



Lierne kommune

Planbeskrivelse



Eksisterende plankart



Revidert/oppdatert plankart

Reguleringsplan for Mikkelangen hyttefelt

Lierne 30.9.2025

Innhold

1 Bakgrunn	3
2 Planstatus.....	3
3 Beskrivelse av planområdet	4
3.1 Beliggenhet.....	4
3.2 Eksisterende bebyggelse.....	4
3.3 Veg- og trafikkforhold	4
3.4 Terrengforhold, landskap, vegetasjon	7
4 Planprosess og medvirkning.....	8
4.1 Oppstartmøte/-melding.....	8
5 Beskrivelse av planforslaget.....	9
5.1 Infrastruktur - fylkesvei.....	9
5.2 Infrastruktur - internvei	9
5.3 Bolig- og fritidsbebyggelse	10
5.4 Naustområde.....	10
5.5 Båtanlegg vann/strand	10
5.6 Landbruk – Jord-, skogbruk og reindrift	10
5.7 Friområde	10
5.8 Kulturminner	10
6 Konsekvenser av planforslaget.....	11
6.1 Generelt	11
6.2 Infrastruktur.....	11
6.3 Bolig- og fritidsbebyggelse	12
6.4 Naustområde.....	12
6.5 Landbruk – Jord-, skogbruk og reindrift	12
6.6 Friområde	12
6.7 Barn og ung	12
6.8 Flom-/skredfare	13
6.9 Radon	13
6.10 Naturmangfoldet.....	13
6.11 Byggrense mot vassdrag.....	15
6.12 Friluftsliv	15
6.13 Kulturminner	15

1 Bakgrunn

I kommuneplanens arealdel har området planstatus som endelig vedtatt arealplan. Gjeldende reguleringsplan har planidentifikasjon 1995002a, med ikrafttredelse 17.8.1995. Tre av ti tomter er bebygd.

Hensikten med planarbeidet er å oppdatere plankartet til faktisk situasjon og tilrettelegging for videre realisering av planen, samt modernisering av planbestemmelsene og plankart. Planbestemmelsene blir dermed i bedre samsvar med kommuneplanens bestemmelser.

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. Bestemmelsene om utnyttingsgraden for bolig og hytter er kopiert fra kommuneplanens arealdel.

Tiltakshaver/grunneier ønsker at 3 av tomtene reguleres til kombiformål (bolig/fritidsbolig).

Reguleringsplanen er 30 år gammel, så det vil i tillegg være positivt å få oppdatert den til dagens planstandard. I tillegg vil det være viktig og oppdatere plankartet i samsvar med endringsvedtak av 26.8.2008 i F-sak 126/08.

2 Planstatus

Det er reguleringsplan med planID 1995002a som foreslås oppdatert og endret.



Figur 1. Viser gjeldende reguleringsplan. I 2007 ble det gitt dispensasjon fra gjeldende plankart til at oppføringen av en hytte kunne skje vest for et av byggeområdene.

3 Beskrivelse av planområdet

3.1 Beliggenhet

Planområdet ligger 38,4 km nord for Sandvika sentrum, langs Fv 346, på eiendom med GNR 12 BNR 1, og med koordinat 64,70274°N 13,74588°Ø.

3.2 Eksisterende bebyggelse

Innenfor planområdet er det 3 fritidsboliger, 2 uthus, og 7 ubebygde «tomter».

3.3 Veg- og trafikkforhold

Det er to eksisterende avkjørsler innenfor planområdet, en i aktivt bruk og en som ikke brukes i dag, utover i skogbrukssammenheng. I tillegg er det en parkeringslomme/møteplass (sørøst i planområdet). Det er ingen planer om nye eller endring av de eksisterende avkjørslene til byggeområdene. Det er imidlertid planer om å etablere/bygge en nedkjøring til det østre naustområdet fra den eksisterende parkeringslomma/møteplassen. Det er relativt god sikt på strekningene forbi avkjørslene.



Figur 2. Vestre avkjøring sett fra vest.



Figur 3. Vestre avkjøring sett fra øst.



