

Helge Botnmark
Njords veg 41
9019 TROMSØ

Deres ref.

Vår ref.
BYGG-22/01174-5

Saksbehandler
Heaika Somby

Dato
03.10.2022

Njords veg 41, 125/391 - Foreløpig tilbakemelding på søknad om oppføring av garasje - Opprettholdelse av varsel om avslag

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 125 / 319 / 0 / 0
Tiltakshaver: Helge Botnmark
Søknad mottatt: 23.05.2022

Viser til søknad om oppføring av frittliggende dobbelgarasje m. takopplett oppgitt å være på ca. 6,2 x 7,8m = 48,36m² (bebygd areal - BYA) samt m. møne- og gesimshøyde på hhv. 5,205m og 2,55m på eiendommen 125/319, Njords veg 41, mottatt her den 23.05.2022. Videre vises til utgående brev med varsel om avslag datert 22.06.2022 samt tilsvaer med endringssøknad mottatt her den 01.08.2022.

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.

I tilsvaersbrevet fra søker/tiltakshaver ble følgende mangler avklart samt endringer på omsøkt tiltak gjort:

- Omsøkt garasjes mønehøyde ble redusert til 5m
- Oppgitt Gesimshøyde ble redusert til 2,345m. Oppgitt gesimshøyde er feilaktig og måles fra gjennomsnittlig planert terreng til nederste del av takopplett. Riktig gesimshøyde for tiltaket er anslått til ca. 4m.
- Avstand fra omsøkte garasje plassert parallelt til regulert veiareal er oppgitt til 2,5m som er innenfor krav angitt i kpa. pkt. 8.6, andre ledd, angitt til 2m.
- Avstand fra omsøkte tiltak til bolighus er oppgitt til 2,8m, innenfor kravet på 1m.
- Loft etg. i omsøkte garasje er bekreftet benyttet til bod/lagerplass, ikke til varig opphold.
- Eksisterende garasje er bekreftet at denne skal rives når ny garasje er på plass.
- Garasjetelt (hvitt bygg i kart) er bekreftet fjernet/revet.

Etter avklaring av overnevnte mangler frafaller krav om disp. fra mønehøyde samt disp. fra tomteutnyttelsesgrad.

Da gesimshøyde for dobbelgarasjen er anslått å være ca. 4m, er søknaden avhengig av dispensasjon fra kpa. bestemmelse pkt. 8.6, der maksimalt tillatte gesimshøyde for garasjer er oppgitt å være 3m. Alle dispensasjonssøknader må begrunnes og krever grunngitt søknad jf. pbl. §§ 19-1 og 19-2.

Da omsøkt garasje kommer utenfor byggegrense veg (stiplet linje) i reguleringsplan er søknaden avhengig av dispensasjon fra byggegrense mot kommunalveg «Njords veg» (KV24100). Alle dispensasjonssøknader må begrunnes og krever grunngitt søknad jf. pbl. §§ 19-1 og 19-2. Søknad om disp. fra byggegrense veg foreligger ikke. Alle disp. søknader må framkomme i nabovarsel, det må

nabovarsles på nytt til samtlige berørte naboer. samt at det må angis hvor mye overskridelse tiltaket evt. fører til.

På bakgrunn av søknaden vurderer kommunen at det ikke kan gis dispensasjon fra maks tillatte gesimshøyde for omsøkte garasje. Videre vil tiltaket komme utenfor regulert byggegrense veg. En dispensasjon fra gesimshøyde for takopplett anses ikke å kunne innvilges. Kommunen **varsler om opprettholdelse av avslag** på søknad om oppføring av garasje med tilhørende dispensasjon fra krav om maks tillatte gesimshøyde samt byggegrense veg.

Tromsø kommune kan ikke se at fordelene ved å innvilge dispensasjon er større enn ulempene. Søknaden vil påregnes å bli avslått med hjemmel i pbl. § 19-2 og kommuneplanens arealdel (kpa) bestemmelse pkt. 8.6, samt byggegrensen mot veg. Begrunnelse følger nedenfor.

