

LINNET & CO ADVOKATFIRMA DA  
Postboks 670  
9257 TROMSØ

Deres ref.

Vår ref.  
HENV-22/02671-4

Saksbehandler  
Arnt Ronny Jakobsen  
+47 94797168

Dato  
08.03.2023

## **18/284 Albertsvingen 18 - Svar på anmodning vedrørende tidligere byggesøknader**

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 18 / 284 / 0 / 0  
Innsender: LINNET & CO ADVOKATFIRMA DA

Det vises til deres brev med dato 16.12.2022, med anmodning om møte angående Albertsvingen 18. Det vises senest til deres brev med dato 28.02.2023, som gjelder samme sak. Vi vil ta kontakt for å avtale nærmere tidspunkt for møte, men vi vil her besvare noen av de spørsmålene dere reiser.

### Om søknad fra 1985

Dere mener at det foreligger en ubehandlet søknad fra 1985.

Søknad mottatt 11.09.1985 gjelder godkjenning av ombygd lokale til kontorlokaler. Vi har ikke kunne finne at det er truffet vedtak i saken. Søknaden er imidlertid besvart i brev med dato 09.10.1985, hvor det står at brannsjefen vil kunne anbefale planene godkjent dersom det tas nødvendige brannvern hensyn. I brev med dato 26.10.1988 fra kommunens brann- og beredskapsseksjon vises det til at det under befaring ble avdekket at bygningen er innredet med ca. 10-12 hybler og at det ikke var utført tilstrekkelige brannsikringstiltak.

Til tross for manglende vedtak i foregående sak ble den 12.08.1988 søkt om bruksendring for eksisterende oppdeling, herunder med hybelutleie. Søknaden ble besvart i brev med dato 19.10.1988, hvor byggesaksjefen fant å ikke kunne anbefale bruksendring av bygningen, samtidig som det etterlyses opplysninger om utnyttelse av bygningen, parkeringsareal og tiltak mot trafikkstøy. Søker kom med tilsvarende brev med dato 14.11.1988, hvor det blant annet bes om at saken oversendes Fylkesmannen til videre behandling. Vi kan ikke finne at de mangler som kommunen har etterlyst er besvart.

Søknad fra 1985 og 1988 ble altså besvart av kommunen, men de mangler som kommunen etterlyste er ikke besvart.

Den 08.10.2007 mottok kommunen søknad om rammetillatelse for garasje, tilbygg, fasadeendring og bruksendring til bolig. Det ble samtidig søkt om dispensasjon fra LNFR-formål angitt i kommuneplan. Søknaden ble avslått av kommunens planutvalg i vedtak med dato 29.01.2008. Søknaden gjelder samme forhold som tidligere og kan anses tre i stedet for tidligere søknader.

Ettersom mangler ved søknad fra 1985 ikke ble besvart av tiltakshaver, og tiltakshaver sendte inn nye søknader - til tross for manglende avgjørelse på foregående søknad, så vurderer kommunen det slik at søknad fra 1985 må anses trukket av søkeren og at den derfor ikke er behandlet av kommunen. Det at

søker i all den ikke har etterlyst vedtak i saken kan også forstås dithen at søknaden ikke var ment å gjelde.

I alle tilfeller så mener kommunen at søknad om bruksendring fra 1985 må anses erstattet av senere søknader som også gjelder bruksendring av samme bygning. Det er truffet vedtak i senere søknader og tiltakshaver har således fått behandlet søknad om tiltak på eiendommen.

Vi finner derfor ikke at det er grunnlag for å kreve denne søknaden behandlet nå etter så lang tid.

#### Om kommunens veiledning i saken

Det har over lang tid vært omfattende korrespondanse mellom søker, søkers advokater, og kommunen angående løsninger for den aktuelle eiendommen. Det er søkt om tillatelse i flere omganger, og kommunen har gitt flere tilbakemeldinger og truffet flere avgjørelser.

Dere skriver at det er villedende av kommunen å godkjenne sprinkleranlegg og heis som ledd i søknad om bruksendring. Dere skriver at det for flere år siden har vært uttalt som kurant å få dispensasjon fra formålet, og at det dermed oppleves som vilkårlig at det i etterkant oppfordres til regulering av eiendommen.

Kommunen bemerker at avslag på søknad om dispensasjon fra 2007 taler for at det ikke er en kurant sak å få dispensasjon fra formålet. I brev med dato 23.09.2014 skriver daværende byggesakssjef at eiendommen er uegnet til ordinær beboelse og det påpekes at det er nødvendig med fagmessige vurderinger av bygningens tekniske tilstand, støyforhold, adkomst, parkering, utearealer mm.

I 2013 ble det anmodet om oppstartsmøte for regulering av eiendommen for boligformål. Under arbeidet ble det klart at det var behov for ny støyskjerm mellom bygget og E8. Statens vegvesen stilte krav om bankgaranti for tiltak knyttet til støyskjerm. Det ble også klart at det trengtes nærmere vurdering av hensyn til vann, avløp, flom og overvann. Tilsynelatende ble reguleringssaken avsluttet da krav til støyskjerming ble ansett å være for omfattende og kostnadskreven. De nevnte forhold må avklares ved en eventuell dispensasjonssøknad og taler også for at det ikke er en kurant sak å få dispensasjon.