Figur 4. Østre avkjøring og parkeringslomme/møteplass sett fra vest.



Figur 5. Østre avkjøring og parkeringslomme/møteplass sett fra øst.



Figur 6.
*Frisiktlinjer fra den
vestre avkjøringen.*

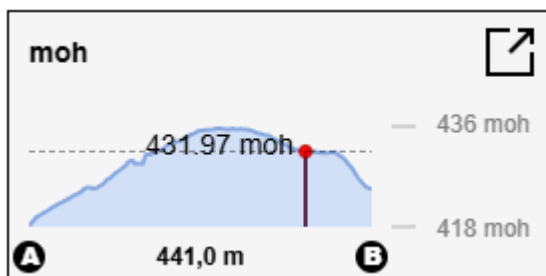


Figur 7. Frisiktlinjer fra den østre avkjøringen, og parkeringslomma/møteplassen.

3.4 Terrengforhold, landskap, vegetasjon

Planområdet er sørvendt og strekker seg fra Limingen (regulert vannmagasin) og ca. 450 meter sørøstover. Planområdet består av skog på morene masser (løsmasse 11). Planlagte bebyggelsesområder (bygg og vei) utgjør ca. 18 dekar av totalt ca. 75 dekar, som er ca. 24 %. I tillegg kommer fylkesveien som utgjør ca. 3,7 dekar, som er 5 % av totalarealet.

Terrenget stiger jevnt oppover i sørligretning. Med en høydeforskjell på 48 m.



Figur 8. Viser terrengprofilen fra vest (pkt. A,) og østover og sørøstover til pkt. B.



Figur 9. Viser oversiktsbilde av deler av eiendommen med eksisterende fritidsbebyggelse, og veitrase til den vestre delen av byggeområdene.

4 Planprosess og medvirkning

4.1 Oppstartmøte/-melding

Oppstartsmøte ble avholdt 19.9.2025.

Deltakere:

Tiltakshaver/oppdragsgiver: Roger Granli

Planlegger/-konsulent:

Kommunen: Andreas Leistad og Roy Vebjørn Kveliaunet

Hensikten med planarbeidet

Revidering av eksisterende reguleringsplan. Oppdatere plankart til faktisk situasjon og tilleggeretting for videre realisering av planen, samt modernisering av planbestemmelsene. Oppdatering/endring av arealformål i forhold til gjeldende standarder.

Melding om oppstart

Endringene og oppgraderingen av planen vurderes å være av så lite omfang, og i hovedsak opprette samsvar mellom plankart og terreng og innføring av planbestemmelser som er like bestemmelse i kommuneplanens arealdel, at det ikke er grunnlag for å kjøre en omfattende planutredning, men melde oppstart og legge planen ut til offentlig ettersyn samtidig.

5 Beskrivelse av planforslaget

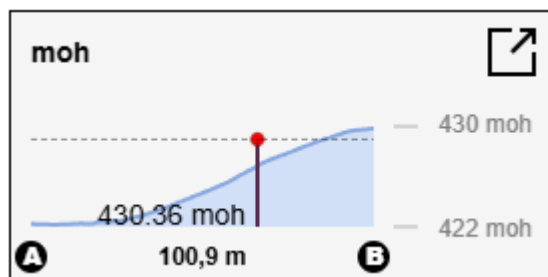
5.1 Infrastruktur - fylkesvei

Trafikkmengden har en ÅDT total på 160, i 2024. Det er gode siktforhold i begge retninger i de eksisterende avkjørsle, og som planlegges benyttet videre. Se også kap. 3.3.

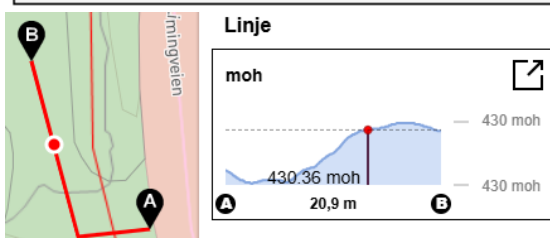
Det er ikke planlagt noen nye avkjørsler, eller endring av de eksisterende, utover en nedkjørsel fra parkeringslomma/møteplassen til det østre naustområdet.

