Tromsø kommune

SPINN Arkitekter AS
Rådhusgata 4
0151 OSLO
Elisabeth Freundorfer

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-26/01125-3	Siv Marislett Sekse +47 48044320	17.09.2026

119/1288/0/0 Mellomvegen 100 - Vedtak - Rammetillatelse til bruksendring med mindre fasadeendringer og etablering av søppelskur - Dispensasjon fra byggegrense

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	119 / 1288 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	SPINN Arkitekter AS
Nabo:	Natalia Nikolaevna Ermolina
Tiltakshaver:	Tromsø kommune, seksjon for eiendom

Vedtak

Etter delegert myndighet fra kommunestyret:

Byggesaksenheten gir rammetillatelse til bruksendring med mindre fasadeendringer og etablering av søppelskur, slik det er søkt om, jf. plan- og bygningsloven §§ 20-2, 20-3 og 21-2 femte ledd.

1. Vi innvilger dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 fra:
   Byggegrense mot veg, jf. plankart, reguleringsplan 0509

2. Tiltaksklasser fastsettes etter søkers forslag slik det framgår av gjennomføringsplanen, jf. plan- og bygningsloven § 21-4 tredje ledd, jf. SAK10 § 9-3.

   Gjennomføringsplanen skal til enhver tid være oppdatert med gjeldende ansvarsretter. Søker må melde endringer til kommunen.

3. Det må gjennomføres uavhengig kontroll av følgende fagområder, jf. pbl. § 24-1, jf. SAK10 kapittel 14:
   Brannsikringskonsept, prosjektering

4. Tiltaket kan ikke igangsettes før vi har gitt igangsettingstillatelse og følgende krav er oppfylte:
   Gjennomføringsplanen må være oppdatert med ansvarlige foretak for aktuelle ansvarsområder.

Vedtaket er begrunnet i saksutredningen nedenfor.

Klagefristen er tre uker
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. Klager i avkjørselssaker sendes til klageutvalget i kommunen. Nærmere opplysninger fremgår av vedlagte oppsett.

Med hilsen

Maria Benjaminsen
konstituert enhetsleder
byggesak

Siv Marislett Sekse
rådgiver
byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
C-5 nabomerknad
C-4 Spørsmål ifbm nabovarsel
C-6 svar på nabomerknad fra tjeneste
E-4 1. Etasje
E-5 2. Etasje
E-3 Underetasje
E-6 Snitt
E-9 Fasader Søppelskur
E-8 Fasade Sør og Øst
E-7 Fasade Nord og Vest
Gjennomføringsplan
D-3 Situasjon_utomhus med reguleringsplan

Kopi til:
TROMSØ KOMMUNE, Julie Jørgensen
Natalia Nikolaevna Ermolina

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Saksdokumenter:	Mottatt:	Utsendt:
Søknad om rammetillatelse	10.06.2026	
Manglebrev		03.09.2026
Tilsvar - Komplett søknad	08.09.2026	

Gjeldene planer for eiendommen:	Plan-id:	Datert:
Kommuneplanens arealdel 2017-2026	5501_0142	29.03.2017
Reguleringsplan – J. Olsens gt.-Kveldrov.-Mellomvn.-Bjerkarervn.-Tr.sundet	5501_0509	27.10.1976

Beskrivelse av tiltaket
Søknaden gjelder

- Bruksendring av eksisterende bo- og rehabiliteringssenter til 5 midlertidige rus- og psykiatriboliger, samt 2 plasser for øyeblikkelig hjelp
- Mindre innvendige endring – brannskille, våtrom
- Fasadeendring – 2 nye vinder på vestfasaden, ny vareinngang mot øst, og sykkelparkering under overgang til østfløy
- Oppføring av søppelskur på 3,8 x 7,8 meter, 30 m^2-BYA

Begrunnelse for søknad om søppelskur:

> «Veien som fører bak og rundt bygget, hvor det opprinnelig var tilrettelagt for henting av avfall, er for bratt for at de store, moderne søppelbilene fra Remiks kan bruke den ved glatt føre. Derfor må det etableres en ny løsning for henting av søppel foran bygget. Søppelskur skal ligge nærmest mulig hovedinngangen for å korte inn veg for ansatte ved snø og is på veien, og inkludere en liten uteplass under tak. Siden varelevering og parkering ligger bak bygget, må vegen rundt beholdes, som medfører en plassering av søppelskur 9m fra fasaden. Bygget vil dermed komme i konflikt med byggegrense mot veg.»

