

AT PLAN & ARKITEKTUR AS  
Postboks 1232  
9262 TROMSØ

Deres ref.

Vår ref.  
BYGG-23/01626-10

Saksbehandler  
Bettina Elise Haug  
+47 48242297

Dato  
28.09.2023

## **200/364, 200/448, 200/450 Fredrik Langes gate 24, 26 og 28 og Grønnegata 72, 74 og 76 - Vedtak - Tillatelse til bruksendring og innvendig ombygging**

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	200 / 450 /        /
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	200 / 364 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	200 / 448 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	AT PLAN & ARKITEKTUR AS
Tiltakshaver:	SENTRUMSGÅRDEN TROMSØ AS

### **Vedtak**

Etter delegert myndighet fra kommunestyret:

**Byggesaksenheten gir tillatelse i ett trinn til bruksendring av forretningslokaler til bevertning og innvendig ombygging, slik det er søkt om, jf. plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 20-3.**

1. Tiltaksklasser fastsettes etter søkers forlag slik det framgår av gjennomføringsplanen, jf. plan- og bygningsloven § 21-4 tredje ledd, jf. SAK10 § 9-3.

Gjennomføringsplan skal til enhver tid være oppdatert med gjeldende ansvarsretter. Søker må melde endringer til kommunen.

2. Det må gjennomføres uavhengig kontroll av følgende fagområder, jf. pbl. § 24-1, jf. SAK10 kapittel 14:
  - a. Bygningsfysikk
  - b. Konstruksjonssikkerhet

Vedtaket er begrunnet i saksutredningen nedenfor.

### **Klagefristen er tre uker**

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

Maria Wilhelmsen  
Nestleder  
Seksjon for byutvikling, byggesak

Bettina Elise Haug  
Jurist  
Seksjon for byutvikling, byggesak

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

Vedlegg:

NYTTIGE OPPLYSNINGER HVIS DU ØNSKER Å KLAGE PÅ VEDTAK

Situasjonsplan

Tegning ny fasade

Tegning ny fasade

Tegning ny fasade

Tegning ny fasade

Tegning ny plan

Tegning ny plan

Tegning ny plan

Tegning ny plan

Tegning ny plan

Tegning ny plan

Tegning nytt snitt

Tegning nytt snitt

Gjennomføringsplan

Kopi til:

SENTRUMSGÅRDEN TROMSØ AS

## Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Saksdokumenter:	Mottatt:	Utsendt:
Søknad om tillatelse til tiltak i ett trinn	01.09.2023	
Vedtak – Dispensasjon fra arealformål og plankrav (BYGG-23/01168-3)		04.09.2023
Supplering av søknad – Samtykke fra Arbeidstilsynet - Komplette søknad	12.09.2023	

Gjeldene planer for eiendommen:	Plan-id:	Datert:
Kommuneplanens arealdel 2017-2026	5401_0142	29.03.2017
Kommunedelplan – Tromsø sentrum	5401_0225	11.06.2008
Reguleringsplan – Fr. Langesgt. – Grønngt. – Haakon den gml. - Vestregata	5401_1480	30.08.2000

