

BØKETRE AS Att.Camilla Kokkersvold
Postboks 45
3251 LARVIK

Vår ref: 2026/2885-3

Deres ref.:

Dato: 06.05.2026

Rammetillatelse - reparasjon og gjenoppbygging brannskadet boligbygg - Øvre Hamna 28A - gbnr. 44/699

Byggesaksvedtak **DS-06.05.26-22** vedtaksdato **06.05.2026**
Behandling av søknad etter plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 20-1, 20-2 og 20-3.

Søknadstype	Rammesøknad
Tiltakstype	Endring av bygg - brannskille, lydskille, våtrom og fasade
Eiendom, gnr./bnr.	44/699
Bygningsnummer	191697472
Ansvarlig søker	BØKETRE AS
Tiltakshaver	SENJA KOMMUNE

Saksgrunnlaget

- Søknaden er mottatt 08.04.2026 og senest komplettert 24.04.2025.
- Søknaden gjelder reparasjon/gjenoppbygging av brannskadede boligbygg i Øvre Hamna 28 A-D, gbnr. 44/699.
- Omsøkte tiltak (sitat søknad):

Øvre Hamna 28 A-D ble delvis skadet i brann 08.09.2025. Det fremgår av vedlagt tegningsunderlag hva som ble skadet og sanert, og hva som skal gjenoppbygges. Totalt vil det bli utført arbeider i alle 4 leilighetene i bygget, men det er i leilighetene B og C hvor inngrepene er mest omfattende. Brannskiller skal reetableres i leilighetene som angitt på tegninger. Utvendig skal en hovedfasade og balkonger tilbakeføres / nye fundamenter til balkonger skal etableres. Leilighet C som er totalskadet tilbakeføres med naturlig ventilasjon, slik som øvrige leiligheter i bygget.

Arbeidene er å anse som en vesentlig reparasjon, men ikke en hovedombygging og evt. krav i TEK17 kommer til anvendelse der det er relevant. I tillegg til innvendige arbeider som medfører nye overflater, skal det reetableres to utvendige balkonger.

Rettslig grunnlag:

Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven (pbl.) med tilhørende forskrifter; byggeteknisk forskrift og byggesaksforskrift som er gjeldende på vedtaksdato. Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

Vedtak

Med hjemmel i pbl. § 21-4 gis rammetillatelse til reparasjon/gjenoppbygging av boligbygg (byggnings nr. 191697472) på gbnr. 44/699 i samsvar med innsendt søknad.

Omsøkt tiltak skal gjennomføres i henhold til plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, gitte tillatelser og innvilget dispensasjon. Tiltaket må ikke settes i gang før det er gitt igangsettingstillatelse for de konkrete arbeidsområdene.

TILTAKET SKAL UTFØRES I SAMSVAR MED SØKNAD OG OVENNEVNT DOKUMENTASJON, OG PÅ FØLGENDE VILKÅR:

Rekkefølgekrav:

Ikke relevant

Høyde og plassering på eiendom:

Med hjemmel i pbl. § 29-4 godkjennes plassering og høyde som omsøkt.

Adkomst og avkjørsel:

Ikke relevant / ingen endring.

Vannforsyning og avløp:

Bygningen er tilknyttet kommunalt VA-anlegg, og tiltaket fører til ingen endring.

Bygg- og anleggsavfall:

Der det kreves avfallsplan eller miljøsaneringsbeskrivelse, jf. byggeteknisk forskrift § 9-6 og § 9-7, skal sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfallet vedlegges søknad om ferdigattest, jf. SAK 10 § 8-1 fjerde ledd.

Obligatorisk uavhengig kontroll etter kommunens vurdering:

Obligatorisk kontroll skal gjennomføres i henhold til byggesaksforskrift § 14-2.

