



Nesbyen kommune

«MottakerNavn»
«Kontakt»«Adresse»
«Postnr» «Poststed»

Deres ref	Vår ref	Dato
«Ref»	2023/1091-204	22.03.2024

Bygge- og deleforbud Nesbyen sentrum - Referat fra informasjonsmøte 19.03.24

Sted: Gøtt Pøbb

Tid: 19. mars 2024 kl. 17.00

Formålet med møtet

Nesbyen kommune inviterte til møte etter flommen «Hans». Formålet med møtet var å orientere om status for bygge- og deleforbudet, kommunens prioriterte oppgaver frem mot sommeren og milepæler i prosjektet. Til stede på det lukkede møtet var berørte hjemmelshavere, administrativ ledelse og politisk ledelse i kommunen. Det ble avholdt et tilsvarende møte for allmenheten senere samme dag.

Til stede fra administrasjonen:

Bente Rudrud Herdlevær – Kommunedirektør
Anders Halland – Kommunalsjef teknisk
Ellen Christina Xylander Skaug – Juridisk rådgiver

DEL 1: Sammen for Nesbyen

ved kommunedirektør Bente Herdlevær

Nesbyen kommune har gått fra operativ krisehåndtering i august 2023, til nå å arbeide med en langsiktig plan for bygging av "nye" Nesbyen. Det pågår et stort tverrfaglig samarbeid mellom flere offentlige etater. Norges Vassdrags- og Energidirektorat (NVE) er en av aktørene som bistår kommunen med rådgivende informasjon og samarbeid. Kommunen er opptatt av god kommunikasjon og samhandling med innbyggerne.

Kommunen jobber med tre hovedområder:

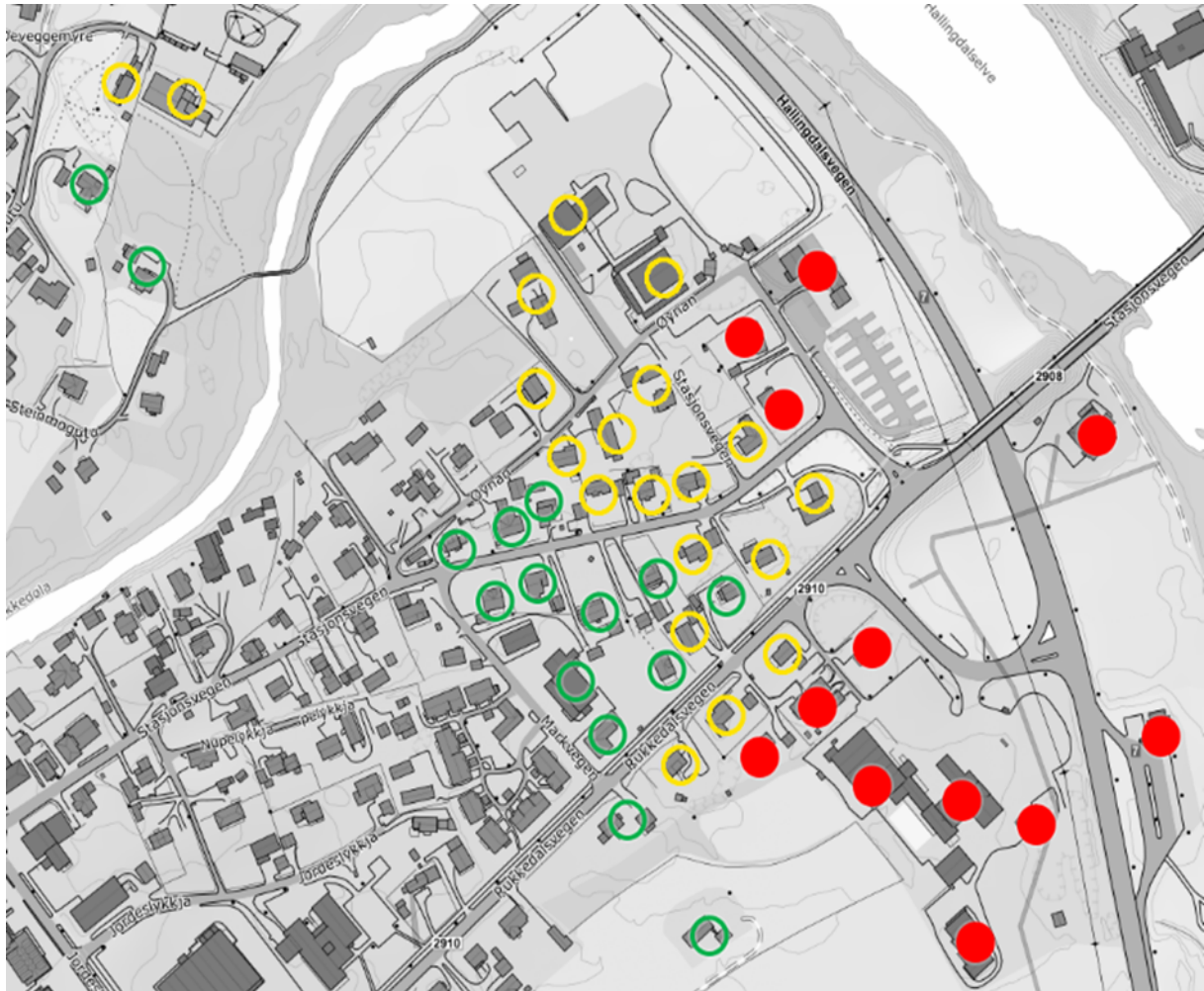
1. Flomsikring av Nesbyen
2. Infrastruktur
3. Lokalmiljø, landskap og natur



