

Helge Botnmark
Njords veg 41
9019 TROMSØ

Deres ref.

Vår ref.
BYGG-22/01174-7

Saksbehandler
Heaika Somby

Dato
02.12.2022

Njords veg 41, 125/319 - VEDTAK - Oppføring av frittstående dobbelgarasje

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 125 / 319 / 0 / 0
Nabo: Stig Morten Hunstad Olsen
Tiltakshaver: Helge Botnmark

Vedtak

1. I medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-4. jf. § 20-1 første ledd bokstav a), gis tillatelse til oppføring av frittstående dobbelgarasje på ca. 49,36m² (BYA) slik det framgår av snitt-, fasade- og plantegninger, på eiendom 125/319, Njords veg 41.



Begrunnelsen fremgår av saksfremlegget.

Vilkår

Vedtaket har følgende vilkår:

1. Det forutsettes at tiltak er iht. arealformål og reguleringsplansbestemmelsene i gjeldende reguleringsplan «Universitetsområde II Gimle Nygård» (plan id: 0075).
2. Eksisterende garasjebygg (m. bygningsnummer: 190675335) på omsøkt eiendom, sør for eksisterende bolig, skal rives ifb. med tiltaket for å oppfylle krav til tomteutnyttelsesgrad oppgitt å være 30% jf. kpa. bestemmelse pkt. 8.2. Rivning av bygg skal skje senest når omsøkt dobbelgarasje er oppført på eiendommen.
3. Det forutsettes at garasjetelt (markert hvitt i flyfoto) som er plassert delvis over område der omsøkt garasje skal oppføres, er fjernet/revet iht. opplysninger gitt av søker/tiltakshaver.
4. Rettighet om vei, vann og avløp samt vedlikehold av disse over naboeiendommer, anses ikke relevant for tiltaket og forutsettes ivaretatt.
5. Tillatelsen forutsetter at 2 plan/loft i omsøkte garasje skal iht. søker/tiltakshaver opplysninger, benyttes som bod og ikke til varig opphold.

GENERELLE OPPLYSNINGER

Vedtaket kan påklages til Statsforvalter i Troms og Finnmark. Klagefristen er tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til Tromsø kommune, Byutvikling, som vurderer saken på ny før den sendes videre til statsforvalter. Nærmere opplysninger fremgår av vedlagte oppsett.

Ansvar og risiko for igangsetting av tiltak før klagefristen er utgått og eventuell klage er ferdig behandlet av statsforvalter, påhviler den ansvarlige.

Dersom tiltaket ikke igangsatt innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort, jf. pbl. § 21-9 første ledd.

Ferdigattest

Tiltaket skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen etter anmodning fra ansvarlig søker når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf. pbl § 21-10, jf. SAK10 § 8-1. Eventuell sluttrapport for faktisk håndtering av avfall med tilhørende dokumentasjon skal vedlegges anmodning om ferdigattest, jf. TEK17 § 9-9 og SAK10 § 8-1, 4. ledd.

Tilsyn

Kommunen skal føre tilsyn i byggesaker, jf. pbl. § 25-1. Tilsyn må påregnes i alle byggesaker og kan skje enten etter varsel eller ved uanmeldt besøk på byggeplass. Kommunen kan føre tilsyn når som helst i løpet av byggesaken og inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt.

Med hilsen

Rune Hjallar
Enhetsleder
Seksjon for byutvikling/byggesak

Heaika Somby
Ingeniør
Seksjon for byutvikling/byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
NYTTIGE OPPLYSNINGER HVIS DU ØNSKER Å KLAGE PÅ VEDTAK
Beregning utnyttelsegrad 2.pdf
Merknad Nabovarsel.pdf
Reguleringsplan20220730_16061502.pdf
Svar på merknad.pdf
Søknad20220801_20535883_0001.pdf
Tegning i terreng20220730_15495719.pdf
Garasjesøknad.docx
Teknisk tegning prosjekt 40179 2022-04-26 2002.pdf

Kopi til:
Stig Morten Hunstad Olsen

SAKSOPPLYSNINGER

Saksdokumenter:	Mottatt:	Utsendt:
125/319/0/0 Njords veg 41, Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett	23.05.2022	
Njords veg 41, 125/319 - Foreløpig tilbakemelding på søknad om oppføring av garasje - Varsel om avslag		21.06.2022
125/319/0/0 Njords veg 41, Etterspurt dokumentasjon	01.08.2022	
Njords veg 41, 125/391 - Foreløpig tilbakemelding på søknad om oppføring av garasje - Opprettholdelse av varsel om avslag		27.09.2022
125/319/0/0 Njords veg 41, Redigert søknad om tillatelse til tiltak. Komplette søknad.	22.11.2022	