Til info er dette kun et varsel om avslag og ikke et vedtak som kan påklages.

Tiltak vurdert ifh. til pbl. §19-2, «Dispensasjonsvedtaket»

Paragrafen sier bl.a. følgende:

«Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.»

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.»

Kommunen har dermed kun anledning til å gi dispensasjon dersom vilkårene er oppfylt. Men selv om vilkårene er oppfylt så innebærer det imidlertid ikke at tiltakshaver har rett på å få dispensasjon. Det er kommunens frie skjønn om man ønsker å gi dispensasjon. Dette fremgår av pbl. § 19-2 første ledd - kommunen «kan» gi dispensasjon.

Tiltak vurdert ifh. krav om tomteutnyttelsesgrad iht. kpa. bestemmelse pkt. 8.6

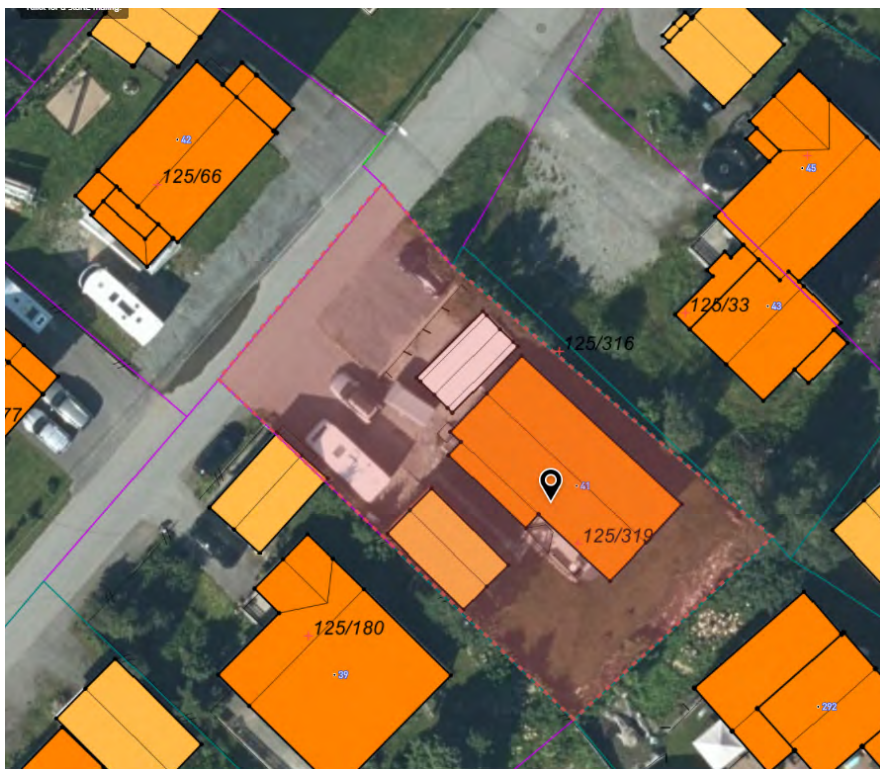
Hensynet bak bestemmelsene er å sikre en uniform utvikling ifh. til garasjebygg i området regulert av kpa.

Det er søkt om oppføring av garasje med gesimshøyde på anslagsvis 4m, dvs. en overskridelse på 1m.

Etter vurdering anses **ikke** fordelene ved å gi dispensasjon klart større enn ulempene.

Kommunen anmoder at søknaden trekkes evt. endres etter overnevnte anmerkninger.

