

STATSFORVALTEREN I TROMS OG FINNMARK
Postboks 700
9815 VADSØ

Deres ref.

Vår ref.
KLAGE-22/01120-3

Saksbehandler
Frida Svendsen
+47 90047985

Dato
13.07.2022

119/2849 Krognessvegen 8 A - Oversendelse av klagesak - Tillatelse til bruksendring, oppføring av takopplett, fasadeendring og tilbakeføring av garasje

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

Vedtak truffet 11.05.2022, vedtak nummer BYGG-21/03054-10, ble påklaget 15.05.2022. Kommunen har gjennomgått saken på nytt, men har ikke funnet grunnlag for å endre det påklagede vedtaket.

I medhold av delegasjonsfullmakt fatter kommunen slik beslutning:

Klagen tas ikke til følge.

Saken oversendes Statsforvalteren i Troms og Finnmark for endelig behandling i samsvar med plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven § 33 fjerde ledd.

Vedlagt denne oversendelsen følger sakens dokumenter.

Sakens fullstendige dokumentoversikt finnes også i elektronisk form på Tromsø kommune sine nettsider <http://historisk-innsyn.tromso.kommune.no/byggsak>.

Med hilsen

Guro Rustad Grebstad
Fungerende seksjonsleder byutvikling
Seksjon for byutvikling, admin.

Maria Wilhelmsen
Fungerende enhetsleder
Seksjon for byutvikling, byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

- 1_Skjema.pdf
- 3_KORR_Nabovarsel_nabovarsel.pdf
- 4_KART_Situasjonsplan_Situasjonskart Krognessvegen 8A.pdf
- 5_ANKO_UnderlagUtnytting_Underlag for grad utnytting Krognessvegen 8a.pdf
- 6_TEGN_TegningEksisterendeFasade_Fasader.pdf

7_TEGN_TegningEksisterendeSnitt_119_388_0_0 TEGNING 517 Nybygg.pdf
8_TEGN_TegningNyFasade_Fasader Krognessvegen 8A.pdf
9_TEGN_TegningNyPlan_Plantegninger Krognessvegen 8A.pdf
10_KORR_BoligspesifikasjonMatrikkel_5176-Boligsp. i matr.s..pdf
11_KORR_Folgebrev_Følgerev byggesøknad Krognessvegen 8a.pdf
15_Vedleggsopplysninger.pdf
119/2849 Krognessvegen 8A – Foreløpig tilbakemelding på søknad om bruksendring, fasadeendring og rivning av bygg
SV_BYGG-21_03054-4.msg
BYGG-2103054-4 Tilbakemelding 30.03.22.docx
SV_BYGG-21_03054-4.msg
Fasader Krognessvegen 8A rivning av tilbygg.pdf
Plantegninger Krognessvegen 8A.pdf
Situasjonsplan.pdf
119/2849 Krognessvegen 8 A - Foreløpig tilbakemelding på søknad om bruksendring, fasadeendring og riving av tilbygg
BYGG-21_03054-7.msg
Gjennomføringsplan.pdf
119/2849 Krognessvegen 8A – Vedtak om bruksendring, oppføring av takopplett, fasadeendring og tilbakeføring av garasje
SV_BYGG-21_03054-7.msg
Klage på vedtak BYGG-21_03054-10.msg
119/2849 Krognessvegen 8 A - Mottatt klage, foreløpig svar
Gnr. 119 bnr. 2949 Krognessvegen 8 A - Situasjonsskart til vedtak av 13.08.1980
Gnr. 119 bnr. 2949 Krognessvegen 8 A - Tegninger til vedtak av 13.08.1980
Gnr. 119 bnr. 2949 Krognessvegen 8 A - Vedtak av 13.08.1980
Gnr. 119 bnr. 2949 Krognessvegen 8 A - Vedtak av 10.09.1987
Gnr. 119 bnr. 2949 Krognessvegen 8 A - Tegninger til vedtak av 10.09.1987
Krognessvegen 8A - ber om opplysninger i forbindelse med klagesak.msg
SV_Krognessvegen 8A - ber om opplysninger i forbindelse med klagesak.msg
Resized_20220707_115215_848.jpg
Resized_20220707_115251_224.jpg
Resized_20220707_115321_9796.jpg
SV_Krognessvegen 8A - ber om opplysninger i forbindelse med klagesak.msg
SV_Krognessvegen 8A - ber om opplysninger i forbindelse med klagesak.msg
gesims.jpg
Gnr 119 bnr 2849 Krognessvegen 8 A - Vedtak i klagesak

Kopi til:
Michael Pettersen
Arsen Cakic

Parter:

Tiltakshaver:

Michael Pettersen & Adele Eilertsen

Klager:

Arsen Cakic & Kathrine Cakic Kristoffersen

Aktuelle saksdokumenter:	Mottatt	Sendt/datert
Tillatelse til tiltak - garasje		13.08.1980
Tillatelse til tiltak - påbygg		10.09.1987
Statsforvalteren - avgjørelse	20.08.2021	
Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett	20.10.2021	
Foreløpig tilbakemelding		12.11.2021
Søknad om tillatelse til tiltak i ett trinn	17.12.2021	
Foreløpig tilbakemelding		09.02.2022
Supplering av søknad	30.03.2022	
Foreløpig tilbakemelding		22.04.2022
Supplering av søknad – Søknad komplett	26.04.2022	
Vedtak om tillatelse		11.05.2022
Klage på avslag	15.05.2022	
Foreløpig svar		18.05.2022
Kommunen ber om opplysninger		06.07.2022
Tilsvare	07.07.2022	
Kommunen ber om opplysninger		08.07.2022
Tilsvare	08.07.2022	

Aktuelle plandokumenter:	Plan-id:	Vedtatt:
Kommuneplanens arealdel 2017-2026	0142	29.03.2017
Reguleringsplan «Håbets Minde»	0058	04.10.1971

Saksopplysninger:

Saken gjelder tiltak på eiendom gnr 119 bnr. 2849, Krognessvegen 8 A.

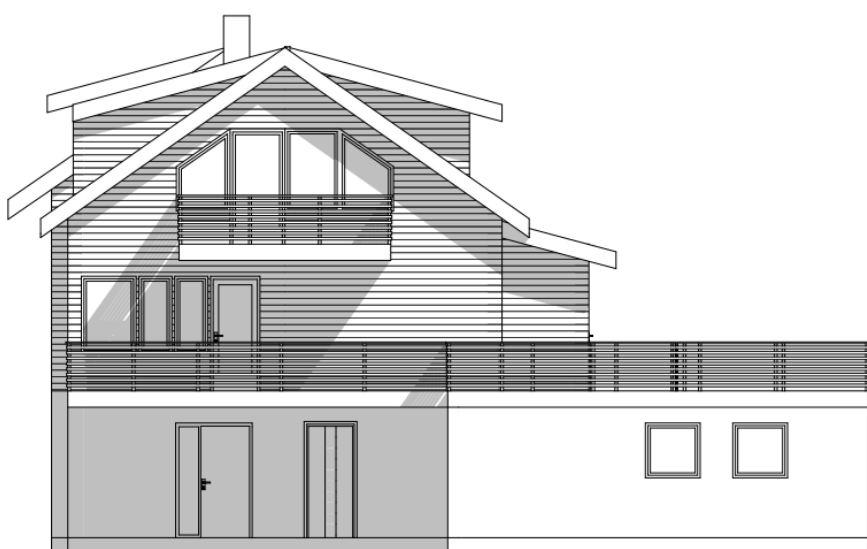
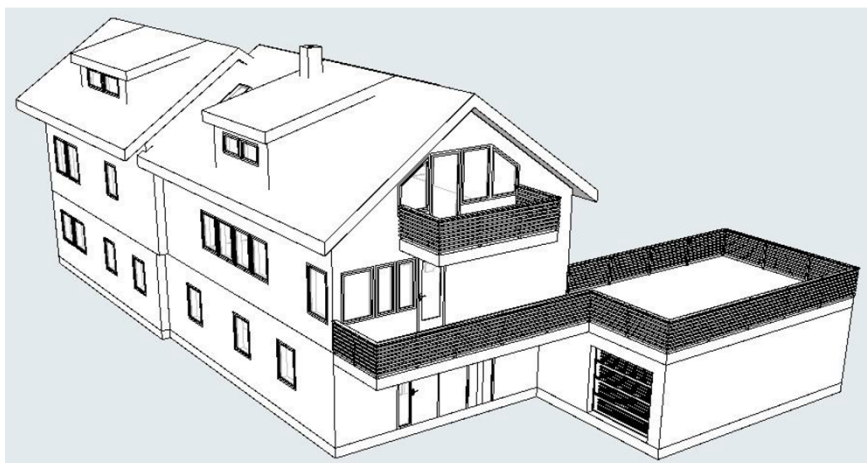
Det er tidligere fremmet en søknad om dispensasjon fra pbl. § 29-4 for oppføring av påbygg på garasje, samt bruksendring av garasje til hoveddel, og riving av carport og veranda på aktuell eiendom. I vedtak av 07.01.2021 avslo kommunen søknad om dispensasjon fra pbl. § 29-4 for oppføring av påbygg på garasje, samt bruksendring av garasje til hoveddel. Videre konkluderer kommunen med at et avslag på den omsøkte dispensasjonen medfører at de øvrige omsøkte tiltakene ikke kunne godkjennes. Dette vedtaket ble påklaget av tiltakshaver, og saken ble deretter oversendt Statsforvalteren i Troms og Finnmark. Avslaget ble stadfestet av Statsforvalteren i avgjørelse av 20.08.2021.

