Sluttrapport

SøknadsId	802 615
Søknadstittel	BÅTSKOTT TROMSØ – ET FORPROSJEKT
Utlysning	Sparebankstiftelsen DNBs søknadsordning (2/23)

Oppgaveinfo

Oppgaveid	1548576
Oppgavetittel	Sluttrapport

Gjennomføringen av tiltaket

Generelt

Hva er pengene konkret brukt til?

Pengene er i all hovedsak brukt til å utarbeide et teknisk-arkitektonisk forstudium av om bygning på eiendommen Sørvollvegen 8, 9105 Kvaløysletta i Tromsø kan egne seg som et framtidig båtverksted. Tromsø kommune har innvilget dispensasjoner fra gjeldende lov og planverk - se vedlegg. Båtbyggerne Gunnar Eldjarn, Arne-Terje Sæter og Ola Fjelltun samt siv.ark. MNAL Gudmund Sundlisæter har vært engasjert for denne oppgaven. Frivillige har også lagt ned et betydelig antall arbeidstimer.

Fortell om prosjektet dere har gjennomført

Det ble tidlig klart at eier av Sørvollvegen 8 var positivt innstilt til en framtidig bruk av bygningsmassen til båtverksted for bygging og vedlikehold av tradisjonsbåter - særlig nordlandsbåter. Arbeidet ble derfor konsentrert om dette – både egnethet og klarlegging av om en slik bruk ville være i overenstemmelse med gjeldende planverk og bestemmelser i plan- og bygningsloven. En slik avklaring ble ansett som helt avgjørende for det videre arbeid. Derfor har de øvrige tiltak som ble skissert i prosjektsøknaden blitt utsatt – dvs. følgende tiltak:
- Hvordan aktiviteten i båtskottet kan styrke barne- og ungdomsarbeidet og rekruttere nye og unge båtbyggere. Likevel har dette vært drøftet med styret i Arctandria kystlag og sett i sammenheng med lagets tilknytning til 4H og annet ungdomsarbeid laget driver. Styret er positivt innstilt til å drøfte dette videre.
- Hvordan aktiviteten i båtskottet skal integreres i Arctandrias virksomhet. Den videre diskusjon vil bli knyttet opp til aktiviteten i Arctandrias båtgruppe - se www.arctandria.no/aktiviteter/batgruppa/.
- Hvordan rehabilitering av Sørvollveien 8 skal finansieres og drives. Dettew kan først skje etter at det er blitt avklart at bygningsmassen på eiendommen er tillat renoveret og brukt til båtverksted.

Når det gjelder hvordan båtskottet skal organiseres – eierskap, driftsform og samarbeid med grunneier, er det klarlagt at det bør organiseres som en juridisk enhet adskilt fra foreningen Arctandria Tromsø kystlag. Eierform er også drøftet med grunneier. Alt dette uten at det er trukket en endelig konklusjon, men mye taler for at det etableres et såkalt ideelt aksjeselskap.

Er tiltakets hovedmål og ønsket effekt nådd? Ja

Hvordan har dere klart dette, og hva er effekten?

Som nevnt ovenfor er det utarbeidet et teknisk-arkitektonisk forstudium av om bygning på eiendommen Sørvollvegen 8 egner seg til et båtverksted. Det har vi fått konstatert at det er. Tromsø kommune har også innvilget dispensasjoner fra gjeldende lov og planverk. Dette dispensasjons-vedtaket er imidlertid påklagd, men dispensasjonen gjelder kun utvidelse av eksisterende bygning på eiendommen. Skulle klager få medhold og dispensasjon-en bli underkjent, har vi avklart at bygningen som fra "gammelt av" er regulert til båtveksted, kan brukes til vårt formål uten utvidelse. Det neste steget er å søke om rammetillatelse. Arbeidet med en slik søknad er startet. Etter at rammetillatelse er gitt er fristen tre år før at bygningsmessige tiltak må igangsettes. Effekten av forsprosjektet er således at vi er kommet et stort skritt videre på arbeidet med å realisere Båtskott Tromsø. De problemstillinger vi ikke har besvart i forprosjektet, vil få sin avklaring under arbeidet med søknaden om rammetillatelse.

Ble tiltaket gjennomført slik som beskrevet i søknaden? Nei

Hvorfor ble ikke tiltaket gjennomført som beskrevet i søknaden?

Som beksrevet ovenfor ble arbeidet med det teknisk-arkitektoniske forstudiet prioritert.

Er det noen annet dere har lyst til å fortelle oss om gjennomføringen av prosjektet?

Det at grunneier tidlig ble så positiv innstillt til båtskottprosjektet, har virket motiverende og ledet til at vi prioriterte det konkrete arbeidet med forstudiet.

Medvirkning

Dere hadde planlagt å la barn og unge være med i utformingen eller organiseringen av prosjektet. Fikk dere dette til?

Nei

Beskriv hvorfor barna/ungdommene ikke ble involvert

Barn/ungdom ble ikke involvert fordi vi prioriterte det terknisk-arkitektoniske forstudiet og fant at denne medvirkningen bør komme i neste fase av prosjektet.

Samarbeid

Hvilke samarbeidspartnere har vært med i tiltaket?

Grunneier av eiendommen Sørvoillvegen 8, båtbyggerne ved Gunnar Eldjarn båtbyggeri, MNAL Gudmund Sundlisæter.

Beskriv hvordan samarbeidet har vært og hva samarbeidspartnerne har bidratt med

Det har vært avholdt omlag ti møter med grunneier og han har deltatt på møte med representanter for Tromsø kommune, seksjon for byutvikling, byggesak og Troms fylkeskommune, seksjon kulturarv. Hans deltakelse har utelukkende vært positiv. Sammarbeideidet med båtbyggerne ved Gunnar Eldjarn båtbyggeri og MNAL Gudmund Sundlisæter har vært helt nødvendig og positivt.

Evaluering

Generelt

Hvilke utfordringer støtte dere på underveis?

- For optimistisk fremdriftsplan
- Annet

Beskriv andre utfordringer Medvirkning fra barn og ungdom.

Er det noe dere ville gjort annerledes - basert på erfaringene dere nå har?

Nei, det viste seg å være helt nødvendig å avklare om bygningsmassen på Srvollvegen 8 egnet seg til båtverksted sett på bakgrunn av de erafaringer som båtbyggerne ved Gunnar Eldjarn båtbyggeri sitter med.

Har tiltaket bidratt til: Økt interesse for å videreføre kulturarven blant barn og unge

Ut fra en totalvurdering, i hvilken grad har tiltaket gitt den effekten dere ønsket? I stor grad

Videreføring

Planen deres var å drive prosjektet videre etter at prosjektperioden var ferdig. Er det fremdeles tilfelle?

Ja

Hvem skal finansiere prosjektet videre fremover - kryss av for alt som passer:

- Egen organisasjon (søkerorg. viderefører med egne midler)
- Kommune
- Privat bedrift
- Stiftelse
- Ikke avklart ennå

Vennligst spesifiser: Vi trenger å finansiere arbeidet med en søknad om rammetillatelse. Støtten bør være av samme omfang som den vi har fått til forprosjektet.

Frivillig arbeid

Dere planla å gjennomføre tiltaket ved hjelp av frivillig innsats/dugnad. Gikk det som planlagt?

Ja

Vennligst beskriv den frivillige innsatsen

Den frivillige innsatsen har vært på omlag 160 timer og knyttet til prosjektmøter, møter i Arctandrias styre, med kommune, fylkeskommune og prosjektledelse.

Bærekraft

I søknadsskjemaet fortalte dere oss at prosjektet ville ta hensyn til følgende bærekrafttiltak i planleggingen:

- Gjenbruk og merbruk av arealer og bygninger
- Sørger for at lokaliseringen av tiltaket er bærekraftig
- Bidrar til å styrke samarbeidet mellom organisasjoner og det offentlige i lokalsamfunnet

Er alle bærekraftstiltakene gjennomført? Nei

Beskriv hvordan dette har gått og resultatet av de bærekraftstiltakene dere har gjennomført, eventuelt bærekrafttiltak dere ikke har gjennomført:

- Gjenbruk og merbruk av arealer og bygninger: Utarbeidelsen av et teknisk-arkitektonisk forstudium har dreid seg om og ta i bruk et gammelt og nedlagt båtverksted-
- Gjenbruk og reparasjon av utstyr og klær: Det er avklart at gammelt utstyr i eksisterende bygningsmasse skal forsøkes gjenbrukt. Det vil videre bli vurdert om utstyr som i dag er i bruk ved Gunnar Eldjarn båtbyggeri kan flyttes og tas i bruk.
- Sørger for at lokaliseringen av tiltaket er bærekraftig: Gjenbruk av så mye som mulig av dasgens bygningsmasse.

Økonomi

Tildelingsbeløpet

Var tildelingsbeløpet fra Sparebankstiftelsen DNB mindre enn det dere søkte om?

Nei

Regnskap

Vennligst last opp prosjektregnskap (kvitteringer og andre bilag lastes opp i neste punkt).

- Budsjett-regnskap Ba#tskott Tromsø.pdf

Kvitteringer og andre bilag : Har dere tidligere lagt ved alle kvitteringer/andre bilag i utbetalingsanmodningen?

Nei

Last opp regnskapsdokumentasjon/kvitteringer/andre bilag her. Ordrebekreftelser er dessverre ikke tilstrekkelig dokumentasjon.

- Budsjett og regnskap Ba#tskott Tromsø.pdf

Kommentarer til regnskapsdokumentasjonen

Regnskapsbilag er vedlagt regnskapet

Markering og vedlegg

Markering og synliggjøring

Har dere synliggjort bidraget fra Sparebankstiftelsen DNB? Ja

På hvilken måte har dere synliggjort bidraget?

Egen webside opprettet. Den vil bli oppdatert med en kommentar knyttet til avslutningen av forprosjektet.

Se eget særskilt vedlegg til rapporten som viser søknader (inkl. skisser og bilder) og vedtak om dispensasjon fra plan- og bygningsloven gitt av Tromsø kommune. Dispensasjonen er påklaget og det foreligger ikke en avgjørelse i klagesaken. Skulle klager få medhold vil vi likevel gå videre med prosjektet i form av en søknad om rammetillatelse for å realisere båtverkstedet innenfoer rammen asv eksisterender bygningsmasse på eiendommen Sørvollvegen 8.

Legg ved eventuelle lenker som viser synliggjøringen.

kunkul.no/batskott-tromso/

Er tildelingen merket med plakett, klistremerke eller tilsvarende fra Sparebankstiftelsen DNB?

Ja

Bekreftelse

Bekreftelse

Jeg bekrefter Ja

Jeg bekrefter Ja

VEDLEGG TIL SLUTTRAPPORT BÅTSKOTT TROMSØ – ET FORPROSJEKT – SØKNADSNUMMER #202312802615

Vedlegget består av

- Søknader om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og plan- og bygningsloven § 1-8 andre ledd for gjennomføring av mindre bygningsmessige tiltak på eiendommen Sørvollvegen 8, gnr. 71 bnr. 53, 9105 Kvaløysletta, Tromsø kommune datert 13.12.24 – side 2 – 39, og
- Tromsø kommunes vedtak - 71/53 - Sørvollvegen 8 - Vedtak - Dispensasjon for oppføring av tilbygg og påbygg til eksisterende bygning datert 02.05.25 – side 40 ff

ARCTANDRIA TROMSØ KYSTLAG
c/o Eilif Pedersen
Ringselvegen 28
9100 Kvaløysletta
E-post: post@arctandria.no

Tromsø, 13. desember 2024

Tromsø kommune
Rådhuset
Postboks 6900
9299 Tromsø

SØKNADER OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL OG PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 1-8 ANDRE LEDD FOR GJENNOMFØRING AV MINDRE BYGNINGSMESSIGE TILTAK PÅ EIENDOMMEN SØRVOLLVEGEN 8, GNR. 71 BNR. 53, 9105 KVALØYSLETTA, TROMSØ KOMMUNE

På vegne av grunneier Geir Andre Steiland – født 20.06.52 – se fullmakt lagt ved som vedlegg 1 – søkes det med dette om dispensasjoner fra kommuneplanens arealdel og plan- og bygningsloven § 1-8 andre ledd for gjennomføring av mindre bygningsmessige tiltak på eiendommen Sørvollvegen 8, gnr. 71 bnr. 53, 9105 Kvaløysletta – se nedenfor.

Vi er kjent med at det i utgangspunktet skal skrives to dispensasjonssøknader når det, som i dette tilfellet, er flere forhold det søkes dispensasjon fra. Vi er også kjent med at det ikke er satt spesifikke formkrav til hvordan en dispensasjonssøknad skal se ut. Vi velger å se det slik at vi kan sende begge søknadene i ett dokument fordi vi mener at vi tydelig har gjort rede for at hensynet bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra, ikke vil vesentlig tilsidesettes, og at fordelene er klart større enn ulempene ved å gi dispensasjon.



De tiltak det søkes om dispensasjon for er vist i vedlegg 2 (Situasjonsplan 1:1000) og vedlegg 3 (Situasjonsplan 1:500). Disse er

- tre tilbygg/utvidelser av grunnflaten i første etasje - den ene på 5.0 kvm, den andre på 17,3 kvm og den tredje på 22,1 kvm. Til sammen 44.4 kvm. (Av tredje tilbygg, 22,1 kvm, har 7,4 kvm høyde som båthallen.)
- ett påbygg i andre etasje innenfor eksisterende mønehøyde og utvidet grunnflate på 26,3 kvm.

De tre påbyggene/utvidelsene av grunnflatearealet på 44,4 kvm representerer en utvidelse av dette på 13,4 %.

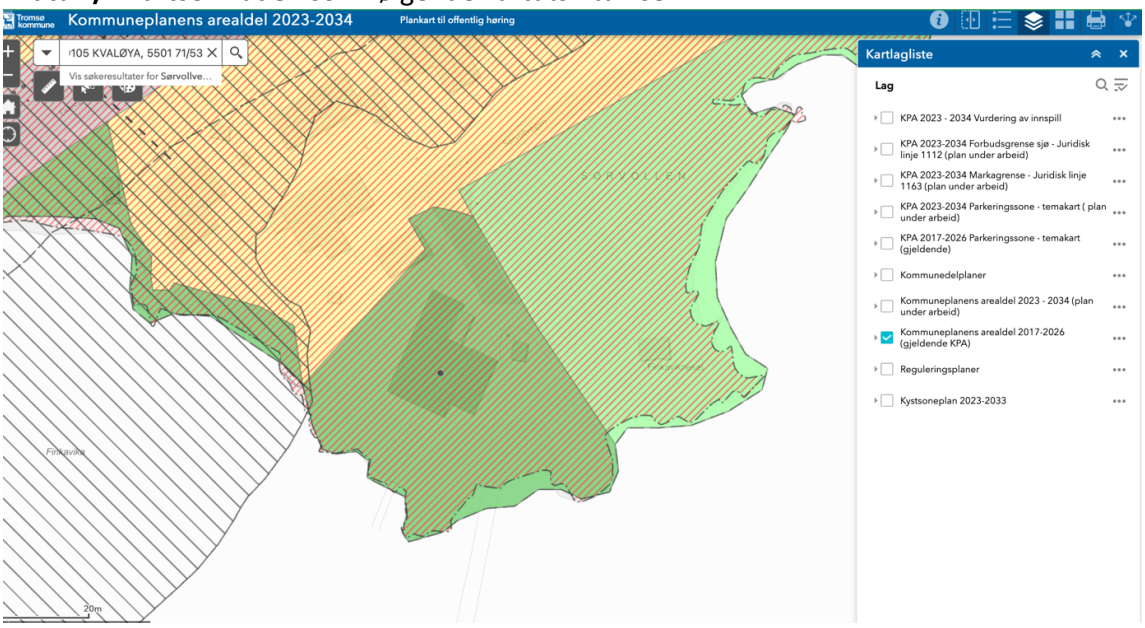
1. EKSISTERENDE PLANER SOM HAR BETYDNING FOR EIENDOMMEN

Eiendommen Sørvollvegen 8 - gnr. 74 bnr. 53 omfattes av følgende planer:

- **Reguleringsplan 1139 av 30.09.1998** hvor eiendommen er regulert til **industriområde - båtverksted/byggeri** - som følgende utsnitt av reguleringsplanen viser:



- **Kommuneplanens areal del for perioden 2017-2026 hvor eiendommen er kategorisert som natur-/friluftsområde** - som følgende kartutsnitt viser:



I bestemmelsene knyttet til arealplanen står det i kap. 1 Rettsvirkninger bl.a. følgende:

1.1. Rettsvirkning generelt: Bestemmelsene er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-8 – § 11-11. Kommuneplanens arealdel *fastsetter framtidig arealbruk på land og er bindende for alle nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak* som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6. Retningslinjene er ikke juridisk bindende, men gir føringer for rettslige og faglige vurderinger av plankart og bestemmelser.

