



**Byggesakskontoret**  
**Byutvikling**  
Tromsø kommune  
Rådhus  
9299 Tromsø

Tromsø 28.11.2023  
Monalf.figenschau@atarkitektur.no  
+ 47 92 62 30 93  
Vår ref: AT-xx-572

Deres ref: /

## **ANMODNING OM FORHANDSKONFERANSE**

### **Eiendommen Heilovegen 23 – gnr 117/bnr 53 og 721**

#### **1. Bakgrunn**

Etter søknad ble det den 01.12.2016 gitt tillatelse for bruksendring fra hotell til bolig for deler av bygningsmassen på eiendommen 117/53 (tidligere Scandic hotell). Flere forhold førte til at tiltaket ikke ble igangsatt.

Med bakgrunn i kommunens henvendelse til private aktører om hjelp med å tilby boliger for Ukrainske flyktninger, har det vært avholdt møte med Kommunedirektøren der bygningen ble vurdert som hensiktsmessig til et slikt formål.

Tiltakshaver forbereder nå ny søknad om bruksendring til boligformål siden tillatelsen gitt i 2016 er gått ut, der hensikten er å tilby utleie til Ukrainske flyktninger. Tiltaket vurderes ikke å utløse plankrav iht til bestemmelsen 1.1.1 i plan 1728 siden tiltaket ikke er et «ny bebyggelse» men omfatter eksisterende bebyggelse.

Tiltaket som forberedes omsøkt vil i hovedsak være i tråd med søknad om bruksendring fra 2016. Det vil likevel være noen endringer som følge av justeringer og endringer i selve tiltaket fra den gang, samt fravik og dispensasjon som følge av ny teknisk forskrift og nytt planverk vedtatt i ettertid.

Et annet forhold er at Plan og bygningsloven er endret mht til tiltak på eksisterende bygg der det nå er gjort enklere for kommunene å gi fravik fra forskriftskrav med hjemmel i Pbl § 31-4.

#### **2. Tiltaket**

Tiltaket vil i det vesentligste være i tråd gjeldende regulering når det gjelder formål med det som ble omsøkt i 2016. Det vises til søknad og godkjenning med saksnummer 16/3354; bruksendring fra hotell/overnatting til boligformål med 170 boenheter.

Så langt er det identifisert følgende forhold som utløser søknad om fravik fra TEK 17 med hjemmel i Pbl 31-4:

§ 12-2 Krav om tilgjengelig boenhet:

Det er forutsatt å få etablert 170 boenheter, hvorav 24 boenheter kan oppfylle krav til tilgjengelig boenhet.

§ 12-3 Krav om heis i byggverk (2): a) Minst én heisstol skal ha innvendig størrelse på minimum 1,1 m x 2,1 m. Eksisterende heiser oppfyller krav til løfteplattformer og heiser for bygg med tre etasjer, men betjener mer enn seks boenheter.

§ 12-7 Krav til rom og annet oppholdsareal.

Snusirkel i eksisterende bad kan ikke ivaretas.

§ 12-8 Entre og garderobe punkt 1)

Snusirkel utenfor slagradius av baderomsdør kan ikke oppfylles, da lydkrav gjør at entre må utføres med skyvedør

§ 12-9 Boenheter med eksist. bad oppfyller ikke kravet.

§ 12-13 Dør, port mv.

(2b) Dør inn til bad til eksist boenheter er 0,7m bred. Det kreves 0,76m fri åpning. Det er ikke mulig å oppnå.

(3e): sideplass ved dør. Det er ikke mulig å oppnå krav til sideplass ved dør på en måte som tilfredstiller krav til brukbarhet. Hvis eksisterende slagretning endres, vil dette medføre at boenhetenes inngangsdører kolliderer.

§ 14-1 Generelle krav om energi: Eksisterende yttervegger tilfredsstiller ikke minstekrav til U-verdi men det er plan å forbedre tilstand med etterisolering.

## Dispensasjonsforhold

### 1. Parkering

Når det gjelder parkering ønsker tiltakshaver å begrense bilbruk og dermed bilparkering for dette tiltaket. Dette vurderer vi er i tråd med kommunens mål for å redusere trafikk og utslipp generelt.

Dette vi imidlertid utfordre kravene i gjeldende KPA og plan 1728

Krav i KPA

10.4 Parkering, pbl. § 11-9 nr. 5

Tiltaket ligger i gul sone med krav om Minst 0,5 og Maks 1,25 bil per boenhet.

Krav i plan 1728

1.1.7 Parkeringsnorm

Kravet er 1 p plass pr 70kvm BRA el. 1 p plass pr boenhet.

Avvik fra parkeringskravet i gjeldende KPA og Plan 1728 vil kreve dispensasjon.

### 2. Rekkefølgekrav

Plan 1728 har følgende rekkefølgekrav (utklipp fra rekkefølgebestemmelsene i plan 1728).

- b) Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for **byggeområder** (Iht. tabellen under) for tiltak på vegnettet (Iht. tabellen under) er etablert (Tabell 1 og Figur 1 *kartskisse*):

Igangsettingstillatelse kan likevel gis dersom det gjennom utbyggingsavtale, sikkerhetsstillelse, eller på annen måte foreligger tilstrekkelig sikkerhet for at trafikkområdene er opparbeidd senest samtidig med at byggene tas i bruk. Brukstillatelse kan i alle tilfelle ikke gis før kravene er oppfylt.

E.	Ærfuglvegen	Vegstrekning fra Heilovegen til Huldervegen, med rundkjøring på Erling Kjeldsens veg + omlegging av Huldervegen til/fra Workinnmarka. Lyskryss ved Karlsøvvegen og	N1-3, B/T/F1, B/T/K1, F/T1-4, F/K1-3, F/K4-5, F/K/I1, F/N1, N/T1-2, B/H/T/K1, B/T/K2 og Tj1.	Etableringer nord for planavgrensningen vil også kunne være avhengig av tiltaket.
		Heilovegen.		

### 3. Forhold som ønskes avklart i forhåndskonferansen

Med bakgrunn i ovennevnte ønsker vi å få avklare følgende forhold:

1. Kommunens holdning til fravik fra TEK 17 med hjemmel i Pbl 31-4.
2. Kommunens holdning til dispensasjon fra krav til parkering samt rekkefølgekravene i plan 1728.

Med bakgrunn i nevnte forhold vi ønsker avklart i forhåndskonferansen ber SØK om intern avklaring hos kommunen i forkant av møtet, eventuelt at kommunen innkaller berørte enheter i kommunen slik at vi kan få kvalifiserte råd og avgjørelser i møtet.

Dersom det er andre forhold kommunen mener er viktig ift. planlagt tiltak, bes det om at dette avklares og tas opp i møtet.

### 4. Eiendoms- og tiltaksopplysninger

Eiendommens adresse:	Heilovegen 23
Gårds og bruksnummer:	117/53 Og 721
Tomteareal:	
Hjemmelshaver	AS TACO
Gjeldene regulering	PLNID 1728

**Tiltakshaver:**

AS TACO  
Kirkegata 1  
9008 TROMSØ

**Ansvarlig søker (SØK):**

AT arkitektur as  
Postboks 1232  
9262 Tromsø

I forhåndskonferansen vil SØK, ARK og tiltakshaver delta.  
Møtedato er avklart med kommunen og satt til 5. desember kl 13:00.

Vennlig hilsen



Monalf Figenschau  
Ansvarlig søker (SØK)