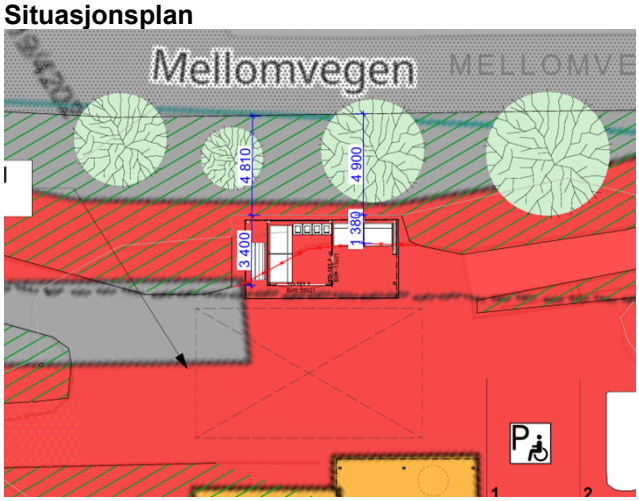
Det søkes om dispensasjon fra byggegrense mot Mellomvegen.

Aktuelle planbestemmelser
Eiendommen er avsatt til offentlig bebyggelse i reguleringsplan 0509 og offentlig eller privat tjenesteyting i *Kommuneplanens arealdel 2017-2026* (KPA).

Arealplanene gjelder side om side, med mindre det foreligger motstrid. Ved motstrid går KPA foran, jf. KPA punkt 1.3.

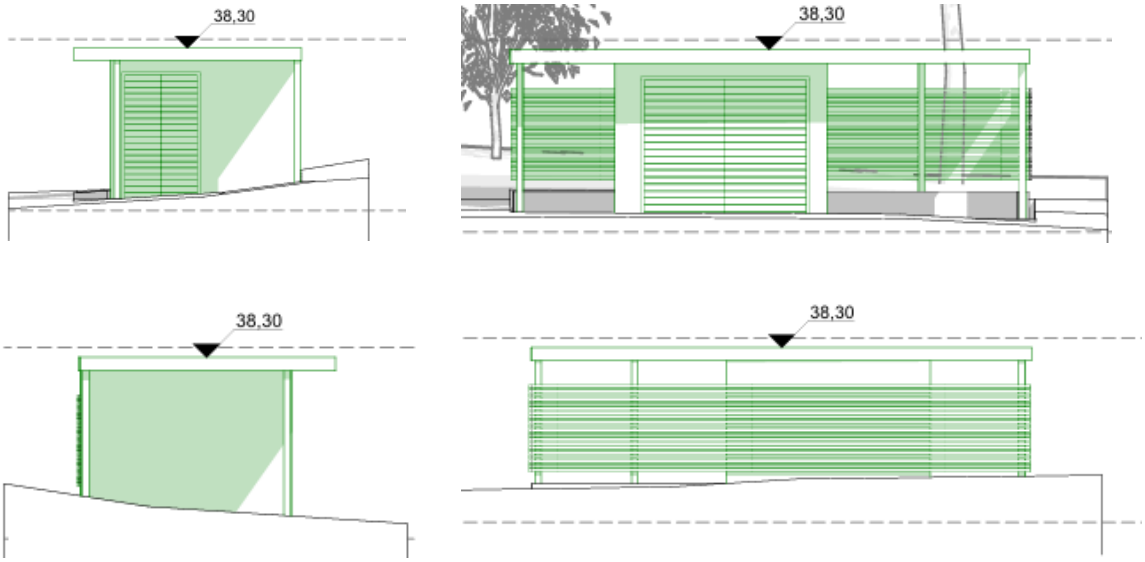
Omsøkt plassering av søppelskur krever dispensasjon fra regulert byggegrense mot Mellomvegen.