- **Forholdet mellom kommuneplanen og reguleringsplaner**

For eiendommen Sørvollvegen 8s vedkommende er det motstrid mellom arealdisponeringen i reguleringsplanen fra 1998 og kommuneplanen for perioden 2017-2026. Slik vi forstår det går kommunedelplanen foran reguleringsplaner og bebyggelsesplaner vedtatt før kommuneplanen slik at:

- fortsatt bruk av dagens bygningsmasse på Sørvollvegen 8 som båtverksted/båtbyggeri er tillatt
- endret bruk ikke er tillatt
- endring av dagens bygningsmasse - ombygging o.l. - vil bli tillatt innenfor dagens grunnareal på ca. 332,1 kvm
- riving og utvidelse vil kreve dispensasjon og kan under alle omstendigheter ikke skje uten at det er i overenstemmelse med reguleringsplanen

2. GENERELL BEGRUNNELSE FOR BÅDE SØKNADEN OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL OG SØKNADEN OM DISPENSASJON FRA BYGGEFORBUDET I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 1-8 ANDRE LEDD

I juni 2023 ble Arctandria Kystlag Tromsø tildelt midler fra Håndverksløftet, Sparebank-stiftelsen DnB til et forprosjekt som er kalt «Båtskott Tromsø». Forprosjektet dreier seg om å utrede muligheten for å etablere et permanent båtbyggerverksted/båtskott i Tromsø - se https://kunkul.no/batskott-tromso/.

Bakgrunnen for prosjektet er på den ene siden å ivareta og utvikle Arctandrias egen virksomhet - det gjelder vedlikehold og ivaretakelse av egne båter og medlemmers kompetanse, men også foreningens barne- og ungdomsarbeid. For å kunne gjøre dette er vi avhengige av at den båtbyggerkompetansen vi har i Tromsø blir tatt vare på og utviklet videre. Antallet praktiserende båtbyggere og tradisjonsbærere innenfor klinkbåttradisjonene representert i Nordland, Troms og Finnmark er kritisk lav. I Troms og Finnmark er det bare ett sted hvor det bygges båter på denne måten. Det er ved Gunnar Eldjarn båtbyggeri i Håkøybotn, Tromsø. Her er det tre båtbyggere som har arbeidet sammen i 25-30 år - Gunnar Eldjarn, Arne-Terje Sæther og Ola Fjelltun. Det er også to båtbyggere i Nordland – Ulf Mikalsen, Kjerringøy og Kai Linde, Rognan – som bygger hver for seg. Gunnar Eldjarn, som er eier av det eksisterende verkstedet i Håkøybotn, har gått av med pensjon. Verkstedet ligger på boligtomta til Eldjarns familie, og det er i lengden svært uleilig når han selv trapper ned. Alt det som er akkumulert av kunnskap og ferdigheter står i fare for å bli liggende ubrukt og bli glemt.

Et slikt verksted vil kunne
- komme direkte til nytte og gavn for Arctandrias båtgruppe som teller 10-15 aktive medlemmer

- komme til nytte i kystlagets barne- og ungdomsarbeid/samarbeid med Kulingen 4H ca. 15 medlemmer.
- betjene de samme målgruppene som Eldjarn båtbyggeri hittil har betjent – private kunder, kystlag, museer/båtsamlinger, ulike offentlige og private utdanningsinstitusjoner og lignende i Nord-Norge, i hele landet og i utlandet
- knytte kystlag, museer, øvrige aktive båtbyggerne og andre i landsdelen sammen i et kompetansenettverk med sikte på å bevare og videreutvikle kunnskapen om bygging og bruk av Nordlandsbåten
- aktivisere regionale og landsomfattende organisasjoner og myndigheter med sikte på å bevare og videreutvikle bygging og bruk av klinkbygde båter i hele landet
- bidra til å berge det truede tradisjonshåndverket knyttet til bygging og bruk av nordlandsbåten og således oppfylle Norges forpliktelser knyttet til innskrivingen av den nordiske klinkbåttradisjonen på UNESCO sin liste over den immaterielle kulturarven i verden

Forprosjektet er organisert med en prosjektgruppe bestående av:
- Representant for Arctandria Tromsø kystlag Bjørn Hegg
- Arkitekt Gudmund Sundlisæter
- Båtbygger Gunnar Eldjarn (https://lokalhistoriewiki.no/wiki/Gunnar_Eldjarn
- Rådgiver Kjell Magne Mælen (https://kunkul.no/kjell-magnes-cv/)

3. NÆRMERE OM DE BYGNINGSMESSIGE TILTAKENE/ENDRINGENE

- Vedlegg 4 viser skisse av hovedplanet/første etasje hvor utvidelsene av grunnarealet går tydelig fram.
- Vedlegg 5 viser skisse av plan 2/andre etasje.
- Vedlegg 6 viser endringene i et fasadeoppriss sett fra nord.
- Vedlegg 7 viser endringene i et fasadeoppriss sett fra øst.
- Vedlegg 8 viser endringene i et fasadeoppriss sett fra sør.
- Vedlegg 9 viser et tverrsnitt
- Vedlegg 10 viser et lengdesnitt

4. BEGRUNNELSE FOR SØKNADEN OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Fra begynnelsen av 1970-årene fram mot slutten av 1990-årene ble det drevet båtbyggeri på eiendommen Sørvollvegen 8 – slik nedenfor stående bilder viser. Det er derfor eiendommen i reguleringsplan 1139 av 30.09.1998 er regulert til industriområde - båtverksted/byggeri.





De bygningsmessige tiltakene som ønskes gjennomført på eiendommen – utvidelse av grunnflaten med 44,4 kvm. og påbygg i andre etasje med 26,3 kvm – anses som nødvendige få å kunne utføre byggearbeid og vedlikehold av klinkbygde trebåter på opptil 50 fot = 15-16 m (storfembøring). De vil *ikke* representere noen endringer av den bruk som eiendommen er regulert til – industriområde - båtverksted/byggeri.

5. ULEMPER OG FORDELER VED Å TILLATE DISPENSASJON.

Utgangspunktet for en vurdering av ulemper og fordeler ved en dispensasjon slik det her søkes om, bør være de rammebetingelsene som dagens planverk legger for eiendommen. Da ligger følgende til grunn:

- eiendommen er regulert til industriområde - båtverksted/byggeri i reguleringsplan 1139 av 30.09.1998
- gjeldende arealdel av kommuneplanen for perioden 2017-2026 tillater fortsatt bruk av dagens bygningsmasse på Sørvollvegen 8 som båtverksted/båtbyggeri

På dette grunnlag blir spørsmålet om en utvidelse av grunnflaten med 44,4 kvm. og påbygg i andre etasje med 26,3 kvm vil medføre ulemper knyttet til den ev. framtidig ønskede endring av arealbruken for eiendom som gjeldende kommuneplan fastsetter. Svaret bør være nei.

Fordelene er større enn ulempene en dispensasjon fordi

- endringene vil gjøre det mulig å etablere et hensiktsmessig båtbyggerverksted for bevaring, vedlikehold og videreutvikling av håndverkstradisjoner knyttet bygging og bruk av Nordlandsbåten slik det er redegjort for ovenfor i den generelle begrunnelsen for søknadene
- vil styrke og utvikle den fritids- og friluftsaktiviteten som Arctandria Tromsø kystlag i dag driver og er derfor i tråd med kommuneplanens ønske om bruk av området til natur- og friluftsformål

6. KONKLUSJON VEDR. SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Det det søkes om – se vedlegg 2 og 3 - oppfyller kravet om at den planlagte virksomheten på eiendommen skal være i overenstemmelse med reguleringsplan 1139 av 30.09.1998.

De bygningsmessige tiltakene som ønskes gjennomført på eiendommen anses som mindre vesentlige, men krever like fullt en dispensasjon fra kommuneplanen areadel jf. plan- og bygningsloven § 1-6.

7. BEGRUNNELSE FOR SØKNADEN OM DISPENSASJON FRA BYGGEFORBUDET I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 1-8 ANDRE LEDD

Slik vi forstår det er hensikten bak byggeforbudet i pbl. § 1-8 andre ledd å sikre allmennheten tilgang til strandsonen, samt å ivareta andre allmenne interesser slik som natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) hvor det på side 30 heter følgende: *«Forbudet markerer at 100-metersbeltet langs sjøen er av nasjonal interesse, og at strandsonen i utgangspunktet skal holdes fri for bebyggelse. Begrunnelsen for forbudet er de viktige interessene som knytter seg til strandsonen, som allmenn ferdsel og friluftsliv, naturvern, biologisk mangfold, landskap og kulturminner».*

Videre heter det i forarbeidene på side 243 at «(d)*et skal svært mye til før dispensasjon kan gis til bygging her* (dvs. i 100-meters beltet), *spesielt i områder med stort utbyggingspress».*

Det fremgår av pbl. § 1-8 annet ledd at det i 100-metersbeltet langs sjøen er forbud mot **alle** tiltak definert i pbl. § 1-6, med unntak av fasadeendringer og fradelinger ved innløsning av bebygd festetomt etter tomtefestelova. «*Forbudet gjelder oppføring, riving, endring, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt terrenginngrep og opprettelse og endring av eiendom».* Videre omfatter forbudet annen virksomhet og endring av arealbruk som vil være i strid med arealformål, planbestemmelser og hensynssoner.

8. ULEMPER OG FORDELER VED Å TILLATE DISPENSASJON FRA BYGGEFORBUDET

Av dette utleder vi at byggeforbudet i pbl. § 1-8 annet ledd på sett og vis i tilfellet Sørvollvegen 8 omfatter de samme tiltak som kommuneplanens arealdel omfatter. Byggeforbudet oppstiller verken forbud mot å bruke bygningsmassen slik den foreligger i dag og eller forbud mot fasadeendringer. Det byggeforbudet understreker er at det skal være tilgang til strandsonen for allmenheten.

Siden byggeforbudet i 100-metersbeltet ikke oppstiller noe forbud mot bruk av dagens bygningsmasse til industriområde - båtverksted/byggeri, vil de utvidelser av bygningsmassen det søkes dispensasjon for, ikke gjøre eiendommen Sørvollvegen 8 mer utilgjengelig for allmenheten enn det som er tilfelle i dagens situasjon. Snarere tvert imot vil de gjøre området mer attraktivt fordi det er Arctandria som initierer dispensasjonssøknaden i den hensikt å gjøre foreningen i stand til å forbedre og utvide sin virksomhet til allmenhetens beste.

9. SIKKER BYGGEGRUNN

Eiendommen Sørvollvegen 8 ligger innenfor aktsomhetsområde i NVE Atlas som krever en redegjørelse for sikker byggegrunn.

Vi legger til grunn at det ikke er en forutsetning for å behandle en søknad om dispensasjon og å avklare om dispensasjoner kan gis at det foreligger en redegjørelse om sikker byggegrunn. Dersom dispensasjoner gis, må en ev. søknad om rammetillatelse inneholde en slik redegjørelse.

10. NABOVARSEL, NABOERS MERKNADER OG KOMMENTARER TIL DISSE

Nabovarsel ble sendt 4. oktober 2024 via Altinn – jfr. Altinnreferanse: AR636705199 – se vedlegg 11. Merknadsfristen ble satt til 1. november 2024. Det kom inn fire merknader fra:

- Trond Myre Hudø – se vedlegg 12
- Anne Lise og Johnny Lorentzen – se vedlegg 13
- Unni Wulff og Kjell Hauglann – se vedlegg 14
- Sørvoll vel – se vedlegg 15

Ved en inkurie ble det 04.10.24 ikke sendt nabovarsel til alle berørte gjenboere. Disse ble så varslet med nabovarsel 15.11.24 via Altinn – jfr. Altinnreferanse: AR643433868 – se vedlegg 16. denne varslingen utløste ikke flere merknader.

10.1 Oppsummering av naboenes merknader:

Merknadene i vedlegg 11, 12 og 13 inneholder alle sammenfallende synspunkter som kan oppsummeres slik:

1. Den omsøkte dispensasjonen omtales som **«Arctandrias båtbyggeri/verksted»** og det legges til grunn at (mye av) Arctandrias virksomhet planlegges lagt til Sørvollvegen 8 når følgende anføres i Anne Lise og Johnny Lorentzens merknad (vedlegg 2): *«I tillegg drives mye av aktiviteten i Arctandria på fritida på ettermiddags- og kveldstid, i helger, og ferier, og da spesielt på sommerstid*». Videre: *«Arctandria skriver i søknaden at de har 195 medlemmer. På Stakken på Kvaløysletta der Arctandria har lokaler, er det i perioder storaktivitet med mye biltrafikk og mange parkerte biler»*. (…) *«Det vil i mindre grad bli mulig for allmenheten å benytte friarealene, strandsonen og sjøarealet i Sørvollvegen dersom Arctandrias medlemmer står parkert på området og friområdet/strandområdet benyttes av Arctandrias medlemmer med familier».*

2. **Støy** som følge av bygging, reparering/vedlikehold av klinkbygde båter. Unni Wulff og Kjetil Hauglann anfører bl.a. følgende: *«En etablering av Arctandrias båtbyggeri- og verksted vil medføre betydelig støy for oss beboere i Sørvollvegen. De nærmeste eneboligene ligger tett inntil industribygget. Bygging av trebåter og klinkbåter spesielt er ikke en stille aktivitet».*

3. **Trafikksikkerhet - økt trafikk, tungtransport og parkering.** Anne Lise og Johnny Lorentzen anfører: *«En etablering av Arctandrias båtbyggeri og verksted vil gi betydelig økt trafikk i boligfeltet og vil kreve parkeringsplasser for biler og båthengere. Arctandria skriver i søknaden at de har 195 medlemmer. På Stakken på Kvaløysletta der Arctandria har lokaler, er det i perioder storaktivitet med mye biltrafikk og mange parkerte biler»*.

Videre: *«Det vil bli tungtransport langs Sørvollvegen både i utbyggingsperioden og videre tilførsel av byggematerialer for å bygge og restaurere båter. Sørvollvegen er en enkel privat veg som beboerne i Sørvollvegen har opparbeidet og påkostet asfalt, da kun et lag. Veien er ikke dimensjonert for mye eller tung trafikk. (…) Vi har mange små barn i boligfeltet som bruker veien flittig som lekeområde. (…) Krysset mellom Sørvollvegen og fylkesvegen er trafikkfarlig.»* Unni Wulff og Kjell Hauglann anfører: *«Vi ser ikke at Arctandria har redegjort for parkering og parkeringsplasser for sine medlemmer og besøkende»*. Og *«Vi frykter også at området ned mot sjøen, avsatt til snødeponi, blir blokkert»*.

4. **Bruk av dagens friareal og allmenhetens tilgang til strandsonen.** Unni Wulff og Kjell Hauglann anfører: *«Vi frykter derfor at Arctandrias medlemmer og besøkende vil parkere på lekeplassen/ friarealet ved siden av industritomta slik at denne forringes». Videre anfører de: «En utvidelse av industribygget og etablering av Arctandrias båtbyggeri og verksted i Sørvollvegen 8 vil ha betydelig negativ innvirkning på bomiljøet i Sørvollvegen spesielt, men også for beboerne i nærområdet generelt.*

   Strandsonen nedenfor Sørvollvegen er i dag populært og mye brukt av folk i Storelva-området til bading, grilling, lek, kajakk-padling, og rekreasjon.

   Det vil i mindre grad bli mulig for allmennheten å benytte friarealene, strandsonen og sjøarealet i Sørvollvegen dersom Arctandrias medlemmer står parkert på området og friområdet/ strandområdet benyttes av Arctandrias medlemmer med familier. Arealet er særlig verdifullt som friområde fordi det ligger ved havet».

5. **Sol og utsikt.** Unni Wulff og Kjell Hauglann anfører: *«Det nye bygget vil bli svært dominerende både i høyde og omfang, og vil ta både utsikt og sol fra lekeplassen/friområdet og boligene rundt.*

   Vi er et lite bomiljø med åtte en-etasjes eneboliger. Boligfeltet er per i dag regulert for en-etasjes boliger. Flere av beboerne i Sørvollvegen har søkt om å få høyne boligene, men har fått avslag. Vi er derfor tvilende til om industribygget i Sørvollvegen 8 noen gang har søkt og fått tillatelse til det to-etasjes bygget som er der i dag.

   Det omsøkte, nye bygget i Sørvollvegen 8 vil derfor virke ekstra stort og dominerende i forhold til bolighusene, dersom hele bygget (376,5 m2) løftes til to etasjer».

6. **Vann og avløp.** Sørvoll vel anfører: *«Eiendommen har ikke avløp. Hvordan skal det løses. Sørvollvegen 8 vil ikke få tillatelse til å koble seg på vår private kloakk»*. Og videre: *«Når det gjelder veien vår (Sørvollvegen) og vannledning til beboerne, er dette også private anlegg. Det eksisterer en avtale som sier at alle brukerne må være med på å dekke kostnader og vedlikehold*

10.2 Kommentarer til merknadene:

1. **«Arctandrias båtbyggeri/verksted»**. Merknadene bygger på følgende utsagn i nabovarselet: *Et slikt verksted (*dvs. den ønskede revitalisering av båtbyggerverkstedet)

vil kunne komme direkte til nytte og gavn for alle Arctandrias medlemmer (195), men særlig båtgruppas 15 aktive. Det kan se ut som at vi har kommet i skade for å ha forledet naboene til å tro at Arctandria skal flytte hele sin virksomhet fra Stakken til Sørvollvegen 8 samt at foreningens båtgruppe er større enn den i virkeligheten er.

Arctandria skal ikke flytte sin virksomhet fra Stakken til Sørvollvegen 8. Av foreningens nettside - https://www.arctandria.no/ - går følgende fram om foreningens varierte aktiviteter:

- båtgruppa seiler og ror store og små nordlandsbåter – på Lofotfiske og andre langturer med jevne mellomrom. Hver onsdag fra mai til september er det onsdagsseiling. Vinterhalvåret brukes til vedlikehold og dugnad.
- småsløydgruppa samles jevnlig på Stakken for å drive med sveiping og annen småsløyd.
- smedgruppa møtes rundt essa på Stakken og former jern og stål.
- tradisjonsmatgruppa engasjerer seg i ulike former for tradisjonell matlaging.
- Kulingen 4H driver med barne- og ungdomsarbeid med utgangspunkt i nordlandsbåt og kystliv.
- tilknyttet all denne variasjonen i aktiviteter holdes det gjennom året kurs i håndverksemner, båtliv og annen kystkultur.

Det er deler av båtgruppas aktiviteter – dvs. det som er knyttet til vedlikehold av foreningens båter – som kan knyttes til et ev. framtidig båtbyggeri/-verksted på Sørvollvegen 8. Båtgruppa teller ca. 15 aktive medlemmer. Verken naust eller båtusett skal flyttes fra Stakken. Stakken skal opprettholdes og videreutvikles.

Arctandrias engasjement i denne saken er knyttet til § 2 i foreningens vedtekter hvor det heter «*Foreningas formål er, i samarbeid med Tromsø Museum, andre museer og interesserte, ut fra videst mulig hensyn til den kulturhistoriske verdi og sammenheng å fremme bevaringa av bl.a. tradisjonelt håndverk og husflid tilknyttet kysten»* – i dette tilfellet bygging og vedlikehold av nordlandsbåter. Det er videre slik at det planlagte båtverkstedet skal organiseres som en egen enhet adskilt fra foreningens daglige virksomhet, men likevel slik at Arctandria har medinnflytelse over virksomheten.

2. **Bygningsmessige forhold – sol, utsikt vann og avløp**. Merknadene framstiller det som at det å innvilge dispensasjonen vil innebære at bygningskroppen skal «løftes til to etasjer», samt bli svært dominerende og ta sol og utsikt fra naboene. Det betviles likeledes at dagens bygningskropp (høyde, grunnflate etc.) er lovlig.

   Eksisterende reguleringsplan er vedtatt i 1998 og viser en bygning som er lik bygningsmassen slik den er i dag. Den omsøkte dispensasjonen vil ikke øke dagens mønehøyde, men utvide dagens bygningskropp med 2,60 meter, noe som ikke vil medføre nevneverdig reduksjon av sol og utsikt – se vedlagte illustrasjon – vedlegg 17. Det tegningene viser – se vedlegg 3 og 4 – er en intern halvetasje innenfor eksisterende mønehøyde.

Spørsmål knyttet vann og avløp vil måtte løses ved utforming og behandling av søknaden om rammetillatelse, og forholde seg til de faktiske forhold/restriksjoner som finnes og følge de krav som bygningsmyndighetene setter.

3. **Støy**. Merknadene bygger sin oppfatning av støy på den virksomheten som ble drevet i båtbyggeriet for om lag 20 år siden hvor det ble bygd og vedlikeholdt motorgående sjarker og mindre skøyter. Dersom dagens bygningsmasse i framtida blir brukt til båtbyggeri vil bygningsmassen måtte renoveres og bygges om slik at alle dagens krav til utforming og lignende – jf. plan- og bygningslov, norsk standard etc. – skal følges. Det vil bety at støyskjerming vil måtte etableres som følge av virksomhetens karakter.

4. **Trafikksikkerhet - økt trafikk, tungtransport og parkering.** Sørvollvegen er i reguleringsplanen fra 1998 regulert som offentlig veg selv om den er i privat eie. Snødeponi er innregulert og plassert utenfor eiendommen – se utsnitt av reguleringsplanen på side 2 og situasjonsplanen 1:1000 – vedlegg 2. De omsøkte dispensasjonen vil ikke endre dette.

   Dersom dagens bygningsmasse i framtida vil bli brukt til båtbyggeri vil det nok skape noe mer trafikk enn det som har vært vanlig de siste årene, men ikke vesentlig mer. Båtbyggeriet vil daglig være en arbeidsplass for 3-4 båtbyggere, som trolig vil bruke privatbil til og fra arbeidsplassen innenfor normal arbeidstid. Det er ikke usannsynlig at det vil kunne komme noen få besøkende/oppdragsgivere i løpet av arbeidsdagen.

   Når det gjelder det merknadene betegner som tungtransport, så vil det åpenbart måtte skje noe transport av bygningsmaterialer i forbindelse med en ev. renovering av bygningsmassen, men etter det vil slik transport være meget begrenset og skje i forbindelse med at båtbyggeriet må ha tilførsel av materialer til bygging og vedlikehold av båter.

   Dersom dagens bygningsmasse i framtida vil bli brukt til båtbyggeri vil alle krav som det gjelder parkering som følger av lov og forskrift bli fulgt i forbindelse med søknad om rammetillatelse og Tromsø kommunes behandling av den. Det legges til grunn at situasjonsplan og søknad om rammetillatelse må anvise parkering på eiendommen.

5. **Bruk av dagens friareal og allmenhetens tilgang til strandsonen.**
   I likhet med beboerne i Sørvollvegen anser vi dagens regulerte friområde som attraktivt og det er sikkert «*mye brukt av folk i Storelva-området til bading, grilling, lek, kajakk-padling, og rekreasjon»*. Det følger av reguleringsplanen og kommuneplanens arealdel at arealet er offentlig tilgjengelig. Det ingen grunn til å frykte at Arctandrias medlemmer i større grad enn hvilken som helst annen beboer i eller besøkende til Tromsø vil benytte dette friområdet til rekreasjon.

   I gjeldende reguleringsplan er eiendommen Sørvollvegen 8 regulert til båtbyggeri. Planen fastsetter at det ikke er tillatt med utfylling av tomten mot sjøen og at strandlinjen skal bevares. Dette vil bli lagt til grunn for en ev. senere søknad om rammetillatelse. Av dette følger det at det ikke vil bli lagt noen hindringer for bruk av strandsonen. Dagens terreng er for øvrig så vidt kupert at vi vil anta at det i liten grad benyttes av allmenheten. For å

etterfølgende søknad om rammetillatelse

Vennlig hilsen
På vegne av Geir Andre Steiland

Eilif Pedersen
Arctandria Tromsø Kystlag
(sign.)
Eilif Pedersen
På vegne av Arctandria Tromsø kystlag

VEDLEGG 1

FULLMAKT

KNYTTET TIL SØKNAD TIL TROMSØ KOMMUNE OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR GJENNOMFØRING AV MINDRE BYGNINGSMESSIGE TILTAK PÅ EIENDOMMEN SØRVOLLVEGEN 8, GNR. 71 BNR. 53, 9105 KVALØYSLETTA, TROMSØ KOMMUNE

Jeg – Geir Andre Steiland - født 20.06.1952, Mellombygdveien 1828, 9336 Rundhaug og eier av eiendommen Sørvollvegen 8, gnr. 71 bnr. 53, 9105 Kvaløysletta i Tromsø kommune – gir med dette Arctandria Tromsø kystlag ved styreleder Eilif Pedersen - født 16.03.64, Ringselvegen 28, 9100 Kvaløysletta fullmakt til å opptre som søker/tiltakshaver i forbindelse med søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for gjennomføring av mindre bygningsmessige tiltak på nevnte eiendom.

Begrunnelsen for dispensasjonssøknaden er å få klarlagt om den utvidelse av bygningsmassens grunnflate på ca. 35 kvm inkl. utvidelse av båthall som er vist i vedlagte skisse, kan la seg realisere. En slik utvidelse er en betingelse for senere å kunne fremme en søknad om å renovere bygningen med sikte på å etablere et permanent båtverksted for nord-norske klinkbygde båter på eiendommen.

I og med denne fullmakten bekrefter jeg at jeg vil tilpasse disponering og bruk av eiendommen de nærmeste to årene etter at Tromsø kommune ev. har godkjent dispensasjonen slik at det er mulig å gå videre med planleggingen av et permanent båtverksted for nord-norske klinkbygde båter på eiendommen.

Rundhaug/Tromsø – (dato) 07.06.2024

Geir Andre Steiland

Jeg bekrefter Arctandria Tromsø kystlag hensikt om dispensasjonssøknad slik det framkommer ovenfor.

Tromsø – (dato) 11.06.2024

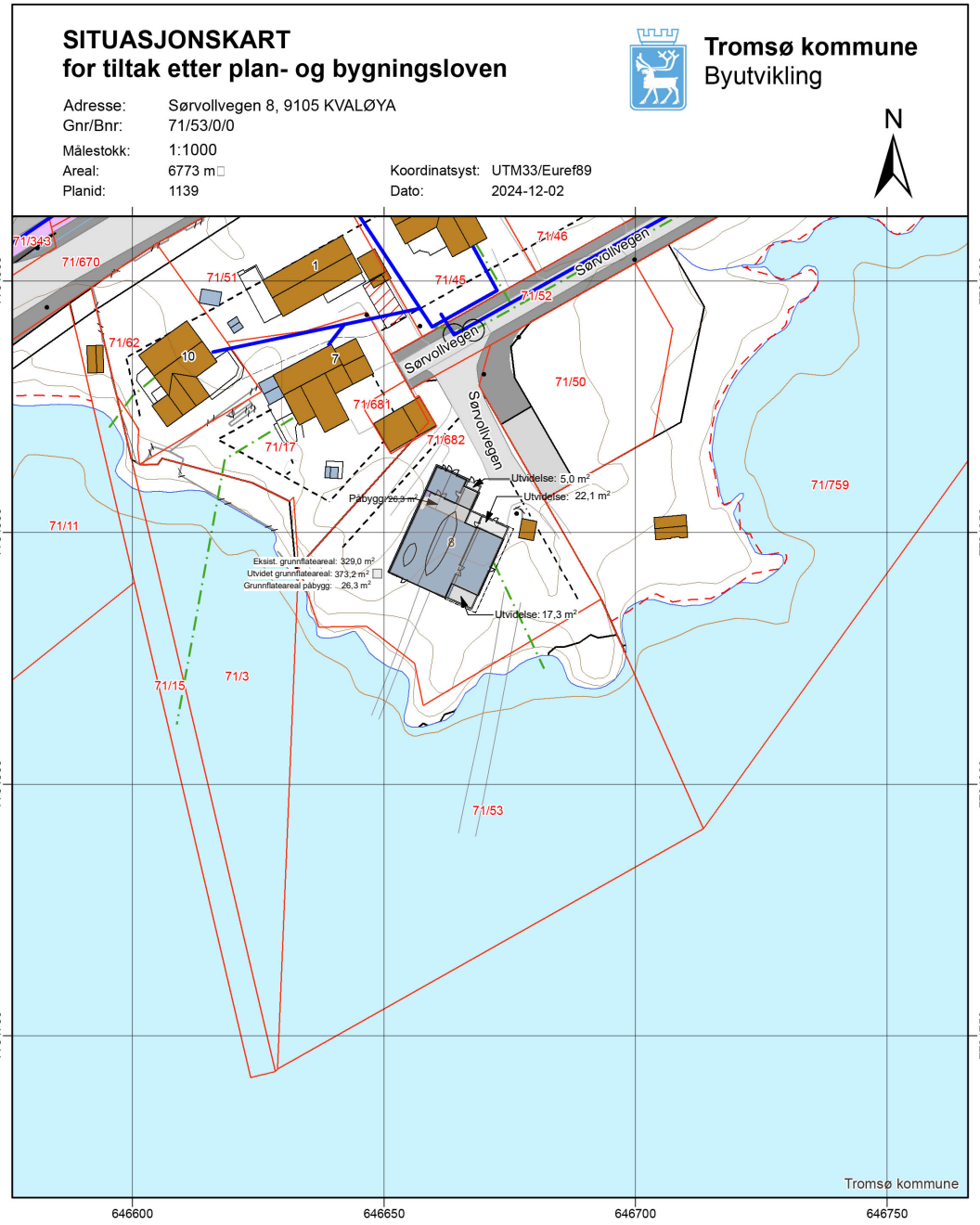
Eilif Pedersen

Prosjektgruppa bekrefter også det ovenforstående.

Tromsø – (dato) 07.06.24

Bjørn Hegg Gudmund Sundlisæter Gunnar Eldjarn Kjell Magne Mælen

VEDLEGG 2



Situasjonsplan:

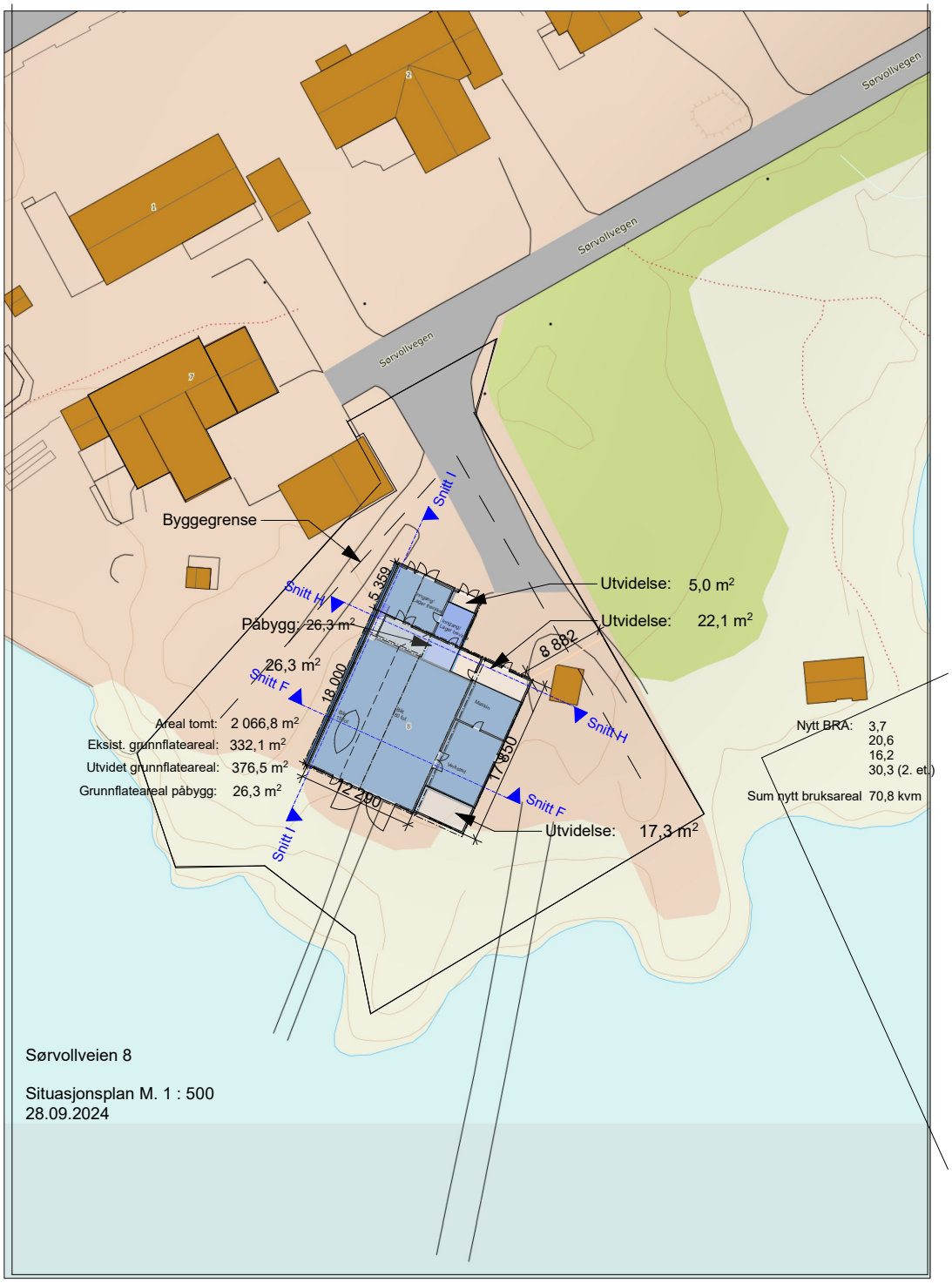
Tiltakshaver: Arctandria, Tromsø Kystlag v/ Eilif Pedersen (Etter fullmakt)

Søker/prosjekterende: Gudmund Sundlisæter/ Kjell Magne Mælen

Dato/sign: 03.12.2024

NB! Eiendomsgrensene er ikke rettsgyldige. Kommunen dekker ikke tap på grunn av feil i kartet. Prosjekterende er selv ansvarlig for prosjekteringsgrunnlaget.

VEDLEGG 3

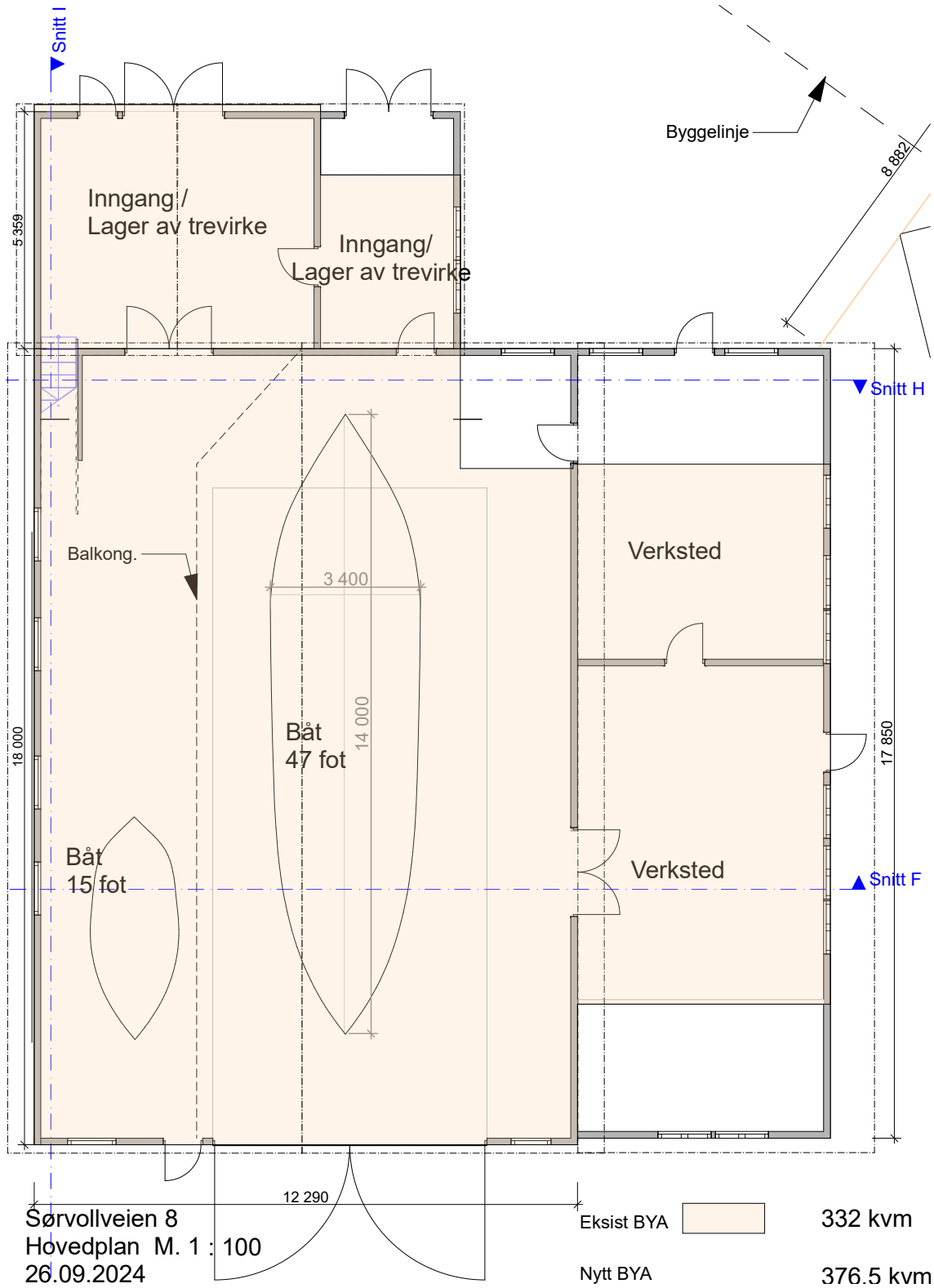


Senterposisjon: 646667.96, 7734854.96
Koordinatsystem: EPSG:25833

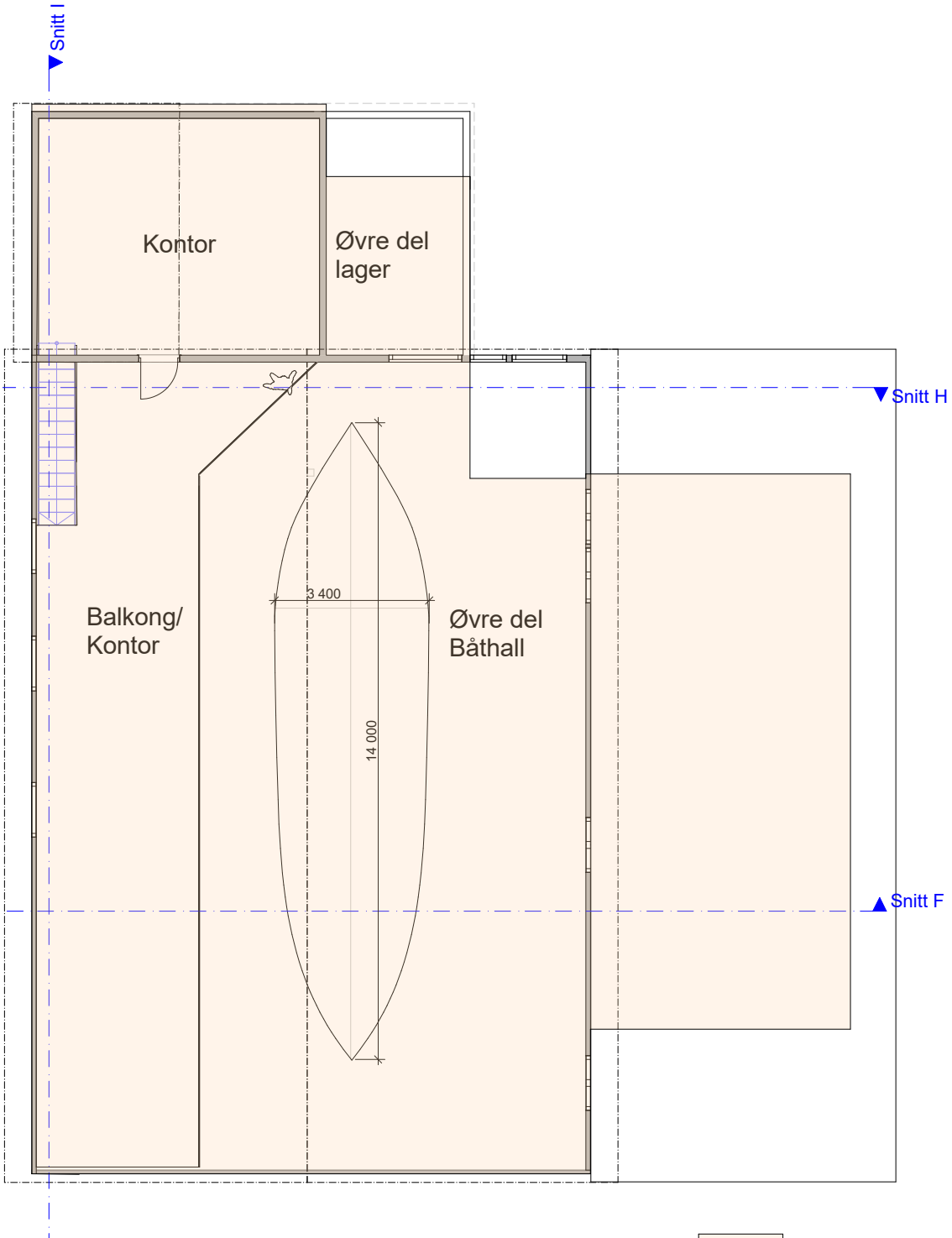
0 5 10 15 20m

Kartverket

VEDLEGG 4


Snitt I
Byggelinje
8 882
Inngang /
Lager av trevirke
Inngang/
Lager av trevirke
5 359
Snitt H
Balkong.
3 400
Verksted
Båt
47 fot
14 000
18 000
17 850
Båt
15 fot
Verksted
Snitt F
12 290
Sørvollveien 8
Hovedplan M. 1 : 100
26.09.2024
Eksist BYA
332 kvm
Nytt BYA
376.5 kvm

