

Tettbebyggelseskartlegging – utfordringer i dag, og viktigheten av å få på plass en tydelig og hensiktsmessig definisjon av tettbebyggelse

Anette Kveldsvik Desjardins

seniorrådgiver vann og miljø, Asplan Viak AS

Fagtreff Vannforeningen, Utslippssøknader til statsforvalteren 01.06.26

Agenda

- Bakgrunn
- Utfordringer i dag
- Eksempler
- Anbefalinger
- Konklusjon
- Nyttige tips



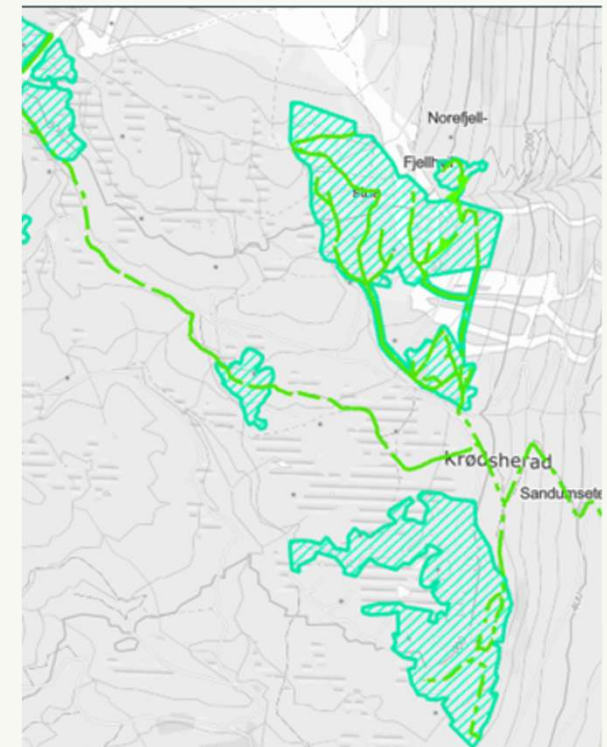
Bakgrunn

Bakgrunn

- Mye som er viktig å ha på plass for søknad om utslippstillatelse - spesielt viktig er oppdaterte og riktige tall for tettbebyggelsens størrelse
- Dette fordi størrelsen på tettbebyggelsen avgjør hvilke krav som stilles i utslippstillatelsen.
- Kravene som følger av størrelsen på tettbebyggelsen, vil kunne få svært store konsekvenser for en kommune - helt nødvendig at definisjonen en av tettbebyggelse er konkret og entydig, slik at kartlegging av tettbebyggelser gjøres riktig første gang - og gjøres likt for alle kommuner uavhengig av hvem som utfører denne.
- Dessverre forstås også hvordan kartleggingen skal utføres på ulik måte hos de ulike statsforvalterne.....
- Fører til unødvendig strenge krav i flere kommuner
- Spesielt når det er en stor andel hyttebebyggelse blir dette utfordrende å få riktig

