



KVINNHERAD
K O M M U N E

Seksjon forvaltning

«MOTTAKERNAVN»

«ADRESSE»

«POSTNR» «POSTSTED»

«UTLANDSADRESSE»

Saksbehandlar	Tlf. direkte innval	Vår ref.	Dykkar ref.	Dato
Hilde Kjelstrup	452 10 707	2019/1898-31	«REF»	07.02.2020

Særutskrift - Bygge- og deleforbod ved Tofte - Halsnøy

Kvinnherad forvaltningsutval hadde saka føre i møte 29.01.2020 med vedtak nr. 2020/19. Vi legg ved utskrift av møteboka og syner til vedtaket.

Dersom du vurderer å klaga på vedtaket, viser vi generelt til reglane i forvaltningslova og spesielt til plan og bygningslova §1-9.

Klagefristen er 3 veker frå du har motteke dette vedtaket.

Med helsing

Hilde Kjelstrup
Seksjonsleiar

Brevet er behandla elektronisk og har difor inga underskrift.

Vedlegg

- 1 NVE Sikkerhet mot kvikkleireskred veileder 7_2014
- 2 NVE Veiledning ved små inngrep i kvikkleire

Saksframlegg

Kvinnherad kommune

Saksmappe

Saksbehandlar

2019/1898-26

Hilde Kjelstrup

Saksgang		
Saksnr	Utval	Møtedato

Bygge- og deleforbod ved Tofte, Halsnøy - jf. pbl § 28-1 andre avsnitt

Innstilling frå kommunedirektøren:

Kvinnherad forvaltningsutval legg ned bygge- og deleforbod for tiltak innanfor tiltakskategori K1-K4 i faresone 1, 2 og utløpsområdet, samt i ei buffersone på 100 meter kring faresone 1 og 2 (losneområde) i kvikkleireområde kartlagt på Tofte, Halsnøy, jf. plan- og bygningslova (pbl) § 28-1 andre avsnitt.

Alle tiltak, inkludert dei som er unnateke søknadsplikt i pbl., er søknadspliktige i eit fareområde (t.d. landbrukstiltak). Bygging og deling innanfor tiltakskategori K1-K4 kan skje om søker legg fram tilstrekkeleg dokumentasjon frå fagkunnig firma eller offentleg instans om tilstrekkeleg trygg grunn, sikringstiltak m.v. Alle K0-tiltak (jamfør TEK17 § 7-3) i dei same områda nemnd i avsnittet over, må følgje NVE sin rettleiar.

Forbodet gjeld til det vert oppheva i separat vedtak eller til arealplan (kommuneplan eller reguleringsplan) med dekkande omsynssoner og føresegner vert vedteke.

Behandling i Forvaltningsutval den 29.01.2020

Clara Hveem (Sp) – erklærte seg inhabil, då ho bur og eige eigedom i området.

Gjekk frå behandlinga. – 5 medl under behandling.

Kommunedirektøren si innstilling vart samrøystes vedteken.

Vedtak frå Forvaltningsutval den 29.01.2020

Kvinnherad forvaltningsutval legg ned bygge- og deleforbod for tiltak innanfor tiltakskategori K1-K4 i faresone 1, 2 og utløpsområdet, samt i ei buffersone på 100 meter kring faresone 1 og 2 (losneområde) i kvikkleireområde kartlagt på Tofte, Halsnøy, jf. plan- og bygningslova (pbl) § 28-1 andre avsnitt.

Alle tiltak, inkludert dei som er unnateke søknadsplikt i pbl., er søknadspliktige i eit fareområde (t.d. landbrukstiltak). Bygging og deling innanfor tiltakskategori K1-K4 kan skje om søker legg fram tilstrekkeleg dokumentasjon frå fagkunnig firma eller offentleg instans om tilstrekkeleg trygg grunn, sikringstiltak m.v. Alle K0-tiltak (jamfør TEK17 § 7-3) i dei same områda nemnd i avsnittet over, må følgje NVE sin rettleiar.

Forbodet gjeld til det vert oppheva i separat vedtak eller til arealplan (kommuneplan eller reguleringsplan) med dekkande omsynssoner og føresegner vert vedteke.

Saksutgreiing:

Saka gjeld vedtak om nedlegging av bygge- og deleforbod i områder v/Tofte, Halsnøy, der det er registrert dårleg områdestabilitet som følgje av kvikkleire i grunnen. Grunnen er dermed ikkje tilstrekkeleg sikker, noko som gir grunnlag for fastsetting av eit bygge- og deleforbod for framtidige tiltak jf. pbl § 28-1 andre avsnitt.

Historikk:

- Rapport frå Multiconsult (2018) som viser at områdestabiliteten i fleire soner ved Tofte er dårleg som følgje av kvikkleire ble lagt fram på internt informasjonsmøte 11.10.2018.
- Informasjon blei teke imot frå NVE etter førespurnad om anbefaling i samband med nedlegging av byggeforbod 23.05.2019.
- Kommenterar frå kommunegeolog, Tore Dolvik, blei teke imot etter førespurnad om anbefaling i samband med nedlegging av byggeforbod 29.05.19.
- Kommunedirektørens innstilling om å sende ut førehandsvarsel, og leggje ned bygge- og deleforbod var samrøystes vedteken i forvaltningskomiteen 19.06.2019.
- Førehandsvarsel blei sendt ut til råka eigedomar i perioden 05-07.07.2019.
- Frist for å kome med merknadar løp ut 20.08.2019.
- Kommenterar til merknadane samt råd for framdrift frå kommunegeologen blei tatt imot 09.10.2019.

Grunngjeving for å leggje ned bygge- og deleforbod:

I saka sitt tilfelle går det ikkje fram av kommuneplanen sin arealplan at det ligg føre fareområde v/Tofte, Halsnøy. Kommunen kan då i medhald av pbl § 28-1 vedta forbod mot busetjing.

Det følgjer av pbl § 28-1 første avsnitt at ein berre kan byggje på grunn der det er tilstrekkeleg sikkerheit mot fare eller vesentleg ulempe som følgje av natur- eller miljøforhold. Relevante faremoment i denne samanheng kan til dømes vere rasfare. Omsynet bak føresegna er å hindre at det blir bygd på område der natur- eller miljøforhold kan vere skadeleg for bygningar eller bebuarar, eventuelt at det i slike område blir teke naudsynte forholdsreglar knyta til busetnaden.

Om grunnen ikkje er tilstrekkeleg sikker, har kommunen plikt til å leggje ned bygge- og deleforbod jf. pbl § 28-1 andre avsnitt. Føremålet med § 28-1 er å gje bygningsmyndigheitene heimel til å gå inn på eit tidleg stadium og hindre utbygging utan å gå vegen om arealplan først.

