

## SAKSFRAMLEGG

Sak nr.	Utvalg	Møtedato
19/2023	Formannskap	02.05.2023

### Offentlig ettersyn - høring reguleringsplan Sagbakken - GNR 21 BNR 40 m.fl. - Lierne

#### Kommunedirektørens forslag til innstilling/vedtak:

Forslag til reguleringsplan Sagbakken legges ut til offentlig ettersyn/høring, med høringsfrist 19.6.2021.

#### Begrunnelse:

Vedtaket er i samsvar med §§ 12-10 og 12-11 i plan- og bygningsloven. Forslag til reguleringsplan skal legges ut til offentlig ettersyn i minimum 6 uker. Kommunen skal snarest og senest innen 12 uker etter mottatt forslag avgjøre om forslaget skal sendes på høring.

Planforslaget er i samsvar med kommuneplanens arealdel, da det i detaljreguleringen ikke fremmes forslag om nye byggeformål eller utviding av byggeområde. Planforslaget viderefører byggeformålene bolig-, fritids, og næringsbygg. Areal som er foreslått disponert til byggeformål er redusert i forhold til arealet som er avsatt til LNFR-spredd bebyggelse i kommuneplanens arealdel.

#### Vedlegg:

- 1 Planbeskrivelse 20230425.pdf
- 2 Planbestemmelser 20230425.pdf
- 3 Plankart 2023001 Høring 20230424.pdf
- 4 ROS-rapport 20230323.pdf
- 5 Utsnitt kommuneplan 20230421.pdf

#### Hjemmel for behandling:

- Plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-11
- Delegeringsreglement for Lierne kommune pkt. 1.38

#### Saksopplysninger:

Bedriftene Lierne Viltforedling AS, Sørli Bygg AS, Lierne Tre AS og Arne Bergli AS fremmer forslag til reguleringsplan med navn Sagbakken.

Forslagstillerne ønsker å fremme forslag til detaljregulering av et eksisterende bebygd areal på ca. 130 dekar. Området består av bolig-, fritidsbolig- og næringsbebyggelse. Det er i utgangspunktet ikke behov eller ønskelig å foreslå nye typer arealformål.

De private eiendommene innenfor planområdet er i planforslaget gitt samme arealformål som dagens bruk. For næringsseiendommene vil arealet til næringsbebyggelse bli noe redusert i forhold til i kommuneplanens arealdel, hvor alt areal er avsatt til LNFR- spredt bebyggelse med bl.a. næring.

Det foreslås ikke noe nytt areal for utbygging, men en mer detaljering av hvor det kan bygges og ikke kan bygges.

Bakgrunnen for oppstart av arbeide med reguleringsplan er et ønske og behov for å sikre at eksisterende bedrifter kan utvikle seg og sikre framtidig drift, samt gi en større forutsigbarhet gjennom en detaljregulering enn det den overordnede kommuneplanen kan gi.

Detaljreguleringen har også som formål å legge til rette for at Lierne Viltforedling AS kan bygge to nye avkjøringer og dermed sannere dagens avkjøringer.

I kommuneplanens arealdel er området avsatt til LNFR-område spredt bolig, fritids- og næringsbebyggelse. Innenfor planområdet er det eksisterende bolig-, fritids- og næringsbebyggelse.

Alle eiendommene innenfor planområdet er bebygget i samsvar med foreslåtte arealformål.

#### **Vurdering:**

Kommunaldirektøren mener det er positivt for bedriftene, bolig- og hytteeierne innenfor området og rundt området at det gjennom en detaljregulering blir mer forutsigbart hva som kan bygges og hvor det kan bygges. I samsvar med kommuneplanens arealdel kan det pr. dato bygges alle nevnte bygningstyper innenfor hele planområdet. Det gir ikke forutsigbarhet. Bygging med bakgrunn i dispensasjon fra bestemmelsene til kommuneplanens arealdel gir heller ikke samme forutsigbarhet og mulighet til å påvirke som i en detaljregulering.

Det har vært næringsvirksomhet i området fra slutten av 2. verdenskrig, i form av sagbruk. Det er funnet regnskap fra 1951. Forløperen til Lierne Viltforedling AS ble startet i 1988. Næringsvirksomheten er derfor ikke av ny dato, men er blitt etablert over en tidsperiode på over 70 år. De fire etablerte bedriftene sysselsetter ca. 1/5 av totalt antall sysselsatte i privat sektor.

Detaljreguleringen vurderes som spesielt viktig for Lierne Viltforedling AS, som er eid av reindriftsnæringa og dermed et viktig ledd i den totale næringskjeden til reindrifta. Forutsigbarhet er viktig for den daglige driften og videre utvikling, samt for å kunne utvikle drifta slik at den blir mindre belastende for omgivelsene.