DEL 2: Hvor står vi - bygge- og deleforbudet

ved juridisk rådgiver Ellen Christina Xylander Skaug

Bygge- og deleforbudet etter plan- og bygningsloven § 28 -1



Kommunen delte sitt arbeidskart, inntatt her. De berørte eiendommene har grønne, gule og røde sirkler.

"De røde eiendommene"- 12 eiendommer

Røde eiendommer har permanent bygge- og deleforbud etter plan- og bygningsloven § 28-1. Vedtaket gjelder både bolig- og næringseiendommer. Næringseiendommene på Bromma (Norsenteret) er ikke medtatt på kartet, men har også rød farge. For de røde eiendommene har kommunen vurdert at det ikke er lov til å foreta gjenoppbygging eller arbeider, fordi det ikke er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av flom.

Coopen ble i møtet trukket frem som eksempel, da det "prates på bygda" om at denne skal gjenoppbygges. Eiendommen har et permanent bygge- og deleforbud. Det er likevel en mulighet for gjenoppbygging dersom det søkes om byggetillatelse og denne ikke avslås. Terskelen for å få innvilget byggetillatelse når man har et permanent bygge- og deleforbud er høy, hvilket betyr at det skal mye til. Den som søker om gjenoppbygging, må sørge for at man i prosjektet inntar så mange sikringstiltak at kommunen vurderer at det likevel vil bli tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av flom. Kommunen vurderer konkret ut fra byggesøknaden om vilkårene i pbl. §

28-1 er oppfylt for hver enkelt eiendom. For Coopens del, som er et næringsbygg, vil det være andre krav til sikkerhetstiltak enn for en boligeiendom.

Dersom kommunen avslår en byggesøknad, betyr dette at kommunen har vurdert at det foreligger fare for ny naturskade på eiendommen slik at gjenoppretting av eiendommen ikke kan foretas.

"De grønne eiendommene":

15 eiendommer har hatt forhåndsvarsel om permanent bygge- og deleforbud. Fredag 8. mars fikk disse eiendommene brev fra kommunen om at varselet om permanent bygge- og deleforbud trekkes tilbake. Dette betyr at kommunen for alle de grønne, har vurdert hver eiendom til at arbeidene som må gjøres, som følge av flommen, for å kunne bo der, ikke krever byggetillatelse fra kommunen. For de grønne, er det ikke nå aktuelt å vurdere om eiendommen er tilstrekkelig sikret mot fare eller vesentlig ulempe som følge av flom. Dette fordi skadene ikke har vært så store at de har utløst en søknadsplikt for arbeidene som må gjøres. Byggene kan derfor repareres og tas i bruk.

"De gule eiendommene":

20 eiendommer. De gule eiendommene har fortsatt et forhåndsvarsel om at det kan komme et permanent bygge- og deleforbud på eiendommen.