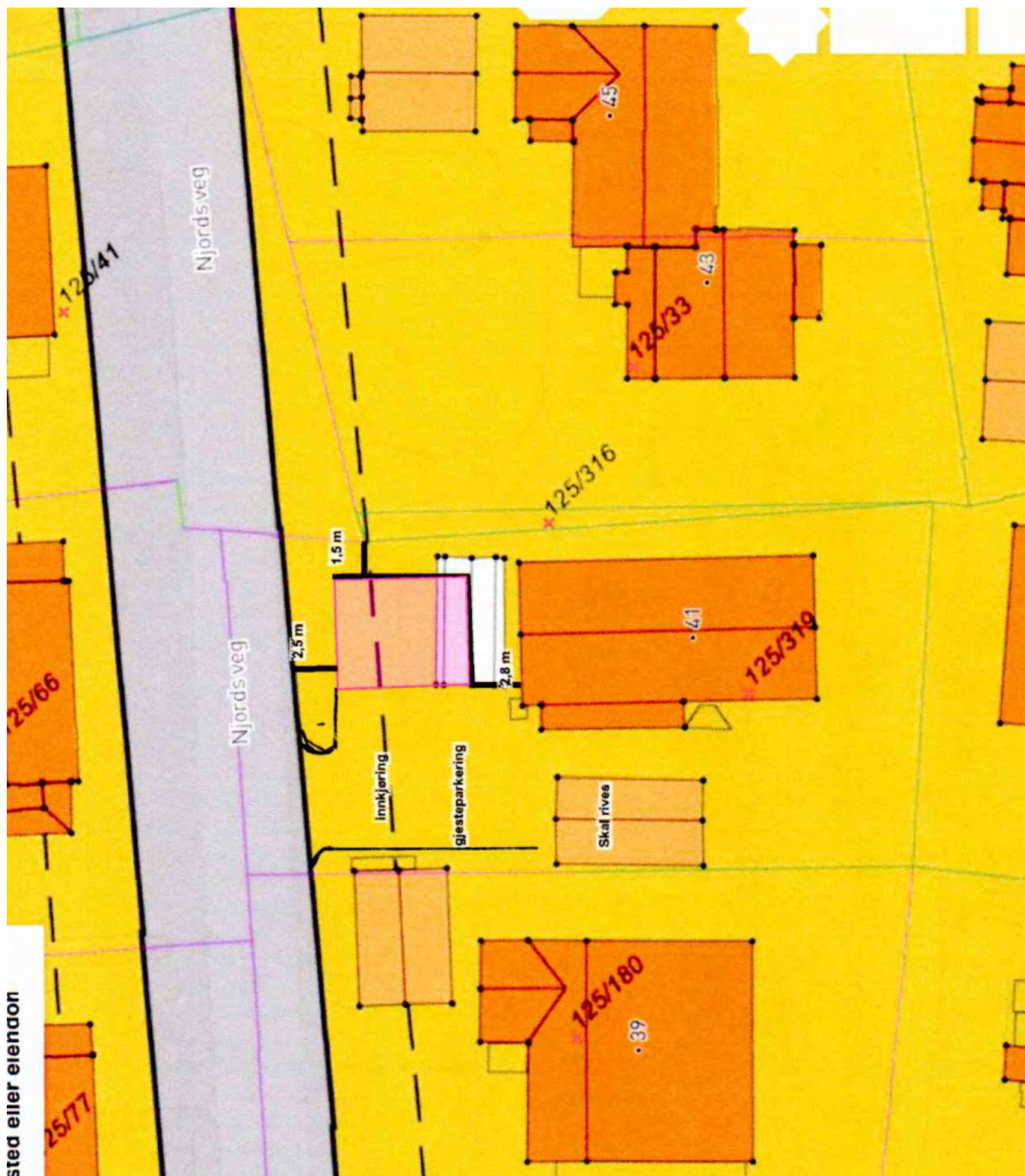
Søknaden kan behandles etter ønske, men avslag må påregnes. Dersom søknaden trekkes vil ikke gebyr belegges tiltakshaver/søker.



