

AT arkitektur  
Postboks 1232  
9262 TROMSØ

**Deres ref.**

**Vår ref.**  
BYGG-20/01238-26

**Saksbehandler**  
Anne-Marte Tøgersen  
+47 90363950

**Dato**  
22.11.2022

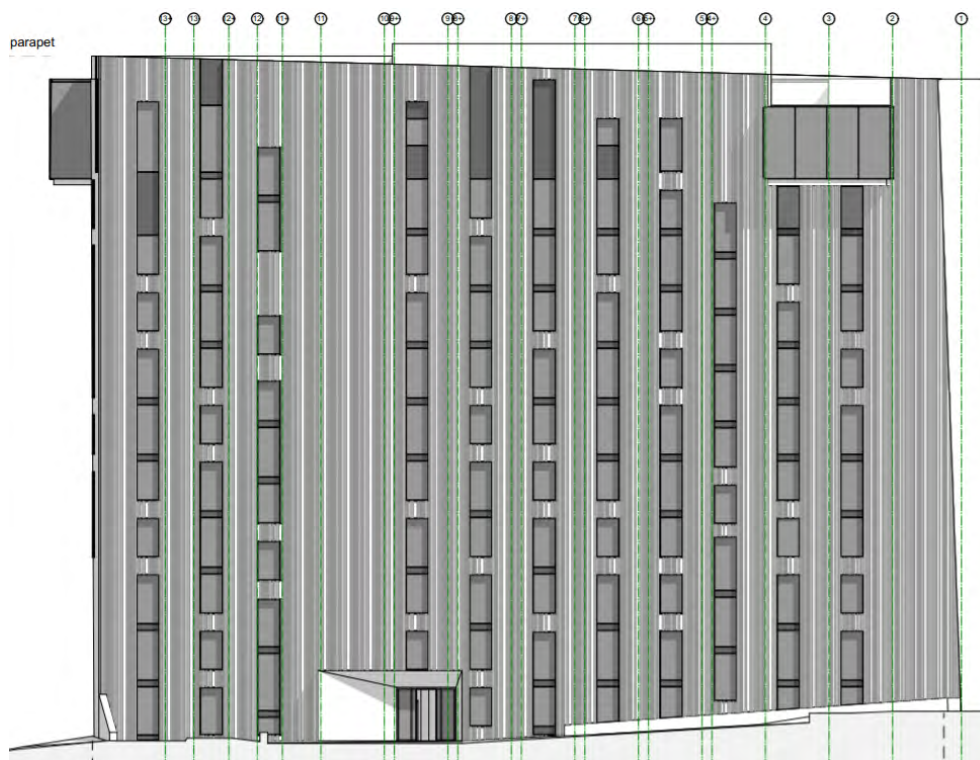
## **118/1016 Huldervegen 2, oppføring av hotellbygg, endring av fasade og støttemurer**

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 118 / 1016 / 0 / 0  
Ansvarlig søker: AT arkitektur  
Tiltakshaver: HULDERVEGEN 2 AS

Vi viser til rammetillatelse og igangsettingstillatelser for oppføring av hotellbygg på Workinntunet.

Som søker og tiltakshaver er kjent med har kommunen mottatt begjæring om omgjøring og klager på reguleringsendring etter forenklet prosess, rammetillatelse og igangsettingstillatelser.

Seksjon for byutvikling har i forbindelse med behandling av nevnte omgjøringsbegjæring og klager gjennomgått gitt rammetillatelse, og ser at fasaden på bygget slik det er oppført avviker fra godkjent rammetillatelse. Godkjent rammetillatelse viser en lysere fasade, samt annen utforming av vindu. Vi viser til fasadetegninger og illustrasjon som fulgte rammesøknaden:



Fasade øst



Illustrasjon

Videre viser vi redegjørelse angående visuelle kvaliteter som fulgte rammesøknad:

Hotelllets plassering og høyde gjør dette til et svært eksponert bygg, og visuelle kvaliteter har vært høyt vektlagt i hele prosessen. Med skrå og tiltede yttervegger fremstår bygningsvolumet som en dynamisk form som vil oppleves forskjellig avhengig av synsvinkel. Vindusbånd med vertikale forskyvninger gir fasaden et lekent og levende uttrykk. De vertikale vindusbånd brytes av et stort langsgående glassfelt i top-floor, og bidrar til å gjøre hotellet til et visuelt tiltalende bygg.

