



DET KONGELIGE KOMMUNAL-
OG MODERNISERINGSDEPARTEMENT

Ørsta kommune
Dalevegen 6
6153 ØRSTA

Dykkar ref
2015/1132

Vår ref
15/3058-7

Dato
06.10.2015

Fråsegn om plan- og bygningslova § 28 -1 fyrste ledd - Søknad om frådelling til bustad i fareområde

Departementet syner til brev av 26. juni 2015 frå Ørsta kommune. Kommunen har oppmoda om ei prinsipiell vurdering av problemstillingar knytt til plan- og bygningslova (pbl.) § 28-1.

Brevet har si bakgrunn i handsaminga av to søknader om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel (LNF) for frådelling av tomt omkring eksisterande bustad som ligg i eit skredfarleg område.

Slik vi forstår det, er kommunen og Fylkesmannen i Møre og Romsdal samde om at pbl. § 28-1 fyrste ledd gjeld både på tidspunktet for bygging og frådelling. Kommunen har lagt til grunn at ved frådelling må det dokumenterast at tryggleiken er tilstrekkeleg i høve det føremål det vert frådelt til. Det syns derimot å vere usemje mellom kommunen og Fylkesmannen om pbl. § 28-1 fyrste ledd gjeld ved frådelling av tomt omkring eksisterande bustad. Kommunen meiner at ein ikkje legg til rette for ny utbygging ut over det som allereie vil gjelde for bygget som står der. Etter deira oppfatning stadfestar såleis løyve til frådelling berre eksisterande situasjon.

Presisering av problemstillinga i saka

Slik vi forstår kommunen er det i fyrste rekkje spørsmålet om pbl. § 28-1 fyrste ledd gjeld ved frådelling av tomt omkring eksisterande bustad som ligg i eit skredfarleg område, kommunen ynskjer svar på.

Postadresse
Postboks 8112 Dep
NO-0032 Oslo
postmottak@kmd.dep.no

Kontoradresse
Akersg. 59
<http://www.kmd.dep.no/>

Telefon*
22 24 90 90
Org no.
972 417 858

Bolig- og
byggningsavdelingen

Saksbehandler
Else-Karin Øvernes
22249090

Vi vil óg kommentere øvrige merknader frå kommunen, medrekna om pbl. § 28-1 kan ha tilbakeverkande kraft ved frådeling, sjå punkt 2.6, og i kva grad omsynet til verditap er relevant å leggje vekt på, sjå punkt 3.2.

DEPARTEMENTET SI VURDERING

Departementet gjer kort merksam på at omgrepet "frådeling" er erstatta med "oppretting og endring av eigedom", sjå til dømes pbl. §§ 1-6 fyrste ledd, 20-1 fyrste ledd bokstav m, 26-1 og 28-1 fyrste ledd. Årsaka til dette er endringar i lov om eigedomsregistrering. Endringa inneber likevel ikkje noko realitetsendring. Vi vil difor nytte omgrepet frådeling i svaret vårt.

1. FRÅDELING ER AVHENGIG AV LØYVE OG MÅ IKKJE VERE I STRID MED LOV, FORSKRIFT ELLER PLAN

Frådeling eller endring av eigedom er avhengig av søknad og løyve etter pbl. § 20-2 jf. § 20-1 fyrste ledd bokstav m. Føremålet med å krevje søknad er mellom anna å gje kommunen høve til å kontrollere at deling ikkje kjem i strid med plan- og bygningslova eller føresegn som er gitt i medhald av lova (forskrift og plan), jf. pbl. § 26-1. Kommunen får óg høve til å sjå til at det ikkje blir oppretta tomter som ikkje er eigna for å byggjast på som følgje av storleik, form eller plassering.

Det er fleire materielle krav som vil gjelde ved frådeling, til dømes:

- § 27-2 om bortleing av avløpsvatn,
- § 27-4 krav om sikra lovleg atkomst til veg som er open for alminneleg ferdsel,
- § 29-4 om høgde til bygning og avstand til nabogrense,
- § 28-1 fyrste ledd som krev at det er tilstrekkeleg tryggleik mot fare eller vesentleg ulempe som følgje av natur- eller miljøtilhøve og
- § 28-7 andre ledd om krav til uteareal.

Avslag på søknad om frådeling kan altså berre bli gjeve om eit løyve vil føre til at det oppstår tilhøve som er i strid mot plan- og bygningslova, forskrift eller plan, jf. pbl. 26-1. Løyve til frådeling vil då vere avhengig av dispensasjon.

2. NÆRARE OM TILHØVE TIL PLAN

2.1 Kort om status for området

Dei to tomtene det er søkt om frådeling for ligg i eit område som i kommuneplanen er avsatt til LNF. Kommunen har eit faresonekart frå 1989 som syner at store deler av Ørsta kommune er vurdert som potensielt skredfarleg. Kommunen har opplyst at dei ikkje har oversikt over kor mange bygningar som ligg i potensielt skredfarleg område. Som del av nasjonal skredfarekartlegging i Ørsta, som nyleg er avslutta, er detaljerte faresoner fastsett for fire område. I desse områda seier kommunen at det ligg om lag 300 bustadhus innanfor tryggingssklasse 2. Dette betyr at for nye bygg (til dømes einestad, fritidsbustad, driftsbygg) skal største nominelle årlege sjanse for skred vere mindre enn 1/1000, altså mindre enn eit skred i løpet av tusen år.

2.2 Kommunene har eit særskilt ansvar for å ta omsyn til tryggleik mot naturskade i arealplanlegginga

Kommunene har ansvar for å ta omsyn til tryggleik mot naturskade i arealplanlegging og ved handsaminga av byggjesaker. Departementet vil understreke at det er viktig å vere føre-var når det gjeld å forebyggje mot flaum eller skred. Der tidlegare godkjent plan har opna for bygging i fareområde, bør kommunen ta planen opp til revisjon. Kommunen kan omregulere eller gje planføresegner for å minske faren.

2.3 Frådeling og bruksendring i strid med plan krev dispensasjon

Slik vi forstår det, er det søkt om dispensasjon fra føremål "LNF" til føremål "bustad". Løyve til frådeling av tomt med eksisterande bygningar i LNF-område er som utgangspunkt betinga av at både tomte og bygningen er meint brukt til drift som ligg innanfor LNF-omgrepet. Å frådele tomt til annan bruk, til dømes bustad eller fritidsbustad, vil stride mot LNF-føremålet. Det vil då vere naudsynt å søke dispensasjon frå planføremålet, jf. pbl. 19-2, eventuelt må kommunen endre planføremålet.

Det er uklart for departementet om bustaden som står på tomte det er søkt om frådeling for, i si tid blei søkt om og ført opp som våningshus/kårbustad eller som vanleg bustad. Frådeling av våningshus/kårbustad, vil kunne opne for fritt salg og at bustaden blir nytta av andre enn dei som driv garden. Vi gjer kommunen merksam på at endring av bruken til bustad for andre enn dei som driv garden, vil vere ei bruksendring i strid med plan. Slik endring vil krevje både søknad om bruksendring og dispensasjon frå plan, sjå til dømes side 74 i T-1491 Kommuneplanens arealdel:

"Fradeling av bygninger i landbruket

Fradeling av bygninger og formål som ledd i landbruk er i samsvar med planen. Slike fradelinger kan likevel gå inn under jordloven § 12. Fradeling av byggetomter til annet formål enn landbruk vil være i strid med planen. Også deling av bebygde tomter er i strid med LNF(R)-formålet i arealdelen når delingen forutsetter eller fremstår som ledd i bruksendring til annet formål. For eksempel vil fradeling av tomt med eksisterende landbruksbebyggelse, for eksempel kårbolig, seterhus og lignende til annen bruk, være i strid med LNF(R)-formålet." (vår understreking)

Vi har lagt ved ei nyare fråsegn som gjeld dispensasjon for frådeling og bygging i LNF-område til orientering.

