

## SAKSFRAMLEGG

| Sak nr. | Utvalg      | Møtedato   |
|---------|-------------|------------|
| 9/2026  | Formannskap | 10.03.2026 |

## Offentlig ettersyn - Endring arealformål tomt med GNR 22 BNR 3 FNR 15 - Reguleringsplan for Sandvika - Lierne

**Kommunedirektørens forslag til vedtak:**

Endring av arealformål fra hotell/overnatting til bolig/fritidsbolig, parkering og friluftsområde på eiendom med GNR 22 BNR 3 FNR 15 legges ut til offentlig ettersyn/høring, med høringsfrist 6 uker etter at saken er sendt ut på høring.

Endringsforslaget sendes ikke ut på høring før tiltakshaver har gitt beskjed om at boligprosjektet er realistisk, og at de går videre med prosjektet.

**Begrunnelse:**

Vedtaket er i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-10 første ledd.

**Vedlegg**

- 1 Forslag endring\_reguleringsplan Sandvika\_20250319
- 2 Gjeldende\_reguleringsplan Sandvika\_20250319
- 3 Utsnitt\_Endring arealformål\_20250319

**Hjemmel for behandling:**

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

**Saksopplysninger:**

Kommunen har fått forespørsel om at det er ønskelig å føre opp et leilighetsbygg på angjeldende tomt. Bygget består av 8 leiligheter fordelt over to etasjer og har et bruksareal (BRA) fra ca. 75 til 85 kvm. Pr. dato er det ikke lignende eller tilsvarende type boliger i Lierne.

Oppføring av leilighetsbygget krever endring av arealformålet på tomt med GNR 22 BNR 3 FNR 15, for at tiltaket skal være i samsvar med reguleringsplan.

Når arealformålet hotell/overnatting i gjeldende reguleringsplan for Sandvika ble vedtatt i 2020, var det etter forslag fra en reiselivsbedrift som hadde fått utviklet et konsept. Så kom Corona'n og forutsetningen for gjennomføring av prosjektet ble endret/borte. Aktøren har ved forespørsel gitt uttrykk for at man ikke er negativ til endringen av arealformål.

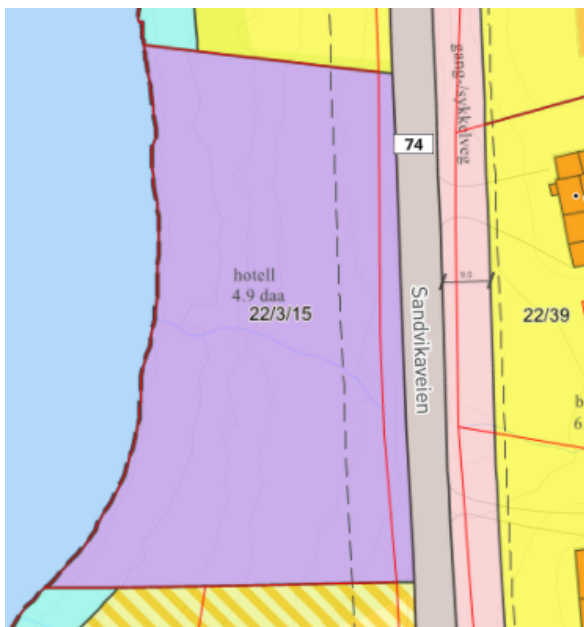


Fig. 1 Viser gjeldende arealformål.

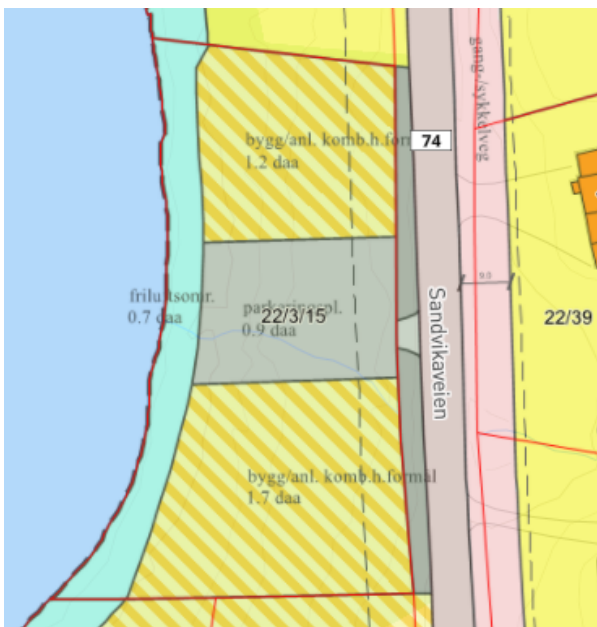


Fig. 2 Viser foreslått nytt arealformål.

