

AT arkitektur  
Postboks 1232  
9262 TROMSØ

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-20/01238-41	Espen Skov Pettersen +47 48175724	02.06.2023

## 118/1016/0/0 Huldervegen 2 - Vedtak om endring av gitt tillatelse

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

### Vedtak

I medhold av godkjent delegasjonsinstruks fattes slikt vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 20-2, jf § 20-3, godkjennes søknad om endring av tillatelse, her endring av vinduer og fargevalg.

Godkjenning av tiltak er tidligere gitt i saksdokument BYGG-20/01238-4.

2. Endringen får ingen innvirkning på tidligere fastsatt tiltaksklasse, inndeling i ansvarsområder og omfanget av uavhengig kontroll.

Vedtakets begrunnelse fremgår av saksutredningen nedenfor.

### Klageadgang

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

Anne-Marte Tøgersen  
Enhetsleder  
Seksjon for byutvikling, Bygesak

Espen Skov Pettersen  
Ingeniør / byggesak  
Seksjon for byutvikling, Byggesak

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

Vedlegg:

NYTTIGE OPPLYSNINGER HVIS DU ØNSKER Å KLAGE PÅ VEDTAK

E-1 Fasade nord endringssøknad  
E-2 Fasade sør endringssøknad  
E-3 Fasade vest endringssøknad  
E-4 Fasade øst endringssøknad

Kopi til:  
HULDERVEGEN 2 AS  
Kari Workinn

## SAKSOPPLYSNINGER

### Saksdokumenter

Aktuelle saksdokumenter:  
118/1016/0/0 Huldervegen 2 - Endring av søknad

Mottatt dato:  
03.05.2023

### Beskrivelse av endringene av tiltaket

Søknaden gjelder fasadeendring på eiendommen 118/1016, Huldervegen 2.  
Fasadeendringen gjelder endring av vinduer og fargevalg som vist på innsendte illustrasjoner.

### Visuelle kvaliteter

Etter plan- og bygningsloven § 29-2 skal ethvert tiltak etter kapittel 20 prosjekteres og utføres slik at det innehar gode visuelle kvaliteter. Bestemmelsen har denne ordlyden:

«Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. Ved tiltak som knytter seg til et eksisterende byggverks ytre, kan kommunen i vurderingen legge vekt på hensynet til viktige historiske, arkitektoniske og andre kulturelle verdier.»

Bestemmelsen angir to hovedelementer for vurderingen av hva som er gode visuelle kvaliteter. Tiltaket skal både ha gode visuelle kvaliteter i seg selv, og i forhold til omgivelsene. Tiltaket må oppfylle begge kriterier. Det følger av Ot.prp.nr. 45 (2007-2008) på side 229-230 at det visuelle uttrykket skal vurderes ut fra faglige kvalitetsnormer, og ikke oppfatninger om et tiltak kan anses «pent» eller «styggt». Det er videre holdbarheten av den faglige begrunnelsen for de valgene som er tatt i utformingen som vil være det sentrale elementet i vurderingen av om kvalitetskravet er ivaretatt.

Når byggverket i seg selv skal vurderes, må det ses hen til byggets utforming med volum, dimensjonering og formuttrykk, samt materialbruk og fargevalg.

Plan- og bygningsloven § 29-2 stiller også krav om at byggverkets utforming må ha gode visuelle kvaliteter i forhold til omgivelsene. Dette gjelder både naturgitte omgivelser som eksisterende terreng, vegetasjon og tomtestruktur, samt bygde omgivelser der faktorer som volum, form, materiale og farger hører med i vurderingen. I forarbeidene på side 342 står det at selv om et tiltak i seg selv har gode kvaliteter, er det ikke sikkert det kan plasseres i alle typer omgivelser. Det betyr at det under byggesaksbehandlingen må foretas en vurdering av omkringliggende bebyggelse. Det kreves ikke at det aktuelle tiltaket skal være likt sine bebygde omgivelser. I de nevnte forarbeidene presiseres det videre at kontraster kan være positive, men avvikene må fremstå som faglig begrunnet fremfor tilfeldig utforming.