2.4 Plan- og bygningslova § 28-1 fyrste ledd famnar vidt

Plan- og bygningslova § 28-1 fyrste ledd lyd:

"Grunn kan bare bebygges, eller eiendom opprettes eller endres, dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold. Det samme gjelder for grunn som utsettes for fare eller vesentlig ulempe som følge av tiltak."

Plan- og bygningslova § 28-1 er nærare presisert i byggtknisk forskrift (TEK10) kapittel 7.

Hovudføremålet med § 28-1 er å sikre mot tap av liv/skade på menneske, men skal óg hindre større materielle tap. Plan- og bygningslova § 28-1 gjeld generelt og famnar vidt:

- *Den gjeld alle typer tiltak – óg dei som er unntatt krav om søknad*

Kravet til tryggleik gjeld uavhengig av om tiltaket er søknadspliktig eller unntatt frå krav om søknad. Omgrepet "bebygges" som blir nytta i pbl. § 28-1 fyrste ledd gjeld eitkvart tiltak etter plan- og bygningslova, til dømes tilbygg, påbygg, garasje, driftsbygningar, kaianlegg med meir, sjå punkt 4.2 i rundskriv T-5/97 Fareområder.

Frådeling av eigedom er særskild nemnt i pbl. § 28-1 fyrste ledd.

Alle tiltak må uavhengig av storleik og sakstype vere i samsvar med krav i plan- og bygningslova, medrekna kravet til tilstrekkeleg trygg byggjegrund.

- *Den gjeld for tiltak på bygg i etablerte byggjeområde*

Plan- og bygningslova § 28-1 fyrste ledd gjeld óg for søknadspliktige tiltak på eksisterande bygg, til dømes tilbygg, påbygg, vesentleg reparasjon/hovudombygging og bruksendring¹, jf. pbl. § 31-2 jf. § 20-2.

Departementet gjer merksam på at hovudombygging er vurdert på lik linje som nyoppføring av bygg. Bruksendring av til dømes naust til fritidsbustad likeså. Kommunen kan på visse vilkår fråvike tekniske krav, jf. pbl. § 31-2 fjerde ledd.

- *Den gjeld uavhengig av om området er regulert eller uregulert*

Plan- og bygningslova § 28-1 fyrste ledd gjeld uavhengig av om området er regulert eller uregulert, og uavhengig av om tomta er bygd ut eller ikkje. Ligg det føre ny kunnskap om fare for skred eller flaum, el.l., kan ikkje tiltakshavar gjere planen gjeldande som grunnlag for å utføre tiltak i strid med pbl. § 28-1.

2.5 Kommunen si plikt til å vurdere pbl. § 28-1 fyrste ledd slår inn når dei får inn søknad om tiltak

Når kommunen får ein søknad om tiltak har dei plikt til å vurdere pbl. § 28-1 fyrste ledd. Det går klart fram av pbl. § 28-1 fyrste ledd at dette óg gjeld ved søknad om frådeling. Dersom kommunen har konkret kunnskap om fare eller ulempe som er omfatta av § 28-1 fyrste ledd, skal dei krevje sikringstiltak, eller avslå søknad om løyve viss sikring ikkje er mogleg.

Det er tiltakshavar som har ansvar for å dokumentere at det likevel ikkje ligg føre fare, eller at det er mogleg å motverke faren gjennom sikringstiltak, jf. SAK10 § 5-4 nr. 1 og nr. 3 bokstav g jf. pbl. § 21-2 fyrste ledd.

