

Du er her: [Hjem](#) / [Oppgavehjelp](#) / [Forurensning](#) / [Avløp](#) / [Vann og avløp i spredt bebyggelse, kapittel 12](#) / Planlegge for vann og avløp i hytteområder

Planlegge for vann og avløp i hytteområder

Kommunen kan løse flere saker i et større geografisk område under ett. Kommuneplaner og reguleringsplaner brukes som virkemidler til å se ulike forurensningssaker i sammenheng. I slike saker skal kommunen vurdere resipientens tåleevne, og om utbygging er forsvarlig.

Norsk Vann Hytteeirn



Disse veilederne kan brukes til å planlegge anlegg for vann og avløp i hytteområder:

- [Kartlegge og vurdere vann- og avløpsforhold før arbeidet med planen starter](#)
- [Vurdere virkemidler for vann og avløp i kommuneplaner eller i hovedplaner for avløp og miljø](#)
- [Sette krav til vann og avløp i reguleringsplaner](#)
- [Lage bestemmelser for å planlegge med innlagt vann i nye hytteområde](#)
- [Eksempler på vann- og avløpsplaner](#)

Hytteier'n fra Norsk Vann på Vimeo

starter



Prøvetaking av vann og vassdrag er viktig når du skal kartlegge og vurdere vannforekomstene. Foto: Tone Line Fossnes

Når kommunens saksbehandlere skal utarbeide en arealplan, reguleringsplan eller behandle søknader om utslipps- og byggetillatelse er det behov for å

- kartlegge aktuelle resipienter og vurdere hvilke miljøutfordringer som finnes.
- kartlegge og vurdere aktiviteter som kan føre til forurensning, brukerkonflikter eller skade, slik at beslutninger gjennomføres på bakgrunn av en faglig og helhetlig vurdering av alle forhold som har eller kan få betydning.



Kartlegging og vurdering av vann og avløp i et hytteområde. Norsk Vann

- [Se brosjyren om å kartlegge, vurdere og prosjektere mindre vann- og avløpsløsninger fra Norsk vann \(pdf\)](#)

I denne veilederen bruker vi begrepet "helhetlig kartlegging og vurdering av vann og avløp" som en felles betegnelse på planarbeid. Tidligere har dette blitt omtalt for eksempel som samlet plan, VA-rammeplan og områdeplan VA.

Finansiere kartlegging og vurdering av drikkevann

Noen utredninger tar kommunen ansvar for, som for eksempel hovedplaner for vann og avløp. I andre tilfeller kan utbygger stå for hele eller deler av planarbeidet i forbindelse med reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven.

Det er normalt at den som søker om utslippstillatelse, betaler alle nødvendige utgifter knyttet til en utredning. Kommunen kan også gjøre dette arbeidet selv, og fordele kostnadene på de som søker utslippstillatelse i etterkant. Dette er spesielt aktuelt i saker som går på fortetting eller opprydding, og hvor det er vanskelig å få huseiere til å samarbeide.

Hva kan, og hva kan ikke, inngå i finansieringen:

- Nødvendig kartlegging av drikkevann, for å få oversikt over om avløpet påvirker drikkevann, **kan inngå i avløpsgebyret**.
- Vurderinger av forsyning og kapasiteten av drikkevann, kan **ikke inngå i gebyret** for utslippstillatelsen.
- [Les mer om gebyr og finansiering av vann og avløp i denne veilederen.](#)

2. Vurdere virkemidler for vann og avløp i kommuneplaner, eller i hovedplaner for avløp og vannmiljø

I kommuneplanens arealdel kan kommunene fastsette [hensynssoner](#), bestemmelser og retningslinjer etter [plan- og bygningsloven §§ 11-8 og 11-9](#). Eksempler som er relevant for vann og avløp er [hensynssoner med særskilte krav til:](#)

- infrastruktur
- bevaring av naturmiljø
- felles planlegging av vann og avløp for flere eiendommer

Hvis kommunen vil ha mulighet til å pålegge eiere av fritidsboliger å knytte seg til offentlige vann- og avløpsledninger etter [plan- og bygningslovens §§ 27-1 andre til fjerde ledd og 27-2 andre til fjerde ledd](#), må de bestemme dette i en plan. Dette er forankret i [plan- og bygningsloven § 30-6](#). Muligheten til å pålegge offentlig tilknytning, eller sette til løsninger for vannforsyning og avløp, gjelder både for nye bygge- og anleggstiltak og i eksisterende bebyggelse. Dette kan integreres i bestemmelser