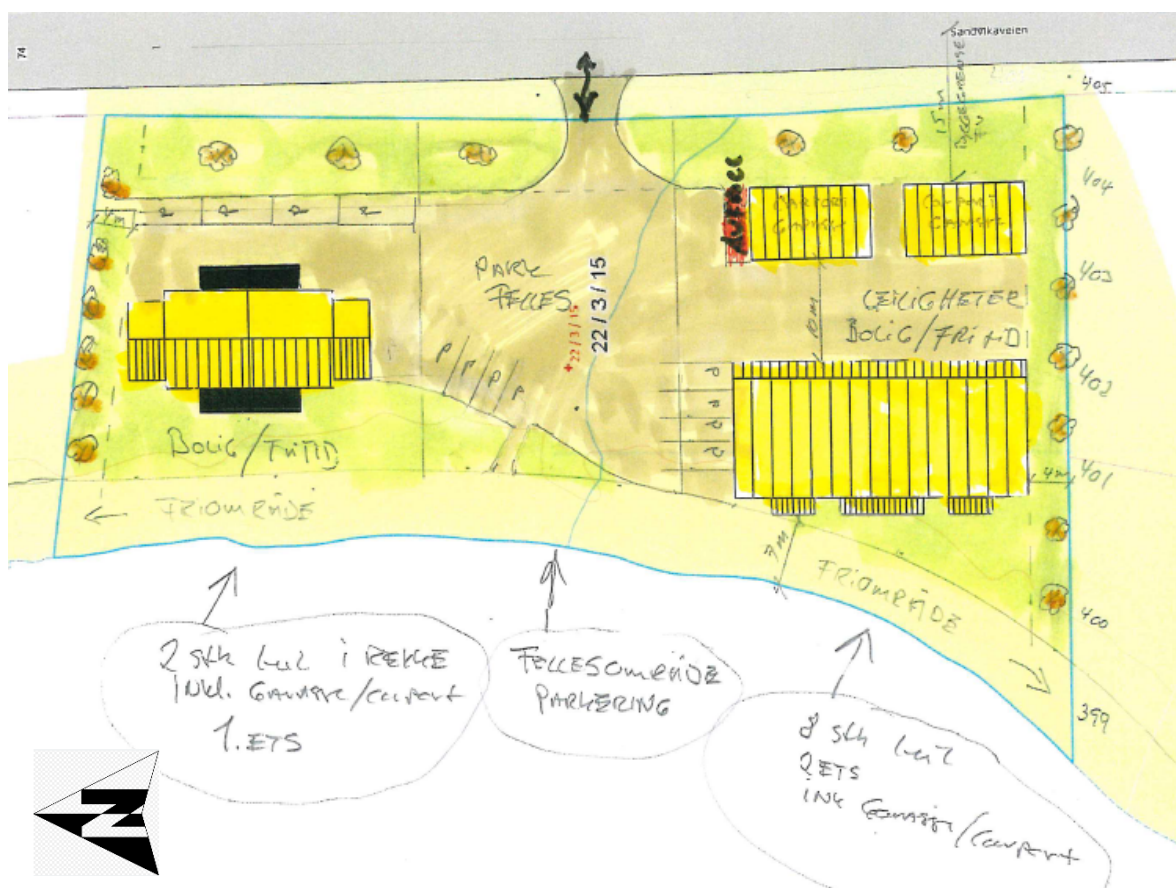


Fig. 3 Viser en enkel skisse av hvordan man ser for seg å disponere arealet. Til høyre (sør på tomte) er planen å plassere boligbygget med 8 leiligheter over to etasjer (første byggetrinn), og til venstre (nord på tomte) kan det være aktuelt med en tomannsbolig over en etasje (andre byggetrinn).

## **Vurdering:**

Det vurderes som positivt at en ny boligtype blir tilgjengelig i Lierne, da den kan være attraktiv/aktuell for flere innbyggergrupper. Mindre leiligheter kan være etterspurt aktuell for flere typer boligsøkere, som unge som skal ha sin første bolig, eldre som flytter ut av enebolig og vil ha noe mindre og mer lettstelt, personer med nedsatt funksjonsevne kan ha behov og ønske for en leilighet på bakkeplan, utleieleiligheter kan være etterspurt for både korttids- og langtidsleie, m.m.

Plasseringen er også positiv med hensyn til kort avstand matbutikk (<500 m), og med kun 4 m høydeforskjell, som gir bedre universell tilgjengelighet enn om bygget plasseres høyere i boligområdet.

Boliger i form av et leilighetskompleks er arealeffektivt og dermed positivt for naturmiljøet. Boligformen kan også oppleves som positiv for det sosiale miljøet.

Råbygget til bygget med 8 leiligheter ligger på lager og er klart for oppføring straks plangrunnlaget er på plass, og etterspørselen etter leiligheter er tilstrekkelig stor til å realisere prosjektet.

Hoved vurderingen er at endringen fra hotell/overnatting til bolig-/fritidsbolig har flere positive effekter enn negative.