Det er naudsynt for kommunen å få inn denne dokumentasjonen ved einkvar søknad om løyve, jf. pbl. §§ 21-2 fyrste ledd og 21-4 fyrste ledd. Vi syner til kommunen si plikt til å sørgje for at ein sak er så godt opplyst som mogleg, jf. forvaltningslova § 17. Det er ikkje heimel til å sjå bort frå eller dispensere frå kravet til dokumentasjon. Får ikkje kommunen denne dokumentasjonen, kan dei heller ikkje handsame søknaden eller gje løyve. Departementet syner til sak 05/2730² som gjaldt klage på oppheving av løyve til frådeling av bustadtomt:

¹ Sjå til dømes punkt 4.2 i rundskriv T-5/97

² Tilgjengeleg på www.rettsdata.no

"En tillatelse til fradeling på vilkår av at det foreligger uttalelse fra geoteknisk sakkyndig før oppmåling kan finne sted, innebærer ikke en avklaring av de sikkerhetshensyn som bestemmelsen skal ivareta. Når det, som i dette tilfellet, er grunn til å tro at et område er utsatt for naturbetinget fare, må kommunen etter departementets mening påse at det er innhentet fagkyndige uttalelser om faren før fradeling av en boligtomt tillates.

Det er viktige sikkerhetshensyn som ligger bak forutsetningene for deling etter § 68, og som ikke er oppfylt i dette tilfellet. Det følger av kommunens vedtak at det er gitt delingstillatelse i et område hvor det er fare for at det ikke er tilstrekkelig stabilitet i forhold til rasfarlig grunn. Departementet mener at de materielle krav som stilles i § 68 ikke er oppfylt i dette tilfellet, og at vedtaket på denne bakgrunn må anses ugyldig." (vår understreking)

2.6 Plan- og bygningslova § 28-1 er ikkje til hinder for framleis bruk som er lovleg

Slik vi les kommunen sitt brev, kan det sjå ut som om kommunen trur at byggteknisk forskrift får tilbakeverkande kraft ved søknad om fradeling av tomt omkring eit eksisterande, lovleg bygg.

Departementet vil understreke at plan- og bygningslova ikkje er til hinder for at lovleg bruk held fram. Dette gjeld sjølv for bygg eller verksemd som ligg i eit skredfarleg område³. Kommunen har såleis ikkje heimel i plan- og bygningslova til å krevje at bygg ikkje lenger kan bli nytta til sitt føremål eller at det må bli fjerna. Utan at det ligg føre søknad om tiltak, kan heller ikkje kommunen krevje at eigar av ein eksisterande bustad må setje i verk sikringstiltak.

Heller ikkje eigar har krav på at kommunen set i verk tiltak for å sikre eksisterande bygg, sjå LE-2011-190892:

"Når det konstateres rasfare etter at en eiendom er bebygd, vil det være grunneiers ansvar å iverksette og bekoste nødvendige sikringstiltak. Kommunen har ikke noe ansvar etter naturskadeloven for å gjennomføre slike tiltak. Naturskadeloven er ingen rettighetslov i den forstand at den gir rettssubjekter rettskrav på kontantytelser eller tilskudd til sikringstiltak fra kommunen. Dersom kommunen velger å gjennomføre sikringstiltak, kan kommunen etter naturskadeloven § 24 kreve refundert fra berørte grunneiere den verdiøkning tiltaket har tilført deres eiendommer. Kommunen kan også nedlegge bruksforbud inntil grunneier har gjennomført nødvendige sikringstiltak." (vår understreking)

Har kommunen fått ny kunnskap om at det ligg føre fare for skred eller flaum i eit område, kan det derimot vere at kommunen må vurdere om det er naudsynt med byggje- og deleforbod, jf. pbl. § 28-1 annet ledd. Dette er noko kommunen kan gjere uavhengig av om dei har motteke søknad om løyve.

For å summere opp:

Utan at det ligg føre søknad om tiltak er det ikkje heimel i plan- og bygningslova til å stille nye og strengare krav til eksisterande bustad. Plan- og bygningslova § 28-1 fyrste ledd gjeld

³ Sjå til dømes Rt-2015-257 avsnitt 31

derimot ved nye tiltak, mellom anna frådeling, som er tilfellet i denne saka. Departementet vil understreke at det berre er i høve til sjølve søknaden om frådeling at kommunen må vurdere pbl. § 28-1 fyrste ledd jf. pbl. § 26-1.

