

Arkivsak: 2021/1401-25

Arkiv:

Saksbehandlar: Sander Sælthun

Dato: 21.02.2023

Saksframlegg

Saksnummer	Møtedato	Utval
2023/15	21.02.2023	Formannskapet
2023/8	16.03.2023	Kommunestyret

Privat reguleringsplanforslag - Detaljregulering for Stupulvegen Gbnr. 70/323 mfl - sluttbehandling

Vedlegg

- 1 Plankart_rev11-01-2023_RPStupulvegen
- 2 Planføresegner_rev11-01-2023_RPStupulvegen
- 3 Planomtale_17-01-2023_RPStupulvegen
- 4 ROS-Analyse_12-05-2021_RPStupulvegen
- 5 Støyfaglig utredning_10-01-2023_RPStupulvegen
- 6 Alle høyringsuttaler samla_RPStupulvegen

Innstilling frå kommunedirektøren

Med heimel i plan- og bygningslova § 12-12 godkjenner Lom kommune detaljreguleringsplan for Stupulvegen gnr.70 bnr.323 m.fl., PlanID 3434003

Reguleringsplanen omfattar plankart i målestokk 1:1000 og planføresegner datert 11.01.2023, planomtale datert 17.01.2023 samt støyfagleg vurdering frå COWI datert 10.01.2023 og risiko- og sårbarheitsanalyse datert 12.05.2021.

Saksprotokoll i Formannskapet 21.02.2023:

Behandling

Innstilling vart samrøystes vedteke.

Vedtak

Med heimel i plan- og bygningslova § 12-12 godkjenner Lom kommune detaljreguleringsplan for Stupulvegen gnr.70 bnr.323 m.fl., PlanID 3434003

Reguleringsplanen omfattar plankart i målestokk 1:1000 og planføresegner datert 11.01.2023, planomtale datert 17.01.2023 samt støyfagleg vurdering frå COWI datert 10.01.2023 og risiko- og sårbarheitsanalyse datert 12.05.2021.

Saksprotokoll i Kommunestyret 16.03.2023:

Behandling

Innstilling frå formannskapet vedteke samrøystes.

Vedtak

Med heimel i plan- og bygningslova § 12-12 godkjenner Lom kommune detaljreguleringsplan for Stupulvegen gnr.70 bnr.323 m.fl., PlanID 3434003

Reguleringsplanen omfattar plankart i målestokk 1:1000 og planføresegner datert 11.01.2023, planomtale datert 17.01.2023 samt støyfagleg vurdering frå COWI datert 10.01.2023 og risiko- og sårbarheitsanalyse datert 12.05.2021.

Saksutgreiing

Nordplan AS har på vegne av Ola Steinbakke utarbeidd forslag til privat reguleringsplan for Stupulvegen, gnr./bnr 70/323 (tidl. Lom Møbelindustri) og 70/223 (tidl. A-K Maskin). I tillegg er deler av kommunal eigedom 70/201 – område for reserve vassforsyning med i planområdet, det same gjeld vestre delen av Stupulvegen, frå krysset mot Liavegen til snuplassen. Tilgrensande deler av Fv 2640 Liavegen er også med i plan-området. Planområdet er på 35,3 daa.

Føremålet med planforslaget er å legge til rette for kombinert bruk med næring, offentleg/privat tenesteyting og bustader. Planen omfattar både eksisterande bygningsmasse og nybygg. Planen vil opne for leilegheiter/ bueiningar i inntil 2 etasjar oppå den eldste delen av eksisterande industrihall, og vidare nybygg med leilegheiter i inntil 3 etasjar i dei områda som er vist som BFK2 i plankartet. I område BFK3 er det også opna for bygg i inntil 3 etasjar, men med forretning/ kontor i 1. etasje og med leilegheiter over.

Gjeldande detaljplan for området er reguleringsplan for Prestøya - Gjeisarøye frå 2002. Overordna plan er kommunedelplan for Fossbergom, vedteken 24.11.2020. I kommunedelplanen er størsteparten av området vist som kombinert byggeformål Vestre del av området er sett av til VA-

anlegg/ drikkevassforsyning, medan vegarealet er sett av til samferdselformål. Det går fram av vedteken kommunedelplan at det er krav om reguleringsplan for ny utbygging av slikt omfang. Vidare går det fram av kommunedelplanen punkt 1 c) at denne skal vere førande ved revisjon av reguleringsplanar eller ved ny regulering.

