

# Bygningsmyndighetens rolle for å sikre vann- og avløpsløsninger i byggesakene

Av Elin Riise, Norsk Vann

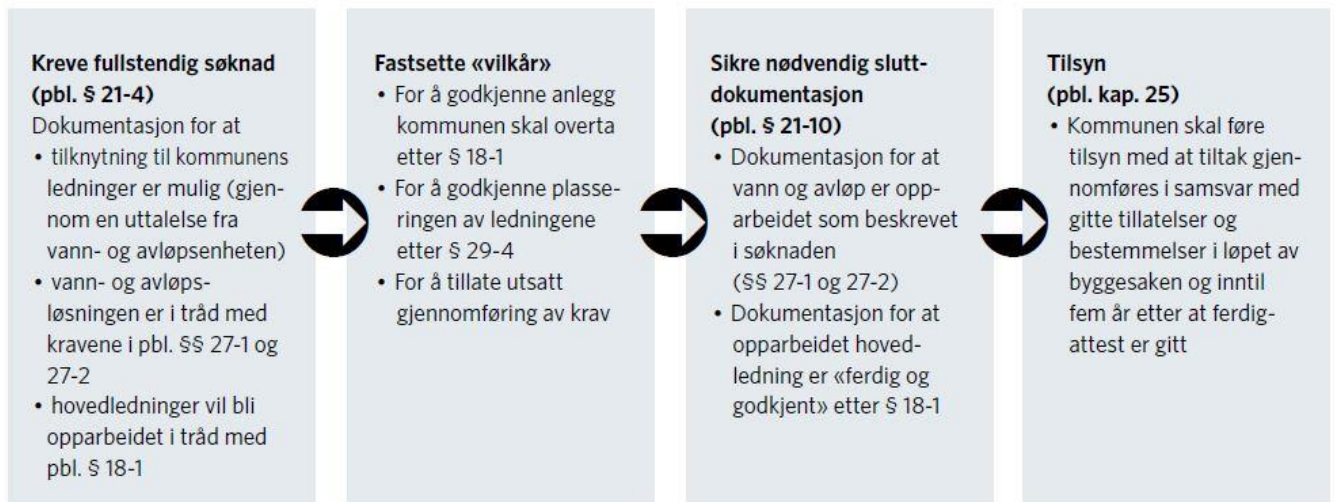
*Plan- og bygningsloven gir kommunens bygningsmyndighet virkemidler som skal sikre kvaliteten på vann- og avløpsanlegg. Loven setter krav om at vann- og avløpsløsningen skal dokumenteres før byggesøknaden kan innvilges. I tillegg må bygningsmyndigheten ta stilling til plasseringen av anlegget, og sette vilkår hvis de tillater at arbeidet settes i gang før alt er på plass. Loven beskriver hva som skal leveres som sluttdokumentasjon før kommunen gir midlertidig brukstillatelse og ferdigattest, og pålegger kommunen å føre tilsyn med at tiltaket gjennomføres på en lovlig måte.*

*Bygningsmyndighetens forpliktelse til å kontrollere dokumentasjonen gjelder både overfor utbyggere som vil etablere private stikkledninger til den enkelte eiendommen, og overfor utbyggere som vil opparbeide hovedledninger som kommunen skal overta. En aktiv rolle som bygningsmyndighet er et viktig bidrag til at kommunen kan levere trygge vann- og avløpstjenester til en overkommelig pris til innbyggere og næringsliv. Du som forvalter vann- og avløpstjenestene, bør kjenne til hvilke muligheter og begrensninger som ligger i bygningsmyndighetens rolle.*

*Bygningsmyndighet har også en viktig rolle for å ivareta kvaliteten på de private avløpsanleggene. I denne artikkelen vil jeg imidlertid konsentrere meg om kommunale hovedledninger og private stikkledninger.*

## Krav til vann- og avløpsanlegg

Kommunen kan sette krav til dokumentasjon av både planlagte og gjennomførte løsninger for vann og avløp. Det omfatter både stikkledninger og andre vann- og avløpsanlegg som skal forbli private, og hovedledninger som kommunen skal overta. Det er fire stadier i byggesakene hvor bygningsmyndigheten bør kvalitetssikre at søker oppfyller kravene til vann- og avløpsløsning:



De fleste kommuner har etablert gode rutiner for samhandlingen mellom den kommunale enheten som eier og leverer vann- og avløpstjenester og bygningsmyndigheten. Det har imidlertid gjentatte ganger og fra ulike hold blitt stilt spørsmål ved hvilke krav bygningsmyndigheten kan stille for å sikre gode vann- og avløpsløsninger. Dette kan skyldes at de som jobber med byggesaker er usikre på lovligheten av å stille kravene som de som jobber med vann og avløp mener det er behov for.

