

## Gjerdrum-utvalget

Olje og energidepartementet

Leveres elektronisk gjerdrumutvalget@oed.dep.no

## Huseiernes innspill til Gjerdrum-utvalget

Huseierne takker for muligheten til å gi Gjerdrum-utvalget våre innspill og synspunkter.

Huseierne er en uavhengig og medlemseiet forbrukerorganisasjon for alle boligeiere, uavhengig av boform. Huseiernes 243 000 medlemmer bor i blokk, rekkehus og enebolig. Huseierne ivaretar norske boligeieres lokale og rikspolitiske bolig- og eiendomsinteresser.

Vi arbeider for at flest mulig nordmenn skal kunne få eie og bo i sin egen bolig. Boligen er for de fleste vår største investering, og vår trygge base. Gjennom et langt liv bygger vi opp kapital i boligen som blant annet bidrar til at vi kan hjelpe våre barn, eller gå pensjonisttilværelsen trygt i møte.

*Derfor ønsker Huseierne å bidra til at sikkerheten og tryggheten for alle boligeiere forsterkes ved blant annet å kreve at allerede bebygde områder kartlegges, og at det stilles strenge krav til ny utbygging.*

## Innledning

Vi vet at store deler av kyst og innland har kvikkleire i grunnen.

Med hendelser som den i Gjerdrum, står boligeierne igjen:

- Med en kapital som rakner når boligen mister verdi
- I en kamp med forsikringsselskapene fordi boligen står på skredkanten, men fortsatt på en grunnmur
- Med en frykt for å fortsette å bo i området de har investert i
- Med spørsmål om hvor det er trygt å bo

De siste 100 årene er det relativt sett få menneskeliv som har gått tapt i slike hendelser, men det er en mager trøst for dem som rammes, og de samfunnsøkonomiske kostnadene er enorme.

*Vi vet at vi får et våtere og villere vær, og at dette kan akselerere for eksempel erosjon av elver og bekkefar. Derfor mener Huseierne at man må ta situasjonen på alvor nå, og ikke vente til neste tragedie.*

## Regnes ikke som farlig

Myndighetene<sup>1</sup> hevder at det generelt ikke regnes som farlig å bo på kvikkleire. Det må være helning i terrenget for at leira skal renne ut og bli et større skred. Men når kvikkleira overbelastes kan den kollapse.

Kvikkleireskred utløses ofte av anleggsvirksomhet som grave- og fyllingsarbeider, eller som følge av erosjon i elver og bekker, altså gjennomstrømming av ferskvann i leira. Ferskvannet vasker ut saltene, noe som gjør leira ustabil. Nettopp grave- og fyllingsarbeider har vært utløsende årsak i flere av hendelsene de siste årene.

## Svak fremdrift i kartlegging

Det var det store kvikkleireskredet i Rissa i Trøndelag i 1978 som ble starten på kartlegging av kvikkleire i Norge. Det er altså mer enn 40 år siden.

NVE fikk i oppdrag av regjeringen i 2012 å opprette et sentralt register (NADAG) som var klar i 2014 for innmelding av kvikkleire-rapportering og andre rapporter om naturfare. Dette har ikke fungert fordi mange aktører har unnlatt å melde inn disse rapportene<sup>2</sup>. Nå vil den nåværende regjering lovfeste en innmeldingsplikt til NADAG<sup>3</sup>.

I tillegg til et system som i veldig stor grad er basert på tillit, er det ikke satt av tilstrekkelige midler til en nødvendig og omfattende kartlegging.

NVEs kartlagte kvikkleiresoner viser områder som kan være utsatt for kvikkleireskred. Sonene er basert på terrengkriterier og klassifisert med hensyn til faregrad, konsekvens og risiko.

Kartlegging av kvikkleiresoner har vært konsentrert i Sørøst-Norge og Trøndelag, men er utvidet til andre deler av landet. For de kartlagte kommunene er det utarbeidet en rapport som inkluderer faregradkart, konsekvenskart og risikokart.

Det er til nå kartlagt over 2300 soner hvor det skal bo mer enn 100 000 mennesker. Årsaken til at disse tallene er økende, skyldes at kartleggingen langt fra er ferdig.

