

KREAHVITA INTERIØR & BYGGKONSULT AS
Postboks 2160
9267 TROMSØ

Deres ref.

Vår ref.
BYGG-22/02682-16

Saksbehandler
Thea Solvoll Liahjell
+47 94804760

Dato
19.07.2023

200/1762 Havnegata – Vedtak – Rammetillatelse til etablering av flytebrygge

I medhold av godkjent delegasjonsinstruks fattes følgende vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra Kystsoneplanen for etablering av tiltak i strid med arealformålet «farled».
2. I medhold av plan- og bygningsloven § 20-2, jf. § 20-3 og § 21-2 femte ledd, gis rammetillatelse til etablering av flytebrygge på eiendommen 200/1762 Havnegata slik tiltaket fremgår av søknaden.
3. Tiltaksklasse fastsettes i samsvar med søkers forslag slik det fremgår av gjennomføringsplanen, jf. pbl. § 21-4 andre ledd, jf. SAK10 § 9-3. Gjennomføringsplan skal til enhver tid være oppdatert med gjeldende ansvarsretter. Endringer må meldes til kommunen.
4. Tiltaket kan ikke igangsettes før det er gitt igangsettingstillatelse og følgende krav er oppfylte:
 - a. Gjennomføringsplan må være oppdatert med ansvarlige foretak for aktuelle ansvarsområder.
 - b. Det må avklares med Tromsø kommune v/seksjon for vann og avløp om tiltaket er i konflikt med overvanns- og spyleledninger. Dersom tiltaket krever samtykke fra seksjonen må denne foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse.
 - c. Det må innhentes tillatelse etter havne- og farvannsloven § 14.

Vedtaket begrunnelse fremgår av saksutredningen nedenfor.

Klageadgang

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 opplysningen fremgår av vedlagte oppsett.

Med hilsen

Anne-Marte Tøgersen
Enhetsleder
Seksjon for byutvikling, Byggesak

Thea Solvoll Liahjell
Jurist
Seksjon for byutvikling, Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

NYTTIGE OPPLYSNINGER HVIS DU ØNSKER Å KLAGE PÅ VEDTAK

Gjennomføringsplan

Situasjonsplan

Tegning ny fasade

Tegning ny plan

Tegning nytt snitt

Kopi til:

STATSFORVALTEREN I TROMS OG FINNMARK

UNIVERSITETET I TROMSØ - NORGES ARKTISKE UNIVERSITET

TROMSØ HAVN KF

KYSTVERKET

TROMS OG FINNMARK FYLKESKOMMUNE KULTUR

PELLERIN AS

KYSTENS HUS AS

REDNINGSSKAPET

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Saksdokumenter:	Mottatt:	Utsendt:
Søknad om rammetillatelse	20.12.2022	
Anmodning om uttalelse		17.02.2023
Varsel om avslag		11.05.2023
Ettersendt dokumentasjon/ending av søknad	15.06.2023	

Gjeldene planer for eiendommen:	Plan-id:	Datert:
Kommuneplanens arealdel 2017-2026	5401_0142	29.03.2017
Kommunedelplan – Kystsoneplanen for Tromsøregionen	5401_0143	30.09.2015
Kommunedelplan – Sentrumsplanen	5401_0225	11.06.2008
Reguleringsplan – Samvirkegården	5401_1661	29.09.2010

