

## DISPENSASJONSSØKNAD

---

**Tiltakshaver:** Bent Ole Bjørnsen  
**Byggested:** Øynan 4  
**Postnr./sted** 3540 Nesbyen  
**Gbnr:** 79/6

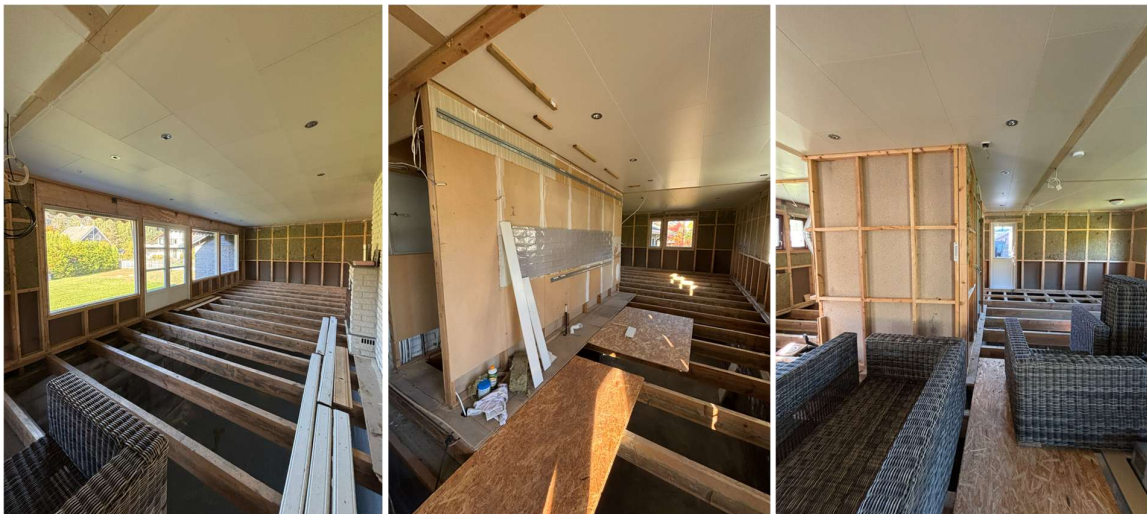
**Ansv. søker:** Inspect Legal AS  
**Org. nummer:** 932 297 396  
**Kontakt:** Torunn V. Olsen

**Adresse:** Postboks 751  
**Postnr./sted:** 3003 DRAMMEN  
**Epost:** [torunn@inspect.no](mailto:torunn@inspect.no)  
**Telefon:** 934 95 177

## Beskrivelse av tiltaket

Eneboligen i Øynan 4 ble rammet av ekstremværet «Hans» sommeren 2023. Boligen består av uinnredet råkjeller, samt 1. etasje, med selvbærende W-takstoler. I naturskaderapporten er det opplyst at det sto cirka 23 cm vann over gulvnivå i 1. etasje.

Etter skaden ble HSV Byggservice AS bestilt for riv og tørk av berørte overflater. Det ble ikke gjort inngrep i bærende konstruksjoner. Innvendige lettvegger er fjernet og vil settes opp igjen på samme sted. Planlagte arbeider innebærer således ingen endringer i boligens godkjente planløsning.



Figur 1, 2 og 3 – foto fra befaring 24. september 2025

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 som lyder slik:

### 2.6.5 200-årsflom PBL § 11-8, bokstav a

Innenfor sonen er det ikke tillatt med tiltak som er nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-2 a) og b) og 20-1 a), d), g) herunder også fradeling til slike formål uten at det framgår av godkjent reguleringsplan. I reguleringsplanen skal evt. flomforebyggende tiltak beskrives.

Figur 4 – Utklipp fra Kommunedelplan Nesbyen, sist endret 05.07.2024

## Hensyn bak krav om reguleringsplan

Kommunedelplanens pkt. 2.6.5 stiller krav om godkjent reguleringsplan før det kan gis tillatelse til visse søknadspliktige tiltak etter pbl. § 20-1. Etter ordlyden er kravet begrenset til tiltak etter pbl. § 20-1 første ledd bokstav 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*»

Plandokumentene som ligger til grunn for siste revisjon av kommunedelplanen, viser at denne begrensningen i hvilke tiltak som omfattes av plankravet, er tilsiktet.

