

Møteinnkalling

Utvalg: Åfjord - Det faste planutvalget
Møtested: Åfjord rådhus Kommunestyresalen
Møtedato: 13.12.2012
Tid: 08:00

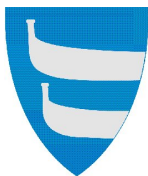
Forfall meldes til servicetorget som sørger for innkalling av varamedlemmer. Varamedlemmer møter kun ved spesiell innkalling.

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 33/12	Rammetillatelse for forretningsbygg på trafikklagstomta på Årnes - ny behandling	

Vibeke Stjern
ordfører

**SAKSFRAMLEGG**

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
33/12	Åfjord - Det faste planutvalget	13.12.2012

Saksbehandler: Tor Skjevdal

**RAMMETILLATELSE FOR FORRETNINGSBYGG PÅ TRAFIKKLAGSTOMTA
PÅ ÅRNES - NY BEHANDLING**

Vedlegg

- 1 Planutvalgets møtebehandling 08.03.12
- 2 Planutvalgets møtebehandling 10.05.12
- 3 Fylkesmannens klagebehandling dat 23.10.12

Sakens bakgrunn og innhold:

Planutvalget behandlet rammesøknad 8. mars 2012 fra Årnes Handel Bygg og Bo AS om bygging på trafikklagstomta der det ble gitt dispensasjon fra "Reguleringsplan for Årnes sentrum" fra 1979. Vedtaket ble påklaget av Gurine Selnes i brev av 19.3 2012, og planutvalget avviste klagen i møte 10.5.2012. Vedtaket ble oversendt fylkesmannen for endelig avgjørelse, og i brev av 23.10.2012 opphever fylkesmannen planutvalgets vedtak med følgende konklusjon:

Fylkesmannen er etter ovenstående kommet til at kommunens vedtak må oppheves som ugyldig grunnet rettsanvendelsesfeil. Fylkesmannen sender saken tilbake for ny behandling. Klagen har således i realiteten ført frem, selv om kommunens vedtak er opphevet med en annen begrunnelse enn det som er bakgrunnen for klagen.

Angående detaljer i saken henviser en til tidligere saksframstilling og fylkesmannens vurderinger. I denne behandlingen ønsker en å gi en mer fylldig redegjørelse på de punktene fylkesmannen anmerker og som er bakgrunnen for at planutvalgets vedtak ble opphevet. I tillegg vil en si litt om kommunens planaktivitet på Årnes som har hatt betydning for kommunens behandling av rammesøknaden.

Vurdering:

Oppsummert har fylkesmannen ankepunkter på følgende områder:

Vurdering av plan- og bygningslovens plankrav i § 12-1 sett i forhold til en dispensasjon og at spørsmålet om reguleringsplikt eller en eventuell dispensasjon fra reguleringsplikten ikke er vurdert av kommunen.

Kommunen har vist et sterkt engasjement for utvikling av Årnes over mange år. Sentrale signaler gjennom stortingsmeldinger spesielt gjennom distrikts- og regionpolitikken har vært viktige inspirasjonskilder. Der skal kommunen være samfunnsutviklere, skape attraktive tettsteder og samarbeide aktivt med næringslivet for å få dette til. Med andre ord mener en at kommunen har tatt rollen som samfunnsutvikler seriøst. Spørsmålet blir da gjerne om kommunen som samfunnsutvikler har gått utover kommunens rolle som håndhever av plan- og bygningsloven. En ønsker i kortform å si litt om kommunenes rolle som utvikler og den planaktivitet som har foregått på Årnes de siste 25 år.

Kommuneutvikler og planaktivitet

- § "Ideprosjekt Årnes" ble gjennomført i 1987-88 der en så på senterområdets utviklingsmuligheter med trafikkarealene og de åpne arealenes utforming. Arbeidet resulterte i planskisse Årnes 2000 utarbeidet av fylkeskommunen og prinsipper for utvikling av stedet. Dette dokumentet er brukt aktivt i forbindelse med vurdering av dispensasjoner fra reguleringsplanen "Årnes sentrum" fra 1979.
- § "Stedsutvikling Årnes" ble gjennomført 1992-95 som resulterte i at arealene langs daværende riksveg fra vegg til vegg ble opparbeidet i samråd med næringsliv, statens vegvesen og fylkeskommunen. Arbeidet resulterte i vegdirektørens "Vakre Vegers pris" i 1995. Planen og opparbeidelsen skjedde i nær kontakt med berørte grunneiere og parter. Det ble ikke utarbeidet noen ny reguleringsplan for prosjektet, der stort sett trafikkarealet fikk nye bruksområder.
- § Åfjord kommune var aktiv for å få flyttet TrønderBilene ut av den mest sentrale tomte på Årnes. Dette er et arbeid som skjedde i 2005-2006, og resulterte i dannelse av Øvre Årnes Eiendom AS i 2008 der kommunen hadde 40 % eierandel.
- § Øvre Årnes Eiendom AS stod bak arbeidet med plansmia i 2009 og utvikling av "Landsbyen mellom elvene". Planene resulterte i planer om omlegging av fylkesvegen over Årnes med bygging av ny bru ca 50 meter oppstrøms eksisterende bru, og en helhetlig prinsipp-plan for Årnes. Dette skjedde i en veldig deltakende form for innbyggerne.
- § Med bakgrunn i resultatet av plansmia startet Øvre Årnes Eiendom AS opp arbeidet med å få utviklet "trafikklagstomta" i 2010. Det ble utarbeidet forslag til reguleringsplan med ny veg/bru og areal for næringsformål. Eier av "Bygg og Bo" var aktuell utbygger på tomte og deltok i prosjektet. Planen ble lagt ut til offentlig ettersyn og sendt på høring. Kommunen mottok mange sterke merknader på omlegging av fylkesvegen med bygging av ny bru samtidig som næringsprosjektet ikke fikk god nok løsning i forhold til vareleveranse etc. Dette resulterte i at planutvalget i møte 26.1.2011 vedtok ikke å gå videre med reguleringsplanforslaget.
- § Høsten 2010 startet Åfjord kommune arbeidet med å lage en "Områdereguleringsplan for Årnes". Gjennom prosessen med anskaffelse av offentlig tjeneneste ble Pir II valgt i begynnelsen av 2011 som arkitektfirma for utarbeidelse av reguleringsplanen. Samtidig ble det gjennomført en tilsvarende prosess for valg av geotekniske tjenester. Dette som et ledd i konsekvensvurdering av planen og for å tilfredsstille kravet om samfunnssikkerheten i planarbeidet. Områdereguleringsplanen ville også omfatte hele det arealet som det planlagte forretningsbygget skulle oppføres på. Litt optimistisk håpet en på endelig vedtak i september 2011 med det sittende kommunestyret som hadde fulgt hele planprosessen. Imidlertid viste det seg at en fant kvikkleire i alle målepunkter langs Norddalselva slik at undersøkelsesprogrammet ble utvidet i samsvar med retningslinjer fra NVE. Geoteknisk rapport ble sist revidert 24.8.2012. Planen ble vedtatt utlagt til offentlig ettersyn

15.11.2012 av planutvalget og forventes å bli behandlet endelig av kommunestyret før sommeren 2013.

Når en skjønnte at områdereguleringsplanen ville ta noe lenger tid enn første optimistiske anslaget, ble det gitt signaler til utbygger at vi ville gi dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan slik at prosjektet ikke ble ytterligere forsinket. Dette under forutsetning at prosjektet utviklet seg i samsvar med ideene som Pir II stod for, som en del av planprosessen med områdereguleringsplanen. Det har vært et tett samarbeid mellom utbygger, Pir II og kommunen.

Så tilbake til fylkesmannens oppheving av vedtak.

Plankrav i forhold til dispensasjon og reguleringsplikt

Åfjord kommune er ikke uenig i at større utbyggingstiltak krever en reguleringsplan. I dette tilfelle foreligger en reguleringsplan fra 1979 der tomte er regulert til næringsformål, industri og bilsørvis.

