



Helge Magnus Torgersen

Høgåsvegen 55

4250 KOPERVIK

Dato: 09.01.2023

Dokumentnummer: 23/172-2

Deres referanse:

Saksbehandler: Evy Johannessen

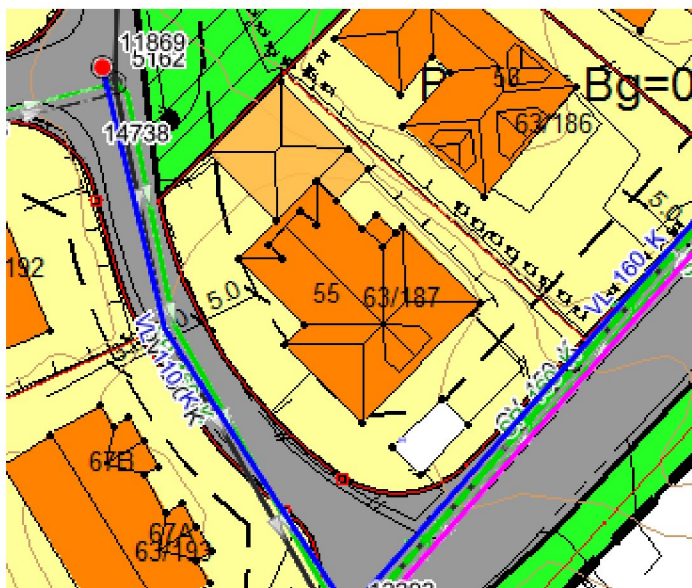
Gnr. 63, bnr. 187 - Angående drivhus - Høgåsvegen 55

Viser til innsendt skjema for tiltak unntatt søknadsplikt mottatt 04.01.23 angående et drivhus.

I reguleringsplan 350 Amlandsfeltet er det regulert inn en byggelinje mot veg (stiplet linje) på eiendommen, i samme reguleringsplan er det satt begrensning på utnyttelsesgrad på 20 %.

Det er ikke tillatt å sette opp tiltak utenfor byggelinjen, så innsendt skjema for tiltak unntatt søknadsplikt kan ikke behandles.

Utsnitt fra reguleringsplan (stiplet linje på eiendommen er byggelinje):



Tiltaket er plassert utenfor byggelinjen på eiendommen og krever derfor dispensasjon fra denne. I skjema tiltak unntatt søknadsplikt er tiltaket beskrevet som drivhus, men på bilder som er tatt av kommunen i forbindelse med kartlegging av uregistrerte bygg ser det mer ut som en hagestue enn et drivhus. Regelverket er det samme om det er drivhus eller hagestue.



På flyfoto ser vi at det er bygd en terrasse med rekkverk som går over byggelinjen, denne krever også dispensasjon fra reguleringsplanens byggelinjen.

Drivhuset/hagestuen skal også regnes med i utnyttelsesgraden for eiendommen. I henhold til reguleringsplanen er utnyttelsesgraden for eiendommen 20 %. Det ble i 2004 gitt dispensasjon til en overskridelse av utnyttelsesgraden til 23,1 % i forbindelse med bygging av garasje. På flyfoto kan det se ut som det er bygd et tilbygg til garasjen som gjør at utnyttelsesgraden ytterligere overskrides. Tilbygget er ikke omsøkt.

Tilbygget på garasjen og drivhuset/hagestuen overskrider utnyttelsesgraden og krever dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse om utnyttelsesgrad (§ 2).

I tillegg er tilbygget på garasjen nærmere nabogrense enn 4 meter og er dermed søknadspliktig og krever avstandserklæring fra nabo, da tilbygg skal være 4 meter fra nabogrensen.

Dersom dere ønsker å beholde plasseringen på drivhuset/hagestuen og terrassen må dere søke om dispensasjon, hvis ikke må det rives eller flyttes innenfor byggelinjen.

En dispensasjonssøknad skal nabovarsles.

Når en dispensasjonssøknad er godkjent, kan skjema for tiltak unntatt søknadsplikt for hagestue/drivhus sendes inn til kommunen.

Tilbygget på garasjen er søknadspliktig, det må sendes inn komplett søknad med avstandserklæring fra nabo. Søknaden skal nabovarsles. Avhengig av hvilke type tilbygg dette er, kan det utløse krav om brannsikring, det anbefales derfor at du får hjelp av en fagkyndig til å sende inn søknad.

Oppsummering:

- Det må søkes om dispensasjon fra byggegrense for hagestue/drivhus og terrasse
- Det må søkes om dispensasjon fra utnyttelsesgrad for hagestue/drivhus og tilbygg garasje
- Det må sendes inn komplett søknad på tilbygg garasje, det anbefales å bruke fagkyndig hjelp til søknaden

Dersom søknader om dispensasjon byggegrense og utnyttelsesgrad, samt søknad om tilbygg ikke blir sendt inn til kommunen innen fristen vil saken bli fulgt opp som en ulovlighet i henhold til Plan- og bygningsloven Kapittel 32.

Frist for innsendelse av søknader: 28.02.23.

Med hilsen

Evy Johannessen
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.