

Tromsø kommune, Byutvikling
Byggesak
Postboks 6900 Langnes
9299 Tromsø

postmottak@tromso.kommune.no
rune.hjallar@tromso.kommune.no
pal.lyngstad@tromso.kommune.no

Partnere:
Roar Bårdlund
Ole-Martin Jensen
Gunnar Kvamme

Ansatte advokater:
Birte Hansen Nordgård
Laila Falck

Advokatfullmektig:
Bjørn Hammer

Tromsø, 16. desember 2022

Deres ref:

Vår ref:
4688 / LF

Ansvarlig advokat:
Gunnar Kvamme

ANMODNING OM MØTE – TØNNEFABRIKKEN, ALBERTSVINGEN 18, GNR. 18, BNR. 284

1. Innledning

Linnet & Co bistår Haukeli Eiendom ved Jan Haukland i saken om den etter vært så kjente «Tønnefabrikken». Frem til ca. 1960 ble det drevet fabrikasjon av kasser og tønner for fiskeindustri i bygningen. På 70-tallet var det bilopphuggeri, på 80-tallet var det lydstudio og mot slutten av 80-tallet ble det etablert hybler i bygningen. Saken har versert i kommunens systemer i flere 10-år. Det er svært ønskelig å komme frem til en løsning slik at Haukeli Eiendom klarer å håndtere de løpende utgiftene som har nådd et kritisk nivå.

Jeg har tatt en gjennomgang av store deler av saken, og for meg fremstår det som at det ligger en ubehandlet søknad fra 1985 i kommunens arkiver. Saken bærer også preg av at ulike enheter innenfor kommunen har vært involvert i saken.

Haukeli Eiendom kjøpte eiendommen i 1993. I perioden frem til i dag har han søkt om flere byggetillatelser. Han har vært henvist til daværende reguleringsplankontor for å bli sendt tilbake til Byggesak.

2. Kort om hva som er godkjent bygningsmasse på eiendommen

Jeg ba om innsyn i all dokumentasjon fra innsendt søknad i 1985, sak 4608 stemplet inn den 11. september 1985. Jeg fikk opplyst fra Hugo Marthinsen ved Byutvikling om at han hadde funnet frem papirmappen for søknaden fra 1985, men at det ikke fant noen godkjenning av det omsøkte tiltaket.

Det foreligger godkjenningsvedtak datert 11. juni 1985 for ringmur, deler av fasade, muring av lettvegg og gulvstøping i 1985, stemplet inn i kommunen den 7. juni 1985. Søknaden som foranlediget vedtaket er ikke å finne i kommunens arkiver.

AS Mediahuset var søker for begge tiltakene.

Det har flere ganger vært rettet henvendelser til kommunen, hvor det er spurt om hva som er den godkjente bruken av bygningen. Dette fremkommer bl.a. i e-post datert 6. juni 2011 fra advokat Thor Hager Torkildsen rettet mot sak 11/3621.

Av nyere dokumentasjon viser vi til brev fra Tromsø kommune datert 28. mars 2017. Her skrives følgende:

«Byggesak vurderer det kurant å skulle innvilge dispensasjon fra arealformålet for etablering av et overnattingssted, men dette forutsetter at bygget tilfredsstiller gjeldende tekniske krav.»

Slik vi ser det er det av avgjørende betydning å få klarhet i hvorfor ikke søknaden fra 1985 er behandlet. Jeg kan ikke se at den er trukket. AS Mediahuset benyttet bygningen til bl.a. lydstudio, kontorer og muligens hybler. Årsaken til at jeg hevder det er avgjørende å få klarhet i hva som skjedde med søknaden, er at det ikke foreligger noen godkjenninger før disse datoene. Kommunen tar følgelig utgangspunkt i at bygningen kun er tillatt som tønnefabrikk. Dette betyr igjen at alt arbeidet som er gjort siden 1800-tallet må omsøkes, hvorav det må foreligge søknad om ansvarlig prosjekterende, utførende og kontrollerende. Det sier seg selv at det ikke er enkelt å finne et firma som vil påta seg godkjenning av tiltak utført for mer enn 40 år siden.

Etter en dags gjennomgang av saksdokumenter har jeg fremdeles ikke kommet igjennom alle saksdokumenter. Saken fremstår som uholdbart rotete. Noe av skylden for sakens manglende fremgang skyldes også tiltakshaver, men Haukeli Eiendom har gjennomført samtlige konkrete tiltak som kommunen har pålagt firmaet.

Det er godkjent:

- Tønnefabrikk er oppført før bygningsloven ble vedtatt og det er følgelig ingen vedtak på denne. Vi legger til grunn at fundamentering og den ytre rammen for bygningen er godkjent.
- Ringmur, deler av fasade, muring av lettvegg og gulvstøping. Vedtak 11. juni 1985.
- Automatisk brannsløkkeanlegg. Ferdigattest på vanntåkeanlegg, 18. oktober 2019.
- Heis, godkjent 15. september 2021. Vedlagt oppdatert og fullstendig tegningsgrunnlag.

Det foreligger fullstendig brannkonsept utarbeidet Cowi, datert 30. august 2016. Det foreligger også fullstendig tegningsgrunnlag av hele bygningen (vedlagt søknad om heis).

Jeg ønsker å få avklart fra kommunen hva som ligger bak vurderingen av at det er godkjent automatisk brannsløkkingsanlegg og heis til en Tønnefabrikk.

3. Vegen videre

Haukeli Eiendom ved Jan Haukland anmoder om at kommunen behandler søknaden fra 1985. Vi kan ikke se at den er trukket eller at den har mangler som kunne vært påberopt i 1985.

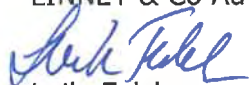
Haukeli Eiendom har svært store utgifter knyttet til en bygning som pr. i dag har ni ferdigstilte leiligheter med høy kvalitet og fem leiligheter som kun mangler mindre oppgraderinger. Det betales forsikring, strøm og kommunale utgifter. Utgiftene er så høye, og uten noen som helst inntekt er dette et rent tapsprosjekt som nærmer seg en konkurs. Dette er leiligheter som også tidligere eiere har gjennomført arbeider på. Haukland har fått godkjent automatisk brannsløkking og heis.

Vi er kjent med at det er stor etterspørsel etter innflyttingsklare leiligheter for å kunne ta imot flyktninger fra Ukraina. Både regjeringen og kommunen har gått ut og sagt at de trenger utleieboliger. Det er åpnet for at kommunen skal være løsningsorientert.

Jan Haukland har vært i kontakt med flyktningetjenesten som så positivt på antall innflyttingsklare leiligheter. Vi har også rettet en henvendelse til kommunens ordfører. Henvendelsen ble videresendt til administrasjonen ved kommunedirektøren og direktør for Bymiljø, Mette Mohåg.

Vi ber innstendig om et møte i 2022. Det er et sterkt ønske om å komme videre i denne saken. Haukeli Eiendom har eid eiendommen siden 1993, og korrespondansen med kommunen består av flere hundre sider med saksbehandling. Haukland har tro på at det er letter å forstå saken, samt finne løsninger dersom kommunen tar seg tid til et møte.

Med vennlig hilsen
LINNET & Co Advokatfirma



Laila Falck
Advokat