

Kommunal- og moderniseringsdepartementet  
Postboks 8112, Dep  
0032 OSLO

Oslo, 02. juni 2020

---

Deres ref.  
Vår ref. 10313-14439/KEK

---

## NBBLs høringsuttalelse til endringer i regelverk om overvann

Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) er interesseorganisasjonen for boligbyggelag. 41 boligbyggelag er tilsluttet NBBL. Disse har over 1.085.000 medlemmer og forvalter 550.000 boliger i over 14.000 boligselskap over hele landet. Boligbyggelagene bidro til bygging av cirka 4 000 boliger i 2019.

### Forslagene

Forslagene er basert på utdrag av overvannsutvalgets forslag i NOU 2015:15. Målet er å hindre skader og ulemper fra overvann.

Flere forslag fremmes samtidig. Forslagene må ses i sammenheng.

KMD fremmer forslag til endring av flere bestemmelser i plan- og bygningsloven om overvann, både for nybygg og eksisterende bygg. Høringsnotatet er en forberedelse til lovendringer som skal legges fram for Stortinget.

Forslagene til nye byggetiltak er

- Forsterket krav om håndtere overvann på egen eiendom
- Krav til rørdimensjon øker fra 305 til 600 mm
- Kommunen kan kreve opparbeidet åpne anlegg for overvann vist i plan
- Kommunen kan kreve private felles overvannsløsninger.

For allerede bebygde områder så foreslås følgende

- Forsterkes krav til tiltak på nabogrunn for å forebygge
- Ny påleggshjemmel om bedre håndtering av overvann på egen eiendom
- Pålegg om opparbeidelse av innregulert fellesanlegg
- Presisering av krav til at overvann skal infiltreres eller fordrøyes.

DiBK fremmer flere forslag til endringer i TEK (byggteknisk forskrift).

- Fare for oversvømmelse på grunn av overvann likestilles med flom (skjerping)
- Klarlegging av krav til avledning av overvann og drens vann
- Krav om opplysninger om overvann som skal følge søknad om byggetillatelse

Miljødirektoratet foreslår endringer i forurensningsloven og vass- og avløpsanleggslova

- Definisjon av overvann og at avløpsanlegg også omfatter anlegg for overvann

- Ny hjemmel for at kommunen skal kunne kreve frakobling av overvann fra kommunens avløpsanlegg for å avlaste kommunen anlegg, og
- Ny hjemmel for kommunens pålegg om tiltak for å håndtere overvannet som skal frakobles

### **Problembeskrivelse**

NBBL er enig i problembeskrivelsene. Kombinasjonen av klimaendringer, mer intens nedbør og økt fortetting gir utfordringer med overvann og økt omfang av skader på bygg og eiendom. For å dempe slike uønskede effekter er det nødvendig med tiltak, herunder en gjennomgang av eksisterende virkemidler. NBBL mener det også må vurderes nye virkemidler.

Forslagene går i hovedsak ut på å forsterke ansvar og kostnader til overvannshåndtering til den enkelte bolig- og byggeier. Det innebærer at ansvar for offentlig overvannshåndtering forskyves mer over på private. Gjennom strengere krav til lokal overvannshåndtering på den enkelte eiendom skal man unngå overbelastning på offentlig overvannsanlegg og skader fra overvann.

### **Generelt og overordnet vurdering**

Økt regnintensitet skyldes forhold utenfor den enkeltes kontroll, men kan forårsake stor skade og kostnader for eiere av bygg og eiendom. Overvann er av natur en utfordring som må løses kollektivt av de som er berørt, med en kombinasjon av offentlige og private tiltak. Overvann er komplisert og krever høy kompetanse. Samtidig opplever vi at kunnskapsgrunnlaget er svakt, både om dimensjonerende nedbør og hvor det oppstår utfordringer med overvann.

Høringsforslagene består av en pakke med nye reguleringer i form av presiseringer, utvidelser, innskjerpinger og nye påleggshjemler. Vi støtter flere av forslagene, i hovedsak det som foreslås av presiseringer og utvidelser. Men forslagene til innskjerpinger går for langt. Vi mener at forslag til nye påleggshjemler ikke er modne nok til å kunne vedtas nå.

NBBL ønsker et økonomisk effektivt system som holder skader og ulemper fra overvann innenfor et akseptabelt nivå. Skader kan ikke unngås helt. Det må legges til grunn en risikobasert tilnærming slik at samfunnets ressurser prioriteres der de har størst effekt. Modeller for kostnadsfordeling må være effektive og utjevne. Vi er ikke overbevist om at forslaget om påleggshjemler underbygger en slik risikobasert og kostnadseffektiv tilnærming. Vi har identifisert svakheter ved kunnskapsgrunnlaget, blant annet framskriving av regnintensitet og kartlegging av risikoutsatte områder.

NBBL mener det prinsipielt blir feil å starte en «overvannsdugnad» med regulering som legger et større ansvar over på private. Krav og pålegg skal utløse investeringer til felles nytte. NBBL mener at tvang bør være siste løsningsmekanisme. Utfordringer med overvann krever først og fremst oppbygging av mer kunnskap sentralt, gjennom forskning, hos sentrale myndigheter og byggenæringen. Regulering må skje på bakgrunn av etablert og utprøvd kunnskap, og i kombinasjon med pedagogiske og økonomiske virkemidler. Det er behov for gode modeller for kostnadsfordeling og støtteordninger.

