

AT PLAN & ARKITEKTUR AS
Postboks 1232
9262 TROMSØ

Deres ref.

Vår ref.
BYGG-20/01238-4

Saksbehandler
Espen Skov Pettersen
+47 948 57 302

Dato
13.05.2020

Huldervegen 2, vedtak rammetillatelse - oppføring av hotellbygg - Workinntunet

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	118 / 1016 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	AT PLAN & ARKITEKTUR AS
Nabo:	WILLIAM EIENDOM AS
Nabo:	Kari Workinn
Tiltakshaver:	HULDERVEGEN 2 AS
Annen interessent:	AVINOR AS

Vedtak

I medhold av godkjent delegasjonsinstruks fattes følgende vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 20-2, jf. § 20-3 og § 21-2 femte ledd, gis rammetillatelse for oppføring av hotellbygg på eiendommen 118/1016 slik tiltaket fremgår av søknaden.
2. Tiltaksklasse fastsettes i samsvar med søkers forslag slik det fremgår av gjennomføringsplanen, jf. pbl. § 21-4 andre ledd, jf. SAK10 § 9-3.

Ansvarsretter fremgår av mottatte erklæringer om ansvarsrett og oppdatert gjennomføringsplan.

Der erklæring om ansvarsrett mangler må den sendes til kommunen før arbeidet kan igangsettes.

De angitte ansvarsområdene, slik det fremgår av gjennomføringsplanen, dekker tiltaket.
Eventuelle endringer må meldes til kommunen.

3. Det må gjennomføres uavhengig kontroll av følgende fagområder, jf. pbl. § 24-1, jf. SAK10 kapittel 14:
 - a. Bygningsfysikk, § 14-2 andre ledd bokstav a
 - b. Konstruksjonssikkerhet, § 14-2 andre ledd bokstav b
 - c. Geoteknikk, § 14-2 andre ledd bokstav c
 - d. Brannsikkerhetskonsept, prosjektering, § 14-2 andre ledd bokstav d

Endelig omfang av uavhengig kontroll fastsettes ved igangsettingstillatelse(r).

4. Tiltaket kan ikke igangsettes før det er gitt igangsettingstillatelse og følgende krav er oppfylte:
- a. Det må foreligge dokumentasjon for oppfyllelse av rekkefølgekrav i reguleringsplan/bekreftelse på inngått utbyggingsavtale.
 - b. Materialbruk og fasadeutforming skal være godkjent av luftfartstilsynet/ Avinor ved søknad om igangsettingstillatelse.
 - c. Det må sendes inn plan for renhold og støvdemping på bygge- og anleggsområdet og i tilknytning til transport inn og ut av områdene i bygge- og anleggsperioden, jf. KPA pkt. 12.10
 - d. Det må innsendes riggplan ved søknad om igangsettingstillatelse.
 - e. Det må foreligge samtykke fra Arbeidstilsynet/Kommunens vann- og avløpskontor.
 - f. Det må sendes inn oppdatert gjennomføringsplan som viser inndeling i fagområder og tiltaksklasser for gjenstående prosjektering og utførelse. Ved trinnvis søknad om igangsetting må gjennomføringsplanen dekke de fagområdene som omfattes av søknaden.

Vedtaket begrunnelse fremgår av saksutredningen nedenfor.

Alle rekkefølgekrav skal være oppfylt før det kan gis brukstillatelse.

Generelle lovbestemte vilkår

Ansvar og risiko for igangsetting av tiltak før klagefristen er utgått og eventuell klage er ferdig behandlet av fylkesmannen, 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.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Troms. Klagefristen er tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til Tromsø kommune, Byutvikling, som vurderer saken på ny før den sendes videre til fylkesmannen. Nærmere opplysninger fremgår av vedlagte oppsett.