Ansvarsretter:

Vedlagt gjennomføringsplan inkluderer alle ansvarsretter som er mottatt og registrert ved søknad om rammetillatelse. Før det kan vedtas igangsettingstillatelse, må det erklæres ansvar samt leveres en oppdatert gjennomføringsplan for alle relevante ansvarsområder for den eller de delene av tiltaket det søkes igangsettingstillatelse for.

Alle nødvendige tillatelser må være på plass før det kan gis igangsettingstillatelse for arbeider hvor dette er påkrevd. Oppdatert gjennomføringsplan skal følge alle påfølgende søknader i saken.

SAKSUTREDNING / BEGRUNNELSE FOR VEDTAK:

Planstatus:

Eiendommen omfattes av reguleringsplan ID 324 Områderegulering for Sentrumsplan Finnsnes (Byplan Finnsnes), vedtatt 17.12.2015. Omsøkt areal/tiltaksområde/eiendom er i planen avsatt til boligformål. Omsøkt tiltak er i tråd med gjeldende plan.

Høring:

Saken er ikke betinget av høring.

Naturmangfoldloven (nml.) og jordlova:

Ikke relevant – avklart i planprosessen.

Omsøkt areal er i planen avsatt til boligformål, og berører ikke ressurser som skal vurderes etter jordloven.

Nabovarsling:

Det søkes om unntak fra nabovarsling da det er vurdert at tiltaket i liten grad berører naboer. Arbeidene skal i all hovedsak utføres innvendig og vurderes i liten eller ingen grad å berøre naboers eller gjenboeres interesser. Utvendig omfatter tiltaket kun reparasjon av fasade og balkonger som også var til stede før brannen, og medfører ingen endring i bygningens størrelse, form eller omfang, eller økt påvirkning for omkringliggende eiendommer.

Tiltaket det søkes om vurderes av bygningsmyndigheten til ikke å berøre naboer eller gjenboere. Nabovarsel kan med dette unnlates jf. bestemmelsene i pbl. § 21-3.

Krav/vilkår fra andre kommunale og regionale myndigheter:

Ikke relevant.

Tiltak på annenmanns grunn:

Ikke relevant.

Utforming/visuelle kvaliteter:

Et hvert tiltak 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, jf. pbl. § 29-2.

Bygningsmyndighetens drøfting/begrunnelse:

Saken gjelder rammesøknad for reparasjon og gjenoppbygging av brannskadede boligbygg i Øvre Hamna 28 A–D, gnr/bnr 44/699, mottatt 08.04.2026.

Omsøkt tiltak godkjennes som omsøkt.

Matrikelopplysninger:	Eksisterende, m ²	Ny, m ²
Bygningstypekode (eksisterende / ny)	136	136
BYA (eksisterende / ny)	Uendret	
BRA (eksisterende / ny)	Uendret	
Antall etasjer	2	
Antall selvstendige boenheter	4	
Heis / løfteplattform	Nei	
Vannforsyning	Kommunalt	
Avløp	Kommunalt	
Kontaktperson (ansvarlig søker)	BØKETRE AS	
Kontaktperson (tiltakshaver(e))	SENJA KOMMUNE	

Behandlingsgebyr:

Gebyrregulativ er vedtatt av kommunestyre i sak 90/2025, den 18.12.2025 med hjemmel i pbl. § 33-1. Gebyr faktureres tiltakshaver, og faktura vil bli sendt som egen ekspedisjon.

Behandlingsgebyr byggesak – grunnlag for beregning av gebyr (eks. mva.)	
B 6.1 – Grunngebyr byggesak for søknader innsendt digitalt	2 400 kr.
B 7.1 – Registreringsgebyr, matrikkel	540 kr
B10.47 – Hovedombygging	14 750 kr.
Totalbeløp fakturering (eks. mva.)	17 690 kr.

ALLMINNELIGE BESTEMMELSER:**Igangsetting og bortfall av tillatelser:**

Tiltaket må ikke settes i gang før det er gitt igangsettingstillatelse for de konkrete arbeidsområdene. Er tiltaket ikke satt i søkt om innen 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Disse bestemmelser gjelder tilsvarende for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges. Det vises til pbl. § 21-9.

