

Møteinnkalling

Utvalg: Det faste planutvalget Åfjord
Møtested: Stokksund skole Stokksund
Møtedato: 08.03.2012
Tid: 09:00

Forfall meldes til servicetorget som sørger for innkalling av varamedlemmer. Varamedlemmer møter kun ved spesiell innkalling.

Innkalling er sendt til:

Navn	Funksjon	Representerer
Vibeke Stjern	Ordfører	ÅF-AP
Jon Husdal	Medlem	ÅF-SP
Jon Kristian Lomundal	Medlem	ÅF-KRF
Gro Kristiansen	Medlem	ÅF-AP
Bjørn Arne Hosen	Medlem	ÅF-AP
Håkan Berdahl	Medlem	ÅF-H
Tone Bårdli	Medlem	ÅF-SP

Saksnr	Sakstittel	Lukket
	Referatsaker	
RS 7/12	Befaringsrapport på kaia i Brenna, Stokkøya 2.2.2012	
RS 8/12	1630/90/182 - Kai i Brenna, Stokkøya - Bjørn H. Sylthe - Forespørsel angående tilstand kai	
	Saker til behandling	
PS 3/12	Forslag til Reguleringsplan Sørgårdsvågen fiskeri- og småbåthavn	
PS 4/12	1630/90/8 - Fradeling av boligtomt på Stokkøya - Ellinor Haavik	
PS 5/12	1630/58/46 - Forretningsbygg på trafikklagstomta på Årnes - Årnes Handel Bygg og Bo AS	
PS 6/12	1630/59/282 - Tilbygg kjedehus i Joenget - Tormod Hårstad - Klage på vedtak.	

Vibeke Stjern
Ordfører

Referatsaker

Referatsaker

Rapport befarings av kai i Brenna på Stokkøya den 2.2.2012.

Det ble med bakgrunn i bekymringsmeldinger fra innbyggere på Stokkøya foretatt en befarings til kaia i Brenna, gnr. 90/182, på Stokkøya. Formann i Komité for kommuneutvikling, Walter Solberg, som bor på Stokkøya, har mottatt flere henvendelser om kaia, og var til stede ved befaringsen. Det ble observert at konstruksjonen synes å være sterkt preget av tidens tann, og det anses sannsynlig at deler av den kan rase på sjøen, og utgjøre en fare for personer ved opphold og bruk.



Kaia består av dekke i støpt betong over tredekke, der ytre del bæres av søyler i T- bjelker av jern. Nærmere land er det betongsøyler støpt i oljefat. Jernsøylene synes å være betydelig redusert i styrke på grunn av rustangrep, og enkelte skråstag (U-jern) er rustet helt vekk og har mistet sin funksjon.

Enkelte jernsøyler er også utsatt for torsjon (vridning) og enkelte synes å helle noe under vekten av dekket. Det ble observert at den ytterste delen av kaia, og spesielt det sørøstre hjørnet, (bildet under) synes å være særlig utsatt. Fenderverket langs kaikanten, som består av vertikale trepeler, er også helt eller delvis råtnet opp.



Den innerste delen kaia (mot land) bæres av betongsøyler støpt i oljefat. Disse søylene har også skader der oljefatet er rustet og deler av betongen er slitt vekk. Det er ukjent om det er brukt armeringsjern i disse søylene, men mest sannsynlig er disse uansett korrodert (rustet) vekk og styrken kan således være betydelig redusert (bilder under).



Den østre delen av kaia, som hadde funksjon som fiskehjell, er også beskadiget og det mangler deler som har falt ned (bildet under). Nærmeste betongsøyle er også betydelig skadet.



Konklusjon kaia:

Selv om kaia har berget de to siste stormene i vinter vil den videre bli mer og mer svekket og vil utgjøre en stadig større sikkerhetsrisiko. Slik tilstanden på kaia er nå, betraktes tiden å være inne for å måtte gjøre tiltak før det blir for sent. Kaia utgjør en farlig lekeplass for barn, og ellers for alle som måtte oppholde seg på eller ved anlegget. Det bør således snarest mulig tas grep, enten ved å rive kaia eller utbedre denne vesentlig. En vil tro at en utbedring vil bli svært kostbar, slik at det vil være best å fjerne den, og eventuelt bygge den opp på nytt. Kaia bør inntil den blir fjernet, fysisk avsperreres med sperrebukker, eller helst med gjerde, og opplyse ved oppslag om at opphold på og ved kaia er forbudt for uvedkommende.

Bygningsmassen:

Bygningsmassen på eiendommen, som består av flere sammenbygde bygninger, er preget av sterkt forfall utvendig, spesielt på kaisiden (mot sør). Bygningene er ikke befart innvendig. Bygningene synes å ha tett tak, men mangler ellers flere glass i vinduene slik at de blir vann- og råteskadet. Vegger er også beskadiget. Det gjøres spesielt oppmerksom på ytterkledningen består av eternittplater, som er å regne som spesialavfall, jfr. *Forskrift om asbest (2005)*. Flere av platene har falt av, og disse kan representere en fare for asbestspredning ved at de brekkes i stykker. Slike eternittplater skal leveres forseglet i plast til godkjent mottak. Løse eternittplater må samles inn snarest. Bygningen bør også avstenges tilfredsstillende slik at ikke uvedkommende lett tar seg inn. Det er tydelig at det ikke har vært noe utvendig vedlikehold på bygningen på flere år.

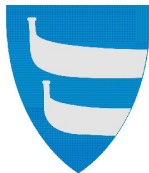


Eier må tilskrives for videre avklaring vedr. kai og bygningsmassen på eiendommen, samt at kai inn til videre avspærres og løsplater av eternitt fjernes.

Åfjord kommune, 02.02.12

V. Blomlie

Viktor Blomlie/avd.ing.



Bjørn Harald Sylthe
Fjordgløtt
7070 BOSBERG

Deres ref.

Vår ref.
5914/2012/1630/90/182/8VBL

Dato
23.02.2012

1630/90/182 - KAI I BRENNÅ, STOKKØYA - BJØRN H. SYLTHE - FORESPØRSEL

Det ble på oppfordring fra beboere på Stokkøya foretatt en befaring til kaia i Brenna, som du står som eier av. Det ble observert at kaikonstruksjonen synes å være sterkt preget av tidens tann, og det anses ikke usannsynlig at deler av den kan kollapse og utgjøre en fare for barn eller andre tilstedeværende på stedet.

Jernsøylene som bærer kaidekket synes å være betydelig svekket på grunn av rust, og enkelte skråstag (U-jern) er avknekt. Enkelte søyler er også utsatt for torsjon og synes å være noe bøyd under vekten av betongdekket. Det ble observert at den ytterste delen av kaia, og særlig det sørøstre hjørnet, synes å være svært svekket. Fenderverket langs kaikanten, som består av vertikale trepeler, er også helt eller delvis råtnet opp.

Selv om kaia har berget de to siste stormene vil den i en tidsperiode utgjøre en sikkerhetsrisiko. Av sikkerhetsmessige grunner bør du derfor straks henge opp et oppslag om at opphold på og ved kaia er forbudt for uvedkommende, samt sikre at dette er visuelt markert med for eksempel gjerde eller sperrebukker mot kaia.

Det vises også til at bygningsmassen på eiendommen er preget av forfall, særlig delen mot sjø. Det mangler glass i enkelt vinduer og bygningen vil således bli vann- og råteskadet. Det gjøres også oppmerksom på at eternittplatene på veggene inneholder asbest, som er å anse som spesialavfall. Eternittplatene har falt av flere steder, og disse må fjernes og leveres til godkjent mottak (for eks. på Monstad). Eternittplater må leveres på palle forseglet i plast. Oppsamling av løse eternittplater må iverksettes straks. Se *Forskrift om asbest (2005)*.

