



**Nordre Follo**  
kommune

# **Veileder VA og overvann**

## **Rammeplan ved regulering**

### **Detaljplan ved byggesak**

Nordre Follo, 22.11.2023

# Innholdsfortegnelse

<b>1</b>	<b>FORORD .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>TEMA SOM SKAL VURDERES.....</b>	<b>3</b>
	2.1 Drikke- og sløkkevann .....	3
	2.2 Avløp: Spillvanns- og overvannsledninger .....	3
	2.3 Overvann og flom .....	4
<b>3</b>	<b>VIKTIGE PUNKTER I RAMMEPLAN VA OG OVERVANN VED REGULERING.....</b>	<b>4</b>
	3.1 Krav om tilstrekkelig areal.....	4
	3.2 Avstandskrav 4 meter fra kommunale VAO-ledninger og -anlegg.....	5
	3.3 Trinnvis utbygging .....	5
	3.4 Hvis kommunen skal overta anlegget .....	5
	3.5 Løsninger kommunen ikke aksepterer .....	5
	3.6 Hvis du ikke klarer å håndtere alt overvann på egen eiendom .....	6
<b>4</b>	<b>FORSLAG TIL DISPOSISJON FOR RAMMEPLAN OG DETALJPLAN VA OG OVERVANN.....</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>VIKTIGE PUNKTER I DETALJPLAN VA OG OVERVANN VED SØKNAD OM RAMMETILLATELSE.....</b>	<b>7</b>
	5.1 Privatrettslige avtaler med naboer og kommunen .....	7
	5.2 Krav om 4 m avstand fra kommunale VAO-ledninger og -anlegg .....	8
	5.3 Søknad om påslipp av overvann .....	8
	5.4 Forurenset overvann .....	8
	5.5 Anleggsvann .....	9
	5.6 Drensvann og grunnvann .....	9
	5.7 Registrering av private VAO-anlegg og -ledninger .....	9

# 1 Forord

I henhold til Nordre Follo's Kommuneplan 2019-2030 arealdelen § 4.2, § 4.3 og § 4.4 skal det utarbeides helhetlig dokumentasjon for overvann og flom i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan. Jf. § 4.2 f) skal det ved søknad om rammetillatelse i tillegg utarbeides en mer detaljert overvannsplan. Kommuneplanens bestemmelser om overvann og flomveier gjelder foran tidligere vedtatte reguleringsplaner, jf. Kommuneplanen § 1D.godta

Kommunen har vedtatt en overvannsveileder for Nordre Follo kommune for å operasjonalisere rammer lagt i kommuneplanens arealdel. Denne veilederen er til for utbyggere og konsulenter. Rammeplan for vann, avløp og overvann skal vise prinsippløsning for vann og avløp, og ivareta overvannshåndtering og flom ved regulering. Planen skal avdekke utfordringer, foreslå nødvendige tiltak og komme med bestemmelser, rekke-følgebestemmelser eller formål i plankartet for å ivareta vann og avløp inkludert overvann/flom.

Rammeplan for vann, avløp og overvann skal følge prosessen videre, og vedlegges alle fremtidige søknader om ramme og/eller tillatelse. Dette inkluderer deling av eiendom, endring av gårds- og bruksnummer, endring av ansvarlig søker, endring av eiendommens eier, mm.

Ved byggesak og søknad om rammetillatelse/byggetillatelse skal det i tillegg utarbeides en detaljplan for vann, avløp og overvann (inklusive flom). Denne skal utarbeides uavhengig av om det foreligger en rammeplan for vann, avløp og overvann, eller ikke. Detaljplanen skal følge kommunenes retningslinjer for overvannshåndtering og VA-normens bestemmelser.

## 2 Tema som skal vurderes

### 2.1 Drikke- og slokkevann

Plan- og bygningsloven § 27-1 om vannforsyning stiller krav til at *«bygning ikke må føres opp eller tas i bruk til opphold med mindre det er forsvarlig adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann, samt slokkevann. Det samme gjelder opprettelse eller endring av eiendom for slik bebyggelse. Rettighet til å føre vannledning over annens grunn, alternativt å knytte seg til felles ledningsnett, skal være sikret ved tinglyst dokument eller på annen måte som kommunen godtar som tilfredsstillende»*.