Aktuelle plandokumenter:	Plan-id:	Datert:
Kommuneplanens arealdel (kpa.) 2017-2026	0142	29.03.2017
Reguleringsplan – «Universitetsområde II Gimle Nygård»	0075	25.01.1979

Beskrivelse av tiltak og planmessige forhold

Søknaden gjelder oppføring av frittstående dobbelgarasje på eiendom 125/319, Njords veg 4, mottatt her 23.05.2022. Det ble sendt ut varsel om avslag i saken ved to anledninger datert hhv. 21.06.2022 samt 27.09.2022. Revidert og komplett søknad ble mottatt her den 22.11.2022, der bl.a. takopplett på omsøkt bygg er fjernet og møne- gesimshøyde ble redusert.

Tiltaket omfatter, etter revidert søknad, oppføring av frittstående garasjebygg på ca. 48,36m² (BYA) m. lengde og bredde på ca. 7,8 x 6,2 meter. Gesims- og mønehøyde er på hhv. ca. 2,345m og 5m iht. vedlagt snittegning. Videre bekreftes av søker/tiltakshaver at 2 etg./plan i omsøkt bygg skal benyttes som bod (ikke til varig opphold), dette er lagt inn som vilkår i vedtaket.

Etter vurdering anses tiltak i tråd med arealformål i reguleringsplan «Universitetsområde II Gimle Nygård» (plan id: 0075) samt kommuneplanens arealdel (kpa.) 2017-2027 (plan id: 0142) avsatt til boligformål, og er derfor ikke avhengig av søknad om dispensasjon fra arealformål jf. plan- og bygningslovens (pbl.) § 19-2.

Oppføring av tilbygg garasje under 50m² (BYA/BRA) anses å være søknadspliktig uten ansvarsrett jf. pbl. § 20-4 samt SAK10 § 3-1, pkt. a).

Tomteutnyttelsesgraden er oppgitt å være under 30% iht. kpa. bestemmelse pkt. 8.2, men kun dersom garasjetelt samt eksisterende garasje på tomt fjernes/rives. Det forutsettes at dette blir gjort iht. opplysninger gitt av søker/tiltakshaver ifb. med omsøkt tiltak. Dette er også lagt inn som vilkår i vedtaket/tillatelsen her.

Det anses, ut ifra søker/tiltakshavers opplysninger, at avsatt areal til tomteutnyttelsesgrad, parkeringsplasser er ivarettatt ifb. med søknaden. Videre er geims- og mønehøyden i tråd med kpa. bestemmelse pkt. 8.6 for dobbeltgarasje, oppgitt til hhv. 3m samt 5m.

Da omsøkt garasje kommer utenfor byggegrense veg (stiplet linje) i reguleringsplan er søknaden normalt sett avhengig av dispensasjon fra byggegrense mot kommunalveg «Njords veg» (KV24100) jf. pbl. § 19-2. Men kravet anses å frafalle da reguleringsplan er gammel (fra 1979), og ved motstrid skal kpa. gjelde før eldre planer vedtatt før 01.01.2006 jf. kpa. bestemmelse pkt. 1.3.

Tiltaket anses å være i tråd med kpa. bestemmelse pkt. 8.6 som angir at frittstående garasje kan plasseres inntil 2m fra regulert veg. Tiltaket anses ikke avhengig av disp. fra byggegrense veg angitt i reg.plan jf. kpa. bestemmelse pkt. 1.3 samt pkt. 8.6.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarslet og det er innkommet en nabomerknad i forbindelse med omsøkt tiltak fra tilgrensende nabo mot nord på eiendom 125/33 med følgende kommentar/merknad:

«Vi påpeker høyde på tiltaket og avstand inn mot veg. Huset har en garasje fra før, og mener at størrelse, spesielt høyde vil forringe solforhold på Njordsveg 43 blir utbygd. Toetasjers garasje vil frata fremtidig solforhold fra sør. Byggegrense skal være minst 4 meter fra vår.»