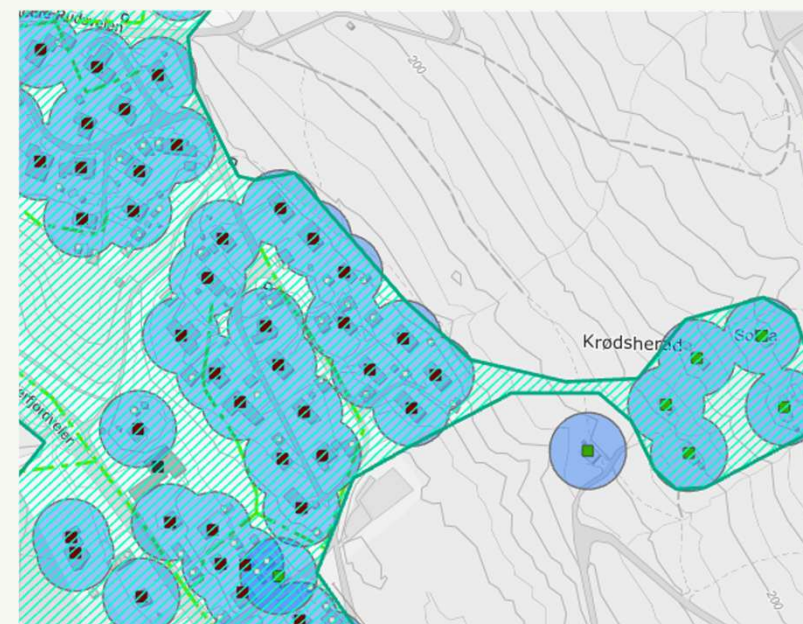
Bakgrunn

- Dagens norske definisjon, definert ved en fast avstand mellom hus og husklynger, sammen med Miljødirektoratets veiledning og de ulike statsforvalternes praksis, gir mange uheldige og alvorlige konsekvenser, og er heller ikke i tråd med intensjonene i det Europeiske avløpsdirektivet (ref. juridisk vurdering i KS rapport om definisjonen av tettbebyggelse i EU sitt avløpsdirektiv).
- Dagens definisjon er ikke konkret og entydig
- Har erfart at veileder for kartlegging av TB, og praksis hos statsforvaltere, plutselig har blitt endret - medfører at kommuner som har brukt mye penger på kartlegging må gjøre dette på nytt pga endret definisjon.



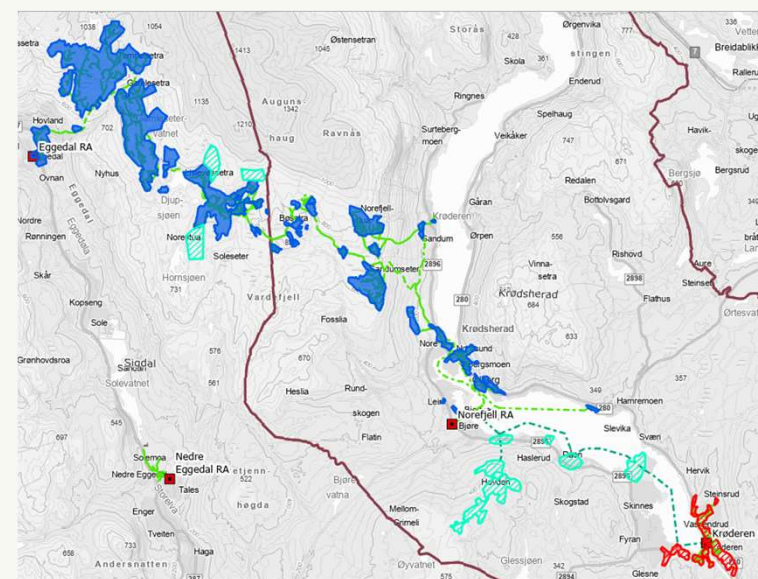
Bakgrunn

- Slik Norsk regelverk med tilhørende veiledninger og forvaltningspraksis er i dag, risikerer vi at områder feilaktig blir definert som en større TB og dermed får unødig strenge krav som ikke engang gir positiv effekt i resipienten.
- Dagens definisjon er i tillegg slik at mindre endringer innenfor et område plutselig kan utløse helt andre krav. Definisjonen må være forutsigbar på en slik måte at de ulike TB er stabile over tid.
 - Lite forutsigbart (og uklart) når TB slås sammen/vokser sammen (en hytte bygges mellom to TB, og medfører at de blir en TB).
 - Eller, det foreligger en arealplan som gjør at Statsforvalter mener det da er én TB dersom det er planlagt utbygging mellom to TB.