I VA rammeplanen skal det vurderes vannbehov, dimensjoner på hovedledninger, trykkforhold og kapasitet i system for tilknytning og forsyningssikkerhet. Det skal inngå vurdering av nødvendig slukkevannsbehov og kapasitet som følge av dette, noe som også inkluderer beregning av tilstrekkelig vann til sprinkling. Se kommunens [VA-norm](#) for mer informasjon.

### 2.2 Avløp: Spillvanns- og overvannsledninger

Plan- og bygningsloven § 27-2 stiller krav om at *«før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent, skal bortledning av avløpsvann være sikret og i samsvar med forurensningsloven. Rettighet til å føre avløpsledning over annens grunn, alternativt til å knytte seg til felles ledningsnett, skal være sikret ved tinglyst dokument eller på annen måte som kommunen godtar som tilfredsstillende»*.

Beregning av spillvannsmengder, dimensjoner på hovedledninger, høyder og fallforhold, samt kapasitet i system for tilknytning, skal inngå i en VA rammeplan. Se kommunens [VA-norm](#) for mer informasjon.

## 2.3 Overvann og flom

På reguleringsplans nivå skal man i en VA rammeplan vurdere og beregne overvannsavrenning før og etter utbygging, vurdere tiltak for lokal håndtering og plassering av overvannsanlegg i planområdet, beskrive og dimensjonere overvannssystemet, samt koordinere foreslått løsning i VA-rammeplan med planer for landskap. I tillegg skal man oppgi blågrønn faktor (BGF) der overvannstiltak inngår i beregningen av faktoren, ihht. Kommuneplanens arealdel § 4.4. Utbygging og tiltak skal skje i henhold til Kommunens planer for etablering av sammenhengende blågrønne strukturer i og gjennom urbane områder, som henger sammen med naturlige områder (Kommuneplanens arealdel § 4.5). Der det foreslås infiltrasjonsløsninger skal bestemmelsene stille krav om infiltrasjonstester, med mindre de er utført i forbindelse med VA-rammeplanen.

Flomveier vurderes og beregnes for hele nedslagsfeltet, både oppstrøms og nedstrøms feltet (ut til resipient) og internt i området. (200 års nedbør med klimafaktor 1,5).

I henhold til Plan- og bygningsloven § 27-2 skal «*avledning av grunn- og overvann være sikret, før oppføring av bygning kan bli godkjent*».

For mer informasjon, se Nordre Follo Kommunes [overvannsveileder](#):

## 3 Viktige punkter i rammeplan for vann, avløp og overvann ved regulering

- Beskrive eksisterende VA-infrastruktur og overvann, både i området og system for tilknytning og avdekke behov for tiltak som følge av reguleringen og tilstøtende områder (nye planer)
- Beskrive hvilke overordnede løsninger en planlegger for vann, avløp, overvann og flom
- Foreslå bestemmelser som ivaretar VA og eventuelt sikre installasjoner gjennom egne formål i plankartet
- Avklare eierskap til VA-infrastruktur og overvannsanlegg (offentlig/privat)
- Avklare rettighetsforhold knyttet til plassering av VA-anlegg og overvann utenfor egen grunn
- Avklare forholdet til annen infrastruktur (som høyspentkabler, fjernvarme, gass mfl) og sikre tilstrekkelige veibredder/arealer til den infrastrukturen som planlegges.
- Sikre tilstrekkelig avstand mellom offentlige anlegg for vann og avløp og kabler/bygninger/konstruksjoner.