Kommunen mottok planinitiativ frå forslagstillar 04.05.2020, og det vart gjennomført oppstartsmøte 27.05.2020. Oppstartvarsel for planarbeidet vart kunngjort i brev til naboar, kommunen og regionale planmyndigheiter 05.06.2020, og på kommunen si heimeside og ved annonse i Fjuken 11.06.2020. Kommunen mottok første utkast av planforslaget frå Nordplan i mai 2021, plankontoret hadde da ein del merknader til forslaget. Revidert planforslag vart motteke 01.04.2022. Plankontoret hadde etter det dialog med Nordplan om enkelte punkt i planforslaget, slik det går fram av saksutgreiinga.

Formannskapet vedtok i sak 2022/49 21. juni 2022 å legge privat forslag til reguleringsplan for Stupulvegen ut til høyring og offentleg ettersyn.

Høyringa vart kunngjort med annonse i Fjuken 07.07.2022 og på kommunen si heimeside, og planforslaget vart sendt på høyring til naboar og til lokale, regionale og statlege planmyndigheiter. Høyringsfrist vart sett til 16. september 2022. Innlandet fylkeskommune bad om, og fekk innvilga, utsett høyringsfrist til 30.09.2022.

Det kom 5 høyringsuttaler til planforslaget – alle lagt ved saka. Det var ingen motsegner til forslaget.

Lom og Skjåk brannvesen skriv i brev datert 29.07.2022 at bygningane må utformast på ein slik måte at sikkerheita til dei som oppheld seg i bygningane vert ivareteke. Bygningar skal plasserast og utformast slik at sannsynlegheita for spreining av brann vert liten, og det må tilretteleggast for brannvesenets rednings- og sløkkeinnsats. Lom og Skjåk brannvesen er ikkje utstyrt med høgdereskaper (stigebil eller snorkel) og vil derfor ha avgrensa slagkraft ved brann i bygningar i storleiken som denne planen legg opp til.

Brannvesenet viser elles til krav i byggteknisk forskrift om minimum 8 m avstand mellom bygningar, og at bygningane må enten sprinklast eller seksjonerast. Bygningane skal delast opp i brannceller på hensiktsmessig måte. Kvar forretning eller kontor som utgjør ei eiga brukseining skal vera eiga branncelle. Bueiningar, rømningsvegar og trapperom skal vera eigne brannceller.

Bygningar med bueiningar i tre etasjar skal i sin heilheit oppførast i brannklasse 2. Dette gjeld og der 1. etasje er avsett til forretning/kontor.

For bueiningar i 2. og 3. etasje kan ikkje kravet til to uavhengige rømmingsvegar tilfredstillast ved at den eine rømmingsvegen er vindauge eller balkong tilgjengeleg for brannvesenets høgdereskaper.

Rømmingsvegar må tilfredstille følgande krav: Frå ei branncelle skal det vera minst ein utgang til sikker stad, eller utgangar til to uavhengige rømmingsvegar, eller ein utgang til rømmingsveg som har to alternative rømmingsretningar som fører vidare til uavhengige rømmingsvegar eller sikre stader.

Sløkkevasskapasitet skal vera minimum 50 l/s og avstand frå brannkum/hydrant til inngang til hovudangrepsveg skal vera maksimalt 50 meter. Vassforsyninga skal vera tilstrekkeleg til å dekke behovet for sprinkling der det er behov for dette.

Planområde er i dag utbygd med berre to brannkummar, avstanden mellom desse er om lag 240 meter. I mesteparten av planområdet vil ein ikkje kunne oppfylle avstandskravet til brannkum/hydrant.

Før det kan gjevast startsignal for utbygging i området må kapasitet på sløkkevatn og talet på brannkummar vurderast.

NVE skriv i brev datert 22.08.2022 at det er kommunen som har ansvaret for at det blir teke naudsynt omsyn til flaum- og skredfare, overvatn, vassdrag og energianlegg i arealplanar, byggeløyve og dispensasjonar. Dette gjeld uavhengig av om NVE har gitt råd eller uttale til saka.

NVE viser elles til rettleingsmateriell som kommunen kan nytte for å vurdere om NVE sine saksområde er tilstrekkeleg teke omsyn til i planframlegget.