Ferdigattest:

Når tiltaket er ferdigstilt skal det søkes om ferdigattest, jf. pbl. § 21-10. Ferdigattest utstedes når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon fra ansvarlig søker, jf. SAK 10 kapittel 8.

Myndighet:

Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

Klageadgang:

Denne avgjørelsen er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser som kan påklages av partene til overordnet forvaltningsorgan innen 3 uker, jf. forvaltningsloven § 28. Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak er vedlagt. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket

Partene gjøres herved oppmerksom på at søksmål om gyldigheten av vedtaket eller krav om erstatning som følge av vedtaket, ikke kan reises uten at vedkommende part har nyttet sin adgang til å klage over vedtaket, og at klagen er avgjort av høyeste klageinstans som står åpen (Statsforvalteren). Søksmål skal likevel i alle tilfelle kunne reises når det har gått 6 måneder fra klage første gang ble framsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Ved kontakt i saken vis til følgende saksnummer 2026/2885.

Med hilsen

Senja kommune v/ faggruppe plan- og byggesak

Sylvia Friedrich
Fagansvarlig plan og byggesak

Oddbjørn Broks
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur.

Kopi til:

SENJA KOMMUNE
Senja kommune v/matrikkelføring

Vedlegg:

- 1 Situasjonsplan
- 2 Tegning eksisterende plan
- 3 Tegning ny plan
- 4 Tegning ny plan
- 5 Tegning ny plan
- 6 Tegning nytt snitt
- 7 Tegning ny fasade
- 8 Gjennomføringsplan

Klageadgang, innsynsrett og rett til å få veiledning fra kommunen

Her finner du informasjon om hva som gjelder om du vil klage på et planvedtak og vedtak i byggesaker.

Dette kan du klage på (fvl. § 28)

Enkeltvedtak etter plan- og bygningsloven kan påklages i henhold til forvaltningsloven § 28. Dette gjelder for eksempel byggetillatelser eller avslag, deling eller seksjonering, retting eller opphør av ulovlig bruk og andre forvaltningsvedtak som planvedtak etter pbl § 12-12 eller § 12-14, 2. ledd er enkeltvedtak. Vedtak om at klagen avvises er også et enkeltvedtak som kan påklages.

Det kan ikke klages på forhold som er avgjort i bindende reguleringsplan, ved dispensasjon eller i tidligere vedtak i byggesaken der klagefristen er utløpt. Du kan heller ikke klage på behandlingsgebyret som fastsettes etter kommunens gebyrforskrift og betalingsregulativ.

Hvem kan klage? (fvl. § 28)

Klageretten gjelder den som er part i saken eller som har en rettslig klageinteresse. En part er den som vedtaket retter seg mot eller direkte gjelder. Rettslig klageinteresse gjelder for dem som har en viss tilknytning til saken. Dette kan eksempelvis være naboer, gjenboere, beboere i området, velforeninger og interesseorganisasjoner og regionale eller statlige sektormyndigheter. Rettslig klageinteresse vurderes konkret i hver enkel sak.

I utgangspunktet vil du som forslagsstiller/ansvarlig søker/tiltakshaver eller som nabo har full adgang til å klage. Noen klager fra naboer kan likevel bli avvist dersom tilknytningen til plan- eller byggesaken har for fjern betydning.

Fristen for å klage (fvl. §§ 29, 30 og 31)

Fristen for å klage er tre uker fra du mottok vedtaket. Er klagen sendt inn for sent kan kommunen avvise klagen. Fristen gjelder selv om du var bortreist eller av andre grunner ikke fikk lest vedtaket. Det er tilstrekkelig at du har postlagt klagen innen klagefristens utløp. Har du ikke mottatt vedtaket, er fristen tre uker fra du ble kjent med vedtaket eller burde ha skaffet deg kjennskap om vedtaket.

