

SAKSFRAMLEGG

Sak nr.	Utvalg	Møtedato
46/2025	Formannskap	28.10.2025

Offentlig ettersyn-høring - Oppgradering reguleringsplan Mikkeltangen hyttefelt - GNR 12 BNR 1 Lierne

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Forslag til oppgradert plankart og planbestemmelser for Mikkeltangen hyttefelt sendes på offentlig ettersyn/høring, med høringsfrist 6 uker etter utsendelse.

Begrunnelse:

Vedtaket vurderes å være i samsvar med plan- og bygningslovens paragrafer 12-10, 12-11 og 12-14. Det vurderes som positivt å få oppgradert en gammel reguleringsplan til dagens standard og nøyaktighet, før man går videre med realiseringen av planen.

Vedlegg

- 1 Planbeskrivelse_20250930
- 2 Planbestemmelser_utkast_20250926
- 3 Plankart_2025001
- 4 Gjeldende plankart_20250917
- 5 [Digitalt plankart](#)

Hjemmel for behandling:

- Plan- og bygningslovens §§ 12-10, 12-11 og 12-14
- Delegeringsreglement for Lierne kommune pkt. 1.38, første strekpunkt

Saksopplysninger:

Eier av eiendom med GNR 12 BNR 1 har levert inn et forslag til oppgradering av reguleringsplan for Mikkeltangen hyttefelt, som ligger ved Limingen. Gjeldende reguleringsplan med planID 1995002a ble vedtatt i 1995, med ikrafttredelse 17.8.1995. Planen er dermed 30 år gammel og utarbeidet og vedtatt med en enklere standard enn dagens planer blir.

Planen åpner for bygging av 10 fritidsboliger, hvorav 3 er realisert. Før videre realisering av planen ønsker grunneier at planen gjennomgår en oppgradering til dagens standard og nøyaktighet, samsvar med kommuneplanens arealdel og et bedre samsvar mellom terreng og kart. Harmoniseringen med

kommuneplanens arealdel vil medføre at bestemmelsene om utnyttingsgrad blir like som i kommuneplanen.

Det **presiseres** at det ikke er tema å utvide planområdet eller øke antall hytter. Det er blitt tegnet et nytt plankart som er i samsvar med terrenget og dagens standard for plankart. D.v.s. inntegning av faktisk veilinje og tomteplassering av bygde hytter. Årsaken til at en hytte ikke er plassert samsvar med eksisterende plan, er at den er oppført etter dispensasjonsvedtak i utvalg for plan og utvikling, i møte 22.5.2007, sak 32/07.

Det presiseres at det ikke er snakk om utarbeiding av en ny reguleringsplan, og/eller utviding, men en oppdatering av en eksisterende gjeldende reguleringsplan, som er i samsvar med kommuneplanens arealdel.

Forslagsstiller ønsker at 3 av de 7 ubebygde tomtene reguleres til kombiformål, bolig/fritidsbolig. Bakgrunnen for det er å legge til rette for hjemflyttende barn og/eller tilflytting av andre.

Vurdering:

Kommunedirektøren mener det generelt er positivt at eldre reguleringsplaner som ikke er fullrealisert blir gjennomgått og oppgradert til dagens standard, før de realiseres fullt ut.

Kommuneirektørens vurdering er at siden oppgraderingen ikke medfører økning i antall fritidsboliger eller utviding av areal regulert til bebyggelse, men en reduksjon i areal regulert til båtanlegg, er det ikke behov for å gjennomføre ressurskrevende utredninger. Oppgraderingen er ikke nødvendig for å realisere de 7 ubebygde tomtene, men vil være positivt da det hever kvalitet på det formelle plangrunnlaget. Gjeldende reguleringsplan er juridisk bindende og kan dermed realiseres, men det vurderes som mer negativt enn å få en oppgradert plan.

Det vurderes som positivt at bestemmelsene harmoniseres med bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.

Det er imidlertid et tema som må kvalitetssikres – kulturminner. I gjeldende plankart er det avmerket 2 kulturminner, men ved oppslag i kulturminnedatabase eksisterer det ingen kulturminner på avmerkede plasser, eller i nærheten. Det er derfor viktig at kulturminnemyndighetene avkrefter eller bekrefter om det eksisterer kulturminner på angitte plasser i gjeldende plankart, og markert med spørsmålstegn i forslag til nytt plankart.

Infrastruktur

Fylkesvei

Siden det ikke foreslås ny fritidsbebyggelse vil ikke oppdateringen/oppgraderingen medføre økt trafikk i avkjørslene til hyttefeltet, utover den økningen man allikevel vil få med realisering av gjeldende reguleringsplan.

Sett i forhold til den totale trafikken på Fv 346 og siktforholdene vurderes en potensiell økt trafikk i den østre avkjørselen ikke overstige en terskel som vil medføre en uakseptabel økt risiko.

Internvei

Det blir samsvar mellom eksisterende veier. Planlagt adkomstveien fra parkeringslomma/møteplassen og ned til det østre naustområdet vurderes å ikke utgjøre en uakseptabel økning i risiko.

