



Tromsø kommune Byggesak Rådhuset 9962 Tromsø	Sted / dato Tromsø, 06.04.2023 Deres ref. 20/01238	Saksbehandler Berit J. Ballari bb@atarkitektur.no 91519004
---	---	---

Huldervegen 2 - oppføring av hotellbygning - søknad om midlertid dispensasjon fra reguleringsplanbestemmelse VI bokstav f) og h) - midlertidig brukstillatelse - gnr. 118 bnr. 1016 - Tromsø kommune

1. Søknad om midlertidig dispensasjon

Det fremmes søknad om midlertidig dispensasjon fra 15.5.2023 til 1.7.2023 fra reguleringsplan nr. 1788, sist revidert 25.3.2020, bestemmelse VI bokstav f) og h):

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.

Orientering om tiltakets aktører

Ansvarlige for tiltaket:

Tiltakshaver for tiltaket er:

Huldervegen 2 AS

Adresse: Uranienborg terrasse 9, 0351 Oslo

Ansvarlig søker er:

AT Arkitektur v/ ansvarlig søker Berit J. Ballari

Adresse: Postboks 1232

9262 Tromsø



2. Bakgrunn for søknad om midlertidig dispensasjon

Det søkes om midlertidig dispensasjon fra 15.5.2023 til 1.7.2023 fra reguleringsplan nr. 1788 bestemmelse VI bokstav f) og h), før søknad om midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 19-3, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Tiltaket forutsetter at midlertidig dispensasjon fra reguleringsplan nr. 1788 bestemmelse VI bokstav f) og h) kan gis fra 15.5.2023 til 1.7.2023, for å tillate at midlertidig brukstillatelse kan gis fra 15.5.2023.

Bakgrunnen for det fremmes dispensasjon er behovet å kunne ta i bruk ferdig bygg før arbeidene med de nevnte arealene er utført. Forskjøvet tidspunkt for opparbeidelsen av arealene skyldes klima- og vintersesong.

Videre er det et stort behov for å ta bygg i bruk når det er ferdig bygget. Det ville være uheldig for næringsliv og arbeidsplasser at ferdig bygg må stå tomt i påvente av disse avsluttende arbeidene.

2.1 Sikring av åpenhet og medvirkning i forkant av søknad om dispensasjon

Dispensasjonsforholdet er nabovarslet den 28.3.2023, og sikring av åpenhet og medvirkning i prosessen anses som ivarettatt i tråd med overordnet formålsbestemmelse plan- og bygningsloven § 1-1.

Det er ikke kommet inn merknader til nabovarslet dispensasjon.

3. Utdyping av dispensasjon fra reguleringsplanbestemmelse VI bokstav f)

Det følger av 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. Se utsnitt av arealplankart med avmerking av den aktuelle infrastrukturen:



Hensynet bak bestemmelsen

Det primære hensynet bak bestemmelsen er å sikre at utbygger oppfyller sine forpliktelser om å opparbeide felles infrastruktur som inngår i reguleringsplanen, i tråd med de kommunale normer.

I den aktuelle sak er det ikke tale om å avvike dette hensynet. Utbygger forholder seg til sine forpliktelser som både er nedfelt i reguleringsplanen og utbyggingsavtalen inngått med kommunen, og skal opparbeide både felles kjørevei f_SKV2, og felles fortau f_SF3 og f_GF2. Det er imidlertid planlagt overtakelse av hotellbygningen den 15.5.2023, og derav behov for midlertidig brukstillatelse fra denne dato og frem til den 1.7.2023. På grunn av vær- og klimaforholdene i Tromsø lar det seg vanskelig gjøre å opparbeide grønnstrukturen før overtakelse den 15.5.2023, da det er tale om beplantning, og dette lar seg ikke gjøre før både snøen og tela i bakken er borte, og det er blitt mer vårlige forhold i Tromsø. Av samme årsaker lar det seg ikke gjøre å opparbeide felles fortau og kjørevei. Også her blir det på bakgrunn av snø og tele også en utfordring med å legge asfalt. Videre er utbygger avhengig av tilgang på asfalt og asfaltverket i tilknytning til Tromsø åpner ikke før i slutten av mai. Så fort snøen forsvinner og asfaltverket åpner vil utbygger gå i gang med å opparbeide den felles infrastrukturen som inngår i reguleringsplanen, og det vil av den grunn ikke være tale om store forsinkelser og det søkes kun om en relativ kort tidsmessig midlertidig dispensasjon fra reguleringsplanbestemmelsen.

