



Statsforvalteren

i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato:

05.09.2025

Vår ref:

2025/25946

Deres dato:

Deres ref:

NESBYEN KOMMUNE

Alfarvegen 117

3540 NESBYEN

Saksbehandler, innvalgstelefon

Adrian R. Bjørlykke, 69 24 70 00

Vedtak - Byggesak - Nesbyen 72/52 - Stasjonsvegen 55 - gjenoppbygging av bolig etter flom

Statsforvalteren viser til kommunens oversendelse av klagesak 13.06.2025.

Vi har behandlet saken og vår konklusjon er:

Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak i sak 25/25, datert 24.03.2025. Klagen har ikke ført frem.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad datert 20.12.2024 fra ansvarlig søker Heilt Bygg AS på vegne av tiltakshaver Jan Dokken om dispensasjon og rammetillatelse for gjenoppbygging av bolig etter ekstremværet «Hans» i august 2023. Stasjonsvegen 55 ble påført store skader fra flomvann. Nesbyen kommune fant at skadene utløser byggesøknadsplikt etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 første ledd bokstav b), jf. brev av 15.03.2024.

Nesbyen kommune avslo søknaden den 24.03.2025.

Tiltakshaver klaget på vedtaket den 10.04.2025. Det anføres i hovedsak at tiltaket ikke innebærer noen utvidelse eller vesentlig endring av tidligere bygningsmasse, men reparering av eksisterende bygningsmasse. Videre anføres det at det er igangsatt et offentlig flomsikringsprosjekt i regi av kommunen i samarbeid med NVE der Stasjonsvegen 55 er planlagt sikret. Det anføres også at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene ved å gi dispensasjon er større enn ulempene. Klager skriver også at sannsynligheten for en tilsvarende 200-års flom bare er 0,5 % per år, og at avslaget derfor er urimelig. For øvrig viser vi til klagen i sin helhet.

Nesbyen kommune tok ikke klagen til følge den 13.06.2025, og oversendte saken til Statsforvalteren.

Ansvarlig søker sendte den 04.07.2025 inn en tilleggsmerknad til Statsforvalteren hvor det anføres at flere nærliggende naboer har gjenoppbygget sine hus. Klager skriver: «uvisst om de har fått tillatelse

E-postadresse:
sfospost@statsforvalteren.no
Sikker melding:
www.statsforvalteren.no/melding

Postadresse:
Pb 325
1502 Moss

Besøksadresse:
Moss: Vogts gate 17
Drammen: Dr. Hansteinsgate 9
Oslo: Stensberggata 27

Telefon: 69 24 70 00
www.statsforvalteren.no/os
Org.nr. 974 761 319



til å gjenoppbygge sine boliger etter flommen i august 2023, eller om de har gjort det uten tillatelse. Uansett så er dette tilnærmet samme grunnlag som tiltaket det her søkes dispensasjon for. Når kommunen har godkjent gjenoppbygging for disse eiendommene, fremstår det som uforståelig at Jan Dokken nektes samme rett. Dette reiser spørsmål om forskjellsbehandling og manglende likebehandling av sammenlignbare saker.»

Statsforvalteren forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter og gir derfor ikke ytterligere saksreferat.

Statsforvalteren som klageinstans

Statsforvalteren er klageinstans for vedtak etter plan- og bygningsloven. Myndigheten er delegert fra Kommunal- og distriktsdepartementet, jf. plan- og bygningsloven § 1-9. Vår myndighet som klageinstans fremgår av forvaltningsloven § 34.

Statsforvalteren ser slik på saken

Plangrunnlag:

Eiendommen er i Kommunedelplan for Nesbyen (planID: 00201201) avsatt til arealformålet boligbebyggelse. Bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra, har følgende ordlyd:

«2.6.5 200-årsflom PBL § 11-8, bokstav a
Innenfor sonen er det ikke tillatt med tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven §§ 20-2 a) og b) og § 20-1 a), d) og g) herunder også fradeling til slike formål uten at det kommer frem av godkjent reguleringsplan. I reguleringsplanen skal evt. flomforebyggende tiltak beskrives.