Bygget som nå føres opp virker å ha en mørkere fasade. Videre har bygget ikke vindusbånd med vertikale forskyvninger slik oppgitt i søknad. Vi viser til bilde tatt 16.11.2022:



*Bilde av fasade mot øst*

Videre viser vi til fasadetegninger som fulgte søknad om oppføring av skilt mottatt 06.09.2022. Her viser tegningene en annen utforming av vindu og mørkere farger enn godkjent rammetillatelse.



*Fasade øst.*

Det er et skjønnsmessig spørsmål om fasadeendring er søknadspliktig, og det vil bero på om endringen fører til at bygningens karakter endres. Med bakgrunn i byggets plassering og størrelse mener byutvikling at det ikke er tvil om at endring av farge på fasade og utforming av vindu endrer bygningens karakter. Slik endring vil derfor kreve godkjent søknad om fasadeendring.

Den 10.03.2022 mottok kommunen kopi av brev fra Avinor tilsendt søker. Her skriver de følgende om materialbruk og fasadeutforming:

Avinor har mottatt fasadetegninger, datert 22.02.2022. Det opplyses at fasadematerialet vil være svart betong. På gavlveggene (nord- og sørfasade) er det planlagt polert betong. På langveggene (øst- og vestfasade) vil bygget få en betongfasade med grov matrise og ru overflate.

Radioteknisk vil det være minimale forskjeller mellom fasadetegningene datert 30.04.2019 som lå til grunn for radioteknisk vurdering, datert 24.06.2019, og dagens fasadetegninger, datert 22.02.2022. Det innebærer ingen endring av tidligere samlet konklusjon i vurderingen fra juni 2019 om at det nye hotellet ikke vil gi radiotekniske uheldige konsekvenser, jf. § 6 i Forskrift om kommunikasjons-, navigasjons- og overvåkingstjeneste, BSL G 6-1 av 27.06.2011.

Dette viser at det foreligger nye fasadetegninger, hvor fasaden er endret til svart betong, og at disse er godkjent av Avinor.

I rammetillatelsen av 13.05.2020 har kommunen satt som vilkår at materialbruk og fasadeutforming måtte være godkjent av luftfartstilsynet/Avinor ved søknad om igangsettingstillatelse. Bakgrunnen for dette vilkåret var følgende bestemmelse i reguleringsplan nr. 1788:

1.1. k): Materialbruk og fasadeutforming skal hensyn ta Luftfartstilsynets/ Avinors retningslinjer i forhold til innflygningstrasé.

Hensikten med å stille nevnte vilkår til rammetillatelsen var at Avinor skulle godkjenne fasaden som var godkjent i rammetillatelsen. Det at Avinor skal godkjenne materialbruk og fasadeutforming innebærer ikke at det kan gjøres søknadspliktige endringer av fasaden uten at dette godkjennes etter plan- og bygningsloven.



Med bakgrunn i ovennevnte ber vi om at det innen 4 uker leveres nabovarslet søknad om fasadeendring (endringssøknad). Det må i søknaden redegjøres for hvordan hensyn til omgivelser, landskap, fjernvirkning og rimelige skjønnhetshensyn er ivarettatt, jf. V g) i bestemmelsene til reguleringsplan 1788:

Bebyggelse og uteområder skal fremstå helhetlig mht. utforming, materialbruk, veianlegg, utendørs belysning og utstyr, beplantning, osv. Det skal benyttes mest mulig vedlikeholdsfrie materialer. Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres at hensyn til omgivelser, landskap, fjernvirkning og rimelige skjønnhetshensyn er ivarettatt.

### Støttemurer:

Utomhusplan levert i forbindelse med søknad om oppføring av støttemur langs eiendomsgrensen mot vest (BYGG-20/01932) ser til å vise at to støttemurer mot sør vil ligge helt eller delvis på areal regulert til grønnstruktur.



Dersom støttemurene skal etableres innenfor areal regulert til grønnstruktur vil det kreves dispensasjon fra formålet. Vi ber derfor om at nabovarslet søknad om dispensasjon leveres til kommunen innen 4 uker.

Med hilsen

Jacqueline Randles  
Seksjonsleder for byutvikling  
Seksjon for byutvikling, adm

Anne-Marte Tøgersen  
Saksbehandler  
Seksjon for byutvikling, byplan

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

Vedlegg:

E-16 Fasade Vest.pdf

E-18 Fasade Øst.pdf

E-19 Illustrasjon.pdf

F-1 Redegjørelse til rammesøknad.pdf

D-2 Utomhusplan.pdf

Tegning ny fasade

Hotell Workinntunet, fasade vest

Hotell Workinntunet, fasade øst

Kopi til:

HULDERVEGEN 2 AS