

LINNET & CO ADVOKATFIRMA DA  
Postboks 670  
9257 TROMSØ

Deres ref.

Vår ref.  
HENV-22/02671-8

Saksbehandler  
Arnt Ronny Jakobsen  
+47 94797168

Dato  
04.04.2023

## 18/284 Albertsvingen 18 - Referat fra møte med tiltakshaver

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 18 / 284 / 0 / 0  
Innsender: LINNET & CO ADVOKATFIRMA DA

Det vises til møte avholdt på rådhuset den 31.03.2023.

### Til stede:

Jan Haukeland, tiltakshaver  
Laila Falck, Bårdlund, Kvamme & Co Advokatfirma DA  
Gunnar Kvamme, Bårdlund, Kvamme & Co Advokatfirma DA  
Jacqueline Randles, Tromsø kommune, seksjonsleder byutvikling  
Maria Wilhelmsen, Tromsø kommune, byggesak  
Arnt Jakobsen, Tromsø kommune, byggesak

### Referat fra møte:

Laila Falck innleder med å gjennomgå tidligere innsendt spørsmål i saken

- Falck forklarer at det fra tiltakshavers side virker som om det stadig oppstår nye krav som forhindrer at bygget kan godkjennes. Det siste er krav om ansvarsdekning for alle utførte arbeider
- Det ble stilt krav om at bygningstekniske krav måtte være oppfylt allerede i 2017, men dette kan ikke forstås å gjelde ansvarsdekning av allerede utførte arbeider. Krav om ansvarsdekning fremstår dermed som et nytt krav
- Det har vist seg vanskelig for tiltakshaver å få ansvarlig foretak til å påta seg ansvar for allerede utførte arbeider på bygningen
- Falck fastholder at det foreligger en ubehandlet søknad fra 1985, og mener at det ut fra dokumenter fra perioden kan se ut til at deler av bygningen allerede er godkjent endret
- Det stilles spørsmål til hvorfor kommunen har godkjent brannsløkkeanlegg og heis for bygg som kun er godkjent til tønnefabrikk
- Falck forklarer at prosessen i 2013 for omregulering til bolig ble avsluttet på grunn av at kostnadene tilknyttet krav om støyskjerming ble ansett å være for høy. Tiltakshaver ble av plankontoret henvendt tilbake til byggesak
- Det stilles spørsmål rundt kommunens avslag på søknad om midlertidig unntak i medhold av pbl. § 20-9

Jan Haukeland bemerker at han ønsker avklart hvilke krav kommunen stiller, som må være oppfylt for at bygningen kan godkjennes til bruk som overnattingssted. Haukeland mener at bygget tilfredsstiller støykrav for overnattingssted og at det er regulert parkeringsplass for bygget til bruk i næringsvirksomhet. I forhold til sikker byggegrunn påpekes det at øvrige eiendommer langs hensynssone for ras er regulert til og bebygget med boliger.

**Kommunens merknader:**

Jacqueline Randles forklarer at alle byggetekniske krav må være oppfylt, samt øvrige krav til eiendommen, for at kommunen skal kunne behandle søknad om bruksendring til overnattingssted. Herunder må det sikres at forhold rundt parkering, trafikkssituasjon, hensyn til naboer, støykrav og sikker byggegrunn er ivarettatt. Tiltakshaver er ansvarlig for å vise at alle krav og forhold rundt tiltaket er tilstrekkelig ivarettatt.

Randles påpeker at det er en risiko ved å søke dispensasjon, fremfor å gjennomføre en reguleringsprosess. Det er tiltakshaver/søker som må argumentere for at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt. En søknad om dispensasjon vil bli sendt på høring til berørte myndigheter for uttalelse. Kommunen opplever at Statsforvalteren har en restriktiv praksis ved vurdering av dispensasjoner, og kommunen må innrette seg etter denne praksis. En regulering av eiendommen vil på den andre siden kunne sikre tiltakshaver større grad av forutsigbarhet.

Det bemerkes at det pågår arbeid med rullering av kommuneplan. Det er i den forbindelse anledning til å komme med innspill til ny KPA. Ny KPA skal behandles av kommune- og byutviklingsutvalget (KOBY) den 20. april, hvorefter fristen for innspill bestemmes. Det antas at fristen vil være 6 uker etter politisk behandling.

I forhold til søknad om midlertidig unntak etter pbl. § 20-9, bemerker Maria Wilhelmsen at byggesak ikke har mottatt en henvendelse fra offentlig myndighet, og at dette var begrunnelsen for avslag.

**Videre saksgang:**Om krav til ansvarsdekning

Kommunen har, som tidligere nevnt, ikke kunne finne dokumentert at tidligere arbeider på bygningen er godkjent. Kommunen mener at det må være utført vesentlige ombygginger i forbindelse med innredning av leiligheter i bygget.