Det vises til det som er sitert fra NVEs uttalelse i saksfremlegget ved sluttbehandlingen av siste revisjon av kommunedelplanen (*kommunens arkivreferanse 2023/1217-10*), hvor det blant annet heter:

*For å være sikker på at **ny bebyggelse** ikke legges i områder som er utsatt for flom eller vil være utsatt for flom i fremtiden gir vi et sterkt faglig råd om at områdene som vist i flomsonekartet fra 2002 og områdene langs Rukkedøla, minimum 100 meter på hver side fra Hajembrua og nedover, fortsatt har krav om reguleringsplan. Vi gir også et sterkt faglig råd om ikke åpne for direkte utbygging i områdene tett på flomsone fra 2002. Det bør holdes god avstand til flomsone fra 2002, siden nye flomberegninger kan gi en økning i forventet 200-årsflom. I kommunedelplanen er det blant annet pekt på muligheter for å bygge ut i området BF4 Steinmogutu og endre F2 til boligformål. Vi vurderer at kunnskapen i dette området ikke er tilstrekkelig til å vurdere om sikkerheten for en 200-årsflom + klimapåslag er ivaretatt. Vi fraråder derfor at det **åpnes for utbygging** i dette området (åpnes for unntak fra plankrav), **uten nærmere utredning av den reelle faren for flom.***

Figur 5 – utsnitt fra NVE sin uttalelse inntatt på side 7

Kommunedirektøren understreker det samme i sin kommentar. Her fremgår det at de nye faresonekartene skal gi kommunen mulighet til å sikre at alle nye byggetiltak ikke blir utsatt for flom. Kartene skal også brukes til å korrigere høringsutkastet til kommunedelplanen slik at ingen områder med kartlagt fare for 200 års flom med 20% klimapåslag blir godkjent for bygging med hjemmel i kommunedelplanen:

NVE har nylig utarbeidet utkast til nye faresonekart for 200 års flom med 20% klimapåslag. Når disse kartene er ferdigutarbeidet, vil de danne grunnlag for byggesaksbehandling av tiltak som tilhører sikkerhetsklasse F2. Slik vil kommunen sikre, at alle nye byggetiltak ikke blir utsatt for flom. Sikkerhetsklasse F2 omfatter gjelder tiltak der oversvømmelse har middels konsekvens, inkludert bolighus, fritidsboliger og mindre nærings-/industribygg. Arbeid med kartlegging av fare for 200 års flom med 20% klimapåslag er ennå ikke helt ferdig, men kommunen har likevel fått siste utkast av de nye farekartene for intern bruk. Disse kartene skal brukes for å korrigere av høringsutkast til planendring Kommunedelplan Nesbyen, slik at ingen områder med kartlagt fare for 200 års flom med 20% klimapåslag blir godkjent for bygging med hjemmel i kommunedelplan Nesbyen.

Figur 6 – utsnitt fra kommunedirektørens kommentar til NVE sin uttalelse

Det fremgår også av kommunedirektørens kommentar at noe av det eksisterende boligarealet langs Rukkedøla skal deles ut som egne områder som fortsatt ikke kan bygges ut uten at det utarbeides reguleringsplan:

Noe av det eksisterende boligarealet langs Rukkedøla er også berørt av 200 års flomfaresoner med 20 % klimapåslag. Når del av eksisterende boligareal skal friskmeldes for flomfare og **det åpnes fortsatt for mindre tiltak uten krav om reguleringsplan**, anbefaler administrasjonen at flomutsatte områder deles ut som egne områder med fortsatt krav om reguleringsplan. For eksempel, omfattes all eldre gårdsbebyggelse på gnr. 52/14 av de nye faresonekartene for 200 års flom med 20 % klimapåslag. Derfor anbefaler administrasjonen at det aktuelle areal deles ut som område BE\_1 med fortsatt krav om reguleringsplan. Samme gjelder areal på østside av Rukkedøla, som skal deles ut med betegnelsen BE\_2. Område BE\_2 **kan fortsatt ikke bygges ut uten at det utarbeides reguleringsplan**. Se kartskisse nedenfor.

*Figur 7 – utsnitt fra kommunedirektørens kommentar til NVE sin uttalelse*

Det overordnede formål med plankravet innenfor flomsonen er altså å sikre at ny bebyggelse og utbygging ikke blir byggesaksbehandlet og godkjent med hjemmel i kommunedelplan Nesbyen, uten en nærmere utredning av den reelle faren for flom.

