

From: "Berit Ballari" <berit.ballari@atarkitektur.no>
Sent: Wed, 31 May 2023 14:40:07 +0200
To: "Espen Skov Pettersen" <Espen.Skov.Pettersen@tromso.kommune.no>
Cc: "Anne Aubert" <aa@daimyo.no>; "Monalf Figenschau" <monalf.figenschau@atarkitektur.no>
Subject: SV: Moxy hotell - Midlertidig brukstillatelse

Hei Espen,

Vedlagt følger oppdatert dispensasjonssøknad:

Ansvarlig søker har den 6.4.2023 søkt om midlertidig dispensasjon fra rekkefølgekrav vedr. infrastruktur i reguleringsplan nr. 1788 som må være oppfylt før bebyggelse kan tas i bruk. Det hitsettes fra reguleringsplanen:

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.

- 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.

Ut ifra ansvarlig søkers tolkning av reguleringsplanens bestemmelser er reguleringsplanen klar på hvilke tiltak som må være oppfylt før det kan gis midlertidig brukstillatelse.

Det ble søkt om midlertidig dispensasjon fra reguleringsplanbestemmelse VI bokstav f) at før bebyggelse tas i bruk skal felles kjørevei f_SKV2, felles fortau f_SF3 og f_GF2 være opparbeidet i tråd med kommunale normer. Videre ble det søkt om midlertidig dispensasjon fra reguleringsplanbestemmelse VI bokstav h) om at det ikke skal gis midlertidig brukstillatelse før offentlig infrastruktur og grønnstruktur som skal overtas til kommunal drift og vedlikehold, er godkjent og overlevert. I henhold til utbyggingsavtale mellom Tromsø kommune og tiltakshaver skal utbygger opparbeide følgende tiltak:

Utbygger skal opparbeide og finansiere følgende veiltak etter tekniske detaljplaner godkjent veg:

Følgende tiltak skal opparbeides:

- Offentlig kjørevei o_SKV1
- Fortau o_SF1-2

- Annen veigrunn o_SVT1-3
- Fotgjengerovergang over o_SKV1
- Kryssing av Huldervegen i plan (gangfelt i henhold til kommunaltekniske normer)

Alle veianlegg skal belyses i tråd med belysningsnormen.

Området O_GF1 skal opparbeides til offentlig grønnstruktur i tråd med plan 1788.

Dette er all den infrastruktur som inngår i reguleringsplankartet, utenom den infrastrukturen som inngår i bestemmelse VI bokstav f). Rekkefølgekravene i plan 1728 Områdeplan for Langnes, bestemmelse V pkt. 3b, bokstavene N,P, R inngår som rekkefølgekrav i reguleringsplan nr. 1788, jf. reguleringsplanbestemmelse VI bokstav c). I henhold til tidligere nevnte utbyggingsavtale skal ikke utbygger opparbeide de tiltak som fremgår av områdeplan for Langnes plan nr. 1728, disse skal kun gis delfinansieres.

4. UTBYGGERS ANSVAR FOR DELFINANSIERING AV TILTAK INNENFOR PLANOMRÅDET

Utbygger skal delfinansiere følgende tiltak som kommer frem av områdeplan for Langnes (plan 1728) bestemmelse V punkt 3b bokstavene N, P og R:

Bokstav N:

N.	Huldervegen	Kryssing for gang- og sykkel over Huldervegen.	F/T5, N4, N/T3-5, og det offentlige.	Kort sikt: Kryssing i plan Lang sikt/ hovedvei: Planfri kryssing.
----	-------------	--	--------------------------------------	--

De totale kostnadene ved tiltak N (planfri kryssing) er 19 915 000,-. Utbyggers bidrag til dette rekkefølgekravet er kr 1 141 000.

Bokstav P:

P.	Workinntunet	Gang- og sykkelveg gjennom området, GS21.	N4 og F/T5	
----	--------------	---	------------	--

De totale kostnadene ved tiltak P er anslått til 1 720 000. Det vises til tilbud fra grunnentreprenør videresendt av utbygger 18.02.21. Utbygger skal dekke 208 000,- av disse kostnadene.

