

AT arkitektur  
Postboks 1232  
9262 TROMSØ

Deres ref.

Vår ref.  
BYGG-20/01238-46

Saksbehandler  
Espen Skov Pettersen  
+47 48175724

Dato  
02.06.2023

## 118/1016 Huldervegen 2 - Vedtak om midlertidig brukstillatelse og dispensasjon fra rekkefølgekrav

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

### Vedtak

I medhold av godkjent delegasjonsinstruks fattes følgende vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd og godkjent delegasjonsinstruks gis midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket.
2. I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis midlertidig dispensasjon fra rekkefølgekrav bokstav b og d siste setning i reguleringsplan 1788. Midlertidigheten varer inntil ferdigattest 01.07.2023.
3. I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra rekkefølgekrav bokstav c og d siste setning i reguleringsplan 1788.

Ansvarlig søker har ved anmodning om midlertidig brukstillatelse sendt inn gjennomføringsplan hvor det fremgår at de ansvarlige foretakene har avgitt samsvarserklæring. Dokumentasjonen bekrefter at krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er oppfylt.

Tillatelse til tiltaket er gitt i vedtak:

Vedtaksnummer	Vedtakstype:	Datert:
BYGG-20/01238-4	Rammetillatelse	13.05.2020
BYGG-20/01238-11	Igangsettingstillatelse 1	17.08.2020
BYGG-20/01238-20	Igangsettingstillatelse 2	01.04.2022
BYGG-20/01238-24	Igangsettingstillatelse 3	11.08.2022
BYGG-20/01238-33	Driftstillatelse for heis	23.03.2023

Søker har bekreftet at byggverket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå for å kunne tas i bruk. Det foreligger VA-godkjenning. Endelig ferdigmelding vil foreligge ved ferdigattest.

I henhold til søkers anmodning gjenstår følgende arbeider:

Det gjenstår følgende arbeider frem mot tidspunkt for søknad om ferdigattest:

- opparbeiding av offentlig kjøreveg o\_SKV1
- permanent veibelysning i området
- opparbeiding av fortau o\_SF1-2
- opparbeiding av annen veggrunn o\_SVT 1-3
- opparbeiding av fotgjengerovergang over o\_SKV1
- opparbeiding av gangfelt over Huldervegen
- felles kjøreveg f\_SKV2
- felles fortau f\_SF3
- opparbeiding av uteomhusområde på eiendommen gnr. 118 bnr. 1016

Gjenstående arbeider skal utføres innen **01.07.2023**, jf plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Fristen er fastsatt ut fra søkers forslag.

Bekreftelse på at gjenstående arbeider er utført skal sendes byggesakskontoret ved fristens utløp. Dersom arbeidene ikke utføres innen fristen, vil det kunne bli utferdiget pålegg om retting med tilhørende tvangsmulkt.

## Dispensasjon

Tiltaket krever dispensasjon fra reguleringsplan 1788, Workinntunet hotell, datert 31.08.2016:

- b) Offentlig kjørevei o\_SKV1, fortau o\_SF1-2 og annen veigrunn o\_SVT1-3, o\_GF1, samt fotgjengerovergang over o\_SKV1 skal være opparbeidet.
- c) Rekkefølgekravene i plan 1728 Områdeplan for Langnes, bestemmelse V pkt.3b, bokstavene N, P, R, skal videreføres og fortsatt gjelde.
- d) Igangsettingstillatelse kan likevel gis dersom det gjennom utbyggingsavtale og garanti, foreligger tilstrekkelig sikkerhet for at rekkefølgekravene ovenfor vil bli oppfylt. Brukstillatelse kan i alle tilfeller ikke gis før rekkefølgekravene er oppfylt.
- f) Felles kjørevei f\_SKV2, felles fortau f\_SF3 og f\_GF2 skal være opparbeidet i tråd med kommunale normer.
- h) Det skal ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest før offentlig infrastruktur og grønnstruktur, som skal overtas til kommunal drift og vedlikehold, er godkjent og overlevert. Ved søknad om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest skal overtakelsesprotokoll underskrevet av gjeldende fagorgan, vedlegges søknaden.

### Grunnlag for dispensasjon

Etter pbl. § 19-2 første ledd «kan» kommunen gi dispensasjon fra bestemmelser fastsatt etter plan- og bygnings-loven, når vilkårene i andre ledd er oppfylt:

*«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 ulempene.»*

Dersom begge vilkårene i andre ledd er oppfylt, gir altså første ledd kommunen mulighet, men ikke plikt, til å gi dispensasjon, jf. ordlyden «kan». Det betyr at ingen har krav på dispensasjon.