### 3.1 Krav om tilstrekkelig areal

I alle regulerings- og byggesaker, må det settes av nok areal til å ivareta kravet om overvannshåndtering på egen eiendom, jf. Plan- og bygningslover § 12-5, samt Nordre Follo Kommuneplan §§ 4.2 og 4.3. Det må være tilstrekkelig areal til de blå- og grønne løsninger man planlegger tidlig i prosessen, og etterhvert detaljprosjekterer. Løsninger som foreslås i rammeplanen skal følges opp videre i prosessen, slik at arealbehov, utregning av løsninger for håndtering av overvann og evt. søknad om påslipp til kommunalt ledningsnett synliggjøres og stemmer overens. I tillegg er det viktig at avstandskravet til kommunale ledninger ivaretas.

Ved større byggeprosjekter og reguleringsplaner, må det i tillegg settes av nok areal til brannoppstillingsplasser og snøopplag.

### **3.2 Avstandskrav 4 meter fra kommunale VAO-ledninger og -anlegg**

Ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner, er det viktig å opprettholde 4 meters kravet til kommunale ledninger og anlegg. Dette følger av kommunens VA-norm og standard abonnementsvilkår. I VA-rammeplan skal det tydelig fremkomme plankart med VA-ledninger, som viser målsatt avstand fra ledningene. Dette skal stemme overens med alle senere utomhusplaner.

Alle tiltak som plasseres nærmere enn 4 m, må avklares med kommunen ved Virksomhet Vann og avløp allerede til regulering. Det må søkes om dispensasjon, og eventuelle behov for avbøtende tiltak må avklares. Det kan ikke påregnes at dispensasjon vil bli gitt.

Hvis det gis dispensasjon fra 4 m kravet, er det et vilkår at det skal foreligge en erklæring/avtale om nærføring. Mal for dette får du fra virksomhet Vann og avløp. Erklæringen/avtalen skal signeres og returneres til virksomhet Vann og avløp, som sender erklæringen/avtalen til tinglysning.

Det er også nedfelt bestemmelse om opprettholdelse av 4m kravet i kommuneplanens arealdel, og det må søkes om dispensasjon i byggesaken i tillegg.

### **3.3 Trinnvis utbygging**

I enkelte større saker skal det bygges ut område(r) med flere felt, hvorav dette vil bli gjennomført trinnvis over flere år. Det er viktig at overvannshåndteringen (og flom) ivaretas for alle feltene, isolert sett og for området som en helhet. Dette gjelder både under utbygging, og når alt omsider er ferdigstilt. Håndtering av overvann og flom skal ivaretas og fungere gjennom hele prosessen.

Det samme forholdet er gjeldende for vann- og avløpsnett, inklusive hvordan infrastrukturen er planlagt utført. Hvordan dette skal ivareta må synliggjøres i planene som oversendes til kommunen.

### **3.4 Hvis kommunen skal overta anlegget**

Hvis kommunen skal overta et anlegg som er en del av et offentlig veianlegg eller del av et parkanlegg, er det virksomheten Vei og Park som skal kontaktes, og som vil legge føringer for hvordan anlegget må utformes. For mer informasjon, se [her](#)

Hvis kommunen skal overta et anlegg under bakken, er det virksomheten Vann og Avløp som skal kontaktes. Informasjon og krav til utførelse finner du i vår [VA-norm](#),

Hvis anlegget ligger på privat grunn, skal det før kommunal overtakelse være tinglyst en avtale mellom kommunen og grunneier om eierskap, drift og rettigheter for anlegget.

*Vi gjør oppmerksom på at Kommunen ikke har plikt til å overta anlegg.*

### **3.5 Løsninger kommunen ikke aksepterer**

Vi viser til Kommuneplanens bestemmelser i § 4.2 punkt a) om at «*overvann skal benyttes som en ressurs for rekreasjon og biologisk mangfold. Vann fra tak og overflater skal håndteres lokalt for å sikre vannbalansen og unngå overbelastning på kommunens ledninger*».

Dette medfører at løsninger hvor alt overvann/regnvann må slippes på kommunens ledningsnett ikke kan godkjennes, selv om løsningen strupes og det bare slippes på mindre mengder av gangen.

