



INSPECT LEGAL AS

Postboks 751 Strømsø
3003 DRAMMEN

Deres ref	Vår ref	Dato	Delegert saksnummer
	2025/2228-5	11.02.2026	

00201201, Kommunedelplan Nesbyen - dispensasjon for gjenoppbygging av bolig etter flom på 72/56, Rukkedalsvegen 22. Melding om vedtak. Kopi

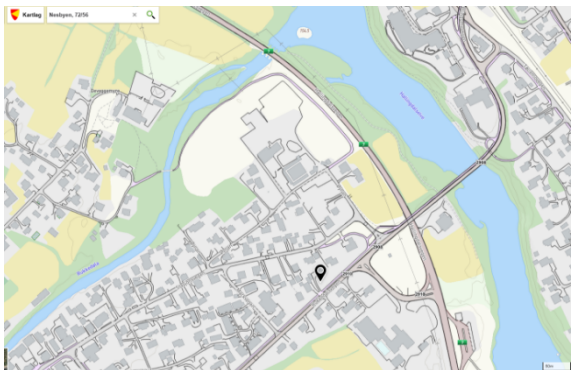
Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 har Nesbyen kommune fattet følgende vedtak:

Søknad om dispensasjon fra kommunedelplan Nesbyen (planID 00201201) for gjenoppbygging av bolig på gbnr 72/56 etter flom avslås. Dispensasjon setter planbestemmelse i punkt 2.6.5 i kommunedelplan Nesbyen vesentlig til side, jfr. plan og bygningslovens §19-2. Vilkår for dispensasjon i plan og bygningslovens §19-2 er ikke oppfylt og dispensasjon kan ikke gis.

Dette er en kopi. Begrunnelse: samme vedtak ble sendt tidligere uten å inkludere grunneieren som mottaker.

Saksopplysninger

Kommunen har fått søknad om dispensasjon fra Kommunedelplan for Nesbyen for gjenoppbygging av bolig etter flom «Hans», august 2023. Søknaden er fremmet av ansvarlig søker Inspect Legal AS på vegne av tiltakshaver Gunn Borghild Vissebråten. Det ble parallelt søkt om rammetillatelse.



Figur 1. Oversiktskart

Nesbyen kommune gjennomførte befarings på eiendommen den 08.01.2024.

Eneboligen innehar krypkjeller, 1. etasje og garasje. Ved befaringsen ble vannivået målt til 0,13 m over gulvnivå i 1. etasje.

Ved sanering og gjenoppbygging av boligen må det påregnes rivnings- og gjenoppbyggingsarbeider, herunder utskifting av alle innvendige overflater og isolasjon.

Boligen har fått skader som følge av flommen.

Hjemmelshaver har allerede gjennomført større tiltak:

- Alle innvendige veggoverflater i 1. etasje er fjernet.
- Alle gulvoverflater i 1. etasje er revet.
- All isolasjon i 1. etasje er fjernet.

Tiltakene som er gjennomført innebærer at det kun er bærende konstruksjoner som står igjen. Med bakgrunn finner kommunen at de nødvendige tiltakene som nå må gjøres for gjenoppretting å være mer omfattende og komplekse enn *"alminnelig vedlikehold"* idet de innebærer en totalgjenoppretting av eiendommen. De nødvendige tiltakene omfatter både innvendig isolering, ferdigstilling av overflater og gjenoppbygging av våtrom og kjøkken.

Samlet sett er derfor tiltakene å anse som en søknadspliktig *"vesentlig endring eller vesentlig reparasjon"* i henhold til pbl. § 20-1 første ledd bokstav b).

Tiltakene omfattes av pbl. § 20-3, jf. kapittel 23, og søknaden skal "forestås av foretak med ansvarsrett".

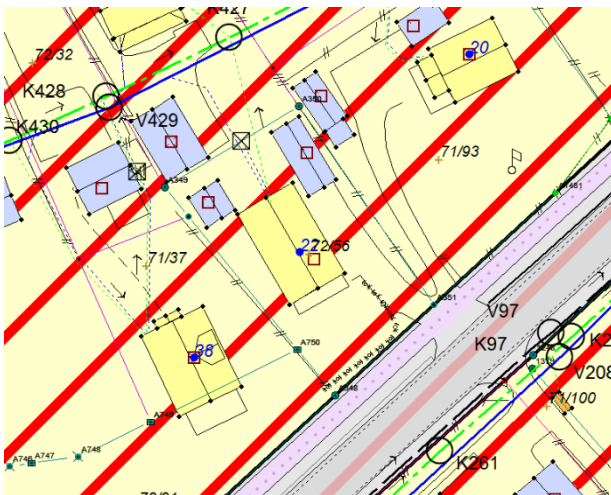
Nesbyen kommune bemerker at det er omfanget av rivingstiltakene som allerede er gjennomført som har medført at boligens tilstand er slik at tiltakene er å anse som søknadspliktige.