Tilsvar til nabomerknad fra søker/tiltakshaver foreligger, med følgende kommentar, utklipp følger:

Hei

Ser du har merknader for oppsett av garasje i Njords veg 41.

Garasjen har under 50 m² bruksareal og da er byggegrensen 1 meter fra nabogrense og ikke 4 meter som står i merknaden. Avstand til veg er innenfor lovlig grense, samme som nabo Njords veg 39. Når det gjelder høyde er bygningen planlagt lenger inn enn 1 metersgrense fra nabogrense og senket i terreng i forhold høyde på vei.

Kan ikke se at solforhold blir mye berørt da nåværende hus på øvresiden av veien tar det meste av solforholdene så nært veien.

Bygningen er ikke en toetasjes, men kun en enetasjes med lavt loft.

Når det gjelder garasje fra før er det ikke en garasje da det ikke kan brukes til bil men utebod og fortsatt er total bygningsmasse under 30% utnyttelsesgrad.

Kommunen har tatt nabovarselet til orientering, men anser at merknader er ivaretatt da omsøkt frittstående garasje (mindre tiltak) er under 50m² (BYA/BRA) og plasseres over 1m (her 1,5m) fra naboeiendom 125/33 jf. pbl. § 29-4, tredje ledd, pkt. b). Videre skal eksisterende garasje rives/fjernes ifb. med tiltaket.

Avslutningsvis må det ved transformasjon og fortetting påregnes en viss nedrangering i form av tap av utsikt med økt nærhet til nabobygg i områdene som er avsatt til fortetting i kpa.

Vei, vann- og avløp m.m.

Rett til drift- og vedlikehold av vei, vann- og avløp m.m. forutsettes ikke påvirket av tiltaket og anses ikke relevant for saken.



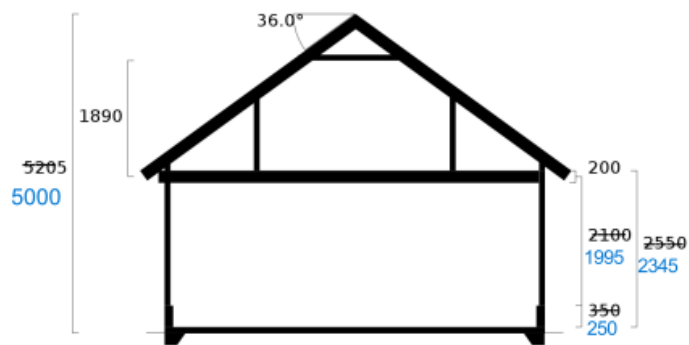
Skjermutklipp av flyfoto som viser omsøkt eiendom 125/319 (markert i rødt), samt underliggende arealformål i gjeldende reguleringsplan m. byggegrense mot veg (markert m. stiplet linje). Videre vises eksisterende garasje og garasjetelt som skal fjernes ifb. med omsøkt tiltak.

Situasjonskart med plassering av tiltak, byggetegninger m.m.

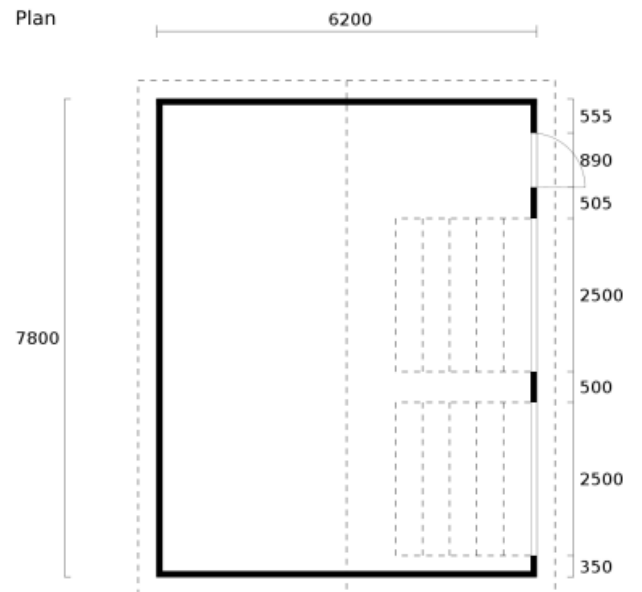


Skjermutklipp av situasjonskart som viser plassering av omsøkt frittstående dobbelgarasje (markert i rosa).

