

Referat fra forhåndskonferanse

Til stede: AT ARKITEKTUR AS
Vår ref. BYGG-23/02159-3
Dato 16.02.2024

117/53 Heilovegen 23 - Referat fra forhåndskonferanse

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 117 / 53 / 0 / 0
Tiltakshaver: AT ARKITEKTUR AS
Byggested: Heilovegen 23
Anmodningen gjelder: Forhåndskonferanse - Bruksendring fra hotell til boligformål
Byggeprosjekt: «Gamle» Scandic
Dokumentasjon mottatt: 28.11.2023
Dato for forhåndskonferanse: 05.12.2023

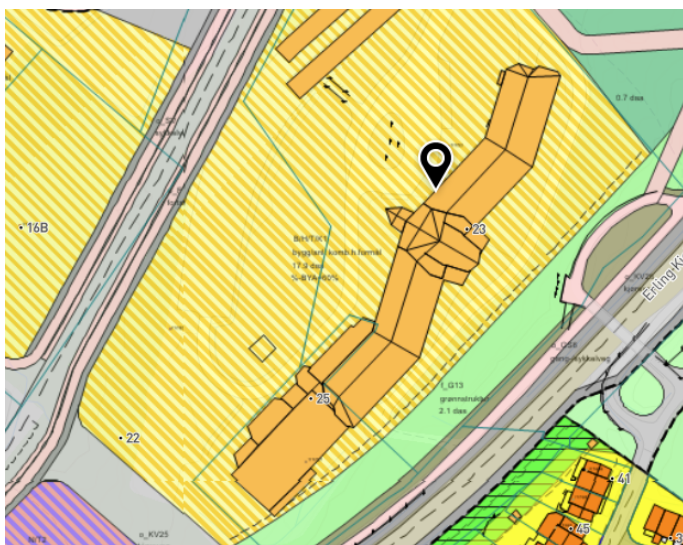
Forhåndskonferansen holdes på Rådhuset, Tromsø kommune.

Til stede:

Tiltakshaver:	Ivar Austad	AS TACO
Innsender:	Monalf Figenschau	AT arkitektur as
	Jakub Kos	AT arkitektur as
	Torstein Piltingsrud	AT arkitektur as
Tromsø kommune:	Bettina Elise Haug	Byggesak
	Thea Solvoll Liahjell	Byggesak

Beskrivelse:

Anmodningen gjelder bruksendring av eksisterende bygg fra hotell til bolig, med til sammen 168-170 boenheter. Det er også stilt spørsmål ved om det kan være aktuelt å huse Ukrainske flyktninger i bygningen. I forbindelse med dette ønsker AS TACO og AT arkitektur AS å avklare spørsmål tilknyttet tekniske krav for bolig, krav til parkering og rekkefølgekrav.



(Skjerm bilde av eiendommen med arealplan)

Innsendte spørsmål:

1. Kommunens holdning til fravik fra TEK17 med hjemmel i pbl. 31-4.
2. Kommunens holdning til dispensasjon fra krav til parkering samt rekkefølgekravene i plan 1728.
3. Ber om intern avklaring i kommunen i forkant av møtet, eventuelt kalle inn andre berørte enheter.
4. Dersom det er andre forhold kommunen mener er viktige i forbindelse med planlagt tiltak, bes det om at dette avklares og tas opp i møtet.

Plansituasjon:

Eiendommen omfattes av to arealplaner. Som hovedregel vil den nyeste planen gå foran de eldre planene, med mindre annet er bestemt i planbestemmelsene.

Kommuneplanens arealdel Plan ID 0142 ble vedtatt av kommunestyret 19.03.2017. Planen kan leses i sin helhet her: https://webhotel3.gisline.no/Webplan_5401/gl_planarkiv.aspx?planid=0142. Vi viser spesielt til:

- Kapittel 4: Krav til utomhusplan og uteareal for opphold, lek og rekreasjon
- Punkt 12.10: Krav om plan for renhold og støvdemping i området under bygge- og anleggsperioden.

