



HEILT BYGG AS

Alfarvegen 105  
3540 NESBYEN

Deres ref	Vår ref	Dato	Delegert saksnummer
	2025/384-2	11.02.2026	531/25

**00201201, Kommunedelplan Nesbyen - dispensasjon for gjenoppbygging av bolig etter flom på 79/116, Stasjonsvegen 61. Melding om vedtak**

---

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

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 avslår Nesbyen kommune søknad om dispensasjon fra Kommunedelplan for Nesbyen (planID 00201201) pkt. 2.6.5 for gjenoppbygging av bolig på gbnr 79/116 etter flom.

En 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 Heilt Bygg AS på vegne av tiltakshaver Bjørn Kjetil Espeseth. Det ble parallelt søkt om rammetillatelse.



Figur 1. Oversiktskart

Nesbyen gjennomførte befaring på eiendommen 07.12.2023. Boligeiendommen består av bolig med 1 etasje, innredet underetasje og krypkjeller.

Ved befaringen ble det målt at vannivået har vært 0,45 meter over gulvnivå i 1. etasje.

Begrunnet i dette er det foretatt en vurdering av om de nødvendige tiltakene for eiendommen gnr/bnr. 79/116 utløser søknadsplikt etter plan- og bygningsloven.

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.

Boligen har fått omfattende skader, feil og mangler herunder:

- All isolasjon i hele 1. etasje er fjernet
- Alle innvendige veggoverflater i 1. etasje er fjernet.
- Gulvoverflater er fjernet.
- Utvendig mur har skader og må utbedres. Forsterkning av muren (refundamentering) vil utløse søknadsplikt, da det gjøres inngrep i bærende konstruksjon.
- Elektrisk anlegg må byttes og dette gjelder også til dels vann og avløpsinstallasjoner.
- Alle rom i kjeller og 1. etg må gjenoppbygges.

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". Tiltakene som skal utføres vil samlet sett være å anse som en søknadspliktig "vesentlig endring eller vesentlig reparasjon" i henhold til pbl. § 20-1 første ledd bokstav b).

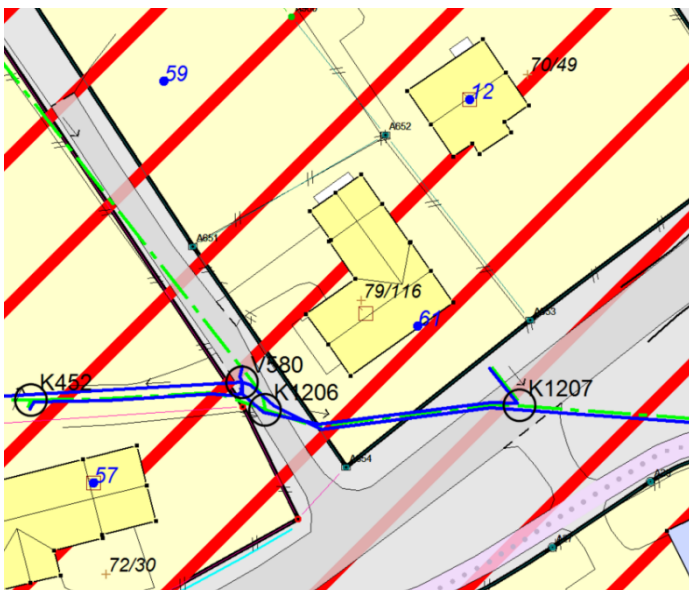
Etter dette er tiltakene som er nødvendige å utføre på eiendommen søknadspliktige etter plan - og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav b), jf. § 20-2. Tiltakene omfattes av pbl. § 20-3, jf. kapittel 23, og søknaden skal "forestås av foretak med ansvarsrett".



Figur 2. Bilder tatt under befaring den 07.12.2023

### 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:*

*Etter flommen i August 2023, står huset igjen ubeboelig og må igjennom en omfattende gjenoppbygging. Til tross for kjapp skadesanering og en lang tørkeperiode, er det mye som må utbedres.*

*Alle rom i kjeller og første etasje må bygges opp på nytt. Våtrom og membran og fall til sluk må kontrolleres av en tredjepart – uavhengig kontroll.*

*Vegger både utvendig og innvendig må kles opp igjen og alle gulv må gjenoppbygges.*

*Elektrisk anlegg og til dels vann og avløp må erstattes.*

*Det vises til Kommunedelens arealdel for Nesbyen — planID 00201201, punkt 2.6.5 — 200-årsflom PBL § 11 -8, bokstav a, hvor det står: «Innenfor sonen er det ikke tillatt med tiltak som er nevnt i plan- og bygningslovens 58 20-2 a) og b) og 20-1 a), d) og g) herunder også fradeling til slike formål uten at det framgår 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.»*

*Vi mener det er hjemmel for kommunen å gi dispensasjon fra denne bestemmelsen, iht. plan- og bygningsloven, til gjenoppbygging av Stasjonsvegen 61, ettersom det er ett pågående offentlig planleggingsarbeid av en fremtidig flomvoll, som vil sikre denne boligen.*

## **Høring**

Søker har varslet naboer i hht plan- og bygningslovens §21-3. Det har ikke kommet noen merknader.

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

## **Vurdering**

Søker foreslår at det oppstartede prosjektet for flomsikring av Nesbyen sentrum er grunnlag for å gi dispensasjon fra gjeldende plan for gjenoppbygging av boligen.

Kommunen kan ikke begrunne dispensasjon ved å vise til det oppstartede planarbeidet for en fremtidig flomsikring. Reguleringsarbeid for flomsikring av Nesflata er ennå i tidlig fase. Planbestemmelse i punkt 2.6.5 krever en godkjent reguleringsplan som beskriver flomforebyggende tiltak for den aktuelle eiendom. Sikringstiltak kan først forhindre fare når tiltaket er etablert. Først når flomvollen er ferdigstilt, kan krav om sikker byggegrunn i plan- og bygningslovens §28-1 oppfylles. Mulig dispensasjon fra bestemmelse 2.6.5 ville også sette hensyn bak krav i plan- og bygningslovens §28-1.

## **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.*

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. 79/116 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 forskrift §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 flommen «Hans» august 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, medføre en vesentlig tilsidesettelse av 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](mailto:postmottak@nesbyen.kommune.no).

Med hilsen

Vaidotas Suveizdis

*Dokumentet er elektronisk og inneholder derfor ikke signatur*

Vedlegg

- 1 Skjema
- 2 Situasjonkart
- 3 Tegninger bolig 79-116, Stasjonsvegen 61

Kopi til:

Bjørn Kjetil Espeseth

Espesetvegen 310