

Helge Botnmark  
Njords veg 41  
9019 TROMSØ

Deres ref.

Vår ref.  
BYGG-22/01174-3

Saksbehandler  
Heaika Somby

Dato  
22.06.2022

## Njords veg 41, 125/319 - Foreløpig tilbakemelding på søknad om oppføring av garasje - 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 dobbelgarasje m. takopplett oppgitt å være på ca. 6,2 x 7,8m = 48,36m<sup>2</sup> (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.

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.

Da mønehøyde for dobbelgarasjen er oppgitt å være 5,205m, er søknaden avhengig av dispensasjon fra kpa. bestemmelse pkt. 8.6, der maksimalt tillatte mønehøyde for dobbeltgarasjer er oppgitt å være 5m. Alle dispensasjonssøknader må begrunnes og krever grunnlagt søknad jf. pbl. §§ 19-1 og 19-2.

Da garasje kommer utenfor byggegrense veg i reguleringsplan er søknaden avhengig av dispensasjon fra byggegrense mot kommunalveg «Njords veg» (KV24100).

Omsøkt område ligger i forretningsområdet iht. kpa. bestemmelse pkt. 8.2 om tomteutnyttelse oppgitt til 35%-BYA, men kommer kun til anvendelse dersom det etableres **nye boligtomter eller nye boenheter**. Da tiltaket ikke er til nye boligtomter/boenheter er maksimalt tillatte tomteutnyttelsesgrad 30%-BYA. I BYA skal også areal avsatt til parkering/biloppstillingsplasser inngå. Området ligger i parkeringssone 3 (gul) med krav om en biloppstillingsplass for beboere og en til gjesteparkering, dette utgjør 27m + 12,5m = 39,5m<sup>2</sup>. Det er videre ikke tatt høyde for den andel av omsøk tomt er regulert til vegareal, på ca. 65m<sup>2</sup>. Denne delen kan ikke inngå i beregning av tomteutnyttelsesgraden.

Grovt anslag ut ifra bygningsmasse på tomt tilsier at utnyttingsgrad for tomta (%-BYA) allerede er oversteget 30% BYA. Ca. anslag tilsier BYA på tomt er over ca. 300m<sup>2</sup>, der tomta er på ca. 0,795 daa. Dette gir en tomteutnyttelse på ca. 37 %-TU. Det må redegjøres/avklares for tomteutnyttelsesgraden på tomta, der målsatte plan-, snitt og fasade-tegninger av eksisterende bebyggelse må framkomme. Dersom det viser seg at %-BYA for tomta er oversteget må det søkes om dispensasjon fra kpa. bestemmelse pkt. 8.2, der det oppgis hvor mye tomteutnyttelsesgraden overskrides.

Da tiltaket er avhengig av dispensasjon byggegrense veg, høydebestemmelse for dobbeltgarasjer og evt. fra maks tillatt tomteutnyttelsesgrad, må dette framkomme i nabovarsel. Det må da evt. sendes ut nytt

nabovarsel til samtlige berørte naboer der det framkommer at søknaden er avhengig av disp. samt at det må angis hvor mye overskridelse tiltaket evt. fører til.

Det er videre kommet merknader fra naboeiendom 125/33 som motsetter seg plassering nærmere enn 4m. Da bygget er under 50m<sup>2</sup>, kan denne plasseres inntil 1m fra nabogrensen uten nabosamtykke. Avstand fra omsøkt garasje til naboeiendom samt avstand til regulert vegareal må framkomme. Garasje kan ikke plasseres nærmere enn 2m fra regulert vegareal.

På bakgrunn av søknaden vurderer kommunen at det ikke kan gis dispensasjon fra maks tillatte mønehøyde. Videre ser det ut til at tomte allerede har overskredet tomteutnyttelsesgraden så mye at en dispensasjon ikke anses å kunne innvilges. Kommunen **varsler om avslag** på søknad om oppføring av garasje med tilhørende dispensasjon fra krav om maks tillatte mønehøyde, byggegrense veg samt evt. overskridelse av tomteutnyttelsesgrad. 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, 8.2, 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 mønehøyde på 5,205m, dvs. en overskridelse på 0,205m.