I vedtak med dato 08.12.2015 ble det på nytt gitt avslag på søknad om dispensasjon fra LNFR-formål. Kommunen skriver i begrunnelsen at *«Byggesakskontoret har vært og er positive til å innvilge dispensasjon fra LNFR-formålet og krav til regulering forutsatt at bruksendring ikke gjelder boligformål»*. Begrunnelsen for avslag var at det ikke var dokumentert at bygningen tilfredsstilte tekniske krav verken for bolig eller overnattingssted.

Søknad om bruksendring ble igjen avslått i vedtak med dato 28.03.2017. Begrunnelsen var at bygget ikke tilfredsstilte gjeldende tekniske krav for overnattingssted. Under oppsummeringen skriver kommunen at *«Byggesak vurderer det kurant å skulle innvilge dispensasjon fra arealformål for etablering av et overnattingssted, men dette forutsetter at bygget tilfredsstiller gjeldende tekniske krav»*. Videre skriver kommunen at *«Byggesak anser det ikke kurant å innvilge dispensasjon fra arealformålet for etablering av boliger, da eiendommen ut fra sin beskaffenhet i forhold til støy og manglende uteoppholdsarealer, ikke er egnet til dette»*. Det må tas med at kommunen fant grensen for kortidsutleie uklar, og søkers redegjørelse av formålet manglende. Kommunen skriver at lengre tids leie av det som i utgangspunktet fremstår som en hvilken som helst annen boenhet, vil være uheldig.

For å oppfylle krav om brannkonsept i risikoklasse 6 ble det den 07.08.2018 søkt om etablering av vanntåkeanlegg. Søknaden ble godkjent i vedtak med dato 07.08.2018. I vedtaket opplyste kommunen om at vedtaket ikke innebar en godkjenning av bruksendring til overnattingssted på eiendommen.

Søknad om heis mottatt her den 05.07.2021 ser ut til å være foranlediget av kommunens brev med dato 20.04.2020, hvor kommunen orienterer søker om at det er et krav om heis i bygget for å oppfylle kravene til universell utforming. I samme brev opplyste kommunen om at vi ikke kan ta stilling til en søknad før den er komplett slik at den kan realitetsbehandlet, og at en søknad også må omfatte allerede utførte arbeider.

Etter dette mener kommunen at det foreligger flere forhold som er problematisk med både langtids- og kortidsutleie i Albertsvingen 18, og som søker har blitt opplyst om igjennom saksbehandlingen. Det skal ikke være en kurant sak å gi dispensasjon. Utgangspunktet er at bestemmelser i lov og plan skal følges.

Søker er ansvarlig for å synliggjøre at alle forhold som skal ivaretas gjennom en reguleringsprosess også er ivare tatt ved søknad om dispensasjon.

#### Om videre fremdrift i saken

Dere skriver at bygningen per i dag har ni ferdigstilte leiligheter med høy kvalitet og fem leiligheter som kun mangler mindre oppgraderinger. Det er godkjent automatisk brannslukking og heis. Dere ber om møte med kommunen for å finne en løsning for fremdrift i saken.

Det fremgår av foregående saksbehandling at det gjenstår flere forhold som må avklares før kommunen kan behandle en søknad om bruksendring til overnattingssted:

- Manglende avgrensning av formålet «overnattingssted».
- Det må dokumenteres at krav til støy overholdes for overnattingssted.
- Alle tiltak som er utført på bygningen, og som ikke tidligere er godkjent, må dekkles med ansvar, også det som er utført før bruksendring.
- Det må dokumenteres at byggegrunnen er tilstrekkelig sikret mot fare som følge av natur- og miljøforhold.

Angående miljøforhold kan det bemerkes at eiendommen ligger i området som i kommuneplan er angitt som hensynsone for «ras- skredfare». Det fremgår av NVE sin karttjeneste Atlas at eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for flom og skred med sannsynlighet 1/100. For tiltak i sikkerhetsklasse for skred S2 skal sannsynligheten ikke være mindre enn 1/1000, jf. TEK17 § 7-3.

Dersom dere ønsker å se på muligheten for å fremme en detaljregulering som vil være bindende for den fremtidige utviklingen av eiendommen, og i denne forbindelse ønsker veiledning fra kommunen, bes det om en tilbakemelding på til dette.

Vi håper dette besvarer deres spørsmål så langt og bidrar til en løsning i saken. Vi tar kontakt for å avtale nærmere tid for møte angående videre fremdrift i saken.

Med hilsen

Jacqueline Randles

Seksjonsleder byutvikling

Seksjon for byutvikling, Byggesak

Arnt Ronny Jakobsen

Rådgiver

Seksjon for byutvikling, Byggesak

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*