



Nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om håndtering av overvann

Karen Marie Glad og Christoffer Andersen

Landskonferansen i plan- og bygningsrett, Bodø 8. september 2023



- Bakgrunn
 - Konsekvenser av overvann
 - Overvannsutvalget og lovarbeidet
 - Tiltak for å redusere konsekvenser
- Overordnet om endringer som trer i kraft 1.1.2024
- Overvann fra bebygd eiendom
 - Ny § 31-14



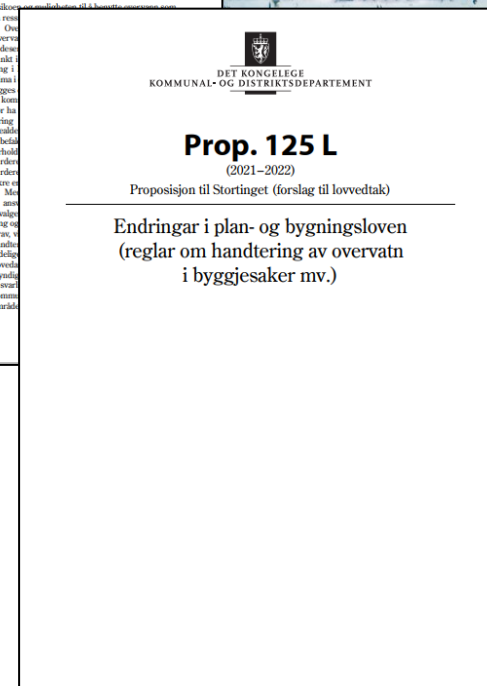
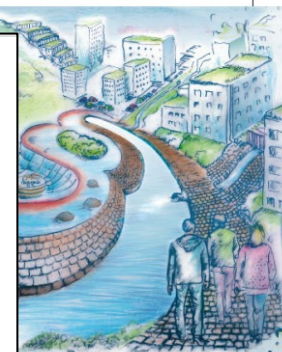
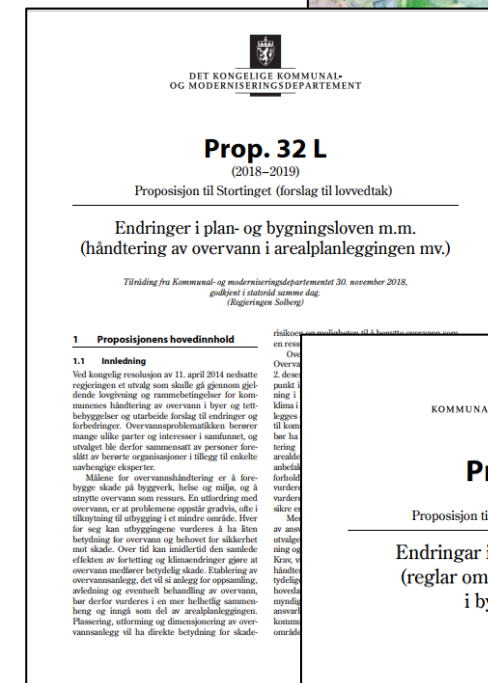
Konsekvenser av overvann

- Vann fra nedbør og snøsmelting som renner på overflaten.
- Kraftig nedbør, brå snøsmelting og tette flater gir store overvannsmengder og stort skadepotensiale.
- Utbetalinger for forsikrede bygg i 2020 på 1,6 milliarder kroner til over 30 000 personer.
- Samfunnskostnader årlig på totalt på 3,3 til 5,8 milliarder.
- Problemet øker og skadeomfanget dobles den neste 40 år uten tiltak