Tiltakshaver har nå fremmet ny søknad per 20.10.2021 om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel av loftetasje, oppføring av takopplett, fasadeendring, riving av påbygg på tilbygg, tilbakeføring av garasje på eiendommen.

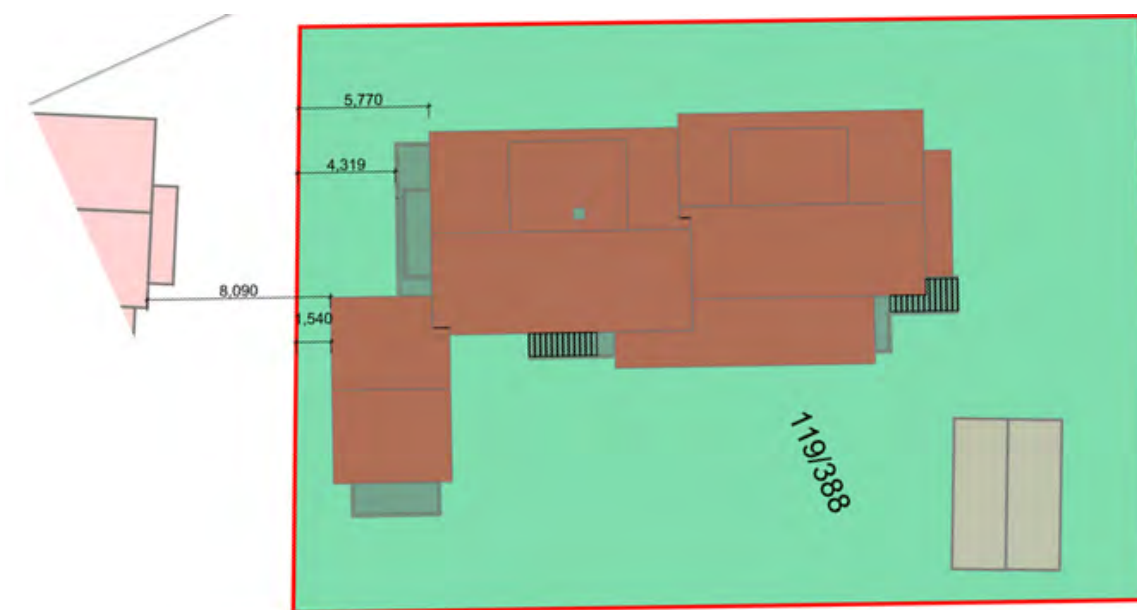
Det søkes om å tilbakeføre garasje slik som tilbygget opprinnelig var godkjent som i vedtak av 13.08.1980. I dette vedtaket var garasjen godkjent oppført som et tilbygg i en avstand på 1,45 meter fra tomtegrense til naboeiendom gnr. 119 bnr. 1162, jf. godkjente plantegninger og situasjonskart. Tiltakshaver opplyser i søknaden at garasjen skal tilbakeføres på samme grunnmur og med samme utforming som i tillatelsen fra 1987. Bruksendring av loftetasje, fra tilleggsdel til hoveddel, søkes innredet til tre soverom og stue. I henhold til inngitte opplysninger er loftetasjen tilknyttet resten av boligen ved innvendig trapp. Videre er det opplyst at etasjen vil oppfylle kravene i TEK17.

I forbindelse med klagebehandlingen har kommunen etterspurt opplysninger om eksisterende hus møne- og gesimshøyde i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå, samt dybde på veranda tilknyttet plan 3. I et svar på dette opplyser tiltakshaver at huset gesims- og mønehøyde er henholdsvis 5,85 meter og 9,38 meter. Videre opplyses det at veranda på plan 3 søkes godkjent med en dybde på 1,45 meter, tilsvarende bredden på veranda tilknyttet plan 2.