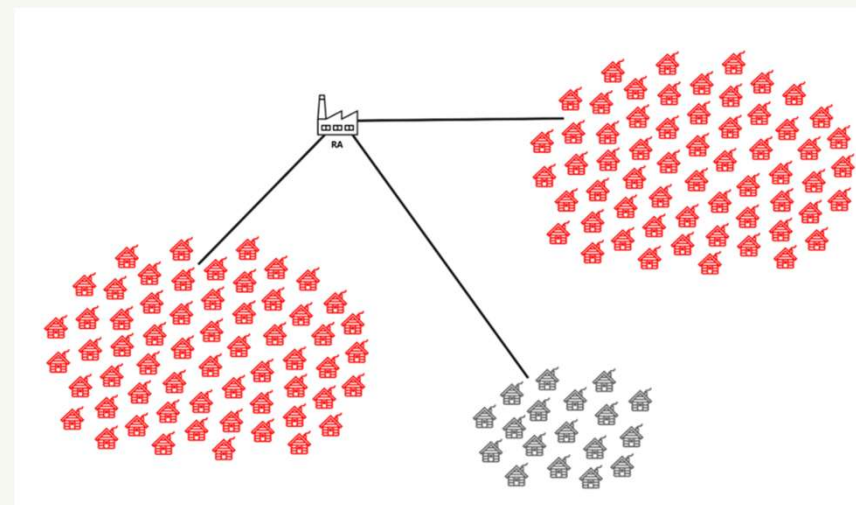
Utfordringer i dag

- 1. Likestilling av hus og hytter:** Miljødirektoratet praktiserer at fritidsboliger inkluderes i TB på lik linje med helårsboliger, selv om definisjonen i forurensningsforskriften § 11-3 bokstav k kun omtaler "hus" (1). Dette resulterer gjentagende ganger i at områder bestående av hovedsakelig fritidsbebyggelse blir definert som TB.
- 2. Avstandskravet:** Definisjonen av TB medfører at husklynger, eller TB, som ligger mindre enn 400 meter fra hverandre, kan slås sammen til én TB - også når de er adskilt av naturlige barrierer som brede elver, innsjøer, fjorder eller fjell. Dette kan gi lite hensiktsmessige resultater.



3. Ledningsnett: Lenge vært praktisert at alle hus/hytter tilknyttet samme avløpsnett automatisk inngår i en TB, noe som tidligere ble gjenspeilet i Statsforvalterens veileder (ny revisjon febr. 2026). Dette er feil; dette står ikke i definisjonen i § 11-3 bokstav k, men allikevel vært praksis som følge av Statsforvalterens veiledning. Miljødirektoratet har presisert at utstrekningen av TB er uavhengig av avløpsnettets utbredelse, men at tilknytning til samme renseanlegg medfører at to TB regnes som én. Dette skaper uklarhet og har medført at Statsforvalteren nå har revidert sin veileder.

4. Reguleringsplaner: Statsforvalteren har i sin veileder lagt til grunn at utbygginger i vedtatte reguleringsplaner skal inkluderes i beregningen av en TB størrelse. Dette er ikke omtalt i forskriften, og Miljødirektoratet nevner heller ikke noe om framtidssituasjon i sine kommentarer. Det er derfor uklart hvilken betydning reguleringsplaner faktisk skal ha.



5. **Maksuke:** Maksuke-belastningen i TB er grunnlaget for hvilke krav TB får - avgjørende at denne beregnes riktig:

- Når fritidsbebyggelse likestilles med boliger blir det svært stor forskjell på normalbelastningen og maksuke-belastningen (tilsvarende for industri med stor variasjon i utslippsmengde).
- Mangel på en god og riktig måte å beregne maksuke-belastning får store uheldige konsekvenser for flere kommuner i form av negativt netto-resultat på både natur og miljø, og økonomi, pga. bygging av unødvendig avanserte renseanlegg med tilhørende overføringsledninger, og betydelige utslipp av klimagasser som følge av bygging og drift av disse, uten at dette får positiv effekt på resipienten.
- Inkluderer gjerne både framtidige utbygginger, maksimalt belegg på fritidsboliger/hoteller/campingplasser mv. og ev. maks påslipp fra næringsmiddelbedrift - denne belastningen vil aldri forekomme i praksis.
- Dette medfører at man anser TB størrelse til å være over 10 000 pe, noe som igjen kan medføre strengere krav, som f.eks. krav til nitrogenrensing (dersom TB har utslipp i nedbørsfeltet til Oslofjorden), selv om dagens tilrenning er vesentlig lavere i årlig gjennomsnitt, og kanskje også i de faktisk målte verdiene i maksuke.

6. Overføring til felles renseanlegg medfører at to TB regnes som en: Dagens definisjon kan være til hinder for interkommunalt samarbeid og sammenslåing av rensedistrikt:

A. En kommune har en TB på 8000 pe med to renseanlegg - ønsker å overføre avløpsvannet fra det ene renseanlegget til et anlegg i nabokommunen - medfører at de to TB slås sammen og blir en tettbebyggelse TB med over 10 000 pe. Dette vil da igjen bety at det andre renseanlegget innenfor TB plutselig også får nye krav basert på den nye størrelsen (selv om belastningen for anlegget er den samme). I tillegg vil begge de opprinnelige TB også få krav til etablering av helhetlige planer, ekstra prøvetaking etc.

B. Kommune A og B utgjør en felles TB. Kommune A har god kapasitet på sitt anlegg og sier ja til at kommune C også kan overføre sitt avløpsvann til dette - medfører at den nye TB A+B+C blir så stor at ytterligere strenge krav trer i kraft. Dette vil da plutselig få konsekvenser for kommune B helt uten at disse har endret noe selv, eller har hatt noen påvirkningsmulighet.