Aktuelle planbestemmelser

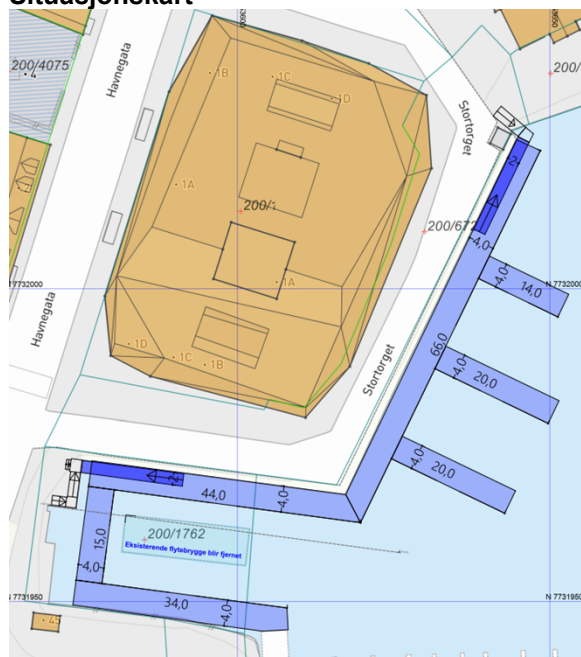
Deler av området hvor flytebryggen plasseres er avsatt til «vannformål - allmenn flerbruk» i gjeldene planer. Tiltaket er i tråd med dette arealformålet. Andre deler av flytebryggene strekker seg inn på areal regulert til «farled» i Kystsoneplanen. Det er søkt om dispensasjoner fra arealformålet. Deler av området hvor tiltaket plasseres er i kommuneplanens arealdel (heretter KPA) og reguleringsplan 1661 angitt med hensynssone for bevaring av kulturmiljø.

Ved motstrid gjelder Kystsoneplanen foran Sentrumsplanen og KPA, jf. Kystsoneplanen punkt 1.2. Reguleringsplanen gjelder ved motstrid foran Kystsoneplanen, jf. Kystsoneplanen punkt 1.3 og KPA, jf. KPA punkt 1-3.

Beskrivelse av tiltaket

Søknaden gjelder etablering av flytebrygge i tråd med situasjonskart.

Situasjonskart



Vann, avløp og overvann

Det vil måtte avklares med Tromsø kommune v/seksjon for vann og avløp om tiltaket er i konflikt med underliggende overvanns- og spyleledninger. Dersom tiltaket er betinget av samtykke fra seksjonen må denne foreligge før igangsettingstillatelse kan gis.

Uttalelser fra andre myndigheter

Saken har vært på høring. Kommunen har mottatt følgende merknader fra sektormyndighetene:

Kystverket: Det vurderes at tiltaket ikke vil være til hinder for sikkerhet eller ferdsel i området. Videre bemerkes det at tiltaket er avhengig av tillatelse etter havne- og farvannsloven § 14.

Tromsø og Finnmark fylkeskommune (heretter TFFK): TFFK viser til at det, i byggesaker, skal sikres at tiltak har god estetisk utforming som er i samsvar med omgivelser og stedlig byggeskikk. Tiltakene ligger i et nasjonalt utvalgt kulturlandskap, og i område regulert til bevaring av kulturmiljø. Det anbefales at opprinnelig omsøkt servicehus ikke godkjennes, særlig grunnet dets plassering. Tiltaket vil ha for stor betydning for siktsonen. Videre aksepteres det at det legges flytebrygge inn mot og langs kaiene. Søker har i ettertid justert tiltaket i tråd med uttalelsen, og det søkes ikke lenger om å føre opp servicebygg.

UiT Norges arktiske universitet: Det orienteres om at tiltaksområdet ikke er kjent for å ha utbredt eldre marin aktivitet. Sjøarealet ble befart i 2009 uten at det ble registrert automatisk vernede kulturminner under vann. Videre vises det til utbyggers varslingsplikt etter kulturminneloven § 8 annet ledd.

Statsforvalteren i Troms og Finnmark (heretter SF): SF viser til at tiltaket ville krevd reguleringsplan dersom det var avsatt til småbåthavn, samt at tiltaket er i strid med hensynssonen. Det vises også til at det planlagte servicebygget vil bryte siktlinjene fra Stortorget. SF vurderer av at tiltaket er så omfattende, og av så prinsipiell art, at det bør kreves detaljregulering. Det anbefales at kommunen avslår søknaden, og at det vurderes om flytebryggen vil påvirke den tiltenkte funksjonen til strandpromenaden.

Kommunen viser til at søknaden er endret og at servicebygget nå er fjernet. Det vises til at store deler av flytebryggen, herunder de delene som er knyttet til strandpromenaden, er i tråd med underliggende arealformål. Tiltakshaver ville dermed, som utgangspunkt, ha rett på tillatelse dersom flytebryggen ble forkortet og ikke lenger strakk seg ut på arealformålet «farled». Etter kommunens syn har det lite betydning for *strandpromenadens tiltenkte funksjon* at enkelte deler av tiltaket strekker seg ut i arealet «farled». Øvrige problemstillinger knyttet til flytebryggens plassering tas i dispensasjonsvurderingen.

