



INSPECT LEGAL AS

Postboks 751 Strømsø
3003 DRAMMEN

Deres ref	Vår ref	Dato	Delegert saksnummer
	2025/2271-2	11.02.2026	526/25

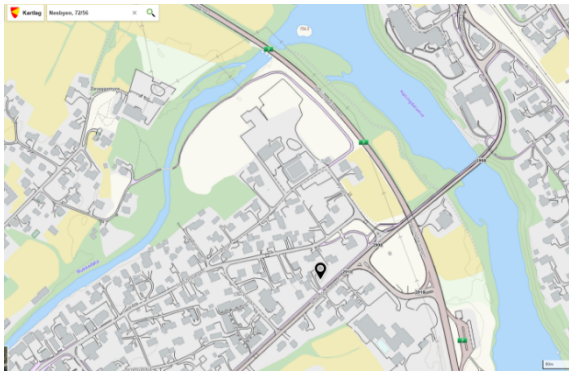
00201201, Kommunedelplan Nesbyen - dispensasjon for gjenoppbygging av bolig etter flom på 71/91, Stasjonsvegen 44. Melding om vedtak

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 til side, jfr. plan og bygningslovens §19-2. Villkår 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 Marianne Leufstedt Eidal. Det ble parallelt søkt om rammetillatelse.



Figur 1. Oversiktskart

Nesbyen kommune viser til sakens dokumentasjon og til befaring gjennomført på eiendommen 12.01.2024. Boligeiendommen består av kjeller, 1. etasje og 2. etasje og garasje.

Boligen har fått omfattende skader, herunder:

- Sterk mugg- og sopplukt i 1. etasje og kjeller som følge av fukt. Dette er til vesentlig ulempe for personer og eiendom. Det vises til byggteknisk forskrift (TEK17) § 13-9. Bestemmelsen oppstiller generelle krav om fukt: *"Grunnvann, overvann, nedbør, bruksvann og luftfuktighet skal ikke trenge inn og gi fuktskader, soppdannelse eller andre hygieniske problemer."* Av veileder til TEK17 § 13-9 fremgår: *"Fukt er trolig den enkeltfaktor som bidrar mest til dårlig innemiljø, og dermed helseplager som allergi og overfølsomhet. Høy relativ fuktighet kan forårsake soppvekst, bakterieangrep, dårlig lukt og uheldige kjemiske reaksjoner i bygningsmaterialer. I tillegg kan det føre til skader og kortere levetid på produkter, komponenter og byggverk."*
- Innvendige vegg-overflater i 1. etasje er revet til over målt vannivå.
- Isolasjon i 1. etasje er fjernet til over målt vannivå. Isolasjonen består av sagflis.

Ved sanering og gjenoppbygging av boligen må det påregnes vesentlige rivnings- og gjenoppbyggingsarbeider samt utskifting av alle innvendige overflater og isolasjon, slik at kun bærende konstruksjoner står igjen.

Kommunen vurderer tiltakene til å være mer omfattende og komplekse enn *"alminnelig vedlikehold"* og *"vesentlig reparasjon"*, slik at grensen for normalt/alminnelig vedlikehold og vesentlig reparasjon er overskredet. Kommunen har med dette vurdert tiltakene som må gjøres til å være en søknadspliktig hovedombygging, jf. pbl. § 20-1 første ledd bokstav n).

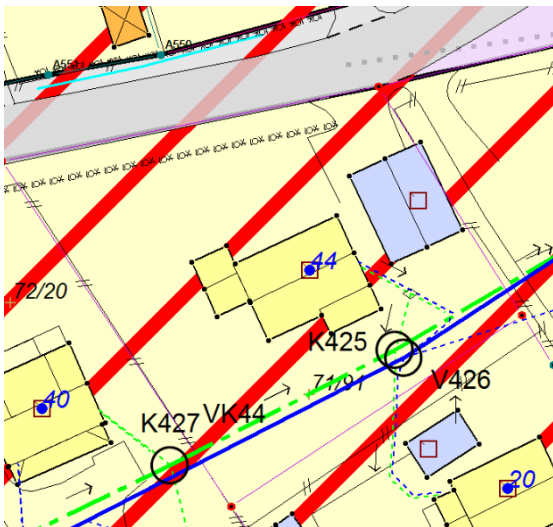
Etter dette er tiltakene som er nødvendige å utføre på eiendommen søknadspliktige etter plan - og bygningsloven § 20-2 jf. § 20-1. Tiltakene omfattes av pbl. § 20-3, jf. kapittel 23, og søknaden skal "forestås av foretak med ansvarsrett".



Figur 2. Bilder tatt under befaring den 12.01.2024

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...()»*

I følgebrev til dispensasjonssøknaden viser søker til brev fra kommunen den 12.04.2024 – Vurdering av søknadsplikt for Stasjonsvegen 44. Søker ber kommunen revurdere søknadsplikt med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav n) på nytt. Søker viser også til rapport fra Norsk Naturskadepool datert 20.10.2023. Søker mener at utført åpning av konstruksjoner, etablering av midlertidig bæring og understøttelser, midlertidig tetting og sikring, fjerning av ødelagte bygningsdeler og installasjoner, samt frakobling av vann og avløpsledninger er sikringstiltak som er unntatt søknadsplikt, jfr. SAK10 § 4-4 første ledd.