Tiltak som omfattes at pbl. § 20-3 skal forestås av ansvarlige foretak for søknad, prosjektering, utførelse og kontroll, jf. pbl. § 23-1. Det er ansvarlig søker som skal identifisere og avklare ansvarsområdene for ansvarlige foretak, jf. SAK10 § 12-2 bokstav d). Kommunen skal påse at de angitte ansvarsområdene dekker tiltaket, jf. pbl. § 21-4.

Ansvar i plan- og bygningslovens forstand betyr både at en oppgave skal utføres i tråd med lovgivningen og den gitte tillatelse, og at manglende eller feil gjennomføring kan følges opp med pålegg og sanksjoner, jf. veileder til byggesaksforskriften.

Kommunen finner etter dette at de arbeider som er utført må dekkes med ansvar. Dette for å sikre at arbeidene er utført i tråd med lovgivningen og for at gjennomføringen skal kunne følges opp. Kommunen kan altså ikke gi tillatelse til bruksendring før vi mottar ansvarserklæring for samtlige arbeider utført i forbindelse med endring av bygget fra godkjent bruk og frem til dagens bruk.

Om søknad fra 1985

Tiltakshavers advokat har uttalt at det ble gitt godkjenning for deler av bygningen i 1985. Det er imidlertid ikke vist til dokumentasjon som understøtter dette, og kommunen har heller ikke kunne finne dokumentasjon som bekrefter dette i sitt arkiv. Kommunen har dermed ikke grunnlag til å anta at det tidligere er gitt tillatelse for endring av bygningen eller bruken av denne. Dersom det fremlegges dokumentasjon som taler for en annen slutning kan kommunen vurdere dette på nytt.

Når det gjelder søknad fra 1985 som tiltakshavers advokat mener er ubehandlet, så fastholder kommunen at søknaden ikke kan anses ubehandlet. Kommunen har allerede begrunnet sitt standpunkt i brev med dato 08.03.2023, men begrunnelsen gjentas for ordens skyld her. For det første har kommunen påpekt mangler ved søknaden som vi ikke finner dokumentert at søker har besvart. For det andre er det i ettertid søkt om bruksendring til hybel/leiligheter i samme bygg, i stedet for kontorer. Kommunen er derfor av den oppfatning at søknad fra 1985 må anses trukket, eller i alle tilfeller erstattet av senere søknader.

Kommunen mottok ny søknad om bruksendring 12.08.1988. Søknaden gjaldt bruksendring av 1. etasje til hybelutleie. Søker skriver at øvrig del av bygget vil bli søkt innredet i separat ekspedisjon. Søker skriver også at bygget har vært forsøkt utleid til kontorer, men at det har vært mangel på interesse for slik bruk.

Søknaden er besvart i kommunens brev med dato 19.10.1988, hvor byggesakssjefen skriver at det etter en samlet vurdering ikke anbefales bruksendring av bygningen.

Søknaden fra 1988 er dermed behandlet av kommunen, og kan forstås å erstatte tidligere søknad fra 1985 om bruksendring til kontorer. Det er også søkt om bruksendring i flere omganger senere, hvor kommunen har truffet vedtak om avslag eller avvising.

Dersom søknaden fra 1985 skal behandles i dag, så må likevel dagens krav oppfylles. Dette fordi det er rettstilstanden på vedtakstidspunktet som skal legges til grunn. Søknaden fra 1985 må da anses mangelfull, og alle de hensyn som er påpekt i den tidligere saksbehandlingen vil måtte svares ut. Det vil derfor for alle praktiske formål være nødvendig med ny komplett søknad dersom kommunen skal kunne ta stilling til bruksendring av bygget.

#### Om godkjenning av brannsløkkeanlegg og heis

Etablering av vanntåkeanlegg ble godkjent i vedtak med dato 07.08.2018. Installasjon av heis ble godkjent i vedtak med dato 15.09.2021. Kommunen har i begge vedtak presisert at tillatelsen ikke innebærer godkjenning av bruksendring til overnattingssted. Kommunen er derfor av den oppfatning at tillatelsene ikke var egnet til å villedde tiltakshaver til å tro at det ville bli gitt tillatelse til bruksendring. Tiltakshaver må selv bære risikoen ved at vanntåkeanlegg og heis er installert før det er gitt godkjenning til bruksendring.

#### Om videre fremdrift i saken

Kommunen finner etter en foreløpig vurdering at følgende forhold må avklares:

- Tiltakshaver bør vurdere om det skal fremmes detaljregulering for fremtidig utvikling av eiendommen. Dersom det ønskes veiledning fra kommunen angående detaljregulering bes det om en tilbakemelding på dette.
- Ansvarsområder må identifiseres og avklares for utførte arbeider
- Det må dokumenteres at byggegrunnen er tilstrekkelig sikret mot fare som følge av natur- og miljøforhold
- Det må dokumenteres at krav til støy overholdes for overnattingssted
- Det må dokumenteres at hensyn til parkering, trafikksituasjon og nabobebyggelse er ivaretatt

Med hilsen

Jacqueline Randles

Seksjonsleder byutvikling

Seksjon for byutvikling, Byggesak

Arnt Ronny Jakobsen

Rådgiver

Seksjon for byutvikling, Byggesak

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*