Nesbyen kommune

Saksfremlegg

Arkivreferanse: 2023/1371-27

Saksbehandler: Lars Stensbye

Oppfølging etter ekstremværet "Hans" 2023 - mulig oppheving av bygge- og deleforbud

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
98/26	Kommunestyret	12.11.2026

Kommunedirektørens innstilling

Kommunestyret opphever bygge- og deleforbudet vedtatt 30. november 2023, sak 77/2023 punkt 4, for eiendommene gnr. 92 bnr. 58, 78 og 115 på Bromma i Hallingdalsvegen 4220, 4222, 4224, 4226 og 4228.

Opphevelsen begrunnes med at kommunestyret etter en fornyet vurdering ikke finner det nødvendig å opprettholde et særskilt bygge- og deleforbud etter plan- og bygningsloven § 28-1 andre ledd for disse eiendommene.

Opphevelsen innebærer ingen endring i gjeldende krav til sikkerhet mot naturfare. Fremtidige tiltak på eiendommene skal vurderes etter gjeldende plan- og bygningslovgivning.

Tilleggsinnstilling for eiendommene 79/107 og 79/168

Dersom kommunestyret også ønsker å oppheve bygge- og deleforbudet for eiendommene 79/107 og 79/168 fremmes følgende tilleggsalternativ med samme begrunnelse som for næringseiendommene i kommunedirektørens innstilling:

Kommunestyret opphever bygge- og deleforbudet for eiendommene gnr. 79 bnr. 107 og 168 i Rukkedalsvegen 1 og gnr. 79 bnr. 202 i Rukkedalsvegen 9.

Vedlegg

1 Vedlegg 1 - 2026-11-09 - Rukkedalsvegen 1 AS og Bromma Eiendom AS - Anmodning om oppheving av bygge- og deleforbud
2 Vedlegg 2 - 2026-11-09 - Thommessen - Brev til Nesbyen kommune om oppheving av bygge- og deleforbud (ren versjon)
3 Vedlegg 3 - Saksprotokoll Utvidet bygge- og deleforbud for eiendommer rammet av ekstremværet Hans
4 Vedlegg 4 - Vedtak om bygge- og deleforbud
5 Vedlegg 5 - Saksprotokoll fra 18. juni 2026, sak 54-2026

Saksopplysninger

Kommunestyret vedtok 30. november 2023, sak 77/2023, bygge- og deleforbud etter plan- og bygningsloven § 28-1 for flere eiendommer som var rammet av ekstremværet «Hans». Forbudet omfatter blant annet næringseiendommene på Bromma i Hallingdalsvegen og på Qvisten i Rukkedalsvegen som nevnt over. Bakgrunnen var faren for gjentakende naturskade og behovet for å avklare fremtidige flomsikringstiltak.

I brev av 09. november 2026 har Bromma Eiendom AS og Rukkedalsvegen 1 AS, med juridisk bistand fra Advokatfirmaet Thommessen, bedt om at forbudet oppheves for deres eiendommer. Selskapene viser blant annet til at kunnskapsgrunnlaget er oppdatert, at flomsikringsplanene er avklart, og at hensynet til flomsikkerhet kan ivaretas ved behandling av fremtidige tiltak.

Etter anmodning fra Nesbyen Arbeiderparti og Nes Bygdeliste behandlet kommunestyret 18. juni 2026, sak 54/2026, spørsmålet om ny behandling av bygge- og deleforbudet for næringseiendommene på Bromma. Kommunestyret vedtok med 20 mot 1 stemme å ta saken opp til ny behandling, med sikte på full opphevelse av forbudet for disse eiendommene. Vedtaket omfattet ikke Rukkedalsvegen 1 og 9. I anmodningen av 09. november 2026, som omtalt over, ber Rukkedalsvegen 1 AS om at disse eiendommene også vurderes i samme sak.

Overordnet plan

Eiendommene ligger innenfor hensynssone for flomfare (H320) i kommuneplanens arealdel. Kommunestyret vedtok 10. september 2026 reguleringsplanene for flomsikring av Nesflata og Rukkedøla. Gjeldende arealplaner og sikkerhetskrav gjelder uavhengig av det særskilte bygge- og deleforbudet.

Økonomiske og rettslige konsekvenser

Et bygge- og deleforbud begrenser rådigheten over eiendom. Dersom et forbud opprettholdes uten tilstrekkelig rettslig grunnlag, kan det etter omstendighetene oppstå spørsmål om kommunens erstatningsansvar.

En opphevelse kan på sin side reise spørsmål om kommunens ansvar ved fremtidige flomskader. Det er derfor viktig at hensynet til sikkerhet mot naturfare fortsatt ivaretas gjennom gjeldende lov- og planbestemmelser.

Miljøkonsekvenser:

Opphevelsen medfører i seg selv ingen fysiske tiltak eller endringer i flomfaren. Naturfare må vurderes ved eventuelle fremtidige byggetiltak.

Kommunedirektørens vurdering

Etter plan- og bygningsloven § 28-1 andre ledd skal kommunen om *«nødvendig»* nedlegge bygge- og deleforbud for grunn som ikke er tilstrekkelig sikker. Kommunen kan omgjøre forbudsvedtaket til gunst for eierne etter forvaltningsloven § 35 første ledd bokstav a, forutsatt at omgjøringen ikke er til skade for noen som vedtaket retter seg mot eller direkte tilgodeser.

Flomfaren på eiendommene er ikke vesentlig endret siden 2023. Kunnskapsgrunnlaget er imidlertid oppdatert, og de planlagte flomsikringstiltakene er i større grad avklart. De aktuelle næringsbygningene er etter det opplyste ikke i bruk.

Kommunedirektøren vurderer at hensynet til sikkerhet ved fremtidige byggetiltak kan ivaretas gjennom gjeldende arealplan og plan- og bygningslovens alminnelige bestemmelser, herunder § 28-1 første ledd og byggteknisk forskrift (TEK17) § 7-2. Etter en samlet vurdering er det derfor ikke lenger nødvendig å opprettholde det særskilte bygge- og deleforbudet etter § 28-1 andre ledd for eiendommene på Bromma. De samme hovedhensynene gjør seg

gjeldende for Rukkedalsvegen 1 og 9. Kommunestyret kan derfor også beslutte å oppheve forbudet for disse eiendommene.

Opphevelsen innebærer ikke at eiendommene anses tilstrekkelig sikre mot flom, eller at fremtidige byggetiltak er godkjent. Søknadspliktige tiltak må fortsatt vurderes etter gjeldende regelverk. Forbudet etter sak 77/2023 punkt 4 opprettholdes for de øvrige eiendommene som ikke omfattes av et nytt opphevelsesvedtak.