### Barn- og unges interesser

Siden arealet allerede er regulert til bebyggelse og at foreslått arealformål ikke er en type formål som utgjør en større fare eller begrensning enn eksisterende arealformål vurderes endringen å ikke medføre vesentlige økte eller endrede begrensninger eller negative konsekvenser for barn- og unges interesser. Siden strandlinja i forslaget til endring foreslås regulert som friområde er det mer naturlig å vurdere at endringen vil være en positiv konsekvens for barn og unge.

### Friluftsliv

Endringen av arealformål medfører ingen endringer i forhold til friluftsliv.

### Kulturminner

Endringen av arealformål medfører ingen endringer i forhold til kulturminner.

### Landbruk

Foreslått endring medfører ingen omdisponering av dyrka jord eller dyrkbar, da arealet allerede er regulert til bebyggelse. Området er ikke egnet for jordbruksdrift.

### Naturmangfold

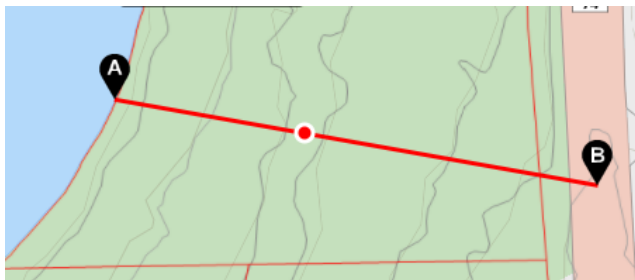
Arealet er i dag regulert til hotellbebyggelse og ligger langs fylkesvei 74, og grenser til Laksjøen. Det er ingen ting som tilsier at boligbebyggelse vil være mer negativt for naturmangfoldet enn hotellbebyggelse. Det vurderes derimot som at omreguleringen fra bebyggelsesformål til friområde av strandsonen vil være positiv for naturmangfoldet og allmennheten.

### Reindrift

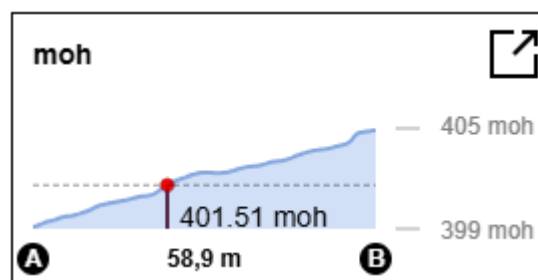
Siden arealet ligger bebyggelsen i Sandvika og inntil FV 74 vurderes det som at endringen har ingen praktisk betydning for reindriften. Det vurderes derfor som at endringen ikke utløser konsultasjonsplikten.

### Samfunnssikkerhet

Arealet ligger innenfor aktsomhetssonen for flom. Legger man til grunn at vannstanden under en ekstrem flomsituasjon vil stige med 2 m og at det legges inn en sikkerhetsmargin på 0,5 m betyr det at ved opparbeiding av tomte og fundamentering av bebyggelse kan redusere risikoen ved oppfylling av deler av området bebyggelsen skal plasseres på, og ved å utføre fundamentering slik at den tåler vann.



**Fig. 4** Viser plasseringen av terrengprofilen, og mellom A'n og den røde prikken er det 22 m.



**Fig. 5** Viser terrengplasseringen, og at ved den røde prikken er man 2,5 m over normal vannstand.

Området ligger ikke innenfor jord- og flomskred aktsomhetsområder.

#### Vei- og trafikkforhold

Trafikkmønsteret vurderes å være forskjellig fra boliger enn fra et hotell, men forskjellen vurderes ikke å medføre negative konsekvenser i forhold til trafiksikkerhet. Avkjørselen vil ligge på en rett strekning med god sikt i begge retninger (175m og 225 m). Fartsgrensen på stedet er 50 km/t.

#### Oppsummering

En realisering av boligprosjektet som en følge av arealformålsendringen vil være positivt for utviklingen i Lierne, da det medfører et nytt og arealeffektivt boligkonsept. Endringen av arealformål vil ikke tilsidesette hovedintensjonen med reguleringsplanen, eller regionale og/eller statlige interesser eller retningslinjer/prioriteringer.

#### **Formannskaps behandling av sak 9/2026 i møte den 10.03.2026:**

##### **Behandling**

##### **Kommunedirektørens forslag til vedtak:**

Endring av arealformål fra hotell/overnatting til bolig/fritidsbolig, parkering og friluftsområde på eiendom med GNR 22 BNR 3 FNR 15 legges ut til offentlig ettersyn/høring, med høringsfrist 6 uker etter at saken er sendt ut på høring.

##### **Begrunnelse**

Vedtaket er i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-10 første ledd.

##### **Behandling**

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

##### **Vedtak**

Endring av arealformål fra hotell/overnatting til bolig/fritidsbolig, parkering og friluftsområde på eiendom med GNR 22 BNR 3 FNR 15 legges ut til offentlig ettersyn/høring, med høringsfrist 6 uker etter at saken er sendt ut på høring.