5.2 Infrastruktur - internvei

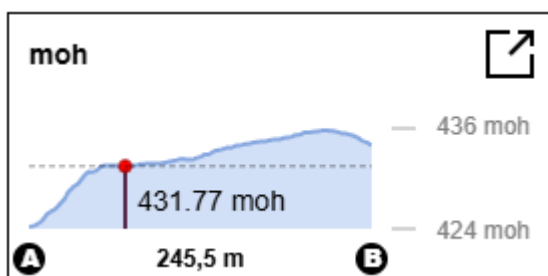
Arealet som foreslås til internvei gis arealformål veg med beskrivelsen veiareal.



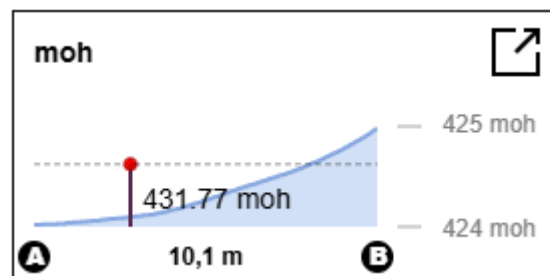
Figur 10. Viser at stigningen fra den sørvestre hytta og opp til fylkesveien er i gjennomsnitt 7,8 %. De siste 10 meterne er det flatt.



Figur 11. Fra fylkesveien og fram til de to nordvestre hyttene har veien en liten kuv, som ikke framkommer på terrengprofilen, men synes bedre på bilde (under).



Figur 12. Viser en gjennomsnittlig stigning på 4,9 %.



Figur 13. De første 10 meterne har en høydeforskjell på 1 m.

5.3 Bolig- og fritidsbebyggelse

Innenfor gjeldende reguleringsplan er det 3 eksisterende fritidsboliger. I tillegg er det 7 ubebygde fritidstomter, 3 av disse foreslås til kombiformål bolig/fritidsbolig. Det foreslås ingen nye fritidstomter innenfor gjeldende planområde.

I gjeldende plankart er eksisterende er de to hoved byggeområder hvor plasseringen av hyttene er vist med en sirkel med en horisontal/vertikal strek. I det oppgraderte plankartet er byggeområdene delt inn i 10 enkelt tomter. Plasseringen av bygget styres av bestemmelsene i plan- og bygningsloven gjennom kravene til avstand til tomtegrensene.

Alle de 7 ubebygde tomtene ligger på nordøstsiden av fylkesveien, og grenser dermed ikke til Limingen.

Ved å regulere 3 av tomtene også til boligformål, vil det legges til rette for boligbygging for hjemflyttende barn og/eller tilflytting av andre. Kommunalministeren tas på alvor når det oppfordres til planlegging til ulike boligbehov, unngå detaljerte planer og at planleggingen må gå raskt.

5.4 Naustområde

I naustområdene er pr. dato ikke oppført noen naust. Områdene videreføres i planforslaget. Når det gjelder det nordvestre område er dette noe justert for at plankartet skal stemme med terrenget og vannkonturen.

5.5 Båtanlegg vann/strand

Båtanlegg vann/strand erstatter tidligere båtopplag. Områdene er litt redusert i forhold til gjeldende plan. Siden Limingen er regulert med en reguleringshøyde på 8,7 meter. Av praktiske grunner vil det derfor være nødvendig å etablere noen former for tekniske løsninger for bruk når båter skal opp fra vannet og inn i naustene, på lav og laveste vannstand.

5.6 Landbruk – Jord-, skogbruk og reindrift

Det er ikke dyrkajord innenfor planområdet. Dyrkbar jord/skogsareal som ikke foreslås til friområde, fritids- og naustbebyggelse og veg, gis arealformålet LNFR. Areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

5.7 Friområde

I tilknytning til naustområdene avsettes det to område på 0,7 - 0,8 daa som gis arealformålet friområde med beskrivelsen friluftsliv.