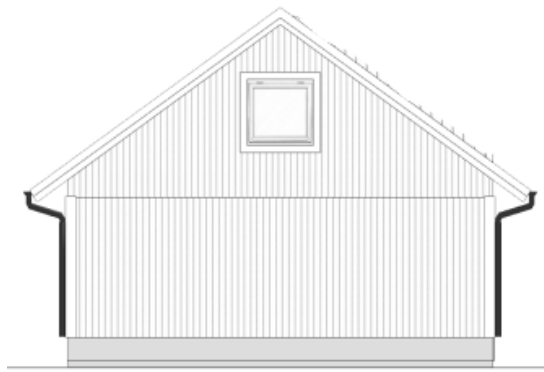
Seksjon



Plan



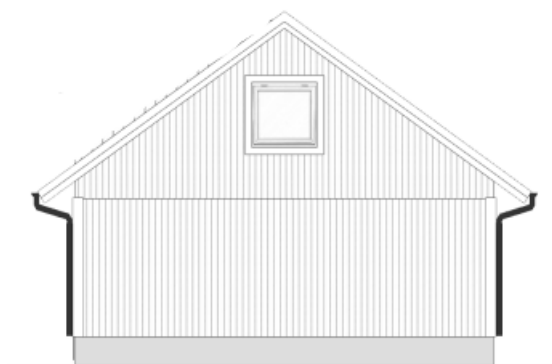
Skjermutklipp som viser snitt- og plantegning for omsøkt oppført garasjebygg.



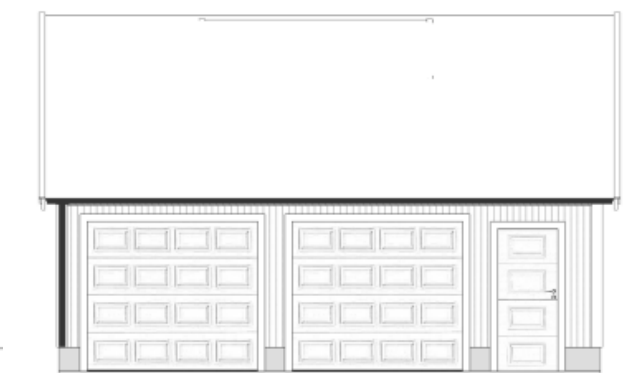
Fasade mot vei



Fasade mot nord



Fasade mot eksisterende hus



Fasade mot sør

Skjermutklipp som viser fasadetegning av omsøkt oppført garasjebygg fra samtlige himmelretninger.

Vurdering av visuelle kvaliteter jf. pbl § 29-2

Lovbestemmelsen sier følgende:

«Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.»

Kommunens vurdering

Omsøkt dobbelgarasje iht. gjeldende plangrunnlag anses å inneha/ivareta gode visuelle kvaliteter i seg selv og sitt bebygde miljø, sett i forhold til dets funksjon, naturlige omgivelser og plassering. Garasje anses å framstå tilpasset i terreng og i sammenheng med boligbebyggelsen for øvrig i området mtp. funksjon og karakter. Dette gjenspeiles i materialvalg, utforming og høyde.

Etter kommunen skjønn innehar tiltaket gode visuelle kvaliteter i forhold til seg selv og sin funksjon.

Oppføring av garasjebbygg i tråd med arealformål, anses som et hensiktsmessig tiltak og visuelt sett godt utformet.

KONKLUSJON

Oppføring av frittstående dobbelgarasje, slik det fremgår av kartvedlegget og vurdering ovenfor, anses som i samsvar med gjeldende plangrunnlag. Det oppstår heller ikke forhold som tilsier at tiltaket er i strid med gjeldende lovverk.

Søknaden godkjennes. Tillatelse til oppføring av garasjetilbygg, uten ansvarsrett, gis.

Gebyr:

Gebyr skal betales i samsvar med Gebyrregulativ Byutvikling, som finnes på kommunens hjemmesider (www.tromso.kommune.no).

Beskrivelse med henvisning til gebyrregulativet	Antall	Beløp
3.2 Grunngebyr	1	2740,-
3.3.2 Tiltak som kan foretas av tiltakshaver, uten ansvarsrett	1	4010,-
	SUM	6750,-

Faktura sendes etterskuddsvis til tiltakshaver:

Helge Botnmark
Njords veg 41
9019 TROMSØ