Bokstav R:

R.	Workinn-rundkjøringen	Planskilt kryssing for gående og syklende over Workinn-rundkjøringen. Skilt- og portalløsninger på samtlige veiarmene fra Workinn-rundkjøringen skal opparbeides.	F/T5, N4, N/T3-5, N6-9, F/K5-7, K1-2	Vedtatt rekkefølgekrav til FK2, plan 1612.
----	-----------------------	---	--------------------------------------	--

De totale kostnadene for tiltak ved rekkefølgekrav R er av SVV beregnet til å være 70 546 875,-. Utbygger betaler kr 1 623 000 som sin andel av rekkefølgekravet.

Beløpet skal utbetales før midlertidig brukstillatelse for utbyggers samlede tiltak.

På bakgrunn av dette er det kun den infrastrukturen som skal opparbeides av utbygger som må opparbeides og overtas av kommunen, før det kan gis midlertidig brukstillatelse. Ikke den infrastrukturen som kun skal delfinansieres av utbygger - og ikke opparbeides. Den infrastrukturen som inngår i

områdeplan for Langnes skal det kun gis andelsbidrag for. Denne infrastrukturen skal ikke opparbeides og overdras kommunen. Dette er i tråd med avtaleforpliktelsene i henhold til utbyggingsavtalen.

Det understrekes imidlertid at det søkes om dispensasjon fra all offentlig infrastruktur som følger av rekkefølgekravene i reguleringsplan nr. 1788, herunder også de rekkefølgekravene som følger av Områdeplan for Langnes. Dispensasjonssøknaden fra de rekkefølgekrav som inngår i reguleringsplan nr. 1788 som inngår i områdeplan for Langnes ble senere utdypet i e-post datert 16.5.2023 til kommunen v/ saksbehandler Espen Skov Pettersen:

I den aktuelle sak er det stilt krav om at utbygger oppfyller sin forholdsmessige andel av rekkefølgekravet i områdeplanen for Langnes. Den totale kostanden for tiltak ved rekkefølgekrav R i områdeplanen var ved inngåelsen av utbyggingsavtalen ansett beregnet til å være 70 546 875 kroner. Her vurderte kommunen at det var uforholdsmessig om utbygger måtte finansiere all infrastruktur som inngår i bokstav R i områdeplanen, og fant etter en brukt finansieringsmodell at en forholdsmessig andel for utbygger vil være å bidra med 1 623 000 kroner. Denne vurderingen er gjort basert på regelverket om at rekkefølgekravene må stå i et rimelig forhold til den belastning den aktuelle utbyggingen påfører kommunen, som er direkte nedfelt i regelverket rundt utbyggingsavtaler i plan- og bygningsloven, jf. plan- og bygningsloven § 17-3 tredje ledd tredje punktum. Og her må slik vi ser det kravet om oppfyllelse av rekkefølgekravene i byggesaken sammenfalle med utbyggingsavtalen, og herunder kravene til oppfyllelse/ bidrag fra utbygger. I motsatt fall vil kommunen komme til å stille uforholdsmessige krav i byggesaken, herunder krav som er i strid med plan- og bygningsloven § 17-3 tredje ledd tredje punktum. Anleggsbidraget i den aktuelle sak er slik vi forstår det trukket opp etter premissene gitt i bl.a. Sivilombudets uttalelse i sak Somb. 2015/1194.