Bolig- og fritidsbebyggelse

Oppdateringen/oppgraderingen medfører ingen økning i antall fritidsboenheter, men kun at fritidsboligen som ble oppført i 2007 med bakgrunn en vedtatt dispensasjon fra plankartet blir i samsvar med plan. Det vurderes som hensiktsmessig og riktig at bebyggelsen skal være i samsvar med reguleringsplan, og ikke være basert på dispensasjoner.

Valget med å regulere 3 av tomtene til kombinert bolig- og fritidsbebyggelse er basert på at det er ønskelig å ligge i forkant, og være et relevant alternativ til spredt boligbebyggelse. for bygging av boliger.

Naustområde

Eneste justeringen som er gjort med naustområdene er at det vestre området er justert slik at det er samsvar mellom plankartet og grunnkartet.

Når det gjelder arealformålet båtanlegg er dette justert i bredden, slik at det er i samsvar med arealet avsatt til naustbebyggelse.

Limingen er regulert, og dermed utsatt for den mest omfattende påvirkningen, med en reguleringshøyde på 8,7 m, som medfører at strandlinja forflytter seg relativt mye gjennom året.

Landbruk – Jord-, skogbruk og reindrift

Siden det ikke er dyrka jord innenfor planområdet, vil ikke oppdateringen/oppgraderingen få noen konsekvenser for jordbruksinteressene. Planområdet består av dyrkbar jord, med unntak av eksisterende bebyggelse og infrastruktur. Siden området allerede er omfattet av en gyldig reguleringsplan, vil ikke en oppgradering medføre noen nye negative konsekvenser for dyrkbar jord.

Siden oppdateringen/oppgraderingen ikke medfører nye eller utvidede byggeområder vil ikke planforslaget medføre noe nye negative konsekvenser for produksjonsskogen. Planforslaget vurderes derfor ikke å få noen nye negative konsekvenser for skogbruket.

Siden oppdateringen/oppgraderingen av gjeldende reguleringsplan ikke medfører økt antall hytter, men i hovedsak teknisk oppgradering og fornying av bestemmelsen vurderes det til at planforslaget ikke medfører noen nye negative konsekvenser for reindrifta.

Friområde

Avsetting av areal til friområder i tilknytning til naustområdene vurderes som en positiv konsekvens for allmennheten og miljøet.

Barn og ung

Både fra eksisterende bebyggelse og fra planlagt ny bebyggelse har barn og unge rikelig tilgang til natur og områder som kan benyttes til lek. Det vurderes som en positiv konsekvens for barn og unge med så store grønne områder i nærmiljøet.

Flom-/skredfare

Det er kun naustområdet (og ei eksisterende hytte) som ligger innenfor aktsomhetsområde for flom. Innenfor naustområdet skal det ikke oppføres andre typer bygg enn det som nødvendigvis må stå i sammenheng med vassdraget.



Figur 15. Viser den ene eksisterende hytta som ligger innenfor aktsomhetsområde for flom.

Når det gjelder skred ligger området over marin grense, og det er ingen aktsomhetsområder for jord- og flomskred innenfor planområdet. Det er ingen andre aktsomhetsområder for skred (snø-, steinskrud eller steinsprang).

Det vurderes derfor som at oppdatering/oppgraderingen ikke vil medføre noen negative konsekvenser i forhold til flom og skred.

Naturmangfoldet

Det vurderes som at forslag til oppdatert/oppgradert reguleringsplan vil ivareta naturmangfoldet på en minst like god måte som gjeldende plan.

Planforslaget inneholder kun ordinær bolig- og fritidsbebyggelse og gjennomføring av disse tiltakene må forholde seg innenfor nasjonalt regelverk for slike tiltak, både når det gjelder oppføring og bruk.

Friluftsliv

Planområdet er kartlagt som andre friluftsområder. Hyttefeltet vurderes ikke som et sentralt område for utfart, eller turgåing. Om de ubebygde tomtene blir utbygd vurderes ikke dette som en vesentlig negativ konsekvens for friluftslivet.

Kulturminner

Det må avklares om avmerkede kulturminner i gjeldende plankart faktisk eksisterer, da oppslag i kulturminnebase ikke har noen registrerte kulturminner innenfor planområdet.

Formannskaps behandling av sak 46/2025 i møte den 28.10.2025:

Behandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Forslag til oppgradert plankart og planbestemmelser for Mikkeltangen hyttefelt sendes på offentlig ettersyn/høring, med høringsfrist 6 uker etter utsendelse.

Begrunnelse:

Vedtaket vurderes å være i samsvar med plan- og bygningslovens paragrafer 12-10, 12-11 og 12-14.

Det vurderes som positivt å få oppgradert en gammel reguleringsplan til dagens standard og nøyaktighet, før man går videre med realiseringen av planen.

Behandling:

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Forslag til oppgradert plankart og planbestemmelser for Mikkeltangen hyttefelt sendes på offentlig ettersyn/høring, med høringsfrist 6 uker etter utsendelse.

Begrunnelse:

Vedtaket vurderes å være i samsvar med plan- og bygningslovens paragrafer 12-10, 12-11 og 12-14.

Det vurderes som positivt å få oppgradert en gammel reguleringsplan til dagens standard og nøyaktighet, før man går videre med realiseringen av planen.