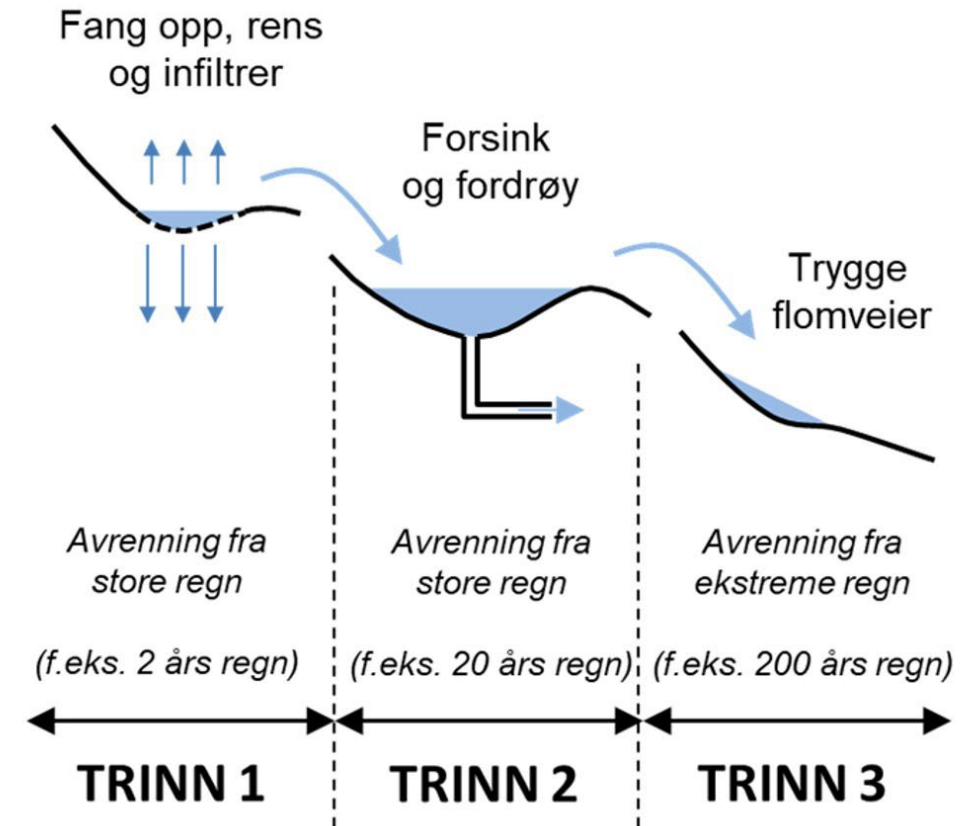
Behov for nye grep

- NOU 2015: 16 Overvann i byer og tettsteder
 - overvann som ressurs
 - må løses lokalt
 - pålegg mot bebygde eiendommer
 - opparbeiding av offentlig infrastruktur må omfatte overvannstiltak
- Planbestemmelser endret i 2019 (Prop. 32 L (2018–2019))
- Prop. 125 L (2021–2022) Endringer i plan- og bygningsloven (reglar om handtering av overvann i byggjesaker mv.)
 - vedtatt av Stortinget 22.11.2022 og sanksjonert 2.12.2022
 - trer i kraft 1.1.2024.



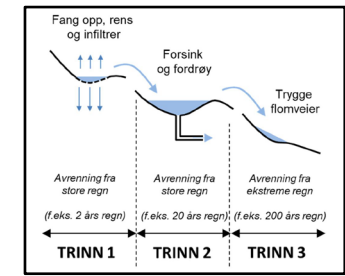
Tiltak for å redusere konsekvensene av overvann – tretrinns strategien

- Små nedbørsmengder infiltreres i grunnen
- Større nedbørsmengder fordrøyes og forsinkes
- Ekstreme nedbørsmengder ledes trygt videre i åpne flomveier