Er det i tillegg naudsynt med bruksendring av bustaden som står på tomta, til dømes frå kårbustad til vanleg bustad, vil pbl. § 28-1 fyrste ledd gjelde, jf. pbl. § 31-2. Vi syner til rundskriv T-5/97 punkt 4.2:

"Ved bruksendring vil tiltaket måtte vurderes i forhold til § 68 og TEK § 7-3. Skal f.eks. et lagerbygg ominnredes som produksjonshall, må bygningsmyndigheten vurdere om den nye bruken kan tillates, sett hen til at man vil få en mer permanent tilstedeværelse av mennesker i bygningen. Dersom kravene ikke kan oppfylles må søknaden avslås."

3. ER DET MOGLEG Å TOLKE PLAN- OG BYGNINGSLOVA § 28-1 FYRSTE LEDD SLIK AT DET GJELD EIT UNNTAK FOR FRÅDELING AV TOMT MED EKSISTERENDA BYGGVERK?

3.1 Kan kommunen uavhengig av pbl. § 28-1 fyrste ledd gje løyve til frådeling av tomt omkring bestående bustad?

Vi forstår kommunen slik at dei meiner at pbl. § 28-1 fyrste ledd ikkje er til hinder for frådeling av tomt omkring eksisterande bustad. Kommunen si grunngjeving for dette går fram av side 2 i brevet:

"Når det gjeld frådeling av tomt omkring eksisterande bustadhus, har kommunen lagt til grunn at ein ikkje legg til rette for ny utbygging ut over det som allereie vil gjelde for bygget. Tilbygg o.s.v må tilfredsstillende gjeldande tryggleikskrav anten eigedomen vert frådelt eller ikkje. Frådelinga stadfestar såleis eksisterande situasjon, der bygget må oppfattast som lovleg oppført i samsvar med dei krav som gjaldt på tidspunktet for bygging."

Ved frådeling av tomter som skal byggjast på, legg derimot kommunen til grunn at pbl. § 28-1 fyrste ledd gjeld fullt ut.

3.1.1 Det er ikkje avgjerande ved frådeling om det er aktuelt eller ikkje med ny utbygging

Kommunen meiner at frådeling ikkje legg til rette for ny utbygging. Departementet vil peike på at det avgjerande ved frådeling av tomt er kva arealet er eigna for, sjå Ot. prp. nr. 56 (1984-85) side 53:

"Dersom fradelingen gjelder areal som mest naturlig fremstår som byggetomt, er det dette som må legges til grunn, selv om det på nåværende tidspunkt ikke er aktuelt å bebygge arealet."

Er arealet eigna for tiltak som ikkje er lovleg etter plan, skal kommunen avslå søknaden sjølv om det på tidspunkt for søknad om frådeling ikkje ligg føre planar om tiltak. Alternativt må kommunen gje dispensasjon. Departementet gjer merksam på at omgrepet "bebygges" i pbl. § 28-1 fyrste ledd famner vidare enn det å byggje nye bustader, sjå punkt 3.1 ovanfor. Å føre opp til dømes eit nytt tilbygg er såleis omfatta av omgrepet "bebygges" i pbl. § 28-1 fyrste ledd. Vi syner òg til punkt 2.4 ovanfor.

Uavhengig av dette vil eit argument om at det ikkje skal byggjast på arealet som skal frådelast, ikkje vere avgjerande så lenge frådelinga skjer til eit anna føremål enn det som er lovleg etter planen, jf. pbl. §§ 11-6 andre ledd og 12-4 andre ledd⁴.

3.1.2 Det er ikkje eit generelt unntak etter plan- og bygningslova § 28-1 for frådeling av tomt omkring eksisterande bustad

Etter pbl. § 28-1 fyrste ledd er det ikkje høve til å opprette (frådele) eller endre eigedom i område der det ikkje ligg føre tilstrekkeleg tryggleik mot fare som følgje av natur- eller miljøtilhøve. Tiltakshavar må ved søknad om løyve til frådeling dokumentere at det ikkje ligg føre fare, til dømes gjennom ROS-analyse eller geoteknisk undersøking, eller at faren kan motverkast gjennom sikringstiltak, sjå punkt 2.5 ovanfor.