- for hele kommunen i kommuneplanens arealdel
- i en kommunedelplan for større områder
- for mindre områder gjennom [reguleringsplan](#)

Hovedplaner for avløp og vannmiljø

Hovedplanene for avløp og miljø bør utarbeides og vedtas som kommunedelplaner, [jmfør plan- og bygningsloven § 11-1](#). Da gjelder plan- og bygningslovens bestemmelser om saksbehandling, høring og rullering. Dette arbeidet sikrer at det blir gjort helhetlige kartlegginger og vurderinger. For å ivareta helhetlige vurderinger er det blant annet viktig å

- sikre vannkilder mot forurensning
- vurdere resipienter for eksisterende og framtidige utslipp

Kommunedelplaner for avløp og vannmiljø skal sikre at utslipp begrenses til det som er forsvarlig og hindre at resipienter får for store utslipp i forhold til tåleevnen. Hvis ikke kommunen har beskrevet at fritidsbebyggelse har tilknytningsplikt til kommunalt anlegg i en plan, gjelder ikke bestemmelsene i [plan- og bygningslovens §§ 27-1 andre til fjerde ledd og 27-2 andre til fjerde ledd](#). Bestemmelser om tilknytningsplikt for fritidsbebyggelse kan legges inn i kommuneplan, kommunedelplan eller reguleringsplan.

Oppryddingsplan for avløp

En **oppryddingsplan for avløp** i områder med eksisterende hytter og spredt bebyggelse, bør være en del av en kommunedelplan for avløp og vannmiljø. I dette arbeidet må kommunen ta stilling til oppryddingsmetode.

Alternativene er å

- knytte avløpet til det kommunale avløpsanlegget
- bygge lokale kommunale [avløpsanlegg](#)
- bygge felles avløpsanlegg eller et renseanlegg for hver bolig

Valg av alternativ oppryddingsmetode er avhengig av kostnader, resipientforhold og eventuelt andre miljøkonsekvenser. Ønsker kommunen å legge til rette for ytterligere utbygging i området?

Når kostnader skal kalkuleres, må kommunen sikre at det blir tatt hensyn både til anleggs- og driftskostnader. [Les mer om dette i rapport R 199 Etablering av gode VA-løsninger i spredt bebyggelse fra Norsk Vann](#).

En oppryddingsplan for eksisterende bebyggelse kan kommunen finansiere med tilsynsgebyr. [Du kan lese mer om gebyrer og finansiering av vann og avløp i denne veilederen](#).

3. Sette krav til vann og avløp i reguleringsplanen

Kommunens rolle er å utforme og vedta reguleringsplaner med gode vann- og avløpsløsninger for hele planområdet for å unngå forurensning eller skade.

Kommunen kan overlate arbeidet med å lage forslag til områderegulering til andre. Private, tiltakshavere, organisasjoner og andre myndigheter har rett til å fremme forslag til detaljreguleringsplaner, jmf [plan og bygningsloven § 12-3](#). Kommunens behandling av disse framgår av [§ 12-11](#).

Det er viktig at vann- og avløp blir et tema tidlig i planprosessen. Spørsmålet om behov for faglig utredning bør inngå i oppstartsmøtet. Del gjerne ut brosjyren om kartlegging, vurdering og prosjektering ([lenke kommer](#)) til forslagsstilleren i forkant av eller under oppstartsmøtet. Informasjon er viktig for å skape kunnskap, engasjement og forståelse.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Hvis det er fare for forurensning av drikkevann eller sårbare resipienter, skal kommunen påse at forslagsstiller gjør risiko- og sårbarhetsanalyser (ROS-analyser) for planområdet i samsvar med [plan og bygningsloven § 4-3](#). Hvis analysen avdekker at det er nødvendig med særlige hensyn, må kommunen sørge for at planen, og de tilhørende [planbestemmelser](#), ivaretar disse hensynene. ROS-analysen kan omfatte et større område enn selve planområdet hvis kommunen ser at det er relevant.

