler fordi reglene i vannressursloven kun gjelder der det pålegges frakopling fra offentlig ledning, og fordi kravet vil fremkomme klart i plan- og bygningsloven. Ut over dette legger vi til grunn at en ren flytting av bestemmelsene ikke vil gi betydelige samfunnsøkonomiske effekter.

Det foreslåtte tredje ledd i Overvannsutvalgets forslag flyttes til plan- og bygningsloven § 31-9. Bestemmelsen gir kommunen hjemmel til å pålegge grunneier å etablere eller tilknytte allerede bebygd eiendom til overvannsanlegg hvis det per i dag er et overvannsproblem på eiendommen. Forslaget kan ha en positiv effekt på overvannshåndteringen. Samtidig vil forslaget kunne føre til kostnader til opparbeiding, vedlikeholdskostnader og at noe areal som har en alternativ verdi bindes opp.

Departementets forslag gir kommunen styrket hjemmel til å kreve etablering av private ordninger for håndtering av overvann. Dette kan skje gjennom pålegg om tiltak på eiendommen, eller pålegg om å etablere felles anlegg for flere eiendommer.

Forslaget setter klare rammer for kommunens handlingsrom. Overvannshåndteringen styrkes tilstrekkelig, samtidig som eiendomsretten opprettholdes.

### *Administrative konsekvenser*

Departementets forslag kan øke administrasjonskostnadene for kommunene, som må kartlegge hvor tiltak kan iverksettes og hvilke som er hensiktsmessige. Fordi kommunen må gjøre en vurdering av kapasiteten i eksisterende ledningsnett, samt hvilke tiltak som er nødvendige og rimelige, vil forslaget medføre betydelig økte administrasjonskostnader for kommunen.



## 4 Samlet fremstilling av forslagene til endringer i plan- og bygningsloven

*§ 16-5 skal lyde:*

### **§ 16-5. Grunneiers rett til ekspropriasjon til atkomst, avløpsanlegg og fellesareal samt parkbelte i industriområde**

*Grunneier eller fester kan med samtykke fra kommunestyret foreta ekspropriasjon for å gjennomføre anlegg angitt i § 18-1. Dette gjelder etablering av offentlig vei, hovedavløpsanlegg eller overvannsanlegg som skal etableres før eiendom skal bebygges, opprettes eller endres. Ved ekspropriasjon til avløpsanlegg gjelder § 16-4 første ledd andre punktum tilsvarende.*

*Grunneier eller fester kan på samme måte gis samtykke til å foreta ekspropriasjon til hel eller delvis gjennomføring av reguleringen i kvartal hvor det i reguleringsplan er lagt ut område til felles avkjørsel og fellesområde for parkering, felles lekeareal, felles gårds plass og annet fellesareal for flere eiendommer.*

Hvor kommunen med hjemmel i § 18-2 andre ledd har stilt som vilkår for tillatelse til tiltak at parkbelte i industriområde blir ervervet i samsvar med reguleringsplan, kan grunneieren eller festeren med samtykke av kommunestyret foreta ekspropriasjon til dette formål.

*Hvor det er gitt pålegg om tilknytning til vann- og avløpsanlegg etter §§ 27-1 eller 27-2, kan grunneier eller fester med samtykke fra kommunestyret foreta ekspropriasjon til dette formål.*

*Hvor det er gitt pålegg etter § 28-9 kan grunneier eller fester med samtykke fra kommunestyret foretak ekspropriasjon til dette formål.*

*Hvor det er gitt pålegg om tiltak etter § 31-9 andre ledd, kan grunneier eller fester med samtykke fra kommunestyret foreta ekspropriasjon til dette formål.*

*§ 18-1 skal lyde:*

### **§ 18-1. Krav til opparbeidelse av veg og hovedledning for vann og avløpsvann**

I regulert strøk kan grunn bare bebygges eller eksisterende bebyggelse utvides vesentlig eller gis en vesentlig endret bruk, eller eiendom opprettes eller endres, dersom:

- a) offentlig veg er opparbeidet og godkjent så langt den er vist i planen, fram til og langs den side av tomte hvor den har sin atkomst. Med veg forstås kjørebane med fortau og snuplasser, busslomme, gangveg, sykkelsti, turveg, gatetun og offentlig plass. Det kan kreves at vegen legges ut i en bredde av inntil 10 meter med nødvendige tillegg for fylling og skjæring, og opparbeides til en effektiv vegbredde av inntil 6 meter. For eiendom der bebyggelse etter planen helt eller delvis skal tjene annet enn boligformål, og for eiendom hvor planen tillater boligblokker på 4 etasjer eller mer, skal plikten gjelde en

vegbredde av inntil 20 meter med nødvendige tillegg for fylling og skjæring. Det kan ikke kreves opparbeidelse av veg hvor private avkjørsler ikke blir tillatt.

- b) hovedavløpsledning, herunder i tilfelle også særskilt overvannsledning, fører til og langs eller over tomta. Det kan ikke kreves lagt rør av større diameter enn 600 mm. Kommunen kan godta avløpsforbindelse til annet hovedavløpsanlegg.
- c) hovedvannledning fører til og langs eller over tomta. Det kan ikke kreves lagt rør av større diameter enn 150 mm. Kommunen kan godta vannforsyning fra annen vannledning..
- d) *offentlig hovedanlegg for oppsamling, avledning og eventuelt behandling av lokalt overvann er opparbeidet og godkjent så langt det er vist i planen. Det forutsettes at det fremkommer av planen hvilke eiendommer overvannsanlegget skal betjene*

Kommunen kan gi kommuneplanbestemmelser om utførelsen av arbeid etter første ledd. Kommunen kan også stille krav til løsninger og produktvalg, innenfor gjeldende bestemmelser og så langt det er nødvendig for å sikre rasjonell drift og vedlikehold av anlegget.

Kommunen kan gi tillatelse til tiltak som nevnt i § 20-1 første ledd bokstaver a, d og m på vilkår av at arbeidene etter første ledd blir utført før tiltaket ferdigstilles. Utsettelse for tiltak som nevnt i § 20-1 første ledd bokstav a og d kan gjøres betinget av tinglyst erklæring. Utsettelse for tiltak som nevnt i § 20-1 første ledd bokstav m eller midlertidig dispensasjon for opparbeidelsen ved slike tiltak skal være betinget av tinglyst erklæring. Ved bygging kan kommunen kreve at det stilles sikkerhet for kostnadene ved ferdigstillelse.

I område som i kommuneplan er avsatt til utbygging eller til råstoffutvinning, kan kommunen sette som vilkår i tillatelse etter § 20-2 at tiltak etter første ledd er gjennomført.

Veg, hovedavløpsledning, hovedvannledning og overvannsanlegg som er lagt av grunneier eller fester etter denne paragraf, holdes ved like av kommunen fra det tidspunkt anlegget er ferdig og godkjent, og tilfaller da kommunen uten vederlag. Det skal holdes overtakelsesforretning. Kommunen plikter likevel ikke å overta veg som ikke er opparbeidet i full bredde etter første ledd bokstav a.

Kommunen kan kreve å overta anlegget tidligere, mot selv å ferdigstille anlegget. Er eiendom opprettet eller endret, eller byggverket tatt i bruk, må tiltakshaver dekke utgiftene til ferdigstillelse. Kommunen trer inn i en forholdsmessig del av refusjonskravet der slikt krav foreligger.

*§ 18-2 første ledd skal lyde:*

Kommunen kan sette som vilkår for tillatelse for tiltak etter § 20-2 at regulert felles avkjørsel, felles gårdsrom, *felles anlegg for disponering og avledning av overvann* eller annet fellesareal for flere eiendommer, erverves, sikres og opparbeides der dette er regulert i plan.

§ 18-3 skal lyde:

### **§ 18-3. Refusjonsberettigede tiltak**

Den som vil legge, omlegge, fornye eller utvide godkjent offentlig veg eller godkjent offentlig hovedledning for vann og avløpsvann, herunder også særskilt overvannsledning samt hovedanlegg for håndtering og avledning av overvann, kan kreve sine utlegg refundert. Private refusjonskrav er betinget av at tiltaket kan pålegges i medhold av § 18-1. Med veg menes anlegg som nevnt i § 18-1.

