



Tromsø kommune
Byggesak
Rådhuset
9962 Tromsø

Sted: Tromsø
Dato: 20.04.2023
Deres ref: BYGG-20/01238
Saksbeh: Berit J. Ballari
E-post: bb@atarkitektur.no
Tel: 91519004

Huldervegen 2 – gnr. 118 bnr. 1016 – godkjent hotellbygning – fasadeendringssøknad

SØKNADSTYPE: Endringssøknad

1. SØKNAD OM TILTAK

Søknad om tiltak jf. pbl § 20-1 første ledd bokstav
c) Fasadeendring

1.1 Orientering om tiltaket

Ansvarlige for tiltaket:

Tiltakshaver for tiltaket er:
Huldervegen 2 AS
Adresse: Uranienborg Terrasse 9
0351 OSLO

Ansvarlig søker er:
AT Arkitektur AS v/ Berit J. Ballari
Adresse: Postboks 1232
9262 Tromsø

Det vises til gjennomføringsplan for oversikt over øvrige rollehavere i tiltaket.

1.2 Generelt om tiltaket

Det søkes om fasadeendring av godkjent hotellbygning på eiendommen gnr. 118 bnr. 1016, Huldervegen 2, i tråd med vedlagte tegninger, jf. vedlegg E-1 til E-4.

1.3 Sakens bakgrunn

AT Arkitektur søkte om rammetillatelse den 21.4.2020 til oppføring av hotellbygning på eiendommen gnr. 118 bnr. 1016, Huldervegen 2. I søknaden til rammetillatelsen redegjorde AT Arkitektur i vårt følgebrev datert 21.4.2020 for de visuelle kvalitetene til hotellbygget, og vi viste til:

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. Det er også arbeidet bevist med takplan. Ved innflyvning til Tromsø, vil en ikke se et tak med tekniske installasjoner, men et taklandskap med terrasser på flere plan.

Videre ble det vist til en illustrasjon av omsøkte bygning:



Tegningene ellers var ikke fargebesatt.

I Tromsø kommunes vedtak av 15.5.2020, under sak BYGG-20/01238, ble det gitt rammetillatelse for oppføring av hotellbygg. De visuelle kvalitetene til bygningen ble vurdert, og kommunen uttalte:

Kommunen ønsker å presisere at tiltaket er i tråd med gjeldende reguleringsplan og innenfor de rammer som er gitt i planen. Naboer har tidligere fått muligheten til å fremme merknader i reguleringsplanprosessen. Hotellet har etter kommunens skjønn visuelle kvaliteter i forhold til seg selv, i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

(...)

Etter kommunens skjønn innehar hotellet gode visuelle kvaliteter i forhold til seg selv og i forhold til dets funksjon. Eiendommen er avsatt til hotell/overnatting med en maksimal kotehøyde på +44,0. 11 etasjer der skrå og tiltede yttervegger vil oppleves forskjellig avhengig av synsvinkel. Hotellet vil ruve høyt i området, men vil etter kommunens vurdering være godt tilpasset sine bygde omgivelser som er preget av industri- og forretningsbygg. Tiltakets byggehøyder er i tråd med gjeldende reguleringsplan.

For øvrig stilte ikke kommunen konkrete krav til materialbruk og fargevalg, det imidlertid stilt vilkår om Avinors godkjenning av materialbruk og fargevalg:

Materialbruk og fasadeutforming skal være godkjent av luftfartstilsynet/ Avinor ved søknad om igangsettingstillatelse.

Vi tolket det rettslige vilkåret fra kommunen slik at fasaden ikke er endelig avklart mht. farge og fasadematerialer, men at det skal endelig avklares med AVINOR. Kommunen var ellers orientert i avklaringsprosessen med Avinor, og sto på kopi i e-postkorrespondansen som viste endelig fasadevalg, uten at det ble problematisert eller stilt krav om at det som nå blir sett på som avvik krevde endringssøknad. I søknad til Avinor ble det fremlagt en illustrasjon av hotellbygningen som var noe mer utviklet og avklart enn det som ble presentert kommunen ved søknad om rammetillatelse:



I henhold til den aktuelle illustrasjonen som ble fremlagt ovenfor Avinor vises det til at fasaden skal oppføres med materialet "svart betong", men som illustrasjonen viser vil det aktuelle materialet når det er oppført fremstå som grå på fasadene, og særlig mot de fasadene som synes a være kritiske for de bosatte i området. I prosessen ble flere fasadematerialer vurdert. Fra AVINOR sin side var det uønsket med fasadematerialer som var reflekterende/glatt. Et reflekterende/glatt fasade materiale mot flyplassen kunne medføre negative konsekvenser for flysikkerheten. Man så derfor på fasadematerialer som kunne innfri ift. å ikke skape negative refleksjoner mot flyplassen samtidig som det skulle være et fasademateriale med høy kvalitet. Det ble til slutt valgt fasadematerialer i betong. Polert betong i fasadene mot sør og øst samt betong med vertikale riller i fasaden mot øst og vest for å unngå negativ refleksjon mot flyplassen. Fasadematerialet er ellers et høyverdig fasademateriale med god kvalitet. Fargemessig (mørk grå ("sort betong")) vil stå seg over tid og vil ikke ha negative konsekvenser med tilsmussing og avrenning fra vegstøv som er utfordrende i et av de mest trafikkintensive områdene i byen.

Det er her viktig å peke at selv om materialet betegnes som "svart betong" er ikke det det samme som den allmenne forståelsen av fargen svart. Når bygget er ferdigstilt og ved dagslys, som synes a være den kritiske fasen for omgivelsene, vil fasadene ha en grålig farge i tråd med de illustrasjoner som ble fremlagt for kommunen i rammesøknaden. I mørket (særlig kombinert med nedbør) vil fasadene fremstå som nærmest sorte (naturlig nok). I lyst og tørt vær vil fasadene fremstå med et fargespill i lysere grått, avhengig av sol og når på døgnet bygget oppleves. Ser man illustrasjonen vedlagt søknad til kommunen og søknad til Avinor er de i samme fargenyanser:



Det ble videre gitt igangsettingstillatelse for grunn- og fundamenteringsarbeid i vedtak av 18.8.2020. I vedtak av 1.4.2022 er det gitt igangsettingstillatelse for bæresystem, lukking råbygg og VA. I vedtak av 11.8.2022 er det gitt igangsettingstillatelse for innredning, tekniske anlegg og utomhus.

I kommunes brev av 22.11.2022, under sak BYGG-20/01238, der det vises til at fasaden som er under oppføring synes å avvike fra fasade som ble godkjent i rammetillatelsen av 15.5.2020. Kommunen viser i brevet til at bygning som er under oppføring "virker å ha en mørkere fasade. Videre har bygget ikke vindusbånd med vertikale forskyvninger slik oppgitt i søknad." De konkluderer i brevet med at fasadene på den oppførte bygningen ikke er i tråd med rammetillatelsen, og må omsøkes på nytt.

I vårt tilsvare av 12.12.2022 viste vi til at slik vi forstår det bygger kommunen sin vurdering på at kommunen har godkjent bygningens visuelle kvaliteter i tråd med illustrasjon vist til i søknaden som viser en grå fasade, samt at kommunen har godkjent vindusbånd med vertikale forskyvninger. AT Arkitektur er av den oppfatning at kommunen, når de har konkludert med at fasadene må omsøkes på nytt i brev av 22.11.2022, ikke har hatt alle sakens opplysninger tilgjengelig.

Kommunen synes ikke å ha lagt til grunn opplysningene som kom frem i søknaden til Avinor datert 6.3.2022 (der kommunen var orientert med kopi av e-post), og herunder illustrasjonen som ble fremlagt for Avinor, jf. vår redegjørelse ovenfor. Ser en på illustrasjonen som ble fremlagt for kommunen og illustrasjonen som ble fremlagt for Avinor, viser begge illustrasjonene en grålig fasade. I søknaden til Avinor datert 6.3.2022 er også materialbruken detaljert forklart, og her vises det til at selv om materialet heter "svart betong" er ikke materialet å anse som svart, og det vil fremstå som grått når det er ferdigstilt. Videre er det også benyttet grålig materiale på deler av bygget. Når det gjelder fasadetegningene erkjenner vi at de ikke var endelig avklart mht. til et bestemt fasademateriale og eksakt farge ved rammesøknaden, men dette er heller ikke et krav kommunen stiller i lignende saker, jf. vår vurdering i brev av 12.12.2022. Rammesøknaden omhandler rammene av tiltaket; formål, volum, høyder mv. Vilåret stilt i vedtak om rammetillatelse vitner om at også kommunen forstår at endelig avklaring av fasader må skje med AVINOR. For øvrig vil fasaden ha en grå farge, slik det er fremstilt i illustrasjonen til rammesøknaden og oppleves med ulike nyanser av grått i ulikt lys og avhengig av nedbør eller ikke.

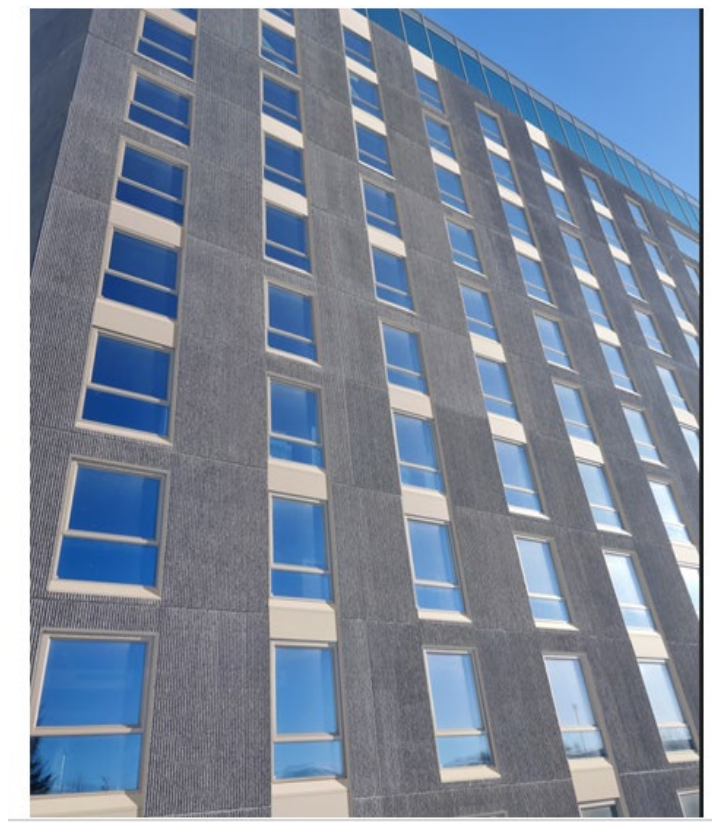
Når det gjelder kommunens påpekning om at bygget ikke har vindusbånd med vertikale forskyvninger, viste vi til at bygningen er under oppføring, det er verken søkt om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Utførende har ikke kommet så langt i oppføringen at vindusbåndene er montert.

Vi viste til at vinduene er noe endret i form (litt bredere og justert noe ned i høyden) enn vist på rammesøknadstegningene. Det vertikale uttrykket i vindusbåndene er opprettholdt, men beslagene som binder sammen vinduene i vertikale felt er som sagt ikke montert enda, da man ikke er kommet så langt i utførelsesfasen. Vi vurderer disse mindre justeringene i vinduer å være innenfor det som er en normal utvikling i prosjektet og ikke utløser søknadsplikt om endring. Dette begrunnes i

sammenlignbare prosjekter gjennomført i kommunen. Videre er vinduene utformet i tråd med de tekniske kravene til vindu, jf. byggeteknisk forskrift (TEK17) § 13-12 andre ledd.

I kommunens forhåndsvarsel om pålegg om retting av fasade og tvangsmulkt datert 16.3.2023 viser kommunen til at fasaden må endres i tråd med godkjenningen, eventuelt må det søkes om fasadeendring. Det vises til at fargen er endret fra lys grå til svart/mørk grå. Fargen ser lysere ut når det er sol, og det er brukt materiale med en lysere farge på deler av bygget. Det er etter kommunens vurdering likevel ikke tvil om at fargen er langt mørkere enn slik den fremstod i rammesøknaden. Videre viser kommunen til at høyde, bredde og plassering av vinduer er endret. Vinduene har ikke vertikale forskyvninger slik det kom frem av godkjente tegninger. Ifølge redegjørelsen som fulgte rammesøknaden skulle de vertikale forskyvningene gi fasaden «et lekent og levende uttrykk».