Vi mener det er åpenbart at det kun er ny bebyggelse og utbygging bestemmelsen tar sikte på å regulere, og at henvisningen til pbl. § 20-1 første ledd bokstav a), d) og e) dermed er en uttømmende oppstilling av hvilke tiltak som omfattes av plankravet.

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 vi vanskelig se at tiltaket tilsidesetter hensynene bak bestemmelsen. Det omsøkte tiltaket er av en helt annen karakter enn de tiltakene plankravet er ment å fange opp, og faller langt under terskelen for tiltak som normalt utløser behov for flomfareutredning.

## **Fordeler og ulemper**

Selv om det anses unødvendig, påpekes det at fordelene ved å gi dispensasjon i dette tilfellet også er klart større enn ulempene.

En sentral fordel ved å gi dispensasjon fra plankravet i denne saken er at tiltaket er i tråd med det regulerte formålet i reguleringsplanforslaget 01202403 Flomsikring Nesflata, som var til førstegangs politisk behandling våren 2025. Det er med høy sannsynlighet at Øynan 4 vil være regulert til boligformål i den kommende reguleringsplanen. Kommunedelplan Nesbyen punkt 2.6.5 fastslår at tiltak ikke kan gjennomføres før tiltakets formål fremgår av godkjent reguleringsplan. Tiltaket er slik sett i samsvar med både gjeldende og forventet fremtidig arealbruk.

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 med både Kommunedelplan Nesbyen og reguleringsplanforslaget Flomsikring Nesflata. 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. Som fremhevet i Ot.prp.nr. 32 (2007–2008) punkt 5.7.2.3 er dispensasjonsinstituttet nettopp etablert for å sikre fleksibilitet og unngå urimelige utslag av regelverket:

*«Den praktiske bruken av dispensasjonsreglene viser etter bygningslovutvalgets oppfatning at det er behov for å kunne fravike plan- og bygningslovens regelverk i enkeltsaker for å få gode og hensiktsmessige løsninger. Selv om slik avvikende*

*løsninger går ut over reglens forutberegnelighet, tilsier hensynet til en fleksibel og effektiv byggesaksbehandling at dispensasjonsinstuttet opprettholdes.»*

Forarbeidene åpner også for at sosialmedisinske og personlige hensyn kan tillegges vekt i spesielle tilfeller. Det har nå gått mer enn to år siden flommen, og behovet for å kunne ta boligen i bruk igjen er presserende. Selv om slike hensyn normalt ikke er avgjørende alene, åpner forarbeidene for at de kan tillegges vekt når situasjonen tilsier det – slik tilfellet gjør her.

En generell ulempe ved å gi dispensasjoner er at tiltaket ikke gjennomgår den samme brede og demokratiske prosessen som en reguleringsplan innebærer. Reguleringsplaner sikrer medvirkning og helhetlig vurdering av risiko og arealbruk. Vi kan imidlertid ikke se at det skulle være behov for en bred demokratisk prosess med medvirkning og helhetlig vurdering av risiko og arealbruk for å kunne ta stilling til innvendige arbeider i en eksisterende bolig beliggende i et område som er avsatt til boligformål. Reguleringsplaner er primært ment for større utbyggingsprosjekter der det er behov for å se og vurdere større områder og flere eiendommer i sammenheng.

Å kreve reguleringsplan for et så lite tiltak vil derfor verken være forholdsmessig eller god samfunnsøkonomi. Tiltaket endrer ikke risikobildet, og det ligger langt under det nivået plankravet tar sikte på å regulere.

Samlet sett blir hensikten bak reguleringsplanbestemmelsen innenfor flomsonen ikke vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon innvilges. Tiltaket er begrenset i omfang, risikoen er uendret, og formålet med plankravet ivaretas. Fordelene ved å gi dispensasjon vurderes klart å overstige ulempene.

**På denne bakgrunn anses begge vilkårene i pbl. § 19-2 som oppfylt, og kommunen har dermed hjemmel til å gi dispensasjon dersom det anses nødvendig.**

Drammen, 30.11.2025

Med vennlig hilsen

**Torunn V. Olsen**

Arkitekt | Juskonsulent Plan- og bygningsrett

Mobil +47 934 95 177 | [torunn@inspect.no](mailto:torunn@inspect.no)

Kniveveien 29 | 3036 Drammen | [www.inspect.no](http://www.inspect.no)