Pål Lyngstad
enhetsleder
Seksjon for byutvikling, byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

D-2 Utomhusplan.pdf
D-1 Situasjonsplan.pdf
E-9 Plan 8. Etasje.pdf
E-10 Plan 9. Etasje.pdf
E-11 Plan 10. Etasje.pdf
E-12 Plan 11. Etasje.pdf
E-13 Takplan.pdf
E-14 Snitt.pdf
E-15 Fasade Nord.pdf
E-16 Fasade Vest.pdf
E-17 Fasade Sør.pdf
E-18 Fasade Øst.pdf
E-19 Illustrasjon.pdf
E-1 Plan 0.pdf

E-2 Plan 1. Etasje.pdf
E-3 Plan 2. Etasje.pdf
E-4 Plan 3. Etasje.pdf
E-5 Plan 4. Etasje.pdf
E-6 Plan 5. Etasje.pdf
E-7 Plan 6. Etasje.pdf
E-8 Plan 7. Etasje.pdf
G-1 Gjennomføringsplan.pdf

Kopi til:
HULDERVEGEN 2 AS
WILLIAM EIENDOM AS
AVINOR AS
Kari Workinn

SAKSOPPLYSNINGER

Saksdokumenter

Aktuelle saksdokumenter:
118/1016/0/0 Huldervegen 2, Søknad om rammetillatelse

Mottatt dato:
22.04.2020

Aktuelle plandokumenter:
Reguleringsplan 1788
Reguleringsplan 1728
Kommuneplanens arealdel 2017 – 2026

Datert
25.03.2020
24.09.2014
29.03.2017

Beskrivelse av tiltaket:

Søker har opplyst følgende:

Netto tomtestørrelse	3087	m ²
Bruksareal (BRA)	7160	m ²
Gesimshøyde	Kote + 44,0	
Avstand til vegmidte	21,6	m
Avstand til eiendomsgrense. (Tiltak er i samsvar med byggegrenser fastsatt i plan).	0,0	m
Avstand til annen bygning	18,6	m

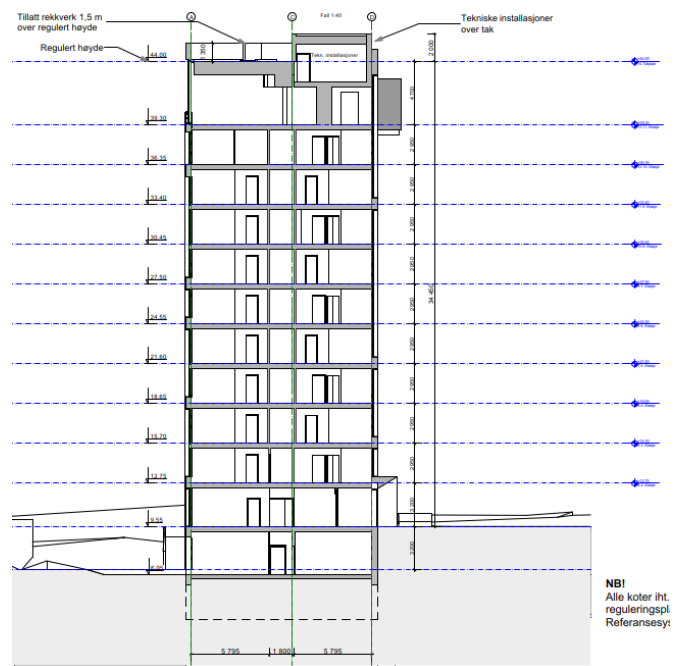
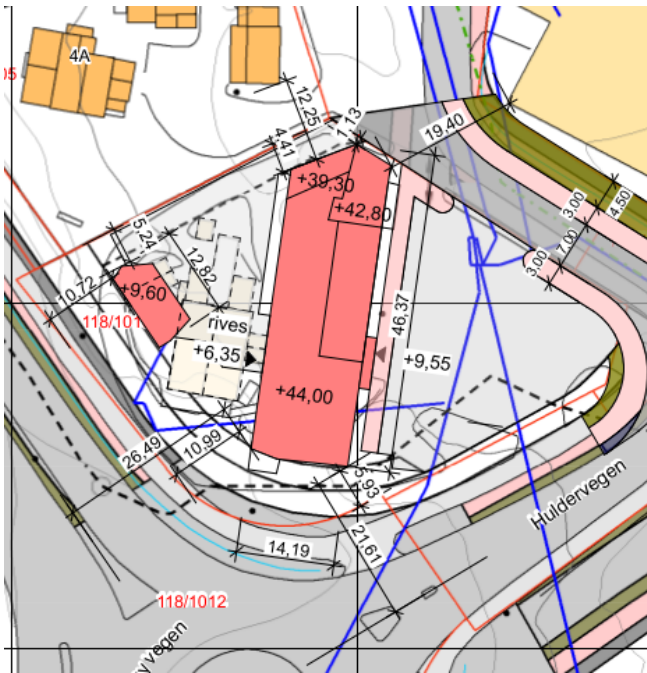
Beregning av BRA