### Søkers begrunnelse for dispensasjon

Det vises til søkers dispensasjonssøknad vedlagt dette vedtaksbrevet.

### Blir hensynet bak bestemmelsen vesentlig tilsidesatt?

Dispensasjon gjelder bestemmelser om rekkefølgekrav om infrastruktur.

Som ansvarlig søker skriver i søknaden, er hensynet bak generelle rekkefølgekrav i en reguleringsplan at en kan sørge for at utbyggere oppfyller sine forpliktelser om opparbeidelse av nødvendig infrastruktur som følge av en utvikling av et område.

Hensynet bak det bestemte rekkefølgekravet om infrastruktur i denne planen, er å sikre en bærekraftig og velfungerende utvikling av området. Den skal sikre trygg og effektiv trafikkavvikling for både myke og harde trafikanter, her felles kjørevei f\_SKV2 og felles fortau f\_SD3 og f\_GF2.

Det første spørsmålet er om hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt i denne saken.

Det søkes om midlertidig dispensasjon frem til 01.07.2023, noe kommunen vurderer som kortvarig. Det etableres midlertidig adkomst inn til området som ivaretar kjørende, gående og syklende trafikanter på en sikker måte. Dette muliggjør også utbedringen av kjøreveg og adkomst f\_SKV2.

Etter kommunens vurdering vil ikke tiltaket vesentlig tilsidesette hensynene bak bestemmelsen eller lovens formål. Det første vilkåret for dispensasjon er oppfylt.

### Er fordelene klart større enn ulempene?

Det andre vilkåret som må være oppfylt er at fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.

Søker viser til her at ulempen ved dispensasjon er at oppfyllelsen av felles infrastruktur vil bli forsinket med 1 måned. Fordelene er at det foreligger sikkerhetsstillelse for opparbeiding i form av utbyggingsavtale og sikkerhet til mye trafikanter vil bli ivaretatt i denne perioden. Kommunen ser også fordelene med å kunne starte driften av hotellet i et samfunnsperspektiv og vi ser at de valgte løsningene for avbøtende tiltak her er tilfredsstillende. Varigheten på dispensasjonen er kun til 01.07.2023 noe som og taler for at fordelene er større enn ulempene i dette tilfellet.

Etter kommunens vurdering er fordelene ved dispensasjonen klart større enn ulempene. Det andre vilkåret for dispensasjon er oppfylt.

#### Vurdering av om kommunen kan gi dispensasjon

Selv om vilkårene i andre ledd er oppfylt, vil det være opp til kommunens skjønn om dispensasjon skal gis, jf. ordlyden «kan» i første ledd.

Kommunen anser det som hensiktsmessig i dette tilfellet å innvilge dispensasjon da en kan få i gang driften av hotellet uten at det går på bekostning av trafikksikkerheten i området og varigheten for dispensasjonen er kortvarig.

Når det gjelder andre rekkefølgekrav til områdeplan 1728, Langnesområdet, datert 24.09.2014, som inngår i reguleringsplan 1788, er disse sikret ved utbyggingsavtaler og garantier. Utbygger skal ikke opparbeide disse rekkefølgekravene selv, men være en del av finansieringen.

#### Konklusjon

Vilkårene er oppfylt, og kommunen gir dispensasjon.

Midlertidig brukstillatelse er gitt på grunnlag av de opplysningene kommunen har mottatt. Dersom det senere skulle vise seg at opplysningene er uriktige, vil tillatelsen kunne trekkes tilbake.

**Ferdigattest utstedes av kommunen etter anmodning og med dokumentasjon på at gjenstående arbeider er utført. Ansvarsretten for de ansvarlige foretakene vedvarer frem til utstedelse av ferdigattest.**

Vedtaket kan påklages til Statsforvalter 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 Statsforvalter. Nærmere opplysninger fremgår av vedlagte oppsett.

### Gebyr

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

Faktura sendes tiltakshaver etterskuddsvis.