I gjeldande sak går det fram av rapporten frå Multiconsult (2018) at grunnundersøkingane som er gjennomført, tilseier at områdestabiliteten i området er ei utfordring som følgje av kvikkleire. Kvikkleire opptre under den marine grense. Om det blir gjort tiltak i eller på terrenget, kan leira bli flytande, og skred kan forplante seg raskt over betydelege avstandar. Dette inneber at sjølv små terrengingrep kan utløyse store og farlege skred, noko som talar for at grunnen ikkje er tilstrekkeleg sikker i område med kvikkleire.

Multiconsult uttalar i rapporten at undersøkingane tilseier at det bør leggjast ned restriksjonar for grave- og fyllingsarbeid i dei aktuelle områdene, sone 1 og sone 2. Dessutan må framtidige tiltak som kan ha betyding for geoteknisk stabilitet i det aktuelle området utførast ut frå NVE sitt regelverk.

Kommunegeolog, Tore Dolvik, uttalar at sjølv om kvikkleiresonene på Tofte er relativt små, er det mange eigedommar som kan bli råka. Ut frå kartlegginga til Multiconsult så er faregraden på Tofte på det høgaste og risikoklassen er satt til 3 av 5. Konsekvensklassen er satt til alvorleg. For å hindre at det oppstår skadar på person eller av materiell art, bør det difor leggjast ned eit bygge- og deleforbod i dei aktuelle sonene.

Ut frå det ovannemnde, er det grunn til å konkludere med at grunnen i sone 1 og sone 2 ikkje er tilstrekkeleg sikker, og at kommunen difor må leggje ned bygge- og deleforbod jf. pbl § 28-1 andre avsnitt.

Kva tiltak skal bygge- og deleforbодet gjelde:

Pbl § 28-1 må sjåast i samanheng med byggteknisk forskrift (TEK17). Denne forskrifta seier noko om krava til sikkerheit mot naturpåkjenningar, deriblant krav til sikkerheit mot skred.

Ut frå rapporten til Multiconsult (2018), bør det gjerast forbod for alle tiltak som kan ha betyding for geoteknisk stabilitet (områdestabilitet) i sone 1 og sone 2. I rettleiinga til TEK17 går det fram kva tiltak som kan ha betyding for geoteknisk stabilitet. Tiltak er kategorisert i tiltaksklasser K0-K4. Tiltakskategori K0 gjeld avgrensa tiltak der det ikkje er naudsynt å identifisere, avgrense eller faregradsevaluere faresonar. Dette er tiltak som ikkje påverkar områdestabiliteten negativt, og som ikkje inneber tilflytting av personer. Døme på tiltak etter tiltakskategori K0 er enkle garasjar og mindre grøfter. For tiltakskategori K1-K4 er det derimot sannsyn for at tiltak kan påverke områdestabiliteten negativt.

Byggefьobodet for dei aktuelle områda ved Tofte vil difor gjelde alle tiltak innanfor tiltakskategori K1-K4. Tiltak i tiltakskategori K0 vil derimot vere unnateke frå forbodet. For tiltak etter tiltakskategori K0 er det likevel ein føresetnad at tiltaka ikkje påverkar områdestabiliteten i nokon fasar. Slike tiltak må følgje anbefalingar i NVE sin rettleiar «**Veiledning ved små inngrep i kvikkleiresoner**» som blir lagt ved førehandsvarselet og vedtaket.

Sjølv om K0-tiltak er unnateke forbodet, er slike tiltak søknadspliktige. Alle tiltak, òg dei som er unnateke søknadsplikt etter plan- og bygningslova, er søknadspliktige i eit fareområde.

Generell tilbakemelding frå kommunegeologen:

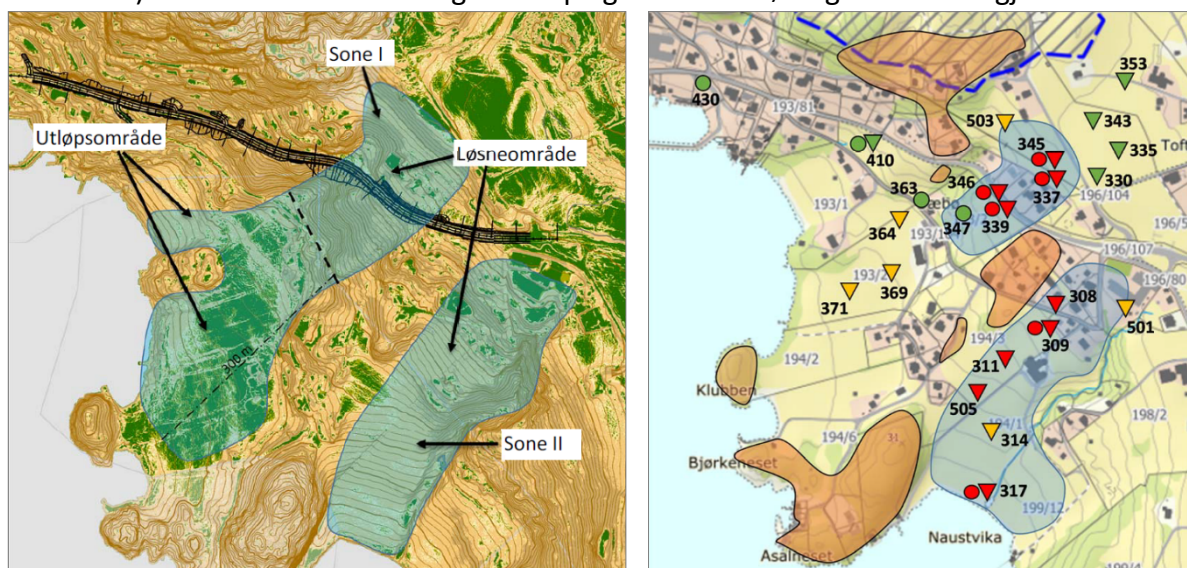
Generelle råd og framdrift frå kommunegeolog:

1. Leggja inn bygge- og deleforbod for kvikkleiresona, både for losneområda og utløpsområda slik det er vist i rapporten frå Multiconsult (2018).
2. Det må kome tydelegare fram kva eit slik forbod inneber:
 - a) Ikkje betyding for dei som bur der no, så lenge dei ikkje planlegg tiltak. Vanleg vedlikehald er lov.
 - b) Alle tiltak, og dei som er unnateke søknadsplikt i plan- og bygningslova (pbl.), er søknadspliktige i eit fareområde (t.d. landbrukstiltak). Det må vurderast om tiltaket kan påverke områdestabiliteten (rettleiar). Det gjeld til dømes fylling i toppen av ei skråning, graving i botn av ei skråning, dreneringstiltak med meir.
 - c) K0-tiltak (teknisk forskrift TEK17 § 7-3) er unnateke forbodet, men er søknadspliktige (må vise til rettleiar)
 - d) K1-K4-tiltak må vurderast av fagkunnige med kompetanse på kvikkleire.
 - e) Der ein kan dokumentere at tiltaket er trygt nok, og ikkje aukar skredfaren slik det er, eller ved sikringstiltak, kan få byggeløyve i forbodsona.
 - f) Det må vurderast om bygg i forbodsona som brenn ned kan byggjast opp att. I utgangspunktet er det ikkje ynskjeleg utan at det er dokumentert at det er trygt nok (same krav som nybygg) – slik er det for skredfare i bratt terreng.
3. Det vert laga ei omsynssone kring losneområdet for kvikkleire (til dømes 100 m)
 - a) Det vil vere forbod mot tiltak som kan påverke stabiliteten til fareområdet for kvikkleireskred (til dømes sprenging, påverknad av drenering med meir) utan at det er dokumentert at det er trygt nok å utføre tiltaket.