NBBL mener at forslagene om pålegg på bebygd eiendom legger opp til et «svarte-Per» spill, der tilfeldigheter som topografi, grunnforhold og antatt nedbørintensitet blir avgjørende. Kunnskapsgrunnlaget til grunn for dokumentasjon av overvannsbelastning og for kommunens skjønsmessige vurderinger bak pålegg er mangelfullt. Det vil skape vilkårlighet og medføre at fordelingen av byrder mellom byggeiere, og kostnadsfordeling mellom kommunen og private, vil få uheldige og urimelige utslag.

NBBL støtter forslag om å styrke hensynet til overvann i planbehandling når det gjelder nye tiltak, forutsatt gode prosesser og forutsigbare planvedtak. Overvann bør i

størst mulig grad løses i plan. Det gir trygghet for tilpassede løsninger basert på lokal kunnskap og gjennomførbarhet, og skaper forutsigbarhet for aktørene involvert.

NBBL støtter ikke forslaget om plan som grunnlag for pålegg til eiere av bebyggd eiendom.

NBBL er spesielt bekymret for følgende:

- Fastleggelse av dimensjonerende nedbør for 200 år fremover er svært usikkert
- Kartlegging av utsatte områder er mangelfull
- Beregningsmetodikk for dimensjonering er usikker og til dels omstridt
- Vurdering av kostnadsoptimalitet mellom ulike tiltak og alternativer mangler
- Kompetansen er mangelfull, spesielt i mindre kommuner
- Konsekvenser for ansvar og erstatning er usikre

Når det gjelder fordelingsvirkninger er vi generelt bekymret for overvelting av ansvar og kostnader fra det offentlige over på private. Konsekvensene av dette kan bli at:

- Eiere av eksisterende bebyggelse vil bli påført urimelige kostnader
- Byggekostnader/nyboligpriser vil øke

En generell svakhet ved forslagene er at det kun består av regulatoriske endringer. Det foreslås ingen endringer i økonomiske eller pedagogiske virkemidler. Vi vil også påpeke at på statlig side er ansvaret for overvann fragmentert, noe som svekker myndighetenes evne til å følge opp regelendringene med god veiledning og nødvendige justeringer av regelverk og praksis.

Overvann er nært knyttet til klimaendringene som gir virkninger på lang sikt. NBBL mener det er forsvarlig å bruke mer tid på å finne mer optimale løsninger, slik at effekter av tiltak er basert på et bedre kunnskap.

Vi viser også til OBOS høringsuttalelse

## **Til de konkrete forslagene i plan- og bygningsloven**

### **§ 16-5 Ekspropriasjon**

NBBL støtter forslag om at kommunen skal gis mulighet til å samtykke til ekspropriasjon for å oppfylle pålegg, dersom pålegget er rimelig og det er nødvendig for at det skal kunne gjennomføres.

### **§ 18-1 Krav om opparbeidelse**

NBBL støtter forslag om å øke minimum rørdimensjoner, forutsatt at det er dokumentert som behov.

NBBL er positive til at offentlig anlegg for avledning og behandling av lokalt overvann på sikt kommer inn i bestemmelsen på lik linje med veg, vann og avløp. NBBL mener imidlertid at nåværende kunnskap om dimensjonerende nedbør og løsninger for blågrønne overvannsløsninger er for svak. Det vil lett medføre overdimensjonering og båndlegging av unødvendig store arealer. Det medfører at overvelting av kostnader fra det offentlige til private blir større enn nødvendig. På denne bakgrunn mener NBBL at forslaget ikke er modent nok til å innføres nå.

### **§ 18-2 Opparbeidning av privat felles overvannsanlegg**

NBBL støtter forslaget om at kommunen kan stille vilkår for tillatelse om at private overvannsanlegg skal opparbeides der det er regulert i plan.

### **§ 18-3 og § 18-5 Refusjon**

NBBL støtter forslaget. Refusjonsreglene sikrer at den som har hatt kostnader til fellesanlegg kan få dekket disse fra andre som har nytte av anlegget. Samtidig vil vi påpeke at dagens refusjonsbestemmelser er tungvinte og lite benyttet. Det er god

grunn til å vurdere mer effektive modeller for finansiering og fordelinger av kostnader til offentlig og privat infrastruktur.

**§ 28-3 Tiltak på nabogrunn**

NBBL har ingen merknader til forslaget.

**§ 28-9 Håndtering av overvann**

Bestemmelsen er ny. Den stiller krav ved søknad om tiltak om at overvann skal infiltreres og håndteres på eiendommen, og gir hjemmel for avslag.

NBBL støtter ikke forslaget. Dagens kunnskapsgrunnlag om dimensjonerende nedbør er for svak. Bestemmelsen legger opp til at kommunene skal kunne overprøve tiltakshaver og prosjekterende kompetanse. En slik bestemmelse forutsetter at dimensjonerende nedbørsbelastning og metodikk for «håndtering» er etablert, og at kommunene har nødvendig kompetanse. Metodikken mangler, og mange kommuner har ikke den kompetanse som kreves. NBBL mener et slikt forslag kan fremmes dersom det bygget på etablert kunnskap og utprøvd praksis.

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

Bestemmelsen gir kommunen hjemmel til å pålegge overvannstiltak på eksisterende eiendom.

NBBL støtter ikke forslaget. Kunnskapsgrunnlaget for å benytte en slik bestemmelse er mangelfullt og vilkårene uklare. Prosessen er krevende. Det er stor risiko for at det fattes vedtak som påfører bygningseier urimelige kostnader.

Med vennlig hilsen  
Norske Boligbyggelags Landsforbund SA

Ketil Krogstad  
Spesialrådgiver