## Allerede bosatte områder kartlegges ikke i dag.

Huseierne mener at det i langt større grad må bevilges midler til kartlegging av områder med kvikkleire. Midlene bør fordeles etter behov, og etter en faglig vurdering. Og man må innlemme allerede bebygde områder. Huseierne mener at man i tillegg bør gå vekk fra kravet om at området må være større enn 10 mål for å bli kartlagt. I Sørum, der raset krevde tre menneskeliv, var det kartlagt områder på begge sider av rasgropen, men ikke sonen hvor raset fant sted.

## Huseierne mener det bør strammes inn på flere områder:

- Strengt krav til prosedyrer for samarbeid og koordinering mellom etater om planlagt utbygging (mindre tillitsbasert)

<sup>1</sup> <https://www.nve.no/om-nve/spor-nve/om-kvikkleire/er-det-farlig-a-bo-pa-kvikkleire/>

<sup>2</sup> [Risikorapporter støver ned i arkiver: - Tusener av rapporter om kvikkleire blir ikke delt offentlig \(dagbladet.no\)](https://www.dagbladet.no/risikorapporter-stover-ned-i-arkiver:-tusener-av-rapporter-om-kvikkleire-blir-ikke-delt-offentlig)

<sup>3</sup> <https://www.tu.no/artikler/lytt-til-nve-plan-og-bygningsloven-sikrer-ikke-godt-nok-mot-skred/505987>

- Strengt krav til økt geologisk kompetanse i kommunene, for eksempel som et interkommunalt samarbeid mellom flere kommuner
- Strengt krav til kommuner om at advarsler fra geologiske undersøkelser tas på alvor, og innføring av en rapporteringsplikt
- Begrensning av tillitsbaserte avgjørelser for utbygger i utbygging av soner
- Kartlegging av bekker og elveløp og vurdering av mulig erosjon i nærheten av bebygde områder, eller i områder til utbygging
- Krav om koordinering i håndtering av alle arbeider i soner med kvikkleire

### **Svakheter i dagens system for håndtering av risiko for kvikkleireskred**

Det tas ikke tilstrekkelig hensyn til risiko i forbindelse med utbygging i områder som muligvis kan være i faresonen for ras. Det mener Huseierne skyldes mangel på koordinering i prosjekter. I Nittedal advarte for eksempel en innbygger kommunen om graving i elveleiet som skjedde på tross av at NVE hadde signalisert at erosjonen i det samme elveleiet var en fare for bebyggelsen som lå i skråningen over rasstedet.

### **Konkrete forslag til hvordan systemet kan forbedres**

- En obligatorisk koordinering av grunnarbeider i kommuner med kartlagte kvikkleiresoner
- Fortgang i arbeidet med å gjennomføre en fullstendig kartlegging av hele landet. Vi må vite hvor vi kan bo.
- Kommuner med områder til utbygging over marin grense, bør foretrekke disse områdene, og i større grad sørge for at utbygging skjer på fast grunn
- Bevilgning av tilstrekkelige midler til fagressurser og forebyggende sikringstiltak
- Krav til strengere kontroll fra fylkeskommunen av kommunenes utbyggingsplaner, men også sikre at fylkeskommunens eget ansvar for trygg infrastruktur blir grundig vurdert
- Regjering og Storting må revurdere nødvendig nivå på sikkerhet og beredskap
- Revidere Plan- og bygningsloven for å sikre dyktige, kompetente og seriøse utbyggere. For eksempel kreve sertifiseringer (geologi)
- Vurdere strafferettslig ansvar for utbyggere?

### **Konkrete erfaringer som andre kan lære av?**

Huseierne har via det uavhengige, redaksjonelle medlemsbladet Hus&Bolig, skrevet flere grundige artikler om både flom, ras og klimaendringer som fører til et våtere og villere vær. Redaksjonens research og erfaring fra kontakt med berørte boligeiere har bekreftet Huseiernes oppfatning om at det er store mangler i håndteringen av denne naturfaren.

#### *Erfaringer fra Rissa, Nittedal og Sørumsund:*

Rissaraset i 1978 ble utløst av graving på tomt, og ble starten på arbeidet med kartlegging av kvikkleire.

Kvikkleireskredet på Sørumsund i 2016, og som forekom mellom to kartlagte soner, ble utløst av gravearbeider. Tre personer omkom.

I Nittedal konkluderer NGI med at graving i elva utløste raset.

### Eksempelet Nittedal

En rapport fra 2009<sup>4</sup> stadfestet at det i Nittedal hadde vært mindre overflateglidninger i området, og at inngrep som fylling på bakketopp, graving i foten av skråninger og generelle tiltak som kunne påføre skråninger mer drivende krefter måtte unngås.