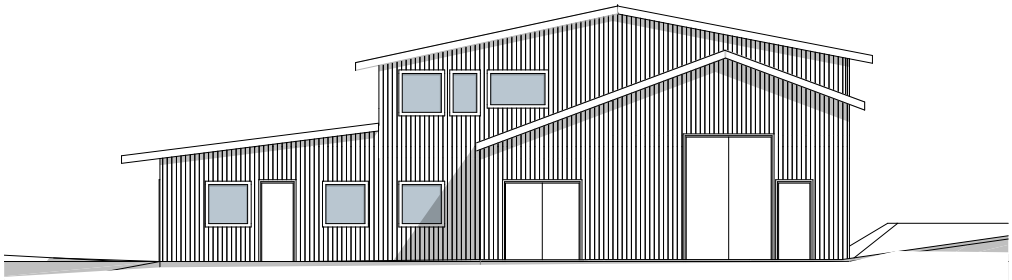
VEDLEGG 5



Sørvollvegen 8
Plan 2. etasje/ balkong M. 1 : 100
26.09.2024

Eksist BYA

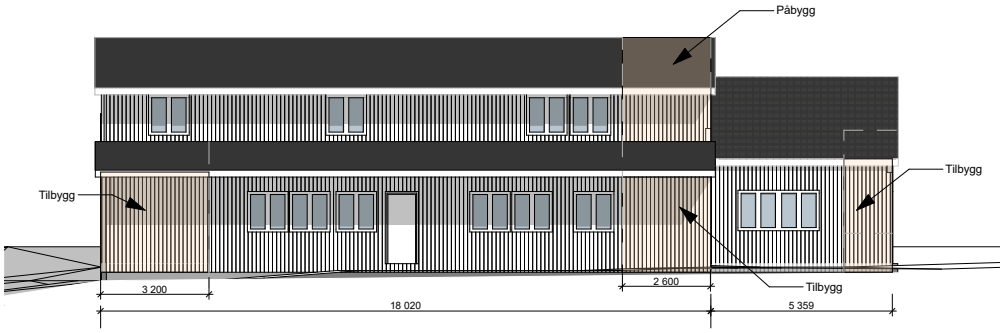
VEDLEGG 6



Sørvollvegen 8
Fasade nord M. 1 : 100

26.09.2024

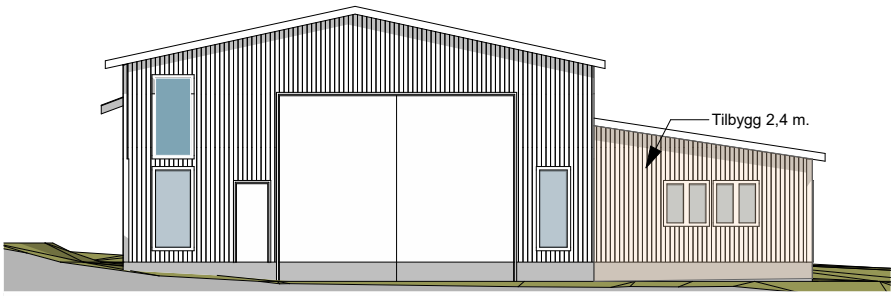
VEDLEGG 7



Sørvollvegen 8
Fasade øst M. 1 : 100

26.09.2024

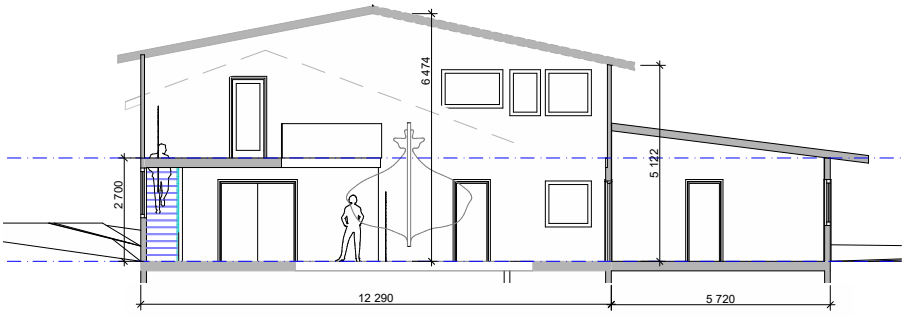
VEDLEGG 8



Sørvollvegen 8
Fasade sør M. 1 : 100

29.02.2024

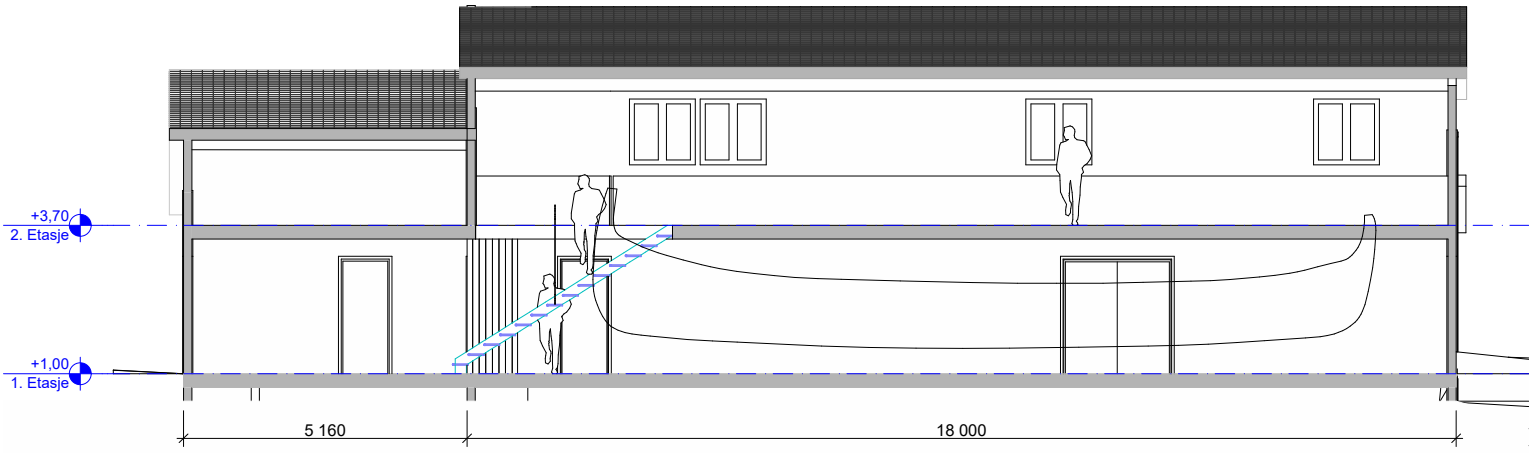
VEDLEGG 9



Sørvollvegen 8
Snitt F M. 1 : 100

26.09.2024

VEDLEGG 10



Sørvollvegen 8
Snitt I M. 1 : 100

23.09.2024

VEDLEGG 11

Kvittering for nabovarsel

Prosjekt: Sørvollvegen 8 - 5501 - 71/53
Søker: GUDMUND SUNDLISÆTER
Altinnreferanse: AR636705199

Eiendom/byggested

Adresse: Sørvollvegen 8 , 9105 KVALØYA
Kommune: Tromsø

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
71	53	0	0

Følgende vedlegg er sendt med nabovarselet:

Vedleggstype:	Filnavn:
Nabovarsel	Nabovarsel.pdf
Situasjonsplan	Situasjonsplan_09_28_2024.pdf
TegningNyFasade	Fasade øst_.pdf
TegningNyPlan	Hovedplan_.pdf
TegningNyPlan	Plan 2_etasje.pdf
TegningNyttSnitt	Snitt F_.pdf
Dispensasjonssoeknad	NABOVARSEL VEDR. SØKNADER OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL OG PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 1-8 ANDRE LEDD.pdf
TegningEksisterendeFasade	DSC_8626_.jpg.pdf

Følgende naboer har fått sending av nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Eier/fester av naboeiendom: EIRA VIVIL DRAGE IHLE

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
	71	3	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg
Nabovarsel sendt: 04.10.2024 14:40:08

Eier/fester av naboeiendom: TROND MYHRE HUDØ

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
	71	3	0	0
	71	52	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg
Nabovarsel sendt: 04.10.2024 14:40:12

Eier/fester av naboeiendom: WERNER JOHAN MYHRE

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
	71	3	0	0
	71	52	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg
Nabovarsel sendt: 04.10.2024 14:40:15

Eier/fester av naboeiendom: EDEL VIKTORIA HANSEN BERG

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
	71	3	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 04.10.2024 14:40:33

Eier/fester av naboeiendom: ELIN ANNIE MYHRE

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
	71	3	0	0
	71	52	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 04.10.2024 14:40:34

Eier/fester av naboeiendom: HANNAH GRINDE PENNY

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Sørvollvegen 7, 9105 KVALØYA	71	17	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 04.10.2024 14:40:37

Eier/fester av naboeiendom: ANDREAS HALDORSEN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Sørvollvegen 7, 9105 KVALØYA	71	17	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 04.10.2024 14:41:01

Eier/fester av naboeiendom: UNNI WULFF HAUGLANN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Sørvollvegen 2, 9105 KVALØYA	71	45	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 04.10.2024 14:41:04

Eier/fester av naboeiendom: TROMSØ KOMMUNE

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
	71	50	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 04.10.2024 14:41:07

Eier/fester av naboeiendom: SUNNIVA WANG SEPPOLA

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Sørvollvegen 1, 9105 KVALØYA	71	51	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 04.10.2024 14:41:11

Eier/fester av naboeiendom: CATO SMØRSGÅRD

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Sørvollvegen 1, 9105 KVALØYA	71	51	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 04.10.2024 14:41:14

Eier/fester av naboeiendom: GEIR ANDRE STEILAND

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Sørvollvegen 8, 9105 KVALØYA	71	53	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 04.10.2024 14:41:30

Eier/fester av naboeiendom: JENNY KRISTINE OTTOSEN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
	71	681	0	0
	71	682	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 04.10.2024 14:41:33

Eier/fester av naboeiendom: MARKUS OTTOSEN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
	71	681	0	0
	71	682	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 04.10.2024 14:41:37

Eier/fester av naboeiendom: ANNE-LISE LORENTZEN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
	71	759	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 04.10.2024 14:41:40

Eier/fester av naboeiendom: JOHNNY ARNE LORENTZEN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
	71	759	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 04.10.2024 14:41:42

VEDLEGG 12

Svar på nabovarsel

Du kan bruke dette skjemaet for å si fra om du har merknader eller ikke. Den som er ansvarlig for byggeprosjektet sender merknadene dine til kommunen sammen med byggesøknaden.

05.10.2024 15:59:12 AR636767348

Her er det planer om å bygge, rive, eller endre

Prosjektnavn: Sørvollvegen 8 - 5501 - 71/53

Adresse: Sørvollvegen 8, 9105 KVALØYA

Kommune: Tromsø

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
71	53	0	0

Nabovarselet er mottatt av

Eier/ fester av naboeiendom: TROND MYHRE HUDØ

Adresse:

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
71	3	0	0

Adresse:

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
71	52	0	0

Svar på nabovarselet (fylles ut av nabo/gjenboer):

05.10.2024 15:59:12 AR636767348

Her kan du krysse av for om du har merknader eller ikke.

Dersom du har merknader, kan du skrive disse i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på "Oversikt - skjema og vedlegg" øverst til venstre.

Skjemaet kan kun sendes inn én gang.

- (●) Jeg har ingen merknader
- ( ) Jeg har merknader

SIGNERT AV

TROND MYHRE HUDØ på vegne av HUDØ TROND MYHRE 05.10.2024

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

05.10.2024 15:59:12 AR636767348

05.10.2024 15:59:12 AR636767348

VEDLEGG 13

Anne Lise og Johnny Lorentzen
Sørvollvegen 3
9105 Kvaløya

Arctandria Tromsø Kystlag
v/ Eilif Pedersen

15. oktober 2024

MERKNAD TIL NABOVARSEL VEDR. SØKNADER OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL OG PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 1-8 ANDRE LEDD FOR GJENNOMFØRING AV MINDRE BYGNINGSMESSIGE TILTAK PÅ EIENDOMMEN SØRVOLLVEGEN 8, GNR. 71 BNR. 53, 9105 KVALØYSLETTA, TROMSØ KOMMUNE

Vi har merknader til nabovarselet vi mottok 4. oktober om utvidelse av industribygget i Sørvollvegen 8 og etablering av Arctandrias båtbyggeri og verksted. Vi er uenig i de omsøkte byggeplanene, da disse vil påvirke oss og alle i boligområdet Sørvollvegen negativt.

1. Støy

En etablering av Arctandrias båtbyggeri- og verksted vil medføre betydelig støy for oss beboere i Sørvollvegen. De nærmeste eneboligene ligger tett inntil industribygget. Bygging av trebåter og klinkbåter spesielt er ikke en stille aktivitet. I tillegg drives mye av aktiviteten i Arctandria på fritida på ettermiddags- og kveldstid, i helger, og ferier, og da spesielt sommerstid.

Vi mener at den økte støyen en etablering av Arctandrias båtbyggeri og verksted i Sørvollvegen 8 vil medføre, (da særlig på fritida og på sommeren), vil påvirke bomiljøet i Sørvollvegen svært negativt.

2. Økt trafikk/ parkering

En etablering av Arctandrias båtbyggeri og verksted vil gi betydelig økt trafikk i boligfeltet og vil kreve parkeringsplasser for biler og båthengere. Arctandria skriver i søknaden at de har 195 medlemmer. På Stakken på Kvaløysletta, der Arctandria har lokaler, er det i perioder stor aktivitet med mye biltrafikk og mange parkerte biler.

Det vil bli tungtransport langs Sørvollvegen både i utbyggingsperioden og videre tilførsel av byggematerialer for å bygge og restaurere båter.

Sørvollvegen er en enkel privat vei som beboerne i Sørvollvegen har opparbeidet og påkostet asfalt, da kun et lag. Veien er ikke dimensjonert for mye eller tung biltrafikk.

Den økte trafikken vil bli en stor belastning for alle beboerne langs Sørvollvegen. Vi har mange små barn i boligfeltet som bruker veien flittig som lekeområde.

Arealet ovenfor fylkesveien, som vi tidligere kunne benytte som friareal, er nå utbygd til boligfelt. Trafikken langs fylkesvegen har økt, vi har derfor fått støyskjerming og gangfelt. Området mellom Sørvollvegen og sjøen er det eneste vi har igjen som friareal, og må derfor vernes for eksisterende beboerne og for framtidige beboere i boligfeltet Sørvollvegen.

Krysset mellom Sørvollvegen og fylkesvegen er trafikkfarlig. Dette anmerket saksbehandler i Seksjon byutvikling, byggesak, Solveig Mikkelsen i brev datert 02.05.2023 til Arctandria v/Eilif Pedersen: "*Eiendommen 71/53 er regulert til industri og ligger nært inntil regulert boligområde. Området ligger på nedre side av fylkesvei, og der atkomsten til området er uoversiktlig*."

Vi ser ikke at Arctandria har redegjort for parkering og parkeringsplasser for sine medlemmer og besøkende. Vi frykter derfor at Arctandrias medlemmer og besøkende vil parkere på lekeplassen/ friarealet ved siden av industritomta slik at denne forringes. Vi frykter også at området ned mot sjøen, avsatt til snødeponi, blir blokkert.

Den økte trafikken som følge av en etablering av Arctandrias båtbyggeri og verksted i Sørvollvegen 8 vil påvirke boligområdet i Sørvollvegen negativt.

3. Bygget vil ta utsikt og sol

I nabovarselet begrunnes dispensasjonssøknaden med "mindre tilbygg". Dette er vi uenig i. Utvidelsen på plantegningen er på 70,7 m2 totalt . Dette kommer i tillegg til utvidelsene og fasadeendringene Geir Andre Steiland har gjort på bygget de siste 10 årene (som han ikke har søkt om). Totalen vil det økningen i bygningsmassen være 22%.

Det nye bygget vil bli svært dominerende både i høyde og omfang, og vil ta både utsikt og sol fra lekeplassen/ friområdet og boligene rundt.

Vi er et lite bomiljø med åtte en-etasjes eneboliger. Boligfeltet er per i dag regulert for en-etasjes boliger. Flere av beboerne i Sørvollvegen har søkt om å få høyne boligene, men har fått avslag. Vi er derfor tvilende til om industribygget i Sørvollvegen 8 noen gang har søkt og fått tillatelse til det to-etasjes bygget som er der i dag.

Det omsøkte, nye bygget i Sørvollvegen 8 vil derfor virke ekstra stort og dominerende i forhold til bolighusene, dersom hele bygget (402,8m2) løftes til to etasjer.

Vi mener at en utvidelse av bygningsmassen i Sørvollvegen 8 vil påvirke bomiljøet i Sørvollvegen negativt, da det vil hindre utsikt og solforhold.

4. Til hinder for allmennhetens tilgang til strandsonen

Eiendommen Sørvollvegen 8 er i Kommuneplanens arealdel (2017-2026) avsatt til natur- og friluftsområde. Vi mener at ulempene ved å gi dispensasjon fra Kommuneplanens arealdel til Arcandrias byggeplaner er større enn fordelene. Kommunen bør derfor ikke gi dispensasjon.

En utvidelse av industribygget og etablering av Arctandrias båtbyggeri og verksted i Sørvollvegen 8 vil ha betydelig negativ innvirkning på bomiljøet i Sørvollvegen spesielt, men også for beboerne i nærområdet generelt.

Strandsonen nedenfor Sørvollvegen er i dag populært og mye brukt av folk i Storelva-området til bading, grilling, lek, kajakk-padling, og rekreasjon.

Det vil i mindre grad bli mulig for allmennheten å benytte friarealene, strandsonen og sjøarealet i Sørvollvegen dersom Arctandrias medlemmer står parkert på området og friområdet/ strandområdet benyttes av Arctandrias medlemmer med familier. Arealet er særlig verdifullt som friområde fordi det ligger ved havet.

Vi mener at en reetablering og utvidelse av det gamle båtbyggeriet vil være til hinder for den allmenn rettslige kystsoneplanen, der sjøarealet er avsatt til friluftsområde.

5) Redusert trygghet og trivsel

En så stor aktivitet som Arctandria legger opp til ved etablering av et utvidet båtbyggeri, mener vi ikke hører hjemme tett inntil et boligfelt. Det vil føre til mistrivsel og utrygghet for oss beboere i Sørvollvegen pga støy, økt trafikk, parkeringsproblemer og mange fremmede mennesker som besøker området.

Vi mener at en etablering av Arctandrias båtbyggeri i Sørvollvegen vil svekke tryggheten og trivselen for beboerne i og rundt området.

Vi viser for øvrig til brev datert 11.07.2024 fra Sørvoll Vel v/leder Anne Lise Lorentzen. Brevet ble sendt til Arctandria v/ Mæland som svar på at det vil komme en søknad til kommunen om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel. Kopi av brevet ble sendt Tromsø Kommune v/Bettina Elise Haug.

I brevet går det fram at alle beboerne i Sørvollvegen er imot at det gis dispensasjon fra Kommunalplanens arealdel hvor eiendommen Sørvollvegen 8 GNR 71 BNR 53 er kategorisert som natur-/friluftsområde. Ulempene med å gi en slik dispensasjon er større enn fordelene.

Avslutningsvis oppfordrer vi Tromsø Kommune om ikke å gi dispensasjoner fra Kommuneplanens arealdel for perioden 2017- 2026 og Plan- og bygningsloven paragraf 1-8 andre ledd (generelt byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjøen) til Arctandria og eiendommen Sørvollvegen 8.

Med vennlig hilsen

for Anne Lise Lorentzen

Anne Lise Lorentzen og Johnny Lorentzen
Sørvollvegen 3

Sign.

VEDLEGG 14

Unni Wulff og Kjell Hauglann
Sørvollvegen 2
9105 Kvaløya

Arctandria Tromsø Kystlag
v/ Eilif Pedersen 13. oktober 2024

MERKNAD TIL NABOVARSEL VEDR. SØKNADER OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL OG PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 1-8 ANDRE LEDD FOR GJENNOMFØRING AV MINDRE BYGNINGSMESSIGE TILTAK PÅ EIENDOMMEN SØRVOLLVEGEN 8, GNR. 71 BNR. 53, 9105 KVALØYSLETTA, TROMSØ KOMMUNE

Vi har merknader til nabovarselet vi mottok 4. oktober om utvidelse av industribygget i Sørvollvegen 8 og etablering av Arctandrias båtbyggeri og verksted. Vi er uenig i de omsøkte byggeplanene, da disse vil påvirke oss og alle i boligområdet Sørvollvegen negativt.

Historikk

Boligfeltet i Sørvollvegen ble opparbeidet i 1970. Vi bygde hus i Sørvollvegen 2 i 1975. Magne Pedersen, som bodde på øvre side av fylkesveien, hadde da etablert et lite båtbyggeri i et en-etasjes bygg i Sørvollvegen 8, for bygging og reparasjon av trebåter. Lyden av klinking og saging hørtes godt i nabolaget. Heldigvis var Magne nøye med at det kun ble jobbet i arbeidstiden, fra 08 til 15.30 på hverdagene. Det var ingen aktivitet på båtbyggeriet på kveldstid eller i helgene. Gunnar Eldjarn, som er en anerkjent båtbygger, jobbet her sammen med Magne i en periode.

Bygget ble etter hvert utvidet i høyden til et to-etasjes bygg (ingen tilbygg), da Magne skulle bygge en stor seilbåt i tre. Vi er usikre på om det ble søkt om tillatelse til utbyggingen, da vi ikke fikk nabovarsel.

Da Magne gikk bort på slutten av 1990-tallet, overtok/arvet sønnen eiendommen. Da ble båtbyggeriet bl.a. brukt som stall for hester. I 2013 ble eiendommen solgt til Geir Steiland, som han leier ut til to ulike leietakere som begge driver med reparasjon av biler.

1. **Støy**

En etablering av Arctandrias båtbyggeri- og verksted vil medføre betydelig støy for oss beboere i Sørvollvegen. De nærmeste eneboligene ligger tett inntil industribygget. Bygging av trebåter og klinkbåter spesielt er ikke en stille

aktivitet. I tillegg drives mye av aktiviteten i Arctandria på fritida på ettermiddags- og kveldstid, i helger, og ferier, og da spesielt sommerstid.

Vi mener at den økte støyen en etablering av Arctandrias båtbyggeri og verksted i Sørvollvegen 8 vil medføre, (da særlig på fritida og på sommeren), vil påvirke bomiljøet i Sørvollvegen svært negativt.

2. Økt trafikk/ parkering

En etablering av Arctandrias båtbyggeri og verksted vil gi betydelig økt trafikk i boligfeltet og vil kreve parkeringsplasser for biler og båthengere. Arctandria skriver i søknaden at de har 195 medlemmer. På Stakken på Kvaløysletta, der Arctandria har lokaler, er det i perioder stor aktivitet med mye biltrafikk og mange parkerte biler.

Det vil bli tungtransport langs Sørvollvegen både i utbyggingsperioden og videre tilførsel av byggematerialer for å bygge og restaurere båter.

Sørvollvegen er en enkel privat vei som beboerne i Sørvollvegen har opparbeidet og påkostet asfalt, da kun et lag. Veien er ikke dimensjonert for mye eller tung biltrafikk.

Den økte trafikken vil bli en stor belastning for alle beboerne langs Sørvollvegen. Vi har mange små barn i boligfeltet som bruker veien flittig som lekeområde.

Arealet ovenfor fylkesveien, som vi tidligere kunne benytte som friareal, er nå utbygd til boligfelt. Trafikken langs fylkesvegen har økt, vi har derfor fått støyskjerming og gangfelt. Området mellom Sørvollvegen og sjøen er det eneste vi har igjen som friareal, og må derfor vernes for eksisterende beboerne og for framtidige beboere i boligfeltet Sørvollvegen.

Krysset mellom Sørvollvegen og fylkesvegen er trafikkfarlig. Dette anmerket saksbehandler i Seksjon byutvikling, byggesak, Solveig Mikkelsen i brev datert 02.05.2023 til Arctandria v/Eilif Pedersen: ”*Eiendommen 71/53 er regulert til industri og ligger nært inntil regulert boligområde. Området ligger på nedre side av fylkesvei, og der atkomsten til området er uoversiktlig*.”

Vi ser ikke at Arctandria har redegjort for parkering og parkeringsplasser for sine medlemmer og besøkende. Vi frykter derfor at Arctandrias medlemmer og besøkende vil parkere på lekeplassen/ friarealet ved siden av industritomta slik at denne forringes. Vi frykter også at området ned mot sjøen, avsatt til snødeponi, blir blokkert.

Den økte trafikken som følge av en etablering av Arctandrias båtbyggeri og verksted i Sørvollvegen 8 vil påvirke boligområdet i Sørvollvegen negativt.

3. Bygget vil ta utsikt og sol

I nabovarselet begrunnes dispensasjonssøknaden med “mindre tilbygg”. Dette er vi uenig i. Utvidelsen på plantegningen er på 44,4 m2, der ett av påbyggene skal høynes med 26,3 kvm. Dette kommer i tillegg til utvidelsene og fasadeendringene Geir Andre Steiland har gjort på bygget de siste 10 årene (som han ikke har søkt om). Totalen vil langt overskride både 50 m2 areal i grunnflate og 17% økt bygningsmasse.

Det nye bygget vil bli svært dominerende både i høyde og omfang, og vil ta både utsikt og sol fra lekeplassen/ friområdet og boligene rundt.

Vi er et lite bomiljø med åtte en-etasjes eneboliger. Boligfeltet er per i dag regulert for en-etasjes boliger. Flere av beboerne i Sørvollvegen har søkt om å få høyne boligene, men har fått avslag. Vi er derfor tvilende til om industribygget i Sørvollvegen 8 noen gang har søkt og fått tillatelse til det to-etasjes bygget som er der i dag.

Det omsøkte, nye bygget i Sørvollvegen 8 vil derfor virke ekstra stort og dominerende i forhold til bolighusene, dersom hele bygget (376,5 m2) løftes til to etasjer.

Vi mener at en utvidelse av bygningsmassen i Sørvollvegen 8 vil påvirke bomiljøet i Sørvollvegen negativt, da det vil hindre utsikt og solforhold.

4. Til hinder for allmennhetens tilgang til strandsonen

Eiendommen Sørvollvegen 8 er i Kommuneplanens arealdel (2017-2026) avsatt til natur- og friluftsområde. Vi mener at ulempene ved å gi dispensasjon fra Kommuneplanens arealdel til Arcandrias byggeplaner er større enn fordelene. Kommunen bør derfor ikke gi dispensasjon.

En utvidelse av industribygget og etablering av Arctandrias båtbyggeri og verksted i Sørvollvegen 8 vil ha betydelig negativ innvirkning på bomiljøet i Sørvollvegen spesielt, men også for beboerne i nærområdet generelt.

Strandsonen nedenfor Sørvollvegen er i dag populært og mye brukt av folk i Storelva-området til bading, grilling, lek, kajakk-padling, og rekreasjon.

Det vil i mindre grad bli mulig for allmennheten å benytte friarealene, strandsonen og sjøarealet i Sørvollvegen dersom Arctandrias medlemmer står parkert på området og friområdet/ strandområdet benyttes av Arctandrias medlemmer med familier. Arealet er særlig verdifullt som friområde fordi det ligger ved havet.

Vi mener at en reetablering og utvidelse av det gamle båtbyggeriet vil være til hinder for den allmenn rettslige kystsoneplanen, der sjøarealet er avsatt til friluftsområde.

5) Redusert trygghet og trivsel

En så stor aktivitet som Arctandria legger opp til ved etablering av et utvidet båtbyggeri, mener vi ikke hører hjemme tett inntil et boligfelt. Det vil føre til mistrivsel og utrygghet for oss beboere i Sørvollvegen pga støy, økt trafikk, parkeringsproblemer og mange fremmede mennesker som besøker området.

Vi mener at en etablering av Arctandrias båtbyggeri i Sørvollvegen vil svekke tryggheten og trivselen for beboerne i og rundt området.

Vi viser for øvrig til brev datert 11.07.2024 fra Sørvoll Vel v/leder Anne Lise Lorentzen. Brevet ble sendt til Arctandria v/ Mæland som svar på at det vil komme en søknad til kommunen om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel. Kopi av brevet ble sendt Tromsø Kommune v/Bettina Elise Haug.

I brevet går det fram at alle beboerne i Sørvollvegen er imot at det gis dispensasjon fra Kommunalplanens arealdel hvor eiendommen Sørvollvegen 8 GNR 71 BNR 53 er kategorisert som natur-/friluftsområde. Ulempene med å gi en slik dispensasjon er større enn fordelene.

Avslutningsvis oppfordrer vi Tromsø Kommune om ikke å gi dispensasjoner fra Kommuneplanens arealdel for perioden 2017- 2026 og Plan- og bygningsloven paragraf 1-8 andre ledd (generelt byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjøen) til Arctandria og eiendommen Sørvollvegen 8.

Med vennlig hilsen

Unni Wulff og Kjell Hauglann
Sørvollvegen 2

VEDLEGG 15

Sørvoll Vel
V/leder Anne Lise Lorentzen
Sørvollvegen 3
9105 Kvaløya

Arctandria Tromsø Kystlag
e-post: post@arctandria.no

Kvaløya 14.10.2024

Vedrørende deres nabovarsel angående Sørvollvegen 8 GNR 71 BNR 53, 9105 Kvaløya

Sørvoll Vel er imot at det gis dispensasjon fra Kommuneplanens arealdel for perioden 2017-2026 hvor eiendommen er kategorisert som natur-/friluftsområde.

Vi har følgende kommentarer til nabovarselet:

1. I søknaden står det at det er mindre vesentlige endringer. Dette stemmer ikke da endring av bygningsmassen er betydelig. Det skal bygges/ utvides med 5,0 kvm + 17,3 kvm + 22,1 kvm + 26,3 kvm sum 70,7 kvm. Dette tilsvarer en økning av bygningsmassen på rundt 22 %, det totale arealet av bygget blir på 402,8 kvm. Ved å foreta en så stor utbygging, vil det redusere muligheten til å benytte seg av friluftsområdet for allmennheten.

2. Ser av tegningen at det er planlagt to verksteder. Hvilken drift skal det være i disse? Skal det fortsatt være bilverksted som det drives ulovlig med i dag?

3. Eiendommen har ikke avløp. Hvordan skal dette løses? Sørvollvegen 8 vil ikke få tillatelse til å koble seg på vår private kloakk.

4. Når det gjelder veien vår (Sørvollvegen) og vannledning til beboerne, er dette også private anlegg. Det eksisterer en avtale som sier at alle brukerne må være med på å dekke kostnader og vedlikehold av veien, et fast beløp per år. Eier av Sørvollvegen 8 har ikke betalt de siste årene. Hvordan løser eieren dette? Sørvoll Vel er ikke blitt forespurt om vi gir tillatelse til at den private vegen skal brukes til annet formål enn kjøring til/ fra eneboligene.

5. Da Magne Pedersen drev båtbyggeri i Sørvollvegen 8, var det liten biltrafikk til eiendommen, det meste av trafikken kom sjøvegen. Vegen ble kun benyttet til å frakte materialer til bygging av båter, noe som skjedde en gang i året. Bortsett fra fraktbiler, var det nesten ikke biler på området rundt båtverkstedet.

6. Sørvollvegen er en privat veg. Vi som bruker vegen i dag, vil ikke godkjenne en slik belastning på vegen som det vil bli med økt biltrafikk og parkeringsproblemer hvis Arctandria etablerer båtbyggeri og verksted der.

7. Det finnes ingen form for drift med bygging av båter på eiendommen i dag som er i henhold til reguleringsplanen eller er godkjent. Båtbyggeri-driften opphørte for ca. 20 år siden. Driften som foregår der i dag, består av to etablerte bilverksted og en leilighet hvor det bor folk, samt lagringsplass for biler og bilvrak rundt bygget.

Ulemper:

Det vil være ugunstig å etablere en slik virksomhet rett ved en lekeplass, hvor små barn leker.

En så stor utvidelse medfører stor trafikk og stor belastning med støy og miljøforurensing i nærmiljøet til et lite byggefelt.

Sørvollvegen er en liten veg som ligger ved en tett trafikkert fylkesveg, og har et vanskelig kryss hvor det kan oppstå trafikkfarlige situasjoner med økt trafikk inn og ut av den private Sørvollvegen.

Med så stor trafikk som det legges opp til like ved en lekeplass til ungene i gata, vil det kunne oppstå mange farlige trafikksituasjoner. Ungene leker i området og sykler på vegen, og med økt trafikk vil det derfor skape farlige situasjoner.

Ulempen med å gi en slik dispensasjon vil være større en fordelene. Det vil hindre tilgang til strandlinje og forårsake mye støy i boligområdet, parkeringsproblemer og økt biltrafikk. Mye av virksomheten som er tenkt etablert, vil foregå stort sett på kveldstid og i helgene.

Det vil være i strid med arealformålet å igangsette tiltak som er til hinder for framtidig bruk av friområdet.

Med vennlig hilsen

Sørvoll Vel
Anne Lise Lorentzen
Sign.

