



Nesbyen kommune

Arkivreferanse: 2023/1371-3

Saksbehandler: Svein Magne Bråten Juvhaugen

Saksfremlegg

Utvidet bygge- og deleforbud for eiendommer rammet av ekstremværet Hans

Saksnr:	Utvalg	Møtedato
	Kommunestyret	

Saksdokument:

Vedlegg

1 Vedlegg 1 Kart berørte eiendommer

Saksopplysninger:

Etter ekstremværet «Hans» ble det 19.09.2023 sendt ut forhåndsvarsel om et mulig utvidet bygge- og deleforbud for deler av Nesbyen sentrum. Bakgrunnen for forhåndsvarselet var fare for gjentakelse av flom, samt dialog med NVE som vurderte flomsikring av sentrum i form av en flomvoll mot Hallingdalselva.

I brev av 08.11.2023 ble forhåndsvarselet trukket for en rekke eiendommer. Forhåndsvarselet er fortsatt gjeldende for ca. 50 eiendommer øst for Markvegen og 5 eiendommer i Steinmogutu.

Det er også sendt ut tilsvarende forhåndsvarsel til Bromma Eiendom AS på Bromma i brev av 02.10.2023. Dette varselet er fortsatt gjeldende.

Skal kommunen kunne sikre befolkningen på Nesflata mot en ny storflom, mener NVE at løsningen er å etablere en flomvoll. Så lenge kommunen jobber med denne problemstillingen, må også kommunen gjøre de berørte innbyggerne kjent med dette. Et verktøy kommunen har i verktøykassa si er da å vurdere et bygge- og deleforbud, og da er kommunen avhengig av å sende ut et forhåndsvarsel slik kommunen gjorde 19.09.2023.

For øvrig har kommunen følgende å forholde seg til:

1. Kommunen skal jobbe systematisk og helhetlig for å redusere risiko for tap av liv eller skade på helse, miljø og materielle verdier, jfr. Forskrift om kommunal beredskapsplikt § 1.

Forskriften skal sikre at kommunen ivaretar befolkningens sikkerhet og trygghet. Kommunen skal jobbe systematisk og helhetlig med samfunnssikkerhetsarbeidet på tvers av sektorer i kommunen, med sikte på å redusere risiko for tap av liv eller skade på helse, miljø og materielle verdier.

2. Nesbyen hadde ikke opplevd en flom på dette nivået siden 1860, men det forventes et betydelig våtere og villere klima, med hyppigere flommer etter styrtregn, jfr. NOU 2018:17 Klimarisiko og norsk økonomi, s. 15.

Klimaet i Norge blir varmere, våtere og villere. Klimaet i Norge har endret seg betydelig det siste århundret og vil fortsette å endre seg fremover, som i verden for øvrig. Norge ser ut til å bli varmere og våtere, og episoder med styrtregn kan bli kraftigere og forekomme oftere. Det kan gjøre at flommønsteret endres, snømønsteret forandres og isbreene krymper.

3. Overordna myndighet (NVE), skriver følgende om klima og flomutsikter på sine hjemmesider:

- *Klimaendringene øker sannsynligheten for ekstremvær og naturfare. Det blir utfordringer knyttet til både for mye og for lite vann. Vi må særlig forberede oss på mer styrtregn og overvann, flere og større regnflommer, høyere havnivå og flere jord- flom- og sørpeskred.*
- *Den beste måten å forebygge skadepotensialet av flom og skred er gjennom kartlegging, god arealplanlegging og sikring i kommunene. Tiltakene prioriteres ut ifra en samfunnsøkonomisk kost-nytte-analyse*

Kommunen vil med andre ord måtte legge til grunn at de som lever i dag vil oppleve en tilsvarende flom igjen. Kommunen har da et ansvar for å ivareta befolkningens sikkerhet og trygghet gjennom å forebygge og sikre.

Overordnet plan:

Kommunedelplan for Nesbyen (planID: 00201201).

Økonomiske konsekvenser:

Saken har store økonomiske konsekvenser for kommunen og ikke minst for kommunens innbyggere. Saken påfører kommunen stor bruk av administrative ressurser. I tillegg leies det inn eksterne ressurser som utgjør en betydelig utgift for kommunen.