Ved særlige tilfeller kan klagefristen forlenges dersom du ber om det før den ordinære klagefristen er utløpt. Særlige tilfeller kan være et behov for å foreta spesielle undersøkelser eller lignende.

Selv om det ikke er klaget innenfor fristen kan kommunen likevel vurdere å behandle klagen dersom vilkårene for oppreisning av oversittet klagefrist er oppfylt. Du må da oppgi hvorfor du ikke kan lastes for å ha oversittet fristen eller for å ha drøyd om klagefristen, eller om det foreligger særlige grunner for at klagen skal bli behandlet.

Rett til å kreve begrunnelse (fvl. §§ 24 og 25)

Et vedtak om avslag på byggesøknaden skal være begrunnet. Dersom du mener at vedtaket ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du kreve nærmere begrunnelse. Slikt krav må settes frem i løpet av klagefristen. Fristen blir i så fall avbrutt og ny frist begynner å løpe fra det tidspunkt du mottar begrunnelsen.

Slik klager du (fvl. § 32)

Klagen må være skriftlig og underskrevet av deg eller fullmektig. Forvaltningsloven § 32 stiller kriterier til hvordan en klage skal utformes, og kommunen trenger følgende for å behandle klagen:

- Du må skrive hvilket vedtak du klager på (for eksempel saksnummer)
- Hvilket forhold du har til saken (eksempelvis part eller nabo) og om klagefristen er overholdt
- Hvordan du ønsker vedtaket endret
- Eventuell ny informasjon som ikke er omtalt i saken

Utsatt iverksettelse (fvl. § 42)

Selv om et vedtak er påklaget, kan tiltaket likevel settes i gang straks. Du kan be om at gjennomføringen av tiltaket stoppes til klagen er avgjort. Du må da legge ved en egen begrunnelse for dette. Kommunen avgjør om det er grunnlag for å utsette iverksettelsen. Denne avgjørelsen kan ikke påklages, men du kan fremme spørsmål om utsatt iverksettelse til Statsforvalteren i Troms og Finnmark.

Hvor sender du klagen?

Klage sendes til Senja kommune:

✉ post@senja.kommune.no

eller per post til: Senja kommune v/ plan og utvikling, Postboks 602, 9306 Finnsnes.

Saksbehandlingstid (SAK10 § 7-1 første ledd bokstav c)

Klagen skal underinstans behandles i kommunen innen 8 uker.

Klagen vil bli vurdert av kommunen i tråd med gjeldende delegasjonsreglement. Hvis vi ikke er enig i klagen, og derfor ikke ser noen grunn til å endre vedtaket, vil klagen bli oversendt Statsforvalteren i Troms og Finnmark til endelig avgjørelse.

Gebyr

Det er ikke gebyr for behandling av klager.

Saksdokumenter og veiledning (fvl. § 11)

Med de begrensninger som følger av forvaltningsloven §§ 18 og 19 har du rett til å se dokumentene i din sak. Du må i så tilfelle henvende deg til servicetorget i Rådhusveien 8, 9300 Finnsnes. Du kan også henvende deg per e-post: post@senja.kommune.no eller telefon: 77 87 10 00. Servicetorget kan også gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, fremgangsmåten ved klage og reglene for saksbehandlingen ellers.

Saksomkostninger og erstatning

Du kan kun reise søksmål eller kreve erstatning som følge av et vedtak hvis du har klaget på vedtaket først. Hvis klagen din ikke er ferdig behandlet etter seks måneder, og denne forsinkelsen ikke skyldes forsømmelser fra din side, kan du likevel reise søksmål eller kreve erstatning.

I noen tilfeller kan du ha krav på å få dekket saksomkostninger eller erstatning etter bestemmelsene i forvaltningsloven § 36.

Lover og regler

Forvaltningslovens bestemmelser om klage og omgjøring finner du i kapittel VI, om klage og omgjøring.