



DET KONGELIGE KOMMUNAL-
OG MODERNISERINGSDEPARTEMENT

Fram Ingeniørkontor AS
v/ v/Magnus Enebakk

Deres ref

Vår ref

Dato

18/5386-3

11. februar 2019

Departementets svar på spørsmål om kommunen kan kreve at søker innhenter forhåndsuttalelse fra kommunens vann- og avløpsetat før tillatelse kan gis - plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2

Vi viser til din e-post datert 6. desember 2018 og vårt foreløpige svar av 10. desember 2018.

Det fremstår for departementet noe uklart hva henvendelsen din gjelder. Slik vi forstår henvendelsen bes departementet å vurdere om vannforsyning og sløkkevann skal være sikret av tiltakshaver eller ansvarlig søker før det gis byggetillatelse, eller om kommunen selv må avklare med kommunen som ledningseier. Videre anmodes departementet å vurdere om Oslo kommunens praksis er i tråd med departementets tolkningsuttalelser av 27. september 2016 og 28. november 2016.

Departementets vurdering

Vi presiserer innledningsvis at departementet gir generell veiledning og fortolkning om hvordan plan- og bygningslovgivningen er å forstå. Vi tar ikke stilling til konkrete saker som ikke foreligger i departementet til ordinær saks- eller klagebehandling. Departementet uttaler seg således kun på generelt grunnlag, og tar ikke stilling til Oslo kommunens praksis.

Vannforsyning:

Det følger av lovens system at kommunen ved søknad om rammetillatelse skal vurdere de ytre rammer av tiltaket. Dette gjelder eksempelvis størrelse på bebyggelsen, antall brukenheter og grad av utnytting, og avklaring av formelle tillatelser om veg, vann og avløp. Kravene er videre utdypet i byggesaksforskriften (SAK10) der det blant annet fremgår av § 6-4 bokstav g at rammetillatelsen skal omfatte sikkerhet for godkjent veg-, vann-, overvanns- og avløpsløsning. At bygningsmyndighetene skal godkjenne at bestemmelsens krav er oppfylt, fremgår blant annet av Ot.prp. nr. 57 (1985-1986) punkt 4.4.2.1:

Postadresse
Postboks 8112 Dep
0032 Oslo
postmottak@kmd.dep.no

Kontoradresse
Akersg. 59
www.kmd.dep.no

Telefon*
22 24 90 90
Org.nr.
972 417 858

Avdeling
Bolig- og
byggningsavdelingen

Saksbehandler
Nina Sundell
22 24 68 94

"Etter bygningslovens § 65 første ledd må bygning ikke føres opp eller tas i bruk til opphold for mennesker eller dyr med mindre det er tilfredsstillende adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann. Det er bygningsrådet som avgjør om bestemmelsens krav til vannforsyning er oppfylt. Herunder kan bygningsrådet kreve at søkeren framlegger det materiale som er nødvendig til å vurdere om lovens vilkår om hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann er oppfylt. Videre kan det kreves at vannkilden er varig sikret." (vår understrekning).

Etter departementets mening innebærer plan- og bygningsloven (pbl.) § 27-1 at det skal være en sikkerhet for at akseptable løsninger for vannforsyning foreligger før tiltak tillates. Det påhviler bygningsmyndighetene å påse dette.

For tilkobling til kommunalt anlegg må kommunen kunne kreve dokumentasjon som viser at tilkobling til eksisterende offentlige anlegg er mulig, herunder en bekreftelse på at anlegget har tilstrekkelig kapasitet til at tiltakshaver kan koble seg på. Dersom vannforsyningen skal basere seg på løsning der det skal føres ledning over annen manns grunn eller til å knytte seg til felles ledningsnett, må rettigheten til å gjøre det slik, være "sikret" før tillatelse gis, jf. § 27-2 første ledd siste del. Derimot gir ordlyden i pbl. § 27-1 ingen holdepunkter for at det kreves en tillatelse til påkobling fra kommunen som ledningseier for at bortledning av avløpsvann skal anses å være sikret.

Det er ikke noe krav om at det er kommunen som faktisk skal foreta avklaringen. Som det fremgår av forarbeidene kan kommunen kreve at søkeren fremlegger det materiale som er nødvendig for å vurdere om lovens krav til vannforsyning er oppfylt.

Det er i plan- og bygningsloven ikke noe krav om at vannet må komme fra et offentlig anlegg. Vannet kan komme fra en privat vannkilde som brønn, tjern, bekk, oppkomme med mer. I slike tilfeller må søkeren ha rett til å benytte vannkilden, dvs. at eiendommen må være sikret en juridisk rett til å benytte vannet. Dette må søkeren avklare og dokumentasjon på at det foreligger en slik juridisk rett må følge med søknaden.

Slokkevann:

Etter pbl. § 27-1 stilles det også krav om at bygninger som brukes til opphold for mennesker eller dyr skal ha adgang til slokkevann. Dette er et materielt krav som må ses i sammenheng med de øvrige krav til tomten, på linje med krav til for eksempel veg, vann og avløp. I Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) sluttet departementet seg til Bygningslovutvalgets forslag om at bestemmelsen utvides til også å gjelde *slokkevann*, og viste til utvalgets begrunnelse om at tilgang på tilstrekkelig slokkevann vil være et forhold som tiltakshaver må få avklart i forkant av søknad ettersom det kan ha betydning for valg av *brannteknisk løsning*. Etter departementets mening innebærer dette at det skal være en sikkerhet for at akseptable løsninger for slokkevann foreligger før tiltak tillates.

Det må imidlertid skilles mellom når kommunen er brannmyndighet og når den er bygningsmyndighet. I en byggesak skal ansvarlig prosjekterende i forkant av prosjekteringen avklare hvilke rammebetingelser som gjelder slik at det ferdige tiltaket oppfyller disse. Disse betingelsene fremkommer først og fremst av plan- og bygningsloven med forskrifter, og arealplaner. Tilgang til tilstrekkelig slokkevann vil være et forhold som prosjekterende må få avklart i forkant av søknad ettersom det kan ha betydning for valg av brannteknisk løsning.

Denne avklaringen kan ved behov gjøres med kommunen som brannmyndighet, men i byggesaksbehandlingen er det ikke noe krav om at brannmyndigheten i kommunen skal gi aksept eller samtykke. Det er heller ikke bygningsmyndighetenes oppgave å vurdere de tekniske sidene i forbindelse med sin saksbehandling, men legge til grunn tiltakshavers eller det ansvarlige foretakets opplysninger om at tiltaket oppfyller tekniske krav, jf. pbl. § 21-4 første ledd. Kommunen skal derimot påse at det fremlegges tilstrekkelig dokumentasjon og kan eventuelt vurdere å kreve uavhengig kontroll av prosjekteringen. Kommunen kan også gjennom tilsyn be om dokumentasjon av prosjekterte løsninger.

Det er altså tiltakshaver selv som er ansvarlig for at det foreligger tilstrekkelig slokkevann for bygningens behov, herunder til sprinkling der dette er påkrevd eller ønskelig. Som ovenfor nevnt, mener departementet at ansvarlig prosjekterende har hovedansvaret for å avklare om det foreligger forsvarlig adgang til slokkevann, ikke kommunen.

Med hilsen

Karen Marie Glad Visnes (e.f.)
avdelingsdirektør

Nina Sundell
utredningsleder

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer

Kopi

Oslo kommune