I høringen etter melding om oppstart er det gitt tilbakemelding om et industriområde vil føre til store verditap på boliger og eiendommer, og svekket livskvalitet.

Området skal ikke reguleres til industriområde. Planforslaget inneholder kun en detaljregulering av eksisterende arealformål, som er bolig- fritidsbolig- og næringsbebyggelse. Detaljreguleringen inneholder ingen nye byggeformål. Området er allerede bebygd med næringsbygg, som er etablert i en periode på over 70 år. Næringsbebyggelsen i området er eid av 4 bedrifter. Detaljreguleringen gir forutsigbarhet om hvor næringsvirksomhetene kan utvide bygningsmassen og hvor den ikke kan utvides. Siden det ikke skal gjennomføres en regulering til industriområde, men kun videreføring av eksisterende arealformål stilles det et legitimt spørsmål ved om det kan dokumenteres et reelt verditap som følge av detaljreguleringen. Detaljreguleringen legger ikke til rette for etablering av ny næringsvirksomhet innenfor planområdet. Det medfører at et ønske om etablering av ny næringsvirksomhet vil bli henvist til Støvika industriområde, eller annet egnet område.

Alle relevante problemstillinger er vurdert i planbeskrivelsen og ROS-analysen. Innspillene/merknadene til meldingen om oppstart er besvart i planbeskrivelsen. Kommunaldirektøren vurderer planbeskrivelsen som et godt grunnlag for å vurdere konsekvensene av planforslaget, og vil presisere at den må leses som en del av saksframlegget. Kommunaldirektører mener det allikevel er riktig å sitere temaet barn og unges interesser i saksframlegget.

#### Barn og unges interesser

Detalj reguleringen vil ikke gi noen negative konsekvenser for barn og unge siden det ikke skal reguleres inn noen nye arealformål, og at eiendommene allerede er bebygd i henhold til foreslåtte arealformål.

#### Oppsummering

Totalt sett vil lokalsamfunnet (innbyggerne, næringslivet og kommunen) være tjent med en høy grad av forutsigbarhet innen arealforvaltningen.

#### **Formannskaps behandling av sak 19/2023 i møte den 02.05.2023:**

#### **Behandling**

##### **Habilitetsvurdering:**

Nils Vidar Bratlandsmo (Ap) ba utvalget om å ta en habilitetsvurdering ved behandling av saken, med følgende begrunnelse: "Søsken med en av partene i saken."

##### **Habilitetsvurdering:**

Nils Vidar Bratlandsmo (Ap) var inhabil i henhold til §6b i forvaltningsloven.

##### **Kommunedirektørens forslag til innstilling/vedtak:**

Forslag til reguleringsplan Sagbakken legges ut til offentlig ettersyn/høring, med høringsfrist 19.6.2021.

##### **Begrunnelse:**

Vedtaket er i samsvar med §§ 12-10 og 12-11 i plan- og bygningsloven. Forslag til reguleringsplan skal legges ut til offentlig ettersyn i minimum 6 uker. Kommunen skal snarest og senest innen 12 uker etter mottatt forslag avgjøre om forslaget skal sendes på høring.

Planforslaget er i samsvar med kommuneplanens arealdel, da det i detaljreguleringen ikke fremmes forslag om nye byggeformål eller utviding av byggeområde.

Planforslaget viderefører byggeformålene bolig-, fritids, og næringsbygg. Areal som er foreslått disponert til byggeformål er redusert i forhold til arealet som er avsatt til LNFR-spredd bebyggelse i kommuneplanens arealdel.

For forslaget stemte 4: Jørn Ove Totland (Ap), Reidar Rødli (Ap), Lillian Bergli (Sp), Ole Kristian Hasfjord (Sp)

Dermed er innstillingen vedtatt.

#### **Vedtak**

**Forslag til reguleringsplan Sagbakken legges ut til offentlig ettersyn/høring, med høringsfrist 19.6.2023.**

**Begrunnelse:**

Vedtaket er i samsvar med §§ 12-10 og 12-11 i plan- og bygningsloven. Forslag til reguleringsplan skal legges ut til offentlig ettersyn i minimum 6 uker. Kommunen skal snarest og senest innen 12 uker etter mottatt forslag avgjøre om forslaget skal sendes på høring.

Planforslaget er i samsvar med kommuneplanens arealdel, da det i detaljreguleringen ikke fremmes forslag om nye byggeformål eller utviding av byggeområde.

Planforslaget viderefører byggeformålene bolig-, fritids, og næringsbygg. Areal som er foreslått disponert til byggeformål er redusert i forhold til arealet som er avsatt til LNFR-spredt bebyggelse i kommuneplanens arealdel.