Det ble advart mot å fylle masser på toppen av de bratte skråningene, og presisert at det ikke var utført stabilitetsanalyser for de samme skråningene.

I 2015 ble det bygget mange nye tomannsboliger i skråningen. Byggearbeidene med 90 andre boliger ble stoppet da raset skjedde, i et område som ble kalt «Leira» fra gammelt av. Kort tid før skredet, tok en innbygger bilder av gravearbeider på elvens bredder. Huseierne ser at man i dette eksempelet verken bruker tilgjengelig fagkunnskap eller lokalkunnskap i tilstrekkelig grad.

I et teknisk notat fra NGI<sup>5</sup> til NVE fra undersøkelser i Nittedal i 2018, blir det i kapittel 5 – Plan og byggesaksarbeider, sagt at:



Dokumentnr.: 20160784-01-TN  
Dato: 2018-07-17  
Rev.nr.: 0  
Side: 8

## 5 Plan- og byggesaksarbeider

Det antas at kvikkleire også finnes i mindre lommer utenfor faresonene i de kartlagte områdene. Generelt kan utbygging i kvikkleireområder være en stor utfordring, idet det ofte må tas stilling til vanskelige stabilitetsforhold. For det første må stabiliteten for området analyseres dersom kvikkleire påtreffes. Dette gjøres for å vurdere hvorvidt det kan inntreffe naturlige skred av slikt omfang at utbyggingsområdet kan bli truet. Utbyggingsområdet må friskmeldes med hensyn til slike skred før utbygging kan påbegynnes, eventuelt på bakgrunn av forslag til stabiliserende tiltak hvis områdestabiliteten ikke er tilstrekkelig.

Likeledes må det vurderes om byggevirksomheten i seg selv kan føre til at skred blir utløst, i byggefasen eller etter utbygging. Utbygging vil imidlertid ofte være mulig, men under forutsetning av at retningslinjer for slik utbygging blir fulgt. Ved all utbygging er Plan og Bygningsloven gjeldende.

Innspill om forvaltningen av kvikkleirerisiko utover disse spørsmålene  
Huseierne ønsker i dette avsnittet å fremheve ytterligere to temaer som vi finner problematiske.

### Et tungt ansvar for kommunene

Kommunene er ansvarlig for at naturfare, herunder fare for flom- og skred, blir vurdert og tatt tilstrekkelig hensyn til i arealplanlegging og byggesaksbehandling.

<sup>4</sup> <https://webfileservice.nve.no/API/PublishedFiles/Download/201836312/2447334>

<sup>5</sup> Teknisk notat - NGI – Kristine H.H. Ekseth 17.07.18 - Dokumentnr: 20160784-01-TN

**Derimot har ikke kommunen noen klar juridisk plikt til å sikre eksisterende bebyggelse.**

Kommunen har imidlertid de nødvendige hjemler for å kunne gjennomføre sikringstiltak. Kommunene har også ansvaret for den lokale beredskapen<sup>6</sup>.

Huseierne mener at ansvaret som ligger på små og mellomstore kommuner er for stort, og at statlig hjelp må forekomme i mye større grad for å kunne sikre innbyggere i soner med kvikkleire. Samtidig er det bekymringsverdig at kommunene ikke har noen klar juridisk plikt til å sikre eksisterende bebyggelse. Her blir det opp til hver kommune om de ønsker, eller kan gjennomføre sikringstiltak i eksisterende bebyggelse.

**Opplysningsplikt**

Skal det selges boliger i områder hvor det forekommer kvikkleire, bør det foreligge konkrete opplysninger om grunnforholdene, utførte sikringstiltak og annen relevant informasjon. I disse områdene bør det i tillegg være forbudt å grave i grunnen uten tillatelse/geologiske undersøkelser, som for eksempel ved brønnboring til vann/jordvarme.

Per i dag har man ikke tilgang til opplysninger knyttet til grunnforholdene boligen er bygget på. Huseierne mener at dette bør endres slik at eiendomsmeglere og takstmenn kan opplyse boligkjøpere om grunnforhold før inngåelse av en avtale.

Oslo 10. august 2021

Med vennlig hilsen

Morten Andreas Meyer, generalsekretær/sign

Kari Gjertrud Dølgaard, journalist/sign

---

<sup>6</sup> <https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/naturfarer-hvem-har-ansvar-for-at-nordmenn-bor-trygt/id2828628/>