Anmodning om oppheving av bygge- og deleforbud for Rukkedalsvegen 1 og 9 og Bromma

Til: Nesbyen kommune v/ kommunestyret og kommunedirektøren
Fra: Rukkedalsvegen 1 AS (org.nr. 829 082 012) og Bromma Eiendom AS (org.nr. 930 103 179)
Dato: 9. november 2026

Anmodning

Vi ber kommunestyret oppheve bygge- og deleforbudet av 30. november 2023 (sak 77/2023) for våre eiendommer i Rukkedalsvegen 1 og 9 og på Bromma, i samme sak.

Kommunestyret vedtok 18. juni 2026 (sak 54/2026) at forbudet skal behandles på nytt, med mål om full oppheving for eiendommene på Bromma. Rukkedalsvegen 1 og 9 er omfattet av det samme forbudet og står i samme situasjon. Vi ber derfor om at disse eiendommene tas med i samme behandling.

Forbudet var et forsvarlig førstegrep etter «Hans». Nå, mer enn tre år senere, er det ikke lenger nødvendig.

Eiendommene

Eier	Gnr./bnr.	Adresse	Virksomheter
Rukkedalsvegen 1 AS	79/107, 79/168, 79/202	Rukkedalsvegen 1 og 9 (Elveshellen)	YX, 7-Eleven, Coop Extra
Bromma Eiendom AS	92/58, 92/78, 92/115	Hallingdalsvegen 4220, 4222, 4224, 4226 og 4228 (Nor-senteret, Bromma)	Motell Nor-Kro, YX-stasjon, Bromma Hage- og Hyttesenter

Begge er rene næringseiendommer.

Rukkedalsvegen 1 og 9

Forbudet var knyttet til arbeidet med flomsikring. Saksfremlegget fra 2023 begrunnet forbudet med at NVE hadde foreslått en flomvoll for sentrum. Statsforvalteren la i vedtak 25. november 2024 til grunn at kommunen nedla forbudet «mens den arbeider med å få etablert

flomsikringstiltak».

Det spørsmålet er nå avklart. NVE opplyste i oktober 2024 at det blir for kostbart å sikre Rukkedalsvegen 1 og 9. Detaljreguleringsplanen for flomsikring av Nesflata, vedtatt 10. september 2026, holder supermarkedet og bensinstasjonen utenfor. Flomsikringen er planlagt og finansiert. Situasjonen forbudet skulle bygge bro over, er avklart.

At eiendommene ligger utenfor flomvollen, betyr ikke at forbudet må stå. Flomsikkerheten ved hvert enkelt tiltak vurderes etter hensynssone H320 og TEK17 § 7-2, slik som for alle andre eiendommer i sonen.

Forbudet var aldri ment som en endelig båndlegging. Kommunestyret bestemte samtidig at eiendommene skal «friskmeldes» fortløpende (punkt 6 i vedtaket). Et forbud etter § 28-1 andre ledd kan bare opprettholdes så lenge det er «nødvendig».

Likebehandling. Eiendommene omfattes av samme vedtak, er samme type næringseiendom og ligger langs samme elv som eiendommene på Bromma. Det finnes ingen saklig grunn til å oppheve forbudet for den ene og ikke den andre.

Byggene står allerede der. Statsforvalteren har lagt til grunn at forbudet ikke gjelder eksisterende virksomhet. En oppheving gjør det mulig å sette byggene i stand og ta dem i bruk igjen, ved hovedinnfarten til sentrum.

Viktige funksjoner for bygda. Drivstoff, dagligvare og kiosk ved innkjøringen fra Rv7 er tjenester innbyggere, hyttefolk og gjennomreisende er avhengige av.

Kommunens egen stedsutvikling. Kommunen har satt i gang et stedsutviklingsprosjekt for sentrum. Innfarten via Rukkedalsvegen er det første møtet med Nesbyen.

Risikoen gjelder materielle verdier, ikke liv og helse

Vurderingen av om grunnen er «tilstrekkelig sikker» etter § 28-1 er konkret. Det skal legges vekt på hvor sannsynlig det er at skade oppstår, holdt opp mot skadens art og omfang. Det kan skilles mellom personsikkerhet og skade på byggverk, og mellom ulike typer byggverk (Ot.prp. nr. 45 (2007–2008) s. 338 og Rt. 2006 s. 1012).

I Rukkedalsvegen 1 og 9 står ikke liv og helse på spill. Her er det dagligvare, bensinstasjon og kiosk. Ingen bor eller overnatter der. Flom i Hallingdalselva stiger langsomt, og det er god tid til å varsle og evakuere kunder og ansatte før vannet når byggene. Under «Hans» kom ingen

mennesker til skade på eiendommene.

Det som kan skades, er bygninger, inventar og varer. Den risikoen bærer vi som eiere. Etter rettspraksis er det byggherren, ikke kommunen, som har ansvaret for byggegrunnen og nødvendige sikringstiltak (Rt. 2006 s. 1012 avsnitt 47–48). Et generelt forbud beskytter derfor ikke kommunen eller andre mot noen risiko. Det hindrer bare oss i å sette i stand og drive våre egne bygg.

Dette skiller eiendommene fra boliger og fritidsboliger, der folk oppholder seg døgnet rundt og hensynet til personsikkerhet veier tyngre.

Forbudet er ikke lenger nødvendig

Et forbud etter plan- og bygningsloven § 28-1 andre ledd kan bare nedlegges «om nødvendig», og må til enhver tid stå i forhold til faren. Det er ikke lenger tilfellet for våre eiendommer.

Usikkerheten fra høsten 2023 er avklart. Forbudet ble vedtatt kort tid etter «Hans», mens flomfaren var uavklart. NVE har siden oppdatert flomberegningene og flomsonekartet, og kommunestyret vedtok flomsikringsplanene 10. september 2026.

Forsikringshensynet gjelder ikke næringseiendom. Forbudet skulle blant annet gi grunnlag for oppgjør etter naturskadeforsikringsloven § 1. Ordningen med erstatning for tomteverdi gjelder bare bolig- og fritidshus. For våre næringseiendommer har dette hensynet ingen vekt.

Kommunen beholder full styring. Kommuneplanens hensynssone for flom (H320) og kravene i byggteknisk forskrift (TEK17) § 7-2 gjelder uavhengig av forbudet. Nye tiltak vil uansett bli vurdert opp mot disse reglene.

Andre kommuner har gjort det samme. Sel kommune, som også ble rammet av «Hans», opphevet deler av sine forbud etter § 28-1 i 2024 og 2025, etter hvert som NVEs faresoneutredninger forelå.

Kommunen har adgang til å oppheve forbudet etter forvaltningsloven § 35 første ledd bokstav a, siden endringen bare er til gunst for eierne som vedtaket retter seg mot. Se vedlagte juridiske vurdering fra Advokatfirmaet Thommessen.

Konsekvenser for virksomhetene og bygda

Eiendommene gir om lag 40 arbeidsplasser i kommunen, rundt 20 på hver. For en kommune på Nesbyens størrelse er det betydelig.

Arbeidsplasser. Hver arbeidsplass som går tapt, er en familie som kanskje flytter, et barn mindre i skolen og mindre skatteinngang for kommunen.

Et stoppested med lang historie. Elveshellen i Rukkedalsvegen, for mange bare «Qvisten», har vært bensinstasjon og veiservice ved innfarten til sentrum siden slutten av 1960-tallet, opprinnelig som Gulfsenteret. Stedet ble bygget opp av familien Nasselquist gjennom flere tiår, med kro fra 1984 og dagligvare fra 2003. Her stopper bygdefolk på vei til og fra jobb, hyttefolk på vei til fjellet og gjennomreisende på Rv7.

Innbyggerne vil ha det tilbake. Vi får fortsatt jevnlig spørsmål fra innbyggere om når stedene åpner igjen. I lang tid kom spørsmålet nesten daglig i våre virksomheter i Nesbyen, og det kommer fortsatt ukentlig eller månedlig.

Innfarten til sentrum. Elveshellen ligger ved hovedinnkjøringen til Nesbyen og er det første besøkende ser av bygda. I dag møtes de av stengte bygg.

Investeringer står stille. Så lenge forbudet gjelder, er det vanskelig å investere i, oppgradere eller finansiere eiendommene på normale vilkår.

Oppsummering

Forbudet var et forsvarlig førstegrep etter «Hans», men er ikke lenger nødvendig. For Rukkedalsvegen 1 og 9 er spørsmålet forbudet skulle holde åpent, avklart: eiendommene ligger utenfor flomsikringen. Risikoen gjelder materielle verdier som vi selv bærer, og kommunen beholder full styring gjennom hensynssonen og TEK17. Vi ber derfor om at forbudet oppheves for Rukkedalsvegen 1 og 9 og eiendommene på Bromma i samme sak.

En oppheving gjør det mulig å gi bygda tilbake arbeidsplassene, tilbudet og møteplassene den mistet under «Hans». Vi er klare til å sette i gang så snart forbudet er opphevet.

Vi står gjerne til disposisjon for spørsmål eller møte med administrasjonen eller politisk ledelse.

Med vennlig hilsen

Martin Gaze
for Rukkedalsvegen 1 AS og Bromma Eiendom AS

Vedlegg

Juridisk vurdering fra Advokatfirmaet Thommessen AS, 9. november 2026