- b) Tiltak på lausmassar må ha grunnundersøking eller på anna vis vise til at grunnen er trygg nok for tiltaket. Dokumentasjonen må vere utført av fagkunnig med kompetanse på kvikkleireskred (konsulent)
 - c) Tiltak på fjellgrunn, som ikkje påverkar kvikkleiresona (sjekk pkt. 1), treng ikkje noko anna dokumentasjon enn at tiltaket er på fjell.
4. Det kan vurderast om Multiconsult sin figur som viser fast fjell skal takast med som dokumentasjon (dele opp omsynssoona i to der det er dokumentert fjell og der det ikkje er dokumentert fjell)?
 5. Bufferzona kring utløpsområdet vert teke vekk. Det vert antekt at utløpsområdet er konservativt sett, og det dermed ikkje skal vere fare for at eit eventuelt kvikkleireskred vil gå utanfor faresona.

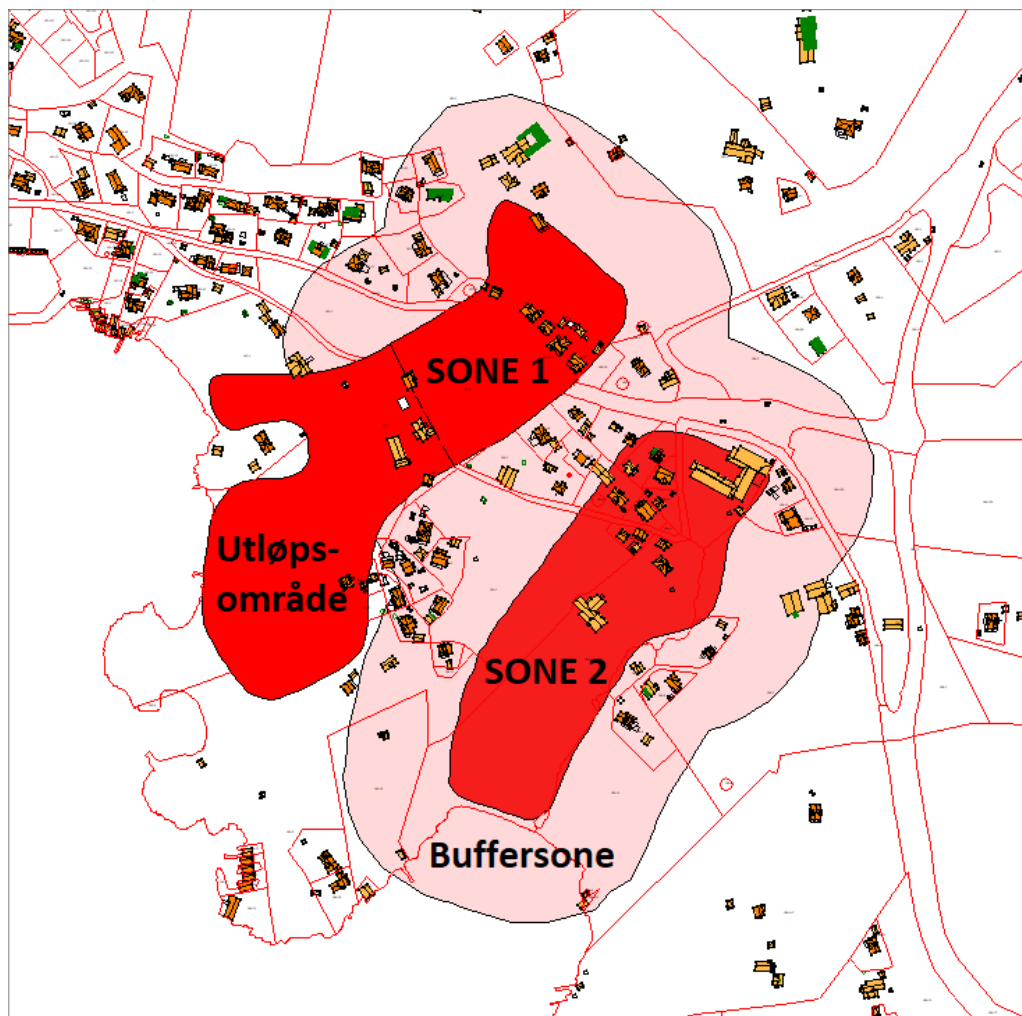
Kommentar administrasjon:

1. Faresonene som vist i Multiconsult sin rapport (2018) blir lagt inn slik rapporten viser (figur 1A). Faresonene er reelle og basert på grunnundersøkingar som vart gjort i området.



Figur 1 Tv: Kartet viser Løsneområda sone 1 og sone 2, samt utløpsområdet vest-sørvest for sone 1. Th: Brun skravur viser kvar ein finn berg i dagen, medan blå skravur viser løsneområda. Markeringar er borpunkt. Kjelde: Multiconsult, 2018.

2. Det må kome tydeleg fram kva bygge- og deleforbodet gjeld og omfanget.
 - a) Det er trygt å bur i området slik det er no, så lenge det ikkje vert gjort nye tiltak. Vedlikehald er mogleg.
 - b) Alle tiltak, inkludert dei som er unnateke søknadsplikt i pbl., er søknadspliktige i eit fareområde (t.d. landbrukstiltak). Det skal vurderast om tiltaket kan påverke områdestabiliteten (NVE rettleiar).
 - c) K0-tiltak (jamfør TEK17 § 7-3) er unnateke forbodet, men er søknadspliktige og NVE sin rettleiar må følgjast.
 - d) K1-K4-tiltak må vurderast av fagkunnige med kompetanse på kvikkleire.
 - e) Der fagkunnig kan dokumentere at tiltaket ikkje påverkar områdestabiliteten, eller at sikringstiltak hindrar at tiltaket påverkar områdestabiliteten, kan få byggeløyve i forbodsona.
 - f) Om eit bygg brenn ned/blir rive, må nybygg omsøkjast på lik linje med eit anna nybygg (jamfør pbl. kap 20). Fagkunnig må vurdere om tiltaket vil påverke områdestabiliteten, sjå pkt. 2b, c, d og e.
3. Det vert danna ei buffersone berre kring løsneområdet for kvikkleire på 100 m (figur 2).



Figur 2 Kartet viser faresonene (sone 1, sone 2 og utløpsområdet) i mørk raudfarge, samt 100-meters buffersone kring losneområda (lys markering). Kjelde: Kvinnherad kommune.