### **3.6 Hvis du ikke klarer å håndtere alt overvann på egen eiendom**

Kommunen stiller krav om at overvann opp til 20-års-regn med klimafaktor 1,5 skal håndteres på egen eiendom. Som underlag for prosjekteringsarbeidet må du foreta en modellering av området og prosjektere i henhold til tre-trinnsstrategien, i tillegg til å vurdere blågrønn faktor.

Ut fra lokale forhold, kan det likevel fremstå som umulig å håndtere alt regn opp til 20-årsnedbør med klimafaktor 1,5 på egen tomt. Da må du evt. søke kommunen ved virksomhet VA om noe påslipp til kommunalt ledningsnett.

I tillegg må du søke byggesak om dispensasjon fra kommuneplanen § 4.2 punkt b):

*«Dimensjonerende nedbør skal håndtere på egen tomt i tråd med gjeldende blågrønn faktor.*

*Dimensjonerende nedbør defineres som 20-årsnedbør, med klimafaktor 1,5.»*

## **4 Forslag til disposisjon for rammeplan og detaljplan vann, avløp og overvann**

### 1 Innledning

Kort bakgrunn for utarbeidelsen av VA-rammeplanen

Hvem har bestilt og hvem har utført arbeidet

### 2 Planbeskrivelse

Kort oppsummering av reguleringsplanens formål og hovedgrep med fokus på forhold som påvirker løsningen for vann, avløp, overvann og flom

### 3 Eksisterende forhold

Beskrivelse av eksisterende VA-infrastruktur, både i området og system for tilknytning

Vises i vedlagt kart for hovedsystem for vann og avløp, alternativt i eget vedlegg hvis hensiktsmessig.

Andre relevante forhold som grunnforhold, resipientforhold etc.

### 4 Vannforsyning

Vannforbruk, brannvannsbehov og dimensjonerende vannføring.

Dimensjoner for nye hovedledninger. Vurdering av forsyningssikkerheten til området. (Tosidig vannforsyning)

### 5 Avløp

Spillvannshåndtering i området

Høyde og fallforhold

Dimensjoner for nye hovedledninger

### 6 Overvannshåndtering

Beskrivelse og dimensjonering av overvannssystemet ihht §4.2 i Arealdel til kommuneplan for Nordre Follo kommune 2019-2030. Dimensjonerende nedbør, 20 års nedbør med klimafaktor 1,5, skal håndteres på egen tomt. Planen skal vise overvannsavrenning før og etter utbygging.

### 7 Flom og flomveier

Analyse/ vurdering av om tiltaket kan være flomutsatt, ihht. § 4.3 i Arealdel til kommuneplan for Nordre Follo kommune 2019-2030. Ved berøring av eksisterende flomveier skal det avsettes arealer for nye sikre flomveier og beskrives hvordan de planlagte flomveiene skal opparbeides. Flomveier inn til området, i selve området og ut til resipient skal vises i flomveikart.

### 8 Prinsippløsning for VA

Overordnede løsninger for hvordan vannforsyningen og avløpshåndteringene skal løses i området inkl. overvann og flom. Tilknytning til eksisterende nett. Hovedtrasè for ny infrastruktur. Hvordan hvert delfelt skal tilknyttes hovedsystemet.

Sammenstilles i kart.

## **5 Viktige punkter i detaljplan for vann, avløp og overvann ved søknad om rammetillatelse ved byggesak**

En detaljplan for vann, avløp og overvann skal sendes inn sammen med søknad om rammetillatelse. Detaljplanen skal bygge videre på eksisterende VA-rammeplan for reguleringsområdet dersom det finnes en slik VA-rammeplan. Planen skal i hovedsak etterfølge kravene i byggeteknisk forskrift (TEK17), kommunens VA-norm og overvannsveileder, samt NVE sin veileder fra 2022 om overvann i arealplaner.

Punktene i en VA-rammeplan skal følges opp også i en VA-detaljplan, og utdypes videre. Mer informasjon finner du også på kommunens [nettside](#)

Vilkår og dispensasjoner gitt på reguleringsnivå, skal følges opp i byggesaken.