Det ønskes en tilbakemelding på hva som er planen videre for kaianlegget og bygningsmassen på tomte. Svar imøteses snarest, og innen én måned fra dags dato – dvs. 23.03.12.

Kommunen vil måtte foreta en nærmere vurdering av situasjonen litt avhengig av hva som er dine videre planer for anlegget. Rapport fra befaringen er vedlagt.

Med hilsen

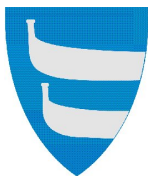
Inge Hårstad
avdelingsleder

Viktor Blomlie
avd.ing

Kopi: Det faste planutvalget
Komité for kommuneutvikling, v/Walter Solberg
Lensmannen i Åfjord

Saker til behandling

Saker til behandling

**SAKSFRAMLEGG**

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
3/12	Det faste planutvalget Åfjord	08.03.2012

Saksbehandler: Tor Skjevdal

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN SØRGÅRDSVÅGEN FISKERI- OG SMÅBÅTHAVN PÅ LINESØYA

Vedlegg:

Planbeskrivelse datert 29.11.2011, reguleringsbestemmelser datert 01.03.2012 og forslag til reguleringsplan datert 05.12.2011.

Sakens bakgrunn og innhold:

Kystplan oversender 05.12.2011 på vegne av Sørgårdsvågen båtforening forslag til reguleringsplan for Sørgårdsvågen fiskeri- og småbåthavn. Området ligger midt på vestre side av Linesøya og omfatter også eksisterende havn som er utbygd av kystverket, og som har status som fiskerihavn.

Havna inngår i kommuneplanens arealdel fra 2009 og er vist i kommunedelplan Linesøy. Deler av havna i reguleringsplanforslaget er mer omfattende enn vist i kommunedelplanen. Det vil si at småbåthavndelen blir beliggende mer øst enn vist i kommunedelplanen, og den at berører landbruk, natur og friluftsområde (LNF-område) som også er belagt med retningslinjer med viktige natur/friluftsinnteresser.

Formålet med planen er å legge til rette for flere båtplasser, naust og rorbuer.

Planen legger opp til følgende:

- § Uendret bruk av havna som fiskerihavn
- § Planlagt mellom 45-50 båtplasser
- § Arealet tenkes opparbeidet ved mudring av eksisterende fjæreareal til en gjennomsnittlig dybde på 2 m og bortsprenging av noe fjell på begge sider av småbåthavna.
- § Oppmudret masse legges på land til en høyde minimum 3 m for å opparbeide et landareal for naust, sørvisbygg og parkering etc.
- § Rorbuer på nordsiden av havna.
- § En eller to moloer på sørsiden av havna for å skjerme denne.
- § 3 naustområder derav en er eksisterende.
- § Friluftsområde vest i planen og nord for eksisterende molo.
- § Ny veg med avkjørsel fra den kommunale vegen til havna for å komme ned på det nye arealet til småbåthavna.

Viser for øvrig til vedlagte planbeskrivelse.

Vurdering:

I kommuneplanen er det forutsatt at Sørgårdsvågen skal utvikles videre som småbåthavn slik at den dekker behovet på den delen av øya. Det er også uttalt av kystverket at eksisterende fiskerihavn også er en del av framtidsplanen for fiskerihavner i på kysten. Området berører kommuneplanens LNF-område med retningslinjer om viktige natur/friluftsinnteresser. Bakgrunnen for dette er at en ønsket å bevare kvalitetene i strandsonen innerst i vågen deriblant en gammel ferdselsveg. I tillegg er det i 1990 registrert 2 mindre fiskemåkekolonier og en del andre arter som hekker innerst i vågen.

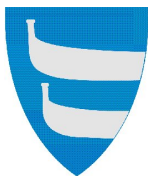
Når avgrensingen av havna i delplanen ble gjort mot øst i forhold til natur/friluftsinnteressene hadde en ikke kjennskap til at havna skulle utvikles videre den retningen. Dersom en hadde hatt kjennskap til det, så ville havna blitt vist større mot øst og ikke kommet i konflikt med opptegning av natur/friluftsinnteressene. I forhold til fugleinteressene i området vil en anta at en slik utbygging lar seg gjøre da den berører kun en del av den registrerte fugleforekomsten. Viktig at anlegget utføres nennsomt slik at en får naturlige overganger mellom berørt terreng og bestående landskap.

Planen berører fiskerihavna og det er ikke vist arealer som eventuelt er belagt med servitutter i forbindelse med bygging av havna i sin tid. Normalt har kystverket rettigheter som viser der det kan anlegges båthus/naust for fiskere. Dette framkommer ikke av dokumentene. I planen er det utlagt naustområde på det arealet som har blitt utplanert etter at massene til bygging av eksisterende molo er tatt ut. Normalt bruker kystverket å sikre seg fortsatt uttak av et slikt steintak for framtidige reparasjoner evt. utvidelser. Det framkommer heller ingen vurderinger om dette i plandokumentene og det er også usikkert om den type servitutt finnes.

Ved høringsprosessen vil den type avklaringer bli gjort. Planen har vært oversendt til forhåndsuttalelse og det er mottatt positive signaler fra fylkeskommune og fylkesmann. Planen er gjennomarbeidet og en anbefaler at den legges ut til offentlig ettersyn og oversendes til høring.

Rådmannens innstilling:

1. Planutvalget legger forslag til reguleringsplan for Sørgårdsvågen fiskeri- og småbåthavn, datert 05.12.2011 med reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse ut til offentlig ettersyn i 6 uker.
2. Planen oversendes fylkesmannen, fylkeskommunen, kystverket, statens vegvesen, fiskeridirektoratet, Telenor, Trønderenergi, Fosen naturvernforening og råd for funksjonshemmede til uttalelse.

**SAKSFRAMLEGG**

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
4/12	Det faste planutvalget Åfjord	08.03.2012

Saksbehandler: Tor Skjevdal

1630/90/8 - FRADELING AV BOLIGTOMT PÅ STOKKNESET - NY BEHANDLING**Vedlegg:**

1. Sak 43/11 i planutvalget i møte 28.9.2011
2. Fylkesmannens klagebehandling datert 30.12.2011 av boligtomt på Stokkøya.
3. Områdekart datert 27.2.2012
4. Situasjonsskart datert 29.2.2012

Sakens bakgrunn og innhold:

Det er søkt om fradeling av boligtomt på Stokkneset på eiendommen gnr. 90/8. Vedtaket er påklagd av eiere av fritidseiendommer i området og fylkesmannen har gjennomført klagebehandling. Fylkesmannen sier at det hefter rettsanvendelsesfeil ved kommunens vedtak, og at det i seg selv medfører ugyldighet. Saken må således oppheves og returneres kommunen for ny vurdering. I sitt vedtak sier fylkesmannen følgende:

”Åfjord kommunes vedtak av 26.5.2011 om dispensasjon til fradeling av boligtomt på eiendommen gnr. 90 bnr. 8, oppheves. Saken returneres kommunen for ny behandling.”

Angående detaljene i saken viser en til tidligere saksframstilling og fylkesmannens vurderinger. I denne nye behandlingen ønsker en å gi en mer fyldig redegjørelse på de punktene fylkesmannen stiller spørsmålsteget ved og som er bakgrunnen for at planutvalgets vedtak ble opphevet.