- a) Det er forbod mot tiltak som kan påverke områdestabiliteten til fareområdet for kvikkleireskred (til dømes sprenging, påverknad av drenering med meir) utan at det er dokumentert av fagkunnig at det er trygt nok å utføre tiltaket.
 - b) Tiltak på lausmassar må ha grunnundersøking eller på anna vis vise til at grunnen er trygg nok for tiltaket. Dokumentasjonen må vere utført av fagkunnig med kompetanse på kvikkleireskred. Punkt 3a gjeld.
 - c) Tiltak på fjellgrunn, som ikkje påverkar områdestabiliteten for fareområdet (sjekk pkt. 3a), treng ikkje noko anna dokumentasjon enn at tiltaket er på fjell.
4. Meiner dette vert dekkja av punkt 3a.

Merknader til førehandsvarselet:

Etter varselet vart sendt ut, har det kome merknadar frå 13 heimelshavarar. Ein av merknadane er frå Koløen Eigedomsservice AS og gjeld tre ulike eigedomar. To av merknadane er berre kome pr. telefon, og er ikkje sendt inn skriftleg trass beskjed om dette. Ein av merknadane kom inn vel ein månad etter uttalefristen.

Merknad - 193/40:

- Ber om at eigedomen blir teken ut av fare og forbodssona då eigedomen ligg i sin heilhet på fjellgrunn

Kommunegeolog:

- Tomta ligg i buffersone, eit godt stykke frå losne- og utløpsområde. Ut frå grunneigar sine kommentarar så ligg tomta på fjellgrunn.
- Tomta kan godt takast ut av byggjeforbodsona, som bygger på ein generell sonerundt kvikkleiresona

Administrasjon:

- Ligg ikkje lenger i forbodsona då ein berre har buffersone kring losneområde.
- Bygge- og deleforbodet gjeld ikkje for 193/40.



Merknad - 193/92:

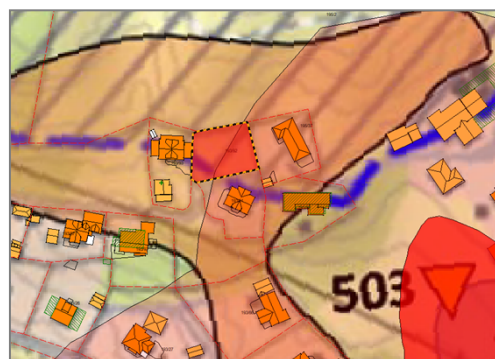
- Ber om at eigedomen blir teken ut av fare og forbodssona då eigedomen ligg på fjellgrunn.

Kommunegeolog:

- Tomta ligg i buffersona til losneområdet og truleg på fast fjell.
- Skal vere mogleg å ta ut av forbodsona.

Administrasjon:

- 193/92 ligg heilt i utkanten av buffersona til sone 1, samt truleg ligg eigedomen på fjell (sjå figur 1).
- Ligg over marin grense.
- Sjølv om eigedomen ligg på fjell og heilt i utkanten av buffersona, kan somme tiltak (til dømes sprenging) påverke områdestabiliteten og det må difor takast omsyn til dette ved tiltak ved å følgje punkt 3a i vedtaket.

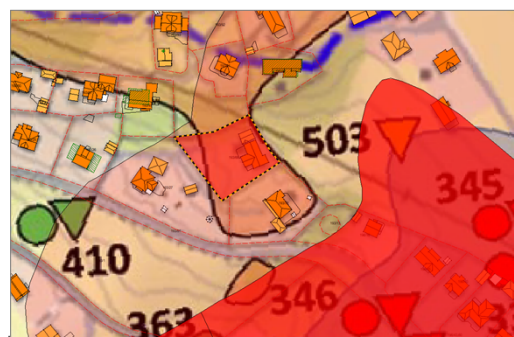


Merknad - 193/66:

- Stillar spørsmål om kvifor eigedomen er komen med på liste når eigedomen står på fjellgrunn.

Kommunegeolog:

- Ut frå grunneigar så står både hus og garasje på fjell.
- Grunnen til at tomta er med i forbodsona, er at den ligg nærare enn 100 meter frå losneområde, kor det er påvist kvikkleire. Grunnen til buffersona, er at det alltid vil vere ein usikkerheit i kor kvikkleiresona ligg og det vil vere ein utrygg sone langs eventuell skredkant.



- Tomta 196/66 ligg i følgje grunneigar på fjell, så det er lite sannsyn for at tomta skal rase ut. Større tiltak må vurderast opp mot kva påverknad tiltak kan ha for kvikkleiresona, men elles kan tomta godt takast ut av forbodssona, med vilkår at det er dokumentert at tomta ligg på fjell.

Administrasjon:

- 193/66 ligg i utkanten av buffersona til sone 1, samt truleg ligg eigedomen på fjell (sjå figur 1).
- Sjølv om eigedomen ligg på fjell og i utkanten av buffersona, kan somme tiltak (til dømes sprenging) påverke områdestabiliteten og det må difor takast omsyn til dette ved tiltak ved å følgje punkt 3a i vedtaket.

Merknad - 193/38:

- Ber om at eigedomen blir teken ut av fare og forbodssona då eigedomen ligg på fjellgrunn.

Kommunegeolog:

- Tomta ligg i buffersona til utløpsområde og truleg på fast fjell
- Skal vere mogleg å ta ut av forbodssona



Administrasjon:

- Ligg ikkje lenger i forbodssona då ein berre har buffersone kring losneområde.
- Bygge- og deleforbodet gjeld ikkje for 193/38.

Merknad - 194/23:

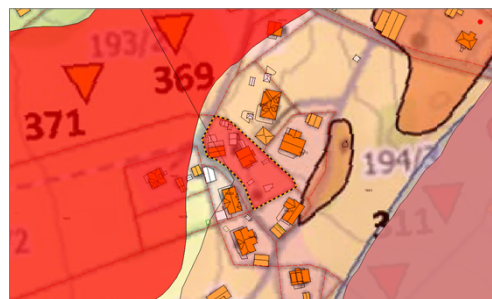
- Ber om at eigedomen blir teken ut av fare og forbodssona då eigedomen ligg på fjellgrunn

Kommunegeolog:

- Ut frå grunneigar så ligg tomta på fast fjell. Tomta ligg mellom to kvikkleiresone og innanfor ein 100 meter stor buffersone kring desse to kvikkleiresonene. Tomta ligg like ved utløpsområde for kvikkleireskredet.
- Det er usikkert kor nøyaktig utløpsona er, men mest truleg er den satt konservativt og at tomta dermed ligg utanfor området som er eit eventuelt kvikkleireskred kan avsette massar. Så lenge det kan dokumenterast at tomta ligg på fjell, så kan den takast ut av byggjeforbodssona.

Administrasjon:

- 194/23 ligg mellom faresonene 1 og 2, men på fast fjell (sjå figur 1). Eigedomen ligg i buffersona for begge fareområda.
- Sjølv om eigedomen ligg på fjell og i buffersona, kan somme tiltak (til dømes sprenging) påverke områdestabiliteten og det må difor takast omsyn til dette ved tiltak ved å følgje punkt 3a over.