På bakgrunn av kommunens varsel om pålegg sendte vi en e-post til kommunen den 29.3.2023, da vi hadde behov for noen avklaringer fra kommunen når det gjaldt fasadeendringen. Vi viste herunder til at de vertikale forskyvningene som er vist til på tegningene til rammesøknaden ikke er endret i prosjekteringen. De var imidlertid heller ikke på det tidspunktet ferdigstilt. Det ble vedlagt en illustrasjon av fasaden som illustrerer de vertikale forskyvningene slik de vil bli ved ferdigstillelse:



Videre viste vi til at vi er enig i at størrelsene på vinduene er noe endret, de er blitt noe lavere og bredere. Vindusbredden er økt med 20 cm. Bakgrunnen er at det i detaljprosjektet ble funnet en mer hensiktsmessig løsning for solavskjerming som medførte at vindusformatene måtte endres for å ivareta kravene til dagslysinnslipp nedfelt i TEK17 § 13-7 flg. Bakgrunnen for at det ikke ble søkt om endring av vinduene var av vi vurderte det slik at bygningen ikke ville endre karakter på bakgrunn av endring av vindusstørrelsene. Det ble kun sett på som en justering av vinduene i henhold til de tekniske kravene. Fasaden ble ansett å fortsatt ha det samme fasadeuttrykket, dette på bakgrunn av at det ikke ble gjort øvrige endringer av fasaden når de vertikale forskyvningene monteres. Hvis en sammenligner den nåværende fasaden med tegning som forelå ved rammesøknad, er det fortsatt vår vurdering at fasadens karakter ikke er endret vesentlig på tross av noe justering av vindusstørrelse. Avviket mellom de godkjente vindusstørrelsene og de endrede vinduene vil videre ikke være så stort når det sees hen til at det tillates et avvik i høyde ved etterprøving/måling på 10 cm, jf. Veiledning H-2300 «Grad av utnyttning. Beregnings- og målereglene» 2014 s. 41. Utenom justeringen av vindusstørrelse er det plassert noen nye vinduer på sør- og nordsiden. Gesimsen mot vest er også på

et punkt trukket tilbake. Disse forholdene ser vi på som endringer av gitt tillatelse, og det vil omsøkes som endring.

Når det gjelder fargen på fasaden viser vi fortsatt til det vi redegjorde for i vårt tilsvarende av 12.12.2022, der vi oppsummerte viste til at kommunen i rammetillatelsen ikke stilte krav til materialbruk og fargevalg. Det ble imidlertid stilt vilkår om Avinors godkjenning av fasaden – og dette forholdet vi oss til. I forlengelsen av dette ble de detaljerte fasadetegningene oversendt Avinor for godkjenning, slik kommunen hadde stilt vilkår om i rammetillatelsen, og Avinors godkjenning ble sendt i kopi til Tromsø kommune v/ byggesak. For øvrig vil fasaden ha en grå farge, slik det er fremstilt i illustrasjonen til rammesøknaden, og oppleves med ulike nyanser av grått i ulikt lys og avhengig av nedbør eller ikke. Hotellbygningens material og farge har ikke endret seg siden godkjenningen av Avinor ble gitt.

Det er imidlertid i forlengelsen av dette noe uklart om kommunen i varsel om pålegg om retting av farge legger til grunn farge som er vist til i skiltsøknad av 6.9.2022 som den ulovlige fargen. Se utklipp av varselet:

Ny fasade, fra søknad om oppføring av fasadeskilt mottatt 06.09.2022:



Søknaden mottatt av kommunen 6.9.2022 gjaldt kun montering av skilt på fasaden. Vi viste imidlertid at vi har forståelse for at det for kommunen kan virke som farge som er vist til på fasadetegningene som fulgt skiltsøknaden er den reelle fargen. Fargen og materialet på hotellbygningen er imidlertid i tråd med godkjenningen fra Avinor. Vi har utformet nye tegninger der vinduene er oppdatert i størrelse, og fargen på tegningene blir som vist til i vedlagte tegning når vi legger inn det reelle materialvalg og farge i vårt tegnesystem, se vedlegg av fasadetegningene til endringssøknaden. Det understrekes at dette er de fargene som ble presentert i søknaden til Avinor. Ut ifra dette er det uklart om kommunen mener at det foreligger en ulovlighet.

I kommunens tilbakemelding datert 14.4.2023 er kommunen av den oppfatning at de vertikale forskyvningene er i tråd med tillatelse i saken. Kommunen vurderer videre at endringene av vinduene må omsøkes samt fargen på fasaden.

2. PLANSITUASJON

2.1 Gjeldende planer

2.1.1 Kommuneplan

I kommuneplanens arealdel nr. 142, vedtatt 29.3.2017, er eiendommen avsatt til næringsbebyggelse.

2.1.2 Kommunedelplan

I områdeplan nr. 1728 for Langnes er eiendommen avsatt til næringsbebyggelse.

2.1.3 Reguleringsplan

I reguleringsplan nr. 1788 er eiendommen regulert til hotell/overnatting.

