

## Vurdering av søknadsplikt for tiltak, Stasjonsvegen 44

Nesbyen kommune viser til sakens dokumentasjon og til befaring gjennomført på eiendommen 12.01.2024. Boligeiendommen består av kjeller, 1. etasje og 2. etasje og garasje.

Ved befaringen ble det målt at vannivået har vært 0,7 meter over gulvnivå i 1. etasje. Det ble videre målt at vannivået har vært 0,8 meter over gulvnivå i garasje.

Begrunnet i dette er det foretatt en vurdering av om de nødvendige tiltakene for eiendommen gbnr. 71/91 utløser søknadsplikt etter plan- og bygningsloven.

Etter en helhetlig vurdering har Nesbyen kommune kommet til at de nødvendige tiltakene er søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-2 og § 20-1 bokstav a), b), e), f) og n). Tiltakene krever derfor byggetillatelse fra kommunen.

Boligen har fått omfattende skader, herunder:

- Sterk mugg- og sopplukt i 1. etasje og kjeller som følge av fukt. Dette er til vesentlig ulempe for personer og eiendom. Det vises til byggt teknisk forskrift (TEK17) § 13-9. Bestemmelsen oppstiller generelle krav om fukt: *"Grunnvann, overvann, nedbør, bruksvann og luftfuktighet skal ikke trenge inn og gi fuktskader, soppdannelse eller andre hygieniske problemer."* Av veileder til TEK17 § 13-9 fremgår: *"Fukt er trolig den enkeltfaktor som bidrar mest til dårlig innemiljø, og dermed helseplager som allergi og overfølsomhet. Høy relativ fuktighet kan forårsake soppvekst, bakterieangrep, dårlig lukt og uheldige kjemiske reaksjoner i bygningsmaterialer. I tillegg kan det føre til skader og kortere levetid på produkter, komponenter og byggverk."*
- Innvendige vegg-overflater i 1. etasje er revet til over målt vannivå.
- Isolasjon i 1. etasje er fjernet til over målt vannivå. Isolasjonen består av sagflis.

Ved sanering og gjenoppbygging av boligen må det påregnes vesentlige rivnings- og gjenoppbyggingsarbeider samt utskifting av alle innvendige overflater og isolasjon, slik at kun bærende konstruksjoner står igjen.

Kommunen vurderer tiltakene til å være mer omfattende og komplekse enn *"alminnelig vedlikehold"* og *"vesentlig reparasjon"*, slik at grensen for normalt/alminnelig vedlikehold og vesentlig reparasjon er overskredet. Kommunen har med dette vurdert tiltakene som må gjøres til å være en søknadspliktig hovedombygging, jf. pbl. § 20-1 første ledd bokstav n).

Etter dette er tiltakene som er nødvendige å utføre på eiendommen søknadspliktige etter plan- og bygningsloven § 20-2 jf. § 20-1. Tiltakene omfattes av pbl. § 20-3, jf. kapittel 23, og søknaden skal "forestås av foretak med ansvarsrett".

Har du spørsmål til brevet og den videre søknadsprosessen kan du kontakte teknisk enhet.

### Klagefrist på 3 uker

Som hjemmelshaver har du rett til å klage på kommunens vurdering av om tiltakene som skal gjøres utgjør en hovedombygging. Klagefristen er tre uker fra den dagen du mottar vedtaket. Du kan sende klagen til Nesbyen kommune, Alfarvegen 117, 3540 Nesbyen eller [postmottak@nesbyen.kommune.no](mailto:postmottak@nesbyen.kommune.no).