Merknad - 193/2 og 194/2:

- Ber om at eigedomane må kunne drivast som landbrukseigedomar i framtida.
- Ber om at alle eksisterande bygningar på garden må kunne byggast opp på eksisterande grunnmyr ved totalskade.
- Ber om at grunnmur til reiskapshus som står klar på garden må kunne byggast
- Ber om at hovudgrøft for overvatn frå fylkesvegen må kunna fullførast slik det er gjort avtale om, og påleagd frå Statens vegvesen.

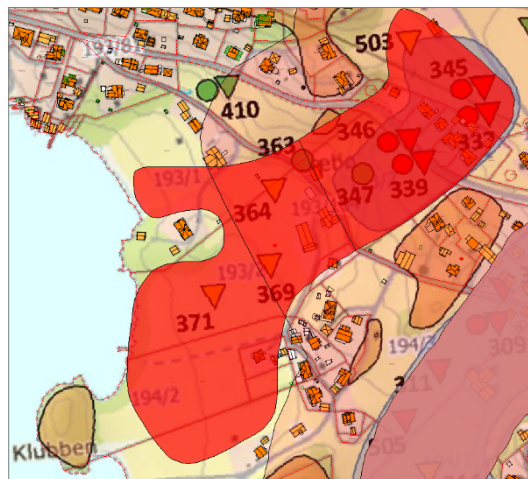
- Ber om at alle grøfte— og dreneringssystem på garden må kunna haldast i stand og fornyast når det er turvande.
- Ber om at driftsvegen ned til kai ved sjøen må kunne bli oppgradert.
- Ber om at kai og naust på eksisterande grunnmur må kunna bli oppgradert.

Kommunegeolog:

- Tomta 193/2 ligg delvis på kvikkleire og delvis i område som kan råkast av eit eventuelt kvikkleireskred og tomta 194/2 ligg i utløpsområde. Det er difor viktig at det på tomtene ikkje vert utført tiltak som kan auka skredfaren.
- Det er ikkje ynskjeleg at det ligg bustader i ei kvikkleiresone, men det gjer det, og det skal vere trygt nok så lenge det ikkje vert gjort tiltak som kan auka skredfaren. Det må vurderast om det skal vere mogleg å gjenreise byggverk i etterkant av brann eller liknande, så det må Kvinnherad kommune sjå på.
- K0-tiltak kan byggjast innanfor byggeforbodsona. Om tiltaket er eit K1-K4-tiltak, må tiltaket vurderast av konsulent med kompetanse på kvikkleire.
- Om ein kan fullføre hovudgrøft for overvatn frå FV, må ein sjå nærare på, men så lenge tiltaket ikkje aukar skredfaren, så skal det vere mogleg å utføre som planlagt.
- Det er viktig å ha kontroll på vatnet og då må eksisterande grøfter og dreneringssystem haldast ved like og fornyast, så lenge det ikkje går ut over stabiliteten til faresona.
- Driftsvegen kan (og bør) haldast ved like, men det må ikkje utførast tiltak som kan auke skredfaren.
- Kai og naust kan oppdaterast så lenge det ikkje fører til auka skredfare eller større personopphald.

Administrasjon:

- 193/2 ligg delvis i faresona sone 1 og i buffersona.
- 194/2 ligg i utløpsområdet.
- Om eit bygg brenn ned/blir rive, må nybygg omsøkjast på lik linje med eit anna nybygg (jamfør pbl. kap 20). Fagkunnig må vurdere om tiltaket vil påverke områdestabiliteten, sjå pkt. b, c, d og e.
- Det blir ikkje gitt lovnad om gjenreising om noko brenn ned eller liknande. Viser til punktet over.
- K0-tiltak kan byggjast innanfor byggeforbodsona (NVE rettleiar). Om tiltaket er eit K1-K4-tiltak, må tiltaket vurderast av fagkunning med kompetanse på kvikkleire.
- Om ein kan fullføre hovudgrøft for overvatn frå FV, må ein sjå nærare på, men så lenge tiltaket ikkje aukar skredfaren, så skal det vere mogleg å utføre som planlagt.
- Det er viktig å ha kontroll på vatnet og då må eksisterande grøfter og dreneringssystem haldast ved like og fornyast, så lenge det ikkje går ut over stabiliteten til faresona.
- Driftsvegen kan (og bør) haldast ved like, men det må ikkje utførast tiltak som kan påverke områdestabiliteten. Minner om at ei oppgradering kan vere søknadspliktig etter pbl.
- Vedlikehald på kai og naust er lov. Tiltak utover dette er søknadspliktig etter pbl. og områdestabiliteten knytt til eventuelt tiltak må vurderast.



Merknad - 194/31:

- Ber om at alle bygg på eigedomen må kunna byggast opp att ved totalskade. Dette skal skje på eksisterande grunnmurar.
- Ber om at eigar må kunna utbedra dreneringa rundt bustaden og på eigedomen generelt.

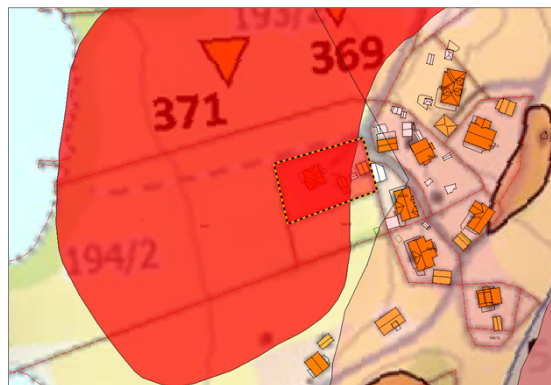
- Ber om å kunne setje i verk andre nødvendige arbeider som ikkje er av ein slik art at det destabiliserar grunnen.

Kommunegeolog:

- Tomta ligg i utløpssona til eit eventuelt kvikkleireskred.
- Det er ikkje ynskjeleg at det ligg bustader i ei kvikkleiresone, men det gjer det, og det skal vere trygt nok så lenge det ikkje vert gjort tiltak som kan auka skredfaren. Det må vurderast om det skal vere mogleg å gjenreise byggverk i etterkant av brann eller liknande, så det må Kvinnherad kommune sjå på. K0-tiltak som til dømes garasje, vedhus, er ikkje del av forbodet og kan byggjast på tomta, men for bustadhuset må det truleg sikringstiltak til for å kunne bygge opp igjen bustadhuset. Kvinnherad kommune må sjå på dette.
- Det er viktig å ha kontroll på vatnet, og å utbeta dreneringa rundt bustaden og tomta generelt kan gjerast så lenge det er kontroll på vatnet vidare nedstraums slik at det ikkje kan gjere skade andre stader.
- Alle K0-tiltak, altså tiltak som ikkje destabilisere grunnen, er unnateke byggjeforbodet. Tomta ligg og godt utanfor kvikkleiresona (losneområde) som ikkje skal destabiliserast.