Situasjonsplan

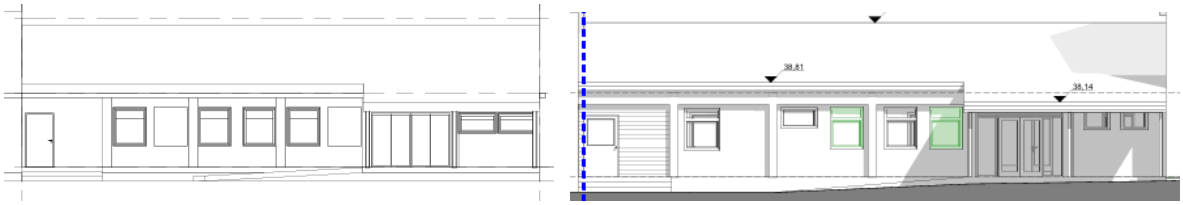


Bildene viser situasjonsplan med inntegnet søppelskur

Tegninger



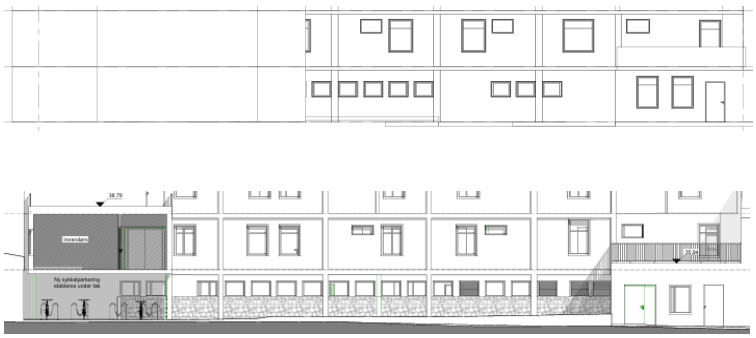
Bildene viser fasade nord, øst, sør og vest på søppelskuret



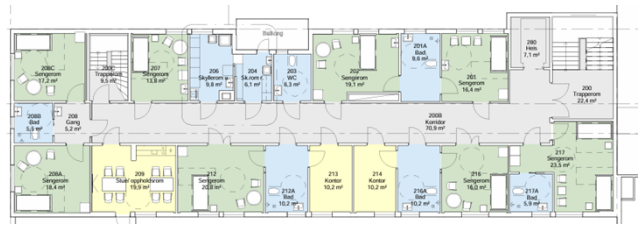
Bildene viser fasadeendring på fasade vest



Bildene viser fasadeendring på fasade sør



Bildene viser fasadeendringer på fasade øst



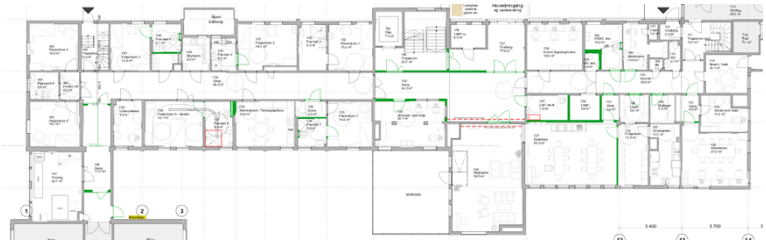
Bildet viser utsnitt av 2. etasje godkjent 03.05.2016



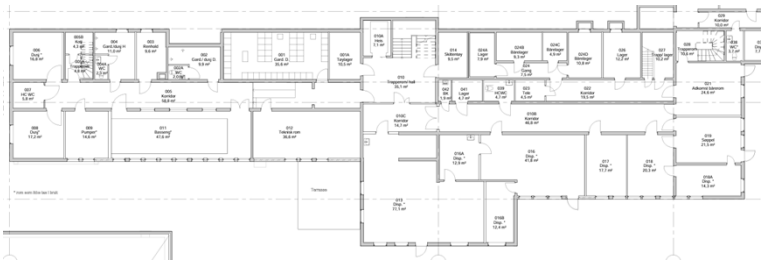
Bildet viser utsnitt av 2. etasje etter omsøkt endring