Etasje	BRA bygning m2	BRA Åpent overbygd areal (m2)	BRA Bebyggelse (m2)
Trafo / avfall	56,8		
Underetasje	685,7		
1. Etasje	585,3	10,7	
2. Etasje	585,1		
3. Etasje	585,1		
4. Etasje	585,1		
5. Etasje	585,1		
6. Etasje	585,1		
7. Etasje	585,1		
8. etasje	585,1		
9. Etasje	585,1		
10. Etasje	585,1		
11. Etasje	563,7		
Totalt	7 157,4	10,7	7 168,1

Omsøkt tiltak gjelder oppføring av hotellbygg på eiendommen 118/1016, Huldervegen 2. Etablering av utomhusområde med parkeringsplasser og konstruksjoner. Etablering av atkomstvei med tilhørende fortau.

Eksisterende bygg på eiendommen rives og er behandlet i vedtak nummer 1108/19.

Søker har utarbeidet situasjonsplan og tegninger som viser hotellbygg, parkering, adkomst mm. Hotellet føres opp til kotehøyde +44,0. 11 etasjer pluss kjeller og er i tråd med høydebestemmelsene i gjeldende reguleringsplan. Det tillates mindre bygningsmessige konstruksjoner og tekniske rom over regulert byggehøyde. Det tillates oppføring av rekkverk/brystninger inntil 1,5 meter over regulert høyde. Tiltaket vil inneholde mindre takterrasse med rekkverk.



Aktuelle planbestemmelser:

I kommuneplanens arealdel og i områdeplan for Langnes er eiendommen avsatt til næringsbebyggelse. I reguleringsplan 1788 er eiendommen regulert til hotell/overnatting.

IV

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG**1.1 Hotell**

- a) Område BH skal benyttes til hotell med tilhørende uteområder og parkering.
- b) Bebyggelsen kan oppføres med maks. tillatt BRA som er angitt på plankartet.
- c) Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrensene som angitt på plankartet. Der det ikke er angitt byggegrenser, gjelder formålsgrenser som byggegrense. Det tillates mindre utkraging av bygningsdel over formålsgrenser til f_GF2 og o_GF1, forutsatt at fri høyde er min. 7 m målt fra gang- og sykkelbru gitt i bestemmelsesområde #1.
- d) Bebyggelsen kan oppføres med maks. høyde som angitt på plankartet. Det tillates mindre bygningsmessige konstruksjoner, heisoverbygg og tekniske rom over regulert byggehøyde. Det tillates oppføring av rekkverk/ brystninger inntil 1,5 m over regulert høyde.
- e) Det tillates etablert parkeringsanlegg i underetasje. Nedkjøring til parkeringsanlegg skal etableres innenfor BH, utenfor hensynssone infrastruktur. Det tillates takoverdekning for nedkjøringsrampe.
- f) Det tillates etablert trafostasjon i bygning. Plassering og utforming må hensyn ta krav til strålingsfare i rom for varig opphold.
- g) Bebyggelsen skal utformes med hensyn på å redusere uønskede vindforhold i inngangssone ved plassering, utforming, skjerming ol.
- h) Maksimum 0,35 bilparkeringsplasser pr. 100 m² BRA (=26) og minimum 0,2 plasser for sykkel pr. 100 m² BRA hotellareal (=15)
- i) Det etableres ladepunkter for elbiler og el sykler på parkeringsplassen
- j) Det avsettes plass til handicap parkering i parkeringskjeller og utendørs i nærheten av inngangen.
- k) Materialbruk og fasadeutforming skal hensyn ta Luftfartstilsynets/ Avinors retningslinjer i forhold til innflygningstrasé.
- l) Deler av byggeområdet omfattes av bestemmelsesområde #1.

