

FAUSKE KOMMUNE

SAKSPAPIR

	JournalpostID: 11/331	
	Arkiv sakID.: 09/630	Saksbehandler: Gudrun Hagalinsdottir
Sluttbehandlede vedtaksinstans: Klagenemnda (kommunestyre)		
Sak nr.: 009/11	FORMANNSKAP	Dato: 24.01.2011

FRIDAHLS MØBELHUS AS/MØBELRINGEN - SØKNAD OM KJØP AV KOMMUNAL TOMT I SJØGATA - KLAGE PÅ VEDTAK

- Vedlegg:
1. Kopi av søknad fra Fridahls` Møbelhus AS datert 17.02.09
 2. 2 stk. kartkopier
 3. Kopi av PLUT-sak 008/07
 4. Kopi av e-post fra Per Chr. Fridahl datert 31.01.07.

Sammendrag:

Fridahls` Møbelhus AS søker på nytt om tillatelse til erverv av et areal stort ca. 210 m² av Fauske kommunes eiendom i Sjøgata. Omsøkt areal er på vestsiden av eksisterende forretning - mot ICA, jfr. vedlagt kartskisse. Tilleggsarealet er tenkt nyttet til utvidelse av eksisterende forretning.

Samme søknad ble fremmet av søker i 2006. Søknaden ble behandlet administrativt og avslått.

Vedtaket ble påklaget og planutvalget behandlet klagen i møte 16.01.07, sak 008/07, jfr. vedlegg. Planutvalget fant ikke å ta klagen til følge. Begrunnelsen var følgende:

Begrunnelsen for at klagen ikke tas til følge er at en nedbygging av offentlige parkeringsareal i sentrum ikke er i tråd med de planer Fauske kommune har for sentrumsområdet og at en utvidelse av Fridahl's Møbelhus vestover vil forringe siktlinjen i aksene Follaveien/E6 ned mot sjøen som ble vedtatt i kommunedelplan for Fauske sentrum.

Før klagenemnda rakk å behandle klagen, trakk Per Chr. Fridahl klagen med den begrunnelsen at andre alternative arealdisponeringer var "på trappene", jfr. vedlagt kopi av e-post.

Når nå ny søknad fremmes kan det tyde på at ovennevnte forhandlinger om alternative lokalisering/tilleggsarealer har strandet. Rådmannen beklager dersom dette er tilfellet.

Til søknaden:

Prinsippet om fri siktlinje i aksene Follaveien/E6/Sjøgata ligger fast i vedtatt kommunedelplan for Fauske sentrum. Delplanen blir vedtatt etter en omfattende prosess hvor ulike interesser/behov ble vurdert/veid opp mot hverandre. Berørte instanser/parter deltok i prosessen.

Friavstanden mellom nye ICA-bygget og eksisterende bygg til Fridahls` Møbelhus AS er i dag ca. 32 m. Dersom denne skal nedbygges med ca. 10 m. vil dette, etter rådmannen mening, medføre at intensjonen med "fri siktelinje" mellom øvre deler av sentrum og strandlinjen/fjorden blir vesentlig forringet. De trafikkale forholdene i området vil også bli skadelidende/forverret.

Rådmannen har stor forståelse for Fridahls` Møbelhus AS` behov for utvidelse. Kan dette dekkes opp ved andre løsninger? I følge Per Chr. Fridahl har det vært ført forhandlinger med annen part. Disse har strandet. Kan disse forhandlingene gjenopptas? Kan Fauske kommune/Fauna bidra til en løsning?

INNSTILLING :

Søknaden fra Fridahls` Møbelhus AS innvilges ikke.

Begrunnelsen er at en nedbygging som omsøkt ikke er i tråd med kommunedelplanen for Fauske sentrum del 2, og at en utvidelse av Fridahls` Møbelhus AS vestover vil gi en vesentlig forringelse av siktlinjen i aksene Follaveien/E6 ned mot strandlinjen/fjorden.

PLUT-037/09 VEDTAK- 12.05.2009

Ronny Borge (H) foreslo:

Søknaden fra Fridahls møbelhus innvilges, med følgende betingelser:

1. Den planlagte utvidelse av Fridahls møbelhus A/S vestover utføres med glassfasade minimum hele nord- og sørvegg, slik at hele tilbygget blir "gjennomsiktig".
2. Inngangen til møbelhuset beholdes i det eksisterende bygg.
3. Planene for utbygging og fasade skal godkjennes før tomten avhendes fra Fauske kommune til Fridahls Møbelhus.