Viktige forhold som må være avklart i en ROS-analyse før planforslaget fremmes er:

- Vannforsyning: Vannkilde, råvannskvalitet, rettigheter til vannuttak hvis relevant, sikring av vannkilde
- Spillvann: Bruker- og verneinteresser
- [Overvann](#) : Flomveger

Planbestemmelser i reguleringsplaner

Planbestemmelser for reguleringsplaner er omtalt i [plan og bygningslovens § 12-7](#). Kommunen kan utarbeide bestemmelser til [arealformål](#) og [hensynssoner](#), for eksempel

- [grenseverdier](#) for tillatt forurensning og andre krav til miljøkvalitet i planområdet.
- tiltak og krav til ny og pågående virksomhet i eller utenfor planområdet for å forebygge eller begrense forurensning.

Kommunen har også mulighet til å **pålegge** tilknytning til offentlige vann- og avløpsledninger for fritidsbebyggelse i planområdet, jmf [plan og bygningsloven § 30-6](#).

Krav i utslippstillatelser

Kommunen kan også stille krav i tillatelser etter forurensningsloven. I mange tilfeller vil plan- og bygningsloven kunne overlappe med forurensningsloven. Hvis det ikke er kommunen som er forurensningsmyndighet, bør den avklare dette med den forurensningsmyndigheten som har ansvar for å ivareta samordningen mellom plan- og bygningsloven og forurensningsloven. Dette er forankret i [forurensningsloven § 11 fjerde ledd](#).

Forankre reguleringsplaner

Det er kommunen som vedtar reguleringsplaner. Forslagsstiller kan komme med forslag til planbestemmelser. Men kommunen har ansvar for å få på plass egnede bestemmelser, selv om de avviker fra forslagsstillerens forslag eller ønsker.

Gjør oppmerksom på behov for kartlegging og vurdering

Hvis det er behov for kartlegging og vurdering av vann og avløp i forbindelse med et privat reguleringsplanforslag, må kommunen gjøre forslagsstiller oppmerksom på dette.

Normalt vil forslagsstiller utføre de fagutredninger som er nødvendig for å behandle reguleringsplanen. Hvis fagutredningene mangler, kan kommunen få for dårlig grunnlag til å behandle reguleringsplanen. Det er kommunen selv som avgjør om den vil ta en privat reguleringsplan til behandling, jmf [plan og bygningsloven § 12-11](#). Kommunen kan la være å behandle planen dersom

- den er for dårlig begrunnet.
- hvis den ikke ønsker utbygging i et gitt område.

Kommunen kan også utsette behandlingen i påvente av nødvendige avklaringer, for eksempel planer som kan påvirke avløpsløsningene. Kommunen må treffe en slik beslutning på et saklig grunnlag, gi en begrunnet tilbakemelding til forslagsstiller og foreta avklaringen innen rimelig tid.

Kostnadene ved å fremskaffe nødvendige opplysninger om vann- og avløpsforhold i forbindelse med private reguleringsforslag er en del av forarbeidet til reguleringsplanen og betales derfor av forslagsstilleren.

- [Se denne veilederen om gebyr og finansiering av vann og avløp](#).

4. Lage bestemmelser for å planlegge for vann og avløp i nye hytteområder

Utviklingen går i retning av større hytter med høyere sanitært teknisk standard og mer vannforbruk. I dag ønsker de aller fleste hytteeiere innlagt vann . Hvis kommunen mener at innlagt vann er den mest miljøvennlige løsningen, er det hensiktsmessig å planlegge med innlagt vann for alle nye hytteområder som har kjørevei til hytteveggen eller i nærheten. Bestemmelser om dette bør tas inn i kommuneplan, kommunedelplan eller reguleringsplaner.

I et hytteområde som skal planlegges med innlagt vann og lokal renseløsning, er det nødvendig å planlegge grundig før oppstarten av arbeidet med en arealplan. Dette for å

- dokumentere miljøpåvirkninger og resipientkapasitet.
- planlegge ledningsføringer og renseløsninger.

Dersom det er hytter i området fra før, må også disse inngå i løsningen.