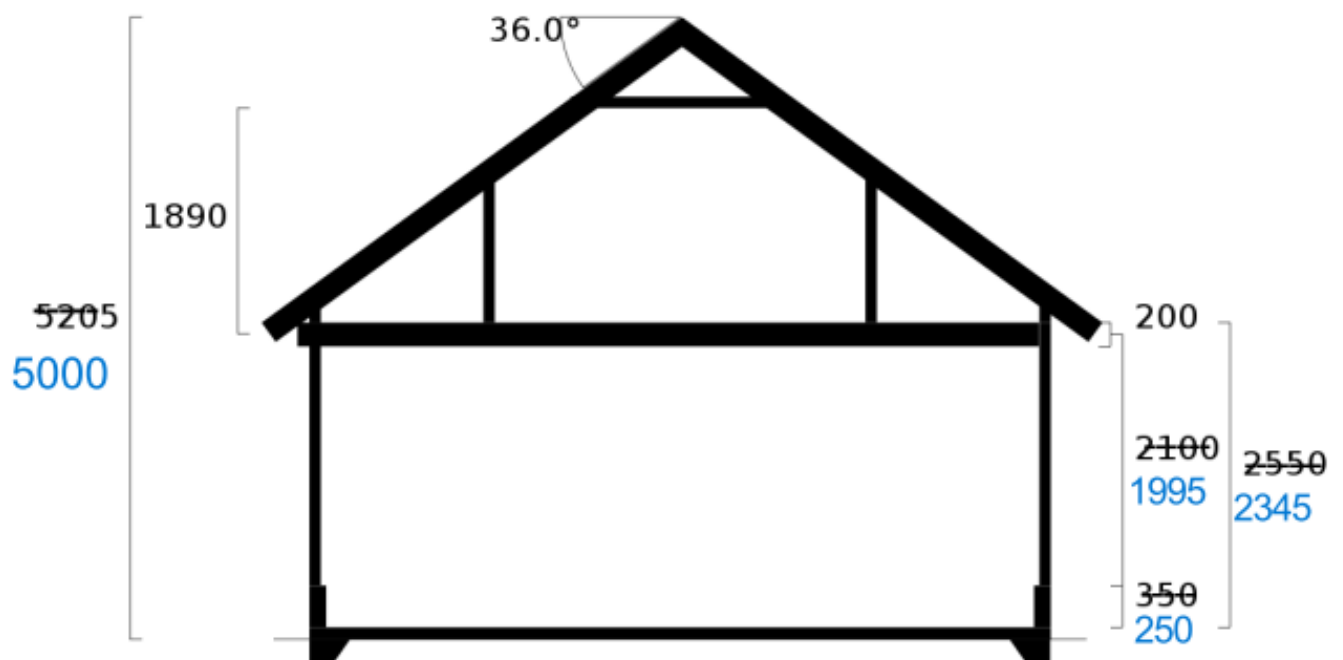
Skjermutklipp av flyfoto som viser omsøkt tomt (markert i rødt).



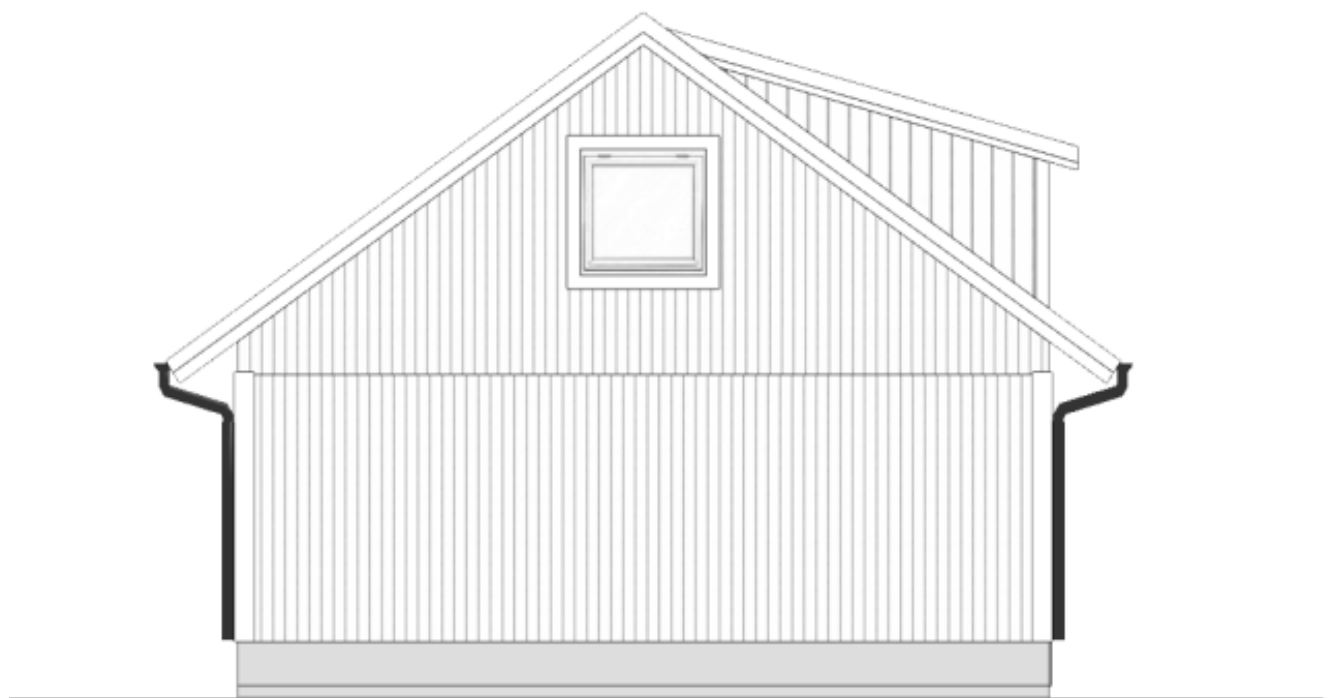
Skjermutklipp av flyfoto som viser omsøkt tomt (markert i rødt) og underliggende arealformål i reguleringsplan samt byggegrense mot veg (stiplet linje).