Områdereguleringsplan Plan ID 1728 ble vedtatt av kommunestyret den 24.09.2014. Planen kan leses i sin helhet her: [GISLINE WebPlan 4.1.13](#). Vi viser spesielt til:

- Kapittel IV fellesbestemmelse c) om universell utfoming.
- Punkt 1.1.6 som gjelder for boligformål
- Kapittel V punkt 3 bokstav a) og b) med rekkefølgekrav E., G. og J. 2

Områderegulering for Langnesområdet går foran Kommuneplanens arealdel 2017-2026 ved motstrid, da den er vedtatt etter 01.01.2006, jf. Kommuneplanens arealdel 2017-2026 punkt 1.3.

Dispensasjon og plankrav:

Områdereguleringsplan 1728 oppstiller et plankrav for ny bebyggelse og anlegg. Plankravet gjelder ikke for bruksendring. På denne måten vil ikke plankravet i områdereguleringsplanen få anvendelse.

I lys av tidligere byggesøknad i fra 2016, har vi sett på behov for reguleringsplan etter plan- og bygningsloven § 12-1. Som det fremgår av anmodningen ønsker dere å etablere 168-70 boenheter. Kommunen anser dette som en betydelig økt belastning i forhold til infrastruktur i området.

Vi ser at dersom bruksendringen skal gjøres gjennom søknad til byggesak må det stilles omentrent tilsvarende krav til dokumentasjon i byggesøknaden, som det ville i en planprosess. Kommunen er svært positive til at «gamle Scandic» skal benyttes, og ikke skal rives. Søknaden fra 2016 inneholdt tilstrekkelig dokumentasjon til at kommunen kunne behandle saken som en byggesak. Ny byggesøknad bør inneholde like dekkende dokumentasjon for å kunne behandles på samme måte. Det vil si at det må legges ved en uteromsplan som viser at krav etter Kommunplanens arealdel 2017-2026 kapittel 4 om uteoppholdsareal er tilfredsstillt, støykrav og støyskjerming, adkomst og interne veger, parkering med mer. Det må også inngås utbyggingsavtale for rekkefølgekravene som eiendommen omfattes av. Det kan være hensiktsmessig at denne inngås før rammesøknad sendes inn.

I tråd av dette peker vi også på de tekniske avvikene som er presentert i anmodningen er omfattende. Vi vil gå nærmere inn på de konkrete avvikene under, men bemerker generelt at det bør gjøres tiltak for å oppfylle kravene i større grad enn det som er presentert i anmodningen for at avvikene skal kunne godkjennes. Etter bygningsmyndighetenes syn er det inngripende å tillate store avvik fra krav til universell utfoming og heis gjennom byggesaksbehandling.

Dere har adgang til å søke om avvik etter plan- og bygningsloven § 31-4, og dersom dere likevel ønsker å søke om dispensasjon viser vi til kommunens adgang til å gi dispensasjon fra plan- og bygningsloven, forskrifter og gjeldende arealplaner, som reguleres av plan- og bygningslovens § 19-2:

§ 19-2. Dispensasjonsvedtaket

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulemperne. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Dersom en ønsker å søke om dispensasjon, er det søker som skal gi tilstrekkelig argumentasjon for at lovens krav er oppfylt. Kommunen har ikke anledning til å forhåndsuttale seg om en dispensasjon kan gis eller ikke, uten å ha mottatt begrunnet søknad.

Søknadsplikt og ansvarsrett:

Bruksendring fra hotell til boligformål for 168-170 boenheter er søknadspliktig med krav om ansvarlig foretak.

Kommunens svar på innsendte spørsmål:

1. Kommunens holdning til fravik fra TEK 17 med hjemmel i pbl. 31-4.

Plan- og bygningsloven § 31-4 gir kommunen adgang til å gi helt eller delvis unntak fra tekniske krav. Unntak etter § 31-4 gjelder kun tiltak i eksisterende byggverk. Dette vil si at kommunen har anledning til å gi slikt unntak helt eller delvis i denne saken, dersom det vurderes som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø. Det kreves imidlertid at vilkårene for å gi unntak er oppfylte, noe som må begrunnes i en søknad.

Kommunen kan i utgangspunktet ikke gi noen forhåndsuttalelse på om slike unntak kan gis. Vi finner likevel at det i dette tilfellet er opplistet en hel del avvik og vil generelt uttale oss om omfanget.