Disse eiendommene står i en meget krevende situasjon, og det er viktig at det blir gjort avklaringer med kommunen og forsikringsselskapene.

Kommunen oppfordrer de som har juridisk bistand eller advokat gjennom en forsikring til å benytte dette.

For å kunne avklare status for egen eiendom kreves det at hjemmelshaverne samhandler med kommunen. Dette for å få avklart følgende:

1. Om arbeidene som må gjøres utløser byggesøknadsplikt hos kommunen
2. Dersom søknadsplikt utløses, må det sendes inn en byggesøknad om gjenoppretting.
Kommunen har i disse tilfellene tre uker på seg til å behandle en byggesøknad

Etter dette vil kommunen, for hver eiendom, konkret avklare om arbeidene utløser søknadsplikt.

Kommunen sendte ut brev 11.mars til alle disse eiendommene om videre gang for avklaringene over. Kommunen er godt i gang med avklaringene.

Den endelige vurderingen av om et tiltak er søknadspliktig ligger hos kommunen, og ikke hos de enkelte forsikringsselskapene.

En byggesøknad vil vurderes opp mot kravene i pbl. § 28-1, altså om det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av flom. Kommunen må avslå byggesøknad dersom det ikke er tilstrekkelig sikkerhet og fare for ny naturskade.

Det ble utover dette, opplyst om at de gule eiendommene kan bli røde, det vil si at det kan fattes et permanent bygge- og deleforbud på disse eiendommene. Kommunen har plikt til å legge ned permanent bygge- og deleforbud der det er nødvendig av hensyn til sikkerhet.

Et avslag på gjenoppbygging vil innebære at hjemmelshaver kan komme i en bedre posisjon til å få rett til relokalisering. Relokalisering betyr rett til erstatning for hus som om det er totalskadd, og for tomtens omsetningsverdi på skadedagen før skade inntraff, samtidig som forsikringstaker må gjenoppføre nytt hus på annet sted. Forsikringen man har er avgjørende. Dersom man har en

forsikring som dekker brann, og mottar et avslag på gjenoppbygging fra kommunen, skal dette normalt utløse rett til relokalisering.

Forsikringsselskapene skal informere om relokalisering. Kommunen bemerket til spørsmål som har kommet at en relokalisering ikke må skje innenfor kommunegrensene.

Valg

Hva må den enkelte ta med inn i egne vurderinger?

Varsel om midlertidig bygge- og deleforbud etter plan- og bygningsloven § 13-1

For de valgene hjemmelshaverne nå skal ta opp mot egne forsikringsselskap, understreker kommunen at vurderingen av byggesøknader om gjenoppbygging gjøres ut fra nåsituasjonen.

På nåværende tidspunkt vet ikke kommunen hvor det vil komme flomsikring. Realiteten er at før noe er vedtatt politisk og også sikret økonomisk, kan kommunen heller ikke med 100 prosent sikkerhet si at det vil bli flomsikring på Nesflata.

Kommunen kan derfor ikke innvilge byggesøknader for gjenoppbygging med grunnlag i kommende flomsikring. Dette fordi det kan komme en ny "Hans" før en flomsikring er på plass.

Huseiere må stille seg spørsmål.

Kan min eiendom komme på «feil» side av en eventuell flomsikring? Eller ligge der flomsikring er tenkt? Ønsker jeg å sitte med en skadet bolig til flomsikringstiltak er avklart?

Kommunen har varslet et midlertidig bygge- og deleforbud etter pbl. § 13-1. Både røde, gule og grønne eiendommer har dette varslet. Varselet har sammenheng med eventuelle flomsikringstiltak, ettersom slike tiltak vil innebære at det må utarbeides en ny detaljregulering. Et vedtak om midlertidig forbud innebærer et forbud mot oppretting og endring av eiendom og tiltak etter plan- og bygningsloven, som kan vanskeliggjøre planarbeidet.

Varslet etter pbl. § 13-1 følger opp Kommunedelplan for Nesbyen, vedtatt i 2015, hvor det allerede ligger en sperre for tiltak på alle eiendommer som ligger i det som da var 200-års flomsone i Nesbyen kommune. Det blir i dag presentert et nytt flomsonekart for 200-årsflom. Det må derfor kunne forventes vedtakelse av en oppdatert kommunedelplan.