Bildet viser utsnitt av 1. etasje godkjent 03.05.2016



Bildet viser utsnitt av 1. etasje etter omsøkt endring



Bildet viser utsnitt av underetasje godkjent 03.05.2016



Bildet viser utsnitt av underetasjen etter omsøkt endring

Byggegrunn og naturfare
Eiendommen omfattes av aktsomhetsområde for kvikkleire i NVE Atlas.

Norconsult Norge AS har utarbeidet en geoteknisk vurdering av naturfare for oppføring av søppelskur, og konkludert med at tiltaket er lite og vil ikke påvirke områdestabiliteten. Krav til sikkerhet er vurdert som «ikke forverring», og tiltaket er plassert i tiltaksklasse K0. Planlagte tiltak klareres mht. sikkerhet mot naturpåkjenninger iht. TEK17 §7.

Kommunen legger søkers dokumentasjon til grunn og anser kravet i plan- og bygningsloven § 28-1 som ivaretatt.

Vann, avløp og overvann
Omsøkt tiltak endrer ikke eksisterende tilknytning til offentlig vann og avløp. Overvannshåndtering for oppføring av søppelskur på 30 m^2-BYA er ikke vurdert.

Uttalelser fra andre myndigheter
Saken har ikke vært på høring.

Behandling etter annet lovverk
Arbeidstilsynet gir samtykke, med vilkår, til søknad om bruksendring og ombygging, i brev datert 02.07.2026.

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

Merknad fra 119/3320 Mellomvegen 87A, Natalia Nikolaevna Ermolina
«Bygningen (Mellomvegen 100) er ikke bygget for pasientgruppen innenfor rus- og psykiatri. Kommunen har i mangel av andre lokaler tatt i bruk bygningen til dette formålet etter en brann i annet bygg for noen år siden. Vi kjenner ikke til om det er gjort en grundig vurdering av konsekvensen ved å plassere denne pasientgruppen i et boligstrøk. Nå som det ønskes å åpne for midlertidige plasser opp til 14 dager samt akutt-tilfeller, mener vi som naboer at det må redegjøres nærmere for hvordan institusjonen påvirker nærmiljøet, herunder trafikk, støy, uønskete hendelser, sikker skolevei mv. I løpet av årene de siste årene har bruken av bygget medført stor belastning på nabolaget i form av uønskede oppmøter på dørene til naboene, bråk, veltede søppelkasser, skremte skolelever som ikke lenger tør å gå på gang- og sykkelstien rundt og i tilknytning til bygningen mv. Det kan synes som om kommunen ikke har vurdert konsekvensene disse botilbudene har for omverden. det nå ønskes boliger av enda mer midlertidig og kortvarig karakter, er det risiko for ytterligere belastning på området, og dette bør utredes nærmere.

Søppelskuret ser ut til å skulle plasseres på det grønne arealet opp mot veien. Det bør unngås å gjøre innhugg i den grønne lungen. Det må beskrives hvordan man skal sikre at gang- og sykkelveien som krysser Mellomveien og fortsetter inn på parkeringsplassen ikke blokkeres av søppelskuret.»

Søkers vurdering av nabomerknader
Kort gjengivelse av søkers vurdering (KI-generert).

Organisering og bemanning
- Tilbudet skal drives som en institusjonstjeneste i tråd med lovverk, faglige retningslinjer og kommunale krav.
- Endelig bemanning er ikke bestemt, men skal tilpasses brukernes behov og sikre forsvarlig drift, trygghet og oppfølging.
- Det skal etableres rutiner for beboeroppfølging, håndtering av uønskede hendelser, samarbeid med andre tjenester, brannvern, sikkerhet og ro i og rundt bygget.
- Oppfølgingen skal være individuelt tilpasset med fokus på helse, stabilitet, mestring og trygghet.