### Aktuelle planbestemmelser

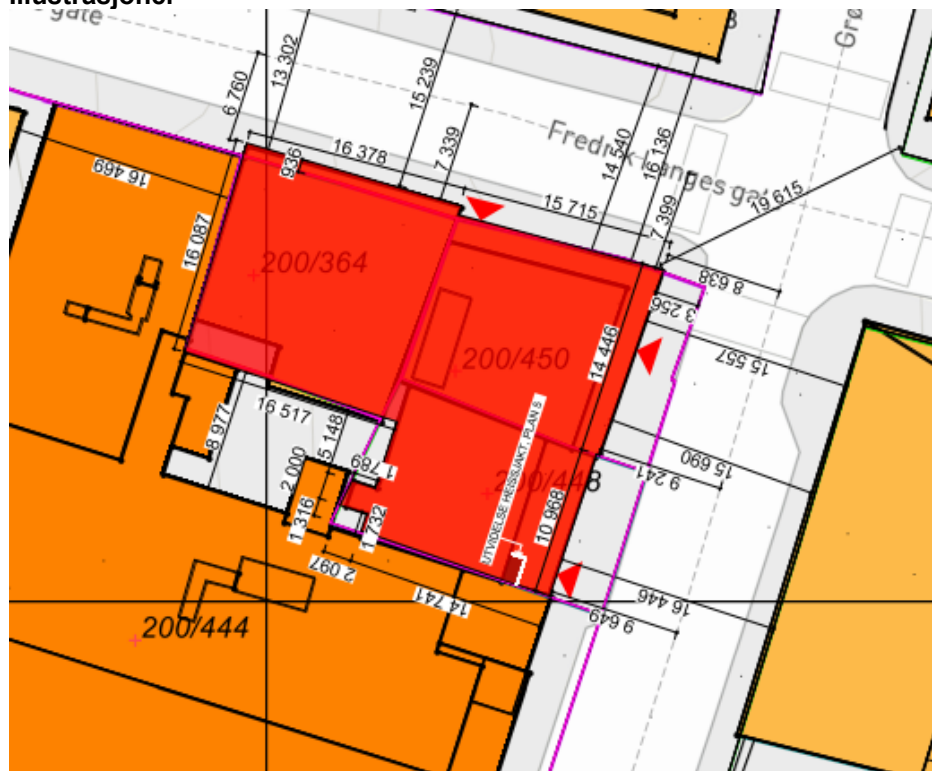
Eiendommene er omfattet av tre planer. Ved motstrid gjelder Kommuneplanens arealdel 2017-2026 (heretter KPA) foran reguleringsplanene, jf. KPA punkt 1.3. Kommunedelplanen for Tromsø sentrum skal gjelde foran KPA, jf. KPA punkt 1.2, og foran reguleringsplanen, jf. plan- og bygningsloven § 1-2 annet ledd. Eiendommene er avsatt til forretning, kontor, parkering og bolig i reguleringsplan 1480 og sentrumsbebyggelse 1 og 2 i sentrumsplanen.

Bruksendringen er ikke i tråd med arealformålet og dispensasjon er behandlet i BYGG-23/01168-3.

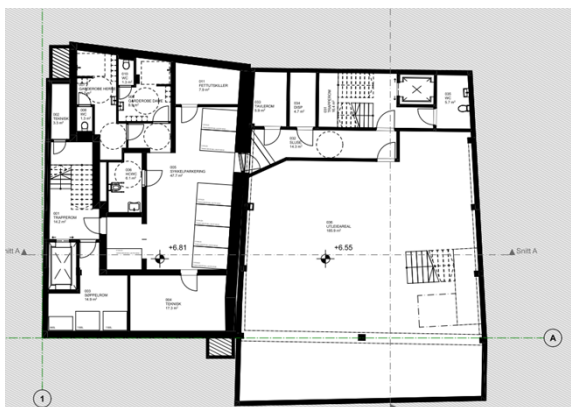
### Beskrivelse av tiltaket

Søknaden gjelder bruksendring og innvendig ombygging av eiendommene 200/364, 200/448 og 200/450 Fredrik Langes gate 24, 26 og 28 og Grønnegata 72, 74 og 76. Det søkes om bruksendring av 1. etasje i bygningene til servering- og bevertningssted og innvendig ombygging av de øvrige etasjene. Øvrige etasjer skal benyttes som kontorer.