Kommunal- og distriktsdepartementet har skrevet flere tolkningsuttalelser og brev for å avklare hvilke krav bygningsmyndigheten kan stille på de ulike stadiene av en byggesak. Norsk Vann har lagt ut lenke til de aktuelle brevene på [va-jus.no](http://va-jus.no).

### **Hovedledninger**

Plan- og bygningsloven § 18-1 annet ledd gir kommunen anledning til å bestemme i plan hvordan utbyggere skal utføre arbeidet når de opparbeider kommunale hovedledninger. I tillegg kan kommunen stille krav til løsninger og produktvalg. Dette fastsetter kommunen i en kommuneplanbestemmelse etter pbl. § 11-9 nr. 3. Det mest praktiske er å vise til at hovedledninger skal opparbeides i tråd med kommunens VA-norm (Vannstandard). Kommunen kan stille krav til blant annet kvalitet og dimensjoner. Kravene kan ikke være strengere enn det som gjelder for kommunens egne anlegg og må ligge innenfor rammene av plan- og bygningsloven. I tillegg må de være nødvendige for å sikre rasjonell drift og vedlikehold.

Bygningsmyndigheten kan ikke sette særskilte krav til dokumentasjon, utover det som følger av kravene til søknad og ferdigattest i kapittel 21, kravene til godkjenning av byggverkets plassering i § 29-4 og de tekniske kravene i § 29-5. Dokumentasjonskravene er utdypet i byggesaksforskriften kapittel 5, mens kravene til ferdigstilling står i kapittel 8. I arbeidet med Vannstandard vil Norsk Vann sikre at kravene som stilles for opparbeidelse av hovedledninger ligger innenfor hva kommunen kan fastsette etter plan- og bygningsloven § 18-1.

### **Stikkledninger**

Ansvarlig søker må dokumentere at vann- og avløpsløsningen kan sikres gjennom tilknytning til kommunale ledninger før bygningsmyndigheten kan innvilge en byggetillatelse. Dokumentasjonen er nødvendig for å tilfredsstille forvaltningslovens krav om at saken skal være så godt opplyst som mulig før vedtak treffes. Hvis dette ikke er oppfylt, kan vedtaket være ugyldig. Den mest effektive og betryggende måten å dokumentere muligheten for tilknytning på, er at søkeren får en uttalelse fra den kommunale vann- og avløpsenheten om at det er gjort tilstrekkelige avklaringer til at rammetillatelse/igangsettningstillatelse kan gis, som sendes til bygningsmyndigheten sammen med byggesøknaden.

### *Kommuneplanbestemmelser*

Det går ikke eksplisitt frem av ordlyden i plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 3 om adgangen til å fastsette kommuneplanbestemmelser gjelder for stikkledninger, på samme måte som for hovedledninger. Samtidig er det verken noe i ordlyden eller i forarbeidene som tilsier at den bare gjelder for hovedledninger. Bruken av begrepet «herunder» viser at forbud mot, påbud om og krav til det enkelte anlegg, jf. § 18-1, er ment som eksempler på hva som faller inn under bestemmelsen. Det utelukker derfor ikke at kommunen kan sette krav til andre typer løsninger og anlegg. I merknaden til bestemmelsen i Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) skriver departementet at bestemmelsen gir hjemmel for å fastsette «krav til type anlegg, beliggenhet, dekningsområde mv. direkte i planen». En avgrensning mot stikkledninger var antagelig ikke noe Stortinget tenkte på da loven ble vedtatt. Lovens formål om å fremme bærekraftig utvikling tilsier imidlertid at kommunen også skal kunne sette krav i bestemmelser til plan om utførelsen av arbeid, løsninger og produktvalg for stikkledninger, på samme måte som for hovedledninger. Det er vanskelig å se at eierskap eller dimensjon på ledningene skal ha betydning for hvilke krav som skal kunne stilles.

Når kommunen ikke har fastsatt bestemmelser til kommuneplanen om løsninger for stikkledninger, må bygningsmyndigheten forholde seg til kravene som følger direkte av plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter. Dermed må de nødvendige kravene til stikkledninger utelukkende forankres i

byggesaksregelverket. Det er viktig å være klar over at kommunens abonnementsvilkår ikke gir grunnlag for å fastsette krav i byggesaken.

## **Plan- og bygningsloven** **§ 11-9. Generelle bestemmelser til kommuneplanens arealdel**

Kommunen kan uavhengig av arealformål vedta bestemmelser til kommuneplanens arealdel om:

3. krav til nærmere angitte løsninger for vannforsyning, avløp, avrenning, veg og annen transport i forbindelse med nye bygge- og anleggstiltak, herunder forbud mot eller påbud om slike løsninger, og krav til det enkelte anlegg, jf. § 18-1.

