***Larvik kommunes kommuneplan fra 2021-2033 – Krav om grunnundersøkelser, jf. Pbl. § 28-1, for alle planer og tiltak som ligger under marin grensen***

Til tross for de senere års fokus på naturfarer, særlig forekomst av kvikkleire, har kommunen valgt å *fjerne* hensynssoner for kvikkleire, ras-, skred og flomfare som var markert i kartet til i den forrige kommuneplanen.

Følgen er at planrapporten ikke lenger inneholder informasjon om slike aktsomhetsområder.

Dette er etter vår erfaring et uvanlig grep, og NEF er bekymret for at informasjon om kjente farer blir vanskeligere tilgjengelig for brukerne av planen.

At disse hensynsonene er tatt ut av kartet, betyr imidlertid ikke at kommunen har mindre fokus på usikkerhet og naturfarer i forbindelse med plan- og byggesaker. Heller tvert imot. Det vises til omtalen av pbl. § 28-1 og den direkte koblingen til kommunens arealer som ligger under marin sone nedenfor.

***Eiendomsmeglers rolle – viktig bidragsyter til trygg bolighandel***

Betydningen av endringene i Larviks kommuneplan ble løftet av eiendomsmegler/ fagansvarlig MNEF Kathrin Elgesem Meås og diskutert på NEF Telemark Vestfold og Buskerud sitt årsmøte den 11. februar 2022.

På grunn av sikkerhetsaspektet og risiko for megleransvar ønsker vi å løfte dette temaet igjen.

NEF oppfordrer alle sine medlemmer om å gjøre en grundig vurdering av om det gis tilstrekkelig informasjon i salgsoppgaven om grunnforhold, herunder om eiendommen ligger under marin sone og de byrdene det kan medføre i forbindelse med søknader om tiltak i fremtiden.

***Bakgrunnen for at Larvik kommune valgte å fjerne hensynssonene fra kartet i den nye kommuneplanen***

Kommunens begrunnelse for at hensynssonene er tatt ut av kommuneplanen er at datasettene som opplysningene er basert på eies av NVE og ajourføres fortløpende av dem. For å få den mest oppdaterte informasjonen om slike aktsomhetsområder henviser kommunen til NVEs nettsider.

Kommunen redegjorde for endringen i brev av 12.11.21 som ble sendt ut til lokale eiendomsmeglerforetak. I brevet ligger det en veiledning til de aktuelle kartene. Kopi av brevet finner du [her](https://nefno.sharepoint.com/sites/NEF/Felles/FELLES%20ARKIV/03%20%20Juridisk/03.10%20FAQ/Naturfarer/210923_skriv%20om%20hensynsoner%20og%20pbl%2028-1.docx).

Som kjent ligger store deler av Larvik kommune under marin grense, hvilket betyr en generelt forhøyet risiko for ustabil grunn som kan resultere i skred og ras.

I tillegg til direkte, fysiske konsekvenser i form av skred og ras, kan usikkerheter ved grunnen også få konsekvenser for fremdrift og kostnader i plan- og byggesaker.

***Pbl. § 28-1***

Ved søknader i plan- og byggesaker skal kommunene vurdere sikkerhetsaspektet. I plan- og bygningsloven § 28-1 finnes en bestemmelse om krav til sikker byggegrunn. Bestemmelsen lyder:

**§ 28-1.*Byggegrunn, miljøforhold mv.***

**1**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.

**2**For grunn som ikke er tilstrekkelig sikker, 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.

**3**Departementet kan gi nærmere forskrifter om sikkerhetsnivå og krav til undersøkelser, sikringstiltak for person eller eiendom, dokumentasjon av tiltaket og særskilte sikringstiltak.

Etter eiendomsmeglingsloven § 6-7 2. ledd nr. 10 skal megler i salgsoppgaven gi opplysninger om bl.a. «*forholdet til endelige offentlige planer*». Slike planer er bestemmende for både aktuell bruk og fremtidig bruk. I den forbindelse er det viktig å merke seg at pbl. § 28-1 er særskilt omtalt i Larviks kommuneplan.

I Larviks kommuneplans generelle bestemmelser, nærmere bestemt i § 2-13 3) står dette:

«*Kvikkleire: For alle planer og tiltak under marin grense skal faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019. Tiltakshaver har kontinuerlig ansvaret for oppfølging og gjennomføring av geotekniske tiltak, slik at sikkerheten til enhver tid er ivaretatt».*

I Larvik kommunes tilfelle er altså den generelle bestemmelsen i pbl. § 28-1 direkte koblet med konkret angitte arealer i kommunen.

Ettersom store deler av kommunen ligger under marin grense, og kommunen i den vedtatte planen eksplisitt har koblet disse arealene mot pliktene i pbl. § 28-1, [TEK17 § 7-3](https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2017-06-19-840?q=tek17) med veiledninger, herunder [NVEs veileder 1/2019](https://publikasjoner.nve.no/veileder/2019/veileder2019_01.pdf), er det høy grad av sannsynlighet for krav om geotekniske undersøkelser og tiltak for eiere som søker om å utføre tiltak på eiendommene.

Siden de færreste aktsomhetsområdene er kartlagt, eller fullstendig kartlagt på forhånd, vil det ikke være mulig for eiendomsmegler å si noe konkret om hva det innebærer på den enkelte eiendom. Som det fremgår av NVEs veileder 1/2019 er det en lang rekke forhold som kan være av betydning for vurderingen av om byggegrunnen er tilstrekkelig sikker. Både grunnforholdene som sådan, tiltakets art og størrelse, og bruken vil kunne spille inn. I NVEs veileder pkt 3.4.4, Utredning tilpasset byggesak, ser vi eksempel at konkrete forhold vil være relevant for myndighetens skjønnsutøvelse.

***Konklusjon***

Kommunene har altså hjemmel til å pålegge tiltakshaver undersøkelser som gir dokumentasjon for at grunnen er tilstrekkelig sikker til at tiltaket det søkes om kan gjennomføres. Om nødvendig kan kommunen nedlegge forbud eller stille særlige krav til byggegrunnen, bebyggelsen eller uteareal.

Det er tiltakshaver som pålegges å få undersøkelsene utført og som må dekke kostnadene med dette.

Hvilke tiltak som er nødvendig, og størrelsen på kostnadene vil kunne variere stort. Det blant annet av tiltaket som sådan og de konkrete forholdene på stedet. Det er derfor viktig at informasjonen om plikter i henhold til pbl. § 28-1 blir skriftlig og tydelig formidlet til interessentene når eiendommen ligger i et område under marin sone.