Det søkes kun om midlertidig dispensasjon fra 15.5.2023 til 1.7.2023 fra reguleringsplan nr. 1788 bestemmelse VI bokstav f), før søknad om midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 19-3.

Vurdering av om hensyn bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt

Vi kan ikke se at den omsøkte midlertidige dispensasjonen vil vesentlig tilsidesette hensynet bak reguleringsplanbestemmelse VI bokstav f). Hensynet bak bestemmelsen er som sagt å sikre at utbygger oppfyller sine forpliktelser til å opparbeide den aktuelle infrastrukturen. I den aktuelle sak er det ikke tale om at utbygger ikke skal opparbeide infrastrukturen, utbygger har kun av praktiske årsaker behov for en utsettelse av fristen på grunn av klima- og værholdene i nord. Det er kun tale om at utbygger gis en midlertidig dispensasjon frem til 1.7.2023, og evt. midlertidig brukstillatelse vil i forlengelsen av dette automatisk falle bort hvis ikke utbygger oppfyller sine forpliktelser om å opparbeide infrastrukturen innen 1.7.2023. I forlengelsen av dette er også utbygger avtaleforpliktet til å oppfylle infrastrukturen via utbyggingsavtalen. Videre vil det i denne mellomperioden bli opparbeidet midlertidige løsninger for fortauet, slik at sikkerhet for de myke trafikantene i området vil bli ivaretatt i perioden fra midlertidig brukstillatelse til ferdigstilling av infrastrukturen. SWECO har prosjektert midlertidige løsninger og utformet en trafikkanalyse, som viser at sikkerheten i området vil bli ivaretatt. Vi mener av den grunn at på bakgrunn av de avbøtende tiltakene i henhold til trafikksituasjonen vil



hensynet bak bestemmelsen ikke vesentlig tilsidesettes. Det vises her til avsnitt "Avbøtende tiltak" og vedlagte trafikkanalyse fra SWECO, jf. vedlegg Q2.

Den midlertidige dispensasjonen fra reguleringsplanbestemmelsen vil på bakgrunn av de ovennevnte forhold ikke vesentlig tilsidesette hensynet bak formålet med hensynet bak reguleringsplanbestemmelsen, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd.

Vi kan heller ikke se at den midlertidige dispensasjonen vil vesentlig tilsidesette hensynene bak plan- og bygningslovens formålsbestemmelse. Den midlertidige dispensasjonen vil ikke vesentlig tilsidesette de grunnleggende hensyn plan- og bygningsloven skal ivareta, og dispensasjonen vil heller ikke få direkte konsekvenser for miljø og samfunn. Det vektlegges her at vi har sikret åpenhet og medvirkning i prosessen ved å nabovarsle dispensasjonsforholdet. Videre har vi også fremlagt problemstillingen for kommunen i et møte forut for søknaden. På bakgrunn av dette har vi sikret både åpenhet og medvirkning. Videre har vi sikret forutsigbarhet i saken ved at vi kun søker om en midlertidig dispensasjon i en kort konkret periode, slik at både naboer og øvrige vet at infrastrukturen vil være opparbeidet innen den 1.7.2023. Vi kan ikke se at forsinkelsen i opparbeidelsen av infrastrukturen vil ha store konsekvenser for naboer eller øvrige i området, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd.

Vurdering av om fordeler er større enn ulemper

Ulempen ved å innvilge den midlertidige dispensasjon er at oppfyllelsen av felles infrastrukturen vil bli forsinket med én måned. Fordelene er imidlertid at det foreligger sikkerhetsstillelse for opparbeiding i form av utbyggingsavtale og sikkerheten til myke trafikanter vil bli ivaretatt i perioden, jf. utbyggingsavtalen og trafikkanalysen. Hotellbygningen vil videre kunne tas i bruk ved ferdigstillelse, og det vil kun være tale om en liten utsettelse av oppfyllelsen av felles infrastruktur som inngår i planområdet. For de involverte i ferdigstillelsen av prosjektet og de som skal overta bygningen vil det ha stor betydning om innflytting ikke må forsinkes. På bakgrunn av klima- og værforholdene i Nord-Norge vil det være urimelig at det ikke kan gis midlertidig brukstillatelse i vinterhalvåret, på grunn av at infrastruktur ikke kan opparbeides når snøen og tela ligger. Vi mener at fordelene ved å innvilge dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd.