I områder med hensynssoner for 200 års flom og ras/skredfare skal NVE`s retningslinjer for «Flaum og skredfare i arealplaner» legges til grunn ved planlegging og utføring av nye tiltak»

Dispensasjonsreglene:

Kommunen kan gi dispensasjon, men bare dersom vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd er oppfylt. Det første vilkåret er at de hensyn som ligger til grunn for lovens formålsparagraf, den/de bestemmelser det er aktuelt å dispensere fra eller nasjonale og regionale interesser ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Det andre vilkåret er at fordelene ved dispensasjon må være klart større enn ulempene. I forarbeidene til loven, Ot.prp. nr. 32 (2007-2008 s. 242), uttales det at det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon i den enkelte sak. Vilårene er kumulative.

Spørsmålet om å dispensere fra planer reiser særlige spørsmål. Planer er blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess, og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. De omhandler konkret vurderte forhold knyttet til arealutnyttelsen innenfor et bestemt område, og det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike disse. Dispensasjoner vil lett kunne undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensyn til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen er det viktig at endringer av planene ikke skjer gjennom enkeltdispensasjoner.

Blir hensynene vesentlig tilsidesatt?

Om hensynene bak bestemmelsen skriver kommunen:



«Hensynet bak kommunedelplanens punkt 2.6.5 er at det ikke skal utføres tiltak i 200-års flomsone, uten at tiltakene som skal utføres innenfor sonen er tilstrekkelig sikret mot flom, jf. pbl. § 28-1 og TEK17. Det er derfor krav om godkjent reguleringsplan. I en planprosess skal eventuelle flomforebyggende tiltak beskrives.»

Om selve vurderingen skriver kommunen:

«Gjenoppbygging av boligen vil etter kommunens vurdering, vesentlig tilsidesette hensynet bak punkt 2.6.5. Det foreligger ikke godkjent reguleringsplan eller dokumentasjon på tilstrekkelige sikringstiltak mot flom. Det er ikke tilstrekkelig at det pågår et kartleggingsarbeid/planarbeid for flomsikringstiltak i 200-års-flomsonen. Det vil også være slik at et sikringstiltak først kan forhindre fare når tiltaket er etablert.»

Formålet med bestemmelsen er, slik vi forstår kommunedelplanen, å sikre eiendommer mot skader som følge av flom. Det er ikke i de oversendte dokumentene noen dokumentasjon som tilsier at det er foretatt utredninger av hvordan eiendommen kan sikres mot nye flomskader. Vi er derfor enig med kommunen i at en dispensasjon i denne saken vil innebære en vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak bestemmelsen. Som kommunen påpeker er reguleringsarbeid for flomsikring av Nesflata enda i en tidlig fase, slik at igangsettelsen av et offentlig flomsikringsprosjekt ikke kan veie opp for mangel av reguleringsplan.

Da hensynene bak reguleringsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt, er ikke vilkårene for dispensasjon oppfylt, og det er derfor ikke nødvendig å vurdere om fordelene er klart større enn ulempene. Statsforvalteren understreker samtidig at ingen har krav på å få innvilget dispensasjon.

Usaklig forskjellsbehandling?

For at likebehandlingshensyn skal tilsi at det foreligger myndighetsmisbruk, må kommunen gjennom sitt frie forvaltningskjønn forskjellsbehandle saker som er tilstrekkelig like eller lignende, både faktisk og rettslig.

Da kommunen ikke har avslått søknaden gjennom sitt diskresjonære skjønn, men etter en rettslig vurdering av vilkårene i pbl. § 19-2, kan ikke Statsforvalteren i denne saken se at det har skjedd usaklig forskjellsbehandling.

Konklusjon

Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak i sak 25/25, datert 24.03.2025. Klagen har ikke ført frem.

Vedtaket er endelig. Dere kan ikke klage på vedtaket, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd.

Med hilsen

Anne Danielsen Haugland
seksjonssjef
Juridisk avdeling

Adrian R. Bjørlykke
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent



Kopi til:

HEILT BYGG AS
Jan Dokken

Alfarvegen 105
Stasjonsvegen 55

3540
3540

NESBYEN
Nesbyen