H's forslag ble vedtatt med 4 mot 4 stemmer avgitt for innstillingen (leders dobbeltstemme)

INNSTILLING TIL FORMANNSKAPET:

Søknaden fra Fridahls møbelhus innvilges, med følgende betingelser:

1. Den planlagte utvidelse av Fridahls møbelhus A/S vestover utføres med glassfasade minimum hele nord- og sørvegg, slik at hele tilbygget blir "gjennomsiktig".
2. Inngangen til møbelhuset beholdes i det eksisterende bygg.
3. Planene for utbygging og fasade skal godkjennes før tomten avhendes fra Fauske kommune til Fridahls Møbelhus.

FOR-041/09 VEDTAK- 18.05.2009

Arne B. Vaag (V) foreslo på vegne av posisjonen nytt pkt. 3 og 4 i tillegg til plan- og utviklingsutvalgets forslag pkt. 1 og 2:

3. Før salg av tomt gjennomføres må eiendomsforholdene til området avklares med Fauske Parkering A/S og det må også avklares hvorvidt vann- og avløpsledninger i grunnen må flyttes. Slik flytting må evt. skje før utbyggers kostnader.
4. Planene for utbygging og fasade skal godkjennes før tomten avhendes fra Fauske kommune til Fridahls Møbelhus A/S. I tillegg må området omreguleres.

Nils Christian Steinbakk (FL) stilte spørsmål om egen habilitet.
Steinbakk ble enstemmig erklært habil.

Siv Anita Johnsen Brekke (AP) fremmet rådmannens innstilling.

AP's forslag ble forkastet med 7 mot 1 stemme.
Plan- og utviklingsutvalgets innstilling ble forkastet med 5 mot 3 stemmer.
V's forslag på vegne av posisjonen fikk 4 mot 4 stemmer.

Plan- og utviklingsutvalgets innstilling ble så satt opp mot V's forslag på vegne av posisjonen.
V's forslag på vegne av posisjonen ble vedtatt med 4 mot 4 stemmer avgitt for plan- og utviklingsutvalgets innstilling. (Ordførers dobbeltstemme).

VEDTAK:

Søknaden fra Fridahls møbelhus innvilges, med følgende betingelser:

1. Den planlagte utvidelse av Fridahls møbelhus A/S vestover utføres med glassfasade minimum hele nord- og sørvegg, slik at hele tilbygget blir "gjennomsiktig".
2. Inngangen til møbelhuset beholdes i det eksisterende bygg.
3. Før salg av tomt gjennomføres må eiendomsforholdene til området avklares med Fauske Parkering A/S og det må også avklares hvorvidt vann- og avløpsledninger i grunnen må flyttes. Slik flytting må evt. skje før utbyggers kostnader.
4. Planene for utbygging og fasade skal godkjennes før tomten avhendes fra Fauske kommune til Fridahls Møbelhus A/S. I tillegg må området omreguleres.

NYE OPPLYSNINGER I SAKEN

Nytt vedlegg: Kopi av klage fra Fridahl's Møbelhus AS datert 09.06.09.

Fridahl's Møbelhus AS klager i brev av 09.06.09 på vedtak i F-sak 41/09.

Klagebrevet er datert 09.06.09. Rådmannen anser klagefristen for overholdt selv om klagen ikke var administrasjonen i hende før 22.10.09. Klager har rett til å klage. Klagen blir således å behandle.

Det er i all hovedsak siste del av punkt 3 i formannskapetets vedtak Fridahl's Møbelhus AS påklager: ” **og det må også avklares hvorvidt vann- og avløpsledninger i grunnen må flyttes. Slik flytting må evt. skje før utbyggers kostnader**”.

Klager mener flytting/fornyelse av kommunalt avløpsnett bør være et kommunalt anliggende og ikke belastes de næringsdrivende i sentrum.

Det vises også til det ansvar Fauske kommune har tatt i forbindelse med utbyggingen på Krokdalsmyra.

Rådmannen har innhentet uttalelse fra enhet VVA og bedt enhetsleder kommentere følgende punkter:

- tilstanden på ledningen som må flyttes
- kommentar til sammenlikningen med Krokdalsmyra
- hva er praksis i sammenlignbare saker
- hva med kostnadene
- event. andre merknader

Enhetsleder VVA har følgende kommentarer til ovennevnte:

Tilstand på va-ledninger:

Rørene som må omlegges regnes ikke som gamle. Disse ble anlagt i tidsrommet 1985-86 og antatt levetid i følge produsentene er ca. 100 år. Kommunen har dermed ingen planer eller behov i overskuelig framtid til å renovere disse ledninger.

Sammenligninger med Krokdalmyra:

Krokdalsmyra er et regulert framtidig forretningsområde der det før utbygging ikke var etablert infrastruktur.

Praksis i sammenlignbare saker:

I lignende tilfeller der omlegging av va-rør kreves ved utbygging av boliger e.l. har kommunen krevd kostnadene dekt av tiltakshaver. Dette gjelder både private og forretningsseiendommer.