5.8 Kulturminner

I gjeldende plankart er det markert for to kulturminner, men ved søk i database finnes det ingen registrerte kulturminner på angitte plasser. Dette må derfor kvalitetssikres og avklares med kulturminnemyndighetene.



Figur 14. Viser de to markerte kulturminnene i eksisterende plankart, men som ikke framkommer ved søk i database.

6 Konsekvenser av planforslaget

6.1 Generelt

Endringen av gjeldende reguleringsplan vil gi bedre samsvar mellom faktiske forhold (eksisterende bebyggelse og veg) og plan. I tillegg er de nye foreslåtte planbestemmelsene langt mer i samsvar med kommuneplanen, da bestemmelsene for bolig- og fritidsboliger er like som i kommuneplan. Med bakgrunn i at det kun foreslås mindre justeringer og oppgraderinger vurderes det ikke som hensiktsmessig ressursbruk å gjennomføre større utredninger, som naturtypekartlegging, KU og ROS. En lite relevant ressursbruk vil medføre en risiko for at arbeidet med en oppdatering av planen stopper, og at eksisterende plan vil fortsette å være gjeldende. Det vil være negativt, da oppgraderte planer etter dagens standard ivaretar ulike hensyn på en bedre måte.

6.2 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 potensielle 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..

6.3 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

6.4 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.

6.5 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 å få ingen 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 negative konsekvenser for reindrifta.

6.6 Friområde

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

6.7 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.

6.8 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.

6.9 Radon

I bygge-/planområdet er det aktsomhetsgrad 1 for radon. Dette skal ivaretas gjennom byggetekniske bestemmelser (bl.a. TEK-17).

6.10 Naturmangfoldet

I gjeldende reguleringsplan er 3 av totalt 10 tomter bebygde. Tomtene/byggeområdene er samlet i 2 grupper på fra 3 hytter til 7 hytter i hver gruppe. Planområdet er på totalt 75 dekar. Hvis planområdet blir fullstendig utbygd i samsvar med forslaget til oppdatert/oppgradert plan vil bygge og infrastruktur arealet utgjøre 18 dekar, som vil utgjøre 22 % av det totale arealet.

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

§ 8.(kunnskapsgrunnlaget)

Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen, herunder slik samisk bruk, og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfoldet.

Kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. I denne saken dreier det seg om et område med en gjeldende reguleringsplan, hvor 30 % av regulert fritidsbebyggelse er realisert. Forslagene til endringer/oppgradering i planforslaget er av mindre vesentlig karakter, som for eks. at eksisterende bebyggelse som er oppført med bakgrunn i dispensasjon nå blir i samsvar med plankartet. Det er ikke registrert truede arter eller naturtyper innenfor planområdet. Planområdet grenser til en regulert innsjø, med reguleringshøyde 8,7 m. Det tilsier at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig for å fatte en offentlig beslutning.

§ 9.(føre-var-prinsippet)

Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.

Siden det vurderes at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig vil ikke § 9 være relevant.

§ 10.(økosystemtilnærming og samlet belastning)

En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.

Siden det ikke foreslås en økning i antall hytter, men kun mindre justeringer for å oppnå bedre samsvar mellom eksisterende bebyggelse og plankart, en harmonisering med bestemmelsene i kommuneplanen, vurderes ikke planforslaget å øke den samlede belastningen på økosystemet.

§ 11.(kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)

Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.

Siden planforslaget vurderes til å ivareta miljøet på en bedre måte enn gjeldende plan vil ikke § 11 være relevant.

§ 12.(miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.

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.

6.11 Byggrense mot vassdrag

Alle ubebygde byggeområder/tomter ligger på nordsiden av fylkesvei 346.

Naust må av praktiske grunner oppføres i tilknytning til vassdraget og vil derfor ikke være omfattet av en byggegrense. Disse byggene er heller ikke omfattet av vassressurslovens § 11.

«§ 11.(kantvegetasjon) Langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes et begrenset naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr. Denne regelen gjelder likevel ikke for byggverk som står i nødvendig sammenheng med vassdraget, eller hvor det trengs åpning for å sikre tilgang til vassdraget.»

6.12 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.

6.13 Kulturminner

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