Redningsselskapet (heretter RS): RS er i utgangspunktet positive til alle tiltak som bidrar til forbedring og tilrettelegging av havneområder, og som fremmer allmenn bruk og tilgang til sjønære områder, men det vises til viktigheten av å ivareta sikkerhet og farbarhet ved iverksettelse av slike tiltak. Tiltaket må ikke konstrueres på en måte som begrenser deres utrykningsmuligheter. Det vises til at det er nødvendig med tydelig markering av eventuelle tillatte svømmeområder rundt flytebrygge, at dens infrastruktur må ivareta de nødvendige krav til HMS, og at det bør settes opp livbøyer og stige på hver flytebrygge. Det bes om et møte med tiltakshaver angående den pågående prosessen.

Kommunen legger til grunn at tiltakshaver/søker selv legger opp til å sette opp markeringer, livbøyer og stiger, i tråd med gjeldende krav, samt at de foretar nødvendige avklaringer med Redningsselskapet.

Nabovarsel

Naboer er varslet om tiltaket. Kommunen har mottatt følgende nabomerknader:

Merknad fra Pellerin AS, gnr./bnr.: 200/1745 Søndre Tollbodgate 3A og 200/1744 Søndre Tollbodgate 3
Nabo ber om nærmere dialog knyttet til grensesnitt mellom eiendommene 200/1745 og 200/672, og hvordan i fellesskap å forvalte arealene foran kaikanten. Det bes diskutert momenter som mulig videreføring av flytebrygge nordover langs eksisterende kaier, manøvrering av fartøy, ankersystem på sjøbunn og praktisk forvaltning av sjøsiden mv.

Merknad fra Samvirkegården AS, gnr./bnr.: 200/1625 Havnegata 1A

Det bemerkes at varselet er sendt feil, og at videre dialog må gå via Kystens Hus AS. Det oppgis at merkningen er en innsigelse på planene om bygging i indre havn. Etter naboens vurdering vil byggingen, trafikk av badegjester og trangere havn, påvirke ferdsel av fartøy. Det vises spesielt til slep av fartøy. Det er ønskelig at Redningsselskapet gir uttalelse til saken.

Søkers vurdering av nabomerknader

Ansvarlig søker oppgir at det opprettes dialog med naboer, og at det forventes et godt samspill om løsninger som trygger og ivaretar alle berørte og/eller involverte parter i området.

Kommunens vurdering

Kommunens vurdering av nabomerknader

Innledningsvis bemerkes det at bygningsmyndighetene kun skal ta stilling til forhold knyttet til plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter. Privatrettslige forhold faller utenfor vårt myndighetsområde. Vedtaket sendes på kopi til riktig nabo, Kystens Hus AS. Redningsselskapet har gitt uttalelse til saken. Kommunen legger til grunn søkers opplysninger om at det opprettes dialog for å sikre et godt samspill om løsninger som trygger og ivaretar involverte parter i området.

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 innehar det omsøkte tiltaket gode visuelle kvaliteter i seg selv, og i forhold til dets funksjon. Tiltakets størrelse og plassering er etter kommunens vurdering godt tilpasset sine bebygde og naturlige omgivelser. Kommunen vurderer at tiltaket tilfredsstiller kravet til visuelle kvaliteter.

Dispensasjon

Tiltaket krever dispensasjon fra Kystsoneplanen (plan-ID: 0143) for etablering av flytebrygge i strid med arealformålet «farled».

Grunnlag for dispensasjon

Etter pbl. § 19-2 første ledd kan kommunen gi dispensasjon fra bestemmelser fastsatt etter plan- og bygningsloven, 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 ulemperne.»