Etter ansvarlig søkers juridiske vurdering skulle dette i henhold til reguleringsplanens bestemmelser være nok for å kunne vurdere om det kan gis dispensasjon fra de enkelte rekkefølgekrav som må være oppfylt «(f)ør bebyggelse tas i bruk». Kommunen har imidlertid i e-post av 31.5.2023 bedt oss om å søke dispensasjon fra reguleringsplanbestemmelse VI d) siste setning som sier: «Brukstillatelse kan i alle tilfeller ikke gis før rekkefølgekravene er oppfylt.» I begrunnelsen for dette vises det til Statsforvalterens vedtak av 29.9.2022, under kommunens sak 21/01508. Denne saken er imidlertid ikke lik vår sak da plangrunnlaget i denne saken, herunder reguleringsplan nr. 1657, ikke har egne bestemmelser for hva som må være oppfylt før det kan gis midlertidig brukstillatelse, eller som det står i reguleringsplan nr. 1788 «Før bebyggelse tas i bruk skal følgende bestemmelser være oppfylt». Vi har søkt dispensasjon fra de rekkefølgekravene som skal være oppfylt før det kan gis midlertidig brukstillatelse, som for så vidt er de samme som må være oppfylt før det kan gis igangsettingstillatelse, og som det er inngått utbyggingsavtale om.

For ordens skyld søkes det imidlertid om dispensasjon fra bestemmelse VI bokstav d) siste setning i reguleringsplan nr. 1788: «Brukstillatelse kan i alle tilfeller ikke gis før rekkefølgekravene er oppfylt.» Siden det er søkt om dispensasjon fra de rekkefølgekrav som må være oppfylt før det kan gis midlertidig brukstillatelse, vises det til allerede gitte begrunnelser som begrunnelse for også å søke dispensasjon fra bestemmelse VI bokstav d), jf. søknad av 6.4.2023 og supplerende e-post av 31.5.2023.

Håper dette er tilstrekkelig for at kommunen kan behandle saken. Ta kontakt om noe er uklart.



Berit Ballari
seniorrådgiver
AT arkitektur

(+47) 915 19 004

Grønnegata 65
9008 Tromsø
bb@atarkitektur.no

Fra: Espen Skov Pettersen <Esen.Skov.Pettersen@tromso.kommune.no>

Sendt: onsdag 31. mai 2023 12:01

Til: Berit Ballari <berit.ballari@atarkitektur.no>

Kopi: Anne Aubert <aa@daimyo.no>

Emne: Moxy hotell - Midlertidig brukstillatelse

Hei Berit.

Vi må be om oppdatert dispensasjonssøknad for å kunne behandle søknaden.
Viser til Statsforvalter opphevelse av vedtak som ligger vedlagt her.

Det må søkes om dispensasjon for bestemmelsen VI d) også.

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.

Vi vil ikke kreve nabovarsling, bare at det søkes om disp fra denne bokstaven. Vi har vedtaket klart og har oppdatert alt så dette skal ikke ta noe lengere tid, vi trenger bare at dere sender oss denne dispensasjonssøknaden.

Klage over vedtak om midlertidig brukstillatelse for boligblokk BBB4 (D) på eiendom gnr. 119, bnr. 4387, Strandvegen 116 A, i Tromsø kommune - vedtaket oppheves

Vi viser til ovennevnte klagesak, mottatt her den 18.10.2021, samt vårt foreløpige svar av 04.11.2021 og vårt brev av 02.03.2022. Vi beklager den lange saksbehandlingstiden på det sterkeste.

Saken gjelder klage på vedtak av 21.06.2021 om midlertidig brukstillatelse til boligbygg BBB4 (bygg D) på gnr. 119, bnr. 4387, på Strandvegen 116 A.

Statsforvalteren opphever vedtaket av 21.06.2021 fra Tromsø kommune under henvisning til at det kreves ytterligere en dispensasjon fra reguleringsplanen for å kunne gi midlertidig brukstillatelse. Tiltaket er også avhengig av dispensasjon fra reguleringsplanens kapittel VI, punkt 1.2 siste avsnitt, siste setning om at «brukstillatelse kan i alle tilfelle ikke gis før kravene er oppfylt».

Med vennlig hilsen

Espen Skov Pettersen

Ingeniør / byggesak

Seksjon for byutvikling, Byggesak

Telefon: 48175724 | 48175724

Espen.Skov.Pettersen@tromso.kommune.no



All e-post til Tromsø kommune behandles i samsvar med offentlighetsloven, hvilket medfører at innholdet kan bli offentliggjort.