Vilkårene for å innvilge midlertidig dispensasjon fra bestemmelse VI bokstav f) i reguleringsplanen anses å være oppfylt, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd.

4. Utdyping av dispensasjon fra reguleringsplanbestemmelse VI bokstav h)

Det følger av reguleringsplanbestemmelse VI bokstav h) at det ikke skal gis midlertidig brukstillatelse før offentlig infrastruktur og grønnsstruktur 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 grunntrepreneur 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 portaløsninger 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 kostandene 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 midlertidig dispensasjon fra all offentlig infrastruktur som følger av rekkefølgekravene i reguleringsplan nr. 1788, herunder også de rekkefølgekravene som følger av Områdeplan for Langnes.

Hensynet bak bestemmelsen

Det primære hensynet bak bestemmelsen er å sikre at utbygger oppfyller sine forpliktelser til å opparbeide den offentlige infrastruktur som inngår i reguleringsplanen.

I den aktuelle sak er det ikke tale om å avvike dette hensynet. Utbygger forholder seg til sine forpliktelser som både er nedfelt i reguleringsplanen og utbyggingsavtalen inngått med kommunen, og skal opparbeide all offentlig infrastruktur som følger av reguleringsplanen, og som utbygger via utbyggingsavtalen har forpliktet seg til å opparbeide. Det er imidlertid som tidligere vist til planlagt overtakelse av hotellbygningen den 15.5.2023, og derav behov for midlertidig brukstillatelse fra denne dato. På grunn av vær- og klimaforholdene i Tromsø lar det seg ikke gjøre å opparbeide infrastrukturen før overtakelse den 15.5.2023, da det er tale om å legge asfalt, og dette lar seg ikke gjøre før både snøen og tela i bakken er borte, og det er blitt mer vårlige forhold i Tromsø. Videre er utbygger avhengig av tilgang på asfalt og asfaltverket i tilknytning til Tromsø åpner ikke før i slutten av mai. Videre lar det seg som tidligere vist til vanskelig beplantes før den 15.5.2023. Så fort snøen forsvinner og asfaltverket åpner vil utbygger gå i gang med å opparbeide den offentlige infrastrukturen som inngår i reguleringsplanen, og det vil av den grunn ikke være tale om store forsinkelser og det søkes kun om en relativ kort tidsmessig midlertidig dispensasjon fra reguleringsplanbestemmelsen.

Videre er det også et forhold at de tekniske planer for offentlig infrastruktur ble sendt kommunen allerede i februar for godkjenning. Kommunen ga imidlertid beskjed om at det for øyeblikket var mange tekniske planer til behandling, og at det derfor må påregnes en lang saksbehandlingstid. Dette har også forsinket prosessen i forhold til ferdigstillingen av den offentlige infrastrukturen som skal overtas av kommunen, da det er en utfordring å ferdigstille prosjekteringen av den offentlige infrastrukturen, før kommunen har kommet med sine kommentarer/korrigeringer og godkjent de tekniske planene.



Det søkes kun om midlertidig dispensasjon fra 15.5.2023 til 1.7.2023 fra reguleringsplan nr. 1788 bestemmelse VI bokstav h), før søknad om midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 19-3.

Vurdering av om hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesett

Vi kan ikke se at den omsøkte midlertidige dispensasjonen vil vesentlig tilsidesette hensynet bak reguleringsplanbestemmelse VI bokstav h). Hensynet bak bestemmelsen er som sagt å sikre at utbygger oppfyller sine forpliktelser til å opparbeide den aktuelle infrastrukturen. I den aktuelle sak er det ikke tale om at utbygger ikke skal opparbeide infrastrukturen. Det er kun tale om at utbygger gis en midlertidig dispensasjon frem til 1.7.2023, og evt. midlertidig brukstillatelse vil i forlengelsen av dette automatisk falle bort hvis ikke utbygger oppfyller sine forpliktelser om å opparbeide infrastrukturen innen 1.7.2023. I forlengelsen av dette er også utbygger avtaleforpliktet til å oppfylle infrastrukturen via utbyggingsavtalen. Videre vil det i denne mellomperioden bli opparbeidet midlertidige løsninger for den offentlige infrastrukturen, slik at sikkerhet for de myke trafikantene i området vil bli ivaretatt i perioden fra midlertidig brukstillatelse til ferdigstillelse av infrastrukturen. SWECO har prosjektert midlertidige løsninger og utformet en trafikkanalyse, som viser at sikkerheten i området vil bli ivaretatt. Vi mener av den grunn at på bakgrunn av de avbøtende tiltakene i henhold til trafikksituasjonen vil hensynet bak bestemmelsen ikke vesentlig tilsidesettes. Det vises her til avsnitt "Avbøtende tiltak" og vedlagte trafikkanalyse fra SWECO, jf. vedlegg Q2.