### *Plasseringen*

Etter plan- og bygningsloven § 29-4 skal kommunen godkjenne plasseringen av byggverk, noe som inkluderer stikkledninger. Byggesaksforskriften § 5-4 setter krav om at byggesøknader skal inneholde tegninger og målsatt situasjonsplan. I sin veiledning skriver Direktoratet for byggkvalitet at kravet om at vann- og avløpsanlegg skal tilrettelegges for høy driftssikkerhet i byggteknisk forskrift §§ 15-7 og 15-8, forutsetter at ledningene er innmålt i både x, y og z koordinater og dokumentert sammen med annen informasjon av betydning for stedet. Det er også fastsatt preaksepterte ytelser om avstand til bygninger og ledninger. Dette er derfor opplysninger som bygningsmyndigheten skal kontrollere er tilstrekkelig dokumentert at vil bli oppfylt i byggesaken. Veldig ofte blir den endelige plasseringen en annen enn den som ble beskrevet i søknaden. Dette vil kreve en endringssøknad i tråd med byggesaksforskriften § 8-1. Det er viktig at det følges opp i sluttdokumentasjonen. Dette er også en forutsetning for at kommunen skal kunne oppfylle sitt ansvar for å ha innmålingsdata på stikkledninger etter ledningsregistreringsforskriften.

### *Trykk og dimensjon på vannledning*

Plan- og bygningsloven setter i § 27-1 krav om tilstrekkelig drikkevann og slokkevann. Opplysninger om hovedledningens trykksone og hvor store stikkledninger knyttes til, kan ha betydning for hvordan kravet til slokkevann må dekkes, hvor stikkledningen kan tilknyttes og om huseier bør installere trykkregulerende tiltak i bygningen. Dette må avklares tilstrekkelig før bygningsmyndigheten kan legge til grunn at tilknytning til den kommunale ledningen kan dekke behovet for tilstrekkelig drikkevann og slokkevann.

### *Kapasitet i avløpsledningen*

Selv om tilstrekkelig kapasitet ikke er særskilt nevnt i plan- og bygningsloven § 27-2, så er det en forutsetning for at utbygger kan sikre bortledning av avløpsvannet gjennom kommunens hovedledninger. Hvilken «ledig» kapasitet det er i de kommunale ledningene er et svært kritisk punkt for håndteringen av overvann. Det er derfor avgjørende at bygningsmyndigheten påser at søkeren har levert tilstrekkelig dokumentasjon for at alt overvannet som tiltaket genererer blir håndtert på en

betryggende måte. Dette inkluderer opplysninger om hva som kan ledes bort gjennom hovedledningene, noe kommunene normalt ikke ønsker, og hva som søkeren må sikres bortledet på annen måte.

#### *Opparbeiding av kum*

Når tilknytningen til den kommunale vannforsyningen forutsetter at utbygger opparbeider en kum, må bygningsmyndigheten sikre at kumtegningen oppfyller kravene fra de som forvalter de kommunale vann- og avløpsanleggene som skal overta kummen for drift og vedlikehold.

#### *Teknisk utførelse*

Plan- og bygningsloven § 29-5 setter tekniske krav til utførelsen og § 29-6 til de tekniske anleggene. Anleggene skal oppfylle krav til sikkerhet, helse, miljø, energi og bærekraft. I tillegg skal de gi de ytelser som er forutsatt å tåle de indre og ytre belastninger som normalt forekommer. Disse kravene utdypes i byggteknisk forskrift §§ 15-7 og 15-8, som setter krav om å infiltrere overvann, lede overvannet bort så det ikke oppstår oversvømmelser ved dimensjonerende regnintensitet og sikre at det ikke oppstår oversvømmelser som følge av høy vannstand eller overtrykk. Dette kan gjerne kreve at det må installeres en tilbakeslagsventil. En preakseptert ytelse er 90 cm overhøyde til hovedledningen. Utbygger kan ikke oppfylle disse kravene uten å først ha avklart blant annet hvilke mengder kommunen tillater tilført deres hovedledning og høyden på hovedledningen i tilknytningspunktet som ansvarlig prosjekterende har planlagt. Igjen er den mest effektive og betryggende måten å gjøre dette på, at søker først henvender seg til vann- og avløpsenheten og får deres uttalelse om den planlagte løsningen, som legges ved søknaden til bygningsmyndigheten.

#### *Avklaringer gjennom Vannstandard*

I arbeidet med Vannstandard vil Norsk Vann forsøke å avklare hvilke krav som bygningsmyndigheten kan stille til hovedledningene. På sikt kan det også bli aktuelt å inkludere krav til stikkledninger i Vannstandard. For deg som gjerne vil sette deg grundigere inn i dette anbefaler jeg å ta en titt på foredraget som Anne Maria Pileberg og Eyvind Andersen fra Vann- og avløpsetaten i Oslo holdt på Norsk Vanns jus-konferanse i fjor. Foredraget kan lastes ned fra vår hjemmeside [norskvann.no](http://norskvann.no).