I reguleringsbestemmelsene som angår området står i kortform blant annet:

- Bebyggelsens høyde og total utnyttelsesgrad skal godkjennes av bygningsrådet (nå planutvalget)
- Plan for ubebygde del av tomte, parkeringsareal, av- og pålessingsareal skal sendes inn
- Boligbygging tillates ikke
- Opplagsplasser og skjemmende tekniske anlegg skal unngås og skjermes
- Det skal settes av tilstrekkelig areal for atkomst, parkering og av/pålessing
- Områdene mot gate skal gis en tiltalende parkmessig behandling

Rammesøknaden tilfredsstiller alle disse forhold som eksisterende reguleringsplan forutsetter. I tillegg er avkjørselsforholdene til fylkesvegane i rammesøknaden så å si identisk med gjeldende reguleringsplan. Med andre ord er det ikke behov for noen dispensasjon fra eksisterende plan når det gjelder disse forhold.

Planutvalget gir i sin behandling kun en dispensasjon ved at en foretar en justering av næringsformålet fra verksted og bilsørvis og til forretningsbebyggelse. Altså et "snillere" formål enn eksisterende reguleringsplan innebærer. Når en gir en slik dispensasjon er det naturlig å søke i kommuneplandokumentene for å finne en rettesnor. Kommunedelplan Åfjord sentrum som ble vedtatt av kommunestyret 7.10.2009, viser at det skal være næringsareal på like linje som eksisterende foretningsbebyggelse på Årnes. Dette er en overordnet plan som det er gjennomført en demokratisk saksgang på og som er en "avtale" med statlige og regionale myndigheter om arealbruken. Det kom ikke inn merknader på denne arealbruken under høringsrunden. Selv om delplanen ikke har juridisk gyldighet for arealdisponeringen på Årnes, mener kommunen at det er riktig å bruke dette som en rettesnor ved vurdering om en skal gi dispensasjon. Kommunen mener at det ville være vanskeligere for planutvalget å gi en dispensasjon til et formål som har vært i strid med "avtalen" med regionale og statlige myndigheter samt kommunestyret.

Til opplysning er det egne prosesser med fylkeskommunen og statens vegvesen vedrørende bruk av trafikkarealene langs fylkesvegane.

Kommunen kunne ha valgt å ikke gi en slik dispensasjon og krevd ny reguleringsplan. En er ikke uenig i fylkesmannens vurdering at en slik prosess ville avdramatisere forestillingen om tiltakets innvirkning på det bestående miljø. I en slik vurdering må en ikke glemme at denne prosessen var oppstartet gjennom områdereguleringsplanen i begynnelsen av 2011 og at dette ville gi en enda større helhetstenking enn bare den aktuelle tomte. Planen ble forsinket på grunn av behov for større utredninger som tidligere omtalt. Behandlingen av rammesøknaden er detaljert og gir normalt bedre innsikt enn en detaljreguleringsplan. Behandlingen i forhold til forurensing, samfunnssikkerhet (grunnundersøkelse), støy og barns interesser er vurdert

(det vil si at boliger ikke er omsøkt i rammesøknaden og en del av disse forhold faller derfor bort).

Det er gjennomført nabovarsling til totalt 11 naboer/gjenboere der kun en merknader har kommet inn. Denne berører ikke det omsøkte bygget. Klagen sier at en ønsker erstatningstomt på den nye forretningstomta dersom klagerens eksisterende bolig/forretningstomt blir tatt av den planlagte nye brua. Gjeldende reguleringsplan fra 1979 viser at eiendommen ikke skal saneres om ny bru skal bygges. Forslaget til områdereguleringsplan som nå er på høring, tar heller ikke stilling til ny bru og eventuelle konsekvenser av dette. Dette på grunn av at det må utarbeides ny reguleringsplan av statens vegvesen som tar hensyn til en ny og tidsmessig bru. Gjennom denne prosessen og utredninger vil det naturligvis bli vurdert om den aktuelle eiendommen skal berøres og på hvilken måte. Dette er en plan- og eventuelt en grunnervvervsprosess som statens vegvesen vil starte opp i 2013. Samlet sett mener en at prosjektet var godt nok opplyst i henhold til forvaltningsloven for at planutvalget skulle kunne gjøre vedtak.

Dispensasjon kan gis dersom hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra eller hensynene med lovens formål, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi en slik dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. I en distriktskommune står ikke aktørene i kø for gjennomføring av den type prosjekter som rammesøknaden innebærer. Dersom en ikke har gitt en slik dispensasjon som innebærer en justering av formålet til gjeldende reguleringsplan, og heller stilt krav om utbygging på tomta ikke kunne skje før ny reguleringsplan foreligger, ville dette ført til minst 2 års utsettelse av byggeprosjektet. Dette kunne enten skjedd ved endelig godkjenning av område-reguleringsplanen som en håper på blir klar til sommeren 2013, eller at det ble utarbeidet en detaljreguleringsplan bare for tomta. En plan bare for tomta ville sannsynligvis brukt noe kortere tid da en ikke ville ha kommet borti kvikkleireproblematikken, som en gjorde i områdereguleringsplanen. Imidlertid ville dette gitt en innfløkt saksbehandling og prosess både for kommunen og aktørene rundt oss. En har måttet jobbe parallelt med en områdereguleringsplan som skulle gi føringene for en detaljplan, som samtidig levde sitt eget liv som ramme rundt forretningsprosjektet.

I denne vurderingen har en også tatt med at utbygger også var med som aktør i reguleringsplanprosessen på eiendommen Øvre Årnes med omlegging av ny bru. Denne ble som tidligere nevnt stoppet. Åfjord kommune har ikke kunnet tatt sjansen på at utbygger har måttet vente minst 2 år på oppstart av prosjektet. Samtidig har en ingen sikkerhet for at områdereguleringsplanen blir endelig godkjent sommeren 2013. Det er ikke sikkert at kommunen lenger har hatt noe sentrumsprosjekt eller at prosjektet har blitt flyttet på en annen tomt i kommunesenteret, slik at utbyggingen ville være i strid med intensjonene i kommuneplan og sentrale føringer.

Ut fra denne helhetlige tankegangen og kommunens rolle som samfunnsutvikler, mener vi at fordelene med å gi en dispensasjon ved en justering av innholdet i næringsformålet er klart større enn ulempene, og at lovens formål ikke er vesentlig tilsidesatt.

For øvrig viser en til saksutredning sak 5/12 i møte 8.3.2012 i planutvalget.

Med denne bakgrunn vil en anbefale at planutvalget gjør et nytt vedtak til rammesøknaden. Da en del punkter i det opprinnelige vedtaket er gjennomført, vil innstillingen være noe justert sett i forhold til vedtaket som ble gjort av planutvalget i møte 8.3.2012

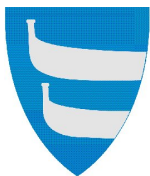
Rådmannens innstilling:

Det faste planutvalget gir dispensasjon fra Reguleringsplan for Årnes sentrum, godkjent i 1979, med hensyn til justering av næringsformålet fra industri og bilsørvis og til forretningsformål, samt krav til antall P-plasser.

Dispensasjonen begrunnes med at formålet er i samsvar med kommunedelplan for Åfjord sentrum og i samsvar med forslag til områdereguleringsplan som er på høring. Dette dokumentet omfatter en helhetsvurdering for Årnes. Dette gjelder også vurderinger i forhold til antall parkeringsplasser. En mer detaljert begrunnelse er tatt inn i saksframstillingene.

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 med fylkeskommunen/ Statens vegvesen og forvaltningsselskapet AtB om utførelse og plassering av busslommer mot tomta langs FV715.
2. Det må tilrettelegges for sykkelparkering ved bygningen.
3. Slokkevannsbehovet og slokkevannskapasiteten må avklares med vassverket.

**SAKSFRAMLEGG**

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
5/12	Åfjord - Det faste planutvalget	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 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:

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 tomta 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 tomta.

Forurenset grunn:

I forbindelse med at tomta er en tidligere oppstillingsplass for busser med verksteddrift og drift av bensinpumper er det naturligvis reist spørsmål om det kan være forurenset grunn på tomta. 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 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 forvaltningsselskapet 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.

Saksprotokoll i Det faste planutvalget Åfjord - 08.03.2012

Endelig vedtak:

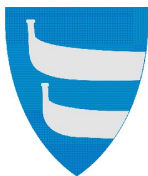
Det faste planutvalget gir dispensasjon fra Reguleringsplan for Årnes sentrum, godkjent i 1979, med hensyn til endring fra industri og bilservice til næringsformål, og krav til etasjehøyde på maks. 2 etasjer, samt krav til antall P-plasser.

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 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 enstemmig.

**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 sanitærrom 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 ivaretatt i tilknytning til innganger. Øvrige punkt rundt buss-stopp forutsetter vi ivaretatt 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 tomta 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 tomta.

Forurenset grunn:

I forbindelse med at tomta er en tidligere oppstillingsplass for busser med verksteddrift og drift av bensinpumper er det naturligvis reist spørsmål om det kan være forurenset grunn på tomta. 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 grunnverv. 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.

Saksprotokoll i Åfjord - Det faste planutvalget - 10.05.2012

Endelig vedtak:

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.

Vedtaket var enstemmig.



Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Postboks 4710 Sluppen, 7468 Trondheim

Sentralbord: 73 19 90 00

Besøksadresse: E. C. Dahls g. 10



Saksbehandler

Lillian Hoem

Kommunal- og beredskapsavdeling

Innvalgstelefon

73 19 91 59

Vår dato

23.10.2012

Deres dato

11.05.2012

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)

2012/3972-423.1

Deres ref.

14902/2012

Åfjord kommune

7170 ÅFJORD

Klage på rammetillatelse og dispensasjon fra reguleringsplan for forretningsbygg på trafikklagstomta på Årnes - Årnes Handel Bygg og Bo AS - Åfjord 58/46 - Fylkesmannen opphever kommunens vedtak

Vi viser til oversendelse av klagesak ved brev datert 11. mai 2012. Vi beklager lang saksbehandlingstid.

Saksopplysninger

Det faste utvalg for plansaker fattet i møte 8. mars 2012 (DFP sak 5/12) vedtak om å gi dispensasjon fra "Reguleringsplan for Årnes sentrum" fra 1979, samt rammetillatelse for oppføring av bygg i fire etasjer og tilrettelegging for til sammen 113 nye parkeringsplasser. Dispensasjon ble gitt for så vidt gjaldt planens formål og fra planbestemmelser vedrørende krav til etasjehøyde og krav til antall parkeringsplasser. Dispensasjonen ble begrunnet med at området i delplan for Åfjord sentrum er tiltenkt forretningsformål, og tilsvarende i kommende områdeplan. Det vises også til at det på grunn av begrenset utbyggingsareal på Årnes vil måtte aksepteres en høyere bebyggelse samt færre utvendige P-plasser på bakkenivå enn hva planen fra 1979 legger opp til. Det vises til kommunens vedtak.

Gurine Selnes har påklaget kommunens vedtak ved brev datert 19. mars 2012. I klagen vises det blant annet til tidligere planarbeider og til det arealbehov som prosjektet rundt ny Mælan bru vil medføre. Selnes har hatt innspill til tidligere planforslag, og mener hun vil bli sterkt skadelidende ved den utbygging som saken her legger opp til. Det er ikke selve utbyggingen og eventuelle naboulempen rundt det nye bygget som er berørt i hennes klage. Så langt vi kan forstå ut fra klagen mener hun at hun bør få en erstatningstomt på det areal som i saken her tillates utbygd. Klager viser til at hennes eiendom vil bli beslaglagt ved bygging av ny Mælan bru, og at hun da må gis erstatningstomt på angjeldende areal. Klagen er omfattende, og vi viser for øvrig til den i sin helhet.

Det faste planutvalget vurderte klagen i møte 10. mai 2012, i sak 9/2012. Klagen ble ikke tatt til følge, under henvisning til at man ikke kunne se at det forelå nye eller relevante merknader i klagen som tilsa en endring eller oppheving av vedtaket. Saken ble deretter oversendt Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse. Det vises til sakspapirene i sin helhet.

	Embetsledelse og administrasjonsstab	Kommunal- og beredskapsavdeling	Oppvekst- og utdanningsavdeling	Sosial- og helseavdeling	Landbruk og bygdeutvikling	Miljøvern-avdeling
Telefon	73 19 90 00	73 19 90 00	73 19 90 00	73 19 90 00	73 19 90 00	73 19 90 00
Telefaks	73 19 91 01	73 19 91 01	73 19 93 51	73 19 93 01	73 19 91 01	73 19 91 01
E-post:	postmottak@fmst.no	Internett: www.fylkesmannen.no/st		Organisasjonsnummer: 974764350		

Fylkesmannen bemerker:

Klagen anses fremsatt innen klagefristen av person med rettslig klageinteresse, jf. forvaltningsloven (fvl.) §§ 28 og 29.

Klageinstansens kompetanse

Departementet er klageinstans for vedtak etter plan- og bygningsloven (pbl.), jf. § 1-9. Departementets myndighet er i rundskriv T-2/09 av 23. juni 2009 delegert til Fylkesmannen.

Fylkesmannen kan som klageinstans prøve alle sider av saken, men ved prøving av det frie skjønn skal det legges vekt på hensynet til det lokale selvstyre, jf. fvl. § 34 annet ledd.

Rettslig utgangspunkt

Plan- og bygningsloven er en såkalt "rettighetslov". Med det menes at søknad om tiltak skal godkjennes, med mindre det er hjemmel i lov, forskrift eller plangrunnlag for å avslå, jf. pbl. § 21-4. Det fremgår av pbl. § 12-4 at reguleringsplaner er juridisk bindende for fremtidige tiltak innenfor planens område, og av § 11-6 at det samme er tilfellet for kommuneplanens arealdel.

Planstatus

I kommunedelplan for Åfjord sentrum for 2009 – 2020 er angjeldende tomt, den gamle trafikklagstomta, avsatt til byggeområde næring. Kommuneplanen inneholder følgende bestemmelse til byggeområdene:

"I byggeområder må arbeid og tiltak som nevnt i lovens §§ 84, 86a, 86b og 93 (arbeid som krever byggetillatelse og visse andre varige konstruksjoner og anlegg) samt fradeling og bortbygging til slike formål, være i samsvar med godkjent reguleringsplan. Jfr. PBL § 20-4 annet ledd pkt. a. Unntak kan gis for eksisterende bolig/erhvervsbebyggelse som ikke er utbygd etter reguleringsplan." Det er således i kommuneplanen oppstilt et plankrav for søknadspliktige tiltak.

Det fremgår imidlertid av kommunedelplanens bestemmelse nr 8 om unntak fra rettsvirkning følgende:

"GJELDENE REGULERINGSPLANER: I områder med gjeldende reguleringsplaner er arealdelen i kommuneplanen ikke rettslig bindende for bygge- og anleggstiltak osv. som angitt i PBL § 20-4 annet ledd pkt. h."

Planer, slik som kommuneplaner og reguleringsplaner, gjelder i utgangspunktet side ved side så lenge det ikke er motstrid mellom dem. I dette tilfellet kommer imidlertid ikke kommunedelplanen til anvendelse, da den selv har tatt stilling til eldre reguleringsplaner, og sagt at disse skal gå foran.

Angjeldende område er regulert i en reguleringsplan fra 1979. Arealdelen i kommuneplanen er i henhold til det ovenstående dermed unntatt rettsvirkning i dette området. Reguleringsplanen regulerer området til industri og bilservice. Det er gitt bestemmelser om blant annet parkeringsdekning og etasjehøyder.

Det kan ikke være tvilsomt at omsøkte tiltak ikke er i tråd med gjeldende reguleringsplan. Kommunen skriver også i sin oversendelse at planen fra 1979 må anses foreldet, og dette er også begrunnelsen for at det dispenseres fra reguleringsplanen, for så vidt gjelder formål, etasjer og antall parkeringsplasser.

Kommunen har foretatt en dispensasjonsvurdering i forhold til den gamle reguleringsplanens formål og planens bestemmelser hva gjelder maks antall tillatte etasjer samt krav til antall parkeringsplasser. Fylkesmannen savner imidlertid en vurdering av plan- og bygningslovens plankrav.

Plankrav, § 12-1 tredje ledd

Plan- og bygningsloven § 12-1 tredje ledd oppstiller følgende krav: "For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, kreves det reguleringsplan. Tillatelse etter § 20-1, jf. § 21-4 for slike tiltak, kan ikke gis før det foreligger reguleringsplan." Bestemmelsen er en videreføring av tilsvarende bestemmelse i tidligere plan- og bygningslov § 23 nr. 1

Hva som er et større bygge- og anleggstiltak er ikke nærmere definert i loven. Avgjørelsen må treffes skjønnsmessig ut fra tiltakets størrelse og ut fra hvor følsomt området vil være for tiltaket. Videre vil hensynet til at offentligheten skal sikres innflytelse på spørsmålet om tiltaket skal gis tillatelse spille inn. I forarbeidene heter det bl. a. følgende:

"Hovedkriteriet for reguleringsplikten må være om tiltaket i seg selv eller de konsekvenser det kan gi, vil fremkalle vesentlige endringer i det bestående miljø, eller utløse behov for andre tiltak mv. som kan gi større virkninger. Dette kriteriet må kombineres med hensynet til å gi offentligheten adgang til å gjøre sine synspunkter gjeldende før endelig beslutning om tiltakets gjennomføring treffes. Visse tiltak vil alene i kraft av størrelsen utløse reguleringsplanplikt. I andre tilfelle kan tiltak som ikke i seg selv er så store, men som plasseres i 'sårbare' områder, utløse reguleringsplanplikt. Slike 'sårbare' områder vil f. eks. være områder med særlig verdifullt kultur- eller naturlandskap, områder som er preget av bevaringsverdig bebyggelse eller som på annen måte har særlig vernekarakter." Sivilombudsmannen har gitt uttrykk for at man i tvilstilfeller bør utarbeide reguleringsplan, og i Ot. prp. nr. 51 (1987-88) s. 26 er det forutsatt at viktige ledd i kommunikasjonssystemet i utgangspunktet krever reguleringsplan.

Fylkesmannen kan ikke se at spørsmålet om hvorvidt lovens plankrav slår inn i saken her er kommentert av kommunen. Fylkesmannen mener omsøkte tiltak er av en slik størrelse og vil ha slike virkninger for det bestående miljø at kravet om plan må slå inn. Det dreier seg om en omforming av et sentrumsmiljø hvor det tidligere har vært en trafikklagstomt. Det er et større forretningsbygg i dels to og dels fire etasjer med en parkeringskjeller med 62 biler og 51 parkeringsplasser utenfor på bakkeplan som skal oppføres i henhold til en rammetillatelse. Videre heter det at det skal anlegges naturfaghage og ballbinge på taket, og at det skal monteres to heiser og flere rullebånd. Forretningsbygg, inkl. parkeringskjeller har et bruksareal på 9400 kvm. Det fremgår videre at forretningsbygget i tillegg skal fungere som bussholdeplass med venteareal og wc for passasjerer som et ledd i et prosjekt med å styrke kollektivtrafikken til og fra Årnes sentrum. Utomhus skal det langs Fylkesvegen anlegges allè og opparbeides busslomme for kollektiv trafikk. Ved hovedinngang opparbeides uteplass i tilknytning til kafe og inngang. Åpent areal ved hovedinngang beskrives å bli en visuell utvidelse av Åfjord torg på motsatt side av fylkesveg.