Slik det er presentert i anmodningen vil de tekniske avvikene være for mange og enkelte for store. Her må utbygger se på muligheten for å innfri flere av de tekniske kravene. Vi ser positivt på at bygningen gjenbrukes og kommunen har forståelse for at det er snakk om arbeid på eksisterende bygg, men vi har ikke anledning til å godkjenne så mange unntak fra tekniske krav. Vi viser særlig til kravet i Byggteknisk forskrift § 12-2 om tilgjengelighet boenhet og 12-3 (2) bokstav a) til heis.

Det fremgår av Byggteknisk forskrift § 12-2 (2) at i bygning med krav om heis etter § 12-3 er det tilstrekkelig at minst 50 prosent av boenhetene på inntil 50 m² oppfyller kravet til tilgjengelig boenhet og kravet til utforming av bad og toalett i § 12-9 første ledd. Det fremgår av anmodningen deres at 24 av 168-170 boenheter vil oppfylle kravet. Dette utgjør 14 prosent av alle boenhetene, som er svært inngripende avvik. Byggteknisk forskrift åpner for lempeligere krav til tilgjengelig boenhet for studentboliger, jf. § 1-2 (6) og (7). For studentboliger er det tilstrekkelig at 20 prosent av boenhetene oppfyller kravene til tilgjengelig boenhet.

Det er krav om heis i bygninger med 3 etasjer eller flere som har boenhet. Minst én heisstol skal ha innvendig størrelse på minst 1,1 m x 2,1 m. Dette kravet er fastsatt ut fra hensynet til båretransport.

Kommunen er oppmerksomme på at plan- og bygningsloven § 31-4 er en relativt ny bestemmelse med formål om å gjøre terskelen lavere for å gi eldre bygg unntak fra enkelte av dagens tekniske krav som ikke lar seg oppfylle. Vi vil bemerke at bestemmelsen sier at kommunen kan gi helt eller delvis unntak, det er altså ikke krav for søker å få unntak fra tekniske krav selv om søker mener vilkårene er oppfylt.

2. Kommunens holdning til dispensasjon fra krav til parkering samt rekkefølgekravene i plan 1728.

Rekkefølgekrav

Når det gjelder dispensasjon fra rekkefølgekrav er ikke dette noe kommunen kan svare på under en forhåndskonferanse. I likhet med i 2016 må det også nå inngås en utbyggingsavtale for en bruksendring som innebærer 170 boenheter. Dere må derfor ta kontakt med seksjon for eiendom for inngåelse av

utbyggingsavtale for rekkefølgekravene som omfattes av deres eiendom. Byggesaksenheten vil stille seg bak seksjon for eiendom sine vurderinger i forbindelse med slik utbyggingsavtale.

Parkering

Det følger parkeringskrav av både Kommuneplanens arealdel 2017-2026 punkt 10.4 og områdereguleringsplan 1728 punkt 1.1.7, som nevnt i anmodningen. Spørsmålet er hvordan kommunen stiller seg til dispensasjon fra disse parkeringskravene. Det var ikke oppgitt i anmodningen hvor stort avvik fra parkeringskravene ville være, men under forhåndskonferansen ble det presentert en parkeringsløsning med relativt få parkeringsplasser. Kommunen vurderer ikke under en forhåndskonferanse om dette vil kunne tillates eller ikke, men bemerker at det i søknaden bør begrunnes godt hvordan plassene vil dekke behovet til de 168-170 boenhetene på en god måte. Det kan eksempelvis vises til hvordan alternativ transport som er lett tilgjengelig fra bygningen. Det vil være opp til søker å begrunne om vilkårene er oppfylt i en søknad.

3. Ber om intern avklaring i kommunen i forkant av møtet, eventuelt kalle inn andre berørte enheter.

Som etterspurt har kommunen hatt flere interne avklaringer i forkant av forhåndskonferansen. Avklaringene har vært med seksjon for eiendom i forhold til rekkefølgekravene, byplan og park, idrett og friluft i forhold til plan. Avklaringene som ble gjort er inntatt i referatet under de aktuelle punktene.

4. Dersom det er andre forhold kommunen mener er viktige i forbindelse med planlagt tiltak, bes det om at dette avklares og tas opp i møtet.