Trafikk og parkering
- Aktiviteten vil i hovedsak foregå innendørs, og det forventes derfor lite trafikk.
- Det legges ikke opp til ordinær ansattparkering.
- Ansatte oppfordres til å bruke kollektivtransport, sykkel eller gå.
- Tjenesten skal disponere én tjenestebil.
- Trafikkbelastningen vurderes som lav og uten vesentlig påvirkning på nærmiljøet.

Korttidsplasser
- Korttidsplassene inngår som en del av institusjonstilbudet.
- Oppholdene skal være tidsbegrensede og individuelt vurdert.
- Formålet er oppfølging, stabilisering og tilrettelegging for videre tjenesteforløp.
- De omfattes av de samme kravene til bemanning, sikkerhet og oppfølging som resten av tilbudet.

Forebygging av uønskede hendelser
- Det skal etableres systematiske rutiner for risikovurdering, avvikshåndtering og kompetanseheving.
- Tjenesten skal samarbeide med nødetater og andre kommunale tjenester.
- Det skal være tydelige regler for beboere og besøkende.
- Rutiner og tiltak skal evalueres og justeres fortløpende.

Virkninger for nærmiljøet
- Kommunen vurderer at tilbudet vil ha liten negativ påvirkning på nærmiljøet.
- Tilbudet planlegges med totalt sju plasser.
- Det legges vekt på strukturert drift, god oppfølging og at tilbudet skal fremstå som et ordinært helse- og omsorgstilbud.

Kommunens vurdering

Nabomerknader
Vi legger søkers vurdering av nabomerknaden til grunn, men vil knytte noen kommentarer til naboen sine merknader til plassering av søppelskur og sikring av gang-sykkelvegen som krysser Mellomvegen.

Søppelskuret er planlagt plassert på areal regulert til offentlig bebyggelse. Det er uheldig at søppelskuret plasseres delvis inn på et beplantet område. Området er imidlertid ikke regulert til grøntområde, og kan, under forutsetning av at det blir gitt dispensasjon fra byggegrense mot veg, bygges i tråd med reguleringsformålet offentlig bebyggelse.

Gang- og sykkelvegen langs Mellomvegen er regulert, og anlagt, på nord-vestsiden av Mellomvegen. Det er ikke regulert gang- og sykkelveg fra Mellomvegen gjennom eiendom 119/1288. Etablering av søppelskur vil dermed ikke føre til at en regulert gang- og sykkeladkomst til eiendommen blokkeres.

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.»*

Kommunens vurdering
Fasadeendringene på hovedbygninge er små og har ingen innvirkning på det visuelle uttrykket til bygningen. Søppelskuret er et enkelt bygg som underordner seg bygningsmassen på eiendommen. Etter kommunens skjønn innehar de omsøkte tiltakene gode visuelle kvaliteter i seg selv, og i forhold til dets funksjon. Volum, byggehøyde og materialvalg er etter kommunens vurdering godt tilpasset sine bebygde omgivelser. Kommunen vurderer at tiltaket tilfredsstiller kravet til visuelle kvaliteter.

Avstand til nabogrense
Ikke relevant å vurdere.

Naturmangfoldloven
§ 8 Kunnskapsgrunnlaget
Søk i Naturbase kart den 01.09.2026, viser at eiendommen ligger i et område der den sårbare arten gråmåke er registrert.

Etter vår vurdering er kunnskapsgrunnlaget tilstrekkelig til å vurdere plassering av tiltaket.

Oppføring av et søppelskur på eiendommen vil i svært liten grad påvirke leveområdet til arten, eller naturmangfoldet ellers, i nevneverdig grad, jf. naturmangfoldloven § 8. Det foretas derfor ingen vurdering av naturmangfoldloven §§ 9-12.

Dispensasjon
Tiltaket krever dispensasjon fra reguleringsplan 0509, *Jens Olsens gt.-Kveldroveien-Mellomveien-Bjerkakerveien-Tromsøysundet*, datert 27.10.1976.