2.2 Arealdisponering

Arealdisponering som følge av tiltaket er hotell/overnatting.

2.3 Bygge og deleforbud

Det er ikke nedlagt bygge- og deleforbud for eiendommen.

2.4 Plankrav

Tiltaket utløser ingen plankrav.

3. BESKRIVELSE AV TILTAK

3.1 Tegninger

Det vises til følgende vedlagte tegninger:

E-1 Fasade nord endringssøknad
E-2 Fasade sør endringssøknad
E-3 Fasade vest endringssøknad
E-4 Fasade øst endringssøknad
E-5 Fasade nord rammesøknad og endringssøknad
E-6 Fasade sør rammesøknad og endringssøknad
E-7 Fasade vest rammesøknad og endringssøknad
E-8 Fasade øst rammesøknad og endringssøknad

3.2 Beskrivelse av tiltaket og visuelle kvaliteter

Ansvarlig søker bemerker at vi er av den oppfatning at vi i vesentlig grad har forholdt oss til rammetillatelsen datert 15.5.2020, og de rettslige vilkår som ble trukket opp av kommunen i henhold til fasaden, jf. redegjørelse i vårt tilsvarende av 12.12.2022 og e-post til kommunen den 29.3.2023. På bakgrunn av kommunens forhåndsvarsel om pålegg og tvangsmulkt datert 16.3.2023 og siste tilbagemelding fra kommunen datert 14.4.2023, søker vi imidlertid om en fasadeendring. I den aktuelle sak har kommunen gitt varsel om pålegg om retting evt. fasadeendringssøknad, som etter noen avklaringer med kommunen nå gjelder farge på fasade og vindusstørrelse.

Vi har også videre erkjent at det er plassert noen nye vinduer på sør- og nordsiden. Gesimsen mot vest er også på et punkt trukket tilbake. Disse forholdene ser vi på som endringer av gitt tillatelse. Det er beklagelig at dette ikke har vært fanget opp tidligere, og at disse forholdene ikke er omsøkt.

Et byggetiltak etter plan- og bygningsloven skal prosjekteres og utføres slik at det innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering jf. ordlyden i plan- og bygningsloven § 29-2.

Bestemmelsen i pbl. § 29-2 er en rettslig standard som åpner for en dynamisk tolkning. Formålet med bestemmelsen er å sikre at alle tiltak gjennom sin form gir uttrykk for sin funksjon, og at andre visuelle kvaliteter skal ivaretas i prosjektering og utførelse, jf. Ot. prp. nr. 45 (2007-2008) s. 341. I kravet til «gode visuelle kvaliteter» ligger at avgjørelsen skal bero på faglige kvalitetsnormer, ikke på personlige oppfatninger av om et tiltak kan anses som pent eller stygt, jf. Ot. prp. nr. 45 (2007-2008) s. 229-230.

Pbl. § 29-2 gir to hovedelementer for vurderingen av hva som er god visuell kvalitet. Tiltaket skal både ha gode estetiske kvaliteter i seg selv, og i forhold til omgivelsene. Tiltaket må oppfylle begge kriteriene. Ved vurderingen av «byggverket i seg selv» må det ikke tapes av syne at det er byggverkets uttrykk som er gjenstand for vurderingen. Bestemmelsen kan ikke brukes for å redusere nabomessige ulemper, jf. O.J. Pedersen m.fl. Plan- og bygningsrett del II 3. utg. s. 445. Pbl. § 29-2 stiller krav om at bygget må harmonere med omgivelsene.

Vi viser for det første til at bygget har gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon.

Den såkalte endringen av fasade har internt hos oss vært oppfattet og behandlet som en modning og naturlig utvikling av prosjektet. Ved rammesøknad var materialer/farger ikke endelig bestemt, samtidig som det endelige materialvalget og fargen ikke skiller seg nevneverdig fra de illustrasjoner som var vedlagt rammesøknaden til kommunen. Da det ble besluttet at bygget skulle oppføres med betongelement, ble det gjort en grundig vurdering av farger og overflatestruktur. En føring som vi tok med oss fra rammesøknadsfasen, var at langfasadene var planlagt med en vertikal struktur, mens gavlene var vist som glatte flater. Dette kommer fram av tidligere rammesøknadstegninger.

Vi vurderte flere farger på betongen, blant annet hvit, men konkluderte med at dette ville framstå skittent over tid, ikke minst med tanke på plasseringen, som er en av de mest trafikkerte stedene i Tromsø. Vi så flere eksempler på hvite betongbygg som har fått stygg misfarging over tid. Et hvitt bygg vil dessuten gi mye refleksjon og blanding, og hvite bygg framstår heller ikke mindre enn de er. Hvitt fremstod som et dårlig valg. En lys grå fasade ble også vurdert. Et lysegrått bygg ble imidlertid ansett som et intetsigende bygg i Tromsø. Svart betong kom derfor på banen; den kalles svart, men avhengig av lyset framstår den som alt fra ganske så lys grå, til mørk grå. Resultatet ble at gavlveggen fikk en polert betongoverflate, mens langfasadene fikk en overflate med grov, vertikal matrise, i tråd med byggemeldingstegningene. Vinduskarmene og feltene mellom vinduene har, samtidig med at fasadefarge og materialitet ble avklart, fått en lysere, mer gylden farge, mot mørk grå vist i tegninger til rammesøknad. Med kombinasjonen av og kontrasten mellom betongoverflaten og de gylne vindusfeltene, mener vi at bygget har et innbydende fasadeuttrykk, med en overflate som vil holde seg meget godt over tid, og som vil endre seg med vær, lys og årstider. Fasadeuttrykket står seg godt til byggets funksjon som et praktisk og funksjonelt hotell- overnattingsbygg. Videre har reguleringsplanen bestemmelse V bokstav g) krav om at det skal benyttes vedlikeholdsfrie materialer. Dette harmonerer med det materiale og fargen som er valgt. Eksempelvis vil en hvit betongvegg som sagt få en stygg misfarging over tid, og vil derfor ikke tilfredsstille kravet i bestemmelse V bokstav g).

Det har skjedd en endring av vindusstørrelser fra søknad om rammetillatelse ble sendt; vinduene ble justert som en konsekvens av valgt byggemetode der vinduene ikke kunne gå helt opp til dekkkonstruksjonene (av konstruktive årsaker). Dermed måtte høyden reduseres, noe som medførte større bredde for å oppfylle dagslyskrav i TEK 17 § 13-12 andre ledd. Endringen av vindusstørrelse ble vurdert av oss som ikke søknadspliktig endring. Det avgjørende for vurderingen var at fasadens karakter ikke ble endret som følge av at vinduene endret litt form siden de karakteristiske vertikale forskyvningene ble opprettholdt. Vinduene i seg selv ligger stort sett på samme høyde i hver etasje og i samme vertikale vindusbånd grid, både i rammesøknadstegningene og nå. I tillegg er det i detaljprosjekteringen kommet inn noen vinduer på kortfasadene. Bakgrunnen for disse nye vinduene var behov for mer lysinlipp til hotellkorridorene, samt krav til røyevakuering gitt som forutsetning i brannkonseptet.

På bakgrunn av dette anser vi at bygget har gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon.

Når det gjelder byggets bygde og naturlige omgivelser vil fortsatt de samme forholdene som kommunen har vektlagt i sin vurdering av de visuelle kvalitetene i rammetillatelsen av 15.5.2020 gjøre seg gjeldende.

Eiendommen er avsatt til hotell/overnatting med en maksimal kotehøyde på +44,0. Det vil være et bygg med 11 etasjer, der skrå og tiltede yttervegger vil oppleves forskjellig avhengig av synsvinkel. Hotellet vil ruve høyt i området, men vil være godt tilpasset sine bygde omgivelser som er preget av industri- og forretningsbygg. Tiltakets byggehøyder er i tråd med gjeldende reguleringsplan. Vi viser her til det som tidligere er vist til at det ikke må tapes av syne at det er byggverkets uttrykk som er gjenstand for vurderingen. Bestemmelsen kan ikke brukes for å redusere nabomessige ulemper, jf. O.J. Pedersen m.fl. Plan- og bygningsrett del II 3. utg. s. 445. Videre er ikke bygningene innenfor de samme omgivelsene utformet med et likt fargeuttrykk, som skulle tilsi at den aktuelle fargen eller de øvrige forholdene strider mot omgivelsene.

Reguleringsplanens bestemmelse IV 1.1 bokstav k) stiller videre krav om at:

Materialbruk og fasadeutforming skal hensynta Luftfartstilsynets/ Avinors retningslinjer i forhold til innflygningstrasé.

I den aktuelle sak er materialvalg og fasadeutforming fremlagt for Avinor, i tråd med reguleringsplanen og vilkår fra kommunen i rammetillatelsen. Som tidligere kjent har Avinor godkjent den aktuelle fasade.

Vi anser på bakgrunn av dette at byggverket har gode visuelle kvaliteter i forhold til dets bygde og naturlige omgivelser.

Videre vil vi påpeke at det er et aspekt at det aktuelle plangrunnlaget som gjelder for eiendommen gnr. 118 bnr. 1016 ikke har konkrete krav om bestemt utforming av fasade eller farge. Det følger kun av bestemmelse V bokstav g) i reguleringsplanen at «Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres at hensyn til omgivelser, landskap, fjernvirkning og rimelige skjønnhetshensyn er ivare tatt.» Dette vilkåret er oppfylt og dokumentert i vår sak.

I rundskriv H-20/89 Veiledning bruken av plan- og bygningslovens bestemmelser om bebyggelsens utseende punkt 3.1 presiserte departementet at pbl-1985 § 74 nr. 2 (daværende § 29-2) ikke gir hjemmel til å sette vilkår om en bestemt utforming av tiltak, eller om en bestemt farge. Slike konkrete krav for et område må i tilfelle hjemles i planbestemmelser, jf. O.J Pedersen m.fl. Plan- og bygningsrett del II 3. utg. s. 442. Planbestemmelsene i aktuelle reguleringsplan har ingen slike konkrete krav.

Plan- og bygningsloven § 29-2 er ikke ment som en detaljstyring og overprøving av tiltakshavers ønsker, se Innjord og Zimmermann Plan- og bygningsloven med kommentarer bind I og II, 2020 s. 899. Kommunen skal ikke i utrengsmål ensrette byggestilen og forby rimelig grad av nytenkning og uortodokse visuelle uttrykk, se Innjord Plan- og bygningsloven med kommentarer 1.utg 2010 s. 800. Utgangspunktet er derfor at kommunen må akseptere at tiltakshaver har en forholdsvis vid skjønnsmargin ved sine valg av arkitektoniske uttrykk og virkemidler.

Pbl. § 29-2 slik den lød før lovendringen i 1995 krevde at tiltaket tilfredsstilte rimelige skjønnhetskrav. I uttalelse fra Sivilombudet Somb. 1981 s. 104 la ombudet med bakgrunn i forarbeidene til grunn at pbl-1985 § 74 nr.2 måtte anvendes med varsomhet, slik at avslag bare kunne gis dersom det var udiskutabelt, eller åpenbart, at kravet til rimelige skjønnhetshensyn ikke var tilfredsstilt. Saken gjaldt her utskiftning av vinduer med faste sprosser. Sivilombudet viste her til at bygningsmyndighet må vise forsiktighet med å anvende pbl. § 74 nr. 2 som grunnlag for forbud eller inngrep, og at det ikke er tilstrekkelig å bare påvise at et omsøkte tiltak vil gi en mindre fordelaktig skjønnhetsinntrykk enn en alternativ løsning som bygningsmyndighetene foretrekker. Denne rettsoppfatningen ble opprettholdt i Eidsivatings lagmannsretts avgjørelse av 20. april 1995 (ankesak 93-02262). Saken gjaldt gyldigheten av et forelegg med krav om riving av karnappvindu i et uthus. Domstolen la ved sin behandling av saken til grunn at avslag etter pbl. § 74 nr. 2 bare kan gis dersom det er udiskutabelt eller åpenbart at kravet til rimelige skjønnshensyn ikke er tilfredsstilt. I den konkrete saken ble det lagt vekt på at meningene blant kvalifiserte arkitekter og lokalbefolkningen var delt.

Til slutt vil ansvarlig søker påpeke at denne saken har fått mye oppmerksomhet både i kommunen blant dens politikere og administrativt og i mediebildet for øvrig. Det er imidlertid slik at beslutter

bygningsmyndighet seg for å realitetsbehandle en etterhåndssøknad, som i den aktuelle sak, skal den behandles på lik linje med en forhåndssøknad. En etterhåndssøknad skal behandles saklig i forhold til søkeren, uten å ta hensyn til overskridelsene av søknadsplikten i plan- og bygningsloven. Det skal med andre ord behandles som om tiltaket ikke var oppført. Hvis tiltaket er i samsvar med plan- og bygningslovgivningens materielle bestemmelser, skal søknaden innvilges. Og det vil være usaklig å legge vekt på at søker har unnlatt å søke. Dette synet er lagt til grunn av Sivilombudet i sak 2011/1482 og Somb. 2015/1370. Søknaden skal i utgangspunktet behandles ut fra forholdene på avgjørelsestidspunktet, jf. Drammen byretts dom av 28. februar 2001. Kan det på den annen side konstateres at vedkommende ville fått tillatelse om han hadde søkt, kan det bli svært urimelig om tiltaket avslås under henvisning til nye regler/ praksis, jf. Høyesteretts dom inntatt i Rt. 1979 s. 341. Vi viser i forlengelsen av dette til at material- og fargevalg ikke var et primært tema for kommunen i rammetillatelse av 15.5.2020. Kommunen la imidlertid vekt på bygningens skrå og tildede yttervegger samt at det lå i et område som er preget av ulike industri- og forretningsbygg. Disse forholdene har ikke endret seg i forhold til nåværende fasade.

Ansvarlig søker er etter dette av den oppfatning hotellet innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering jf. plan- og bygningsloven § 29-2.

Avslutningsvis vil ansvarlig påpeke at dersom kommunen mot formodning vurderer å avslå etter plan- og bygningsloven § 29-2, plikter kommunen forut for det, å peke på de forhold som volder problemer og gi generell veiledning om hva som må gjøres, se Somb. 1977 s. 108, H-20/89, Innjord med flere 2010 s. 799 og O.J. Pedersen m.fl. Plan- og bygningsrett Del II 3. utg. s. 442. I henhold til de nevnte juridiske uttalelser har imidlertid ikke kommunen hjemmel til å sette vilkår om en bestemt utforming av et tiltak, eller om en bestemt farge. Slike konkrete krav må i tilfelle hjemles i planbestemmelser – det er som sagt ikke gjort i den aktuelle saken.

4. FORHOLD TIL NABOER

Naboer er varslet 28.3.2023 (se vedlegg C-1 Opplysninger gitt i nabovarsel og vedlegg C-2 Kvittering nabovarsel).

Merk at det står oppført i vedlegg C-2 Kvittering for nabovarsel at to av eierne av eiendommen gnr. 118 bnr. 1710 ikke er nabovarslet. Denne eiendommen er imidlertid overtatt av Mydland Eiendom AS så langt tilbake som i 2016, ut ifra det vi har fått opplyst. Mydland Eiendom AS er nabovarslet.

Det er imidlertid kommet én merknad til nabovarsel fra Kari Workinn, tidligere eier av gnr. 118 bnr. 1710, jf. vedlegg C-3. På bakgrunn av det ovenstående er imidlertid ikke Kari Workinn å anse som nabo i plan- og bygningslovens forstand, og nabomerknaden får ingen innvirkning på saksbehandlingstiden og kommunens vurdering. For ordens skyld er merknaden vedlagt og kommentert under. Det hitsettes fra merknad av 10.4.2023:

Forventer at bygget blir oppført i henhold til tidligere utsendte nabovarsel.

Ansvarlig søker viser her til at det ikke er tale om primære endringer av det godkjente hotellbygget. De ytre rammene er i tråd med tidligere tegninger av bygningen, herunder høyde og utnyttelsesgrad. Videre er de vertikale forskyvningene som gir bygningen det primære visuelle uttrykket ikke endret. Det er imidlertid bl.a. gjort endringer når det gjelder innsetting av vinduer og gesimsen er senket på et punkt. Dette vurderer vi ikke vil påvirke det visuelle uttrykket av bygningen i forhold til det tidligere prosjekterte og nabovarslede bygget.

5. DISPENSASJON

Etter ansvarlig søkers vurdering, utløses ikke krav om dispensasjon fra lov, forskrift eller reguleringsplan.

6. SØKNADSFORM

Det søkes om endringssøknad.

Med vennlig hilsen

Berit J. Ballari
Berit J. Ballari
Ansvarlig søker (SØK)

Vedlegg:

- C-1 Opplysninger gitt i nabovarsel
- C-2 Kvittering nabovarsel
- C-3 Merknad
- D-1 Situasjonsplan
- E-1 Fasade nord endringssøknad
- E-2 Fasade sør endringssøknad
- E-3 Fasade vest endringssøknad
- E-4 Fasade øst endringssøknad
- E-5 Fasade nord rammesøknad og endringssøknad
- E-6 Fasade sør rammesøknad og endringssøknad
- E-7 Fasade vest rammesøknad og endringssøknad
- E-8 Fasade øst rammesøknad og endringssøknad