Pkt.	Beskrivelse	Antall	Enhetspris	Beløp
4.6	Midlertidig brukstillatelse, Dispensasjon fra rekkefølgekrav	1	27000	27000
SUM				Kr 27000

Faktura sendes tiltakshaver:

Navn Huldervegen 2 AS  
Telefon 41238696  
Mobiltelefon 41238696  
E-postadresse aa@daimyo.no  
Adresse Uranienborg terrasse 9, 0351 Oslo  
Kontaktperson Anne Katrine Aubert  
Organisasjonsnummer 992102462

Med hilsen

Anne-Marte Tøgersen  
enhetsleder  
Seksjon for byutvikling, Byggesak

Espen Skov Pettersen  
Ingeniør / byggesak  
Seksjon for byutvikling, Byggesak

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

Vedlegg:

SV\_ Moxy hotell - Midlertidig brukstillatelse  
Q1 Redegjørelse sikkerhet MBT til FA  
Q-3 Tegningshefte omlegging av adkomstveg  
Søknad om dispensasjon fra rekkefølgekrav  
Søknad.Kvittering  
Q-1 Redegjørelse sikkerhet  
Q-2 Godkjenning av VA-søknad - Tilkobling overvann fra kommunal veg  
Q-2 Trafikkanalyse  
Q-3 Tegningshefte omlegging av adkomstveg

Kopi til:  
HULDERVEGEN 2 AS

## NYTTIGE OPPLYSNINGER HVIS DU ØNSKER Å KLAGE PÅ VEDTAK

<i>Klagerett</i>	Du har rett til å klage over vedtaket hvis du er part i saken eller på annen måte er direkte berørt av vedtaket (rettslig klageinteresse).
<i>Hvem kan du klage til?</i>	<p>Du kan klage til Statsforvalter i Troms og Finnmark som er klageinstans for vedtak truffet av Tromsø kommune. Klagen rettes til</p> <p>Tromsø kommune Byutvikling Postboks 6900 9299 TROMSØ</p> <p>Hvis kommunen selv ikke finner at vedtaket skal endres som følge av klagen, sendes klagen videre til statsforvalter til endelig avgjørelse.</p>
<i>Fristen for å klage</i>	<p>Klagefristen er <b>3 uker</b> fra det tidspunkt underretning om vedtaket kom frem til deg. Dersom du klager så sent at det kan være uklart om klagefristen er overholdt, må du opplyse når du mottok vedtaket, og eventuelt forklare nærmere hvorfor klagefristen anses overholdt.</p> <p>Klagen må innen fristens utløp være postlagt, levert til kommunen eller sendt til <a href="mailto:postmottak@tromso.kommune.no">postmottak@tromso.kommune.no</a>.</p>
<i>Rett til å kreve begrunnelse</i>	Dersom begrunnelsen ikke fremgår av vedtaket eller saksutredningen, kan du kreve å få en begrunnelse i løpet av klagefristen. Klagefristen blir i så fall avbrutt, og ny frist løper fra du mottar begrunnelsen.
<i>Klagens innhold</i>	<p>I klagen må du nevne hvilket vedtak det klages på, og hvilke endringer som ønskes. Hvis det er nødvendig for vurdering av klageretten, må du gi nærmere opplysninger om hvordan du er berørt av vedtaket.</p> <p>Klagen bør begrunnes. Hvis du har opplysninger som har betydning for vurdering av klagen, bør dette komme frem.</p> <p>Klagen må undertegnes.</p>
<i>Utsetting av vedtaket</i>	Du kan be om utsatt iverksettelse av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Slik anmodning rettes enten til kommunen eller til statsforvalter.
<i>Rett til å se sakens dokumenter</i>	Som part i saken har du rett til innsyn i saksdokumentene. Du kan enten henvende deg til byutvikling, eller benytte kommunens innsynsløsning på <a href="https://innsyn.tromso.kommune.no/byggsak">https://innsyn.tromso.kommune.no/byggsak</a>
<i>Rett til veiledning</i>	Ved henvendelse til byutvikling kan du få nærmere opplysninger om fremgangsmåten ved klage, klagebehandling og saksbehandlingstid.
<i>Advokatbistand Kostnader ved klagesaken</i>	<p>Du har rett til å bruke fullmektig eller advokat til å fremme klage. Advokaten kan gi nærmere opplysninger om vilkårene for fritt rettsråd.</p> <p>Dersom klagen fører frem og vedtaket endres til din fordel, har du rett til å få dekket vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, f.eks. til advokatbistand, av kommunen eller statsforvalter. Krav om dekning må fremsettes innen 3 uker til det organ som har avgjort klagesaken.</p>