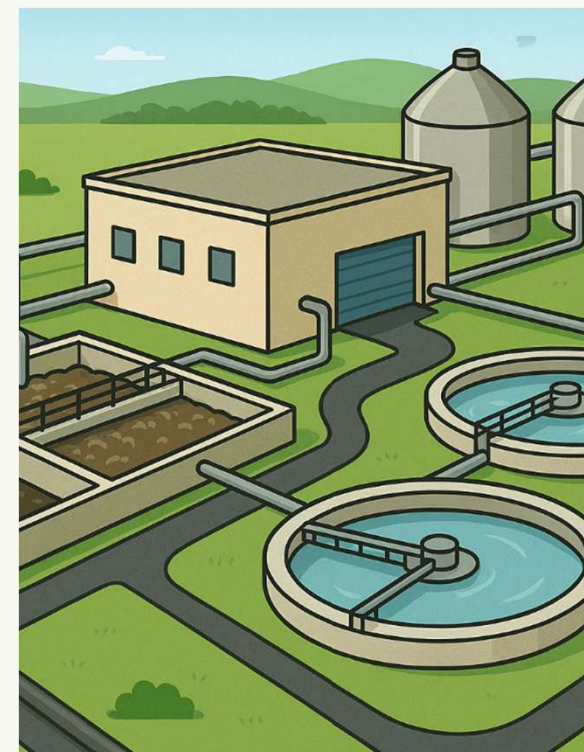
Eksempler

Eksempel Gol kommune

- Søknad om utslippstillatelse for Gol RA - antatt maksuke for slakteri sammenfaller med maksuke for turisme med fullt belegg på alle hytter
- Resulterte i en TB på over 13 000 pe, og påfølgende krav fra SF om å utrede nitrogenrensing. Kommunen utførte dette.
- Svært urimelig at dimensjonerende belastning til renseanlegg (størst tenkelige pe-belastning i fjern fremtid) - blir satt til TB sin størrelse!
- Oppdatert kartlegging av TB utføres av Asplan Viak våren 2024 – avdekket en størrelse på ca. 8 000 pe (ca. 8 800 pe inkl. reguleringsplaner) - ingen grunn til å anta at TB er over 10 000 pe, på tross av usikkerheter i beregningen!
- Asplan Viak og Gol kommune sendte brev til SF og informerte om at vi fant at TB var betydelig mindre, og at det er feil at TB størrelse settes lik RA maks dim kap.
- Statsforvalter endret sin oppfatning – med all sannsynlighet vil da krav om nitrogenfjerning ikke komme

Eksempel Norefjell TB (Sigdal og Krødsherad kommuner)

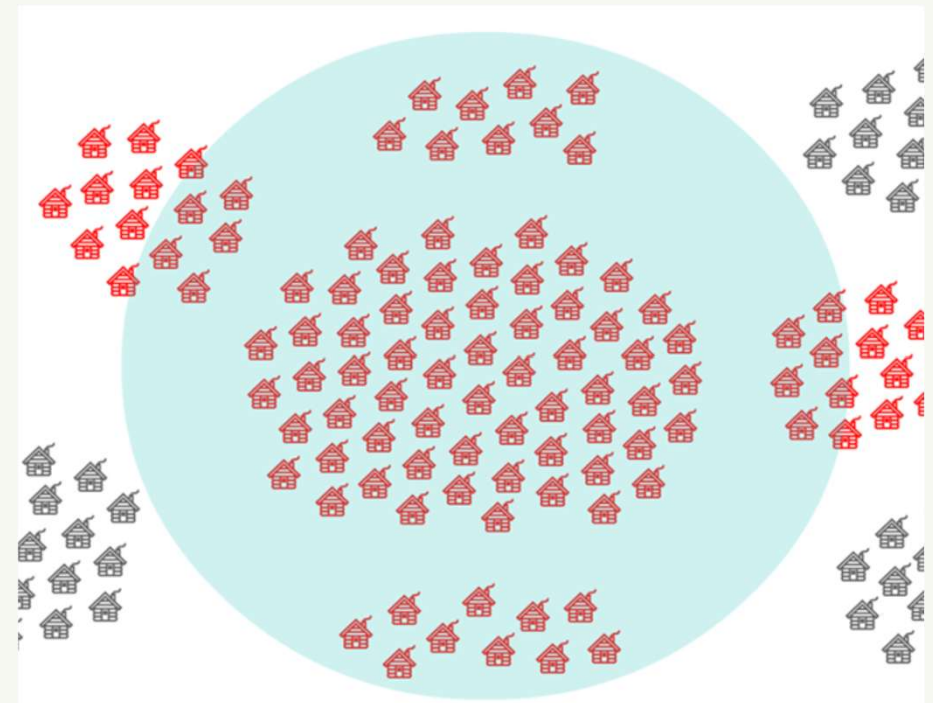
- Asplan Viak kartla i 2024 størrelsen på Norefjell TB til over 14 000 pe
- Det gjeldende var at alt som var knyttet sammen med ledning skal sees i sammenheng - årsak til høyt tall
- Eggedal RA i Sigdal kommune med 2 800 pe, fikk da pålegg om å utrede nitrogen!
- Kom nye signaler fra Miljødirektoratet rundt felles ledningsnett, og mer enn 200 bosatte innenfor klyngen
- Asplan Viak og Sigdal kommune så nærmere på dette i forbindelse med hovedplanprosjekt - avdekket at Eggedla RA faktisk var et kap. 13 anlegg!!!
- Sendt brev til SF- fortsatt ikke fått svar på brevet ett år etter- SF venter på avklaring fra Miljødirektoratet