### Visuelle kvaliteter – kommunens vurdering

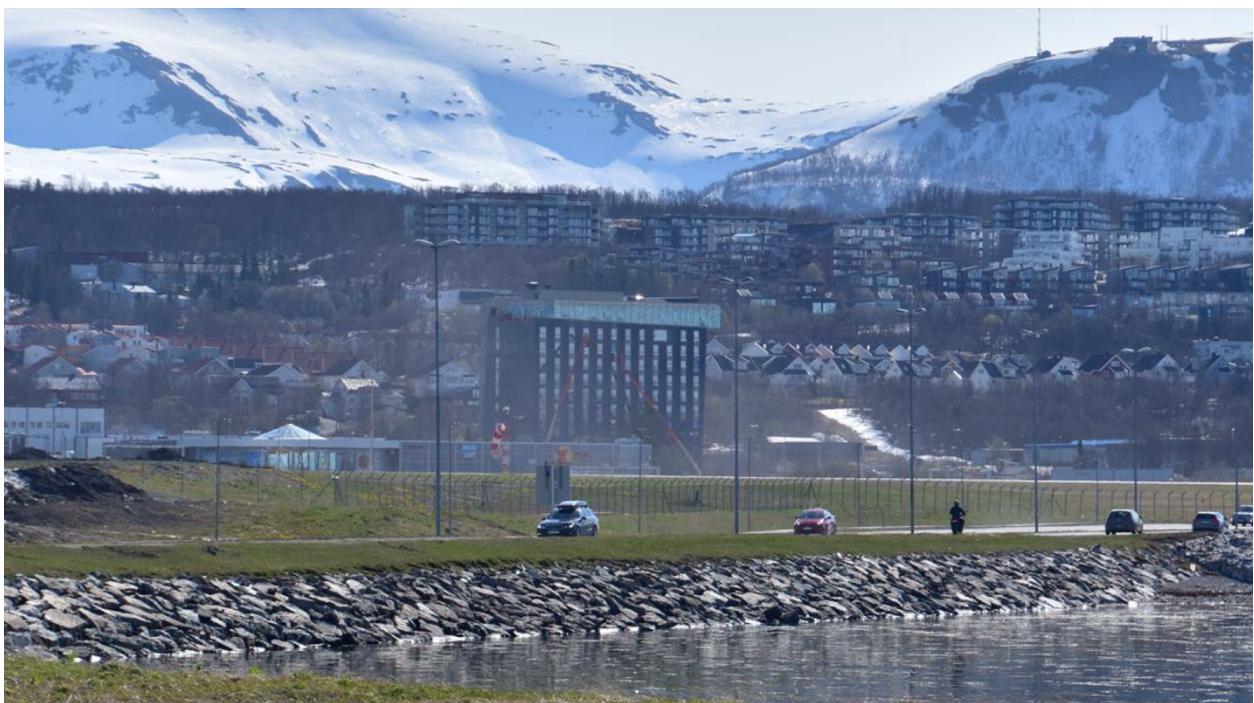
I denne saken er bygningens plassering, størrelse og høyde bestemt i reguleringsplanen. Videre er det allerede gitt rammetillatelse hvor visuelle kvaliteter for bygget er vurdert og godkjent. I dette vedtaket vurderer vi kun de omsøkte fasadeendringene i forhold til tidligere gitt tillatelse.



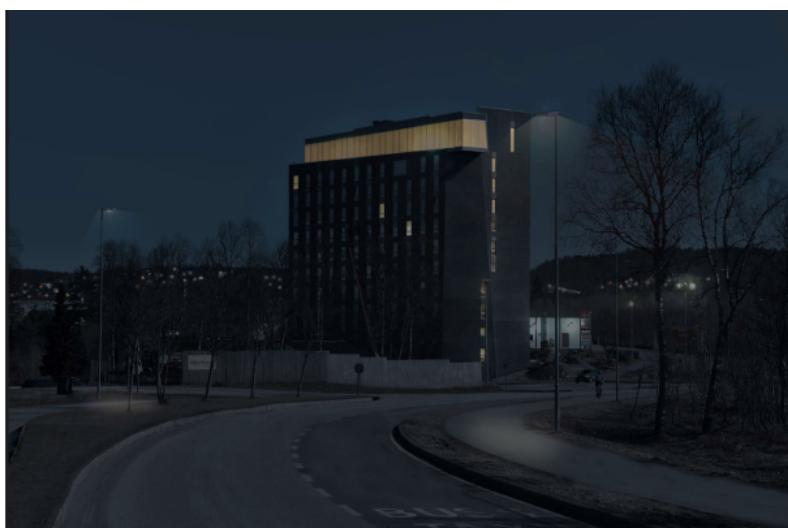
Fargevalget det nå søkes om endringer for, er nokså små i forhold til tidligere godkjenning. På grunn av bygningens størrelse vil likevel endringen kunne påvirke sine omgivelser. Kommunen mener at fargevalget ikke vil virke som et fremmedelement i området som i dag består av industri- og forretningsbygg.