Som kommunen sjølv har påpeika i brevet så er det ikkje fastsett spesifikke krav til frådeling i TEK10 kapittel 7. Det er då utgangspunktet i pbl. § 28-1 fyrste ledd som gjeld. Etter ordlyden i pbl. § 28-1 fyrste ledd og føremålet med føresegna, er det etter vår vurdering ikkje heimel til å innfortolke at det gjeld eit generelt unntak for frådeling av tomt omkring eksisterande bustad, sjå punkt 3.1.1 ovanfor.

Departementet kan sjå at forståinga av regelverket som vi legg til grunn vil bli oppfatta som streng av kommuner. Vi vil få peike på at pbl. § 28-1 er streng og den er meint å bli håndheva strengt, serleg av omsyn til tryggleik.

3.2 Kva er relevant å leggje vekt på etter pbl. § 28-1 fyrste ledd ?

Kommunen meiner at frådeling fyrst og fremst vil leggje til rette for sal av eigedom, og at eigedomstilhøva er privatrettslege tilhøve som ikkje verkar inn på tryggleiksspørsmålet. Ut frå ei vurdering av tryggleiken, meiner kommunen at det vil vere uvesentleg om dei som bur i eit hus t.d. er knytt til eit gardsbruk, eller er knytt til ein sjølvstendig eigedom. Kommunen meiner såleis at det er urimeleg at det gjennom handsaming av søknader om frådeling skal vere eit mål å hindre elles lovleg sal av slike eigedomar.

3.2.1 Verditap eller fare for at eigedom ikkje kan bli selt, er ikkje relevante moment etter pbl. § 28-1

Noko forenkla forklart er det etter pbl. § 28-1 fyrste ledd to spørsmål kommunen må vurdere i samband med søknad om løyve:

- 1) Ligg det føre fare som er omfatta av pbl. § 28-1 fyrste ledd ? Er svaret ja, så er neste spørsmål
- 2) Er det er mogleg å oppnå tilstrekkeleg tryggleik gjennom sikringstiltak? Er svaret ja, kan kommunen gje løyve med vilkår om at tiltakshavar gjennomfører sikring. Er svaret nei, så følgjer det av pbl. § 28-1 fyrste ledd at kommunen ikkje har adgang til å gje løyve.

Omsynet til mogleg verditap eller fare for at ein eigedom ikkje kan bli selt, er ikkje relevant ved vurderinga av om det ligg føre tilstrekkelig tryggleik mot fare eller vesentleg ulempe etter

⁴ Sjø side 362 i Plan- og bygningsrett (2. utg) av Pedersen, Sandvik m.fl.

pbl. § 28-1 fyrste ledd. Det er derimot eit omsyn som kan vere relevant ved søknad om dispensasjon.

3.2.2 Økonomiske omsyn kan vere relevant ved dispensasjon

Økonomiske omsyn vil kunne inngå som eit av fleire moment i vurderinga av dispensasjon etter pbl. § 19-2. Vi vil likevel få peike på at det ikkje vil vere tilstrekkeleg kun å vurdere omsynet til mogleg sal/ikkje sal eller mogleg verditap for den som har søkt om løyve til frådelling. Løyve til frådelling i eit område som er skredutsatt kan óg få store økonomiske følgjer for eventuell framtidig eigar og for samfunnet elles. Vi vil illustrere dette nærare med eit eksempel:

- Kommunen er kjend med at ligg føre fare for skred/flaum. På tross av dette gjev kommunen løyve til frådelling omkring eksisterande bygg. Det går så eit skred eller kjem ein flaum. Bustaden får skade slik at det vil vere naudsynt med vesentleg reparasjon/hovudombygging. Dette er eit tiltak som vil vere i strid med pbl. § 28-1 fyrste ledd med mindre tiltakshavar kan dokumentere at det ligg føre tilstrekkeleg tryggleik mot fare. Kan ikkje tiltakshavar dokumentere dette eller at det er mogleg å oppnå tilstrekkeleg tryggleik gjennom naudsynte sikringstiltak, er kommunen forplikta til å avslå søknaden, jf. pbl. § 28-1 fyrste ledd. Kommunen må óg vurdere om det er naudsynt å leggje ned byggje- og deleforbod, jf. § 28-1 annet ledd.

