

LINNET & CO ADVOKATFIRMA DA
Postboks 670
9257 TROMSØ

Deres ref.

Vår ref.
HENV-22/02671-9

Saksbehandler
Arnt Ronny Jakobsen
+47 94797168

Dato
04.05.2023

18/284 Albertsvingen 18 - Kommunen besvarer spørsmål angående bruksendring til overnattingssted

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

Det vises til kommentarer til kommunens referat fra møte den 31. mars 2023, i brev mottatt her den 11.04.2023. Brev med kommentarer og vedlegg er for ordens skyld vedlagt dette brevet.

Om søknad om bruksendring fra 1985

Dere viser til ansvarsretter innsendt i 1985 i forbindelse med søknad om bruksendring, og skriver at det har formodningen mot seg at kommunen innvilger et foretak ansvarsrett for konkrete bygningsmessige arbeider dersom ikke resten av søknaden er godkjent. Dere mener at kommunen av denne grunn har bevisbyrden for hvorfor resten av søknaden ikke er behandlet.

Kommunen bemerker at en godkjent ansvarsrett ikke innebærer at det er gitt tillatelse til gjennomføring av tiltaket. Som tidligere påpekt, så mener kommunen at det ikke foreligger dokumentasjon som viser at bygningen er godkjent bruksendret slik det er omsøkt i 1985.

Om krav til parkering

Dere skriver at det allerede er gitt opplysninger angående parkering tilhørende eiendommen.

I møte gjorde tiltakshaver klart at han ønsket å få avklart hvilke krav kommunen stiller for at bygningen skal kunne godkjennes til bruk som overnattingssted. I referatet skriver kommunen at det må dokumenteres at hensyn til parkering, trafikksituasjon og nabobebyggelse er ivare tatt. Dette er ment som veiledning til en eventuell søknad, hvor kommunen gjør oppmerksom på særlige forhold som er nødvendig å avklare. Det samme gjelder krav til støy og sikker byggegrunn.

Om sikker byggegrunn

Dere spør hva som må til for å få byggesikker grunn.

Kommunen kan ikke gi tillatelse til tiltak før det er dokumentert tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold, jf. pbl. § 28-1, jf. TEK17 kapittel 7.

I foreliggende sak ligger bygningen som i henhold til NVE sin karttjeneste Atlas er angitt som aktsomhetsområde for flom og skred. Det at eiendommen ligger i et aktsomhetsområde innebærer at det er en potensiell fare. For å konstatere sikker byggegrunn må det derfor avklares om det er en reell fare.

Det er tiltakshaver som har ansvaret for å dokumentere sikkerheten. Dette kan gjøres ved at sikkerheten avklares av en fagkyndig. Kommunen viser for øvrig til NVE sine veiledere for utredning av naturfare: <https://www.nve.no/>.

Om midlertidig bolig til flyktninger

Dere anser det som en svikt i det kommunale systemet at byggesak ikke har mottatt en henvendelse fra offentlig myndighet om behov for bruk av bygningen som midlertidig bolig for flyktninger.

Kommunen har i vedtak med dato 27.02.2023, i medhold plan- og bygningsloven § 20-9, avslått tiltakshavers anmodning om midlertidig bruksendring av bygningen for å huse fordrevne fra Ukraina. Avslaget er blant annet begrunnet ved at det ikke foreligger en anmodning fra offentlig myndighet.

Unntaksbestemmelsen i pbl. § 20-9 legger opp til at nødvendigheten av unntak skal vurderes av offentlig myndighet. Det fremgår av deres brev at flyktnings tjenesten i kommunen har vært på befaring på eiendommen. Det er også vår oppfatning at tiltakshaver har vært i dialog med flyktnings tjenesten om bruk av eiendommen til å huse flyktninger, og at flyktnings tjenesten er kjent med tiltakshavers anmodning om midlertidig unntak for bruksendring. Ettersom det ikke er rettet en anmodning fra flyktnings tjenesten til byggesak angående midlertidig unntak, så forstår vi dette slik at det per nå ikke anses nødvendig å benytte den aktuelle boligen til å huse flyktninger. Vi kan derfor ikke se at avslag på anmodning om midlertidig unntak skyldes svikt i kommunens system.

Om godkjenning av vanntåkeanlegg og heis

Dere spør om kommunen har villedet Haukland ved å godkjenne vanntåkeanlegg og heis, og hvorfor kommunen har godkjent dette dersom kommunen mener at bygningen kun er en tønnefabrikk.

Det er kommunens oppfatning at godkjennelse av vanntåkeanlegg og heis er gitt som ledd i en prosess for å få godkjent bygningen til bruk som overnattingssted. Godkjennelse for bruksendring til overnattingssted er imidlertid avhengig av flere forhold, slik som hensyn til støy, parkering, naboeiendommer og naturfare. Dette fremgår av både foregående og etterfølgende saksgang, etter godkjenning av vanntåkeanlegg og heis. Kommunen har i tillegg gjort det uttrykkelig klart i vedtak om godkjenning av vanntåkeanlegg og heis, at tillatelsen ikke innebærer en godkjenning av bruksendring til overnattingssted. Som kommunen har påpekt tidligere, så er det tiltakshaver som bærer risikoen ved å gjennomføre disse tiltakene før det er gitt godkjenning til bruksendring.

Om innspill til kommuneplanens arealdel

Dere ber om svar på om det er mulig å gi innspill om formålsendring i forbindelse høring og offentlig ettersyn, da det trolig foreligger krav om konsekvensutredning.

Forslag til kommuneplanens arealdel ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn i seks uker, med innspillsfrist satt til 08. juni, 2023. Eventuelt innspill kan sendes til Tromsø kommune. Hvordan et eventuelt innspill behandles kan ikke administrasjonen forskuttere på daværende tidspunkt.

Med hilsen

Jacqueline Randles

Seksjonsleder byutvikling

Seksjon for byutvikling, Byggesak

Anne-Marte Tøgersen

Rådgiver

Seksjon for byutvikling, Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

Kommentarer til kommunens referat fra møte den 31.03.2023

Bilag 1 Ombygging 1985

Bilag 2 Bruksendring 19101988
Bilag 3, brev 10.04.2018