Statens vegvesen skriv i brev datert 09.09.2022:

Støy – framtidig rv 15: Planomtala, støyfagleg utgreiing og føresegner må oppdaterast etter ny retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (kom i juni 2021) for å samsvare med denne.

Ved utbygging må ein sørge for føresegner som tek omsyn til behov for avbøtande tiltak som støyskjerming etter gjeldande retningslinjer og med føresetnad om ein ny riksvegtrasé fram i tid i samsvar med kommunedelplanen. Krav til behov for avbøtande tiltak knytt til forventa støy frå framtidig riksveg 15 må gå fram av føresegnene, det kan ikkje planleggast for overskridingar av grenseverdiane i gjeldande støyretningslinje. Statens vegvesen vil poengtere at ein ikkje kan gå ut frå at det ved utbygging av ny riksveg 15 vil bli etablert langsgåande støyskjerm langs området til Stupulvegen. Støy frå ein ev. ny riksveg 15 var tema i dialog med kommunen i arbeidet med kommuneplanen for Fossbergom. Det vart den gongen vist til at kommunen må følgje opp støyretningslinje T-1442 i kommande arealplanar og byggesaker for støyfølsom bebyggelse nær området til regulert framtidig riksveg 15. Det er elles ikkje tilstrekkeleg å vise til at støyfagleg vurdering skal gjerast i samband med byggesak.

Byggegrense til framtidig riksveg 15: Byggegrensa vist på plankartet viser om lag 35 meter frå vegens senterlinje, denne må ivaretakast med tanke på behov for areal ved ei framtidig utbygging.

Trafikktryggleik: Plankart og føresegner legg til rette for fortau i planområdet, men det er ikkje knytt rekkefølgekrav til opparbeiding av dette. Statens vegvesen meiner det her må knytast rekkefølgekrav til opparbeiding av fortau SF, o_SF1 og 2, i samband med utbygging av bustader. Det må òg sikrast opparbeiding av fortau mellom o_SF1 og turvegen langs Bøvre, med tanke på trafikktryggleiken i området med bussparkering og adkomst til sentrum og 3 skule. Ein må òg sikre at adkomsten mellom planområdet og skule skal være tilgjengeleg heile året.

Sykkelparkering: Det er i kommunedelplan for Fossbergom ikkje sett krav til sykkelparkering. Statens vegvesen meiner at når planområdet ligg nær sentrum og skule i Lom, bør det stilles krav til både utandørs- og innandørs sykkelparkering knytt til både bustader og næring. Det bør og stilles krav til sykkelparkering ved forretningar.

Statsforvalteren i Innlandet skriv i brev datert 20.09.2022 innleingsvis at Statsforvaltaren sine innspel til oppstartsmeldinga synes i stor grad å blitt teke omsyn til i planforslaget.

Støy: Det er gjort støyutgreiing både i høve til gul støysona mot fv. 2640 Liavegen og mot framtidig omlegging av rv. 15. Resultatet viser at med 2 m støyskjerm langs ny rv. 15 vil støyforholda i planområdet bli akseptable. Det er lagt inn støysona mot Liavegen, men ikkje mot ny rv. 15. Med omsyn til plansituasjonen for ny rv. 15 kor den ligg i kommunedelplanen utan støysona og at ei utbygging av den vil krevja eigen reguleringsplan, har ikkje Statsforvaltaren merknader til den løysinga kommunen har gått for. Det inneber at det ikkje vert lagt inn støysona og føresegner om støyen frå eventuell ny rv. 15.

Barn og unge/folkehelse: Statsforvaltaren ber om at det gjennom føresegnene kjem fram at felles areal for uteopphald (f_UTA) skal vere etablert før det vert gitt midlertidig løyve til bruk/ferdigattest for første bustad i planområdet.

Samfunnstryggleik og beredskap: Det er utarbeidd analyse for risiko- og sårbarheit for reguleringsplanen. Analysen følgjer metoden som er beskriven i rettleiar Samfunnstryggleik i kommunen si arealplanlegging (2018) frå Direktoratet for samfunnstryggleik og beredskap. Risikoreduserande tiltak er omtalt og innarbeidd i planen. Dette gjeld mellom anna omsynssone for flaum med planføresegn som skal sikre at naudsynte avbøtande sikringstiltak som oppfylling av byggegrunn blir gjennomført.

Innlandet fylkeskommune, brev datert 03.10.2022:

"Kulturarv:

Automatisk fredete kulturminner innanfor planens avgrensing: Forbehold om funn av automatisk fredete kulturminner er lagt inn i planens fellesbestemmelser punkt 2.6, men er noe upresis. Det er ønskelig at følgende tekst benyttes: *«Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes fylkeskommunes kulturavseksjon, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.»*

Lom stavkirke og middelalderkirkegård: Planområdet ligger sentralt i Lom sentrum, øst for elva Bøvra og nær Lom stavkirke og middelalderkirkegård. Fylkeskommunen gjør oppmerksom på at det ved all planlegging av tiltak i omgivelsene til kirka skal tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.

Riksantikvaren har førstelinjeansvar for stavkirkene og kirkens omgivelser, og saken har vært forelagt dem for uttalelse. Riksantikvaren sier i sin uttalelse at de savner et konkret forslag til utforming av den nye bebyggelsen i planområdet og synes det er vanskelig å ta endelig stilling til hvilken virkning den vil ha på stavkirken. Riksantikvaren ber derfor om å få prosjektet oversendt til vurdering når det foreligger skisser/3D-modeller som inkluderer terrengsnitt som viser både stavkirken og det planlagte prosjektet.

Videre anbefaler Riksantikvaren at bestemmelsen punkt 3.1 får en ordlyd med mindre tolkningsrom og foreslår følgende: *«Nybygg og anlegg eller renovering av slike i planområdet skal ikke ha ein forstyrrende verknad for opplevinga av Lom stavkyrkje og mellomalderkyrkjestad.»*

Kulturavseksjonen ser positivt på det at vårt og Riksantikvarens innspill ved planoppstart er tatt med videre i prosessen. Hensynet til Lom stavkirke og tiltakets virkning i landskapet omtales i flere dokumenter, særlig i planomtale og ROS analysen. Vi ser samtidig at negativ fjernvirkning kommenteres på to forskjellige måter i planomtalen, punkt 6.3. Landskap, kulturminne og -miljø:

Ein har i planforslaget lagt inn føresegn om å ta omsyn til kulturminne og -miljøet tilknytt Lom stavkyrkje, og i størst mogleg grad redusere ev. negativ fjernverknad.

Sjølv om planområdet ligg utanfor omsynssona har ein likevel valt å ta med ei føresegn om at ein ved oppføring av ny- eller renovering av eksisterande busetnad skal ta omsyn til ev. fjernverknad på kulturminne- og miljøet tilknytt Lom stavkyrkje, og i den grad det er mogleg redusere negativ påverknad.

Vi foreslår derfor at formuleringen foreslått fra Riksantikvaren brukes i alle dokumenter og i planbestemmelsernes punkt 3.1. i).

I ROS analysen – oppsummering av konkrete tiltak er det i tillegg presisert at det bør tas hensyn i fasader som vender mot stavkirken.

Vi savner fortsatt at overnevnte retningslinjer finner sted i planens bestemmelser. Hensyn til eventuelt fjernvirkning på kulturminne er omtalt i punkt 3.1. punkt i). I tillegg til det foreslår vi at følgende bestemmelser inkluderes i samme punktet 3.1.: - Viktige siktlinjer mot og fra kirken bør opprettholdes. - Store glassflater og lysrefleksjon som vender mot kirken skal unngås.

Slik vi tolker planbestemmelser gitt i punkt 3.1. c), er de ikke i helt samsvar med det som står i saksframlegget. Vi foreslår at disse punktene fra saksframlegget videreføres i planbestemmelser: - Nye bygningsmasser skal ikke konkurrere kirken i sine volum og høyde. Generell byggehøyde for område BFK1 skal være maks. 376 moh (samme som høyeste møne på eksisterende industrihall), men det kan legges inn et bestemmelsesområde med maks byggehøyde = kote 378 moh for den delen av bygningskroppen der det er nødvendig med to etasjer over eksisterende betongdekke. - Maks. byggehøyde for BFK2 (BFK 1 var en trykkfeil) og BFK3 settes til kote +376 moh.

Reguleringsplanen åpner for høy utnyttning innenfor formålet. For å kunne bevare den eksisterende siktlinjen fra Stupulvegen mot kirken på en god måte foreslår vi at byggegrensen til BFK1 og BFK 2 trekkes tilbake til dagens byggegrense på de lengste deler av eksisterende bygningsmassen i BFK1.