Søppelskuret plasseres i sin helhet utenfor byggegrense mot Mellomvegen på areal regulert til offentlig bebyggelse. Byggegrensen mot Mellomvegen overskrides med om lag 4 meter.

Grunnlag for dispensasjon
Etter pbl. § 19-2 første ledd «kan» kommunen gi dispensasjon fra bestemmelser fastsatt etter plan- og bygnings-loven, 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 ulempene.»*

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
«Hensyn bak byggegrense mot veg er å ivareta trafikksikkerhet ved å bevare siktlinjer. Dessuten skal den sikre fremtidig drift og vedlikehold av veien samt å ivareta arealbehov ved utbedring og utvidelse. Her ved Mellomvegen 100 fremstår det også som om byggegrensen skal ivareta plass for beplanting langs Mellomvegen og dermed sikre et grønt preg i området.

I og med at søppelskuret plasseres med 5m avstand fra vegkant, er det ikke til hinder for sikt for trafikanter på denne langstrakte og oversiktlige delen av Mellomvegen. Planlagt avstand til veg medfører også at veien kan fortsatt vedlikeholdes uten problemer og grønt preg bevares.

Vi ser derfor ikke at hensyn bak bestemmelsen tilsidesettes vesentlig ved tillatelse til etablering av søppelskur innenfor byggegrensen.»

«Ulemper
Overtredelse av byggegrense
Som utomhusplanen viser, er søppelskuret planlagt med en avstand på 7m til midten av veg og 5m til vegkant. Tomt 119/1288 ligger ved en langstrakt og oversiktlig del av Mellomvegen 100. Søppelskur kommer dermed ikke i konflikt med siktlinjer og forverrer ikke trafikksikkerhet.

Plassering av bygg i eksisterende grøntareal
Det skal fortsatt være 5m mellom vegkant og søppelskur, bygget kommer ikke i konflikt med eksisterende trær i grøntdraget langs vegen. Grønt preg av Mellomvegen blir ikke redusert.

Fordeler
Etablering av søppelskur medfører derimot store fordeler for bo- og rehabiliteringssenter:
Søppeldunkene, som i dag står åpent ved siden av hovedinngangen, blir samlet og skjult på en dedikert plass. Dette øker sikkerhet ved kasting av helserelatert avfall, og reduserer fare for at beboere med rusutfordringer roter i avfall.

Klimaet i Tromsø med lange vinterperioder med snø og is i tilnærmet 6 måneder, gjør at det er ønskelig å plassere søppelskur nærmest mulig hovedinngangen for å redusere fare for ansatte på bo- og rehabiliteringssenter ved glatt føre og i mørketiden.

Konklusjon/Sammendrag
Valgt plassering av søppelskur mot grøntdrag rett ved hovedinngangen anses som mest hensynsmessig. Den medfører store fordeler, men vi kan ikke se at plasseringen innebærer ulemper, selv om den ligger utenfor byggegrense mot veg.

Som vår argumentasjon ovenfor viser, blir hensynet bak bestemmelsen ikke vesentlig tilsidesatt. Etter vårt syn er fordeler ved gitt dispensasjon større enn ulempene den medfører. Vi ber derfor om vedtak av dispensasjon.»

Blir hensynet bak bestemmelsen vesentlig tilsidesatt?
Byggegrensen er fastsatt av hensyn til veisystemet og trafikken, og forteller hvor det ikke er tillatt å etablere tiltak. Formålet bak byggegrensen er å ivareta hensynet til fri sikt og trafikksikkerhet for alle som ferdes langs veien. Byggegrensen skal også sikre tilstrekkelig areal for drift og vedlikehold, herunder grøft, overvann, brøyting og snøopplag, samt miljøet på eiendommer som grenser opp til veien. Byggegrensen skal for øvrig sikre mulig arealbehov ved fremtidig veiutvidelse.