Videre informerte kommunen om at det har verset spørsmål om hvorfor noen eiendommer er gule, mens naboeiendommen er grønn. Kommunen har vurdert dette ut fra de skader som har oppstått under flommen, hvor høyt vannet sto i etasje for varig opphold, som igjen har sammenheng med boligens utforming, plassering og den veien flommen selv valgte å ta. Dette medfører at naboer kan berøres ulikt.

DEL 3: Prosjekter og fremdrift

ved kommunalsjef teknisk Anders Halland

Nesbyen kommune jobber med følgende:

- Utlasting av masser i Rukkedøla
- Erosjonsikring Rukkedøla
- Bygge- og deleforbud
- VA- flomskader i Rukkedalen

- Flomsikringstiltak, Rv-7, NVE/Statens Vegvesen
- Kommunale bygg/forsikringsoppgjør
- Opprydding i Hallingdalselva
- Klimatilpasningsprosjekt
- Opprydding etter Hans

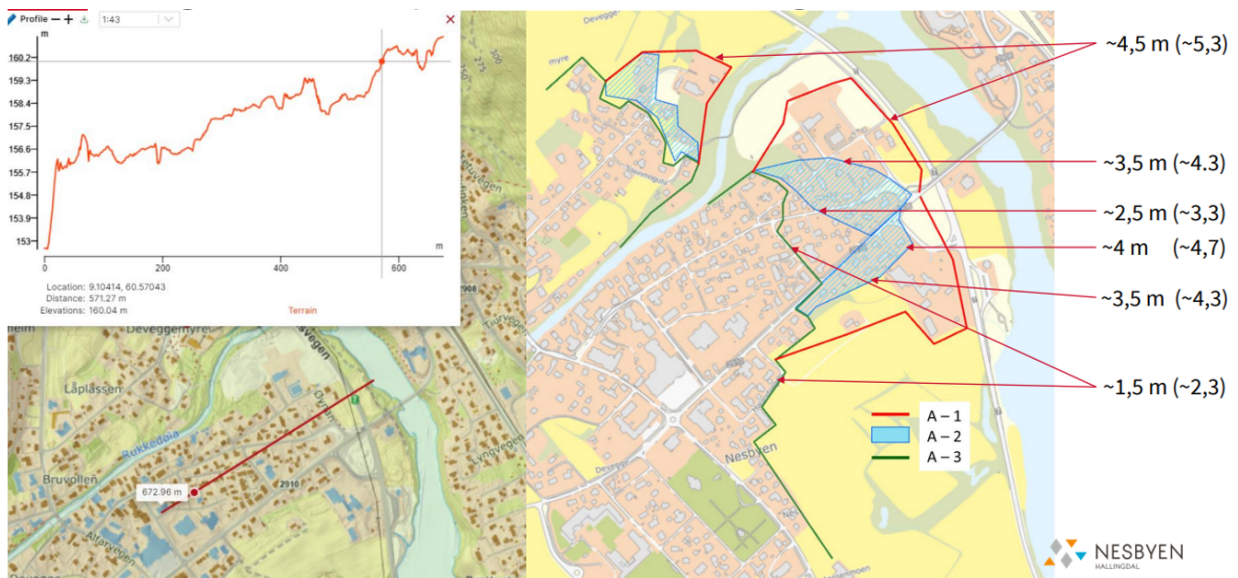
NVE kartlegger hvilke muligheter som finnes for Nesbyen. NVEs rolle er å være et rådgivende organ for kommunen. Kommunen tar valgene. NVE har foretatt grunnundersøkelser og vurderer seks ulike tiltak:

- Utblokking ved Bergheim
- Utredning av en stor demning på Myking for å holde igjen mer vann
- Utgraving i Hallingdalselva, herunder å senke elva på gitte punkter for å få plass til mer vann
- Videre arbeid med Rukkedøla
- Flomverk
- Å ikke utføre noen tiltak

Flomsikring med voll:

NVE har skissert tre alternativer for flomvoll:

1. Grønn trase: Dette alternativet blir kalt en minimalsikring. Her blir flomsikringen 1,5 – 2 meter høy på store deler av strekningen. Vollen vil bli mindre synlig enn ved valg av rød trase.
2. Blå trase: NVE peker ut dette alternativet som mest aktuelt. Her vil sikringen ligge mellom Markvegen og Øynan.
3. Rød trase: Den røde traseen vil innebære en totalsikring av hele Nesbyen. Sikringen vil bli 4 – 5 meter høy. Da må det også lages et pumpesystem på innsiden som kan frakte vann ut igjen i Hallingdalselva. Dette er et kostbart alternativ.