Det er utfordrende å ta stilling til de eventuelle fjernvirkningene bygningsmassen innenfor planen vil få for Lom stavkirke og middelalderkirkegården uten konkrete forslag for den planlagte bebyggelsen. Vi stiller oss derfor bak Riksantikvarens oppfordring om å få oversendt prosjekteringer av planlagt bygningsmasse med skisser og 3D-modeller til vurdering når dette foreligger.

Samferdsel:

Innlandet fylkeskommune er spesielt opptatt av å ivareta framkommelighet og trafiksikkerhet for myke trafikanter. Vi ser det som positivt at det er regulert inn fortau langs Stupulvegen, som gir god tilrettelegging for gående. Helt øst i Stupulvegen fremstår avkjørslene til eiendommene i dag som utflytende. Plankartet viser en oppstramming av avkjørslene, som vil gi en mer oversiktlig trafiksituasjon. Vi kan imidlertid ikke se at det er gitt rekkefølgebestemmelser som sikrer opparbeidelse av fortau eller justering av avkjørslene før de nye byggeområdene kan tas i bruk. Vi ber om at dette sikres før sluttbehandling av planen.

Vi viser til at det er et nasjonalt mål om å øke sykkelandelen, og at god og trygg sykkelparkering er et viktig tiltak for å stimulere til økt bruk av sykkel som transportmiddel. I forslag til reguleringsbestemmelse 2.2 b) står det at utbygger selv skal opparbeide et tilstrekkelig antall sykkelparkeringsplasser på egen grunn. Vi vil anbefale at bestemmelsen angir eksplisitt hvor mange sykkelparkeringsplasser som skal etableres for det enkelte delområde. Ellers vil bestemmelsen fremstå mer som en retningslinje og være mindre forpliktende.

Langs Stupulvegen er det regulert inn mange avkjørslar (avkjørselspiler). I byer og tettsteder (gater) er det ikke krav til avkjørselsregulering, men vi vet at avkjørslar også gir flere krysningspunkt for gående. Spesielt når regulert adkomst ligger på motsatt side av fortau/gang- og sykkelveg. Vi vil derfor anbefale at antall avkjørslar reduseres i Stupulvegen, spesielt inn mot BFK1.

Vi bemerker at frisktsona mot fv. 2640 er vist med feil utforming i plankartet. Det er tegnet inn sikttrikant fra Stupulvegen på 6 x 45m. Fylkesveg 2640 Liavegen er regulert som forkjørsvag med hastighet 60 km/t. I håndbok N100 er siktkravet satt til 65 meter når farten på primærveg er 60 km/t. I tillegg økes siktkravet nå vegen er definert som forkjørsvag. Hvor lang L2 skal være

avhenger av årssdøgntrafikk (ÅDT) på sekundærvegen. Ved ÅDT over 500 er L2 10 meter, ved ÅDT lavere enn 500 er L2 seks meter. I dette tilfellet blir sikten minimum 6 x 78 meter. Som vegeier av fylkesvegen ber om at dette rettes opp før sluttbehandling, slik at frisiktkrav og utforming av vegkrysset er i henhold til vegnormalene, jfr. håndbok N100 «Veg- og gateutforming».

Vi er tilfredse med at byggegrensa mot fv. 2640 er satt til 20 meter.

Overvann må ivaretas innenfor planområdet. Overvann må ikke ledes ut i fylkesvegens overvannssystem (grøft, kum, stikkrenner) uten at det foreligger avtale med fylkeskommunen. Ved behov må det utføres nødvendige forebyggende tiltak.

Vi forutsetter at gjeldende støyregelverk legges til grunn. Ved bygging til støyfølsomt bruksformål i gul eller rød sone er det tiltakshavers ansvar å sørge for at nødvendige støyskjermingstiltak blir gjennomført, jf. T-1442/2016.

Plan:

Barn og unges interesser: Fylkeskommunen oppfordrer til at det gjennom bestemmelsene kommer frem at felles areal for uteopphold (f_UTA) skal være etablert før det blir gitt midlertidig tillatelse til bruk- /ferdigattest for første bolig i planområdet.

