

Michael Pettersen
Hellemyrveien 5
8340 STAMSUND

Deres ref.

Vår ref.
KLAGE-22/01120-11

Saksbehandler
Frida Svendsen

Dato
09.12.2022

119/2849 Krognessvegen 8 A - Kommunen ber om opplysninger

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 119 / 2849 / 0 / 0
Tiltakshaver: Michael Pettersen

Tromsø kommunen viser til Statsforvalterens vedtak av 05.10.2022 hvor vedtak om tillatelse bruksendring, oppføring av takopplett, fasadeendring og tilbakeføring av garasje oppheves. Vi skal som følge av dette behandle deres søknad på nytt.

Vi er i behov for ytterligere opplysninger i saken for å kunne behandle deres søknad.

Tillatt byggehøyde - takopplett

Reguleringsplan nr. 58 inneholder ikke bestemmelser om tillatt byggehøyde. Dette innebærer at det er kommuneplanens arealdel (KPA) 2017-2026 punkt 8.4 som gjelder for din eiendom.

Av bestemmelsens første avsnitt fremgår det at

«Dersom regulerings- eller bebyggelsesplan ikke inneholder bestemmelser om byggehøyde, eller kun angir byggehøyde i form av etasjetall, kan bebyggelsen oppføres med en maksimal gesimshøyde på 7,0 meter og en maksimal mønehøyde på 8,5 meter i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Bestemmelser om maksimalt etasjetall skal ikke gjelde».

Av denne bestemmelsen vil det kunne tillatte gesimshøyde på inntil 7,0 meter og en mønehøyde på inntil 8,5 meter i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Hvor taket er forsynt med et takoppbygg eller parapet som stikker mer enn 0,3 m opp over takflaten, regnes høyden til toppen av takoppbygget/parapetet, jf. TEK17 § 6-2 (1).

Ut fra tidligere innsendt dokumentasjon synes det som at omsøkte takopplett vil få en gesimshøyde som er på 7,80 meter i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Dette vil da utløse et krav om dispensasjon fra høydebestemmelsen i KPA punkt 8.4 første ledd, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Avstand til nabogrense

Det fremgår av plan- og bygningsloven § 29-4 annet ledd at

«Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter».

Det er ikke regulert byggegrense på eiendom 119/2849, noe som medfører at ved tillatelse til tiltak må avstanden til nabogrense *minst svare til byggverket halve høyde og ikke under 4 meter*.

Høyden som pbl. § 29-4 annet ledd her sikter til er gjennomsnittlig gesimshøyde for fasaden mot tilliggende nabogrense, jf. TEK17 § 6-2 (3).

Dette innebærer at *hvis gjennomsnittlig gesimshøyde for fasaden mot tilliggende nabogrense er høyere enn 8,0 meter vil avstandskravet på minimum 4,0 meter økes tilsvarende*. Vi er derfor i behov for å avklare avstand fra de ulike konkrete tiltakene og til felles nabogrense, samt innhente opplysninger om gjennomsnittlig gesimshøyde for fasaden mot tilliggende nabogrense.

Det bes derfor om at følgende dokumenter/opplysninger sendes inn til kommunen:

- De omsøkte tiltakene må målsettes på tegningene, herunder bredde, høyde og lengde.
- Bebyggelsens gesims- og mønehøyde angis i forhold til planerts terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Det må fremgå tydelig hva som er maksimal gesims- og mønehøyde.
- Hvis takopplettet medfører en gesimshøyde som er over 7,0 meter, ber vi om at det fremsettes en begrunnet søknad om dispensasjon fra høydebestemmelsen i KPA punkt 8.4, jf. pbl. § 19-2. En dispensasjon utløser et selvstendig krav til å varsle naboer og gjenboere før søknad om dispensasjon sendes til kommunen.
- Målsatt situasjonsplan som viser avstand fra de ulike omsøkte tiltakene og til felles nabogrense, samt avstand til veg.
- Opplysninger om eiendommens %=BYA før og etter gjennomføring av omsøkte tiltak.

Vi viser for øvrig til Byggesaksforskriften (SAK10) § 5-4 som lister opp hvilke opplysninger som er relevante for en søknad. En tar forbehold om at flere mangler kan forekomme i den videre saksbehandlingen.

Videre behandling av søknaden

Det bes om at etterspurt dokumentasjon sendes inn til kommunen innen utløpet av 09.01.2023. Ved behov for forlenget frist, bes dere ta skriftlig kontakt innen utløpet av nevnte frist.

Ettersendelse av dokumentasjon sendes til postmottak@tromso.kommune.no.

Med hilsen

Frida Svendsen

Jurist

Seksjon for byutvikling, Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur