

Møteinnkalling

Utvalg: Åfjord - Det faste planutvalget
Møtested: Åfjord rådhus Kommunestyresalen
Møtedato: 10.05.2012
Tid: 08:00

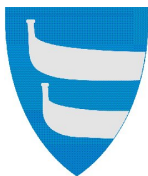
Forfall meldes til servicetorget som sørger for innkalling av varamedlemmer. Varamedlemmer møter kun ved spesiell innkalling.

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
PS 9/12	1630/58/46, 279 - Forretningsbygg på trafikklagstomta på Årnes - Årnes Handel Bygg og Bo AS - Klage på vedtak i rammetilatelse	

Vibeke Stjern
Ordfører

**SAKSFRAMLEGG**

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
9/12	Åfjord - Det faste planutvalget	10.05.2012

Saksbehandler: VBL

**1630/58/46, 279 - FORRETNINGSBYGG PÅ TRAFIKKLAGSTOMTA PÅ ÅRNES -
ÅRNES HANDEL BYGG OG BO AS - KLAGE PÅ VEDTAK I RAMMETILLAT-
ELSE**

Sakens bakgrunn og innhold (DFP sak 5/12):

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 øvre del av butikken som i hovedsak er tiltenkt møbler. Øvrige butikker og sanitærrum 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 områdeplan 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 Seines ser ut til å være en slags oppsummering av flere saker som berører Gurine Seines 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 Seines 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:

Først 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 (DFP sak 5/12):

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 forvaltningsselskapet AtB om utførelse og plassering av busslommer på tomta.
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.

Endelig vedtak (DFP sak 5/12): Som innstilling.

Vedtaket var enstemmig.

KLAGEBEHANDLING

Sakens bakgrunn og innhold:

Gurine Selnes har påklaget vedtaket i DFP-sak 5/12 om å gi rammetillatelse for oppføring av forretningsbygg på den gamle trafikklagstomta på Årnes. Klagen er framlagt innen fristen på 3 uker fra vedtaksdato.

De rettslige klageinteressene fra påklager kan dog være diskutabile da påklagers eiendom ikke grenser fysisk til trafikklagstomta, men påklager kan i videste betydning sies å være en gjenboer ved at eiendommene ligger hjørne mot hjørne. Med bakgrunn i at påklager også fikk nabovarsel og fikk vurdert sin klage ved rammesøknaden, vil kommunen likevel ta klagen opp til realitetsbehandling.

Klagen omhandler også forhold som ikke er relevante for saken, men skrivet vedlegges likevel i sin helhet. Det er først og fremst følgende forhold som en vil anta at påklager vil anse som viktige:

1. Vedtaket må vurderes i forbindelse med realiseringen av ny Mælan bru, og vedtaket tar ikke hensyn til ny Mælan bru sitt arealbehov (jfr. pkt 3), der hennes eiendom, "Brustad" gnr. 58/51, blir berørt. Ny Mælan bru er avgjørende for aktivitet og planarbeid i området Årnes. Dispensasjonsvedtaket legger ikke ny Mælan bru til grunn for planarbeidet i henhold til vedtatt kommuneplan og Plan- og bygningsloven.
2. I kommende områdeplan for Årnes, viser Gurine Selnes til at hun ved sitt "Handlingsalternativ av 11.03.2011", at eiendommen Brustad 58 / 51 "viker" for ny Mælan bru sitt arealbehov, og Gurine Selnes kompenseres med tilsvarende tomt på trafikklagstomten.
3. Vedtaket må oppheves da det anses som ugyldig.

Kommentar til merknader i klage:

Skrivet det refereres til "handlingsalternativ av 11.03.11" fra Gurine Selnes er et innspill til oppstart med områdereguleringsplan for Årnes Øvre i 2011, og det har ingen direkte sammenheng med denne byggesaken utover at hun i sin klage bringer inn dette forholdet på nytt. Skrivet det refereres til går i korthet ut på bl.a. at hun fristiller sin tomt til ny Mælan bru, mot at hun får en ny erstatningstomt på Trafikklagstomta. I tilsvaret fra kommunen på hennes innspill vises bl.a. til følgende:

"...Når det gjelder ny bru over Stordalselva vil den nye områdereguleringsplanen ikke ta stilling til denne brutraseen. Dette er et fylkeskommunalt ansvar både når det gjelder planlegging, prosjektering, gjennomføring og grunnerverv. Ny bru er forutsatt skal komme som et ledd i

prosjektet "Ei tim te by'n", og det er antydnet i 2016. Det vil si at planlegging og reguleringsplan må stares opp i god tid før dette tidspunktet. Detaljløsninger for brua vil også ha betydning hvordan din eiendom blir berørt. Men som sagt vil dette være et fylkeskommunalt ansvar gjennom Statens vegvesen. I områdereguleringsplanen vil brua kun bli vist som i eksisterende reguleringsplan fra 1978.

Når det gjelder å få en erstatningstomt for eiendommen Brustad gnr. 58/51 på trafikklagstomta / Øvre Årnes, ser en at det vil være svært vanskelig. Arealet har vært planlagt utbygd med en større etablering. Dette er en prosess som har foregått i over ett år..."

Dette burde kunne vært et fyllestgjørende svar på hennes forslag om erstatningstomt på Trafikklagstomta, og kommunen har aldri skissert en slik løsning. Det påpekes i dette svaret fra kommunen også at det er et Fylkeskommunalt ansvar via Statens vegvesen å få regulert området for ny Mælan bru. Påklager vil da ha muligheten til å påvirke denne prosessen. Eventuell erstatning vil bli et forhold mellom vegvesenet og berørte grunneiere, der kommunen ikke vil være direkte part i saken. Dette forholdet må derfor anses som urelevant i sakens anledning.

Den omtalte "plansmia" for Årnes sentrum blir vel aldri videreført i sin helhet, og må sees på det som det var, et idéprosjekt. Det står riktignok i kommuneplanen at arbeidet med plansmia skal legges til grunn for videre planarbeid på Årneset, men en ser allerede nå at det vil måtte skje endringer i forhold til denne. Denne planen viser likevel at det på "trafikklagstomta" er planlagt en bebyggelse som dekker hele kvartalet, og tiltaket vil således ikke være i vesentlig strid med denne. Etter plansmia er en ny Mælan bru også vist lengre oppstrøms Stordalselva, noe som ikke lengre vil være aktuelt.

Oppsummering:

Med unntak av at erstatningstomta nå er trukket inn saken i klageskrivet, kan en ikke se at det foreligger nye forhold som ikke var kjent ved behandlingen av rammetillatelsen. Det kan ikke sies å forelegge nye vektige momenter som tilsier en endring eller oppheving av tidligere vedtak. En eventuell erstatningstomt kan heller ikke sees i sammenheng med det nye forretningsbygget på Årnes. Det er foreløpig også usikkert hvorvidt påklager vil bli vesentlig berørt ved en ny Mælan bru, og hva en eventuell erstatningsløsning vil kunne omfatte.

Det vises til, som også omtalt ovenfor, at den tidligere trafikklagstomta har vært tiltenkt næringsformål, noe som også forespeiles i den kommende områdeplanen som ikke er ferdig. Tiltaket er også i tråd med *Delplan for Åfjord sentrum*, godkjent i 2009, der arealet er vist til næringsformål.

Omsøkte forretningsbygg må ses på som en videre utvikling av Åfjord sentrum. Reguleringsplanen fra -79, med bl.a den gamle trafikklagstomta, var ved utarbeidingen tilpasset datidens behov, og planen vil således ikke være relevant videre da den tidligere virksomheten også er flyttet til Åmyra. En dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan bør derfor kunne godkjennes ut i fra de nye gitte føringene for området.

Ny Mælan bru anses ikke å berøre omsøkte tiltak. Klagen fra Gurine Selnes kan derfor ikke imøtekommes.

En ser at hjemmelen for en dispensasjon er falt ut i opprinnelig vedtak. Dette skal være i henhold til Plan- og bygningslovens § 19-2, som inntas i vedtaket for formalitetens skyld. Denne presiseringen er ikke noen endring av innholdet i tidligere vedtak.

Rådmannens innstilling:

Det faste planutvalget opprettholder sitt tidligere vedtak i sak 5/12, med følgende presisering i vedtakets første avsnitt:

"Det faste planutvalget gir i **henhold til Plan- og bygningslovens § 19-2** dispensasjon fra Reguleringsplan for Årnes sentrum, godkjent i 1979, med hensyn til endring fra industri og

bilservice til næringsformål, og krav til etasje-høyde på maks. 2 etasjer, samt krav til antall P-plasser”.

Planutvalget kan ikke se at det foreligger nye eller relevante merknader i klage fra Gurine Selnes på gitte rammetillatelse for næringsbygg på gnr. 58/46 (Trafikklagstomta) på Årnes, sak 5/12, som kan tilsi en endring eller oppheving av vedtaket.

Klagen har dermed ikke ført fram.

Gurine Selnes,
Nedre Årnes 1,
7170 Åfjord.

Åfjord, 19.03.2012.



Åfjord kommune,
Øvre Årnes 7,
7170 Åfjord.

Klage på administrativt vedtak av 08.03.2012 i Det faste planutvalget om dispensasjon fra reguleringsplan for Årnes sentrum, godkjent i 1979, med hensyn til endring fra industri og bilservice til næringsformål, og krav til etasje-høyde på maks 2 etasjer, samt krav til antall P-plasser - vedtak i sak 5/12, 1630/58/46 - Forretningsbygg på trafikklagstomta på Årnes - Årnes Handel Bygg og Bo AS.

Det er vedtaket i sin helhet som er påklaget.

De involverte = Åfjord kommune, Statens vegvesen, Sør-Trøndelag Fylkeskommune, Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, Foservegene AS, Pir II Arkitekter, Voll Arkitekter, Årnes Handel Bygg og Bo AS, Øvre Årnes Eiendom AS.

Krav til vedtak:

Klagen fra Gurine Selnes tas til følge. Vedtak i sak 5/12, 1630/58/46 - Forretningstomt på trafikklagstomta på Årnes - Årnes Handel Bygg og Bo AS av 08.03.2012 er ugyldig. Rådmannens adferd er i samsvar med plan- og bygningsloven (pbl) §32-8 bokstav f), slik at pbl §32-9 om bøter eller fengsel kommer til anvendelse i saken.

Opprettholdes vedtaket på dispensasjonssøknaden, må dette anses å være sterkt urimelig overfor Gurine Selnes og hennes handlingsalternativ av 11.03.2011 til Områdeplan Årnes og Ny Mælan bru, og er forsettelige handlinger fra De involverte som påfører totalskade på Gurine Selnes sin eiendom Brustad 58/51 i forbindelse med realiseringen av Ny Mælan bru, der Brustad 58/51 blir berørt.

Det tas forbehold om å reise sak for domstolene i forbindelse med ekspropiering mot De involverte, med påstand om blant annet å få gjenopprettet den tidligere tilstand til handlingsalternativ av 11.03.2011, Ny Mælan bru og vedtatt Kommuneplan 2009-2020 (kommuneplan), samt at det som står i veien for gjennomføring av handlingsalternativ av 11.03.2011 fjernes på De involverte sin bekostning og Gurine Selnes tilkjennes erstatning. Det skal ikke være noe samarbeid mellom Gurine Selnes og De involverte.

Planstatus / Adekvans

I dispensasjonsvedtak av 08.03.2012 heter det:

«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 etasje-høyde 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 Stordals-vegen, og plassering av eventuell mur langs strekningen i forbindelse med vinterved-likehold.*
- 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 tomte må vurderes av geoteknisk sakkyndig.*

Vedtaket var enstemig».

Ny Mælan bru er avgjørende for aktivitet og planarbeid i området Årnes. I delplan for Åfjord sentrum og vedtatt overordnet kommuneplan, heter det om Nye Årnes og Ny Mælan bru:

Nye Årnes

*Arbeidet med plansmie gav en ny utforming av Årnes der de viktigste endringene omfatter omlegging av rv.715 over Årnes med **ny Mælan bru**, elvepromenader, bolig- bygging spesielt langs Stordalselva og ny kvartalsstruktur. Det åpne folkemøte 10.09.09 gav en overveldende positiv mottagelse av det endelige planforslag, og kommunens planutvalg støtter fullt ut resultatet av prosessen. **Dette arbeidet skal legges til grunn for det videre arealplanarbeidet på Årnes.***

Det er adekvans mellom dispensasjonsvedtaket-, delplan for Åfjord sentrum-, kommende Områdeplan Årnes m/handlingsalternativ av 11.03.2011 og vedtatt overordnet kommuneplan Åfjord 2009-2020.

Rettslig utgangspunkt

Rådmannens adferd oppfyller pbl §32-8 bokstav f) - *forsettelig eller uaktsomt gir uriktige eller villedende opplysninger til plan- og bygningsmyndighetene*, slik at pbl §32-9 om bøter eller fengsel kommer til anvendelse i saken.

I henhold til plan- og bygningsloven (pbl) §7 kan det gis dispensasjon fra kommuneplanens delplan hvis det foreligger «særlige grunner». Lovens vilkår er oppfylt hvis det foreligger spesifikke, klare og relevante grunner som etter en nærmere konkret vurdering er av en slik karakter og har slik tyngde at de kan slå igjennom overfor de hensyn kommuneplanen med tilhørende bestemmelser er ment å ivareta. Når en overvekt av hensyn taler for å gi dispensasjon, kan søknaden innvilges.

Det følger av forarbeidene og praksis at det først og fremst er ressurs- og arealdisponeringshensyn som kan begrunne en dispensasjon. En dispensasjon skal begrunnes i konkrete forhold i den enkelte sak, og ikke i generelle hensyn. Dispensasjoner skal ikke stride med intensjonen i en plan. Planutvalget kan kun gi dispensasjon hvis lovens vilkår er oppfylt.

Faktum i saken / Begrunnelse for klagen

Et dispensasjonsvedtak skal være i samsvar med kommende Områdeplan Årnes og i samsvar med overordnet vedtatt kommuneplan Åfjord 2009 - 2020.

I kommende Områdeplan Årnes, har Gurine Selnes et gyldig Handlingsalternativ av 11.03.2011. Det går i korthet ut på at eiendommen Brustad 58 / 51 «viker» for Ny Mælan bru sitt arealbehov, og Gurine Selnes kompenseres med tilsvarende i trafikkklagstomten.

Handlingsalternativ av 11.03.2011 har spesifikke-, klare- og relevante grunner som ved en nærmere vurdering er av en slik karakter og har slik tyngde at de slår igjennom overfor de hensyn kommuneplanen Åfjord 2009-2020 med tilhørende bestemmelser er ment å ivareta. Kommuneplanen 2009-2020 skal ivareta ny Mælan bru. Handlingsalternativ av 11.03.2011 oppfyller kravene i Kommuneplanen 2009-2020.

Ressurs- og arealdisponeringshensyn kan begrunne en dispensasjon. Ressurs- og arealdisponeringshensyn i næringsvirksomheten det legges opp til hos søker- og i vedtaket tar ikke hensyn til Ny Mælan bru sitt arealbehov. Det er ikke noe i vedtaket- og det er ikke noe i vedtaket som kan oppfattes eller forstås slik at det blir tatt hensyn til Ny Mælan bru.

Det nye næringsbygget med parkeringskjeller og parkering på gateplan,- Årnes Handel Bygg og Bo AS sine plass problemer og behov for større arealer-, områdeplan Årnes-, Årnes Handel Bygg og Bo AS sitt behov for nye lokaler-, er ikke å ta hensyn til Ny Mælan bru.

Det foreligger ingen spesifikke-, klare- og relevante grunner med en tyngde, slik at de slår igjennom for de hensyn som kommuneplanen 2009-2020 med tilhørende bestemmelser er ment å ivareta og krever. Ressurs- og arealdisponeringshensynet i næringsbygget / vedtaket ivaretar ikke Ny Mælan bru slik kommuneplanen med tilhørende bestemmelser krever.

Idet vedtaket ikke oppfyller hensynet om å ivareta Ny Mælan bru, lander ikke vedtaket i singulariteten om å oppfylle kommuneplanens hensyn om det den er ment å ivareta og de bestemmelser den bygger på angående Ny Mælan bru. Fakta i saken er nye opplysninger som er av avgjørende betydning for resultatet. Vedtaket, har m.a.o en annen hensikt enn bl.a å oppfylle kommuneplanen om å ivareta Ny Mælan bru.

Dersom Områdeplan Årnes sitt Handlingsalternativ av 11.03.2011 fra Gurine Selnes hadde vært med i vedtaket, ville Ny Mælan bru vært lagt til grunn for videre planarbeid, og dispensasjonsvedtaket ville blitt avslag, fordi søker ikke oppfyller- eller ikke vil kunne oppfylle kommuneplanens krav angående Ny Mælan bru, dvs bygge- og kompensere for Ny Mælan bru.

Slik vedtaket står, skal Årnes Handel Bygg og Bo AS bygge- og kompensere for Ny Mælan bru i henhold til kommuneplan 2009-2020 om Ny Mælan bru.

Når rådmannen innstiller om å gi dispensasjon, gir rådmannen uriktige (feilaktige) eller villedende opplysninger til plan- og bygningsmyndighetene ved forsettelig og / eller uaktsomt å utelate Områdeplan Årnes sitt Handlingsalternativ av 11.03.2011 fra Gurine Selnes.

Ved å bebygge / okkupere / dispensere / selge området i forkant av nært forestående Områdeplan Årnes, tvinges ny Mælan bru sitt arealbehov forsettelig og uaktsomt ut av området av Åfjord kommune og rådmannen, slik at det ikke skal være noe kompensasjonsmuligheter for Gurine Selnes i området Årnes når hennes eiendom Brustad 58 / 51 eventuelt blir berørt av Ny Mælan bru.

Rådmannen gir også uriktige eller villedende opplysninger til plan- og bygningsmyndighetene ved forsettelig og / eller uaktsomt å utelate de hensyn kommuneplanen 2009-2020 med tilhørende bestemmelser er ment å ivareta, Ny Mælan bru og plan- og bygningsloven.

Det er fullt mulig at Åfjord kommune selger deler av trafikklagstomten til Sør-Trøndelag Fylkeskommune / Statens vegvesen / Fosenvegene AS for oppgradering av FV715 gjennom Årnes sentrum og Ny Mælan bru uten å berøre Gurine Selnes sin eiendom. I denne sammenheng vises det til Øvre Årnes Eiendom AS som fisjoneres med nytt «*Akjeselskap under stiftelse*». Med «*vindkraft avtalen*» har Åfjord kommune tilstrekkelige midler til å finansiere Ny Mælan bru selv eller kompensere Gurine Selnes i henhold til Handlingsalternativ av 11.03.2011.

Kommuneplanen- og pbl §1 er vesentlig tilsidesatt angående Ny Mælan bru, fordi vedtaket ikke nevner-, ikke legger til grunn ny Mælan bru i planarbeidet.

Dispensasjonsvedtaket er feil i faktum når vedtatt kommuneplan etter plan- og bygningsloven ikke er oppfylt, er vesentlig tilsidesatt, er brutt.

Vedtaket bryter plan- og bygningsloven bestemmelser i §19-2.

Vedtatt kommuneplan bygger på plan- og bygningsloven som stadfester at Ny Mælan bru skal legges til grunn for videre planarbeid. Dispensasjonsvedtaket legger ikke Ny Mælan bru til grunn for planarbeidet i henhold til vedtatt kommuneplan og plan- og bygningsloven.

Uavhengig av Handlingsalternativ av 11.03.2011 fra Gurine Selnes - så lenge Ny Mælan bru ikke er ferdig, hindrer De involverte en utvikling av Årnes sentrum angående løsning for Ny Mælan bru, evt. nytt badecanlegg m.m.

Dette medfører at vedtaket er ugyldig.

Dersom det påklagede vedtaket ikke kjennes ugyldig, kreves at saken oversendes Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for klagebehandling.

Med forbehold om ytterligere anførsler, bevis, krav og erstatning.


Gurine Selnes

Kopi:
Sør-Trøndelag Fylkeskommune, Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, Statens vegvesen, Fosenvegene AS, Pir II Arkitekter, Voll Arkitekter, Årnes Handel Bygg og Bo AS, Øvre Årnes Eiendom AS.