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**2.1 Kjøreveg**

- a) Område o_SKV1 skal benyttes til offentlig kjøreveg.
- b) Område f_SKV2 skal benyttes til felles kjøreveg. Vegen er felles for og gir adkomst til eiendommer i området ved Workintunet (Gnr/bnr.118/1249-537-701-1205-1016-1110-1189-1595)
- c) Kjøreveger skal opparbeides som vist på plankartet og sporingsplansplan, datert 17.1.2020, i tråd med kommunale normer.
- d) Det skal etableres avkjøring til område for hotell som vist på plankartet og sporingsplan, datert 17.1.2020

VI

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om vilkår og rekkefølge:

Før det gis igangsettingstillatelse skal følgende bestemmelser være oppfylt:

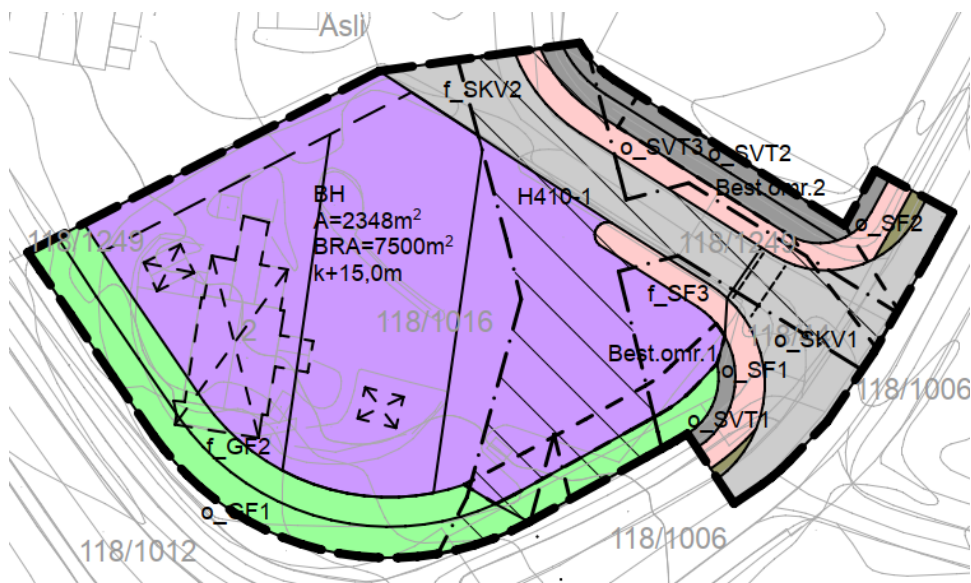
- a) Det skal foreligge grunnundersøkelser som gir tilstrekkelig sikkerhet for at tiltaket kan gjennomføres uten vesentlig fare eller ulempe som følge av grunnforhold.
- b) Offentlig kjørevei o_SKV1, fortau o_SF1-2 og annen veigrunn o_SVT1-3, o_GF1, samt fotgjengerovergang over o_SKV1 skal være opparbeidet.
- 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.
- e) For å bidra til at offentlig infrastruktur og grønnstruktur, samt private felles vann- og avløpsanlegg er ferdigstilt før bygg tas i bruk, skal det ved søknad om igangsettingstillatelse legges ved dokumentasjon på at tekniske detaljplaner er godkjent av kommunens ansvarlige fagorgan.

Før bebyggelse tas i bruk skal følgende bestemmelser være oppfylt:

- f) Felles kjørevei f_SKV2, felles fortau f_SF3 og f_GF2 skal være opparbeidet i tråd med kommunale normer.
- g) Det skal ikke gis midlertidig brukstillatelse og ferdigattest før det foreligger godkjent VA-ferdigmelding fra gjeldende fagorgan for privat VAO-infrastruktur/private tilkoblinger til offentlig nett. Ved søknad om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest skal VA-ferdigmelding godkjent av gjeldende fagorgan, vedlegges søknaden.
- 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.