Den midlertidige dispensasjonen fra reguleringsplanbestemmelsen vil på bakgrunn av de ovennevnte forhold ikke vesentlig tilsidesette hensynet bak formålet med reguleringsplanbestemmelsen, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd.

Vi kan heller ikke se at den midlertidige dispensasjonen vil vesentlig tilsidesette hensynene bak plan- og bygningslovens formålsbestemmelse. Den midlertidige dispensasjonen vil ikke vesentlig tilsidesette de grunnleggende hensyn plan- og bygningsloven skal ivareta, og dispensasjonen vil heller ikke få direkte konsekvenser for miljø og samfunn. Det vektlegges her at vi har sikret åpenhet og medvirkning i prosessen ved å nabovarsle dispensasjonsforholdet. Videre har vi også fremlagt problemstillingen for kommunen i et møte forut for søknaden. På bakgrunn av dette har vi sikret både åpenhet og medvirkning. Videre har vi sikret forutsigbarhet i saken ved at vi kun søker om en midlertidig dispensasjon tidsbegrenset for en kort konkret periode, slik at både naboer og øvrige vet at infrastrukturen vil være opparbeidet innen den 1.7.2023. Vi kan ikke se at forsinkelsen i opparbeidelsen av infrastrukturen vil ha store konsekvenser for naboer eller øvrige i området, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd.

Ulempen ved å innvilge den midlertidige dispensasjon er at oppfyllelsen av den offentlige infrastrukturen vil bli noe forsinket. Fordelene er imidlertid at det foreligger sikkerhetsstillelse for opparbeiding i form av utbyggingsavtale og sikkerheten til myke trafikanter vil bli ivaretatt i perioden, jf. utbyggingsavtalen og trafikkanalysen. Videre er det en fordel at hotellbygningen vil kunne tas i bruk ved ferdigstillelse, og det vil kun være tale om en liten utsettelse av oppfyllelsen av den offentlige infrastruktur som inngår i planområdet. På bakgrunn av klima- og værforholdene i Nord-Norge vil det være urimelig at det ikke kan gis midlertidig brukstillatelse i vinterhalvåret, på grunn av at infrastruktur ikke kan opparbeides når snøen og tela ligger. For de involverte i ferdigstillingen av prosjektet og de som skal overta bygningen vil det ha stor betydning om innflytting ikke må forsinkes.

Vi mener at fordelene ved å innvilge midlertidig dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd.

Vilkårene for å innvilge midlertidig dispensasjon fra bestemmelse VI bokstav h) i reguleringsplanen anses å være oppfylt, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd.



Avbøtende tiltak - perioden mellom midlertidig brukstillatelse og ferdigstilling av infrastruktur

I perioden fra midlertidig brukstillatelse til infrastrukturen som inngår i reguleringsplan nr. 1788 er ferdig opparbeidet er det prosjektert inn midlertidig adkomstveg, samt midlertidig gang- og sykkelstige og gangfelt. Trafikkanalysen utformet av SWECO datert 31.3.2023 redegjør for detaljene i den midlertidige prosjekteringen, jf. vedlegg Q 2 og Q 3.

Opparbeiding av privat og offentlig infrastruktur vil bli utført i perioden fra midlertidig brukstillatelse til ferdigattest i et inngjerdet og avgrenset område slik det er vist til i vedlegg Q 2 og Q 3. Dette ivaretar sikkerheten og funksjonaliteten for publikum i området mens arbeidene pågår.

