

Bygge- og deleforbud



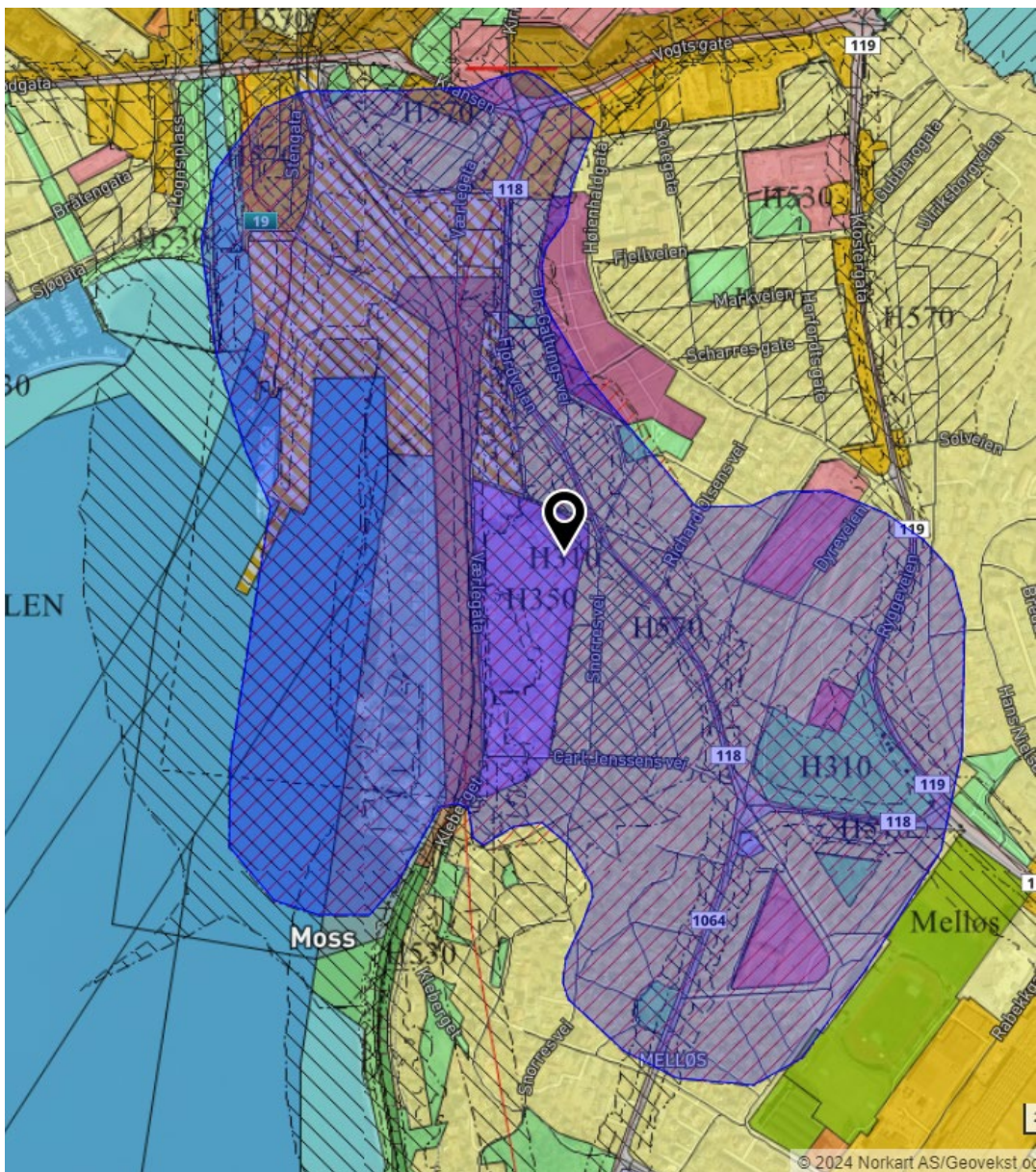
Moss
kommune



Varslingsområde

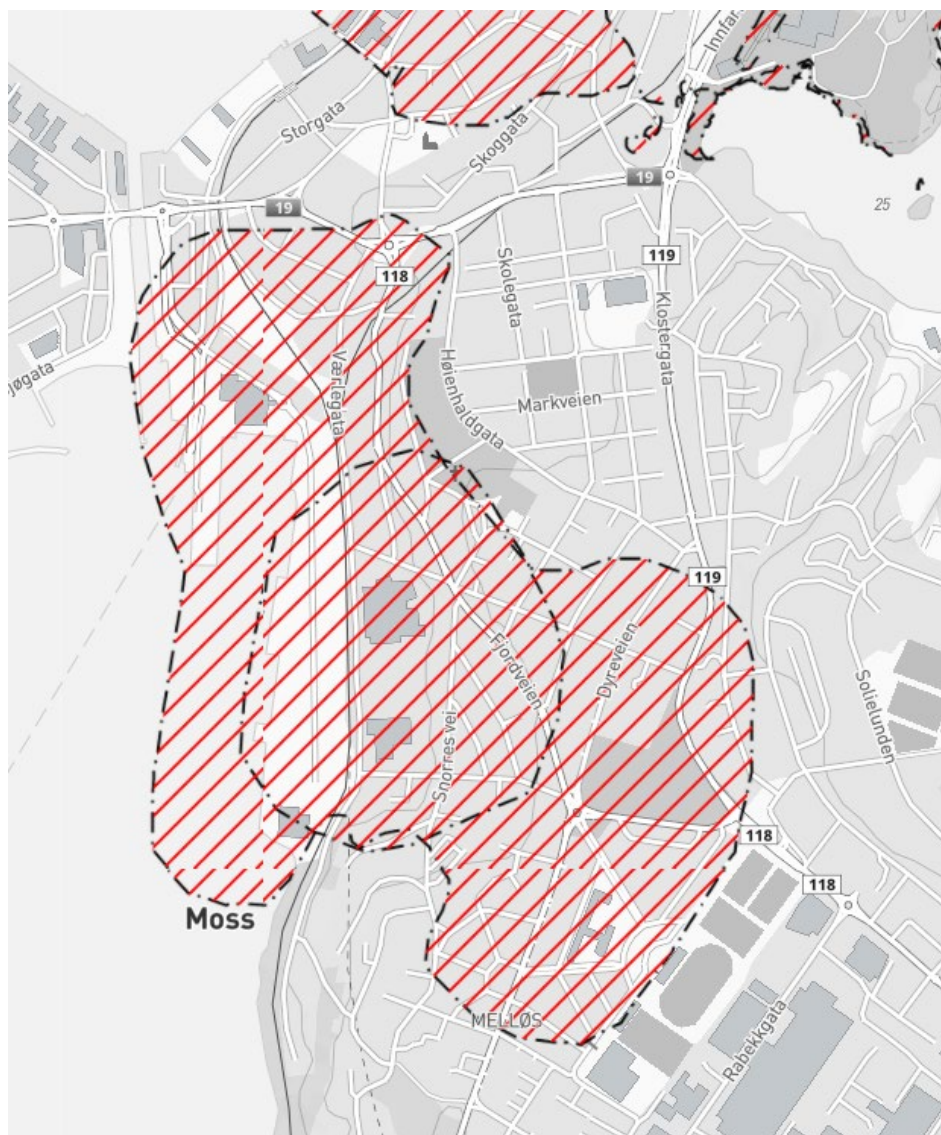
Innledning

- Kommunen har stor forståelse for at dette oppleves som et meget inngripende tiltak.
- Kommunen plikter etter naturskadeloven § 20 å treffe forholdsregler mot naturskader. Etter plan- og bygningsloven § 28-1 skal kommunen om nødvendig nedlegge forbud mot opprettelse eller endring av eiendom eller oppføring av byggverk, eller stille særlige krav til byggegrunn, bebyggelse og uteareal når byggegrunnen ikke er tilstrekkelig sikker.
- Moss kommune har vurdert at det er nødvendig å legge ned bygge- og deleforbud etter plan- og bygningsloven § 28-1 annet ledd i den kartlagte faresonen Moss havn.
- Dette er basert på en helhetsvurdering og den erfaringen kommunen har hatt med de restriksjonene som allerede er innført i sonen.
- Det vil gjøres en ny vurdering når områdestabiliseringstiltakene utført av Bane NOR er ferdig. Etter planen i løpet av 2026.



Historikk

- Ny kunnskap i 2021 i forbindelse med jernbaneprosjektet
- Kommuneplan vedtatt mars 2021, lagt inn hensynssone H310 med restriksjoner for sonen
- Alle innenfor sonen ble informert om begrensningen i eget brev september 2021