- Beskrive eksisterende VA-infrastruktur og overvann, både i området og system for tilknytning og avdekke behov for tiltak som følge av reguleringen og tilstøtende områder (nye planer)
- Beskrive hvilke overordnede løsninger en planlegger for vann, avløp, overvann og flom
- Foreslå bestemmelser som ivaretar VA og eventuelt sikre installasjoner gjennom egne formål i plankartet
- Avklare eierskap til VA-infrastruktur og overvannsanlegg (offentlig/privat)
- Avklare rettighetsforhold knyttet til plassering av VA-anlegg og overvann utenfor egen grunn
- Avklare forholdet til annen infrastruktur (som høyspentkabler, fjernvarme, gass mfl) og sikre tilstrekkelige veibreder/arealer til den infrastrukturen som planlegges.
- Sikre tilstrekkelig avstand mellom offentlige anlegg for vann og avløp og kabler/bygninger/konstruksjoner.

### **5.1 Privatrettslige avtaler**

Hvis det skal legges ledninger over annen manns grunn, må det inngås avtaler med private grunneiere, før søknad om rammetillatelse. Vi anbefaler at avtalen ivaretar fremtidig drift og vedlikehold, i tillegg til å legge og ha liggende ledninger. Dersom ledningene skal overtas av kommunen, må avtalen kunne transporteres til kommunen i etterkant. For ledninger som skal overtas, er det et vilkår fra Vann og avløp at våre avtalemaler brukes og at avtalen godkjennes av Vann og avløp.

Avtalene må være signert og tinglyst før rammetillatelse kan gis.

#### Overtakelse av private VAO-anlegg og ledninger

Hvis kommunen skal overta VAO-ledninger og -anlegg utført av private, skal det signeres en avtale om prosess.

Det skal i tillegg gjennomføres en overtakelsesforretning, med driftsavdelingen og prosjektleder hos Virksomhet Vann og avløp.

Avtale vedr. prosess, samt overtakelsesforretning avtales med VA's prosjektleder.

## 5.2 Krav om 4 m avstand fra kommunale VAO-ledninger og -anlegg

Ved utarbeidelse av VA-detaljplan, er det viktig å opprettholde 4 meters kravet til kommunale ledninger og anlegg. Dette følger av kommunens VA-norm og standard abonnementsvilkår. I VA-detaljplan skal det tydelig fremkomme plankart med VA-ledninger, som viser målsatt avstand fra ledningene. Dette skal stemme overens med alle senere utomhusplaner.

Alle tiltak som plasseres nærmere enn 4 m, må avklares med kommunen ved Virksomhet Vann og avløp allerede til regulering. Det må søkes om dispensasjon, og eventuelle behov for avbøtende tiltak må avklares. Det kan ikke påregnes at dispensasjon vil bli gitt.

Hvis det gis dispensasjon fra 4 m kravet, er det et vilkår at det skal foreligge en erklæring/avtale om nærføring. Mal for dette får du fra virksomhet Vann og avløp. Erklæringen/avtalen skal godkjennes av virksomhet Vann og avløp, signeres og returneres til virksomheten, som sender erklæringen/avtalen til tinglysning.

Det er også nedfelt bestemmelse om opprettholdelse av 4m kravet i kommuneplanens arealdel, og det må søkes om dispensasjon i byggesaken i tillegg.

Dersom det foreligger en dispensasjon fra 4 m kravet gitt på reguleringsplans nivå, skal denne vedlegges søknad om rammetillatelse. Erklæring og avtaler om nærføring skal foreligge til rammsøknad, og tinglyses av kommunen.

Byggesak vil foreta en egen vurdering av kravet om 4 m kravet, jf. kommuneplanens arealdel § 6.3.