Klima og miljø: Det er positivt at bestemmelsene legger til rette for at det skal legges til rette for miljøvennlige løsninger knyttet til energiutnyttelse og oppvarming. Vi vil også oppfordre til å ta inn en bestemmelse knyttet til hvordan man, innenfor planområdet, stiller seg til eventuell fremtidig installasjon, plassering og utforming av solcelleenergi. Solenergi skal være en viktig brikke i fremtidens energiforsyning, og vi ser at det allerede skjer en overgang til denne formen for miljøvennlig, klimavennlig, fornybar energi i Norge. Det viser seg mer og mer å være en gunstig løsning for eiere av de store gårdene vi har i Innlandet fylkeskommune, for næringsog driftsbygninger, og hos privatpersoner. Pågangen for å installere solcellepaneler har økt kraftig som følge av de høye strømprisene. Selv om paneler åpenbart skaper en viss fjern og nærvirkning."

Vurdering

Planforslaget er i samsvar med kommunedelplan for Fossbergom, vedteken i november 2020. Planforslaget er vidare i tråd med ei målsetjing om å opne for fleire sentrumsnære bustader. Sentralt plasserte bustader er også i tråd med nasjonale føringar om samordna areal-, bustad- og transportplanlegging, slik at behovet for bilkjøring blir mindre. Planforslaget representerer likevel eit brot med tidlegare arealdisponering ved at det opnar for om lag 30 leilegheiter/ bueiningar på eit areal som fram til no har vore regulert som eit reint industri-/ næringsområde.

Kommunedelplanen godkjenner at kravet til uteopphaldsområde for bustadeiningar i område sett av til kombinert formål kan oppfyllast med terrasse, balkong eller tilsvarande på minimum 15 m² per bustadeining. Dette kravet er vidareført i reguleringsplanforslaget. Det er sett av eit areal på 1 daa innanfor planområdet for felles uteopphaldsareal. I tillegg er det sett av eit større friområde på kommunal grunn, kombinert med område for reserve vassforsyningsanlegg.

Kravet til parkeringsplassar er sett til 1,5 per bueining, som er i samsvar med kravet i kommunedelplanen for rekkehus og konsentrert småhusbebyggelse med felles parkeringsløyising.

I planforslaget er det opna for bustader/ leilegheiter i første etasje for område BFK2, medan i område BFK 1 og 3 skal etasje på bakkeplan mot køyreveg nyttast til forretning/ kontor.

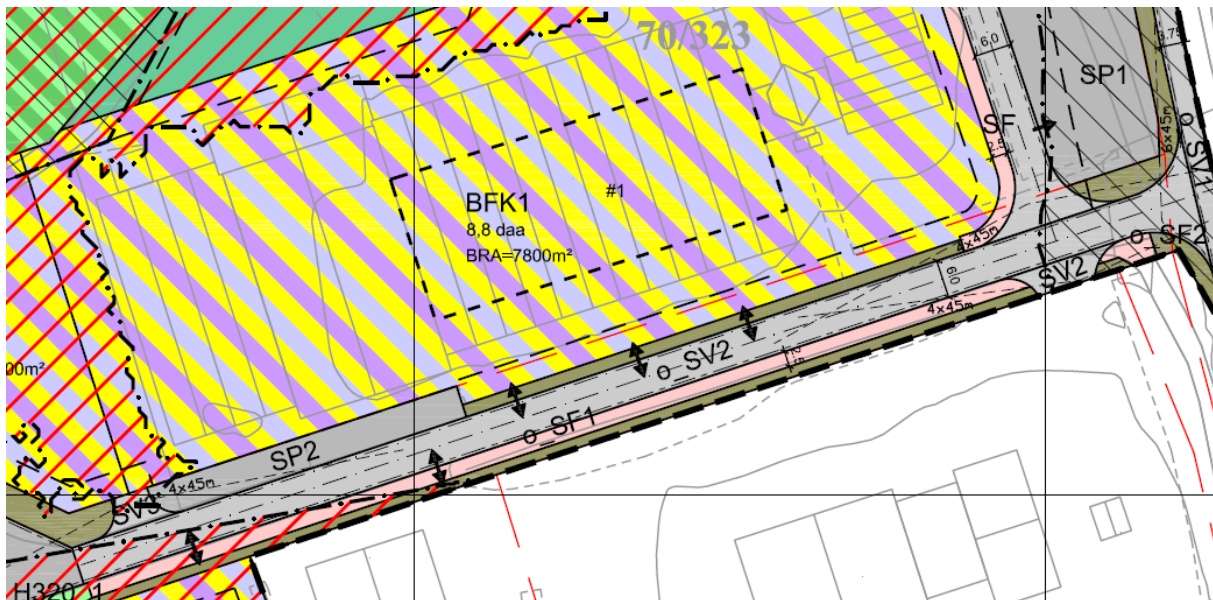
Etter høyringa av planforslaget er det teke inn eit nytt punkt 2.12 i planføresegnene om at tilgang og løyisingar for sløkkevatn skal avklarast ved handsaming av byggesøknad, jfr. uttale frå brannvesenet.