- Krav om at dokumentasjon på geoteknisk utredning sendes kommunen før igangsetting, også for ikke søknadspliktige tiltak, med unntak av fasadeendringer, bruksendring tilleggsdel til hoveddel i bolig og andre tiltak som ikke medfører terrenginngrep eller endret belastning på grunn.



Erfaring med bestemmelsen i kommuneplanen

- Erfaring viser at dette likevel ikke er tilstrekkelig da det er en risiko for at tiltak kan ha en påvirkning på grunnforholdene i hele faresonen, og at det kan være flere ulike tiltak som gjennomføres samtidig. Da er det ikke tilstrekkelig med geoteknisk dokumentasjon for det enkelte tiltaket som ønskes gjennomført.
- Ser også at det utføres en del tiltak som ikke meldes til kommunen
- Bane NOR har hatt ukentlige befaringer i området og sendt inn 20 meldinger om byggevirkksomhet til kommunen. Et fåtall av disse har vært innmeldt til kommunen i tråd med kommuneplanbestemmelsen

Grunnforhold og kvikkleire i Moss

Kartlagte kvikkleiresoner i Moss →	Beredskap for kvikkleiresone Moss havn →
Rapporter og dokumenter →	Spørsmål og svar om grunnforhold og kvikkleire →
Varsel om bygge- og deleforbud i hensynssone Moss havn →	

Har du spørsmål om grunnforhold og kvikkleire?