Administrasjon:

- 194/31 ligg i utløpsområdet.
- Om eit bygg brenn ned/blir rive, må nybygg omsøkjast på lik linje med eit anna nybygg (jamfør pbl. kap 20). Fagkunnig må vurdere om tiltaket vil påverke områdestabiliteten, sjå pkt. b, c, d og e.
- Det blir ikkje gitt lovnad om gjenreising om noko brenn ned eller liknande. Viser til punktet over.
- K0-tiltak kan byggjast innanfor byggeforbodsna (NVE rettleiar). Om tiltaket er eit K1-K4-tiltak, må tiltaket vurderast av fagkunning med kompetanse på kvikkleire.
- Det er viktig å ha kontroll på vatnet og då må eksisterande grøfter og dreneringssystem haldast ved like og fornyast så lenge det er kontroll på vatnet vidare nedstraums slik at det ikkje kan gjere skade andre stader.



Merknad - 194/32:

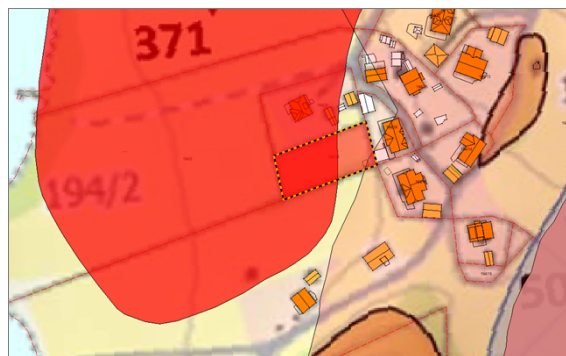
- Ber om at det må kunne utførast nødvendig arbeid for fundament og drenering på tomta, samt bygging av bygg etter søknad.
- Ber om at det må kunne utførast nødvendig grøfing for tilknytning til VA.
- Ber om at det må kunne etablerast tilkomstveg til tomta som er svært kort og går ut frå eksisterande veg.

Kommunegeolog:

- Det er ikkje ynskjeleg at det ligg bustadar i ein kvikkleiresone. Tomta ligg i utløpssona for eit eventuelt kvikkleireskred. For å kunne byggje på tomta, må sikringstiltak dermed vurderast av konsulent og vere på plass før det kan byggjast på tomta, som er eit krav i byggt teknisk forskrift. Tiltaka må òg vurderast av konsulent ut frå destabilisering av kvikkleireskred, men sidan den ligg godt utanfor losneområdet så er det nok forholdsvis greitt å vurdere.
- Tiltak må vurderast ut frå TEK17 (K0-K4). K1-K4 må vurderast av konsulent, så lenge tiltaket ikkje ligg på fjell.
- Tilkomstveg må vurderast ut frå TEK17 (K0-K4). K1-K4 må vurderast av konsulent, så lenge tiltaket ikkje ligg på fjell.

Administrasjon:

- 194/32 ligg delvis i utløpsområdet og delvis i buffersona.
- K0-tiltak kan byggjast innanfor byggeforbodsona (NVE rettleiar). Om tiltaket er eit K1-K4-tiltak, må tiltaket vurderast av fagkuning med kompetanse på kvikkleire. Dette gjeld både grunnarbeid og grøfting for tilknytning til vatn og avløp.



Merknad - 194/17 og 194/26:

- Ber om at eigedomane blir unntatt frå lista over råka eigedomar då dei ikkje er innanfor verken faresone eller buffersona.

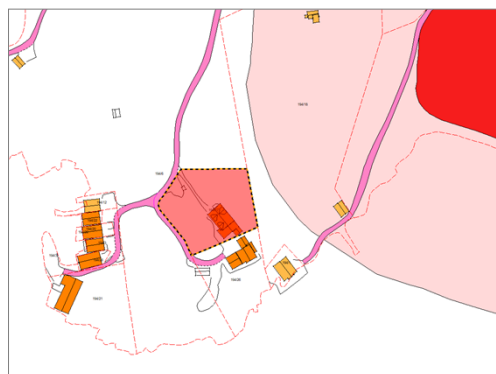
Behandling: eigedomane er fjerna frå lista over råka eigedomar. Dei var komen med på lista ved ein feil ved konvertering frå Excel til Word.

Kommunegeolog:

- Tomta ligg utanfor buffersona og ligg på fjell

Administrasjon:

- 194/17 og 194/26 ligg ikkje i faresonene eller i buffersona.
- Bygge- og deleforbodet gjeld ikkje for 194/17 og 194/26.



Merknad - 193/1:

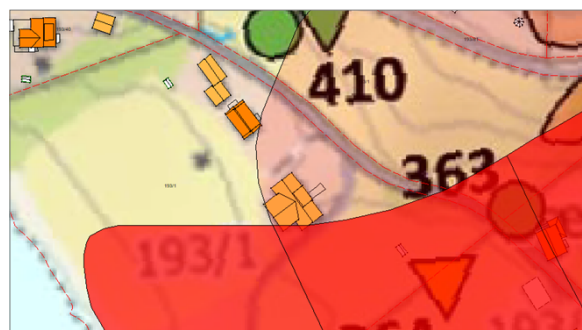
- Ber om å kunne bygge påbygg på driftsbygning som står på fjell, utan behov for å sprengje i fjell.

Kommunegeolog:

- Tomta ligg delvis i losneområdet, i utløpsområde og i buffersona for kvikkleire, og dermed i forbodssona. Tiltaket grunneigar viser til, ligg på fjell og ligg utanfor innteikna utløpssone.
- Det bør vere OK å godkjenne tiltaket ut frå dei opplysningane som er sendt inn med tanke på bygge- og deleforbodet.

Administrasjon:

- 193/1 ligg delvis i losneområdet, i utløpsområde og i buffersona.
- Det er på dette tidspunkt ikkje sendt inn noko byggesøknad til kommunen, og slik kommunen forstår det, er tiltaket under planlegging. Planlagt tiltak må omsøkjast på lik linje med andre tiltak (jamfør pbl. kap 20). Fagkunnig må vurdere om tiltaket vil påverke områdestabiliteten, sjå pkt. b, c, d og e.



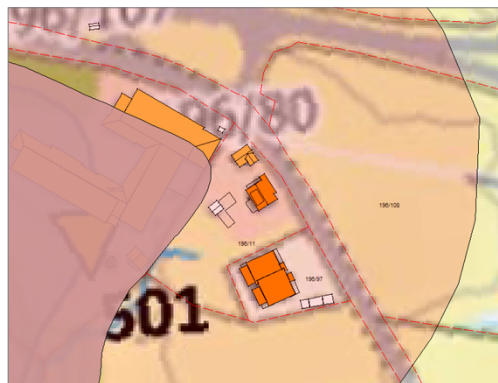
Merknad - 196/11:

- Ber om at moglegheita til å gjennomføre tiltak i tiltakskategori K1-K4 om ein ved hjelp av fagkunnig kartlegg og greier ut om at tilstrekkeleg tryggleik etter pbl § 28-1 og TEK17 ligg føre går fram av det endelege bygge- og deleforbodet.