Figur 2. Bilder tatt under befaring den 08.01.2025

Gjeldende plan

Eiendommen er i Kommunedelplan for Nesbyen (planID: 00201201) avsatt til arealformålet boligbebyggelse. Området omfattes også av faresone for 200-års flom med tilhørende bestemmelse i punkt 2.6.5.



Figur 3. Utdrag fra plankart

Bestemmelsen 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».

Begrunnelse

Begrunnelse for dispensasjonssøknaden:

Kommunen har vurdert arbeidet med gjenoppbygging som en søknadspliktig «vesentlig endring eller vesentlig reparasjon» etter pbl. § 20-1 første ledd bokstav b, og presisert at tiltaket omfattes av pbl. § 20-3. Ettersom det ikke utføres noen endringer, antas det at det er reparasjonsalternativet kommunen har lagt til grunn.

Etter vår vurdering faller de aktuelle arbeidene dels utenfor plan- og bygningslovens virkeområde, dels er arbeidene direkte unntatt søknadsplikt som «mindre tiltak i eksisterende byggverk» etter pbl. § 20-5 første ledd bokstav d og SAK10 § 4-1 bokstav e. Se utfyllende begrunnelse i følgebrevet.

For det tilfelle at kommunen fastholder at tiltaket er søknadspliktig «vesentlig reparasjon» etter pbl. § 20-1 første ledd bokstav b, og mener at tiltaket omfattes av plankravet som fremgår av kommunedelplanens pkt. 2.6.5, søkes det med dette om dispensasjon fra bestemmelsen.

Videre viser søker til kommuneplanens bestemmelse 2.6.5 som stiller krav til godkjent reguleringsplan før det kan gis tillatelse til tiltak i hht plan- og bygningsloven. Ovennevnte bestemmelsen stiller krav om godkjent reguleringsplan for tiltak i hht plan- og bygningslovens §20-2 a) og b) og 20-1 a), d), g)...()

Søker argumenterer, at de aktuelle arbeidene dels utenfor plan- og bygningslovens virkeområde, dels er arbeidene direkte unntatt søknadsplikt som «mindre tiltak i eksisterende byggverk» etter pbl. § 20-5 første ledd bokstav d og SAK10 § 4-1 bokstav e.

Planbestemmelse 2.6.5 stiller bare krav om reguleringsplan for tiltak som faller under plan- og bygningslovens §20-1 a), d) og g).

- Bokstav a gjelder «oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg»*
- Bokstav d gjelder «varig eller tidsbestemt bruksendring, vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift av tiltak som nevnt under bokstav a»*
- Bokstav g gjelder «oppdeling eller sammenføring av bruksenheter i boliger»*

Dermed omfattes ikke omsøkte tiltak av kommuneplanens bestemmelse 2.6.5.

Når tiltaket som eventuelt er aktuelt i denne saken – vesentlig reparasjon etter pbl. § 20-1 første ledd bokstav b – ikke er omfattet av bestemmelsens ordlyd, kan søker vanskelig se at tiltaket tilsidesetter hensynene bak bestemmelsen.

Videre argumenterer søker om at fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper, jfr. plan og bygningslovens §19-2: «*Ved å gi dispensasjon kan arbeidene med innvendig isolering, ferdigstilling av overflater og gjenoppbygging av våtrom og kjøkken gjennomføres uten ytterligere forsinkelser. Dette gjør det mulig å ta boligen raskere i bruk igjen til sitt regulerte formål – boligformål – i samsvar Kommunedelplan Nesbyen. Dispensasjon vil dermed gi en mer effektiv og hensiktsmessig prosess både for tiltakshaver og for kommunen. Tiltaket kan håndteres som en ordinær byggesak med dispensasjonsbehandling, noe som er ressursbesparende for planavdelingen og gir en mer proporsjonal behandling av saken. Dette er god samfunnsøkonomi og i tråd med formålet bak dispensasjonsbestemmelsen...()*»

Høring

Det er søkt om dispensasjon fra kommunedelplan Nesbyen for gjenoppbygging av eksisterende bolig etter flom. Administrasjon kan ikke se at noen naboer blir berørt i noen større grad som følge av dispensasjon.

Administrasjonen kan ikke se at regionale interesser er berørt i denne saken. Søknaden er derfor ikke hørt med regionale myndigheter.