Fylkesmannen er av den formening at et slikt omfattende tiltak med den omforming av et sentrumsområde som dette vil innebære i forhold til gjeldende

situasjon må underlegges krav om forutgående reguleringsplan i medhold av § 12-1 tredje ledd.

Fylkesmannen ser at kommunen henviser til at området er avsatt til næring i kommunedelplanen, men vi vil til dette bemerke at kommunedelplanen ikke er særlig detaljert. Den viser i hovedsak området som blått, uten noen nærmere detaljering.

Det vises også til at et planarbeid (ny områdeplan for Årnes sentrum) er igangsatt og ventes godkjent i 2012, og at angjeldende tiltak er tilpasset fremtidig områdeplan for Årnes sentrum hvor eiendommen reguleres til forretning, kontor og undervisningsformål. Dette kan ikke være begrunnelse for å dispensere fra nettopp kravet til en juridisk bindende plan som grunnlag for senere byggetillatelser.

Fylkesmannen har også merket seg at reguleringsplaner i området som har vært forelagt Fylkesmannen i den senere tid også har vært gjenstand for en tidkrevende prosess med blant annet flere vilkår for egengodkjenning. Det har bl. a. vært stilt spørsmål ved forhold rundt støy og forurensning. Dette tilsier også at man forholder seg til den mer omfattende saksbehandlingsformen som en planprosess innebærer fremfor en dispensasjonsbehandling.

Fylkesmannen har etter dette ikke funnet grunn til å gå inn i kommunens vurderinger av dispensasjon fra den eldre reguleringsplanen hva gjelder formål, etasjer og parkeringsdekning, og hvorvidt dispensasjonsvurderingen er tilstrekkelig i forhold til lovens krav. Årsaken til at vi ikke går nærmere inn i kommunens dispensasjonsvurdering er at vi mener det hefter en rettsanvendelsesfeil ved kommunens behandling av saken, i det kommunen overhodet ikke har tatt stilling til hvorvidt det omsøkte krever reguleringsplanbehandling i henhold til pbl. § 12-1 tredje ledd. Valg av feil saksbehandlingsform har også medført at saken er for dårlig opplyst, jf. fvl. § 17.

Fylkesmannen kan ikke se at spørsmålet om reguleringsplikt, eller en eventuell dispensasjon fra nevnte reguleringsplikt, er vurdert av kommunen. Fylkesmannen er av den oppfatning, ut fra de opplysninger som vi har i saken, at reguleringsplikten i pbl. § 12-1 tredje ledd må gjelde for saken her. Vi viser til at det er et omfattende tiltak med en permanent omforming av et sentrumsmiljø. En dispensasjonsbehandling synes utilfredsstillende av hensyn til allmennhetens og naboenes interesse i saken. En planprosess vil både være egnet til av dramatisere eventuelle forestillinger om tiltakets innvirkning på det bestående miljø og gi så vel kommunestyret som innbyggerne mulighet til å vurdere tiltaket i en større planmessig sammenheng.

Konklusjon

Fylkesmannen er etter ovenstående kommet til at kommunens vedtak må oppheves som ugyldig grunnet rettsanvendelsesfeil. Fylkesmannen sender saken tilbake for ny behandling. Klagen har således i realiteten ført frem, selv om kommunens vedtak er opphevet med en annen begrunnelse enn det som er bakgrunnen for klagen.

I medhold av pbl. § 1-9 og etter delegering fra departementet fattes etter dette følgende

vedtak:

Åfjord kommunes vedtak av 8. mars 2012, i sak 5/12, oppheves. Saken returneres kommunen for ny behandling.

Fylkesmannens vedtak er endelig og kan ikke påklages videre i forvaltningen, jfr. fvl. § 28.

Med hilsen

Mari Mogstad (e.f.)
direktør

Trond Flydal
fagsjef

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi:

Voll Arkitekter AS

Årnes Handel Bygg og Bo AS

Gurine Selnes

Verftsgata 4

Nedre Årnes 1

7014

7170

7170

TRONDHEIM

ÅFJORD

ÅFJORD