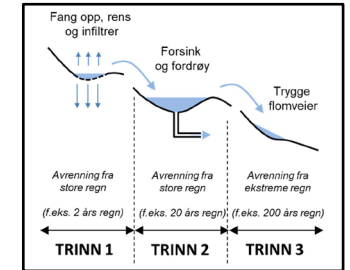
Trinn 1 Fang opp, rens og infiltrer

trær – regnbed – grønne tak – gjennomtrengelige flater

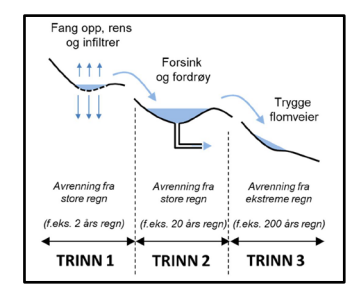


Trinn 1 Fang opp, rens og infiltrerer

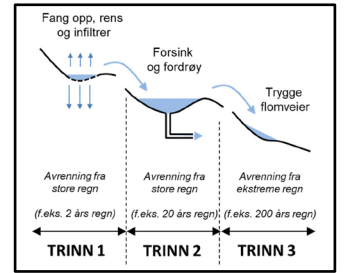
trær – regnbed – grønne tak – gjennomtrengelige flater



Trinn 2 og 3 Forsink og fordrøy, trygge flomveier regntønner – bassenger – bekker – elver – rør



Trinn 2 og 3 Forsink og fordrøy, trygge flomveier regntønner – bassenger – bekker – elver – rør



Ny § 28-10 Håndtering av overvann Tretrinns strategien lovfestet

Tiltakshaver skal **gjennomføre tiltak** slik at overvann i størst mulig grad **infiltreres** eller **fordrøyes** på eiendommen. **Forsvarlig avledning** skal sikres og opparbeides så langt det er **nødvendig**. Første og andre punktum gjelder så langt ikke annet er bestemt i arealplan.

Kommunen kan **avslå** tiltak som ikke oppfyller kravene i første ledd.

Departementet kan gi forskrift om hva som omfattes av kravene i første ledd, blant annet om hvilke overvannsmengder som skal håndteres.



Opparbeidingsplikten § 18-1 ny d)

- For regulerte offentlige hovedanlegg for oppsamling, avledning og eventuelt behandling av lokalt overvann
- Planen skal vise hvilke eiendommer overvannsanlegget skal betjene.



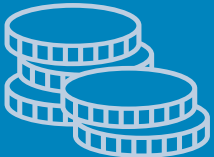
Avløps- og overvannsledning § 18-1 b)

- Det kan ikke kreves med større diameter enn 600 mm
- En økning fra 305 mm



Fellesanlegg § 18-2

- Regulerte felles anlegg for disponering og avledning av overvann eller annet fellesareal for flere eiendommer erverves, sikres og opparbeides.
- Kommunen stiller vilkår i tillatelsen.



Refusjon

- Kostnadene for anlegg som nevnt over
- Fordeles på de som tjener på det – de som ellers ville måttet opparbeide selv

Andre endringer

Ekspropriasjon - pbl. § 16-5

- Overvannsanlegg tatt inn eksplisitt både når plikten til opparbeiding følger av pbl. § 18-1 og når det er fellestiltak fastsatt i plan.
- Nytt fjerde gir ekspropriasjonsrett der det er tilknytningsplikt til vannforsyning og avløp etter §§ 27-1 og 27-2.

Tiltak på nabogrunn - pbl. § 28-3

- Tillatelse til tiltak for å forebygge mot skade fra naboeiendom omfatter nå også overvann

Sikring av basseng, brønn og dam - pbl. § 28-6

- Hindre igjenfylling av brønn og dam som inngår i overvannshåndtering

Pbl. § 31-14 – pålegg om
overvannstiltak mot
bebygd eiendom



Overvann fra allerede bebygde eiendommer

- Ny bestemmelse i § 31-14
 - Kommunen får kompetanse for å hindre ukontrollert avrenning av overvann i bebygde områder
- Formål:
 - Sikre liv og helse og unngå skader på materielle verdier
 - Bedre det hydrologiske kretsløpet i bebygde områder
 - Avlaste avløpssystem

§ 31-14 Pålegg om tiltak mot overvann på bebygd eiendom

(1) Der det er nødvendig for å avverge fare for skade eller vesentlig ulempe på person, eiendom eller miljø, kan kommunen pålegge en eier eller fester av bebygd eiendom å sørge for forsvarlig håndtering av overvann på egen eiendom, forsvarlig avledning av overvann fra eiendommen, eller å gjennomføre en kombinasjon av håndtering og avledning av overvann. Pålegget skal kunne gjennomføres uten uforholdsmessig stor kostnad.