Vurdering

Under befaring den 08.01.2024 fant kommunen at det er fjernet alle innvendige veggoverflater og alle gulvoverflater og all isolasjon i 1. etasje er fjernet. Tiltakene som er gjennomført innebærer at det kun er bærende konstruksjoner som står igjen. Med bakgrunn finner kommunen at de nødvendige tiltakene som nå må gjøres for gjenoppretting å være mer omfattende og komplekse enn "*alminnelig vedlikehold*" idet de innebærer en totalgjenoppretting av eiendommen. De nødvendige tiltakene omfatter både innvendig isolering, ferdigstilling av overflater og gjenoppbygging av våtrom og kjøkken. Samlet sett er derfor tiltakene å anse som en søknadspliktig "*vesentlig endring eller vesentlig reparasjon*" og «*hovedombygging*» i henhold til pbl. § 20-1 første ledd bokstav b) og n). Reparasjon av våtrom kan dessuten havne under Plan og bygningslovens §20-1 f) oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner.

Tiltakene er søknadsppliktige tiltak som havner under plan- og bygningslovens §20-2. Dermed omfattes de omsøkte tiltakene av bestemmelse 2.6.5 i kommunedelplan Nesbyen.

Nesbyen kommune har videre mottatt søknad om dispensasjon fra Kommunedelplan for Nesbyen (planID: 00201201) for gjenoppbygging av bolig på eiendom gnr. 72, bnr. 56. Det søkes om dispensasjon fra kommunedelplanens bestemmelse 2.6.5 "200-årsflom PBL § 11-8, bokstav a". Rukkedalsvegen 22 ligger innenfor et område som er angitt med hensynssone H320_1 "Flomfare". I henhold til bestemmelsen, er det ikke tillatt med tiltak uten at det kommer frem av godkjent reguleringsplan.

Vurdering om søknaden oppfyller vilkår i plan- og bygningsloven § 19-2

Det fremgår av plan- og bygningsloven § 19-2 at kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon der det foreligger særlige grunner som taler for det. For at kommunen skal kunne gi dispensasjon må det omsøkte tiltaket oppfylle to kumulative vilkår. Dersom begge vilkårene er oppfylt, foretar kommunen en selvstendig beslutning om hvorvidt dispensasjon skal innvilges eller ikke. Vilrårene i lovbestemmelsens andre ledd er som følger:

1. Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser må ikke bli vesentlig tilsidesatt.
2. Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Vurdering av vilkår 1

Hvilke hensyn er det som kommunen må vurdere i hht vesentlighets vilkår i plan og bygningslovens §19-2?

Kommunedelplanens bestemmelse punkt 2.6.5 er en hensynssone-bestemmelse for faresone med hensynssonenavn H320_1. Bestemmelsen har hjemmel i pbl. § 11-8, tredje ledd bokstav a.

Formålet med pbl. § 11-8, tredje ledd bokstav a, kommer frem av lovens forarbeider, jf.

Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s. 217:

"Hensikten med å skille ut hensynssoner på denne måten er å vise hvilke viktige hensyn som må iakttas innenfor sonen, uavhengig av hvilken arealbruk det planlegges

for. (...) Bestemmelser til hensynssoner gir rettslig bindende begrensninger – også for private – på bruken av et areal ut fra det hensynet som skal ivaretas.

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 §7-2. Det er derfor krav om godkjent reguleringsplan. I en planprosess skal eventuelle flomforebyggende tiltak beskrives.

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 første vilkåret i §19-2 er ikke oppfylt.

Vurdering av vilkår 2

Dispensasjon kan bare gis dersom begge vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt. På grunn av at det første vilkåret er åpenbart ikke oppfylt, velger administrasjon å ikke vurdere det andre vilkåret.

Vurdering av innvilgelse

Vilkårene etter plan- og bygningsloven § 19-2 er ikke oppfylt og det dermed foreligger det ikke adgang til å innvilge dispensasjon. Søknaden avslås.

Klagefrist på 3 uker

Du har mulighet til å klage på vedtaket. Klagefristen er tre uker fra den dagen du mottar vedtaket. Klagen må være skriftlig og underskrevet. Du må opplyse hvilket vedtak du klager på, endringer du ønsker og begrunnelse for klagen. Hvis du klager så sent at det er uklart om klagefristen er ute, må du opplyse om når du mottok vedtaket. Du kan be om at det blir gitt utsatt iverksetting på vedtaket til klagefristen er ute eller klagen er ferdig behandlet, jf. forvaltningsloven § 42.

Dette vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus. Klagefristen er tre uker fra det tidspunktet du har mottatt dette vedtaket, jf.

forvaltningsloven § 29. En eventuell klage skal være skriftlig og underskrevet og sendes til Nesbyen kommune, Alfarvegen 117, 3540 Nesbyen eller per e- post til postmottak@nesbyen.kommune.no.

Med hilsen

Vaidotas Suveizdis

Dokumentet er elektronisk og inneholder derfor ikke signatur

Vedlegg

- 1 B Dispensasjonssoknad Rv22 - revidert
- 2 Skjema
- 3 Befaringsrapport Rukkedalsvegen 22

Kopi til:

Gunn Borghild Vissebråten

Rudvegen 21