



SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
14/24	Hovedutvalg for arealbruk og drift	31.03.2014
14/23	Kommunestyret - Bjugn kommune	29.04.2014

Saksbehandler: Kjell Vingen

Sluttbehandling av detaljregulering for Reitan næringspark, planid. 16270126

Vedlegg:

- 1 Planbeskrivelse
- 2 Regulteringskart
- 3 Reguleringsbestemmelser
- 4 Fylkesmannen i Sør-Trøndelag - høringsuttalelse
- 5 Sør-Trøndelag fylkeskommune - høringsuttalelse
- 6 Statens vegvesen - høringsuttalelse
- 7 NVE - høringsuttalelse
- 8 Idar Solhaug - merknad
- 9 Gisle Ervik og Roar Hegvik - merknad
- 10 Ervik grunneierlag - merknad

Planforslaget

Forslag til detaljregulering for Reitan næringspark er mottatt fra On arkitekter og ingeniører på vegne av forslagsstiller Ingeniørfirma Ibtech. Bakgrunn for saken og beskrivelse av tiltaket fremgår av reguleringskart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse.

Hensikten med reguleringen

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette arealer/tomter til næringsvirksomhet.

Forhold til overordnede planer

Planforslaget er i tråd med overordnet plan, kommunedelplan for Ervika. Området er i gjeldende kommunedelplan avsatt til næringsbebyggelse.

Førstegangs behandling

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av hovedutvalg for arealbruk og drift den 09.12.2013 sak 13/88. Hovedutvalgt vedtok å sende planforslaget på høring og legge det ut til offentlig ettersyn.

Høringsuttalelser

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden fra 24.12.2013 til 04.02.2014. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere m.fl. til

uttalelse. Det kom inn totalt sju uttalelser. Disse følger saken som vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

Uttalelse fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag:

Fylkesmannen har ingen merknader til planforslaget, men minner om kommunens ansvar for å rapportere omdisponering av dyrka og dyrkbar jord i KOSTRA.

Rådmannens kommentar:

KOSTRA-rapportering skjer rutinemessig etter årsskifte.

Uttalelse fra Sør-Trøndelag fylkeskommune:

Fylkeskommunen er positiv til at det skal utarbeides utomhusplan før byggetillatelse gis. Dette for å ivareta lokalisering av forskjellige aktiviteter, grøntområder, veg, tursti et cetera.

Fylkeskommunen gir faglig råd om at eiendommen gnr. 32, bnr. 160 sikres adkomst gjennom reguleringsbestemmelsene.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen deler fylkeskommunens betraktning av viktigheten med utomhusplan for å ivareta de nevnte interessene, herunder også parkering i tilknytning til utgangspunktet for tursti og tilstøtende områder som viktig friluftsområde.

Det tas inn reguleringsbestemmelsene at eiendommen gnr. 32, bnr. 160 sikres adkomst via næringsområdet.

Uttalelse fra Statens vegvesen:

Statens vegvesen har ingen merknader til planen

Uttalelse fra NVE:

NVE vil ikke ha innsigelser mot planen, men anbefaler at det legges inn rekkefølgebestemmelser som sikrer at det blir gjort geotekniske undersøkelser med mål om å utrede skredfare i forbindelse med byggesak.

Rådmannens kommentar:

Rekkefølgebestemmelse som nevnt av NVE tas inn i reguleringsbestemmelsene.

Uttalelse fra Idar Solhaug:

Forutsetter at planområdet i tillegg til å omfatte dagens næringsbebyggelse gjelder område som er ervervet av Truls Eriksen, tidligere eier av Reitan Planteskole.

Turgåere til området parkerer i dag på Fosen Ventilasjon sitt område, etter muntlig avtale mellom Ervika Ungdoms- og Idrettslag og Fosen Ventilasjon. Dette bør nevnes i reguleringsplanen.

Sameiet nord og øst for reguleringsområdet har rett til adkomst (veirett) over eiendommen. Solhaug viser til at rettigheten er beskrevet i skjøtet mellom Ervik Sameie og Truls Eriksen, datert 01.11.1982. Det er meget viktig at denne rettigheten opprettholdes.

Solhaug viser også til veirett som Ervik Sameie har fra Ervikvegen, i grensen mellom eiendommen gnr. 32, bnr. 11 og eiendommene gnr. 32, bnr. 12 og gnr. 32, bnr. 36 bort til eiendommen gnr. 31, bnr. 4, som er en av eiendommene som inngår i planområdet.

Rådmannens kommentar:

Planavgrensningen og hvilke eiendommer som inngår i planområdet går fram av plandokumentene.

Rådmannen deler Solhaugs merknad om at parkering for brukere med dette som utgangspunkt for tur/friluftslivsaktivitet må ivaretas i planen. Dette sikres gjennom krav til utomhusplan før byggetillatelse gis.

Uttalelse fra Gisle Ervik og Roar Hegvik:

Bemærker at reguleringen av Reitan næringsområde ikke må gi økt tilførsel av vann til Kjølbecken som igjen renner ut i Storlibekken. Dette for å hindre graving og økt erosjon i nevnte vassdrag.

Rådmannens kommentar:

Det er i planbeskrivelsen nevnt at håndtering av overvann må vises i en VA-plan. Av reguleringsbestemmelsene § 1-4 (feilaktig angitt som § 1-3 i planforslaget) går det fram at det før det kan gis byggetillatelse for nye bygg og infrastrukturtiltak må lages en teknisk plan som viser løsninger for vann og avløp. Denne skal godkjennes av kommunen. Problematikken som pekes på av Ervik og Hegvik må avklares gjennom VA-planen.

Uttalelse fra Ervika grunneierlag:

Ønsker å sikre allmennhetens rett til parkering ved Reitan næringspark. Det vises til at Ervika grunneierlag var med på opparbeidingen av parkeringsplassen.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen deler Ervika grunneierlags oppfatning av viktigheten av å sikre allmennhetens rettigheter til parkering som utgangspunkt for utøvelse av friluftsliv. Dette er svært viktig i et folkehelseperspektiv.

Dette kan tenkes ivarettatt gjennom reguleringsbestemmelsenes krav om utomhusplan før byggetillatelse kan gis. Rådmannen tilrår at parkeringsrettigheter for allmennheten, i likhet med stiadkomst gjennom næringsområdet til de tilstøtende friluftsområdene, styrkes gjennom en presisering av dette i reguleringsbestemmelsene.

Innsigelser

Det foreligger ikke innsigelser til planforslaget.

Vurdering:

Innkomne merknader

Vurdering av de enkelte innkomne uttalelsene fremgår av kommentarene over.

Folkehelsevurdering:

Reitan næringsparks nåværende område er av svært stor betydning som utgangspunkt for friluftaktiviteter, som igjen er av like stor betydning i folkehelseperspektivet. Av den grunn er det vesentlig at disse funksjonene, parkering og stiadkomst gjennom området, for allmennheten ivaretas.

Oppsummering:

Planforslaget vil med endringer som foreslått over ivareta de nødvendige hensyn.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor og ut fra en samlet vurdering anbefaler rådmannen at planforslaget detaljregulering for Reitan næringspark, planid. 16270126, vedtas med følgende endringer:

- Til reguleringsbestemmelsene § 1-3 tilføyes: "Utomhusplanen skal vise tilstrekkelig parkeringsareal for allmennheten som utgangspunkt for frilufsaktiviteter og likedan stiadkomst for allmennheten gjennom området til tilstøtende frilufsområder.
- Det tilføyes ny § 3 i reguleringsbestemmelsene:

§ 3. Annet

3.1 Eiendommen gnr. 32, bnr. 160 skal ha rett til adkomst gjennom planområdet.

3.2 Det tilstøtende sameiet som ligger nord og øst for planområdet skal ha rett til adkomst gjennom planområdet.

Redaksjonelle endringer som ikke endrer innholdet i planen kan foretas av rådmannen.

Hovedutvalgslederens innstilling:

Hovedutvalg for arealbruk og drift tilrår kommunestyret å fatte slikt vedtak:

Bjugn kommunestyre fatter med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 følgende vedtak:

Detaljregulering for Reitan næringspark, planid. 16270126, med tilhørende reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse vedtas med følgende endringer:

- Til reguleringsbestemmelsene § 1-3 tilføyes: "Utomhusplanen skal vise tilstrekkelig parkeringsareal for allmennheten som utgangspunkt for frilufsaktiviteter og likedan stiadkomst for allmennheten gjennom området til tilstøtende frilufsområder.
- Det tilføyes ny § 3 i reguleringsbestemmelsene:

§ 3. Annet

3.1 Eiendommen gnr. 32, bnr. 160 skal ha rett til adkomst gjennom planområdet.

3.2 Det tilstøtende sameiet som ligger nord og øst for planområdet skal ha rett til adkomst gjennom planområdet.

Saksprotokoll i Hovedutvalg for arealbruk og drift - 31.03.2014

Behandling:

Enstemmig vedtatt som innstillingen.

Endelig vedtak:

Hovedutvalg for arealbruk og drift tilrår kommunestyret å fatte slikt vedtak:

Bjugn kommunestyre fatter med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 følgende vedtak:

Detaljregulering for Reitan næringspark, planid. 16270126, med tilhørende reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse vedtas med følgende endringer:

- Til reguleringsbestemmelsene § 1-3 tilføyes: "Utomhusplanen skal vise tilstrekkelig parkeringsareal for allmennheten som utgangspunkt for frilufsaktiviteter og likedan stiadkomst for allmennheten gjennom området til tilstøtende frilufsområder.
- Det tilføyes ny § 3 i reguleringsbestemmelsene:

§ 3. Annet

3.1 Eiendommen gnr. 32, bnr. 160 skal ha rett til adkomst gjennom planområdet.

3.2 Det tilstøtende sameiet som ligger nord og øst for planområdet skal ha rett til adkomst gjennom planområdet.

Saksprotokoll i Kommunestyret - Bjugn kommune - 29.04.2014

Behandling:

Hovedutvalgets forslag enstemmig vedtatt.

Endelig vedtak:

Bjugn kommunestyre fatter med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 følgende vedtak:
Detaljregulering for Reitan næringspark, planid. 16270126, med tilhørende reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse vedtas med følgende endringer:

- Til reguleringsbestemmelsene § 1-3 tilføyes: "Utomhusplanen skal vise tilstrekkelig parkeringsareal for allmennheten som utgangspunkt for friluftaktiviteter og likedan stiadkomst for allmennheten gjennom området til tilstøtende friluftsområder.
- Det tilføyes ny § 3 i reguleringsbestemmelsene:
§ 3. Annet
3.1 Eiendommen gnr. 32, bnr. 160 skal ha rett til adkomst gjennom planområdet.
3.2 Det tilstøtende sameiet som ligger nord og øst for planområdet skal ha rett til adkomst gjennom planområdet.