Videre kan refusjon kreves av den som i medhold av reguleringsplan vil legge ut grunn til eller opparbeide felles avkjørsel, felles gårdsplass, felles disponering og avledning av overvann, annet fellesareal for flere eiendommer eller parkbelte langs industristrøk. Private refusjonskrav er betinget av at tiltaket kan pålegges i medhold av § 18-2. Endelig kan den som vil legge, omlegge eller utvide privat anlegg for transport av vann eller avløpsvann i område som inngår i arealplan, kreve refusjon.

§ 18-5 andre ledd første punktum skal lyde:

Hvor veggrunnen erverves eller utføring skjer i større bredde, det legges ledninger med større diameter eller det opparbeides større overvannsanlegg enn bestemt i § 18-1, refunderes utgifter for det omfang som det kan kreves refusjon for.

§ 28-3 skal lyde:

### **§ 28-3. Tiltak på nabogrunn**

Dersom byggverk kan bli utsatt for skade ved vannsig, overvann, ras eller utglidning fra nabogrunn, kan kommunen tillate at nødvendige forebyggende tiltak foretas på nabogrunnen.

Kommunen kan tillate at nabogrunn i nødvendig utstrekning blir brukt for utføring av bygge- og vedlikeholdsarbeid – herunder atkomst – når arbeidet enten ikke lar seg utføre på annen måte, eller andre løsninger etter kommunens skjønn vil medføre vesentlig økte kostnader. Kommunen kan også tillate at skorstein som støter inntil naboens eiendom, festes til vegg eller tak på denne, eller at atkomst til skorstein skjer over taket på naboeiendom.

Kommunen kan sette vilkår for tillatelsen, herunder at det på forhånd blir stilt slik sikkerhet som kommunen bestemmer.

Erstatning til eier av nabogrunn for eventuelle utgifter, skader og ulemper fastsettes om nødvendig ved skjønn.<sup>3</sup> Er de sikringstiltak som nevnt i første ledd nødvendige som følge av at naboen har forsømt sin plikt til å lede bort vannet eller å forebygge ras eller utglidning, kan eieren av nabogrunn ved skjønn pålegges å erstatte eieren kostnader, skade og ulempe

*§ 28-6 første ledd tredje punktum skal lyde:*

*Gjenfylling kan ikke skje dersom brønn eller dam er påkrevet av hensyn til vannforsyningen eller overvannshåndtering.*

*Ny § 28-9 skal lyde:*

### **§ 28-9. Håndtering av overvann**

*Tiltak skal gjennomføres slik at overvann i størst mulig grad infiltreres eller på annen måte håndteres på eiendommen. Der det er nødvendig skal i tillegg forsvarlig avrenning sikres og opparbeides. Bestemmelsen gjelder der ikke annet er bestemt i plan. Kommunen kan stille vilkår om håndtering av overvann.*

*Ny § 31-9 skal lyde:*

### **§ 31-9. Pålegg om tiltak mot overvann på bebygd eiendom**

*Der det er nødvendig for å unngå skade eller ulempe fra overvann, kan kommunen gi eier av bebygd eiendom pålegg om å sørge for bedre håndtering av overvann på eiendommen eller forsvarlig avrenning av overvann fra eiendommen. Pålegget må kunne gjennomføres uten uforholdsmessig stor kostnad.*

*Der det er nødvendig for å unngå vesentlig skade eller ulempe fra overvann, kan kommunen kreve at en eller flere av grunneierne erverver, sikrer og opparbeider privat fellesanlegg for overvannshåndtering. Det er en forutsetning at felles anlegg for håndtering og avledning av overvann for angitte eiendommer følger av bindende arealplan.*

*Den som foretar erverv, sikring og opparbeiding etter andre ledd kan kreve utgiftene refundert fra de grunneierne som etter reguleringen skal benytte anlegget. Refusjonen baseres på den andel av behovet for fellesanlegget som den enkelte eiendom representerer. Der det ikke oppnås enighet om fordelingen av kostnadene, avgjøres kostnadene og fordelingen ved skjønn.*