VEDLEGG 16

Kvittering for nabovarsel

Prosjekt: Sørvollvegen 8 - 5501 - 71/53
Søker: GUDMUND SUNDLISÆTER
Altinnreferanse: AR643433868

Eiendom/byggested

Adresse: Sørvollvegen 8 , 9105 KVALØYA
Kommune: Tromsø

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
71	53	0	0

Følgende vedlegg er sendt med nabovarselet:

Vedleggstype:	Filnavn:
Nabovarsel	Nabovarsel.pdf
Situasjonsplan	Situasjonsplan_09_28_2024.pdf
TegningNyFasade	Fasade øst_.pdf
TegningNyPlan	Hovedplan_.pdf
TegningNyPlan	Plan 2_etasje.pdf
TegningNyttSnitt	Snitt F_.pdf
Dispensasjonssoeknad	NABOVARSEL VEDR. SØKNADER OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL OG PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 1-8 ANDRE LEDD.pdf
TegningEksisterendeFasade	DSC_8626_.jpg

Følgende naboer har fått sending av nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Eier/fester av naboeiendom: ROLF SVERRE VALUM

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Sørvollvegen 4, 9105 KVALØYA	71	47	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg
Nabovarsel sendt: 15.11.2024 14:00:08

Eier/fester av naboeiendom: BIRGIT MARIE HEITMANN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Sørvollvegen 4, 9105 KVALØYA	71	47	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg
Nabovarsel sendt: 15.11.2024 14:00:11

Eier/fester av naboeiendom: KIRSTEN EMMY SØRENSEN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Sørvollvegen 5, 9105 KVALØYA	71	48	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg
Nabovarsel sendt: 15.11.2024 14:00:14

Eier/fester av naboeiendom: SVERRE CHRISTIAN JOHANSEN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Sørvollvegen 5, 9105 KVALØYA	71	48	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 15.11.2024 14:00:17

Eier/fester av naboeiendom: HALVARD THON

Adresse:	**Gårdsnr.:**	**Bruksnr.:**	**Festenr.:**	**Seksjonsnr.:**
Sørvollvegen 6, 9105 KVALØYA	71	49	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 15.11.2024 14:00:20

Eier/fester av naboeiendom: HELEN MARIE THON

Adresse:	**Gårdsnr.:**	**Bruksnr.:**	**Festenr.:**	**Seksjonsnr.:**
Sørvollvegen 6, 9105 KVALØYA	71	49	0	0

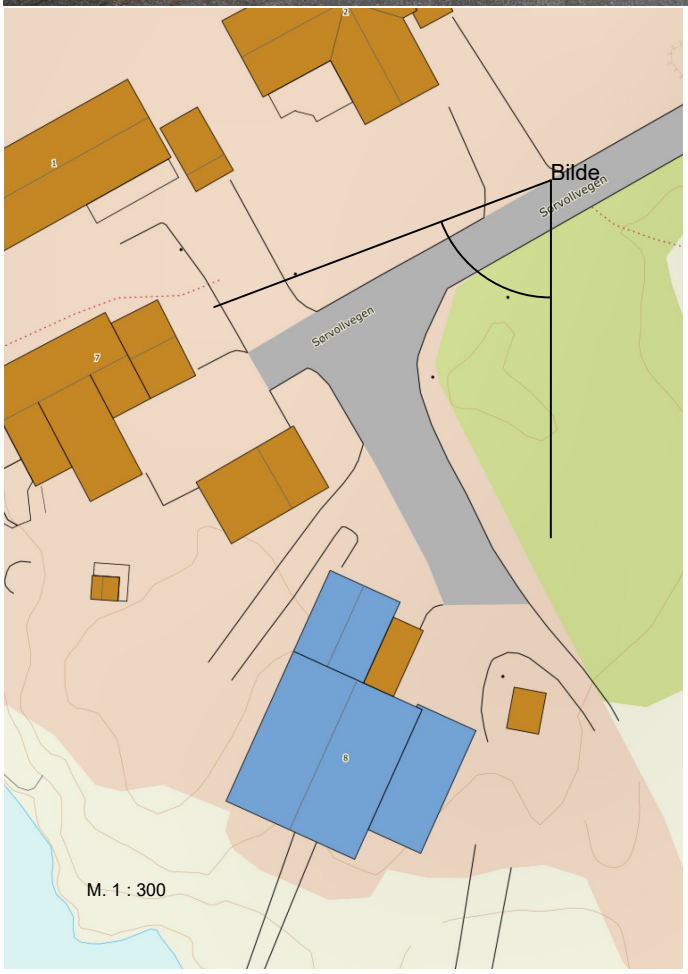
Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 15.11.2024 14:00:22

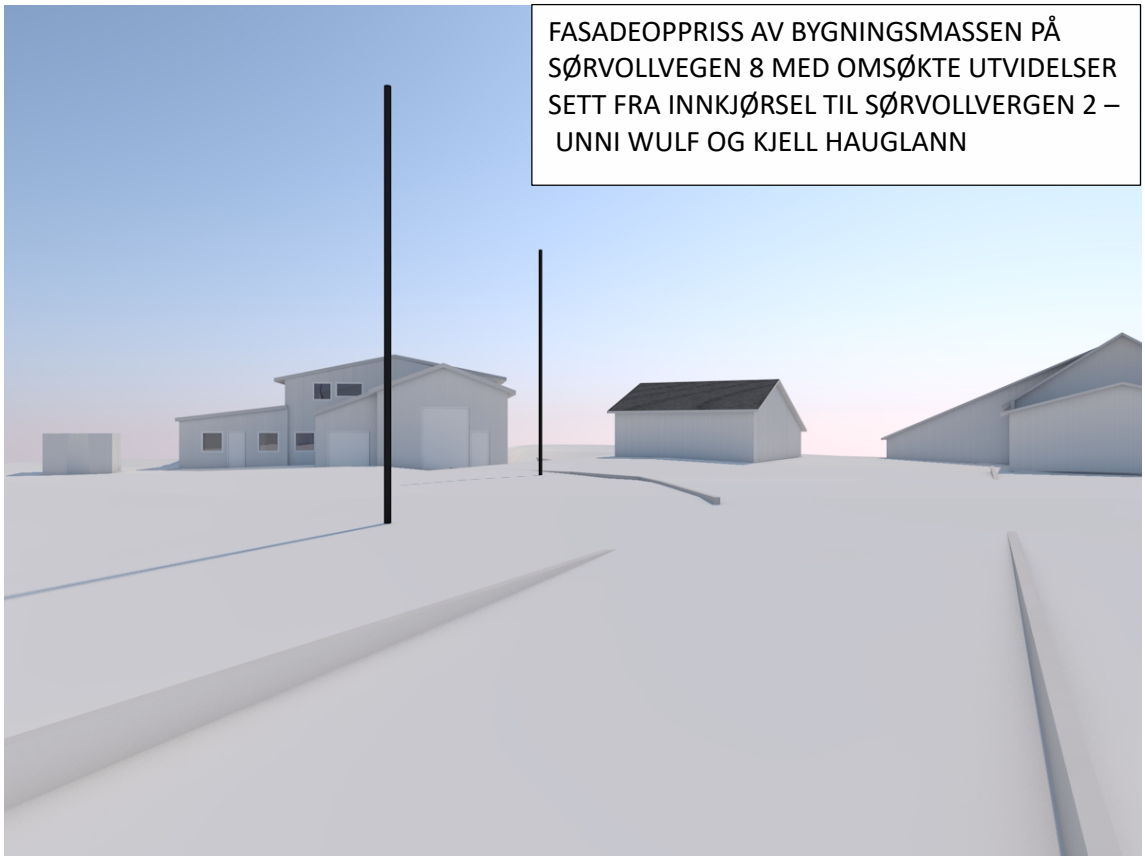
VEDLEGG 17



EKSISTERENDE BYGNING SØRVOLLVEGEN 8
SETT FRA INNKJØRSEL TIL SØRVOLLVERGEN 2
– UNNI WULF OG KJELL HAUGLANN



STÅSTED (INNKJØRSEL SØRVOLLVERGEN 2) FOR FOTO AV EKSISTERENDE BYGNING PÅ SØRVOLLVEGEN 8



FASADEOPPRISS AV BYGNINGSMASSEN PÅ SØRVOLLVEGEN 8 MED OMSØKTE UTVIDELSER SETT FRA INNKJØRSEL TIL SØRVOLLVERGEN 2 – UNNI WULF OG KJELL HAUGLANN

ARCTANDRIA TROMSØ KYSTLAG
c/o Eilif PedersenRingselvegen 28
9100 KVALØYSLETTA

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-24/02456-19	Solveig Mikkelsen +47 90018653	02.05.2025

71/53 - Sørvollvegen 8 - Vedtak - Dispensasjon for oppføring av tilbygg og påbygg til eksisterende bygning

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	71 / 53 / 0 / 0
Nabo:	Anne-Lise Lorentzen
Tiltakshaver:	ARCTANDRIA TROMSØ KYSTLAG
Nabo:	Kjell Leon Hauglann
Nabo:	Unni Wulff Hauglann

Vedtak

Etter delegert myndighet fra kommunestyret:

Byggesaksenheten gir dispensasjon, slik det er søkt om, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Vilkårene for dispensasjon er oppfylt.

Dispensasjon gjelder:

a. Arealformålet, jf. kommuneplanens arealdel 2017-2026 pkt. 1.1
b. 100-metersbeltet, jf. plan- og bygningsloven § 1-8

Det må sendes inn egen søknad om tillatelse for oppføring tilbygg og påbygg.

Vedtaket er begrunnet i saksutredningen nedenfor.

Klagefristen er tre uker
Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren 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 Statsforvalteren. Nærmere opplysninger fremgår av vedlagte oppsett.

Med hilsen

Anne-Marte Tøgersen
enhetsleder
Seksjon for byutvikling,Byggesak

Solveig Mikkelsen
saksbehandler
Seksjon for byutvikling ,Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
NYTTIGE OPPLYSNINGER HVIS DU ØNSKER Å KLAGE PÅ VEDTAK
Sørvollvegen 8 kart - tegninger
71-53 - Situasjonskart med parkering

Kopi til:
Anne-Lise Lorentzen
Kjell Leon Hauglann
Unni Wulff Hauglann

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Saksdokumenter:	Mottatt:	Utsendt:
Søknad om tillatelse til tiltak	13.12.2024	
Søknaden sendt på høring		29.01.2025
Informasjon om høring og manglende dokumentasjon		30.01.2025
Høringsuttalelser mottatt	25.02.2025	
Søknaden komplett	23.04.2025	

Gjeldene planer for eiendommen:	Plan-id:	Datert:
Kommuneplanens arealdel 2017-2026	5501_0142	29.03.2017
Reguleringsplan – Sørvestre del av Storelva med vestre samleveg/TV 862 mm	5501_1139	30.09.1998

Beskrivelse av tiltaket
Det søkes om dispensasjon for oppføring av 3 mindre tilbygg med et samlet areal på 44,4 m². Tilbyggene vil føres opp på bygningens nord- og sørøstre side. Det føres også opp påbygg mot nord med et areal på 26,3 m².

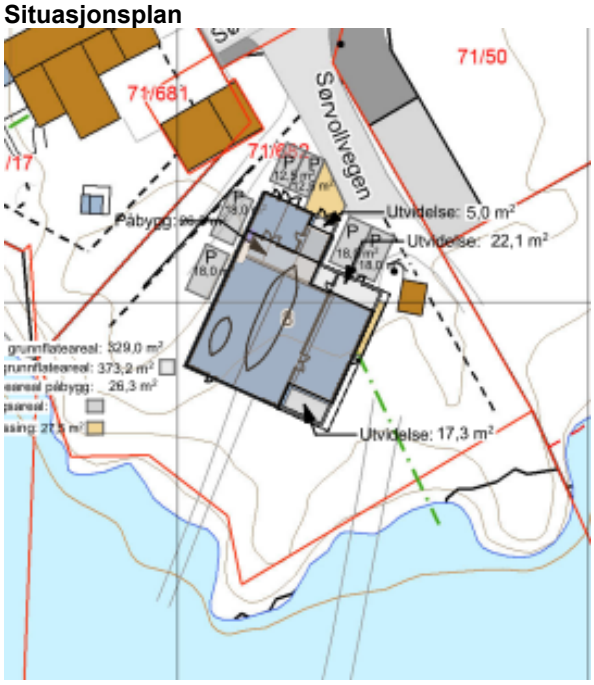
Det er oppgitt at bygningen skal nyttes til Arctandrias egen virksomhet som utføre byggearbeid og vedlikehold av klinkbygde trebåter på opptil 50 for = 15-16 m (storfembøring).

Aktuelle planbestemmelser
Eiendommen er i kommuneplanens arealdel 2017-2026 (KPA) avsatt til friområde. I reguleringsplanen er eiendommen avsatt til industri, båtverksted/byggeri.

Ved motstrid gjelder kommuneplanens arealdel 2017-2026 foran reguleringsplan, jf. KPA punkt 1.3.

Tiltaket vil kreve dispensasjon fra arealformålet i KPA og fra plan- og bygningsloven § 1-8 (100-metersbeltet).

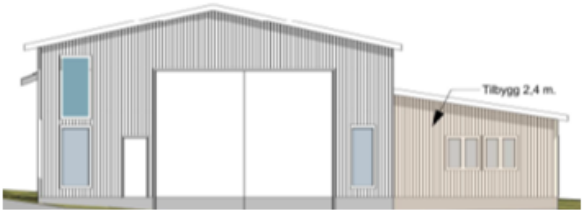
Situasjonsplan

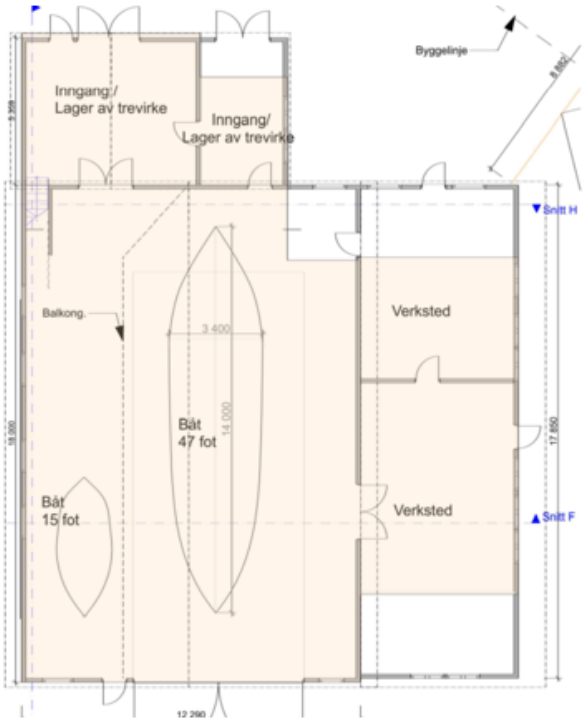


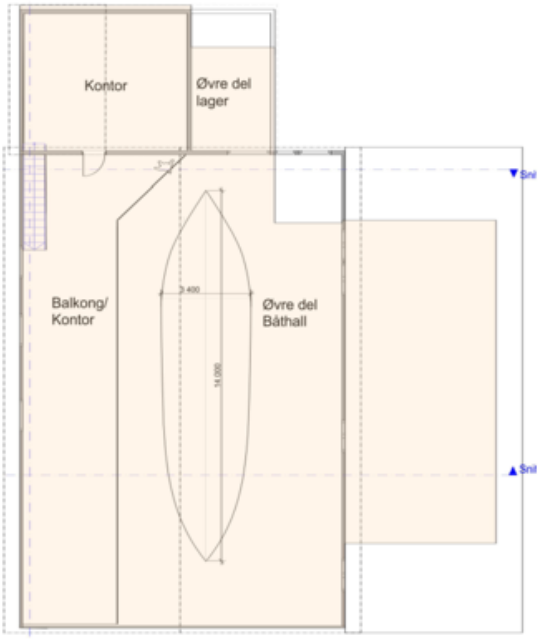
Tegninger











Byggegrunn og naturfare
Eiendommen omfattes av aktsomhetsområde/fareområde for kvikkleire i NVE Atlas. Søker har vist til berg i dagen og at det er sikker byggegrunn.