Forankring av krav til vann- og avløpsløsning

Det er viktig at krav til vann- og avløpsløsning formidles til forslagsstiller så tidlig som mulig i prosessen, for eksempel på et oppstartsmøte. Bestemmelser om at det skal være innlagt vann i hyttene bør inngå i arealplaner. Krav om innlagt vann ut i fra et forurensningsperspektiv, kan forankres i en reguleringsplan etter [plan og bygningsloven §12-7, 1. ledd, nummer 3](#). En reguleringsbestemmelse kan for eksempel lyde slik:

«Alle hyttene i området skal planlegges med innlagt vann og omfattes av utslippstillatelse. Utslippstillatelsen kan enten omfatte de enkelte hytter, flere hytter innen reguleringsområdet, hele reguleringsområdet eller et større område der reguleringsområdet inngår.»

Utslippstillatelse til tomteeier

Ved kjøp av tomter, overføres utslippstillatelsen som grunneieren har fått til tomteeiere. I forkant må kommunen sikre at det er eller blir lagt til rette for tilfredsstillende rense- eller overføringsløsning. Hvis løsningen er basert på infiltrasjon, er det viktig at utbyggingen av området ikke forstyrrer nødvendige areal eller infiltrasjonsmasser. Hvis løsningene er basert på felles privat renseanlegg for mindre deler av det regulerte området, bør kommunen kreve at eiere signerer avtaler om drift og vedlikehold, og eventuelt tinglyser avtalen.

Kommunen bør også gjøre kjøperen oppmerksom på krav til serviceavtale og ansvar for felles drift. Erfaringer med mini-renseanlegg tyder på at driften blir bedre og mer stabil om det er knyttet flere enheter til anlegget. Du kan lese mer om eierskap og krav til driftsselskap for fellesanlegg over 50 pe i [lov om kommunale vass- og avløpsanlegg § 2](#).

Når kommunen skal behandle reguleringsplanen, bør saksbehandlerne også påse at kravet om forsvarlig adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann og slokkevann er ivarettatt. Kravet er forankret i [plan- og bygningsloven § 27-1](#).

Når hytteeiere ønsker å legge inn vann i eksisterende hytter, er det nødvendig med samlet vurdering av tekniske løsninger for vann og avløp. Vurderingen må foreligge for at kommunen skal kunne behandle søknader om utslippstillatelser. Løsningene skal tilfredsstillende gjeldende regelverk.

Ofte gjelder ønske om innlagt vann alle hytter i et hyttefelt. Regelverket for hytter skiller seg fra boliger ved at hytteeiere ikke har krav på å kunne legge inn vann.

Betingelsene for å ikke å ha innlagt vann bør være:

- Toalettløsningene må være uten vannspyling. Akseptable løsninger er biodo eller forbrenningstoalett.
- Vannet må transporteres til og inn i hytta manuelt. Hytter uten innlagt vann kan enten planlegges med utekraner på hver enkelt hytte eller vannposter på sentrale steder i hytteområdet.

5. Eksempler på vann- og avløpsplaner

Her finner du eksempler på vann og avløpsplaner for to ulike hytteområder i Sigdal:

- [Skaraåsene hytteområde \(pdf\)](#)
- [Skareheim Seterskog hyttefelt \(pdf\)](#)

Sist revidert: 09.11.2017

av: Miljødirektoratet

Hjelp oss å bli bedre!

Skriv din kommentar her

navn

e-post



Jeg er ikke en robot

reCAPTCHA
Personvern - Villkår

Send

Tilbakemelding om feil, mangler og innhold du savner hjelper oss til å forbedre Miljøkommune.no. Din tilbakemelding sendes til nettredaktøren, og publiseres ikke på sidene. Det er frivillig å skrive inn navn og e-post.

[Ordforklaringer](#)

[Kart og databaser](#)

[Lenker](#)

Relatert informasjon

[Veileder om miljøhensyn i arealplanlegging](#)

[Kommunal planlegging](#)
www.regjeringen.no

[Planlegging i fritidsbebyggelse](#)
www.bioforsk.no

[Standardbrev og brosjyrer i arbeidet med utbedring av avløp i spredt bebyggelse](#)
va-jus.no

Miljødirektoratet eier nettstedet, og driver det i samarbeid med Riksantikvaren og Statens strålevern.



I tillegg bidrar: Klima- og miljødepartementet, Kommunal- og moderniseringsdepartementet, Direktoratet for byggkvalitet, Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, Landbruksdirektoratet, Mattilsynet, Veterinærinstituttet, Norges vassdrags- og energidirektorat, Statens vegvesen, Vegdirektoratet, Norsk folkehelseinstitutt, Norsk Vann og Enova.