Kommunen må også håndtere saken til det beste for innbyggerne, men samtidig slik at kommunen i ettertid ikke får rettet erstatningskrav mot seg.

Vurdering:

Kommunen har rådført seg med juridisk kompetanse, samt hatt flere møter og samarbeid med forsikringsbransjen i forhold til et eventuelt utvidet bygge- og deleforbud. Et utvidet bygge- og deleforbud for deler av Nesbyen sentrum vil måtte hjemles i plan- og bygningsloven (pbl).

Etter pbl § 28-1 første ledd gjelder et krav til sikkerhet mot naturfare (flom) for alle typer tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene i loven, uavhengig av om de er underlagt krav om søknad eller om arbeidene er unntatt fra søknadsplikt og saksbehandling. Etter pbl § 28-1 kan kommunen:

- Vedta permanent bygge- og deleforbud
- Stille særskilte krav til byggegrunn, bebyggelse og uteareal
- Avslå byggesøknad direkte med hjemmel i forbudet

Et permanent forbud etter pbl § 28-1 omfatter:

- Søknadspliktige tiltak etter pbl § 20-1
- Tiltak unntatt søknadsplikt
- Kommunen kan likevel gi tillatelse hvis det gjennomføres tilstrekkelige sikringstiltak mot naturfare

Loven hjemler bl.a. søknadsplikt ved vesentlige reparasjon, jfr. pbl. § 20-1 punkt a,b,f, samt ved hovedombygging, jfr. pbl. § 20-1 punkt n:

Følgende tiltak omfattes av byggesaksbestemmelsene i denne lov:

- a. oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg*
- b. vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av tiltak som nevnt under bokstav a*
- f. oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner*
- n. hovedombygging.*

Hva som er **vesentlig reparasjon** er ikke tydelig definert og må avgjøres etter en tolkning av loven opp mot konkrete forhold. For eksempel vil utskiftning av en avgrenset del av bygningen, være å anse som en søknadspliktig reparasjon. I tilfellet på Nesbyen etter ekstremværet «Hans» er flere boliger så skadet at reparasjonen går ut over normalt/alminnelig vedlikehold. Husene ligger også i et område med stor sannsynlighet for å bli rammet av nye naturskader/flommer. Gjenoppbygging av boligene vil dermed kunne bli søknadspliktige pga. kombinasjonen fare for ny naturskade og bygningsmessig endring/oppgradering.

For å sikre at kommunen får hjemmel for å styre og avslå gjenoppbygging/vesentlige reparasjoner i flomutsatt områder, og for at innbyggerne skal få rettslig avklaring av mulighetene for å utføre slike arbeider på skadete bygninger, foreslås det å nedlegge bygge- og deleforbud etter Pbl. § 28-1, andre ledd.

Boligforsikringen dekker ikke full gjenoppbygging et annet sted med mindre gjenoppbyggingen/reparasjonen er søknadspliktig og søknad ikke innvilges. Dette framgår av naturskadeforsikringsloven § 1, tredje ledd

«Er et brannforsikret bolighus eller fritidshus skadet i en naturulykke, og det ikke gis tillatelse til å reparere eller gjenoppbygge huset på skadestedet på grunn av fare for ny naturskade, skal forsikringsselskapet erstatte tomtens omsetningsverdi før skaden, oppad begrenset til fem dekar. Det skadete huset og eventuelle forsikrede uthus skal dessuten erstattes som om de var totalskadet.»

Jfr. Prop. 36L (2016-2017) Endringer i naturskadeforsikringsloven s. 16 framgår det at

«... bygge- og deleforbud kan forhindre reparasjoner og gjenoppbygginger på steder som er særskilt utsatt for naturskade, ... kan grunn bare bebygges, eller eiendom opprettes eller endres, dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold. ... Det avgjørende bør være om eieren ikke får tillatelse til å reparere eller gjenoppbygge på grunn av fare for ny naturskade.»

Naturskade er skade «som direkte skyldes naturulykke, så som skred, storm, flom, stormflo, jordskjelv eller vulkanutbrudd», jfr. naturskadeerstatningsloven § 4 første ledd.