Stor høgde på bustadbygg set også ekstra krav til rømmingsvegar, jamfør byggtkn. forskrift kap. 11.

Byggehøgder (mønehøgder) har vore eit tema i dialogen mellom kommune og forslagsstillar, og er også problematisert i høyringsuttalen frå kulturvernavingdelinga i fylkeskommunen. Største byggehøgde for område BFK2 og BFK3 er foreslått til kote 376 moh. Byggehøgde = kote 376 moh tilsvarar mønehøgde ca 10 m, det same som høgaste møne på eksisterande industrihall. For deler av område BFK1 er det lagt inn eit føresegningsområde med maks byggehøgde = kote 378 moh (tilsvarer mønehøgde 12 m) for den delen av bygningskroppen der det er ønskjeleg/ nødvendig med to etasjar over eksisterande betongdekke, jf. grunngrjeving frå forslagsstillar:

I område BFK1 har det vore ein plan å etablere bustader oppå den eldste delen av eksisterande industribygg, der det er solide betongkonstruksjonar under. Dersom ein reduserer byggehøgda i dette feltet, betyr det at ny reguleringsplan gjev rom for berre ein etasje med nye bustader oppå dagens bygg. Dette er lite hensiktsmessig, dersom ein fyrst skal ta kostnaden med å etablere bustader der.

Generell byggehøgde 376 moh (same som høgaste møne på eksisterande industrihall) vil likevel vere gjeldande for mesteparten av område BFK1 – m.a. for den vestre delen av bygget som utgjer fasaden mot stavkyrkja. Avstanden frå føresegningsområdet med byggehøgde 378 moh til stavkyrkja er ca 265 m, frå ytterkant av planområdet til kyrkja ca 170 m.



Rektangel avgrensa med stipla line og merka #1 viser området der byggegrensa er sett til kote 378 moh.

I samsvar med høyringsuttale frå Riksantikvaren og Innlandet fylkeskommune er punkt 3.1 j) (3.1 i) i høyringsframlegget) justert til:

- Nybygg og anlegg eller renovering av slike i planområdet, skal ikkje ha ein forstyrrende verknad for opplevinga av Lom stavkyrkje og mellomalderkyrkjestad.

Byggegrensa mot Stupulvegen er for vestre del av område BFK1 lagt i arealformålsgrensa/ eigedomsgrensa, og samsvarer dermed med dispensasjon som vart gjeve i samband med oppføring av nytt inngangsparti for møbelutsalet i september 2021, med minsteavstand 8,4 m frå senterlina for Stupulvegen. Fylkeskommunen har i sin uttale foreslått at den skal trekkast tilbake til dagens byggegrens for bygningsmassen i BFK1. Som bildet nedanfor viser vil ikkje ei slik justeringa av byggegrensa ha reell betydning for siktelina langs Stupulvegen mot kyrkja, og forslaget er ikkje teke inn i planen.



*Sikteline langs
Stupulvegen mot
stavkyrkja (Google
streetview 2018)*

Støy frå framtidig trasé for riksveg 15 utanom sentrum er ei utfordring for prosjektet. Forslagstillar har fått utarbeidd støyfagleg utgreiing frå COWI AS. Etter 1. gongs høyring er utgreiinga oppdatert i samsvar med merknad frå Statens vegvesen, slik at den samsvarar med ny retningsline T-1442/2021. Utgreiinga viser at støykrava kan oppfyllest ved hjelp av 2 m høg støyskjerm langs ny riksveg, 1,5 m frå vegkant. Med slik støyskjerming vil krav til støy på uteareal være tilfredsstilt, også med omlegging av Rv 15. Dersom ny Rv 15 blir etablert utan støyskjerming vil støy mot fasadar og uteområde overstige tillatne grenseverdier. Forslagstillar sin konklusjon er at slik situasjonen er i dag er støy ikkje noko vesentleg utfordring for planområdet, og etter omlegging av riksvegen til nord for planområdet vil det heller ikkje vere noko vesentleg utfordring om den nye vegen vert utforma med støyskjerming.