#### **Tiltak vurdert ifh. krav om tomteutnyttelsesgrad iht. kpa. bestemmelse pkt. 8.2**

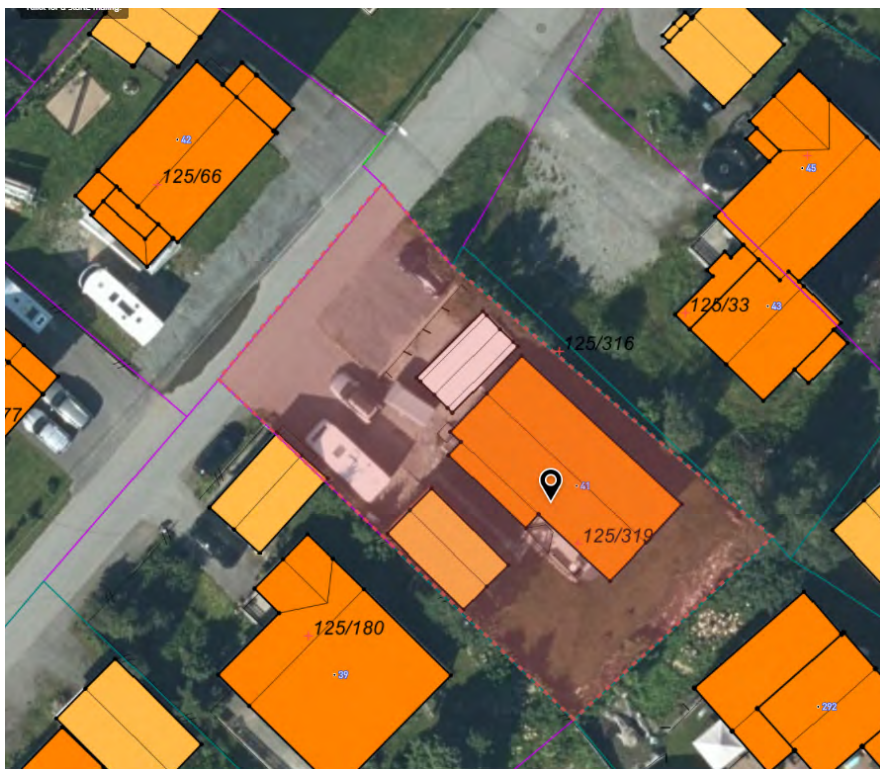
Hensynet bak bestemmelsene er å sikre tilstrekkelig utearealer, forutsigbarhet og bokvalitet på tomt.

Utnyttingsgraden er ikke avklart, men 30%-BYA anses overskredet.

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

Kommunen anmoder at søknaden trekkes 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). Ser at en del av tomta er regulert til vegareal, dette arealet kan ikke inngå i beregning av tomteutnyttelsen.



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

For at kommunen kan behandle en søknad etter plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 20-1 og 20-2 må søknaden inneholde nødvendige opplysninger.

## Mangler ved søknaden

Byggesakskontoret vurderer at søknaden er mangelfull. Byggesaksforskriften (SAK10) § 5-4 lister opp hvilke opplysninger som er relevante for en søknad.

- Det må avklares/redegjøres for avstand fra omsøkt garasjes fasadeliv til felles nabogrense mot 125/33 jf. pbl § 29-4. Dette må framkomme i situasjonskart. Dersom tiltaket kommer nærmere nabogrensen enn 1m må det framkomme ny avstandserklæring/nabosamtykke til nærmere plassering av tiltak.
- Det må avklares/redegjøres for avstand fra omsøkt garasjes fasadeliv til regulert vegareal. Dette må framkomme på situasjonskart.
- Det må redegjøres for bruk/hensikt med 2etg. i omsøkt garasjebygg. Målsatte plantegninger av 2etg. for omsøkt bebyggelse må framkomme.
- Det må avklares/redegjøres for totalt bebygd areal (BYA) av eksisterende bebyggelse på tomt ifh. til oppgitt tomteutnyttelsesgrad. Dersom det viser seg at maks tillatt tomteutnyttelsesgrad (%-BYA) for tomta er oversteget, må det søkes om dispensasjon fra kpa. bestemmelse pkt. 8.2, der det må oppgis hvor mye %-BYA overskrides. Alle dispensasjonssøknader må begrunnes og krever grunngitt søknad jf. pbl. §§ 19-1 og 19-2. For veiledning ved søknad om disp. se link: <https://www.tromso.kommune.no/bygg-vei-og-eiendom/bygge-rive-eller-endre/soke-om-dispensasjon>
- Det må redegjøres/avklares om eksisterende garasje skal rives ifb. med tiltaket.
- Det må søkes disp. fra byggegrense mot kommunalveg.



- Det må søkes disp. fra kpa. bestemmelse pkt. 8.6, med overskridelse av maksimalt tillatt mønehøyde for dobbelgarasje.
- Det framkommer uklart hvordan bygget blir plassert ifh til gjennomsnittlig planert terreng. Det må ettersendes snittegning av omsøkt garasje som også viser gjennomsnittlig planert terreng rundt omsøkt bygning.
- Det må redegjøres/avklares om eksisterende garasje skal rives ifb. med tiltaket.
- Det må redegjøres/avklares om uregistrert bygg på tomte (markert i hvitt) skal rives ifb. med tiltaket og evt. hva dette bygget er samt om bygget er omsøkt til kommunen.
- Tiltaket er nabovarslet, men naboer må også varsles om at det søkes om dispensasjon. Må derfor ettersende nytt nabovarsel til samtlige berørte naboer der det framkommer hvilke dispensasjoner tiltaket er avhengig av og hvor mye bestemmelsene evt. overskrides. Må ettersende nytt skjema «kvittering nabovarsel» og «opplysninger gitt i nabovarsel». Se vedlagte filer samt link til veiledning med nabovarsel: <https://dibk.no/bygge-eller-endre/send-nabovarsel/>

Tar forbehold om at flere mangler kan oppstå ifb. med videre behandling av søknad.

### **Frist for tilbakemelding**

Det bes om tilbakemelding innen 21.08.2022. 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:  
Teknisk tegning prosjekt 40179 2022-04-26 2002.pdf  
Kart1.pdf  
Beregning utnyttelsegrad.pdf