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

Indre havn og bryggene får ett nytt flott og forbedret element ved de planlagte flytebryggene. Det vil gi en forbedring i indre havns område, og kan medføre at publikum opplever å komme nærmere sjø og hav. Tiltaket vil gi mulighet for økt allmenn bruk av sjønært område ved at flytebryggene planlegges slikt de er inntegnet, og de vil også – sett opp mot den aktivitet som for øvrig foregår i indre havn være en positiv utvikling av området. Alternativ til dispensasjon er omregulering eller en minking av tiltaket, men i lys av tiltakets hensikt og økte publikums vennlighet, vil en endring av tiltaket medføre at man ikke får løst eller tilført de nødvendige service og nye båt plasser som trengs, og man vil ved en omregulering bli påført uforholdsmessige kostnader. Planlagt tiltak vil heller ikke legge noen hinder for regulert eller dispensert formål, ei heller for eventuell senere omregulering, all den tid disse tiltakene er anlagt som flytende elementer. De kan flyttes ved behov eller endres eller fjernes.

Blir hensynet bak bestemmelsen vesentlig tilsidesatt?

Farleder er seilingsleder for vann- og sjøtransport, samt for inn- og utseilingsleder for havner. Det er viktig å avsette tilstrekkelig areal til dette formålet, særlig langs havner, for å sikre at ferdsel er mulig. Videre må det tas hensyn til sikkerheten i sjøområdet. Alle tiltak som vil være til hinder for ferdsel eller sikkerhet er derfor i utgangspunktet forbudt.

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

I dette tilfellet søkes det om etablering av flytebrygge inntil eksisterende havn og strandpromenade. Store deler av tiltaket er plassert i tråd med underliggende arealformål, mens deler av flytebryggen strekker seg ut i areal regulert til farled. Transportmuligheter inn og ut av havnen fremstår som relativt oversiktlige, og

kommunen kan derfor ikke se at de delene av flytebryggen som strekker seg ut i farled vil være til hinder for sikkerheten eller muligheten for ferdsel i området. Kystverket har konkludert med det samme i deres høringsuttalelse til tiltaket og dispensasjonen, og det vises til at de har inngående kjentskap til området.

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 at tiltaket gir en forbedring av indre havn, og vil kunne medføre at allmennheten opplever å komme nærmere sjø og hav. Kommunen vurderer at dette er en relevant fordel, og viser til at området tradisjonelt har vært brukt som havn og ankringsplass for båt. Å gjenopprette en slik situasjon, med tanke på allmennhetens opplevelse av området, vil være en fordel som kan legges vekt. Videre vises det til at det er et sterkt behov for flere nye båtplasser. Det er naturlig å plassere brygger i eksisterende havner, hvor det allerede er avsatt ankringsplass til andre båter. Når dette er et forhold som kan oppnås uten at tiltaket går på bekostning av ferdsel eller sikkerhet, må det kunne legges betydelig vekt.

Ulemper ved å dispensere fra arealformålet er blant annet at Kystsoneplanen har blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess, så det skal ikke være en kurant sak å fravike denne gjennom en dispensasjon. Dette vil kunne undergrave planen som informasjon- og beslutningsgrunnlag. Denne ulempen må imidlertid legges begrenset vekt all den tid det vurderes av både kommunen og Kystverket at de delene av tiltaket som strekker seg ut i arealformålet «farled» ikke vil være til hinder for ferdsel eller påvirke sikkerheten i havnen i særlig grad. Det vises for øvrig til at tiltaket er anlagt som flytende elementer, og dermed kan endres eller flyttes ved behov.

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

Kommunen vurderer at dispensasjon kan gis i dette tilfellet. Bakgrunnen for dette er blant annet at det er et sterkt behov for flere båtplasser, og at tiltaket dermed innebærer en forbedring av indre havn. Videre er det positivt at tiltaket kan medføre at allmennheten opplever å komme nærmere sjø og hav, særlig hensett at Tromsø er en kystby med lange tradisjoner knyttet til dette.

Konklusjon

Vilkårene er oppfylt, og kommunen gir dispensasjon.

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
4.2.2	Konstruksjon, inkl. dispensasjon	1	Kr. 28 800	Kr. 28 800
4.1.2	Grunngebyr med digital søknad	1	Kr. 1 800	Kr. 1 800
4.8	Høring	1	Kr. 4 500	Kr. 4 500
SUM				Kr. 35 100

Faktura sendes tiltakshaver:

TROMSØ HAVN KF, Postboks 392, 9254 TROMSØ