I anmodningen fremgår det at boligene ønskes utleid til fordrevne fra Ukraina. På bakgrunn av dette ser vi det som relevant å nevne unntak for søknadsplikt som følger av plan- og bygningsloven § 20-9 og *Midlertidig forskrift om unntak fra plan- og bygningsloven for å håndtere høye ankomster av fordrevne fra Ukraina* (heretter midlertidig forskrift). Unntaksbestemmelsen åpner for at kommunen kan gi unntak fra søknadsplikt for varig bolig, tidsbestemt bruksendring og plassering av midlertidig bygninger.

Kommunen har tidligere vært i møte hvor dette har vært diskutert, og med lite informasjon om størrelsen av tiltaket ble det anbefalt å søke bruksendring etter vanlige regler. Vi viser til bestemmelsen som en alternativ midlertidig løsning, inntil man har bestemt seg for om man ønsker å sende inn søknad om bruksendring eller planinitiativ. Som nevnt tidligere ser kommunen veldig positivt på å benytte det eksisterende bygget og samtidig kunne bruke det til å huse fordrevne fra Ukraina.

Den midlertidig forskriften gjør unntak fra teknisk krav for tidsbestemt bruksendring og midlertidig bruksendring. Blant annet vil tekniske krav om tilgjengelig boenhet, krav til utforming av rom og annet oppholdsareal ikke gjelde. De øvrige unntakene som gjøres følger av midlertidig forskrift § 4 annet ledd.

Unntak fra søknadsplikt for tidsbestemt bruksendring gis med en varighet på 2 år.

Andre forhold som dukket opp under møte:

Under møtet forklarte kommunen at det for en eventuell byggesøknad også må tilfredsstillende en del momenter som vil bli avdekket i en planprosess. Det ble særlig vist til Kommuneplanens arealdel 2017-2026 kapittel 4 krav om uteoppholdsareal, uteromsplan, utbyggingsavtale, støyanalyse, adkomstløsning og grunnundersøkelse. Kommunen nevnte også at det kunne være behov for VAO-notat, ettersom områdeplanen ikke har det. For avklaring om dette er nødvendig, ba kommunen søker ta kontakt med seksjon for vann og avløp.

Eiendommen er innenfor marin strandavsetning og innenfor aktsomhetsområde for marin leire i NVE Atlas. I forbindelse med dette legger vi ved NVE sin egen veileder til sikkerhet mot kvikkleireskred. Dere finner den her: https://publikasjoner.nve.no/veileder/2019/veileder2019_01.pdf **NVE Veileder 1/2019: Sikkerhet mot kvikkleireskred.**

Utbygger og innsender reiste spørsmål om hvorvidt det var kjennskap til opparbeiding av internveg mellom Heilovegen og Erling Kjeldsens veg skulle trekkes ut av plan. Bygningsmyndighetene har ikke mottatt noen søknad angående dette forholdet. Spørsmålet bør avklares med seksjon for eiendom.

Videre nevnte kommunen at det trolig ville bli behov for å sende en eventuell byggesøknad på intern høring til seksjon for eiendom.

På bakgrunn av dette og kommunens innledende vurderinger anbefalte kommunen søker og tiltakshaver å vurdere midlertidig forskrift om unntak fra søknadsplikt for å huse flyktninger fra Ukraina. Dette som en mellomløsning, inntil tiltakshaver har kommet til en endelig avgjørelse om planene for eiendommen og bygget. Kommunen er veldig positive til ønsket om å benytte eksisterende muligheter og har et stort boligbehov for flyktninger fra Ukraina. Unntaket fra søknadsplikt gir også unntak fra enkelte tekniske krav, som søker har opplyst vil være krevende å oppfylle med eksisterende bygg, gjennom normal saksbehandling.

Kommunens merknader:

Vi vil anbefale at det velges løsninger hvor et større antall boenheter oppfyller kravene til universell utforming, samt at det settes inn heis med mulighet for bære.

Gebyr

Det skal betales gebyr for forhåndskonferanser. Gebyret er fastsatt i [gebyrregulativet](#).

Faktura sendes tiltakshaver etterskuddsvis.

Pkt.	Beskrivelse	Antall	Enhetspris	Beløp
4.1.1	Forhåndskonferanse	1	14 000	14 000
SUM				14 000

Faktura sendes tiltakshaver:

AS TACO
Kirkegata 1
9008 Tromsø