Vann, avløp og overvann
Ikke relevant.

Uttalelser fra andre myndigheter
Saken har vært på høring. Kommunen har mottatt følgende merknader fra sektormyndighetene:

Statsforvalteren har ingen merknader til tiltaket, jf. brev datert 24.02.2025.

NVE har uttalt at tiltaket er svært begrenset og synes å være et K0-tiltak, men dette må vurderes. Det er viset til NVE veileder nr. 1/2019, og at det må gjøres en vurdering ut fra denne, jf. brev datert 13.02.2025.

Vi minner om at alle kulturminner ikke er registrert. Tiltakshaver har aktsomhets- og meldeplikt dersom man under inngrep i marka skulle støte på spor etter tidligere menneskers aktivitet, jf. kulturminneloven § 8 andre ledd. Dersom det oppdages gjenstander, ansamlinger av trekull, uventede steinkonsentrasjoner e.l. må Troms fylkeskommune v/avdeling for kulturarv få melding om dette umiddelbart.

Nabovarsel
Naboer er varslet om tiltaket. Kommunen har mottatt følgende nabomerknader:

Merknad fra 71/46 og 71/759 - Sørvollvegen 3
Som berørt part av denne saken har jeg ikke mottatt nabovarsel som eier av eiendommen 71/46.
Den økte støyen en etablering av byggeri og verksted i Sørvollvegne vil medføre støy, særlig på fritida og på sommeren, vil påvirke bomiljøet i Sørvollvegen svært negativt. Det vil gi økt trafikk og vil kreve parkeringsplasser for biler og båthengere. Den økte trafikken vil bli en stor belastning for alle beboere. Vi frykter at lekeplassen/friarealet vil bli benyttet som parkeringsplass og at snødeponiet vil bli blokkert.

Bygget vil bli svært dominerende både i høyde og omfang, og vil ta både utsikt og sol fra lekeplassen/friområdet og boligene rundt.

Strandsonen er i dag mye brukt av folk i Storelva-området til bading, grilling, lek, kajakk-padling og rekreasjon. Reetablering og utvidelse av båtbyggeriet vil være til hinder for allmennheten, der sjøarealet er avsatt til friluftsområde. Det vil også svekke tryggheten og trivselen for beboere i og rundt området.

Merknad fra 71/53, Sørvollvegen 2
Den økte støyen ved etablering av båtbyggeri og verksted vil påvirke bomiljøet i Sørvollvegen svært negativet, spesielt på fritida og på sommeren. Trafikken som følger av etableringen også påvirke boligområdet negativt. Utvidelsen vil hindre utsikt og solforhold. Reetablering og utvidelse av bygningen vil være til hinder for allmennheten, der sjøarealet er avsatt til friluftsområde. Det vil også svekke tryggheten og trivselen for beboere i og rundt området.

Merknad fra Sørvoll Vel
Bygningsmassen økning vil være på rundt 22%, og det totale arealet av bygget blir på 402,8 m². Ved å foreta en så stor utbygging, vil det redusere muligheten til å benytte seg av friluftsområdet for allmennheten. Eiendommen har ikke avløp. Det tillates ikke tilkobling til vårt private anlegg. Det vil være ugunstig å etablere en slik virksomhet rett ved en lekeplass, og vil kunne skape trafikkfarlige situasjoner. Utvidelsen vil medføre stor trafikk og stor belastning med støy og miljøforurensning. Det vil være til hinder for strandlinjen, og til hinder for framtidig bruk av friområdet.

Søkers vurdering av nabomerknadene
Arctandria skal ikke flytte sin virksomhet fra Stakken til Sørvollvegen 8. Det er kun deler av båtgruppas aktiviteter som er knyttet til vedlikehold av foreningens båter som kan knyttes til framtidig båtbyggeri/-verksted på Sørvollvegen 8. Hverken naust eller båtutsett skal flyttes fra Stakken. Stakken skal opprettholdes og videreutvikles.

Dagens mønehøyde vil ikke økes, bygningen vil utvides med 2,60 m, noe som ikke vil medføre nevneverdig reduksjon av sol og utsikt.

Vann og avløp vil løses ved utforming og behandling i søknad om rammetillatelse.

Bygningsmassen vil være til bruk til vedlikehold og bygging av klinkbygde tradisjonsbåter (primært nordlandsbåter). Dagens bygningsmasse må renoveres og bygges om slik at det tilfredsstiller dagens krav til utforming og lignende. Det vil bety at støyskjerming vil måtte etableres som følge av virksomhetens karakter.

Båtbyggeriet vil daglig være en arbeidsplass for 3-4 båtbyggere, som trolig vil bruke privatbil til og fra arbeidsplassen innenfor normal arbeidstid. Det er ikke usannsynlig at det vil kunne komme noen besøkende/oppdragsgivere i løpet av arbeidsdagen. Det vil kunne skje noe tungtransport, transport av

bygningsmaterialer i forbindelse med renovering av bygningsmassen og ved tilføres av materialer til bygging og vedlikehold av båter.

Parkering vil være på eiendommen 71/53.

Vi ser på dagens regulerte friområde som attraktivt. Det vil ikke bli lagt noen hindringer for bruk av strandsonen.

Kommunens vurdering

Nabomerknader
Eiere av eiendommen 71/53 har bemerket at de ikke er varslet via eiendommen 71/53. Ut fra kvittering for nabovarsling er de varslet via eiendommen 71/759. Kommunen anser de som varslet da de er kommet med merknad til tiltaket.

Naturmangfoldloven
§ 8 Kunnskapsgrunnlaget
Søk i naturbase.no og artskart.no den 30.04.2025 viser at det i området er gjort registreringer av fremmede arter; fagerfredløs, klasespirea, honningknop og blåleddved er registret med svært høy risiko. Snøbær og tartarleddved med høy risiko. Prakthjelm, ungarnsyring og flettlungeurt med potensielt høy risiko. Fløyelsknopp er registrert med lav risiko, og hagereddik er ikke vurdert. Alle registreringene er gjort i årene 2000-2002.

Det er ikke registrert utvalgte naturtyper, eller naturtyper kartlagt etter DN-håndbok 13.

Etter vår vurdering er kunnskapsgrunnlaget tilstrekkelig til å vurdere plassering av tiltaket.

Tiltaket påvirker ikke naturmangfold i nevneverdig grad, jf. naturmangfoldloven § 8. Det foretas derfor ingen vurdering av naturmangfoldloven §§ 9-12.

Dispensasjon
Tiltaket krever dispensasjon fra kommuneplanens arealdel 2017-2026 (KPA), og fra plan- og bygningsloven;

> KPA pkt. 1.1
> *«Bestemmelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-8 - § 11-11- Kommuneplanens arealdel fastsetter framtidig arealbruk på land og en bindende for alle nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6».*
>
> Pbl. § 1-8
> *«I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særling hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.*
> *Ander tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendring kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann. Dette er likevel ikke til hinder for fradeling ved innløsning av bebygd festetomt etter tomtefestelova»*

<u>Grunnlag for dispensasjon</u>
Etter pbl. § 19-2 første ledd «kan» kommunen gi dispensasjon fra bestemmelser fastsatt etter plan- og bygnings-loven, når vilkårene i andre ledd er oppfylt:

> *«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.»*

Dersom begge vilkårene i andre ledd er oppfylt, gir altså første ledd kommunen mulighet, men ikke plikt, til å gi dispensasjon, jf. ordlyden «kan». Det betyr at ingen har krav på dispensasjon.

Søkers begrunnelse for dispensasjon
Eiendommen er i reguleringsplanen avsatt til industri, lager, verksted. De bygningsmessige tiltakene som ønskes gjennomført anses som nødvendige for å kunne utføre byggearbeid og vedlikehold av klinkbygde trebåter. De vil ikke representere noen endringer av den bruk som eiendommen er regulert til. Endringene vil gjøre det mulig å etablere et hensiktsmessig båtbyggerverksted for bevaring, vedlikehold og videreutvikling av håndverkstradisjoner knyttet til bygging og bruk av nordlandsbåt. Tiltaket vil styrke og utvikle den fritids- og friluftsaktiviteten som Arctandria Tromsø kystlag i dag driver.

Utvidelsen av bygningsmassen vil ikke gjøre eiendommen mer utilgjengelig for allmennheten enn det som er tilfellet i dagens situasjon. Tiltaket vil gjøre området mer attraktivt da hensikten er å gjøre foreningen i stand til å forbedre og utvide virksomheten til allmennhetens beste.

Friluftsformål: Blir hensynet bak bestemmelsen vesentlig tilsidesatt?
Arealformålet «Grønnstruktur» omfatter parker, fri-, tur- og naturområder. Arealet skal være sammenhengende eller tilnærmet sammenhengende, og skal sikre tilgjengelighet til grøntområder, viktige landskapselementer og godt lokalklima. Formålet er at arealet skal være tilgjengelig for alle til å drive uteopphold, fritid og rekreasjon. Hensynet bak formålet vil derfor være at arealet i vesentlig grad skal holdes ubebygd, som vil bidra til å bryte opp bebyggelsen.

Det første spørsmålet er om hensynene bak formålet blir vesentlig tilsidesatt i denne saken.

Bygningen er oppført som båtverksted og er i reguleringsplanen avsatt til industri/lager/verksted.

Eiendommen er i reguleringsplanen avsatt til industri, båtverksted/byggeri. I KPA er eiendommen avsatt til friluftsformål, og ved motstrid er det KPA som gjelder, jf. KPA pkt 1.3. Utvidelse av bygningen er ikke i tråd med planens ønske om bruk av området, friområde.

Eksisterende bygning er opprinnelig oppført som båtbyggeri, men ut fra søker opplysninger har ikke vært brukt til dette formålet de senere år. Omsøkte tiltak gjelder utvidelse av bygningen med mindre tilbygg og et mindre påbygg, som vil gi en liten utvidelse av det bebygde arealet. Ut fra den eksisterende situasjon og at utvidelsen er liten, anses ikke utvidelsen å være til hinder for allmennferdsel i friområdet.

Etter kommunens vurdering vil ikke tiltaket vesentlig tilsidesette hensynene bak bestemmelsen eller lovens formål. Det første vilkåret for dispensasjon er oppfylt.

Er fordelene klart større enn ulempene?
Det andre vilkåret som må være oppfylt er at fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.

Det vil være mindre tilbygg og et mindre påbygg til den eksisterende bygningen, og det vil være liten utvidelse av det bebygde arealet. Ut fra at eiendommen er bebygd med båtverksted og at utvidelsen er liten anses ikke utvidelsen å være til hinder for allmennferdsel i friområdet.

Etter kommunens vurdering er fordelene ved dispensasjonen klart større enn ulempene. Det andre vilkåret for dispensasjon er oppfylt.

Vurdering av om kommunen kan gi dispensasjon
Selv om vilkårene i andre ledd er oppfylt, vil det være opp til kommunens skjønn om dispensasjon skal gis, jf. ordlyden «kan» i første ledd.

Kommunen har vurdert at dispensasjon kan gis i dette tilfellet. Vi legger da vekt på at utvidelsen av bygningen er liten og at tiltaket ikke vil være til hinder for allmennheten. Utvidelsen vil muliggjøre at bygningen kan nyttes til den bruk forutsatt i reguleringsplanen, og bruken som bygningen i dag er godkjent til.

Kommunen legger også til grunn søker opplysning om at båtbyggeriet vil være arbeidsplass for inntil 3-4 personer, og at arbeidsplassen vil være innenfor normal arbeidstid.

Delkonklusjon
Vilkårene er oppfylt, og kommunen gir dispensasjon.

Strandsonen: Blir hensynet bak bestemmelsen vesentlig tilsidesatt?
Bakgrunnen for byggeforbudet i strandsonen er et ønske om å holde strandsonen fri for bebyggelse og konstruksjoner, jf. plan- og bygningsloven § 1-8. Lovgiver har understreket at strandsonen er av nasjonal interesse, og hensikten er å unngå en uheldig utvikling hvor strandsonen bygges ned bit for bit. Forbudet er hovedsakelig begrunnet i hensynet til allmenhetens interesser, spesielt ferdsels- og friluftsinteressene. Forbudet skal også ivareta natur- og kulturmiljøet i strandsonen.

Det første spørsmålet er om hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt i denne saken.

Det vil være mindre en utvidelser av bygningen. Bygningen ligger i sin helhet innenfor 100-metersbeltet. Bygningens sørøstre hjørne vil komme litt nærmere sjø enn den eksisterende situasjonen. Ut fra den eksisterende situasjonen, anses ikke utvidelsen å være til hinder for allmenn ferdsel i strandsonen.

Etter kommunens vurdering vil ikke tiltaket vesentlig tilsidesette hensynene bak bestemmelsen eller lovens formål. Det første vilkåret for dispensasjon er oppfylt.

Er fordelene klart større enn ulempene?
Det andre vilkåret som må være oppfylt er at fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.

Bygningen ligger i sin helhet innenfor 100-metersbeltet. Bygningens sørøstre hjørne vil komme litt nærmere sjø enn den eksisterende situasjonen. Ut fra den eksisterende situasjonen, anses ikke utvidelsen å være til hinder for allmenn ferdsel i strandsonen.

Etter kommunens vurdering er fordelene ved dispensasjonen klart større enn ulempene. Det andre vilkåret for dispensasjon er oppfylt.

Vurdering av om kommunen kan gi dispensasjon
Selv om vilkårene i andre ledd er oppfylt, vil det være opp til kommunens skjønn om dispensasjon skal gis, jf. ordlyden «kan» i første ledd.

Kommunen har vurdert at dispensasjon kan gis i dette tilfellet. Vi legger da vekt på at utvidelsen av bygningen er liten og at tiltaket ikke vil være til hinder for allmenn ferdsel i strandsonen.

Delkonklusjon
Vilkårene er oppfylt, og kommunen gir dispensasjon.

Konklusjon
Vilkårene er oppfylt, og kommunen gir dispensasjon.

Viktige opplysninger

Forurensning fra bygg- og anleggsarbeid
Det skal fokuseres på forebyggende tiltak mot forurensing i forbindelse med byggetiltaket, og under hele anleggsperioden, jf. TEK17 kapittel 9. Forurensning av veg skal unngås.

Om tillatelsen
Ansvar og risiko for igangsetting av tiltak før klagefristen er utgått og eventuell klage er ferdig behandlet av klageinstansen, påhviler den ansvarlige.
Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort, jf. pbl. § 21-9 første ledd.

Ferdigattest
Byggesaken skal avsluttes med ferdigattest. Denne gis av kommunen etter søknad, 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.

Gebyr
Vi tar gebyr for vår saksbehandling. Gebyret er fastsatt av kommunestyret og du finner oversikt i gebyrregulativet.

Pkt.	Beskrivelse	Antall	Enhetspris	Beløp
5.2	Dispensasjon	2	9 400	18 800
5.2.1	Høring	1	4 400	4 400
			SUM	**23 200**

Faktura sendes tiltakshaver:
ARCTANDRIA TROMSØ KYSTLAG
c/o Eilif Pedersen
Ringselvegen 28
9100 KVALØYSLETTA