NVE har engasjert konsulent for å jobbe med de ulike tiltakene som vil anbefale tiltak. Anbefalingene vil legges frem i september 2024. Dersom det blir voll/flomverk, vil man i september ha en endelig plassering av dette. Deretter er det opp til kommunen og de folkevalgte å vedta følgende:

- Avgrensning av reguleringsplan
- Om kommunen skal gå videre med anbefalingen fra NVE

Statens Vegvesen vurderer følgende tiltak:

- Heving av Rv. 7
- Omkjøringsveg til Rv.7
- Ny trase med nytt kryss

Fremdriftsplan:

1. april 2024: NVE knytter konsulent til seg for vurdering av flomsikring.

1. mai 2024: Kommunen varsler oppstart av reguleringsplan.

13. september 2024: Mulighetsstudie for flomsikring presenteres: Konsulentmiljøet/NVE kommer med anbefaling om videre tiltak.

28. april 2025: Prosjektering er ferdig, og søknadsprosess om bygging blir levert.

1. september 2025: Godkjenning av reguleringsplan, jobbene blir lagt ut på anbud.

Hva skal kommunen bidra med?

Innbyggerinvolvering

Innbyggerinvolvering er viktig for kommunen. Dette vil gjøres på ulike måter, blant annet ved at innbyggere som blir varslet om planarbeid kan komme med innspill til reguleringsplan.

Legge til rette for sentrumsutvikling

Dette presenteres for politisk nivå gjennom gode planstrategier.

God informasjon

Det vil bli etablert en infoside på kommunens nettside og en infoplass på biblioteket.

Tenke nytt i en vanskelig tid

Kommunen ønsker å bruke de ressursene som er mulig til å tenke klimasmartsentrum og utforme varige gode tiltak.

Sørge for at alle vet kommunens sak

Politikere og administrasjonen må representere kommunen slik at Nesbyen

Det ble åpnet for spørsmål og innspill.

Det ble stilt spørsmål om status på Bromma. Kommunen informerte om at Bromma, herunder Nor-senteret/Nor-Kro har fått vedtak om permanent bygge- og deleforbud.

Hva gjøres med Rv.7? Kommunen har hatt flere gode møter med Statens Vegvesen.

Det ble stilt spørsmål fra «gul eiendom» om ekspropriasjon og vurderinger som hjemmelshaver må ta dersom boligen gjenoppbygges før flomsikringstiltakene er på plass.

Kommunen kan ikke godkjenne søknadspliktige tiltak på eiendommer hvor det ikke er tilstrekkelig sikkerhet. Dette blir derfor aktuelt der eier har prosjektert tilstrekkelige sikringstiltak og får godkjent gjenoppbygning eller ikke har søknadspliktige tiltak. Eiendommen kan få vedtak om bygge- og

deleforbud etter pbl. § 13-1 der eiendommen er i område for en eventuell reguleringsplan for flomsikring.

Det ble bemerket at de berørte kommer i skvis mellom kommunen og forsikringsselskapene. Kommunen opplyste at den vil fortsette drøftelser med naturskadepoolen.

Det ble stilt spørsmål om grunnvannet. Kommunen opplyste at NVE jobber med et beslutningsgrunnlag her.

Det ble også stilt spørsmål fra «grønn eiendom» hvordan denne skal forholde seg i forhold til å reparere med tanke på nytt flomsone-kart dersom det ikke kommer flomsikring. Kommunen bekreftet at også de «grønne eiendommene» vil kunne berøres ved fremtidige flommer dersom Nesflata ikke flomsikres.

Administrasjonen takket deretter for møtet og alle innspill.

Ved ytterligere spørsmål kan teknisk enhet kontaktes.

Kommunen er til stede for de som er berørte.

Med hilsen

Referent

Ingrid Pauline Næsse
Rådgiver

Elektronisk godkjent uten signatur