



INSPECT LEGAL AS

Postboks 751 Strømsø  
3003 DRAMMEN

Deres ref	Vår ref	Dato	Delegert saksnummer
	2025/2231-4	11.02.2026	512/25

**00201201, Kommunedelplan Nesbyen - dispensasjon for gjenoppbygging av bolig etter flom på 79/92, Øynan 6 - Melding om vedtak**

---

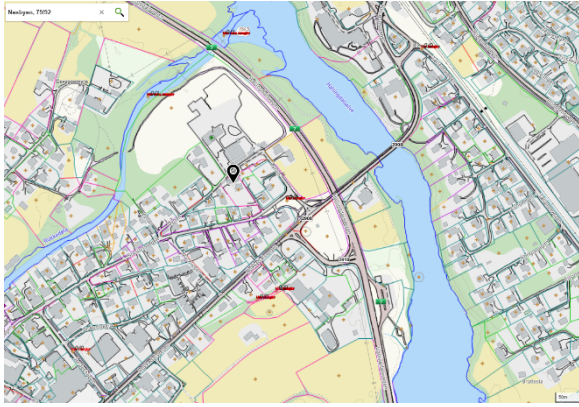
**Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 har Nesbyen kommune fattet følgende vedtak:**

Søknad om dispensasjon fra kommunedelplan Nesbyen for gjenoppbygging av bolig etter flom avslås. Dispensasjon setter planbestemmelse i punkt 2.6.5 i kommunedelplan Nesbyen vesentlig side, jfr. plan og bygningslovens §19-2. Vilkår for dispensasjon i plan og bygningslovens §19-2 er ikke oppfylt og dispensasjon kan ikke gis.

---

**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 Marius Bjørnsen Garnås. Det ble parallelt søkt om rammetillatelse.



Figur 1. Oversiktskart

Nesbyen kommune gjennomførte befarig på eiendommen den 21.12.2023. Etter en helhetlig vurdering har Nesbyen kommune kommet til at de nødvendige tiltakene er søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 første ledd bokstav b), jf. § 20-2. Tiltakene krever derfor byggetillatelse fra kommunen.

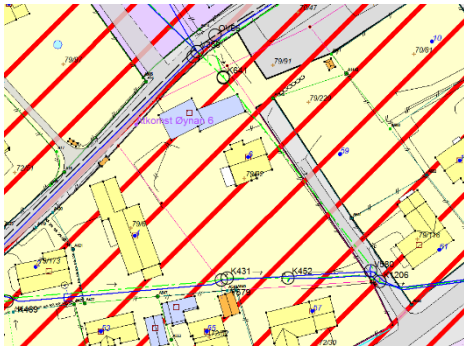
Eneboligen innehar kjeller, 1. etasje, 2. etasje og garasje. Ved befaringen ble vannivået målt til 0,37 m over gulvnivå i 1. etasje.

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

### 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 2. 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.*

*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...()*»

I følgebrev til søknaden viser søker til veileder på hjemmeside til Direktoratet for byggkvalitet (DIBK). Det er eksempler på [arbeider som anses som vesentlig endring eller vesentlig reparasjon](#):

- bytte ut alle vinduer i en bygning
- utvendig etterisolering av alle yttervegger
- bygge om eller forlenge pipe/skorstein

- gjenoppbygging etter brann der deler av bygningen er brent ned
- erstatte, forsterke eller endre takkonstruksjon
- erstatte, forsterke eller endre en bærevegg eller bæresøyle
- erstatte, forsterke eller endre fundamentering (refundamentering)
- endringsarbeid i eksisterende pipeløp
- installere, skifte eller endre bygningstekniske installasjoner
- arbeid med bad og våtrom som berører flere bruksenheter eller brannceller

Søker argumenterer med, at ingen av omsøkte tiltak gjør inngrep i bærende konstruksjoner, noe som søker mener er en fellesnevner for arbeider i liste ovenfor. Omsøkte arbeider omfatter reparasjon av ikke-bærende konstruksjoner uten brannskillende funksjon. Reparasjonsbehovet og arbeidene som er relevante i Øynan 6 er enten direkte unntatt søknadsplikt i byggesaksforskriften som «mindre tiltak i eksisterende byggverk», eller mindre kompliserte og inngripende enn de tiltak som faller inn under denne kategorien.

### **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 21.12.2023 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 denne 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. Selv om omsøkte tiltak gjør ikke inngrep i bærende eller brannskillende konstruksjoner, omfatter de nødvendige tiltakene både innvendig isolering, ferdigstilling av overflater og gjenoppbygging av våtrom og kjøkken.

Administrasjonen vurderer derfor at tiltakene samlet sett er 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 søknadspliktige tiltak som havner under plan- og bygningslovens §20-2. Dermed omfattes de omsøkte tiltakene på eiendommen 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 eiendommen Øynan 6. Det søkes om dispensasjon fra kommunedelplanens bestemmelse 2.6.5 "200-årsflom PBL § 11-8, bokstav a". 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. Vilråene 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.*

Faresone H310 og tilhørende bestemmelse 2.6.5 er ment for å sikre at «byggverk plasseres, dimensjoneres eller sikres mot flom slik at største nominelle årlige sannsynlighet i tabellen ikke overskrides», jfr. TEK 17, §7-2 andre ledd. På denne måten vil det generelle kravet i TEK 17, § 7-1 om at byggverk «plasseres, prosjekteres og utføres slik at det oppnås tilfredsstillende sikkerhet mot skade eller vesentlig ulempe fra naturpåkjenninger» oppfylles. Boliger omfattes av sikkerhetsklasse mot flom F2. For byggeverk i denne kategorien skal største nominelle årlige sannsynlighet for flom skal være mindre enn 1/200. Siden boligen på gnr. 79/92 ligger i område der nominell sannsynlighet for flom er vurdert større enn 1/200, kan ikke krav i TEK 17, §7-2 imøtekommes uten flomforebyggende tiltak som nevnt i planbestemmelse 2.6.5.

Under flommen Hans ble bygningen oversvømt, noe som ledet til skade og vesentlig ulempe fra naturpåkjenninger», jfr. TEK 17, §7-1. Boligen krever renovering som omfatter både innvendig isolering, ferdigstilling av overflater og gjenoppbygging av våtrom og kjøkken.

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, Alfervegen 117, 3540 Nesbyen eller per e- post til

[postmottak@nesbyen.kommune.no](mailto:postmottak@nesbyen.kommune.no).

Med hilsen

Vaidotas Suveizdis

*Dokumentet er elektronisk og inneholder derfor ikke signatur*

Vedlegg

1 B Dispensasjonssoknad Ø6 revidert

- 2 F Folgebrev Ø6 - revidert
- 3 Skjema
- 4 Bygge og deleforbud-vurdering av søknadsplikt

Kopi til:

Marius Bjørnsen Garnås

Husevollvegen 75