Annet:

Det ble gjort en mindre endring av reguleringsplan 1788 på bakgrunn av at reguleringsplanen ikke hadde regulert adkomst inn til eiendommen 118/1016. Dato for siste revisjon: 25.03.2020.



Adkomst til området fremgår av endringene i reguleringsplanen. Adkomst skjer fra SKV1 via SKV2 til eiendommen.

VA:

I forbindelse med reguleringsendringer ener det utarbeidet VAO-rammeplan. Tromsø kommune seksjon for Vann og avløp har gitt aksept til VAO-rammeplanen den 20.02.2020 og planen danner rammene for videre prosjektering av VAO løsninger for tiltaket.

Forhold til øvrige myndigheter:

Tiltaket omfatter forhold som berører Avinor.

Plan 1728 pkt. 1.1.5 d)

Arbeid med detaljreguleringsplaner av byggeområdet skal forelegges Avinor for en radioteknisk vurdering.

Plan 1788 pkt. 1.1 k)

Materialbruk og fasadeutforming skal hensynta Luftfartstilsynets/Avinors retningslinjer i forhold til innflyvingstrase.

Ansvarlig søker opplyser om at det er gjort en radioteknisk vurdering i 2015. Det er gjort mindre justeringer i forhold til denne når det gjelder plassering av prosjektet, men innenfor fastsatte rammer i planen. I vurderingen fra 2015 står det at «endelig radioteknisk vurdering gjennomføres når endelige fasadetegninger og situasjonsplan er fastlagt». Ansvarlig søker opplyser om at det nå foreligger en endelig radioteknisk vurdering som er godkjent av Avinor Flysikring.

Det er stilt vilkår i rammetillatelse om at materialbruk og fasadeutforming skal være godkjent av Luftfartstilsynet/ Avinor før det foreligger søknad om igangsettingstillatelse.

Nabomerknader:
William Eiendom AS

William Eiendom AS, eier selskapet Huldervegen 8 AS, eier av eiendommene gnr 118 bnr 537, 701 og 1249 i Tromsø kommune hvor eiendommen bnr 1249 har grense mot det omsøkte tiltakets eiendom gnr 118 bnr 1016 i Tromsø kommune.

I anledning mottatt nabovarsel for oppføring av nytt hotellbygg mv på eiendommen gnr 118 bnr 1016, inngis herved følgende nabomerknader/innsigelser:

- i) Atkomst til tiltaket forutsetter bruk av vår eiendom gnr 118 bnr 1249 i Tromsø kommune. Det foreligger en avtale mellom oss og tiltakshaver om konkret og begrenset bruk av vår eiendom til atkomst. Det omsøkte tiltaket forutsetter imidlertid bruk av vår eiendom til atkomst utover den avtalte atkomststretten. I tillegg synes også varelevering, busstransport mv å forutsette snumuligheter ved bruk av vår eiendom. Det foreligger ingen avtale om slik bruk av vår eiendom; herunder bruk av vår eiendom utover avtale om konkret og begrenset bruk.
- ii) Tiltakets hotellbygning synes å være plassert i 0-grensen mot vår eiendom gnr 118 bnr 1249 i Tromsø kommune. Slik plassering forutsetter samtykke/avstandserklæring fra oss jfr. pbl. § 29-4. I tillegg forutsetter en slik plassering rett til/avtale leie av areal for oppføring og fremtidig vedlikehold av denne delen av hotellbygningen. Det foreligger ikke slik avtale om bygging i 0-grense; herunder rett til bruk av vårt areal til oppføring og/eller fremtidig vedlikehold.
- iii) Tiltaket forutsetter endring av regulert gang- og sykkelveg hvorpå slik endring naturligvis vil medføre endret plassering og bruk av ytterligere areal til disse formål uten at det fremkommer hvorvidt slik plassering er avklart og sikret,