Om skaden på bustaden er over 60 % vil eigar etter naturskadeforsikringslova kunne få dekkja kostnadene for å byggje opp bustaden sin ein annan stad. Eigar får derimot ikkje dekkja kostnadene for ny tomt. Eigar står då att med eit relativt betydeleg økonomisk tap. Vi berre nemner at i RG-2006-107 blei ein kommune gitt skadebotansvar for løyve til frådelling i eit skredutsatt område.

3.2.3 Departementet kan ikkje tilrå dispensasjon frå plan- og bygningslova § 28-1

Det er mogleg for kommunen å gje dispensasjon frå pbl. § 28-1 og TEK10 § 7-3, jf. § 19-2. Departementet vil ikkje tilrå dispensasjon. Etter vår vurdering er det svært tvilsamt om det vil vere fagleg forsvarleg å dispensere frå krava i og med at dette vil kunne auke faren for tap av/skade på menneskeliv eller skade på eigedom. Omsynet til sal og mogleg verditap vil i høve til tryggleik vere av underordna betydning.

Vi syner til dom i Frostating lagmannsrett (LF-2014-203745). Ørskog kommune måtte betale skadebot som følgje av at dei ga dispensasjon og byggjeløyve i eit område som kommunen var klar over var registrert som faresone for oppskyljing ved skred med påfølgjande flodbølgje frå Åkneset.

3.3 Unntak for frådelling av tomt omkring eksisterande bustad vil krevje endring av regelverket

Etter vår vurdering vil den forståinga som kommunen legg til grunn for frådelling av tomt omkring eksisterande bustad i skredfarleg område, krevje endring av regelverket.

Det er viktig for departementet å leggje til rette for ei fornuftig og ikkje minst forsvarleg utvikling av område. Det er imidlertid naudsynt at dette skjer på rett måte. I 2009 endra vi byggtknisk forskrift slik at det, under svært strenge føresetnader, blei opna for å tillate bygging i område med fare for skred med påfølgjande flodbølgje, jf. TEK10 § 7-3 jf. pbl. § 28-1 tredje ledd. Vi har óg nyleg hatt på høyring forslag til mindre endringar i byggtknisk forskrift som vil kunne opne for einskilde mindre tiltak i fareområde, jf. pbl. § 31-2 fjerde ledd. Felles for desse endringane er at dei blei til etter grundige avveiningar og i tråd med formelle prosessar.

For å kunne endre regelverket for å opne for frådelling av tomt omkring eksisterande bustad, er det naudsynt med ein forsvarleg prosess. Til dømes må vi sjå nærare på heimelsgrunnlaget og kva konsekvensane av ei eventuell endring vil vere, medrekna om ei slik endring vil vere forsvarleg og kva dei økonomiske konsekvensane vil vere. Ikkje minst vil det vere naudsynt å fastleggje kva for føresetnader som eventuelt skal gjelde for å kunne frådele omkring eksisterande bustad. Vi vil ta med oss problemstillinga som kommunen tek opp i samband med framtidig revisjon av regelverket.

Med helsing

Ole Molnes (e.f.)
avdelingsdirektør

Else-Karin Øvernes
seniorrådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og blir sendt utan signatur

Kopi til:

Direktoratet for byggkvalitet	Postboks 8742 Youngstorget	0028	OSLO
Fylkesmannen i Møre og Romsdal	Fylkeshuset	6404	MOLDE