(2) Eieren eller festeren skal varsles etter § 32-2 før det gis pålegg etter første ledd. Kommunen skal ved utferdigelse av pålegget fastsette en frist for oppfyllelse.

Overvann fra allerede bebygde eiendommer (2)

- «Avverge fare for»
 - Ikke noe krav om at faktisk skade eller vesentlig ulempe har oppstått, nok at man påviser at det kan oppstå
- «Skade»
 - Fysisk skade på person og materielle verdier
- «Vesentlig ulempe»
 - Konkret vurdering: mengde/omfang, i hvilken grad ulempen påvirker brukerne og miljøet på eiendommen, hyppigheten av en ulempe

§ 31-14 Pålegg om tiltak mot overvann på bebygd eiendom

Der det er nødvendig for å **avverge fare for skade** eller **vesentlig ulempe** på person, eiendom eller miljø, kan kommunen pålegge en eier eller fester av bebygd eiendom å sørge for forsvarlig håndtering av overvann på egen eiendom, forsvarlig avledning av overvann fra eiendommen, eller å gjennomføre en kombinasjon av håndtering og avledning av overvann. Pålegget skal kunne gjennomføres uten uforholdsmessig stor kostnad.

Overvann fra allerede bebygde eiendommer (3)

- «Nødvendig»
 - Pålegget må være egnet for å hindre fare for skade eller vesentlig ulempe
 - Årsakssammenheng mellom skade eller vesentlig ulempe og den ukontrollerte avrenningen fra eiendommen
 - Øvre terskel på klimajustert 100 – gjentaksintervall (IVF_{100})

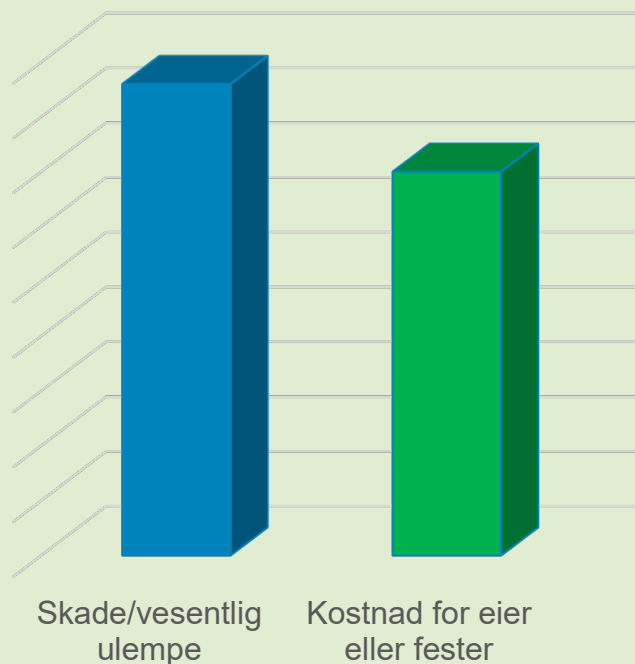
§ 31-14 Pålegg om tiltak mot overvann på bebygd eiendom

Der det er **nødvendig** for å avverge fare for skade eller vesentlig ulempe på person, eiendom eller miljø, kan kommunen pålegge en eier eller fester av bebygd eiendom å sørge for forsvarlig håndtering av overvann på egen eiendom, forsvarlig avledning av overvann fra eiendommen, eller å gjennomføre en kombinasjon av håndtering og avledning av overvann. Pålegget skal kunne gjennomføres uten uforholdsmessig stor kostnad.

Overvann fra allerede bebygde eiendommer (4)

- «Uten uforholdsmessig stor kostnad»
 - Konkret vurdering uten fastsatt tak
 - Sammenligne kostnaden med skaden eller den vesentlige ulempe
 - Arten av skade og vesentlig ulempe
 - Grunnforholdene på eiendommen
 - Skal eieren uansett gjøre arbeider?