Kostnader:

Barlindhaug Consult har på oppdrag fra Fauske kommune beregnet kostnad for prosjektering av omleggingen. Den beløper seg til ca. kr. 40-50.000. Kostnaden på selve omleggingen er ikke beregnet.

Eventuelt:

Omlegging av rørrettet vil medføre at ny rør-trase vil berøre ICA-tomten foran hovedinngangen. Må derfor klareres med grunneier.

Kommunen har gjennom arbeidet i Miljøgata og Sjøgata renoverert alt av va-ledninger samt separert overvann og avløp. I tillegg har kommunen oppgradert pumpestasjonen v/Fridahl med større pumpekapasitet. Før disse tiltakene ble gjort medførte det at pumpestasjonen var betydelig overbelastet med store vannmengder, som igjen medførte at blandet overvann og avløp rant ut via nødoverløpet til pumpestasjonen i betongkølvert neden for parkeringen v/Fridahl. Dette kunne tidvis medføre en del luktproblemer. Pumpestasjonen ble oppgradert

sommeren 09, og har siden da ikke vært overbelastet slik at avløpsvannet har rent ut på nødoverløp.

Administrasjonen hadde den 20.11 2009 møte med Fridahl's Møbelhus AS v/Per og Eivind Fridahl. Etter gjennomgang av saken kom bedriftens representanter med forespørsel om kostnadsfordeling kunne vurderes.

Ut fra de opplysninger som framkommer ovenfor og under henvisning til gjeldende praksis, finner rådmannen det ikke urimelig at alle kostnader i forbindelse med flytting av vann-avløpsledninger dekkes av kjøper.

Rådmannen anbefaler således at klagen fra Fridahl's Møbelhus ikke tas til følge.

NY INNSTILLING:

Klagen fra Fridahl's Møbelhus AS tas ikke til følge.

Vedtak i F-sak 41/09 står ved lag

FOR-095/09 VEDTAK- 30.11.2009

Jørn Stene (FL) foreslo:

Klagen fra Fridahl's Møbelhus tas til følge.

PLUT sitt vedtak i sak 037/09 den 12.05.09 gjøres gjeldende.

Ordfører foreslo:

Saken utsettes.

Ordførers utsettelsesforslag ble vedtatt med 5 mot 4 stemmer.

VEDTAK:

Saken utsettes.

NYE OPPLYSNINGER I SAKEN

Nytt vedlegg: Klage fra Fridahl's Møbelhus AS datert 09.06.09.
Brev fra Fridahl's Møbelhus AS, journalført 12.1.2011.

Det har i løpet av 2010 vært flere møter mellom Fridahl's Møbelhus og administrasjonen i kommunen, der det er forsøkt å finne en løsning på bedriftens tomtebehov.

Kommunen har fått kostnadsberegnet omlegging av pumpestasjon og va-ledninger som må flyttes. Omleggingen er kostnadsberegnet til ca kr 2,8 millioner eks mva.

Kommunen har også kontaktet Rambøll Norge AS for å få vurdering av grunnforhold på sørsiden av eksisterende bygg. Konklusjonen fra Rambøll er at det på grunn av dårlige grunnforhold, med kvikkleire, i utgangspunktet ikke kan tilrås at det blir tillatt nye byggeprosjekter i det aktuelle området.

De undersøkelser som er gjort og samtalene med bedriften har ikke ført fram til konkrete løsningsforslag.

Fridahl's Møbelhus AS har i brev datert 10.1.2011 bedt om at klagen som ble utsatt i formannskapetets møte den 30.11.2009, nå blir tatt opp til behandling. Klagen gjelder i hovedsak kravet om at flytting av va-ledninger og pumpestasjon må skje for utbyggers regning.

Fridahl's Møbelhus AS har også i brev mottatt her 7.1.2011 søkt om tomt i området ved brannstasjonen. Søknaden blir forelagt plan- og utviklingsutvalget i møte 15. februar.

For bedre å belyse saken har rådmannen innhentet nye opplysninger om forhold som vedrører utbyggingsplanene, alternativ utbyggingsløsning er vurdert men frarådes på grunn av dårlige grunnforhold. Rådmannen kan ikke se at det er kommet nye opplysninger som endrer vurderingen av klagesaken og opprettholder innstillingen om at klagen fra Fridahl's Møbelhus ikke tas til følge.

NY INNSTILLING:

Klagen fra Fridahl's Møbelhus AS tas ikke til følge.

Vedtak i F-sak 41/09 står ved lag.

Ragnar Pettersen
rådmann



Fridahl's Møbelhus AS

Fridahl's Møbelhus AS
Sjøgata 66
8200 Fauske

Fauske Kommune
v/Ordfører Odd Henriksen
Postboks 93
8201 Fauske

Fauske kommune	
PLW	Saksbeh. PEA
22/10-09	
Klassering L83	
J. ID 09/9366	S. ID 09/630

Ref sak: 09/4721/PEA

Dato: 09.06.09

ANKE VEDTAK

Fridahl's Møbelhus AS vil med dette anke vedtak i formannskapet, F-sak 41/09 der det ble vedtatt at; ved utbygging av eksisterende forretning må eventuell flytting av vann/avløpsledninger skje for utbyggers kostnad.

