



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Dato: 06.01.2022

Saksnummer: 18/01442-3

Deres ref.:

## Nytt informasjonsbrev til kolonihagene i Stavanger kommune - ny praksis

Byggesaksavdelingen sendte 11.01.2018 ut et brev til alle kolonihagene i Stavanger kommune. Essensen i brevet var at oppføring av nye kolonihytter i stor grad var unntatt fra søknadsplikt.

Vi har etter en gjennomgang sett at dette utgangspunktet var feil og **søknad om oppføring av nye kolonihytter vil være søknadspliktig.**

### Regelverk

Det følger av felles reguleringsbestemmelser for kolonihagene i Stavanger punkt 2.1 bruk at

*«Kolonihagehyttene skal nyttes som fritidsbebyggelse, og kan brukes til midlertidig beboelse for deler av året i fritids- og rekreasjonsøyemed.»*

Videre viser vi byggesaksforskriften (SAK10) § 4-1 bokstav a som lyder:

*«Frittliggende bygning på bebygd eiendom som ikke skal brukes til beboelse, og som verken har et samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) på over 50m<sup>2</sup>» er i unntatt søknadsplikt (forutsatt at tiltaket ikke er i strid med lovens bestemmelser med tilhørende forskrifter, kommuneplanens arealdel og reguleringsplan, tillatelser eller annet regelverk).*

**Det sentrale spørsmålet er blant annet om hyttene brukes til beboelse.** Det sentrale med beboelse er om bygningen inneholder kjøkken, stue, soverom eller våtrom. Det er på det rene at de aller fleste kolonihyttene inneholder kjøkken, stue, soverom eller våtrom. Hyttene vil som følge av dette vil ha beboelse. At det kun er tillatt med midlertidig beboelse har ikke betydning for søknadsplikten. Vi vil med dette presisere at vi har endret konklusjon: **Oppføring av kolonihytter er søknadspliktig.**

Kolonihytter som bygges uten disse rommene – men som en hagestue/redskapsbod vil være unntatt søknadsplikt.

Behandling av søknader

Ved en innkommet søknad vil vi vurdere denne opp mot reguleringsplanen for kolonihagene i Stavanger kommune.

Vi vil følgelig legge til grunn at «Hyttens størrelse fastsettes til m2-BYA 28m2 og med en maks mønehøyde på 3,6m målt fra topp gulv.»

Det grønne heftet anser vi som en avtale mellom kommunen som grunneier og eier av den enkelte kolonihage. Dette er en privatrettslig avtale som ikke vil ha betydning for byggesaksbehandlingen.

Med hilsen

Børge Kallesten  
seksjonssjef byggesak

Arild Rage  
saksbehandler

*Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur*