

AT PLAN & ARKITEKTUR AS
Postboks 1232
9262 TROMSØ

Deres ref.

Vår ref.
BYGG-23/01626-21

Saksbehandler
Marianne Melbye
+47 94796701

Dato
03.04.2024

200/364, 200/448, 200/450 Fredrik Langes gate 24, 26 og 28 og Grønnegata 72, 74 og 76 - Vedtak - Midlertidig brukstillatelse for deler av tiltak

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	200 / 450 /	/
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	200 / 364 /	/
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	200 / 448 /	/
Ansvarlig søker:	AT PLAN & ARKITEKTUR AS	
Tiltakshaver:	SENTRUMSGÅRDEN TROMSØ AS	

Vedtak

Etter delegert myndighet fra kommunestyret:

Byggesaksenheten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket, slik det fremgår av søknad. Vilkårene er oppfylt, jf. plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd.

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

Maria Wilhelmsen
nestleder
seksjon for byutvikling, byggesak

Marianne Melbye
ingeniør
seksjon for byutvikling, byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

NYTTIGE OPPLYSNINGER HVIS DU ØNSKER Å KLAGE PÅ VEDTAK

Tegning ny plan

Tegning ny plan

Tegning ny plan
Tegning ny plan
Tegning ny plan
Tegning ny plan
1_Skjema

Kopi til:
SENTRUMSGÅRDEN TROMSØ AS

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Saksdokumenter:	Mottatt:	Utsendt:
Søknad om midlertidig brukstillatelse	07.03.2024	
Ettersending av oppdatert gjennomføringsplan vedrørende gjenstående arbeider	21.03.2024	
Vedtak om unntak fra TEK17		26.03.2024

Tillatelse til tiltaket er gitt i vedtak:

Vedtaksnummer:	Vedtaksstype:	Datert:
BYGG-23/01168-3	Innvilget dispensasjon fra arealformål og plankrav	04.09.2023
BYGG-23/01626-10	Tillatelse til tiltak i ett trinn	28.09.2023
BYGG-23/01626-12	Nytt vedtak pga. feil – Tillatelse til tiltak i ett trinn	23.10.2023
BYGG-23/01626-20	Godkjenning av unntak fra TEK17	27.03.2024

Beskrivelse av tiltaket

Søknaden gjelder midlertidig brukstillatelse for deler av tiltak, herunder deler av plan i kjeller (garderober), store deler av plan 2, teknisk rom i plan 3, store deler av plan 4 og trapperom og heissjakt i alle etasjene. Det framgår av vedlagte plantegninger hvilke deler av tiltaket som det søkes om midlertidig brukstillatelse for. Søker oppgir også at følgende arbeider gjenstår:

- Ferdigstillelse av plan 5
- Ferdigstillelse av plan kjeller, Grønnegata 74/76
- Ferdigstillelse av plan 1, Grønnegata 74/76
- Ferdigstillelse av plan 2, Fredrik Langes gate 28
- Ferdigstillelse av plan 3, Grønnegata 72/74/76 og Fredrik Langes gate 28
- Ferdigstillelse av plan 4, Grønnegata 74/76

Videre er det avklart på telefon at deler av fasaden også er gjenstående arbeid.

Det ble i søknaden også oppgitt at det skal gjøres arbeider som vil bli fullført innen 14 dager etter søknad ble innsendt. Bla. arbeider på branndører, heis, elektro og brannmeldere, branntetting, ventilasjon, rørlegging og rømningsplaner. Kommunen mottok den 21.03.2024 oppdatert gjennomføringsplan hvor samtlige ansvarlige foretak har levert samsvarserklæring, og med dette bekreftet at arbeidene er utført.

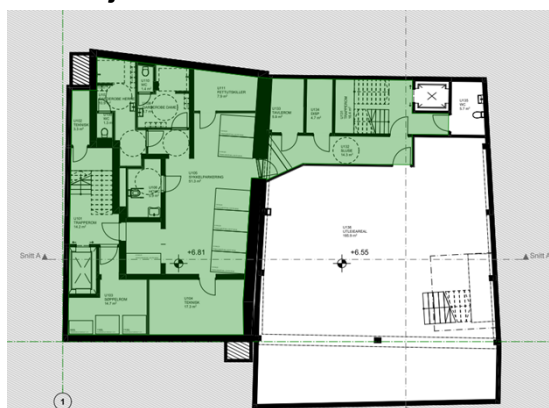
Dokumentasjonen vi har mottatt bekrefter at krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er oppfylt. Søker har bekreftet at byggverket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå for å kunne tas i bruk.