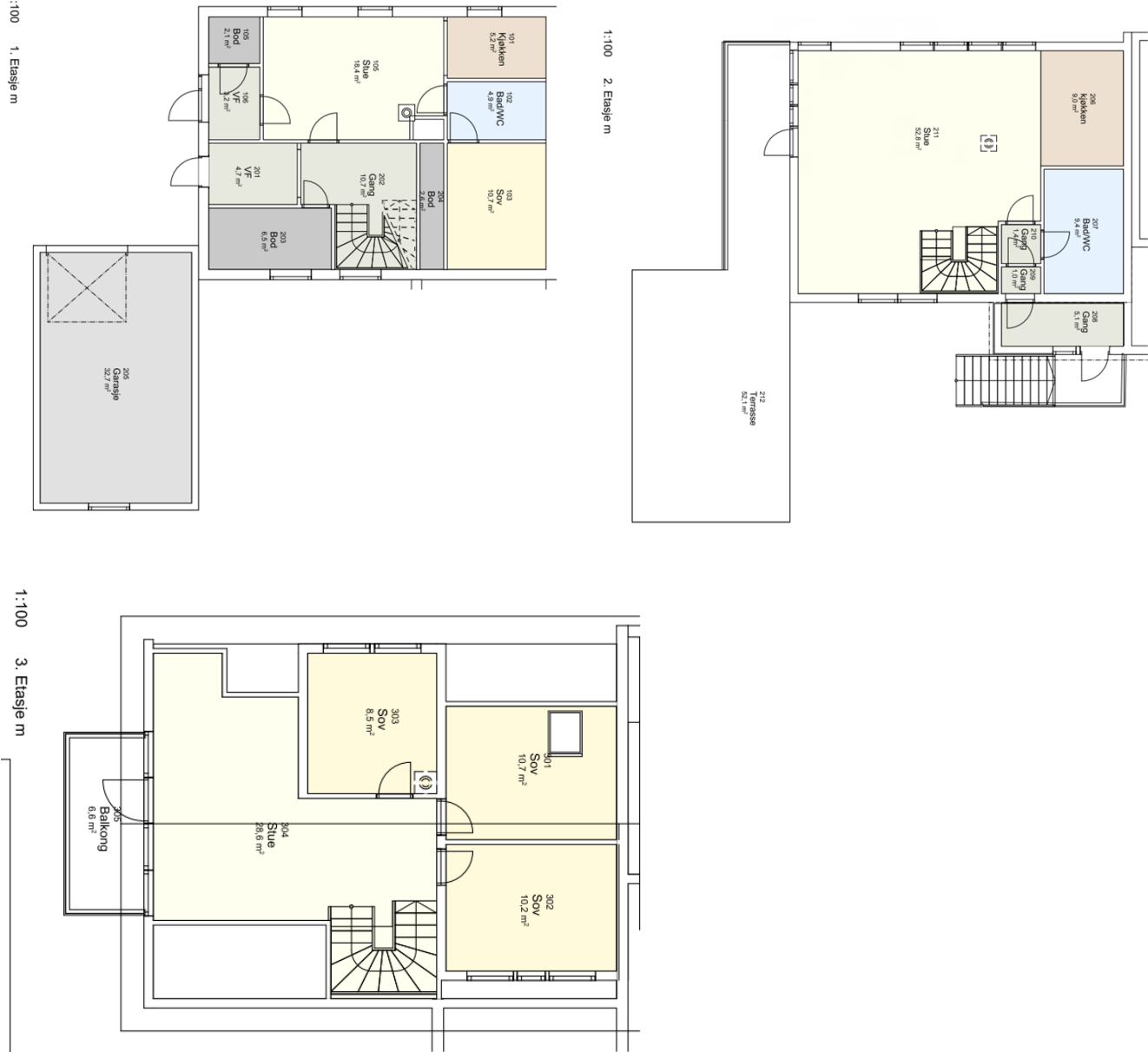
Utsnitt av fasadetegninger i forbindelse med mottatt søknad:



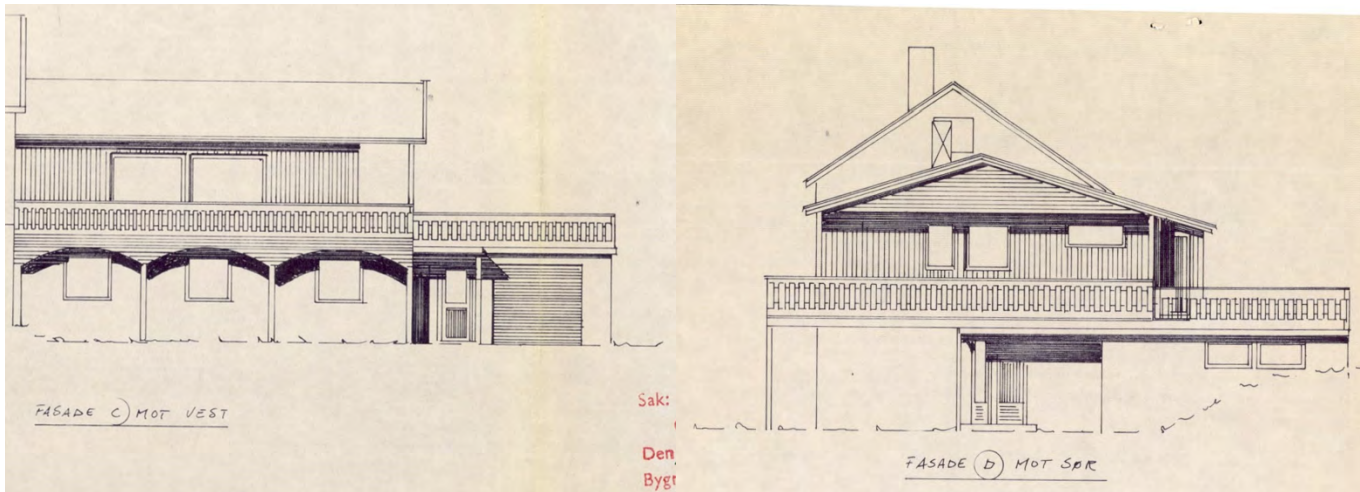
Mottatt situasjonskart:

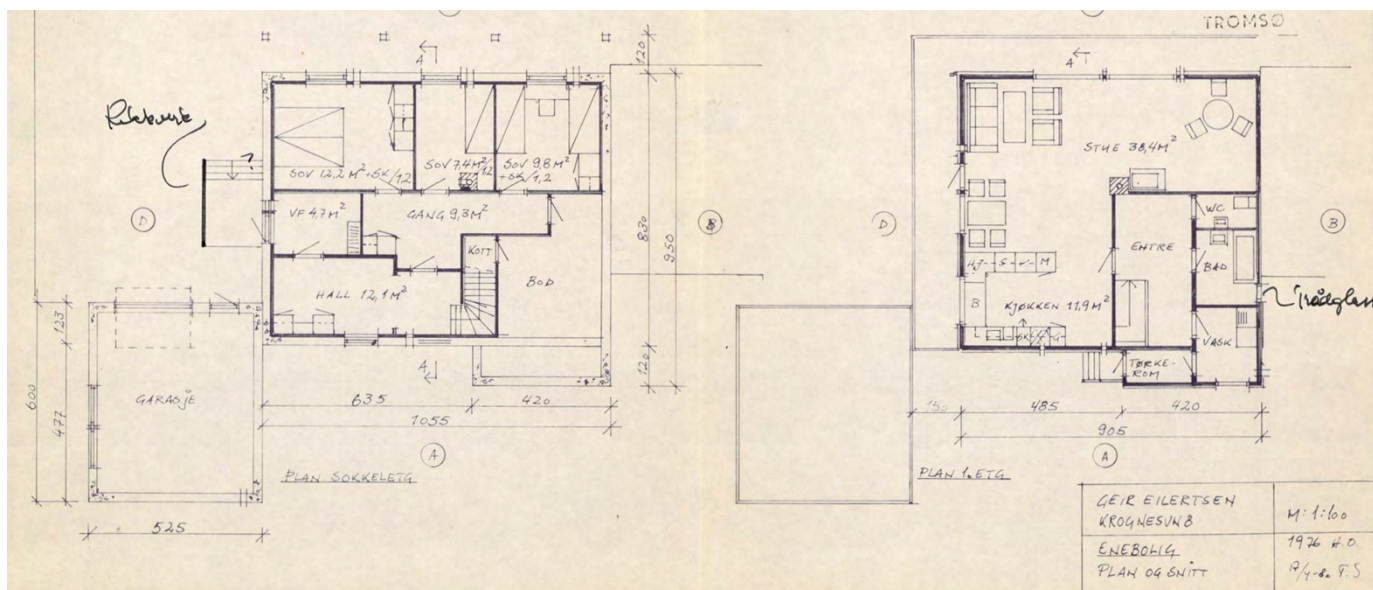


Mottatt planter:

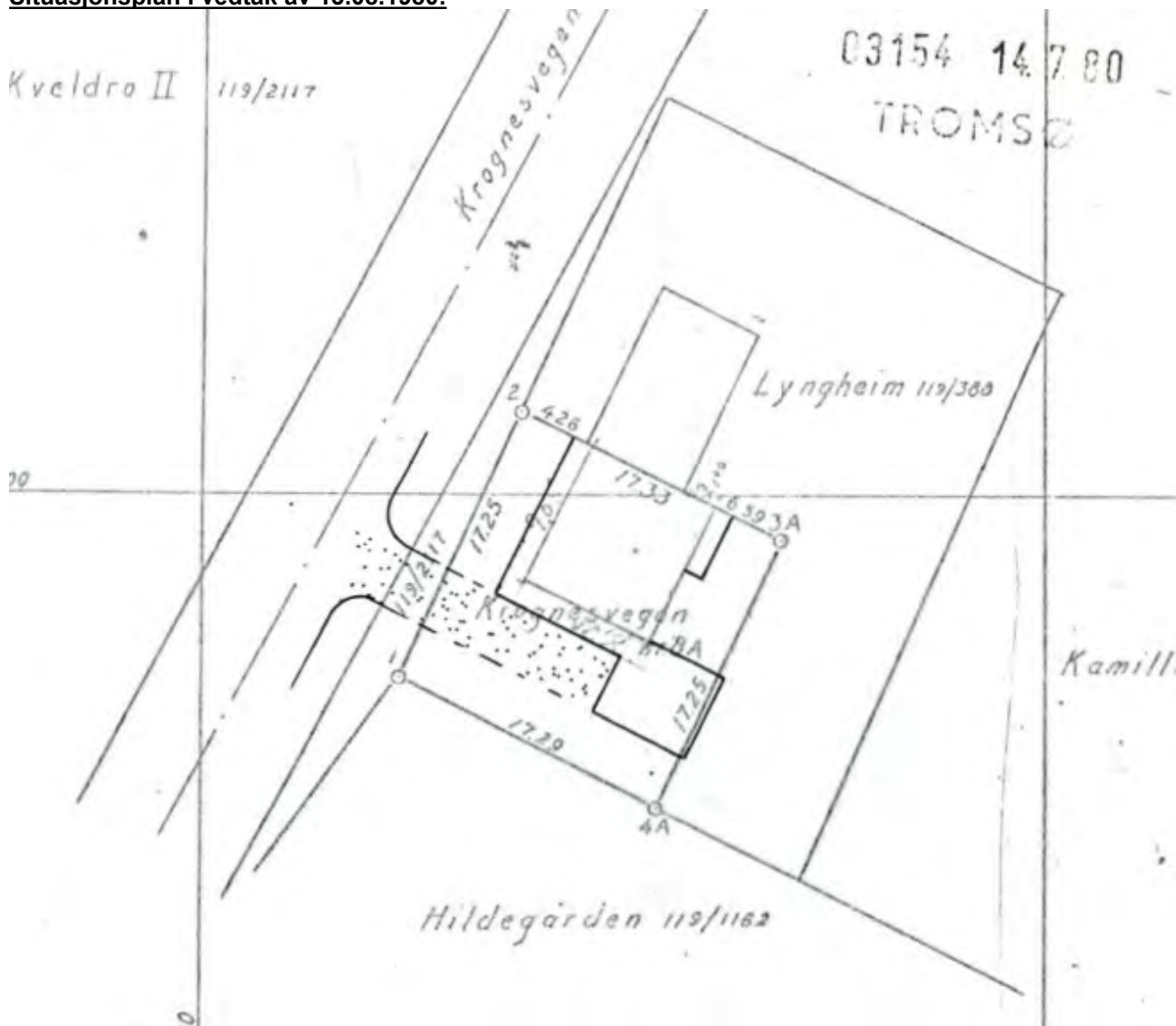


Godkjente tilbygg, herunder garasje, i vedtak av 13.08.1980

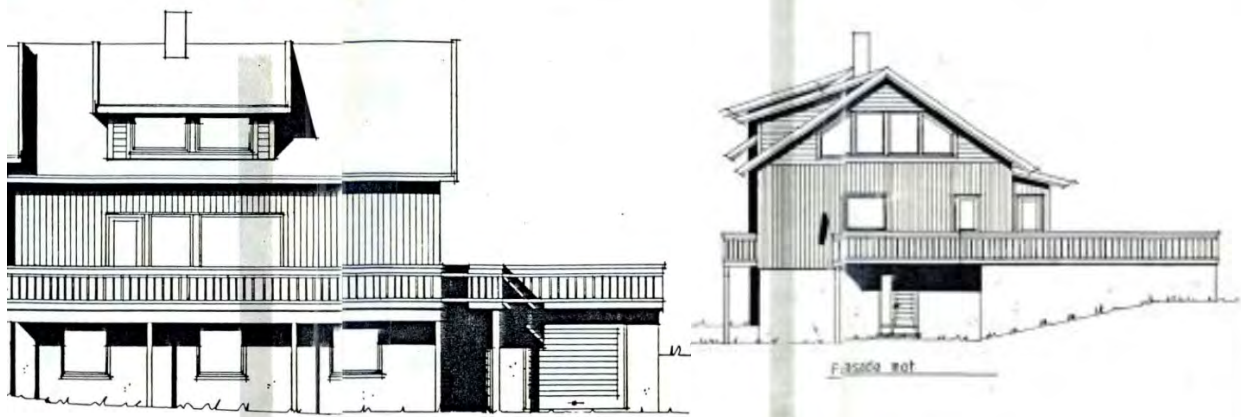




Situasjonsplan i vedtak av 13.08.1980:



Godkjente tiltak, herunder påbygg på bolig, i vedtak av 10.09.1987



Klagers anførsler:

Kommunen viser til klage mottatt 15.05.2022. Det gjøres her kun et sammendrag av hva kommunen oppfatter å være hovedanførslene i klagen. Klagen er i sin helhet vedlagt innstillingen som oversendes Statsforvalteren i Troms og Finnmark.

Klager viser til avgjørelse fra Statsforvalteren og vedtak om riving av 20.08.2021. Klager stiller seg uforstående til godkjenning av bruksendring av et bygg som allerede er vedtatt revet av Statsforvalteren.

Klager anfører at avstanden fra eventuell garasjevegg til deres tomtegrense bør være 4 meter. Klager skriver at det ikke er akseptabelt at hjemmelshaver etablerer garasje 1,5 meter fra felles tomtegrense.

Klager samtykker ikke til at det gis dispensasjon for bygg nærmere tomtegrensen enn 4 m.

Klager anfører at avstand fra planlagt garasjevegg til deres bolig er under 8 m og at situasjonsplantegning er misledende.

KOMMUNENS VURDERING

Kommunen vurderer at klagen er fremsatt rettidig av part i saken, jf. forvaltningsloven §§ 28 og 29.

Tiltak som er i strid med gjeldende arealplaner eller bestemmelser i plan- og bygningsloven kan ikke tillates, jf. pbl. § 1-6 andre ledd.

Kommunen legger til grunn at det er søkt om bruksendring, fasadeendring, oppføring av takopplett, og tilbakeføring av garasje. Denne tilbakeføringen innebærer også riving av tiltak etablert på bakkeplan foran omsøkte garasjen mot vegen. Vi finner at dette er tiltak som er søknadspliktig, jf. pbl. §§ 20-1 bokstav a, bokstav c, bokstav d og bokstav e, jf. 20-2 og 20-3.

Aktuelle planforhold

Den aktuelle eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel nr. 142, vedtatt 29.03.2017. I kommuneplanens arealdel er eiendommen avsatt til arealformålet boligbebyggelse og ligger innenfor området AB_. Videre ligger eiendommen innenfor Tromsø kommunes fortetningsområde, jf. kommuneplanens arealdel.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan nr. 58 med plannavn 'Håbets Minde', vedtatt 04.10.1971 og avsatt til boligformål.

Bestemmelsene i kommuneplanens arealdel kapittel 8 gjeldende for småhusbebyggelse kommer til anvendelse, ettersom reguleringsplanen er vedtatt før 01.01. 2006, jf. 8.1. i kommuneplanens arealdel.

Virkningen av avgjørelse fra klageinstansen

Klager viser til avgjørelse fra Statsforvalteren og vedtak om riving av 20.08.2021. Klager stiller seg uforstående til godkjenning av bruksendring av et bygg som allerede er vedtatt revet av Statsforvalteren.

En avgjørelse fra Statsforvalteren vil i utgangspunktet være bindende for kommunen. Dette gjelder for de tilfeller det fremmes en ny søknad om tilsvarende tiltak, hvor de rettslige og faktiske forholdene er uendret siden vedtakstidspunktet.

I statsforvalterens avgjørelse av 20.08.2021 ble kommunens avslag på søknad om dispensasjon fra pbl. § 29-4 for oppføring av påbygg på garasje, samt bruksendring av garasje til hoveddel på aktuell eiendom, stadfestet. I en gjennomgang av denne avgjørelsen finner vi ikke at Statsforvalteren har tatt stilling til og/eller konkludert i spørsmålet om hvorvidt carport/veranda, eller tilbygg/garasje skal rives, slik som det anføres. Kommunen viser til vårt vedtak av 07.01.2021, som var foranledningen til at saken ble oversendt til Statsforvalteren, hvor vi konkluderte med at et avslag på den omsøkte dispensasjonen medfører at de øvrige omsøkte tiltakene ikke kunne godkjennes. Det legges til grunn at vårt vedtak og dets innhold har sammenheng med hva Statsforvalteren har tatt stilling til i deres avgjørelse av 20.08.2021. Vi kan derfor ikke se at klagers anførsel om at Statsforvalteren har vedtatt at tilbygget skal rives, kan føre frem.