## 5.3 Søknad om påslipp av overvann

Jamfør Kommuneplanens bestemmelse § 4.2 femte avsnitt, skal overvann ikke påføre kommunalt ledningsnett ulemper. Samme bestemmelse hjemler at tretrinnsstrategien skal følges ved prosjektering av overvann. Dersom det ikke er mulig å ivareta 20-årsregn med 50% klimapåslag på egen eiendom, må det synliggjøres gjennom modellering og prosjektering, før det søkes om påslipp til kommunale ledninger hos virksomhet Vann og avløp. Det kan ikke påregnes at tillatelse vil bli gitt. Kommunen stille krav om uavhengig kontroll av prosjektering av overvann, hvis det skal søkes om påslipp til kommunale ledninger, ihht. Byggesaksforskriften (SAK10) § 14.3 jf. plan- og bygningsloven § 24-1. En eventuelt tillatelse til påslipp sendes inn sammen med søknad om [sanitær](#), før igangsettingstillatelse kan gis.

## 5.4 Forurenset overvann

Forurensningsloven § 7 stiller krav om at «ingen må ha, gjøre eller sette i verk noe som kan medføre fare for forurensning uten at det er lovlig etter §§ 8 og 9, eller tillatt etter vedtak i medhold av § 11. Når det er fare for forurensning i strid med loven, eller vedtak i medhold av loven, skal den ansvarlige for forurensning sørge for tiltak for å hindre at den inntreer ».

For områder der det er fare for forurenset overvann, skal vannmengder og stipulert forurensningsnivå dokumenteres, og behov for rensing vurderes. Dokumentasjon av planlagte tiltak som settes inn for å begrense og håndtere forurenset overvann skal inngå i søknad om tillatelse til tiltak (rammesøknad).



## Fettutskiller og oljeutskiller

I utgangspunktet skal alle virksomheter med avløpsvann som inneholder fett eller olje av animalsk eller vegetabilsk opprinnelse ha [fettutskiller](#). Kravet gjelder ved tilknytning til offentlig avløpsanlegg, og omfatter både nyetableringer og eksisterende virksomheter.

Alle virksomheter som slipper ut oljeholdig avløpsvann skal ha [oljeutskiller](#). Det er den enkelte virksomhet som står ansvarlig for å ha et forskriftsmessig oljeutskilleranlegg, og at dette driftes slik den skal.

## **5.5 Anleggsvann**

Det gis i utgangspunktet ikke tillatelse til påslipp av anleggsvann.

## **5.6 Drensvann og grunnvann**

Det er ikke tillatt å føre grunnvann til kommunalt ledningsnett. Varig grunnvannssenkning kan føre til setningsskader på bygg. Jf. Plan- og bygningsloven § 27-2 femte ledd skal avledning av grunn- og overvann være sikret.

Drensvann er sigevann (markvann) som ledes bort fra grunnen rundt en bygning under terrengoverflaten, men over grunnvannsnivået. Drensvann skal i hovedsak håndteres lokalt. Hvis du søker om påslipp av drensvann, må dette begrunnes og det må synliggjøres hvorfor det ikke kan håndteres lokalt. Du må også dokumentere at tak- og overflatevann ikke føres direkte eller indirekte til drensledningen.

## **5.7 Registrering av private VAO-anlegg og -ledninger**

Ny ledningsregistreringsforskriften trådte i kraft 1. juli 2021. Forskriften skal sikre en nøyaktig og pålitelig innmåling av ledninger og annen infrastruktur i grunnen, sjø og vassdrag, og gjøre det enkelt å få tilgang til denne informasjonen.

Dette inkluderer private overvannsledninger, og kommunen vil registrere overvannsledninger og -anlegg i alle byggesaker; anleggenes plassering, størrelse mm.

Ved innsendelse av tegninger i byggesaken, er det viktig at disse samsvarer med utførelsen. Hvis det er endringer underveis, må det sendes inn «som bygget»-tegninger ved søknad om ferdigattest. Kommunen stiller i tillegg krav om at dokumentasjon på anlegg leveres i form av sosi-filer, evt. som polygoner. Dette skal sendes inn ved søknad om [sanitærabonnement](#).

Vi henviser for øvrig til kommunenes [VA-norm](#) der vi har detaljerte innmålingskrav (3.9.1 i VA-normen).