

SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Motedato</i>
17/89	Planutvalg	06.12.2017

Saksbehandler: Svein Erik Morseth**Reitan Næringspark AS - Søknad om bygging av internveier - 31/004****Vedlegg:**

- 1 Endrings-søknad RN. 24.09.17.
- 2 Nabomerknad fra Eva og Helge Albrigtsen
- 3 Nabomerknad fra Idar Solhaug
- 4 Vedlegg til nabomerknad fra Idar Solhaug, kart
- 5 Nabomerknad fra Ervika Ungdoms- og Idrettslag
- 6 Kommentarer fra ansvarlig søker på nabomerknader
- 7 Særutskrift sak 16/26 i Planutvalget: Dispensasjon fra kommuneplan og tillatelse til flytting av avkjørsel på gnr. 32 bnr. 45 - Paul Aksel Weisser og Tove Orvall

Sakens bakgrunn og innhold:

Saken gjelder søknad mottatt 24.09.2017 om omlegging av internveier på Reitan Næringspark, gnr/bnr. 31/4. Tiltakshaver er Reitan Næringspark AS. Ansvarlig søker er Entreprenør Eivind Øvergård AS.

Nabomerknad fra Helge og Eva Albrigtsen:

Albrigtsen vil ikke godta at adkomsten til sin eiendom går igjennom et industriområde. Albrigtsen ber også Bjugn kommune om å kjøpe deres tomt og enebolig til en pengesum som tilsvarer det vil koste å kjøpe en tilsvarende eiendom.

Nabomerknad fra Ervika Ungdoms- og Idrettslag:

På situasjonskartet medsendt nabovarselet står det «Adkomst sameie». Dette må endres til «Adkomst turgåere».

Nabomerknad Idar Solhaug (medeier Ervika Sameie, 32/10):

Adkomsten til sameie er ikke forenelig med det opprinnelige skjøte datert 01.11.1982. På kartet i skjøtet starter veitrasen ved Fv.710, samme sted som innkjøringen til Reitan Næringspark, og går derfra i nordøstlig retning opp til sameiet. Det bemerkes at på 31/5 at følgende heftelser i skjøtet er anført: «*Bjugn kommune og de øvrige sameierne har rett til adkomst (veirett) til områder nord og øst for parsellen. Adkomstretten gjelder også offentlig adkomst/vei til eventuelle utbyggingsområder m.v.*». Solhaug hevder at han som berørt nabo ikke fikk nabovarsel i 2016 da det ble gitt tillatelse til flytting av avkjørsel fra Fv.710. Imidlertid har Solhaug forslag til løsning: «*Bjugn kommune og de øvrige sameierne har rett til adkomst (veirett) over den nyetablerte veien fra 2016, til områder nord og øst for Reitan Næringspark. Adkomstretten gjelder også offentlig adkomst/vei til eventuelle utbyggingsområder m.v.*». Heftelsen må tinglyses på gnr/bnr. i Reitan Næringspark. Idar Solhaug har også i nabomerknaden vedlagt løsning på kartskisse. Avslutningsvis ber Solhaug om forlengelse av frist på 2 måneder for nabomerknader hvis hans løsning ikke blir akseptert.

Dette for at jurister hos Statens Kartverk trenger noe tid for å sjekke at grunnbokas tekst er overført riktig digitalt.

Siden det i saken er mottatt flere nabomerknader, velger rådmannen å behandle saken politisk i Planutvalget.

Tidligere vedtak i saken:

09.04.2015 (vedtak 2015/79): Rammetillatelse til fjellrensking.
16.04.2015 (vedtak 2015/81): Igangsettingstillatelse til fjellrensking.
23.04.2015 (vedtak 2015/97): Igangsettingstillatelse fjellsprengning og massedeponi.
08.07.2015 (vedtak 2015/157): Endringstillatelse VA-anlegg.
25.08.2015 (vedtak 2015/186): Pålegg om stans av alle arbeider med øyeblikkelig virkning.
01.09.2015 (vedtak 2015/193): Opphevelse av pålegg om øyeblikkelig stans av arbeider.
13.10.2015 (vedtak 2015/221): Utslippstillatelse fra brakkerigg til tett tank.
18.11.2015 (vedtak 2015/268): Rammetillatelse til utvidet terrengendringer.
25.11.2015 (vedtak 2015/275): Igangsettingstillatelse utvidet terrengendringer.
13.04.2016 (vedtaksnr. 16/99): Rammetillatelse utvidelse av VA-anlegg.

Tidligere vedtak i andre relevante saker:

Sak 2015/2429 (vedtak i Planutvalget 16/26): Dispensasjon fra kommuneplanen og tillatelse til flytting av avkjørsel fra Fv.710.

Vurdering:

Vurdering av nabomerknad fra Helge og Eva Albrigtsen:

Nabomerknaden omhandler forhold som ikke er omsøkt i denne saken. Albrigtsen sitt synspunkt angår forhold som Planutvalget ga dispensasjon for i møte den 30.03.2016 (sak 16/26 i Planutvalget). Det kan i byggesaken ikke klages på forhold som er avgjort i bindende reguleringsplan, ved dispensasjon eller i tidligere vedtak i byggesaken, og hvor klagefristen for disse vedtakene er utløpt, jf. pbl. § 1-9, 2. ledd.

Vurdering av nabomerknad fra Ervika Ungdoms- og Idrettslag:

Turområdet vest og turstiene for planområdet er mye brukt. Det er viktig at det er godt skiltet hvor adkomsten til turområdet går og hvor p-plass for turgåere er. Dette for å hindre at turgåere «forviller» seg inn på industriområde og at det blir uhensiktsmessig parkering av biler der. Gode henvisninger for fotturister vil også ha en viss grad av sikkerhet inne på et industriområde. Den beste måten å gjøre dette på er ved tydelig skilting og god opparbeidelse av p-plass i umiddelbar nærhet hvor turstiene starter og at adkomsten fra p-plass til turstiene opparbeides på en slik måte at det blir hensiktsmessig og naturlig for turgåere. Dette må følges opp som vilkår for en igangsettingstillatelse.

Vurdering av nabomerknad Idar Solhaug (medeier Ervika Sameie, 32/10):

§ 3.2 i reguleringsbestemmelsene for Reitan Næringspark sier at «*Det tilstøtende sameiet som ligger nord og øst for planområdet skal ha rett til adkomst gjennom planområdet*». Det fremgår derfor av reguleringsbestemmelsene at det som foregår inne på industriområdet vil ha påvirkning for sameiets vei- og adkomstrekk. På situasjonskartet står det at adkomst til sameiet og turgåere er felles. Merknaden til Idar Solhaug er kun fra en av i alt sju eierne i sameiet. Å kun ta Solhaug sitt forslag til løsning som et vilkår i en tillatelse, kan ikke gjøres uten videre da de øvrige eierne i sameiet ikke er involvert i denne løsningen. Det må derfor settes som vilkår at før bygging av veiene kan gjøres, må det lages en avtale mellom sameiet og Reitan Næringspark AS som sikrer sameiets veiretter. Denne veiretten må tinglyses.

Oppsummering:

Tiltaket er nabovarslet i henhold til pbl. § 21-3. Mottatte nabovarsel er vurdert opp imot omkringliggende eiendommer, turstier etc. Det må i en byggetillatelse settes vilkår for å redusere ulempene mest mulig og for å følge opp bestemmelsene i reguleringsplanen.

Tiltaket er ellers i tråd med reguleringsplan og tidligere gitte tillatelser.

Søknaden medfører ingen endringer av ansvarsretter. Entreprenør Eivind Øvergård AS har tidligere i saken erklært ansvarsrett for SØK/PRO/UTF for prosjektet.

Rådmannens innstilling:

Bjugn kommune, ved Planutvalget, gir tillatelse til bygging av internveier ved Reitan Næringspark, gnr. 31 bnr. 4 og 5 slik som omsøkt.

Vilkår for tillatelsen:

1. Adkomst og p-plass for turgåere skal skiltes tydelig. Videre må det legges til rette for en god adkomst til de merkede turstien fra p-plassen.
2. Veirett fra Fv.710 til sameiet som ligger nord og øst for planområdet må sikres med tinglyst avtale jf. § 3.2 i reguleringsbestemmelsene. Kopi av avtalen må forelegges kommunen før bygging av veiene kan starte.

Saksprotokoll i Planutvalg - 06.12.2017**Behandling:**

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

Endelig vedtak:

Bjugn kommune, ved Planutvalget, gir tillatelse til bygging av internveier ved Reitan Næringspark, gnr. 31 bnr. 4 og 5 slik som omsøkt.

Vilkår for tillatelsen:

3. Adkomst og p-plass for turgåere skal skiltes tydelig. Videre må det legges til rette for en god adkomst til de merkede turstiene fra p-plassen.
- Veirett fra Fv.710 til sameiet som ligger nord og øst for planområdet må sikres med tinglyst avtale jf. § 3.2 i reguleringsbestemmelsene. Kopi av avtalen må forelegges kommunen før bygging av veiene kan starte.