Kommunen vil videre vise til at i nåværende sak er det søkt om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel av loftetasje, oppføring av takopplett, fasadeendring, riving av påbygg på tilbygg og tilbakeføring av garasje på eiendommen. Det søkes ikke lenger om bruksendring av garasjen fra tilleggsdel til hoveddel, men om tilbakeføring av tilbygget til garasje, slik at den er i tråd med hva som er godkjent av kommunen. Videre skal påbygg etablert på dette tilbygget, som søker først fremmet en dispensasjonssøknad for å kunne få godkjent, rives i henhold til nåværende søknad. Kommunen vurderer at i foreliggende sak ikke er faktisk sammenlignbar med sak som ble avgjort hos Statsforvalteren per 20.08.2021, og vi er av den oppfatning at avgjørelsen fra Statsforvalteren ikke er bestemmende for nåværende sak.

Kommunen vil videre bemerke at vi ikke kan se at påklaget vedtak av 11.05.2022 innebærer en godkjenning til bruksendring av tilbygget, slik som klager skriver. Det aktuelle tilbygget er søkt tilbakeført til lovlig bruk, herunder garasje. Lovlig bruk er det som er tillatt i den nyeste byggetillatelsen. Den nyeste tillatelsen for tilbygget er vedtak av 13.08.1980 hvor tilbygget ble godkjent oppført som en garasje.

Delkonklusjon: Det aktuelle tilbygget er verken vedtatt revet eller bruksendret.

Avstand fra nabogrense – plan og bygningsloven § 29-4

Klager anfører at avstanden fra eventuell garasjevegg til deres tomtgrense bør være 4 meter, og at de ikke samtykker til dispensasjon for bygg nærmere tomtgrense enn 4 m. Klager aksepterer ikke at hjemmelshaver etablerer garasje 1,5 meter fra felles tomtgrense.

Av pbl. § 29-4 andre ledd fremgår følgende:

«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 ikke angitt byggegrenser i gjeldende plangrunnlag for eiendommen. I de tilfeller hvor det ikke er fastsatt byggegrense i plan mot naboeiendommen, slik som i denne saken, er det derfor avstandskravet i plan- og bygningsloven § 29-4 andre ledd som gjelder.

I denne saken er det søkt om en tilbakeføring av tilbygget til garasje, slik at det opprettes en lovlig bruk av tilbygget. Utformingen og bruken skal opprettes i tråd med den nyeste foreliggende godkjenning av tilbygget¹. Av denne byggetillatelsen er garasjen godkjent i en avstand på 1,45 meter fra felles tomtgrensen. Plasseringen av garasjen 1,5 meter fra tomtgrense anses vurdert og godkjent av kommunen i 1980, og kommunen kan dermed ikke se at ved en reetablering tilbake til lovlig tilstand, herunder plassering, vil utløse et krav om en ny vurdering og tillatelse.

Når det gjelder klagers påstand at avstanden bør være 4 meter, legger kommunen til grunn at det ved gitte tillatelse i 1980 ble gjort en konkret vurdering av tilbyggets plassering og de hensynene som gjør seg gjeldende bak avstandskravet. Det må legges til grunn at på daværende vedtakstidspunkt ble konkludert

¹ Vedtak av 13.08.1980.

med at plasseringen kunne godkjennes slik som omsøkt. Foreliggende søknad og godkjenning for tilbakeføring, anses derfor ikke betinget av en dispensasjon for å kunne tillates.

Hva gjelder klagers anførsel tilknyttet feil i innsendt situasjonsplan, herunder at det er mindre enn 8 meter fra planlagt garasjevegg til klagernes bolig, finner kommunen ikke dette forholdet avgjørende for denne saken. Som nevnt er garasjen godkjent oppført nærmere tomtegrense enn hva som følger av hovedregelen i plan- og bygningsloven, og kommunen forutsetter at tillatelsen slik den er gitt gjennomføres i henhold til regelverket med forskrift.

Kommunen vurderer for øvrig at oppføring av balkong tilknyttet plan 3 på bolighusets fasade mot sør, fremstår å være i tråd med pbl. § 29-4 hva gjelder minimum tillatt avstand til nabogrense. Kommunen legger her avgjørende vekt på innsendt dokumentasjon hvor det opplyses at boligens gesimshøyde er på 5,85 meter, avstand fra bolighuset fasadeliv til nabogrense er 5,77 meter, samt at balkongens dybde søkes godkjent med en dybde på 1,45 meter.

Delkonklusjon: Omsøkte tiltak er ikke i strid med pbl. § 29-4 om avstand til nabogrense.

Konklusjon:

Klagen tas ikke til følge. Saken oversendes Statsforvalteren i Troms og Finnmark for videre avgjørelse.