Skjermtutklipp av situasjonskart som viser omsøkt garasje (markert i lilla).



Skjermutklipp av snittegning som viser høyder for omsøkt garasje (ikke oppgitt høyde for gesims, nedre del av takopplett).



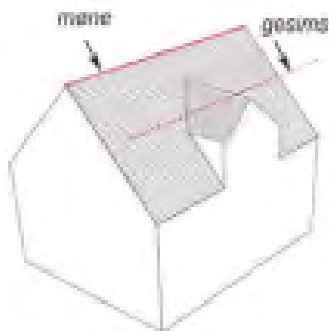
Skjermutklipp av fasadetegning som viser takopplett men ikke oppgitt høyde for gesims (nedre del av takopplett).



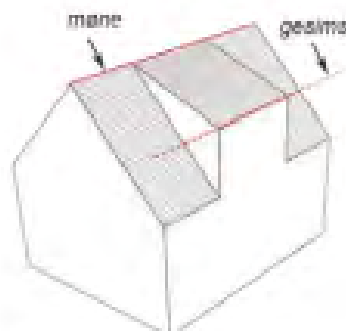
Figur 4-9 e To takflater



Figur 4-9 f Tak med kobbhus



Figur 4-9 g Tak med ark



Figur 4-9 h Tak med takopplett

Skjermutklipp som viser hvordan tolke høydeangivelse for møne- og gesimshøyde for forskjellige takkonstruksjoner (hentet fra DIBK veileder «grad av utnytting»).

Frist for tilbakemelding

Det bes om tilbakemelding innen 27.11.2022. Utsettelse kan gis ved anmodning til kommunen. Dersom vi ikke mottar tilbakemelding innen frist, vil saken tas til behandling fra vår side.

Ved behandling av søknaden vil det bli tatt gebyr i henhold til gebyrregulativ 2022.

Henvendelser kan gjøres til saksbehandler.

Med hilsen

Heaika Somby
Ingeniør
Seksjon for byutvikling, Byggesak

Rune Hjallar
Enhetsleder
Seksjon for byutvikling, Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

Njords veg 41, 125/319 - Foreløpig tilbakemelding på søknad om oppføring av garasje - Varsel om avslag

Beregning utnyttelsegrad 2.pdf

Garasjesøknad.docx

Reguleringsplan20220730_16061502.pdf

Søknad20220801_20535883_0001.pdf

Tegning i terreng20220730_15495719.pdf

Teknisk tegning prosjekt 40179 2022-04-26 2002.pdf