Forholdsmessigheten av pålegget



§ 31-14 Pålegg om tiltak mot overvann på bebygd eiendom

Der det er nødvendig for å avverge fare for skade eller vesentlig ulempe på person, eiendom eller miljø, kan kommunen pålegge en eier eller fester av bebygd eiendom å sørge for forsvarlig håndtering av overvann på egen eiendom, forsvarlig avledning av overvann fra eiendommen, eller å gjennomføre en kombinasjon av håndtering og avledning av overvann. Pålegget skal kunne gjennomføres **uten uforholdsmessig stor kostnad.**

Overvann fra allerede bebygde eiendommer (5)

- «Egen eiendom»
 - Kun overvann fra egen eiendom man skal håndtere
- «Bebygd eiendom»
 - Omfatter eiendom med byggverk på (bygning, konstruksjon og anlegg)
 - Ukontrollert avrenning som følge av bebyggelsen som skal håndteres

§ 31-14 Pålegg om tiltak mot overvann på bebygd eiendom

Der det er nødvendig for å avverge fare for skade eller vesentlig ulempe på person, eiendom eller miljø, kan kommunen pålegge en eier eller fester av **bebygd eiendom** å sørge for forsvarlig håndtering av overvann på **egen eiendom**, forsvarlig avledning av overvann fra eiendommen, eller å gjennomføre en kombinasjon av håndtering og avledning av overvann. Pålegget skal kunne gjennomføres uten uforholdsmessig stor kostnad.

Overvann fra allerede bebygde eiendommer (6)

- «Forsvarlig håndtering [...] forsvarlig avledning»
 - Bygger på treleddsstrategien
 - Kombinasjon av forsvarlig håndtering og avledning

§ 31-14 Pålegg om tiltak mot overvann på bebygd eiendom

Der det er nødvendig for å avverge fare for skade eller vesentlig ulempe på person, eiendom eller miljø, kan kommunen pålegge en eier eller fester av bebygd eiendom å sørge for **forsvarlig håndtering** av overvann på egen eiendom, **forsvarlig avledning** av overvann fra eiendommen, eller å gjennomføre en kombinasjon av håndtering og avledning av overvann. Pålegget skal kunne gjennomføres uten uforholdsmessig stor kostnad.

Overvann fra allerede bebygde eiendommer (7)

- Kommunen «kan» rette pålegg om vilkårene er oppfylt.
 - Opp til kommunens skjønn – ingen har rettskrav på at kommunen anvender bestemmelsen
 - Kan få betydning i klagesaker, jf. fvl. § 34 annet ledd
 - Vilkårene ellers i bestemmelsen er underlagt et rettsanvendelsesskjønn

§ 31-14 Pålegg om tiltak mot overvann på bebygd eiendom

Der det er nødvendig for å avverge fare for skade eller vesentlig ulempe på person, eiendom eller miljø, **kan** kommunen pålegge en eier eller fester av bebygd eiendom å sørge for forsvarlig håndtering av overvann på egen eiendom, forsvarlig avledning av overvann fra eiendommen, eller å gjennomføre en kombinasjon av håndtering og avledning av overvann. Pålegget skal kunne gjennomføres uten uforholdsmessig stor kostnad.

Overvann fra allerede bebygde eiendommer (8)

- Krav til forhåndsvarsling etter reglene i pbl. § 32-2 før pålegg kan rettes mot eier eller fester
- I selve pålegget skal det fastsettes en frist for oppfyllelse
- Pålegg som ikke er oppfylt, kan forfølges etter reglene om ulovlighetsoppfølging



Foto: Knut Fredrik Rasmussen

§ 31-14 Pålegg om tiltak mot overvann på bebygd eiendom

Eieren eller festeren skal varsles etter § 32-2 før det gis pålegg etter første ledd. Kommunen skal ved utferdigelse av pålegget fastsette **en frist for oppfyllelse.**

Takk for oppmerksomheten!