Vurdering:

Oppsummert har fylkesmannens kommentarer på følgende punkt:

- § Dispensasjon etter plan/bygningsloven i forhold til kommuneplan og det generelle forbudet mot bygging i strandsonen. Om hensynet bak strandsonebestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt.
- § Vurdering av alternativ plassering som ikke kommer i strid med LNF-området.
- § Vurdering av fritidstomt i forhold til boligtomt.
- § Regionale myndigheter går i mot fradelingen.

Kommuneplan

Innledningsvis sier en seg enig i fylkesmannens betraktninger om at utbygging av boliger og fritidshus skal skje i samsvar med arealdelen av kommuneplanen som definerer områder som det skal utarbeides reguleringsplaner for. Dette er også den generelle modellen i Åfjord kommune og forankret i kommuneplanens bestemmelser. Imidlertid skal en være oppmerksom på at en fullstendig kommuneplanlegging med samfunnsdel og arealdel er en svært komplisert prosess. Sannsynligvis den mest kompliserte prosess en kommune driver med samtidig som en gjennom dette gir rettigheter til private aktører. Dette igjen gjør at det er mye politikk i en kommuneplan. Et av problemene ved arealdelen er at en ikke kan bruke samme "forstørrelsesglass" over alt i en arealmessig stor kommune og lage nokså detaljerte planavgrensninger. En vil med andre ord komme bort i arealer der kommuneplanen viser LNF-område, og at ved en mer detaljert vurdering av en enkeltsøknad kan akseptere utbygging gjennom dispensasjon. Slike situasjoner oppstår gjerne i en distriktskommune, og dette er svaret på at arealet ikke ble konkret vurdert i kommuneplanen 2009.

I tillegg er det i vår kommuneplan er det dessuten lagt opp til at det skal kunne gis dispensasjon, og en har valgt bevisst å ikke legge ut areal for såkalt spredt bebyggelse som enkelte andre kommuner gjør. Dette er et prinsipp som har vært akseptert av regionale myndigheter gjennom kommuneplanprosessen, og normalt skaper det ikke noen problemer dersom de vanlige hensyn ivaretas. Dette er en fleksibel regel som er positivt for den enkelte søker. I kommuneplanens samfunnsdel er dette understreket spesielt ved at har en følgende mål/retningslinje, jfr. side 22:

Det må tilrettelegges for at grendene gis utviklingsmuligheter slik at kulturlandskap, bokvalitet og trivsel blir opprettholdt. I planen er det ikke lagt ut spesielle områder for spredt boligbygging. Med bakgrunn i at det er relativt få tilfeller årlig, baserer en seg på at det gis dispensasjon fra kommunens arealdel. Det skal vises en positiv holdning til spredt boligbygging i grendene, men jordvern og trafiksikkerhet er viktige hensyn som må ivaretas. Generelt har en streng holdning til spredt utbygging i nærheten av kommunesenteret og utover langs fylkesveg 50 mot Dragseid.

Dette er en omforent retningslinje som er vedtatt av kommunestyret og som planutvalg og saksbehandlere må forholde seg til.

Områdekart

Vedlagte kart datert 27.2.2012 viser eksisterende bebyggelse. Av de eiendommene som ligger innenfor kartet er 7 boliger og 3 fritidshus og en tidligere bolig som nyttes som fritidshus. I tillegg er det en hyttetomt som ikke er bebygd. Området har med andre ord mest karakter av et boligområde. Kartet viser at arealet mot fylkesvegen mot nord er "ledig" og oppfattes som mindre attraktivt som boligareal. Undertegnede har ikke kjennskap til at det er vist interesse for disse arealene verken til bolig eller fritidshus. Etter som fastlandsforbindelsen til Stokkøya kommer inn på øya i dette området, som vist på kartet, har området også blitt mindre attraktivt i og med at det ligger nært et vegkryss. All bebyggelse i dette området har skjedd over relativt lang tid gjennom å gi dispensasjoner etter plan- og bygningsloven. På denne måten har området blitt fortettet.

Bygging i strandsonen og natur/ friluftinteressene.

Den aktuelle tomta ligger ikke i strandsonen, men kommer inn under bestemmelsen om byggeforbud i 100-metersbeltet. Hensiktet med forbudet er å ta særlige hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Omsøkt bebyggelse blir liggende ca 45 m fra sjøen i en høyde på 10 m over sjønivå og berører i svært liten grad interessene i strandsonen. Området ned mot sjøen er relativt bratt slik at ferdsel der er svært unaturlig. Arealet ligger på nedsiden og vest for vegfyllinga til Stokkøybrua, noe som er synlig på vedlagte kart, slik at området ikke kan betegnes som aktuelt for allment friluftsliv. Det er ikke registrert spesielle naturforekomster verken i DN-basene eller i registrering av "Biologiske mangfold i Åfjord kommune" i 2003. Disse vurderingene blir også de samme når det gjelder å gi dispensasjon fra LNF-området for interessene innen "natur" og "friluftsliv".

Ser en på bebyggelsen i området, som vist på vedlagte kart, ligger 5 av allerede bestående boliger/fritidshus i samme avstand fra sjøen som omsøkt boligtomt. I tillegg viser kartet at området har 4 naust i strandsonen. Området har ikke de kvaliteter som en vil betegne som et interessant kulturmiljø. Landskapsmessig vil gjerne et tiltaks innvirkning på strandområde bli noe subjektivt, men etter vår vurdering vil den planlagte boligen få en lav profil og er trukket relativt langt inn på området slik at den i mindre grad vil påvirke de hensyn som lovparagrafen ønsker å ivareta langs strandsonen. Den vil heller ikke strekke seg nærmere strandsonen enn øvrige bebyggelse i området. Ut fra overnevnte vurderinger mener en at de hensyn bak bestemmelsene eller lovens formålsparagraf ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Det som er mer vesentlig, noe som vi også påpekte i 1999, er at det omsøkte arealet ikke bør bebygges med fritidshus og at haugen fortrinnsvis bør benyttes til felles friområde. Når det gjelder bruken i dag av området så er det et privat område som en vil anta har noe betydning for de som bor nærmest. Det er ikke en egnet leikeplass eller ballplass på grunn av topografien, men et sted der en kan gå til for å oppleve utsikten. Da det nå er omsøkt bolig i det samme området, har en prøvd å forene disse hensyn på samme måte som en ville gjort i en reguleringsplan. Ytre delen av haugen blir ikke en del av tomteområdet og det avsettes minst en 2 meter brei korridor nord for omsøkt tomt som gangveg fram til dette arealet. På denne måten vil fortsatt ytre deler av området bli tilgjengelig for allmennheten. For ytterligere å understreke dette hensynet vil en nå sette som vilkår at tomtearealet reduseres enda mer mot vest med 4 meter slik at "utsiktsarealet" blir utvidet.

Alternativ plassering

Fylkesmannen ber om alternativ plassering er vurdert slik at en ikke kommer i strid med LNF-område. I utgangspunktet er ikke en alternativ plassering vurdert i saksframstillingen, men tatt opp med tiltakshaver muntlig som et ledd i avklaring rundt klagen, da dette var et argument i den innkomne klage. Dersom en skal gjøre en slik vurdering er det mest naturlig at en vurderer å flytte i det samme område og ikke på en annen del av øya. Som tidligere nevnt er det areal nærmere fylkesvegen som det er plass til en boligtomt og som ikke kommer i konflikt med LNF-formålet. Området har ikke en så attraktiv beliggenhet på grunn av nærhet til fylkesveg, trafikksikkerhet, barns oppvekstvilkår og utsikt. Ingen har til nå vurdert å søke om tomt der verken til bolig- eller fritidshus. At en boligtomtesøker som skal investere i størrelsesorden kr. 3 000 000, ønsker en god beliggenhet er derfor forståelig. Dette er kanskje enda mer viktig i en distriktskommune enn i et pressområde i forhold til den investering som skal gjøres.

Kommunen har i sin saksframstilling forholdt seg til den konkrete søknaden. Dette har sammenheng med det som er tidligere anført, at hver av interessene i et slikt LNF-område i mindre grad blir negativt berørt slik at en dispensasjon ikke har vært vanskelig å innvilge for kommunen.

Fritidstomt i forhold til boligtomt

Generelt er en boligtomt med nye innbyggere viktigere enn en tomt for fritidsbolig for de fleste kommuner. I forhold til nasjonale føringer er det generell målsetting at en skal legge til rette for bosetting distriktene i flere statlige meldinger. Dette er også omtalt tidligere i forhold til mål i kommuneplanen. For å konkretisere slike overordnede føringer, vil det bety at en strekker seg noe lenger i vurderingene når en skal veie fordelene ved å gi en slik dispensasjon til bolig om de er klart større enn ulempene. En kan si at verdifaktoren er svært mye større for boliger enn fritidshus dersom en skulle gjennomføre en konsekvensvurdering av et slikt tema. De konkrete arealmessige virkningene trenger ikke å være så forskjellig da bolig og fritidshus i dag ofte innholdsmessig er svært like. At en sa nei til fritidsbolig på den omsøkte tomte i 1999 var riktig og kommunen ville også i dag sagt nei til ny fritidsbolig på dette arealet. At en vektlegger overordnede føringer både nasjonale og kommunale må være riktig ved dispensasjonsvurdering. Spesielt når det i plan- og bygningslovens formålsparagraf står:

”Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.”

Regionale myndigheters uttalelse

Fylkesmannens miljøvernnavdeling samt fylkeskommunen sa i utgangspunktet nei til en dispensasjon. En opplever at uttalelser fra regionale myndigheter i forhold til dispensasjon innenfor 100 meters beltet ofte er todelt. Stort sett gis det en noe generell og negativ forhåndsuttalelse ved slike tiltak med basis i den nasjonale retningslinjen. Dersom det gis et positivt dispensasjonsvedtak av planutvalget vil normalt fylkesmannens miljøvernnavdeling gjøre en ny vurdering. Da kan det vise seg at interessene etter en samlet vurdering og kanskje etter en befaring ikke er så vektige som først antatt, slik at en ikke ønsker å gå videre med saken. Alternativt at dersom de interessene som de regionale myndigheter skal ivareta, ikke er godt nok tatt hensyn til i kommunens vedtak, så vil vedtaket bli påklaget. I en slik vurdering regner jeg med at miljøvernnavdelingen også gjør en avveining om de vil få medhold av klageinstansen som er en settefylkesmann. Dersom de mener at de ikke vil få et positivt resultat av klagebehandling vil de normalt ikke gjøre det.

I dette tilfellet ble saken ikke påklaget av fylkesmannens miljøvernnavdeling eller av fylkeskommunen. Jeg regner med at de endelige vurderingene som de regionale myndigheter har gjort, er stort sett i samsvar med de konklusjoner som vi har landet på nemlig at interessene i strandsonen og LNF-området i mindre grad blir berørt og at fordelene med en dispensasjon vil være klart større enn ulempene.

Oppsummering:

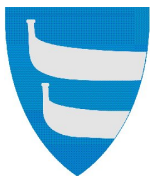
En har prøvd å få fram en helhetlig tilbakemelding på de punktene som fylkesmannen har etterlyst, og mener at de vurderingene som er gjort i forhold til 100-metersbeltet og LNF-området viser at de hensyn som bestemmelsene skal ivareta og hensynet i lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt. En mener også at en ved samlet vurdering er fordelene ved å gi dispensasjon klart større enn ulempene.

I tillegg er den omsøkte boligtomta utformet slik at den åpner for å ivareta ”utsiktsarealet” ved å legge gangsti dit samtidig som det er holdes ubebygget. Tomta vil ytterligere bli redusert mot vest slik at ”utsiktsarealet” blir enda bedre i varetatt samt at hensynet til eksisterende hytteeiendom mot sør får redusert sine anførte ulemper. En vil også stille krav om at bygget ikke skal komme nærmere mot vest enn den samme hytteeiendommen slik at anførte ulempe blir minst mulig også der. En håper at dette vil være tiltak som gir en helhetlig og god løsning for området og partene.

Rådmannens innstilling:

1. Det faste planutvalget gir dispensasjon fra Plan- og bygningsloven (Pbl) § 1-8, samt kommunedelplanen for Stokksund (LNF-område) i henhold til Plan- og bygningsloven § 19-2 for omsøkte tomt. Begrunnelser for å gi disse dispensasjonene er tatt inn i saksframstillingen.
2. Det faste planutvalget gir så tillatelse for fradeling av tomt til boligformål i henhold til Plan- og bygningsloven § 20-1 som vist på kart datert 29.2.2012 der vilkårene er inntegnet. Delingstillatelsen gis med følgende vilkår:
 - § Tomta må avgrenses mot øst slik at adkomsten til eiendommen gnr. 90/40 ikke berøres. Det må i tillegg opparbeides parkeringsplass rett øst for den omsøkte eiendommen.
 - § Det må avsettes en korridor på minimum 2 meter mellom omsøkte tomt og gnr. 90/197 for å sikre allmenn ferdsel til det gjenværende areal vest for planlagte tomt. Boligen kan komme 2 meter fra planlagt gangsti slik at avstanden til naboeiendommen mot nord blir minst 4 meter.
 - § Omsøkte boligtomt reduseres mot vest med 4 meter enn opprinnelig søknad for å utvide ”utsiktsarealet” og minske anførte ulemper for nabofritidseiendom.
 - § Det tillates kun bygg med 1 etasje med maksimum takvinkel på 22 grader.

- § For å redusere de negative konsekvensene for bakenforliggende bebyggelse må huset utformes relativt smalt slik at siktlinjene mest mulig kan opprettholdes.
- § Huset som skal bygges på eiendommen plasseres så langt øst som mulig slik at siktelinjen mot skipsleia for bakenforliggende tomt opprettholdes. Bebyggelsen skal ikke trekkes lengre vest enn hyttebebyggelsen nord for omsøkte boligtomt og er vist med inntegnet byggegrense på kartvedlegg.



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
5/12	Det faste planutvalget Åfjord	08.03.2012

Saksbehandler: VBL

**1630/58/46 - FORRETNINGSBYGG PÅ TRAFIKKLAGSTOMTA PÅ ÅRNES -
ÅRNES HANDEL BYGG OG BO AS**

Sakens bakgrunn og innhold:

Voll arkitekter søker på vegne av Årnes Handel Bygg og Bo AS om rammetillatelse for oppføring av forretningsbygg på gamle trafikklagstomta på Årnes. Søker opplyser:

Tiltaket omfatter oppsetting av nybygg for Årnes Handel Bygg og Bo AS, som trenger mer plass for utvikling av sin virksomhet. Nybygget, som har et bebygd areal på 3160 m², vil bli oppført i 2 og 4 etasjer. Det skal i tillegg anlegges naturfaghage og ballbinge på taket. Det monteres to heiser og flere rullebånd.

Under forretningsbygg anlegges det parkeringskjeller med plass til 62 biler for å øke antall parkeringsplasser i Åfjord sentrum. Dette er et samarbeidsprosjekt mellom Åfjord kommune og en del av næringslivet i Årnes. Det opplyses videre at det utvendig tenkes anlagt 51 P-plasser mot Stordalsvegen. Forretningsbygg, inkl. P- kjeller, har et bruksareal på ca 9400 m².

1. etg inneholder innganger og felles kommunikasjonsareal, dagligvarebutikk langs Stordalsvegen, kiosk, apotek og nedre del av Bygg og Bo forretning. Varemottak for lager til dagligvarebutikk, Bygg og Bo og butikker i 2. etg.

Internt i Bygg og Bo leder rullebånd opp til øver del av butikken som i hovedsak er tiltenkt møbler. Øvrige butikker og sanitærom for publikum rekkes via trapp/ heis i fellesareal. 3. og 4. etg inneholder Newton rom som er undervisningslokaler for naturfag. Det monteres rullebånd fra P-kjeller og opp til andre etasje. I del av bygg med 4 etasjer monteres heis,

Forretningsbygget skal i tillegg fungere som bussholdeplass med venteareal og wc for passasjerer. Dette er et samarbeidsprosjekt med fylkeskommunen og AtB som ønsker å styrke kollektivtrafikken til og fra Årnes sentrum.

Utomhus: Langs fylkesvegen skal det anlegges allé og opparbeides busslomme for kollektiv trafikk. Ved hovedinngang opparbeides uteplass i tilknytning til kafé og inngang. Åpent areal ved hovedinngang vil bli en visuell utvidelse av Åfjord torg på motsatt side av fylkesveg. Langs Stordalsvegen vil det bli satt opp steinmur av samme type som ellers er benyttet i Åfjord sentrum som skille mellom parkeringsareal og veg. Ubenyttet del av tomten vil bli opparbeidet med busker, trær og plen. Baksiden av forretningsbygg vil i hovedsak bli opparbeidet med asfalt for varetransport.

Stordalsvegen 2 omfattes av kommunedelplan for Åfjord sentrum 2009-2020 og er i planen disponert til næring. I gjeldende reguleringsplan for Årnes sentrum vedtatt 21.08.79. er Stordalsvegen 2 regulert til industri og bilverksted. Det er under utarbeidelse en ny område-

plan for Åfjord sentrum som forventes godkjent i løpet av 2012. Det er i kommunedelplan og gjeldende reguleringsplan ikke fastsatt utnyttelsesgrad for tomten.

Vedlagte forslag til nytt forretningsbygg er utarbeidet i samarbeid med reguleringsarkitekt Pir 2 og tilpasset fremtidig områdeplan for Årnes sentrum hvor eiendommen reguleres til forretning, kontor og undervisningsformål. Som en konsekvens av ovenstående søkes det om dispensasjon fra gjeldende plan.

Det vises til følgende i **søknad om dispensasjon** fra reguleringsplanen (fra 1979):

Bakgrunn for søknad om dispensasjon er at gjeldende reguleringsplan fra 1979 for Årnes sentrum regulerer tomten til industri og bilverksted. Bilverksted og rutebilverksted har flyttet ut av sentrum. Deler av tomten er i en overtakelsesprosess hvor Årnes Handel Bygg og Bo as planlegger nytt næringsbygg med parkeringskjeller og parkering på gateplan på deler av tomten. Åfjord Kommune er for øvrig delaktig i planene rundt parkeringskjelleren.

Forretningsbygg for Årnes Handel Bygg og Bo as er i samarbeid med reguleringsarkitekt Pir 2 som utarbeider områdeplanen. Prosjektet er tilpasset fremtidig plan.

Årnes Handel Bygg og Bo AS har i dag plassproblemer og har behov for større arealer for videre utvidelse av virksomheten. Vi forventer at tiltaket skal generere flere nye arbeidsplasser. Tiltakshaver har som mål å flytte inn i nye lokaler før jul 2012 eller senest første halvår 2013.

Da områdeplan for Årnes sentrum først forventes godkjent i løpet av 2012 mener vi det foreligger særlige grunner for dispensasjon siden tiltaket er tilpasset områdeplanens fremtidige arealdisponering både i form og formål.

Merknader:

Det er til søknaden mottatt merknader fra **Gurine Selnes** og **Statens vegvesen**. Ansvarlig søker, som er førstehånds mottaker av merknader til nabovarsel, kommenterer merknadene slik:

Innsigelse fra Gurine Selnes ser ut til å være en slags oppsummering av flere saker som berører Gurine Selnes og hennes eiendom. Det er for oss ikke mulig å kommentere alle punkter i innsigelsen da disse ikke har noen direkte sammenheng med denne søknad om rammetillatelse. Vi kommenterer derfor bare punkt i direkte tilknytning til nabovarsel og rammesøknad.

Det kan se ut som Gurine Selnes er av den oppfatning at gjeldende reguleringsplan er fra 1978 og derfor etterlyser gjeldende reguleringsplan fra 1979. Det er hevet over tvil at gjeldende plan er stadfestet 21.08.79. og at det bare finnes en gjeldende plan. Vi kan ikke se at saken hadde vært bedre opplyst om gjeldende reguleringsplan var vedlagt nabovarsel siden det klart fremgår at dispensasjon gjelder dispensasjon fra reguleringsformål industri / bilverksted og dette begrunnes med at ny plan er under utarbeidelse og at tiltaket er tilpasset ny områdeplan.

Gurine Selnes fremfører på side 5 at søknad om dispensasjon vil medføre en skade/totalskade av områdeplan Årnes og de rettsprinsipper / rettssikkerhet som gjelder for områdeplanen Årnes. Vi har søkt om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan og har samarbeidet med reguleringsarkitekt for områdeplan for å få til en omforent løsning i tråd med kommunedel plan for Årnes sentrum. Vi forutsetter at det i forbindelse med behandling av dispensasjonssøknad vurderes om dette er i strid med gjeldene rettsprinsipper og rettssikkerhet.

For øvrig kan vi ikke se at Gurine Selnes har noen innvendinger til tiltaket.

Innsigelse fra Statens Vegvesen 12.01.12:

Ført innvendes det at frist for innsigelse er overskredet betydelig og derfor kan ses bort i fra. Vi kommenterer imidlertid innsigelse slik de foreligger og overlater til kommunen om innsigelser skal tas til følge. Statens Vegvesen påpeker at AtB antakelig må ha oppstillingsplass for 2 store busser og en minibuss i Åfjord sentrum.

Vi vil i forbindelse med detaljering av utomhusplan se på om det er mulig å få til dette langs Fylkesvegen ved Stordalsvegen 2 og samtidig påse at det blir tilstrekkelig avstand fra parkert buss til gangfelt. Blir det ikke plass til tre busser må annen løsning søkes i samarbeide med Åfjord kommune slik Statens vegvesen foreslår.

Drift og vedlikehold: Statens vegvesen ønsker 3 meter avstand mellom Stordalsvegen og parkeringsplasser. Som Statens vegvesen selv påpeker er dette tettbygd strøk med lav fartsgrense. Brøytebil vil dermed holde lav hastighet spesielt siden dette er rett etter kryss Fylkesveg/ Stordalsvegen. Faren for å kaste snø langt inn på biler er dermed minimal. Det er i planen avsatt 1- 1,5 m plass for snøopplag.

Dette er mer enn mange steder langs den mer trafikkerte fylkesveg gjennom sentrum. Mellom Stordalsvegen og parkerings plass vil det bli satt opp en natur steinmur av samme type som ellers i Åfjord. For øvrig er utbygger klar over at vintre med mye snø vil kreve bortkjøring av snø. Tilrettelegging for sykkelparkering vil bli ivarettatt i tilknytning til innganger. Øvrige punkt rundt buss-stopp forutsetter vi ivarettatt i område plan av Pir 2.

Vurdering av merknader:

Voll arkitekter viser til at det til nabovarsel ikke var vedlagt gjeldende reguleringsplan, godkjent i 1979, men at det var vedlagt situasjonsplan og tegninger, som SAK 10 omtaler som nødvendig vedlegg til varselet. Av nabovarselet framgår at det er søkt om dispensasjon fra planen fra 1979. Utsendt nabovarsel vurderes derfor å være i henhold til lovverket og SAK 10. Plan- og byggesaksavdelingen er også av den oppfatning at merknadene fra Gurine Selnes videre omtaler forhold som ikke angår omsøkte tiltak, og andre forhold som ligger tilbake i tid.

Merknadene fra Statens vegvesen om å opprettholde en 3 m avstand til P-plass langs Stordalsvegen er ideelt sett å foretrekke ved vintervedlikehold, men på bakgrunn av at Årnes har begrenset utbyggingsareal å ta av, bør det også kunne vurderes alternative løsninger. En flytting av hele bygningskomplekset sørover vil kunne få konsekvenser for eventuelt bygg ved Stordalselva, der det bla. har vært forslag om lokalisering av svømmehall. Det er av søker foreslått å sette opp en mur langs Stordalsvegen nærmere enn 3 m som kan stoppe snøinnkast mot parkeringsplassen. Denne muren utføres tilsvarende som murer oppført langs fylkesveg 715 mot i sentrum. Avstand fra P-plass til veg og alternative løsninger må likevel avklares nærmere med Vegvesenet.

Vegvesenet viser også til at det må legges til rette for sykkelparkering. Dette er tenkt imøtekommet med sykkelstativer ved inngangspartier.

Det er også med hensyn til utførelse og plassering av busslommer noen uavklarte forhold. Vegvesenet viser til følgende i sine merknader:

Ved utbygging av forretningsbygget endres mulighetene for av- og påstigning av busser på Årnes, og planen legger derfor til rette for et nytt kollektivknutepunkt. De oversendte tegningene viser holdeplasser bare på østsida av fylkesveg 715, noe som innebærer at busser som skal kjøre ut fra sentrum i sørlig retning må bruke vegene rundt kvartalet til å snu etter at passasjerene har gått om bord på bussen. Statens vegvesen mener at dette er en lite lesbar løsning for de som skal gå på bussen i kollektivknutepunktet, og i møtet med kommunen diskuterte vi derfor muligheten for å etablere et påstigningstilbud også på vestsida av fylkesvegen.

Holdeplassarealet langs det nye forretningsbygget virker knapt ut ifra signaler fra AtB om hvor mange busser som skal kunne stå samtidig på stedet. Holdeplassarealet må planlegges på en slik måte at det blir plass til 2 store busser og en minibuss samtidig. Dersom arealet blir for knapt, bør kommunen gjennom arbeidet med områderegulering Årnes vurdere å utvide kollektivknutepunktet til andre arealer for å utvide det samlede holdeplassarealet.

Miljøgata gjennom Årnes har fartsgrense 40 km/t, og det er bygd opphøyde gangfelt for å sikre et lavt fartsnivå. Nasjonal vegdatabank oppgir en trafikkmengde på om lag 3500 gjennom Årnes. Fartsgrense og trafikkmengde tilsier at kantsteinsstopp (holdeplass med stopp inntil plattform i kjørebanelen) kan velges som løsning. Dette forutsetter at busser ikke kan bruke holdeplassen til regulering (stopp for å regulere rutetider), og at av- og påstigning kan skje så effektivt som mulig. Kantsteinsstopp etableres som et forsøk. Dersom det viser seg at løsningen gir negativ effekt for framkommelighet og trafiksikkerhet, må løsninga endres slik at bussen stopper i separat lomme.

Vurdering av dispensasjon:

Den tidligere trafikklagstomta har, etter at buss- og verksteddriften er flyttet til Åmyra, vært tiltenkt næringsformål, noe som også forespeiles i den kommende områdeplanen som ikke er ferdig. Denne er sterkt forsinket pga. geotekniske undersøkelser ved den søndre Årnesbrua, men antas å sluttbehandles i løpet av 2012. Etter *Delplan for Åfjord sentrum*, godkjent i 2009, er arealet vist til formål næring. Omsøkte tiltak må ses på som en videre utvikling av Åfjord sentrum, og den gamle reguleringsplanen for den gamle trafikklagstomta var ved utarbeidningen tilpasset datidens behov, og planen vil delvis ikke være helt relevant videre. En dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan bør derfor kunne godkjennes.

Grunnforhold:

Det har i den senere tid vært gjennomført grunnundersøkelser i sentrum av Årnes og fortrinnsvis i forhold til ny Mælan bru over Stordalselva, og i sonen langsetter Nordalselva på Årnessida. Det sakses fra sammendrag av rapporten langs Nordalselva fra februar 2012:

Utførte grunnundersøkelser viser at det i de vestlige og nordlige områdene på Årneset strekker seg kvikkleire fra Nordalselva og et stykke innover Årneset. Sone Årnes er avgrenset og det er utført en faresoneevaluering av sonen. Denne evalueringen konkluderer med at faregraden er høy for sonen.

Område ved Mælan bru:

Resultatet av undersøkelsene viser at grunnen består av siltige, sandige og grusige masser, med et lag av leire. Det må påregnes behov for erosjonssikring både mot elva, og på skjæringsflater for å sikre overflatestabilitet, siden silt, sand og grus er lett eroderbare masser. Dybde til antatt bergnivå varierer i borpunktene fra ca 7 til ca 17 m.

Rapporten fra borehull på søndre del av Årnes ved Mælan bru tyder ikke på kvikkleire, men kommunen har bare rapport fra et borehull på nordsida av Mælanbrua. Grunnen under det omsøkte bygget inngår således ikke i denne rapporten, slik at det foreløpig er noe uklart hvordan grunnforholdene på tomten er. Det virker likevel som om stabiliteten på grunnen er bedre mot midten og søndre del av Årnes ut i fra den ene målingen, men i og med at arealet ligger mellom to elver vil det kunne være svært skiftende grunnforhold.

På forespørsel til Multiconsult AS, som har gjennomført undersøkelsene, vises det til at det også har vært foretatt undersøkelser på sør side av Stordalsvegen, altså på trafikklagstomta, men kommunen sitter ikke på denne rapporten som ble bestilt av det tidligere eiendomsselskapet, Øvre Årnes AS. En vil tro at denne rapporten også vil kunne være tilgjengelig for kommunen.

Parkering:

Etter gjeldende reguleringsplan for Årnes forutsettes min. 1 biloppstillingsplass pr. 25 m² brutto golvflate for forretningsareal. Dette tilsvarer for bygget, som har et forretningsareal på 6180 m², 247 P-plasser. Med planlagte P-plasser på 113 stk, er dette under halvparten så mange som forutsatt. Det er tidligere gitt dispensasjoner fra denne bestemmelsen, og den må i utgangspunktet sies å være svært ambisiøs når en nå etter hvert får en sterkere fortetning av Årnes sentrum. Dette er også i samsvar med tanker i arbeidet med den nye områdeplanen for Årnes at en revurderer dette kravet. Kommunen bidrar også økonomisk til at det for første gang skal kunne etableres en P-kjeller i et slikt nytt bygg for å bedre parkeringskapasiteten i sentrum. En dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene bør kunne godkjennes, da det ikke er kapasitet for flere P-plasser på tomten.

Forurenset grunn:

I forbindelse med at tomten er en tidligere oppstillingsplass for busser med verksteddrift og drift av bensinpumper er det naturligvis reist spørsmål om det kan være forurenset grunn på tomten. Det ble av Fylkesmannen ved uttalelse til tidligere oppstarter reguleringsplan for Øvre Årnes, (som nå er lagt død), vist til at "*Graving og disponering av masse fra området må gjøres på grunnlag av en miljøteknisk undersøkelse*". Så vidt en kjenner til er det utført en slik miljøteknisk undersøkelse, men denne foreligger ikke til rammesøknaden, og den må således fremskaffes før igangsettingstillatelsen.

Brannteknisk/rømningsveger:

Det foreligger pr dato ikke noe brannkonsept til rammesøknaden. Det forutsettes at dette blir forelagt før igangsettingssøknaden.

Det kan opplyses at brannvesenet ikke har stigemateriell som klarer 4 etasjer, slik at en brann i 4. etasje kan by på utfordringer. Umiddelbart kan en likevel se for seg at en økt brannsikkerhet normalt kan oppnås ved sprinkling som erstatning for manglende stigemateriell. Slokkevannsbehovet må avklares via brannkonseptet. Slokkevannskapasiteten må avklares nærmere med Vassverket. Det vil også være rømningsmulighet fra tredje etasje til tak over hovedbygningen, som videre skal ha en trappforbindelse i motsatt ende som fører ned til bakkenivå.

Annet:

Reguleringsbestemmelsene § 9 har innenfor planområdet en begrensning på 2 etasjeplan for forretningsbygg. Søknad omfatter en mindre del av bygningen på 4 etasjer. Det er tidligere gitt dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene på 3 etasjer for andre nye forretningsbygg på Årnes. En ser at pga. knappheten på utbyggingsareal på Årnes vil dette forholdet i framtiden antakelig medvirke til at det etter hvert blir nødvendig å tenke høyere bygg. Dette 4 etasjes bygget er forholdsvis begrenset i areal i forhold til hovedbygget, og vil framstå mer som et tårn. En vil likevel ikke tro at det med planlagte omfang vil virke alt for dominerende, og utførelsen med 4 etasjer bør således kunne aksepteres ved en dispensasjon.

Fasademessig er omsøkte bygning gitt et "bypreg", men vurderes isolert sett å ha en spenstig og spennende arkitektonisk utførelse som vil være noe fremtidsrettet. Det er på Årnes fra før bygninger med fasademessige forskjeller med taktyper fra flate tak til saltak. Veggfasader er for det meste i trepaneler. Unntak er deler av Årnes Handel og bankbygningen som har flate tak og platekledde fasader. De fleste bygningene har saltak, men det er ikke i reguleringsbestemmelsene satt noe krav til dette. Omsøkte bygning tenkes med flatt tak med ballbinge og beplantning (Newtonhage), noe som vil stille store krav til taktekking og tetthet. Det forutsettes at det utarbeides detaljtegninger av erfaringsmessige gode løsninger for utførelse av taket, slik at framtidige lekkasjer kan unngås i størst mulig grad.

Oppsummering:

Rammetillatelse kan godkjennes for forretningsbygget ved dispensasjon, og på vilkår som nevnt under.

Rådmannens innstilling:

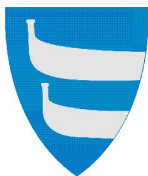
Det faste planutvalget gir dispensasjon fra Reguleringsplan for Årnes sentrum, godkjent i 1979, med hensyn til endring fra industri og bilservice til næringsformål, og krav til etasjehøyde på maks. 2 etasjer, samt krav til antall P-plasser.

Dispensasjonen begrunnes med at området i delplan for Åfjord sentrum er tiltenkt forretningsformål, og tilsvarende i kommende områdeplan. På grunn av begrenset utbyggingsareal på Årnes vil en måtte akseptere en høyere bebyggelse samt færre utvendige P-plasser på bakkenivå.

Det faste planutvalget godkjenner omsøkte rammetillatelse med oppføring av bygning i 4 etasjer og tilrettelegging for til sammen 113 nye P-plasser. Godkjenningen gis med følgende merknader:

1. Det må avklares nærmere med Vegvesenet om avstand mellom P-plass og Stordalsvegen, og plassering av eventuell mur langs strekningen i forbindelse med vintervedlikehold.
2. Det må avklares med Vegvesenet og busselskapet AtB om utførelse og plassering av busslommer på tomte.
3. Det må fremlegges rapport fra miljøteknisk undersøkelse av grunnen.
4. Det må tilrettelegges for sykkelparkering ved bygningen.
5. Det må fremlegges et brannkonsept (brannteknisk beskrivelse) for bygningen. Slokkevannsbehovet og slokkevannskapasiteten må avklares med vassverket.

6. Det må fremlegges detaljtegninger av utførelse av takkonstruksjonen. Det forutsettes at det benyttes gjennomprøvde løsninger som gir en tilfredsstillende utførelse for å begrense framtidige lekkasjer.
7. Grunnforholdene på tomta må vurderes av geoteknisk sakkyndig.

**SAKSFRAMLEGG**

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
6/12	Det faste planutvalget Åfjord	08.03.2012

Saksbehandler: VBL

**1630/59/282 - TILBYGG KJEDEHUS I JOENGET - TORMOD HÅRSTAD - KLAGE
PÅ VEDTAK FRA NABO**

Sakens bakgrunn og innhold:

Saksopplysninger (D.sak: 4/12):

Det søkes om oppføring av tilbygg på bolig på eiendommen gnr. 59/282 i Joenget. Eiendommen er regulert til boligformål i reguleringsplan for Joenget.

Tilbygget har et areal på 29 m² (BYA) og 24,8m² (BRA), og er omsøkt vesterveggen på boligens hovedplan. Formålet med tilbygget er utvidelse av stue og kjøkken, hvor vesterveggen bygges ut i boligens bredde.

Minste avstand til nabogrense er 1,9 meter, erklæring fra nabo er innhentet. Avstand til medio gang- og sykkelsti er ca. 10 meter.

Boligen består av 2 plan, og er kjedet sammen med nabobolig med garasje mellom. Tilbyggets nordside har en avstand på under 8 meter til nabobolig. Bygningsdeler må derfor utføres i branncellebegrensende konstruksjon R 60 (B 60). Det vises til TEK, kap. 11. Minste avstand fra tilbyggets sørside til frittstående bolig er 8,2 meter, og er i henhold til brannforskriftene.

Det er innkommet innsigelse fra nabo på tiltakets fasadeendring og løsning av tilbygg. Nabo har ingen innsigelser til tiltaket i seg selv, men er kritisk til om tiltaket kan bli satt som standard ved evt. tilbygg på egen bolig i fremtiden. Hun ønsker selv en løsning med terrasse over et eventuelt tilbygg for å få en mer skjermet uteplass enn på bakkenivå. Kommunen kan likevel ikke garantere å oppfylle naboens ønsker på forhånd, men vil avvente en nærmere søknad. En godkjenning av omsøkte tilbygg vil heller ikke nødvendigvis bli regnet som standard for tilbygg.

Du underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak etter delegert myndighet fra Det faste planutvalget:

VEDTAK (D.sak: 4/12):

Plan- og byggesaksavdelingen gir i henhold til Plan- og bygningslovens (Pbl) § 20-2 byggetillatelse for oppføring av tilbygg på gnr. 59/282 som omsøkt. Tillatelse gis under følgende forutsetninger:

A. Øvrige merknader:

1. Tiltakshaver må selv påse at arbeidet ikke er i strid med Plan- og bygningsloven med forskrifter.
2. Der avstanden mellom bygninger blir under 8 meter, må bygningsdeler utføres i branncellebegrensende konstruksjon R 60 (B 60). Det vises til TEK, kap. 11.
3. Tilbygget plasseres i samsvar med søknad/plantegning.
4. Tilbygg tilpasses eksisterende bolig med tanke på taktekking og fasadebehandling. Takvinkel utføres i samme vinkel som på garasjen på eiendommen.
5. Reguleringsbestemmelser for planområdet må følges.
6. Denne godkjenningen kan betraktes som byggetillatelse, og det omsøkte tiltaket kan oppstartes.

KLAGEBEHANDLING

Nabo, Bjørg Berdahl, skriver følgende i sin klage på vedtak i D.sak 4/12 av 6.1.12:

Viser til vedtak gjort i plan- og byggesaksavdelingen av 06.01.2012 hvor tiltakshaver får byggetillatelse for oppføring av tilbygg på gnr. 59/282 s 8 som omsøkt.

Som nabo i seksjonsnr. 9 leverte jeg innsigelse på tiltakets fasadeendring, og vil med dette opprettholde innsigelsen. Innsigelsen ble inngitt da jeg selv har planer for utbygg, og at søkerens plantegning ikke er forenelig med de ønsker jeg selv har. Ut fra saksopplysningene i Deres brev "kan ikke kommunen garantere å oppfylle naboens ønsker på forhånd, men vil avvente en nærmere søknad". Denne søknaden følger derfor vedlagt.

Det bekymrer meg at Åfjord kommune tillater en slik vesentlig fasadeendring på en bolig som er kjedet sammen med 2 andre, der den ene parten tydelig har skissert hvilke negative konsekvenser en tilsvarende løsning vil få dersom dette vil sette standard for dennes senere utbygging (se tilsendte innsigelse). Det burde være i kommunens interesse at fasadeendring av kjedede boliger blir utformet noenlunde likt. Mitt forslag til påbygg er ikke så ulikt slik fasaden på alle 3 husene er i dag. Bare terrassedør mot vest er flyttet til utbyggets sørvegg. De store stuevinduerne er byttet ut med 2 vinduer på samme størrelse som kjøkkenvinduerne og gir etter min mening en penere fasade enn det Hårstad har omsøkt. Det vil heller ikke skille seg nevneverdig ut fra fasaden på boligen til nabo i seksjonsnr. 10 som har signalisert at hun ikke har noe ønske og behov for tilbygg.

Dersom jeg skulle bli tvunget til å utføre mitt tilbygg tilsvarende det Tormod Hårstad nå har fått innvilget, har Åfjord kommune indirekte sagt at det er greit at min eiendom blir forringet. Dette synes jeg er svært beklagelig. Det vil ikke være fordelaktig for meg å sette inn store vindusflater i påbygget mot sør. Utsikten der vil være rett inn i naboens vegg. Å ta bort stuevinduerne mot vest vil ta bort det meste av dagslyset i husets stueavdeling. Et tilbygg uten terrasse over vil ikke gi muligheter for en skjermet uteplass mot vest for min bolig.

Jeg ber derfor Åfjord kommune se på saken på nytt og samtidig ta til behandling min søknad om tilbygg.

Vurdering:

Klagen omhandler først og fremst en interessekonflikt i forhold til fasademessig utførelse av slike tilbygg til kjedehus. Begge parter ønsker et tilbygg, men omsøkte tilbygg har skrått tak, mens påklager ønsker et tilbygg med altan over. Det foreligger tegninger av begge forslagene. Påklager har ikke ordnet sin søknad komplett ennå, og denne kan foreløpig ikke behandles.

Et helt flatt tak med altan, slik som påklager ønsker, kan være problematisk med hensyn til dagens krav til tykkelse på isolasjon i tak mot friluft (35 cm). Bjelkelaget i etasjeskiller i eksisterende bygg er lavere (20 cm), noe som medfører at takhøyden i etasjen under må

senkes betydelig, eller alternativt at altan blir høyere enn golvnivået på loftet. En endring av etasjehøyde medfører en dispensasjon. Lufting av flate tak kan også medføre utfordringer, men er teknisk gjennomførbart. Skrått tak vil enklere kunne tilpasses dagens krav til isolasjonstykkel og anses som det beste alternativet, også i forhold til lufting.

En videre diskusjon vil være om disse to fasademessig ulike utførelsene kan leve side om side. Det sies ved første behandlingen at kommunen ikke kan garantere å oppfylle naboens ønsker om et flatt tak på forhånd, men vil avvente en nærmere søknad. Da det ikke er mottatt komplett søknad fra påklager, der bla. nabovarsel mangler, er det også vanskelig å forutsi om andre naboer kan ha merknader til påklagers tilbygg med flatt tak. En ser klart at et slikt framskutt tilbygg, der leilighetene ellers har en fasade i rett linje, vil medføre at naboene på siden mister noe av sin utsikt. Den som slettes ikke vil ha tilbygg kan risikere å bli klemmt inn mellom tilbygg på begge sider, og få sin sikt betydelig redusert.

Disse kjedehusene gir ikke den samme fleksibiliteten med hensyn til tilbygg eller endringer i bygningsmassen. Et tilbygg kan bryte opp monotonien i fasaden på en positiv måte, men en er noe usikker hvorvidt dette vil fungere hvis alle i kjedehusrekka ønsker tilbygg av ulik fasademessig utførelse. Kommunen bør derfor gi noen føringer på hva som kan aksepteres. Alternativt må det vurderes om kommunen i det hele tatt bør tillate tilbygg til slike kjedehus som vil kunne berøre naboene ved siden av på en negativ måte. Disse kjedehusene er kanskje først og fremst tilpasset en bestemt fase av livet, og såfremt arealbehovet blir større, kan det være på sin plass å vurdere å kjøpe et annet hus.

Kommunen har ikke hatt mange søknader av denne typen tilbygg til kjedehus. En ser her at det første større tilbygget medfører dissens med en gang, og kommunen kan risikere flere lignende saker. Det beste vil derfor være at velforeningen, eller beboerne i de enkelte kjedehus, fremmer forslag til en felles løsning for slike tilbygg, som kommunen så eventuelt kan vurdere. Nå er det opprinnelig gitt en byggetillatelse for søkers tilbygg, men en ser med bakgrunn i at når dette vedtaket påklages, så forsterkes inntrykket av at det først og fremst bør skje en avklaring beboerne i mellom. Såfremt beboerne likevel ikke blir enige, så kan det ikke anbefales at kommunen går inn for å godkjenne noen tilbygg, men opprettholde kjedehusene som de er. Det vil også være problematisk om kommunen favoriserer noen av de beboerne som ønsker tilbygg, eller de som er i mot.

Oppsummering:

Velforeningen eller beboerne i kjedehus må bli enig seg i mellom om utførelsen av slike tilbygg, da tilbygg vil kunne berøre andre naboer i husrekken i stor grad. Bygningsmyndighetene ønsker heller ikke å prioritere noen av beboerne, om de er for eller i mot slike tilbygg.

Rådmannens innstilling:

Det faste planutvalget viser til at slike kjedehus har begrensede utbyggingsmuligheter, og eventuelle tilbygg til slike fellesbygg bør avklares beboerne i mellom slik at tilbyggene får en felles og ensartet utførelse som alle parter kan godta. En unngår således at bygningsmyndighetene må ta parti med noen av beboerne, og en får samtidig redusert antallet klagesaker.

Dette medfører at tidligere gitte tillatelse på tilbygg med bakgrunn i klage fra nabo, i D.sak: 4/12, oppheves. En kan således si at klage fra nabo har ført fram.

Det gis med dette ikke varig avslag på denne type omsøkte tilbygg, men det bes om at situasjonen først avklares med alle de andre beboerne i husrekka. Det anmodes også om at velforeningen tar opp slike tilbygg som sak, slik at en får en felles holdning til dette.