Før det foreligger avtaler eller påvises et annet grunnlag for utvidet bruk av vår eiendom som atkomst til naboeiendommen gnr 118 bnr 1016 og før det foreligger samtykke til/avtale om bygging i 0-grense med tilhørende rett til å benytte vår eiendom til oppføring og fremtidig vedlikehold, mangler følgelig tiltaket de nødvendige privatrettslige rettighetene som det planlagte tiltaket forutsetter. Det vises i denne anledning til pbl. § 21-6 og hvor det samtidig minnes om at en evt. offentlig godkjenning av det omsøkte tiltaket; herunder atkomst- og

i)

Ansvarlig søkers vurdering:

Tiltaket som omsøkes forholder seg til reguleringsendring vedtatt 14.04.2020 mht til atkomst. Reguleringsendringen omfatter området nord i planområdet som i opprinnelig plan var regulert til «Samferdsel og teknisk infrastruktur». Planen manglet imidlertid regulert kjøreatkomst som koblet eiendommene i Workinntunet til Huldervegen. Innenfor dette området er det nå regulert kjøreatkomst for alle eiendommene inne på Workinntunet og ut til Huldervegen slik at det nå blir lovlig atkomst til området.

Det er ikke gjort noen utvidelse av arealet som er regulert ift opprinnelige plan. Endringene som er gjort i planen som nå er vedtatt omhandler kjøreatkomst felles for alle eiendommene i Workinntunet samt fortau og annen veigrunn ihht til kommunens krav.

William eiendom bekrefter at det foreligger en avtale om atkomst til eiendommen 118/1016 over eiendommen 118/1249. Ansvarlig søker anser den som dekkende for atkomst til byggeområdet. Eventuelle justeringer innenfor denne avtalen som følge av reguleringsendring er forhold av privatrettslig karakter som ikke vil ha betydning for byggesaken. Vi mener dermed at det ikke fremstår som åpenbart at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter slik det fremgår av Pbl § 21-6.

På vedlagt tegning som viser sporing av større kjøretøy ifm varelevering synes sporingskurven å tangere/berøre areal på eiendommen 1249 som ligger utenfor det regulerte arealet. En slik forutsetning er feil og sporing vil bli justert slik at man forholder seg til regulert vegareal.

ii)

Ansvarlig søkers vurdering:

Av Plan og bygningslovens § 29-4 heter det følgende:

Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.

Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense:

- a) når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller*
- b) ved oppføring av frittliggende garasje, uthus og lignende mindre tiltak*

I vårt tilfelle er «annet bestemt». Hotellet er plassert i tråd med gjeldende reguleringsplan. Det kreves dermed ikke samtykke fra nabo.

Når det gjelder å benytte eiendommen 1249 ifm oppføring av selve tiltaket, dersom det skulle være behov for det, så vil grunneier bli kontaktet ifm igangsetting av arbeidene med hensikt å få på plass en avtale om å benytte eiendommen midlertidig.

Dersom man ikke lykkes i å få på plass en slik avtale kan kommunen med hjemmel i Pbl § 28-3, 2. ledd:

tillate at nabogrunn i nødvendig utstrekning blir brukt for utføring av bygge- og vedlikeholdsarbeid – herunder atkomst – når arbeidet enten ikke lar seg utføre på annen måte, eller andre løsninger etter kommunens skjønn vil medføre vesentlig økte kostnader..

Kommunen kan videre etter 3 ledd:

sette vilkår for tillatelsen, herunder at det på forhånd blir stilt slik sikkerhet som kommunen bestemmer.

iii)

Ansvarlig søkers vurdering:

Det foreligger en godkjent reguleringsplan. Areal som i reguleringsplan av 2016 var avsatt til «Samferdsel og teknisk infrastruktur» er i planen som ble endret 14.04.2020 avsatt til samme overordnede formål. Endringen omfatter imidlertid at man nå har fått på plass felles kjøreatkomst til eiendommene med nødvendig fortau mm. Den vedtatte reguleringsendringen har sikret plassering av de ulike infrastrukturformål. Planens rekkefølgekrav sikrer opparbeiding i tråd med offentlige krav.