Anbefalinger

Anbefalinger tettbebyggelseskartlegging

- Still deg alltid spørsmålet om tallet for tettbebyggelsens størrelse som du kommer frem til er reelt - må bruke fornuft og skjønn!!
- Gjelder å forklare sine antagelser og beregninger av tettbebyggelsens størrelse godt til SF så kan det bli akseptert



Kilde: Statsforvalteren ØBOA

Anbefalinger utslippstillatelser

- Svært viktig å be om å se grundig gjennom utkastet til utslippstillatelse
- Denne kan man kan kommentere på, da den ikke er endelig
- Ev. be om et møte med SF underveis for å sikre at alt blir riktig
- Det nytter å klage!



Kilde: Shutterstock

Konklusjon

Ved å endre den norske definisjonen av tettbebyggelse til å tilsvare ordlyden i direktivet, vil denne gi rom for å:

- benytte skjønn,
- hensynta norske forhold som topografi og befolkningsmønster,
- -og samtidig ivareta formålet, som er å se på hvor forurensningsmengden er så konsentrert at vannet bør samles opp og behandles.



Kilde: Blogspot.com

- Svært viktig at definisjonen av TB ikke er for detaljert. En helt fastbestemt avstand mellom hus/husklynger og som ikke åpner for noe skjønn eller individuelle vurderinger er ikke fleksibel. Her har Norge et handlingsrom ved implementering av revidert direktiv som bør benyttes.
- Nødvendig å huske på prinsippet om at de negative natur- og miljøeffektene av tiltak som gjennomføres, ikke må overstige den positive effekten på resipienten!



Kilde: Blogspot.com

Nyttige tips

Nyttige tips

- Viktig ressurs når en skal søke om utslippstillatelse er Norsk Vann sine hjemmesider.
- Finnes også veileder om utslippssøknad på hjemmesiden til SF Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus.
- I tillegg veileder til kartlegging av tettbebyggelser på hjemmesiden til SF Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus (rev. febr. 2026). Fortsatt litt uklar og mangelfull – bl.a. fullt belegg på alle hytter i hyttefelt samtidig – ikke realistisk.

norskvann.no/tema/avlop/avlopsrensing/nye-anlegg-og-soknad-om-utslippstillatelser/

- vilkår som må være basert på en misforståelse eller som er uklart formulert
- vilkår som er tilnærmet umulige eller urealistiske å oppfylle

Notatet gjengir en del erfaringer og eksempler på vilkår som er foreslått eller gitt i utslippstillatelser. Det gir også råd til kommunen / selskapet både ved utarbeidelse av søknaden og hva den bør gjøre når den mottar utkast til, varsel om eller selve tillatelsen fra statsforvalteren.

- [Last ned erfaringsnotatet med råd til kommuner og selskaper som skal søke om utslippstillatelse fra statsforvalteren](#)

Klage på utslippstillatelse

Det er Miljødirektoratet som har ansvar for å veilede i regelverket og behandle klager på statsforvalterens vedtak. Vedtakene er endelige og kan ikke klages på. I 2024 og 2025 har det vært flere klager som har blitt behandlet:

- [Vedtak i klagesak for Lyngdal tettbebyggelse i Lyngdal kommune \(25.11.25\)](#)
- [Vedtak i klagesak for Lillesand kommune \(19.3.25\)](#)
- [Vedtak i klagesak for Bjorli tettbebyggelse i Lesja kommune \(5.7.24\)](#)
- [Vedtak i klagesak for Hole tettbebyggelse i Hole kommune \(27.6.24\)](#)
- [Vedtak i klagesak for Gol tettbebyggelse i Gol kommune \(26.6.24\)](#)
- [Vedtak i klagesak for Hurdal tettbebyggelse i Hurdal kommune \(5.7.24\)](#)

Nyttig informasjon