Sett opp mot illustrasjonene av eiendommens uteområde vil eiendommen fremstå med et organisk formspråk som danner en harmonisk balanse mellom bygningen og utedriftsmiljøet. Dette gir et resultat som fremhever landskapet og bygningen på en velbalansert måte.

Bildet under viser bebyggelsen for områdeplan 1728 avsatt til næringsbebyggelse. Hotellets farger samsvarer med omkringliggende bebyggelse innenfor samme planområde.



En mørk fasade kan både oppleves som elegant og minimalistisk, og samtidig praktisk i forhold til støv- og veiforurensninger, noe som ansvarlig søker har poengtert i endringssøknaden. En mørk fasade kan samtidig oppfattes som «kjedelig»/uinteressant, og det er derfor viktig å se helheten i bygget og omgivelsen det er plassert i. Når bygningen ses i sin helhet og i forhold til sine naturlige og bebygde omgivelser, anser kommunen at farge- og materialvalget i endringssøknaden er godt tilpasset miljøet i området. Hotellet ligger i et område med industri og kjøpesenter med tilnærmet samme fargesetting.



Bildene over viser tydelig hvordan dagslys og sollys på de forskjellige fasadene av bygningen skaper nyansforskeller

Hotellbygningen er videre utformet med større vinduer med beige omramming i vindusbåndene. Med en mørkere fasade vil det være naturlig å bruke en lys farge i vindusbåndene, og valget gir en positiv kontrast mellom fasadepartiene. Forskyvningen av vinduene er ikke like framtredende som tidligere rammesøknad, men gir fremdeles en følelse av forskyvninger.

Etter en samlet vurdering finner kommunen at bygningen, etter de omsøkte endringer, innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv, i forhold til de bygde og naturlige omgivelsene, og i forhold til sin funksjon som hotell.

## Nabomerknad

Det foreligger en nabomerknad og ansvarlig søker har kommentert merknaden:

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 nabovasel.

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.

Nabo har mottatt nabovarsel, står oppført som hjemmelshaver til eiendommen 118/1710, og er derfor å anse som nabo etter plan- og bygningsloven § 21-3. Kommunen anser merknaden som besvart av ansvarlig søker på en tilfredsstillende måte. Videre viser vi til kommunens vurdering av de visuelle kvalitetene når det kommer til endringen av fasaden.

## Konklusjon

Tiltaket godkjennes.

## Viktige opplysninger

### Forurensning fra bygg- og anleggsarbeid

Det skal fokuseres på forebyggende tiltak mot forurensing i forbindelse med byggetiltaket, og under hele anleggsperioden, jf. TEK17 kapittel 9. Forurensning av veg skal unngås.

### Om tillatelsen

Ansvar og risiko for igangsetting av tiltak før klagefristen er utgått og eventuell klage er ferdig behandlet av klageinstansen, påhviler den ansvarlige.

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort, jf. pbl. § 21-9 første ledd.

### 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.

### 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 uannmeldt besøk på byggeplass. Kommunen kan føre tilsyn når som helst i løpet av byggesaken og inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt.

**Gebyr**

Det skal betales gebyr for behandling av denne saken. Gebyret er fastsatt i [gebyrregulativet](#).  
Faktura sendes tiltakshaver etterskuddsvis.

Pkt.	Beskrivelse	Antall	Enhetspris	Beløp
4.1.2	Grunngebyr	1	1800	1800
4.4	Fasadeendring	1	9900	9900
<b>SUM</b>				<b>Kr 11700</b>

Faktura sendes tiltakshaver:

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