I Stasjonsvegen 44 sto kjelleren helt under vann, og i hovedetasjen var alle vegger, dører, gulv og underskap på kjøkkenet berørt. Gulvet og de nederste 70 cm av plater og panel på de innvendige lettveggene, samt skadet isolasjon ble revet, men det ble ikke gjort inngrep i bærende konstruksjoner. Utførte arbeider ligger godt innenfor yttergrensene av de sikringstiltakene som beskrives i SAK10 § 4-4 annet ledd.

Ytterveggene og mer enn halvparten av isolasjonen i disse står igjen, og samtlige leggvegger står igjen, med unntak av de nederste 70 cm av plater og isolasjon. Rørgjennomføringer kan gjenbrukes. Gulv og isolasjon i etasjeskillet mellom 1. etasje og kjeller er revet, sammen med trappen ned til kjeller. Kjøkkenet og bad er demontert. Trappen til loftet er intakt, og hele loftsetasjen er upåvirket av skaden. Bygget er nå klart for gjenoppbygging.

Av faktiske arbeid som skal utføres, er det nevnt følgende:

- isolering av etasjeskille og nedre del av yttervegger,

- nye veggplater på yttervegger og lettvegger, eventuelt kun brystningspanel
- nytt gulv,
- nytt listverk,
- innsetting av dører,
- montering av kjøkken,
- reetablering av våtrom.
- Installere varmtvannsbereder og vaskemaskin i nytt våtrom i 1. etasje

Søker viser til veileder om arbeid på eksisterende bygg på hjemmeside til Direktoratet for byggkvalitet <https://www.dibk.no/>.

Eksempler på 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*

Det går en grense for hva som kan anses som vesentlig endring og vesentlig reparasjon, og hvor omfattende dette arbeidet kan være. Hvis arbeidene er mer omfattende eller mer komplekse enn det som vises over, kan det bli regnet som [hovedombygging](#)..

Hvis arbeidene er mindre omfattende eller mindre komplekse enn disse eksemplene, er det mulig at dette regnes som [vedlikehold](#).

I søkers tilfelle er det snakk om å reparere ikke-bærende konstruksjoner uten brannskillende funksjon ved å skifte ut deler av bygningskonstruksjonene likt mot likt.

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 befarung den 12.01.202 fant kommunen at det er fjernet alle innvendige veggoverflater og alle gulvoverflater og all isolasjon i 1. etasje er demontert. Tiltakene som er gjennomført innebærer at det kun er bærende konstruksjoner som står igjen. Ved en sanering og gjenoppbygging vil det måtte foretas en totalreovering. Det må påregnes vesentlige rivnings- og gjenoppbyggingsarbeider samt utskifting av alle innvendige overflater og isolasjon.

Med bakgrunn i dette 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. Selv om omsøkte tiltak i sin helhet ikke omfattes av noen av de konkrete eksempler under www.dibk.no som søker viser til, vurderer kommunen at de omsøkte tiltak samlet sett er søknadspliktig som «*hovedombygging*» i henhold til pbl. § 20-1 første ledd bokstav 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 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. 71, bnr. 91. Det søkes om dispensasjon fra kommunedelplanens bestemmelse 2.6.5 "200-årsflom PBL § 11-8, bokstav a". Boligen 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. 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. 71/91 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.

Når det nå søkes om omfattende gjenoppbygging av boligen, kan kommunen ikke innvilge søknaden, fordi krav om sikkerhet mot flomfare er ikke oppfylt. En ny tilsvarende flom ville ført til store økonomiske tap, noe som er i strid med plan og bygningslovens §28-1 som sier at «Grunn kan bare *bebygges, eller eiendom opprettes eller endres, dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold*». Gjenoppbygging av boligen er også i strid med tekniske forskrifter, §7-1 som sier at «*Grunn kan bare bebygges, eller eiendom opprettes eller endres, dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold.*». En ny tilsvarende flom i Nesbyen, som flom Hans sommer 2023, ville ført til vesentlig ulempe som følge av naturforhold, jfr. plan- og bygningslovens §28-1 og tekniske forskrifter TEK17 §7-1.

Gjenoppbygging av boligen vil etter kommunens vurdering, vesentlig tilside sette 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. Nesbyen kommune finner ikke tilstrekkelig grunnlag for å kunne innvilge søknad om dispensasjon.

Det er derfor ikke grunn til å foreta en vurdering av bestemmelsens vilkår om fordeler og ulemper, jf. pbl. § 19-2 annet ledd annet punktum, eller å foreta en nærmere vurdering av konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet, jf. pbl. § 19-2 tredje ledd.

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 sv44
- 2 D1 Situasjonsplan
- 3 Skjema
- 4 E1 Planer
- 5 F Folgebrev sv44

Kopi til:

Marianne Leufstedt Eidal

Åsaveien 10