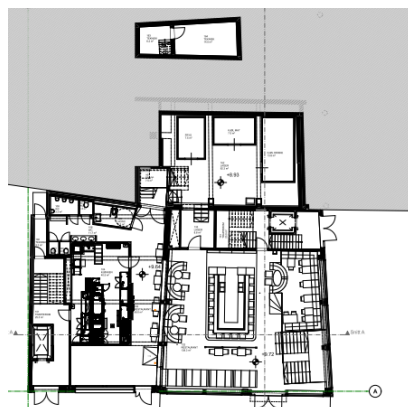
### Illustrasjoner



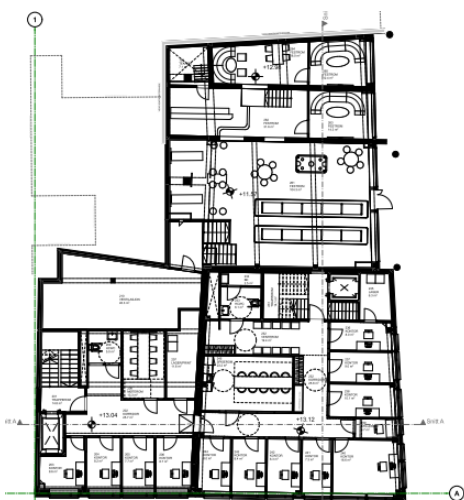
Situasjonskart



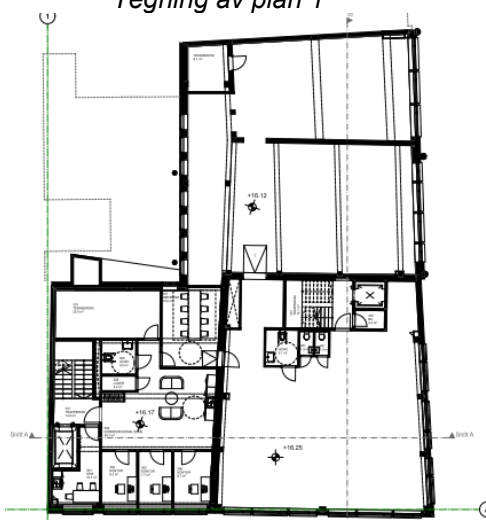
Tegning av plan kjeller



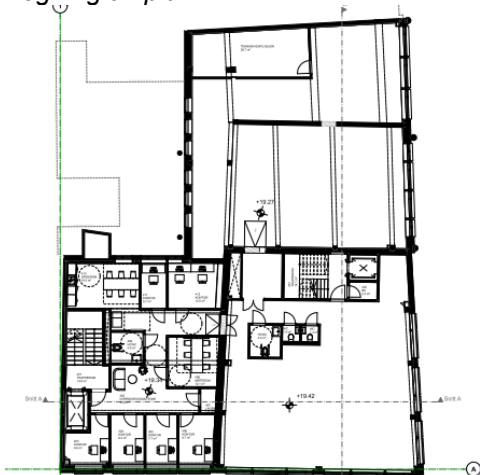
Tegning av plan 1



Tegning av plan 2



Tegning av plan 3



Tegning av plan 4



Tegning av plan 5

### Byggegrunn og naturfare

Eiendommen omfattes ikke av aktsomhetsområde. Søker oppgir at det ikke er kjente natur- eller miljøforhold som vil føre til fare eller vesentlig ulempe.

### Behandling etter annet lovverk

#### Arbeidstilsynet

Arbeidstilsynet har innvilget søknad om samtykke med vilkår i vedtak datert 11.09.2023.

### Nabovarsel

Naboer er varslet om tiltaket. Kommunen har ikke mottatt noen merknader til tiltaket.

## Kommunens vurdering

### Visuelle kvaliteter

Plan- og bygningsloven § 29-2 har følgende ordlyd:

*«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.»*

Etter kommunens skjønn tilfredsstiller tiltaket kravet til visuelle kvaliteter.

### Naturmangfoldloven

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Søk i naturbase.no 27.09.2023 viser at det i området ikke er registrert arter eller friluftsområder av stor forvaltningsmessig interesse. Det er heller ikke registrert utvalgte naturtyper eller naturtyper kartlagt etter DN-håndbok 13.

Etter vår vurdering er kunnskapsgrunnlaget tilstrekkelig til å vurdere plassering av tiltaket.

Bruksendringen og innvendig ombygging påvirker ikke naturmangfold i nevneverdig grad, jf. naturmangfoldloven § 8. Det foretas derfor ingen vurdering av §§ 9-12.

### Konklusjon

Tiltaket godkjennes.

## Viktige opplysninger

### Forurensning fra bygg- og anleggsarbeid

Det skal fokuseres på forebyggende tiltak mot forurensning 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 uanmeldt besøk på byggeplass. Kommunen kan føre tilsyn når som helst i løpet av byggesaken og inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt.

### Gebyr

Vi tar gebyr for vår saksbehandling. Gebyret er fastsatt av kommunestyret og du finner oversikt i [gebyrregulativet](#). Vi sender faktura til tiltakshaver.

Pkt.	Beskrivelse	Antall	Enhetspris	Beløp
4.1.2	Grunngebyr – Digital søknad	1	Kr. 1 800	Kr. 1 800
4.2.2	Ett-trinns søknad i tråd med regelverk	1	Kr. 30 600	Kr. 30 600
SUM				<b>Kr. 32 400</b>

Faktura sendes tiltakshaver:

#### FAKTURAADRESSE FOR TILTAKSHAVER

**Navn:** Sentrumsgården Tromsø AS  
**Adresse:** ,  
**Organisasjonsnummer:** 940416833  
**Fakturareferanser:** v/ daglig leder Andreas Willumsen  
**Prosjektnummer:** 1001  
☒ EHF-faktura