Før det foreligger avtaler eller påvises et annet grunnlag for utvidet bruk av vår eiendom som atkomst til naboeiendommen gnr 118 bnr 1016 og før det foreligger samtykke til/avtale om bygging i 0-grense med tilhørende rett til å benytte vår eiendom til oppføring og fremtidig vedlikehold, mangler følgelig tiltaket de nødvendige privatrettslige rettighetene som det planlagte tiltaket forutsetter. Det vises i denne anledning til pbl. § 21-6 og hvor det samtidig minnes om at en evt. offentlig godkjenning av det omsøkte tiltaket; herunder atkomst- og plasseringsløsningen, for ethvert tilfelle ikke har noen innvirkning på de privatrettslige forholdene.

Ansvarlig søkers vurdering:

Det vises til vår redegjørelse under pkt i), ii) og iii) for de privatrettslige forhold.

For øvrig vil vi nevne at reguleringsplanen har omdisponert areal som tidligere var regulert til offentlig trafikkareal, til felles trafikkareal som forutsettes å være felles for alle eiendommene som har behov for atkomst fra Huldervegen. Det vises her til reguleringsplanens bestemmelse 2.1 Kjøreveg punkt b)

Område f_SKV2 skal benyttes til felles kjøreveg. Vegen er felles for og gir adkomst til eiendommer i området ved Workinntunet (Gnr/bnr.118/1249-537-701-1205-1016-1110-1189-1595)

11. PRIVATRETTLIGE FORHOLD

William eiendom har i sin merknad bekreftet at det foreligger en avtale om atkomst til eiendommen 118/1016 over eiendommen 118/1249. Ansvarlig søker anser den som dekkende som dokumentasjon for atkomst til byggeområdet. Eventuelle justeringer innenfor denne avtalen som følge av reguleringsendring er forhold av privatrettslig karakter som ikke skal ha betydning for byggesaken. Vi mener dermed at det ikke fremstår som åpenbart at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter slik det fremgår av Pbl § 21-6.

Kari Workinn

Merknad til nabovarselet:

Synes bygget er skjemmende og upassende for omgivelsene, nabolaget og hele byen.

Ansvarlig søkers vurdering:

Tiltaket er prosjektert og utformet i tråd med gjeldende reguleringsplan innenfor de rammer som er gitt i planen. I forbindelse med arbeidet med reguleringsplan har kommunen, naboer og sektormyndigheter vært involvert i prosessen samt kommet med sine innspill til tiltaket. Alle innspill er vurdert i planarbeidet og endelig plan er vedtatt basert på en vurdering av alle innspill.

KOMMUNENS VURDERING

Kommunens vurdering av nabomerknader:

William Eiendom AS:

i)

Omsøkt tiltak forholder seg til reguleringsendringen hvor kjøreatkomst for alle eiendommene inne på Workinntunet og ut til Huldervegen ble regulert. Ansvarlig søker har i sin kommentar bekreftet at sporingskurve for større kjøretøy ifm. varelevering vil bli justert slik at de forholder seg til regulert vegareal.

ii)

Kommunen er av samme oppfatning som ansvarlig søker når det gjelder denne merknaden. Hotellet er plassert i tråd med gjeldende reguleringsplan som viser omriss av planlagt bebyggelse i plankartet.

iii)

Gang- og sykkelveg har blitt omregulert til felles adkomst for flere av eiendommen i området. Ny reguleringsplan har omdisponert arealer som tidligere var regulert til offentlig trafikkareal til felles trafikkareal. f_SKV2 skal benyttes til felles kjøreveg (Gnr/bnr: 118/1249-537-701-1205-1016-1110-1189-1595).

Kommunen kan ikke se at det fremstår som åpenbart at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter for bruk av adkomsten jf. pbl. § 21-6, da William Eiendom AS i sin merknad bekrefter at det foreligger en avtale om adkomst til eiendommen 118/1016 over eiendommen 118/1249.

Kari Workinn synes bygget ikke passer inn i sine omgivelser, nabolaget og hele byen.