Behandling: dette er tatt inn i det endelege vedtaket.

Kommunegeolog:

- Tomta ligg delvis i losneområdet og i buffersona for kvikkleiresona.
- For å dele frå og byggje på tomte, må det visast til at tomte er trygg nok, eller til sikringstiltak som kan gjere tomte trygg nok til utbygging. I tillegg må det visast til at tiltak som vert gjort på tomte ikkje aukar skredfaren i kvikkleiresona. Kommunegeologen syns denne moglegheita er klar i bygge- og deleforbodet, men det kan sjølvstøtt klargjerast betre i endeleg bygge- og deleforbod.
- Det er (fagkunnig) konsulenten som må avgjere kor mykje som skal gjerast for å vurdere stabiliteten til tomte, men kommunegeologen antek at det må gjerast grundig grunnundersøkingar inkludert boreprøver.



Administrasjon:

- 196/11 ligg hovudsakleg i buffersona (ein liten flik ligg i faresone 2).
- K0-tiltak kan byggjast innanfor byggeforbodsone (NVE rettleiar). Om tiltaket er eit K1-K4-tiltak, må tiltaket vurderast av fagkunnig med kompetanse på kvikkleire.

Merknad - 194/24:

- Ber om at eigedomen blir teken ut av fare og forbodssone då eigedomen ligg på fjellgrunn. Dei massar heimelshavar evt. må grave i er massar som er køyrt til under oppføring av huset.

Kommunegeolog:

- Tomte ligg i buffersona for utløpsområde. Grunneigar viser til at tomte ligg på fast fjell
- Tomte kan fjernast frå forbodssone så lenge det er dokumentert at tomte er på fjell.



Administrasjon:

- 194/24 ligg delvis i buffersona.
- Sjølv om eigedomen ligg på fjell og i buffersona, kan somme tiltak (til dømes sprenging) påverke områdestabiliteten og det må difor takast omsyn til dette ved tiltak ved å følgje punkt 3a i vedtaket.

Merknad - 193/71 og 193/101:

- Ber om at eigedomane må utelatast frå bygge- og deleforbodet då alle bygningar står på fjell og er ferdig utbygd.

Kommunegeolog:

- Tomte ligg i buffersona, eit godt stykke frå losne- og utløpsområdet. Ut frå grunneigar sine kommentarar så ligg tomte på fjellgrunnen.
- Tomte kan godt takast ut av byggjeforbodssone, som bygger på ein generell sone kring kvikkleiresona.

Administrasjon:

- Ligg ikkje lenger i forbodssone då ein berre har buffersone kring losneområde.



- Bygge- og deleforbodet gjeld ikkje for 193/71 og 193/101.

Merknad - 194/18:

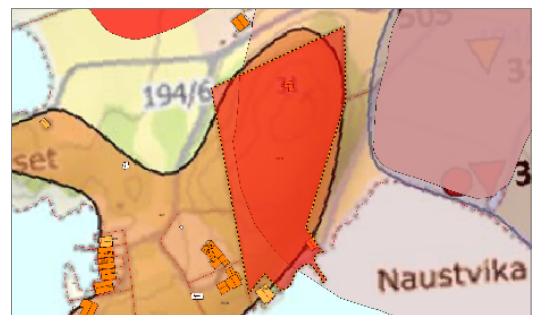
- Ber om at eigedomen blir teken ut av fare og forbodssona som følgje av at heimelshavar meiner at det ikkje er tilstrekkeleg godtgjort at eigedomen ikkje er tilstrekkeleg sikker.
- Ber om at kommunen må leggje fram dokumentasjon på at eigedomen ikkje er tilstrekkeleg sikker.
- Ber om at det må vurderast konkret om forbodet skal gjelde heile eller delar av eigedomen, då det berre er delar av eigedomen som er råka.

Kommunegeolog:

- Tomta ligg i buffersona, på fjell i overkant av losneområde for kvikkleire.
- Så lenge det ikkje vert gjort store tiltak på tomta som kan påverke stabiliteten til kvikkleiresona, så er det ikkje farleg å gjere tiltak på tomta. Tomta kan godt takast ut av byggjeforbodssona, som bygger på ein generell sone kring kvikkleiresona. Ein omsynssone for større tiltak er ikkje teke med i bygge- og deleforbodet, og må vurderast for eit større område enn det som no er inkludert i forbodet.

Administrasjon:

- 194/18 ligg i buffersona til faresone 2, samt på fjell (sjå figur 1).
- Rapporten frå Multiconsult gir kommunen kunnskap om at det er grunnforhold i området som kan gi fare for skred. Kommunen er då pliktig til å leggje ned bygge- og deleforbod jf. pbl. § 28-1 andre avsnitt. Rapporten er difor tilstrekkeleg grunnlag for å gi forbod, og kommunen er ikkje pliktig til å dokumentere dette nærmare. Eigar er derimot pliktig til å vise til at det er trygg grunn for dei tiltak ein vil setje i verk.
- Sjølv om eigedomen ligg på fjell og i buffersona, kan somme tiltak (til dømes sprenging) påverke områdestabiliteten og det må difor takast omsyn til dette ved tiltak ved å følgje punkt 3a i vedtaket.



Merknad - 196/12:

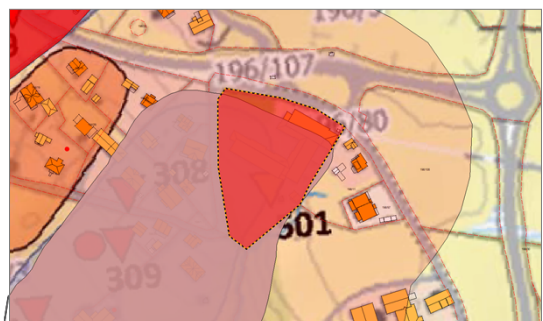
- Ber om at eigedomen ikkje blir råka av eit bygge- og deleforbod, då heimelshavar har fått retningslinjer for bygging og løyve til bruksendring for tomta i samband med dispensasjonssøknad. I tillegg blir det argumentert med at kommunen har kommunisert gjennom bustadsadsrapport at bygget står på fast fjell.

Kommunegeolog:

- Tomta ligg delvis i losneområdet og i buffersona. Ut frå merknad så skal det eksisterande bygget vere fundamentert på fjell (søyler – og veggfundament i betong er ført ned til fast fjell).
- Så lenge det i byggesaka vert dokumentert av fagkunnige at tiltaket som det er søkt om, ikkje aukar skredfaren, og at tiltaket er trygg i samsvar med TEK17 § 7-3, så kan tiltaket godkjennast, sjølv om tomta og tiltaket ligg i bygge- og deleforbodssona.