Spørsmål og svar om kvikkleire

Er min eiendom sjekket for kvikkleire? ↓
Jeg har fått tillatelse til graving på eiendommen min, hva gjør jeg nå? ↓
Hva skjer når BaneNOR begynner å sprengre til tunnelen? ↓
Jeg bor på kvikkleire område annet sted i Moss – blir grunnforholdene her fulgt opp? ↓
Jeg bor utenfor det skraverte området – kan det være kvikkleire her? ↓
Jeg bor i Moss sentrum – må det gjennomføres tiltak mot kvikkleire her? ↓

Status

- Varsel om bygge- og deleforbud sendt ut 5.4.2024
- Høringsfrist 26.4.2024, 12 innspill
8 privatpersoner, Bane NOR, Moss havn, Østfold fylkeskommune (som veieier), Statens vegvesen
- Moss kommune har engasjert NGI for bistand i vurdering av bygge- og deleforbud.
- Informasjonsmøte **6.mai**
- Åpen dag på kommunetorget **23.mai (kl.14-18)**
- Spørsmål og svar på nettsider



Status forts.

- Sak behandles i PBT-utvalg **3. juni** og kommunestyret **18. juni**
Unntaksliste vil følge saken. Alle som er varslet om bygge- og deleforbudet vil få tilsendt vedtaket.
- Klagefrist vedtak: **3 uker**
- Vurdert omfang og avgrensning av sone med bistand fra NGI
- Laget unntaksliste med bistand fra NGI

Forslag til ny avgrensning



- Kommunedirektøren har etter varslet bygge- og deleforbud bedt NGI vurdere om forbudssonen kan reduseres i omfang til å kun gjelde eiendommer der et skred kan utløses fra. Ny avgrensning markerer hvor NGI anser at skred kan utløses fra.
- Faresone vil fortsatt gjelde
- Antatt endelig behandling i kommunestyret 18.6.24

Føreløpig

Unntas fra forbudet		Ikke omfattet av forbudet (ikke pbl)
Vesentlig reparasjon av innvendige bygningstekniske installasjoner	Installering, endring og reparasjon av ildsted i eksisterende byggverk	Hagearbeid som man kan utføre for hånd.
Bruksendring tilleggsdel til hoveddel som ikke medfører ytterligere persontilflytting*. F.eks. bod til soverom til eksisterende hoveddel	Vedlikehold av eksisterende bygningsmasse, f.eks. skifte panel, vinduer, tak	Oppsetting av enkle gjerder, som kan oppføres for hånd.
Installering, endring og reparasjon av våtrom i eksisterende byggverk	Innvendig oppussing	
Rehabilitering av pipe	Platting uten større fundament i bakken. Søylefundament ned til 0,5 m, eventuelt nedgravde peler eller jordspyd. Ingen fjerning eller tilflytting av masse.	
Fasadeendringer	Levegg uten større fundament i bakken. Søylefundament ned til 0,5 m, eventuelt nedgravde peler eller jordspyd. Ingen fjerning eller tilflytting av masse.	
Mindre påbygg (gjelder ikke tilbygg)	Reparasjon av vann-, avløp og overvannsledninger og stikkledninger ved akutte hendelser	
Solcelleanlegg	Hagestue, pergola under 15 m ² . Ingen fjerning eller tilflytting av masse.	

Unntaksliste

- Administrasjonen har i samråd med NGI utarbeidet en unntaksliste der det fremkommer hvilke tiltak det gis unntak fra byggeforbudet for.
- Tiltak som unntas fra forbudet kan være søknadspliktige, og må omsøkes på ordinær måte. Videre vil kommuneplanens bestemmelser om innsending av dokumentasjon på at områdestabilitet ikke forverres gjelde uavhengig av om tiltaket er unntatt fra bygge- og deleforbudet.
- Endelig behandling i kommunestyret 18.6.24



Dispensasjoner

- Det vil være mulig å søke dispensasjon for tiltak som omfattes av bygge- og deleforbudet. Kommunen vil være restriktiv med å gi dispensasjoner.
- Det vil stilles krav til vurderinger av foretak med geoteknisk kompetanse. Tiltakets påvirkning på områdestabiliteten må vurderes i sammenheng med pågående prosjekter i området
- Krav om tredjepartskontroll i hht NVE-veileder . Kommunen vil benytte rådgivere med geoteknisk kompetanse ved vurderinger av dispensasjon.