Når arbeidene pågår vil det bli etablert en sikret gangstige gjennom området samt en sikret adkomst inn i Workintunet området og til hotellet slik det er vist til i vedlegg Q 2 og Q 3.

Ovennevnte arbeider er ikke til hinder for at hotellbygget det søkes brukstillatelse for kan tas i bruk, og vil slik redegjort ovenfor ivareta at vilkårene for å gi midlertidig dispensasjon oppfylles, jf. plan- og bygningsloven § 19-2, jf. § 19-3.

Lignende saker

I tillegg til at vi mener at vilkårene for å kunne gi midlertidig dispensasjon er oppfylt i seg selv, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd, har vi forholdt oss til praksisen i Tromsø kommune, og herunder lignende saker. Det er et grunnleggende prinsipp i forvaltningsretten at like saker skal behandles likt.

Av nyere saker har kommunen eksempelvis gitt midlertidig brukstillatelse og midlertidig dispensasjon fra rekkefølgekrav for bolig- og næringsbygget «bkb2» på Vervet senest i november 2022, Gjøgstredet 19-33, jf. kommunens vedtak av 2.11.2022, under sak BYGG-20/00425-57. I denne saken ble det gitt midlertidig dispensasjon fra reguleringsplan nr. 1891 for oppfyllelse av rekkefølgekrav VII bokstav h) og j), som gjelder opparbeidelse av infrastruktur – slik som i vår sak. Det ble her stilt vilkår om en opparbeidelsesfrist på 9 måneder. Til sammenligning søker vi kun om utsettelse i 1 ½ måned. Den aktuelle bygningen på Vervet er til sammenligning med vår bygning, en bygning av en viss størrelse med sentral beliggenhet.

I Vervet-saken er det lagt vekt på at det er laget en trafikkanalyse frem til ny adkomstveg er opparbeidet. I vår sak er det også utarbeidet en trafikkanalyse som viser at trafikksikkerheten vil bli ivarettatt i mellomperioden. Videre har kommunen i Vervet-saken lagt vekt på at det foreligger en utbyggingsavtale med garantistillelse. Dette er også sikret i vår sak, det foreligger herunder både en utbyggingsavtale som sikrer alle rekkefølgekravene som skal opparbeides av utbygger, samt de rekkefølgekravene det kun skal gis anleggsbidrag til.

Det er videre i en enda nyere sak gitt midlertidig brukstillatelse, og midlertidig dispensasjon fra rekkefølgekrav for boligblokk på eiendommen gnr. 119 bnr. 4390, Strandvegen 110 C i vedtak av BYGG-20/03502-28, datert 7.12.2022. Med vilkår om at rekkefølgekrav skal være ferdigstilt før 30.9.2023. Også her ble det gitt midlertidig dispensasjon fra opparbeidelse av rekkefølgekrav med en lengere opparbeidelsesfrist enn det søkes om i aktuelle sak.

På bakgrunn av dette er vi av den oppfatning at hensynet bak infrastrukturbestemmelsene i vår sak ikke vil bli vesentlig tilsidesatt. Trafikksikkerheten vil herunder bli ivarettatt i perioden, da det er lagt opp til avbøtende tiltak i perioden frem til infrastrukturen er ferdig opparbeidet. Fordelene er videre klart større enn ulemper ved at hotellbygningen kan tas i bruk, samtidig som infrastrukturen er ivarettatt i perioden og det er stilt sikkerhet for oppfyllelse. Dette er videre i tråd med den praksisen som er trukket opp i bl.a. nevnte Vervet-sak og Strandvegen 110 C-sak. Vi har herunder basert oss på den gjeldende praksis i Tromsø kommune.



Konklusjon og oppsummering

Slik vi vurderer saken foreligger grunnlag til å innvilge midlertidig dispensasjon jf. pbl. 19-3, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Det er gjort rede for at hensyn bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordeler er klart større enn ulemper etter en samlet vurdering. Vi har videre basert oss på praksisen i Tromsø kommune.

Håper på et positivt svar, og ta gjerne kontakt med undertegnende om noe er uklart.

Vennlig hilsen

Ansvarlig søker, AT arkitektur v/ Berit J. Ballari

Vedlegg:

- Q1 Redegjørelse sikkerhet
- Q2 Trafikkanalyse
- Q3 Tegningshefte omlegging av adkomstveg
- Q4 Kvittering nabovarsel