Fridahl's Møbelhus er en av Fauske's eldste bedrifter, som i 2006 feiret 60 års jubileum. 1. Januar 1994 ble vi medlem av den voksende butikkeide kjeden Møbelringen.

Dette medlemskapet har ikke minst ført til flere og tryggere arbeidsplasser. Året 1993 var et veiskille for oss da vi måtte ta valget om å prøve og overleve som frittstående eller søke medlemskap i kjede fra 1994. Vi er ikke i tvil om at vi reddet gård, grunn og arbeidsplassene med valget vi tok. Siden 1994 har vi nesten tredoblet omsetningen, som igjen har generert gode, og større skatteinntekter til Fauske Kommune.

En utvidelse vil sikre at dette fortsetter og at tredje generasjon i bedriften kan være med å bidra de kommende år med fortsatt næringsvirkosomhet i Fauske sentrum, der vi fortsatt ønsker å være en aktiv aktør i bybildet.

En fornyelse av vann/avløpsledninger i sentrum kan vel ikke være en forretningseiendoms ansvar. En oppgradering ligger vel i kortene? Da det tydeligvis hersker usikkerhet om tilstanden til det gamle nettet i bakken, stiller vi spørsmål om ikke dette uansett står "for tur" til utskifting?

Mye bra har vært utført de siste 2 årene i sjøgata når det gjelder vann og avløp. Såvidt vi forstår gjenstår endel, og det gamle avløpesystemet som har avløp i fjæra må da være modent for utbytting. Til tider "stanker" det løsemidler rundt bygget og både vi, Coop møbler og ICA opplever til tider en ekstremt ille lukt av kloakk inne i byggene våre. Noe galt i bakken må det jo være?

Vår konklusjon er at en utbedring her vil komme flere en oss til gode, og bør derfor betales over det kommunale budsjett. Det er vel ikke vi som næringsaktør i sentrum som skal sponse kommunens ansvar for infrastruktur?

Det vi konstateterer er følgende:

Den 12.05.09 får vi ja fra planutvalg, og vi har ingenting å bemerke.



Fridahl's Møbelhus AS

Den 18.05.09 får vi også ja fra formannskap, men nå har det dukket opp et krav som vi da aldri har hørt om tidligere, som beskrevet ovenfor.

Viser for øvrig til det ansvar kommunen har tatt i forbindelse med Krokdalsmyra, og fornyelse av eldre nett i tilstående område. Dette er veldig bra i forhold til utviklingen av Fauske, men vi kan ikke se at noe annet skal gjelde for næringsutviklingen i sentrum. Vi møter gjerne til drøftelser for videre framdrift i denne sak, og ikke minst i utviklingen av stedet generelt og vår bedrift spesielt.

Vi ber om at klagen tas til følge i førstkommende formansksapsmøte 15.06.09 og eventuelt ved behandling i kommunestyremøtet 22.06.09. Håper dette lar seg gjøre så ikke hele sommeren går uten framdrift i saken.

Vedrørende selve tomtekjøpet, vil vi bare minne om vårt forslag om makebytte da vi godtok kommunens bygging av strandpromenaden over vår tomt mot sør. Vi så denne promenaden som en mulighet til Fauskes beste.

Med hilsen

Per Chr. Fridahl

Daglig leder

Kopi: Varaordfører

Eivind Fridahl

Fauske Kommune
v/Ordføreren
Postboks 93
8201 Fauske

Fauske kommune	
PLN	Saksbeh. GHA
12/1-10	
Klassering	
J. ID 11/332	S. ID 09/630

ANG: KLAGE – F-SAK 41/09

Det vises til vår klage på vedtak i formannskapet – F-sak 41/09, sendt 09.06.09.

Som Fauske kommune er kjent med har Fridahl's Møbelhus et prekært behov for større areal, slik at bedriften kan utvikles videre i tråd med våre planer.

I formannskapets møte 30.11.09 var vår klage satt på sakslisten, med det resultat at saken ble utsatt.

Dette er nå over ett år siden og vi ber nå på det sterkeste om å få klagen behandlet og at dette skjer i formannskapsmøtet 24.01.11.

Hvis klagen tas til følge vil vi arbeide videre med våre planer om utbygging i Sjøgata, hvor vi fortsatt ønsker å være en aktiv aktør.

Med hilsen
Fridahl's Møbelhus AS



Per Chr. Fridahl
Daglig Leder
Fauske
10.01.11



Eivind Fridahl

Kopi: Formannskapets medlemmer