Det er ikkje innarbeidd støysoner i plankartet, ut frå ei grunngjeving om at tidshorizonten for ei eventuell omlegging av Rv 15 er lang og usikker. Støykartlegging av framtidig riksvegtrasé på grunnlag av den planar frå midt på 1980-talet vil også bli svært usikkert. Det vart gjennomført møte med Statens vegvesen 12.12.2022, i etterkant av møtet har vegvesenet gjeve tilbakemelding om det ikkje vil bli sett krav om at planføresegnene må ta inn avbøtande tiltak knytt til forventa støy frå framtidig riksveg 15:

Vi er einige i at det blir vanskeleg å kome fram til eit definert støynivå for området med den informasjonen vi sit med i dag. Det heftar for mykje usikkerheit til framtidig veglinje utan at det blir gjort nærare utgreiingar rundt dette. Statens vegvesen ser ut frå ei heilheitleg vurdering at slike utgreiingar ikkje bør krevjast i pågåande reguleringsplanprosess.

Vi ser òg at med den usikkerheita som finst omkring når ein ny veg vil bli bygd, er det uforholdsmessig å skulle krevje utbyggingsavtale eller frikjøpsordning der utbyggjar bidreg med

midlar i eit bunde fond med tanke på framtidig støyskjerming. (e-post frå SVV 03.01.2023).

Talet på avkøyrsepilet langs Stupulvegen mot BFK1 er justert ned frå 3 til 1, jamfør høyringsuttale frå samferdselsavdelinga i fylkeskommunen.

Frisiktsone mot Fv. 2640 er korrigert i samsvar med merknad frå fylkeskommunen.

Når det gjeld merknad om sykkelparkering frå både Statens vegvesen og Innlandet fylkeskommune så er det teke inn i planføresegnene punkt 2.2 b) og 3.1 i) at utbyggar skal opparbeide eit tilstrekkeleg tal sykkelparkeringsplassar for bustader, forretningar og kontor i tilknytning til byggas hovudinngang.

Det er også teke inn i føresgnene eit punkt om solceller og solfangarar på fasadar og tak, slik fylkeskommunen har bedt om i sin høyringsuttale (punkt 2.9 siste ledd).

På bakgrunn av høyringsuttalene frå både Statens vegvesen og Innlandet fylkeskommune er det teke inn to rekkefølgeføresegnar i planforslaget (punkt 6 i føresegnene):

- Fortau og gangfelt skal opparbeidast før fleire enn fem bueiningar innanfor planområdet kan takast i bruk.
- Felles areal for uteopphald skal etablerast før fleire enn fem bueiningar innanfor planområdet kan takast i bruk.

Fortau langs Stupulvegen er teikna inn i plankartet på sørsida av vegen, på kommunal grunn. Som ein konsekvens av første strekpunkt over vil det vere naturleg at det etter at reguleringsplanen er godkjent blir inngått ei utbyggingsavtale mellom utbyggar og kommunen om bygging av fortau langs (og gangfelt over) Stupulvegen.

Planområdet ligg innanfor NVE sine aktsemdsområde for flaum. I 2016 vart det gjennomført vasslineberekning for nedre del av Bøvre, og flaumnivå ved lokal 200-års flaum med oppfylling bak flaumsikring mot Bøvre og Otta vart fastsett til 365,66 m.o.h. Denne flaumsona er innarbeidd som faresone i kommunedelplan for Fossbergom, og i planforslaget til ny detaljregulering. I planforslaget er det sett krav om oppfylling av byggegrunn for nye bygningar til minimum kote 366 m.o.h.

Planområdet er ikkje omfatta av faresoner for skred i følge ny faresonekartlegging for Lom sentrum utført av Norconsult hausten 2022.

Kommunedirektøren si vurdering er at forslaget til reguleringsplan for Stupulvegen kan godkjennast slik det no blir lagt fram for sluttbehandling.