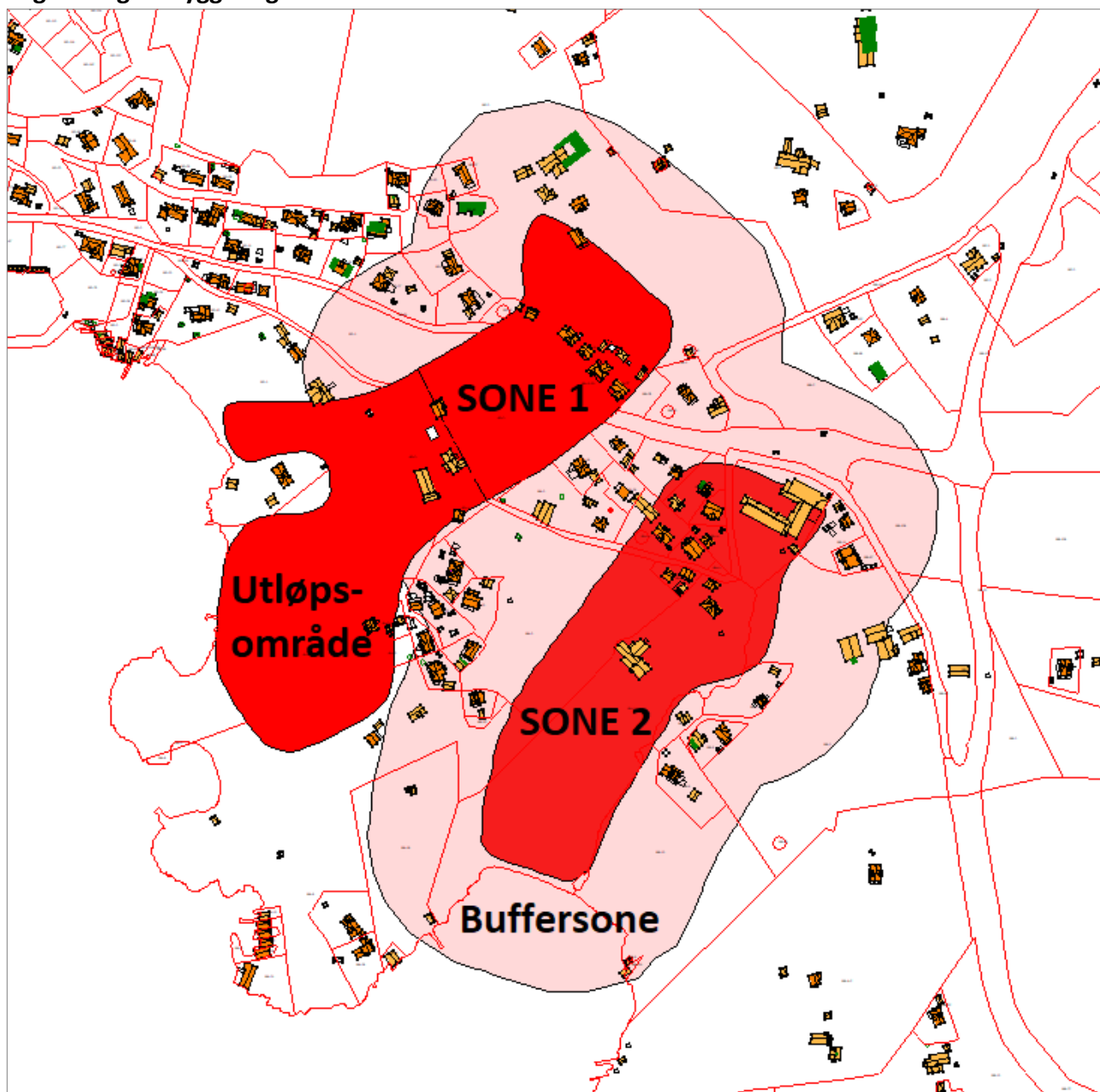
Administrasjon:

- 196/12 ligg hovudsakleg i losneområdet sone 2. Ei lita stripe i nord ligg i buffersona.
- K0-tiltak kan byggjast innanfor byggeforbodssona (NVE rettleiar). Om tiltaket er eit K1-K4-tiltak, må tiltaket vurderast av fagkunnig med kompetanse på



kvikleire. Så lenge det i byggesaka vert dokumentert av fagkunnige at tiltaket som det er søkt om, ikkje aukar skredfaren, og at tiltaket er trygg i samsvar med TEK17 § 7-3, så kan tiltaket godkjennast, sjølv om tomta og tiltaket ligg i byggje- og deleforbodsone.

Avgrensning av bygge- og deleforbodet:



Bygge- og deleforbodet vil først og fremst omfatte faresone 1, 2 og utløpsområdet i rapporten frå Multiconsult (losneområde og utløpsområde). Utover dette anbefaler kommunegeologen i sine kommentarar frå 09.10.2019 å lage ein omsynssone opp mot 100 m rundt losneområda der det blir forbod mot tiltak som kan påverke stabilitet til fareområda for kvikkleireskred.

Bygge- og deleforbodet vil difor omfatte områda som er kategorisert som faresoner i Multiconsult sin rapport, i tillegg til område opp mot 100 m rundt losneområda i fareområda.

Kommuneplanen sin nye arealdel er under arbeid. Faresona og buffersona for kvikkleire på Tofte vil bli handtert i arealdelen, med sikte på å gi omsynsoner og føresegner som kan gjelde i staden for bygge- og deleforbodet. Reguleringsplan for heile eller delar av området kan også erstatte forbodet om det vert teke tilstrekkeleg omsyn i til rasfaren i planen.

Korleis nå ut med informasjon:

Heimelshavarar som blir ramma av byggeforbodet har blitt varsla gjennom eit førehandsvarsel og fått høve til å komme med merknadar til varselet. Sjølve vedtaket vil bli sendt ut til kvar enkelt heimelshavar.

Økonomisk konsekvens:

Heimelshavarar som er omfatta av forbodet og som ynskjer å få løyve til å gjennomføre tiltak i tiltakskategori K1-K4, vil få økonomiske byrdar ved undersøkingar av naturfarar. Tiltakshavar må, ved hjelp av fagkunnige, kartleggje og greie ut om at tilstrekkeleg tryggleik etter pbl § 28-1 og TEK17 ligg føre.

Vedlegg:

1. Innkomne merknadar frå grunneigarar etter førehandsvarsel
2. Kommentrar til innkomne merknadar frå kommunegeolog Tore Dolvik
3. Rapport frå Multiconsult, 2018: <https://www.nve.no/flaum-og-skred/kartlegging/faresonekart-kommuner/hordaland/kvinnherad-kommune/kvikkleirerapporter-for-kvinnherad-kommune/> (ikkje lagt ved som eige dokument, bruk lenkje)
4. NVE sin rettleiar «*Sikkerhet mot kvikkleireskred, vurdering om områdestabilitet ved arealplanlegging og utbygging i områder med kvikkleire og andre jordarter med sprøbruddegenskaper*»: http://publikasjoner.nve.no/veileder/2014/veileder2014_07.pdf (ikkje lagt ved som eige dokument, bruk lenkje)