Kommunen ønsker å presisere at tiltaket er i tråd med gjeldende reguleringsplan og innenfor de rammer som er gitt i planen. Naboer har tidligere fått muligheten til å fremme merknader i reguleringsplanprosessen. Hoteller har etter kommunens skjønn visuelle kvaliteter i forhold til seg selv, i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

§ 29-2. Visuelle kvaliteter

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.

Etter kommunens skjønn innehar hotellet gode visuelle kvaliteter i forhold til seg selv og i forhold til dets funksjon. Eiendommen er avsatt til hotell/overnatting med en maksimal kotehøyde på +44,0. 11 etasjer der skrå og tiltede yttervegger vil oppleves forskjellig avhengig av synsvinkel. Hotellet vil ruve høyt i området, men vil etter kommunens vurdering være godt tilpasset sine bygde omgivelser som er preget av industri- og forretningsbygg. Tiltakets byggehøyder er i tråd med gjeldende reguleringsplan.

Konklusjon

Bygningsloven er en såkalt «ja-lov». Dette innebærer at tiltakshaver som et generelt utgangspunkt har rettskrav på å få innvilget søknad om tiltak som er i tråd med regelverket, jf. pbl. § 21-4 første ledd. Dette omtales gjerne som utbyggingsretten. Tiltaket er i samsvar med plan- og bygningsloven med tilhørende bestemmelser. Tiltaket godkjennes.

GENERELLE OPPLYSNINGER

Støv fra bygg- og anleggsarbeid

1. Det skal unngås forurensing av veg og det skal fokuseres på forebyggende tiltak i forbindelse med byggetiltaket og under hele anleggsperioden.
2. Entreprenøren skal følge kommuneplanens arealdel punkt 12.10 «*Plan for renhold og støvdemping på bygge- og anleggsområder og i tilknytning til transport inn og ut av områdene i bygge- og anleggsperioden skal foreligge og godkjennes samtidig med søknad om tiltak. Anbefalte grenser for luftkvalitet gitt i veilederen T-1520 skal være retningsgivende.*»

Ferdigattest

Tiltaket skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen etter anmodning fra ansvarlig søker når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf. pbl § 21-10, jf. SAK10 § 8-1. Sluttrapport for faktisk håndtering av avfall med tilhørende dokumentasjon skal vedlegges anmodning om ferdigattest, jf. TEK10 § 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

Gebyr skal betales i samsvar med gebyrregulativet som finnes på kommunens hjemmesider.

Pkt.	Beskrivelse	Antall	Enhetspris	Beløp
3.2	Grunngebyr	1	2600	2600
3.3.2	BRA > 700kvm < 1000kvm	1	32480	32480
3.3.2	BRA > 1000kvm < 5000kvm	4	32480	129920
3.3.2	BRA > 5000kvm < 35000kvm	1	32480	32480
SUM				Kr 197 480

Faktura sendes tiltakshaver etterskuddsvis.

HULDERVEGEN 2 AS, Uranienborg terrasse 9, 0351 OSLO, Norge

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>	Du kan klage til Fylkesmannen i Troms og Finnmark som er klageinstans for vedtak truffet av Tromsø kommune. Klagen rettes til Tromsø kommune Byutvikling Postboks 6900 9299 TROMSØ Hvis kommunen selv ikke finner at vedtaket skal endres som følge av klagen, sendes klagen videre til fylkesmannen til endelig avgjørelse.
<i>Fristen for å klage</i>	Klagefristen er 3 uker 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. Klagen må innen fristens utløp være postlagt, levert til kommunen eller sendt til postmottak@tromso.kommune.no .
<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>	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. Klagen bør begrunnes. Hvis du har opplysninger som har betydning for vurdering av klagen, bør dette komme frem. Klagen må undertegnes.
<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 fylkesmannen.
<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 https://innsyn.tromso.kommune.no/byggsak
<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>	Du har rett til å bruke fullmektig eller advokat til å fremme klage. Advokaten kan gi nærmere opplysninger om vilkårene for fritt rettsråd. 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 fylkesmannen. Krav om dekning må fremsettes innen 3 uker til det organ som har avgjort klagesaken.