Gjenstående areal vil ferdigstilles fortløpende og det vil søkes ytterligere midlertidig brukstillatelser. Hele plan 5 vil ferdigstilles innen ca. 1. mai 2024 og restaurantlokale i løpet av juni 2024. Plan 4 i Fredrik Langes gate vil ferdigstilles til ca. 1 mai 2024. Det kan bli noen forskyvninger her. Søker oppgir at de gjenstående arbeidene skal ferdigstilles senest innen 01.07.2025 ved søknad om ferdigattest.

Det foreligger kontroll av brannsikkerhet og konstruksjonssikkerhet for de innvendige arbeidene. Bygningsfysikk har imidlertid ikke blitt satt opp som et eget prosjekteringsfag for de innvendige arbeidene, da det ikke skal gjøres noe med løsningene i bygget som har direkte innvirkning på innemiljø, fukt, lyd og energi. Kommunen antar at det ved en inkurie har blitt skrevet bygningsfysikk og ikke brannsikkerhet, da gjennomføringsplanen fra vedtakstidspunktet ikke inneholder ansvarlig prosjekterende eller utførende for bygningsfysikk.

Videre er det gitt driftstillatelse og brukstillatelse for heis og heissjakt i sak BYGG-23/00230 med vedtaksnummer BYGG-23/00230-15.

Illustrasjonsbilder som viser hvilke deler av tiltaket det søkes om brukstillatelse for:



Plan kjeller



Plan 2 etasje



Plan 4 etasje

Kommunens vurdering

Plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd har denne ordlyden:

«Når det gjenstår mindre vesentlig arbeid og kommunen finner det ubetenkelig, kan det utstedes midlertidig brukstillatelse for hele eller deler av tiltaket. I midlertidig brukstillatelse skal det fremgå hvilke arbeider som gjenstår og en frist for ferdigstilling. Kommunen kan kreve at det stilles sikkerhet for at gjenstående arbeider blir rettet. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, skal kommunen gi pålegg om ferdigstilling, som kan gjennomføres ved sanksjoner etter kapittel 32.»

I forarbeidene til bestemmelsen fremgår det at departementet ønsket å innskjerpe at ferdigattest er obligatorisk og skal være hovedregelen, ved blant annet å presisere at midlertidig brukstillatelse er et unntak. Det presiseres at brukstillatelse skal gis etter kommunens skjønn og at det ikke er noe utbygger automatisk har krav på.

Etter kommunens vurdering kan arbeidet som gjenstår anses å være «mindre vesentlig arbeid», og vi finner det ubetenkelig at midlertidig brukstillatelse kan gis. Det er oppgitt at gjenstående arbeid er ferdigstilling av øvrige etasjer. Kommunen har mottatt dokumentasjon fra søker med bekreftelse om at det er tilfredsstillende sikkerhetsnivå i de delene det søkes om brukstillatelse for, og kan benyttes frem mot ferdigattest.

Basert på informasjonen kommunen har mottatt fra søker vurderes det at midlertidig brukstillatelse kan gis i dette tilfellet. Etter kommunens vurdering kan arbeidet som gjenstår anses å være mindre vesentlig, og vi finner det forsvarlig at midlertidig brukstillatelse kan gis.

Vilkårene i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd er etter vår vurdering oppfylt.

Konklusjon

Søknad om midlertidig brukstillatelse godkjennes.

Viktige opplysninger

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.

Bekreftelse på at de gjenstående arbeidene er utført skal sendes til kommunen innen fristens utløp, i form av søknad om ferdigattest. Dersom arbeidene ikke utføres innen fristen, vil vi gi pålegg om ferdigstilling som kan gjennomføres ved sanksjoner etter plan- og bygningsloven kapittel 32.

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](#). Vi sender faktura til tiltakshaver.

Pkt.	Beskrivelse	Antall	Enhetspris	Beløp
4.6	Midlertidig brukstillatelse for deler av tiltak	1	3 350	3 350
			SUM	3 350

FAKTURAADRESSE FOR TILTAKSHAVER

Navn: Sentrumsgården Tromsø AS
Adresse: ,
Organisasjonsnummer: 940416833
Fakturareferanser: v/ daglig leder Andreas Willumsen
Prosjektnummer: 1001
☒ EHF-faktura