Det første spørsmålet er om hensynene bak byggegrensen blir vesentlig tilsidesatt i denne saken. Byggegrensen mot Mellomvegen må antas å ivareta hensyn knyttet til framtidige veg- og kollektivformål, trafikksikkerhet samt behovet for å holde vegsonen fri for bebyggelse. Omsøkte søppelskur plasseres ca. 4 meter utenfor byggegrensen og om lag. 0,5 meter fra regulert vegformål. Tiltaket vil dermed legge beslag på arealet byggegrensen er ment å sikre. Avstand fra søppelskuret til eksisterende vegkant er i underkant av 5 meter. Dersom regulert vegareal kan være aktuelt for framtidig busslomme eller andre vegtekniske tiltak, vil tiltaket kunne redusere gjennomføringsmulighetene for reguleringsplanen. Det er derfor argumenter for at hensynene bak byggegrensen blir vesentlig tilsidesatt. Vi ser imidlertid at reguleringsplanen er fra 1976, og at Mellomvegen ikke er opparbeidet i tråd med planen. Sannsynligheten for at vegen blir utvidet i overskuelig framtid er liten. Vi mener derfor at oppføring av søppelskuret ikke er til hinder for å ivareta dagens behov for sideareal knyttet til drift, snøbrøyting og vedlikehold av vegen.

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.

Fordelene ved tiltaket er i hovedsak knyttet til bedre intern avfallshåndtering og driftsmessige forhold på eiendommen. Ved å tillate oppføring av søppelskuret mot Mellomvegen vil søppelhåndteringen samles i et egnet og skjermet bygg. Dette gir en estetisk bedre løsning enn avfallskontainere langs husvegger og inngangsparti. Et søppelskur samler kontainere og gir bedre arbeidsforhold for renovasjonstjenesten. På vinterstid kan det også være problematisk for renovasjonsbilene å kjøre rundt på nedsiden av bygget. Plassering av kontainere og søppelskur vis à vis hovedinngangen vil lette avfallshåndtering både for ansatte, beboere og renovasjonstjenesten.

Ulempene er i hovedsak knyttet til innskrenkning av framtidig handlingsrom for vegformålet, og svekkelse av reguleringsplanens funksjon. Reguleringsplanen er fra 1976. Den regulerte utvidelsen av Mellomvegen er ikke realisert, og vil sannsynligvis ikke bli gjennomført i overskuelig framtid. Søppelskuret er et enkelt, mindre bygg, som vil kunne flyttes uten store kostnader dersom bygget skaper problemer ved en eventuell framtidig vegutvidelse.

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

I denne saken legger vi vekt på at det er en enkel bygning, et søppelskur, som skal føres opp. Skuret vil ikke hindre drift og vedlikehold av dagens Mellomveg, og det er lite trolig at Mellomvegen blir utvidet i tråd med den 50 år gamle planen i overskuelig framtid.

Konklusjon
Vilkårene er oppfylt, og kommunen gir dispensasjon.

Avkjørselstillatelse
Tiltaket endrer ikke dagens adkomst til eiendommen.

Konklusjon
Dispensasjon gis og tiltaket godkjennes.

Viktige opplysninger

Forurensning fra bygg- og anleggsarbeid
Det skal fokuseres på forebyggende tiltak mot forurensing 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 gjør oppmerksom på at klage på gebyr ikke utsetter betalingsfristen, jf. gebyrregulativet punkt 2.6.

Pkt.	Beskrivelse	Antall	Enhetspris	Beløp
5.1.2	Grunngebyr	1	2 300	2 300
5.2	Dispensasjon	1	19 800	19 800
5.4.3	Andre bygninger inntil 100 m^2 - søppelskur	1	31 570	31 570
5.4.7	Bruksendring bolig	1	13 360	13 360
5.4.8	Fasadeendring	1	12 660	12 660
			SUM	**79 690**

Faktura sendes tiltakshaver:
Navn: Tromsø kommune
Adresse: Rådhusgata 2, 9008 Tromsø
Org.nr.: 940 101 808
Bestillerref.: 271400
Fakturaref.: Julie Jørgensen
Prosjektnr.: 330020