Den forsikrede må med andre ord levere byggesøknad til kommunen og få avslag på søknaden om gjenoppbygging eller reparasjon på grunn av fare for ny naturskade for at forsikringen skal utløse erstatning for både bygning(er) og tomt. Kommunen legger derfor til grunn at innvendig ny isolering, nytt gulv eller ny oppbygging av bad vil kunne inngå i begrepet vesentlig reparasjon for boligeiendommer som blir rammet av et utvidet bygge- og deleforbud. Forsikringsbransjen stiller seg

i utgangspunktet kritisk til at dette skal gi grunnlag for erstatning for både bygning(er) og tomt. Det må derfor forventes at forsikringsselskapene vil gjøre nøye vurderinger fra sak til sak vedrørende erstatningsutmåling. Kommunen har løftet problemstillingen for advokater som har stor kompetanse på forsikrings-juss, og forventer et svar fra disse i løpet av den neste uka.

Kommunen er avhengig av å tenke helhet og finne løsninger som er til beskyttelse for flere innbyggere enn de som ble rammet denne gangen. NVE har da foreslått en flomvoll som et flomsikringstiltak av Nesbyen sentrum. Denne vil sikre eiendommer som er på oversiden av flomvollen mot nye flommer. Utfordringen ligger i at noen boliger vil bli liggende på feil side av flomvollen, og dermed ikke sikres mot flom.

Ønsker kommunen å oppfylle sine forpliktelser gitt i forskrift om kommunal beredskapsplikt, hjelpe innbyggerne som er hardest rammet av denne flommen, og som også vil bli rammet på samme måte av neste storflom, er kommunen avhengig av å nedlegge et utvidet bygge- og deleforbud jfr. pbl § 28-1. Det aktuelle området å nedlegge et slikt bygge- og deleforbud på, vil da være det området som ikke lar seg sikre med flomvoll.

NVE jobber fortsatt med å avklare nøyaktig plassering av flomvollen. De er avhengig av å gjøre grunnundersøkelser, ytterligere beregninger, forsvarlig prosjektering og samfunnsøkonomisk kost-nytte-analyse. En endelig plassering av flomvoll er derfor ikke klar før om flere måneder.

Ut fra de avklaringer vi har fått fra NVE til nå, er det svært sannsynlig at en framtidig flomvoll ikke vil kunne sikre boligeiendommene Øynan 27 og Rukkedalsvegen 7. En framtidig flomvoll forventes heller ikke å kunne sikre næringseiendommene Rukkedalsvegen 1 og Rukkedalsvegen 9. Kommunedirektøren foreslår derfor i første omgang å nedlegge et utvidet bygge- og deleforbud for disse eiendommene, slik at hvertfall de vil komme videre med sitt forsikringsoppgjør. Vi minner om at det må leveres en byggesøknad for å få vurdert mulighet for fornyet byggetillatelse. Øvrige eiendommer vil inntil videre fortsatt være omfattet av forhåndsvarelet. Kommunedirektøren vil snarlig komme tilbake med en sak vedrørende disse eiendommene.

Kommunedirektørens innstilling:

1. Jfr. pbl. § 28-1 nedlegges bygge- og deleforbud for boligeiendommene Øynan 27 og Rukkedalsvegen 7 pga. stor fare for gjentagende naturskade.
2. Jfr. pbl. § 20-1 medfører det bygge- og deleforbudet krav om søknadsplikt for alle endringer på disse eiendommene. Kommunen vil følge opp søknadsplikten for vesentlige arbeider i samsvar med bygningslovgivningen og veiledning fra kommunal og distriktsdepartementet.
3. Søknader etter pbl. § 20-1 for boligeiendommene nevnt i pkt. 1 unntas saksbehandlingsgebyr for byggesøknad.
4. Jfr. pbl. § 28-1 nedlegges bygge- og deleforbud for næringseiendommene Rukkedalsvegen 1, 9 og Hallingdalsvegen 4220, 4222, 4224, 4226 og 4228 pga. fare for gjentagende naturskade.
5. For øvrige eiendommer hvor det er sendt ut forhåndsvarsel 19.09.2023, og hvor varselet ikke er trukket i brev av 08.11.2023, er forhåndsvarelet fortsatt gjeldende.