

## Detaljreguleringsplan for Stupulvegen gbnr. 70/323 mfl.

---

Desse føresegnene gjeld for område innanfor plangrensa på plankartet. Utbygging av område skal skje i samsvar med plankartet og føresegner.

Etter at plankartet med desse føresegner er vedtekne, er det i planområde ikkje tillate å inngå privatrettslege avtalar i strid med reguleringsføresegnene.

PlanID: 34340003

Plan-namn: Detaljreguleringsplan for Stupulvegen gbnr. 70/323 mfl.

Det regulerte område er vist med plangrense i plankartet jamfør plan- og bygningslova § 12-5. Arealet innanfor denne grensa er regulert etter § 12-3 som detaljregulering.

### 1. Siktemålet med planen

---

Føremålet med planarbeidet er å legge til rette for kombinert bruk med næring og offentleg/privat tenesteyting, samt bustadføremål.

### 2. Fellesføresegner for heile planområdet

---

Følgjande føresegner gjeld for heile planområdet.

#### 2.1 Krav til byggesøknad

- a) Bygg, anlegg og verksemder skal utformast med sikte på å sikre gode arkitektoniske løysingar og ta naudsynt omsyn til eksisterande miljø.
- b) Søknad om løyve til tiltak skal innehalde ein detaljert, kotesett situasjonsplan. Denne skal vise plassering og funksjon til bygningar, handsaming av terreng, tilkomstforhold og parkeringsplassar, gjerder, interne gangvegar, parkeringsplassar for bil og sykkel og avfallshandtering/miljøstasjonar. Situasjonsplanen skal vise avstand mellom bygningar og til nabogrense. Situasjonsplan skal ha målestokk 1:500.

#### 2.2 Parkering

- a) Utbyggar skal sjølv opparbeide eit tilstrekkeleg tal parkeringsplassar for bil, på eige grunn, eller på parkeringsformålet SP. Dokumentert leigde plassar utanfor planområdet kan inngå som godkjent parkeringsdekning. Kravet til bilparkeringsplassar er fastsett slik:
  - i. Bygningsareal for bustadar er det krav om 1,5 parkeringsplass per bueining.
  - ii. Bygningsareal for forretning/kontor er det krav om 1 parkeringsplass pr. 100 m<sup>2</sup>. 1 av 10 parkeringsplassar skal være tilrettelagt som HC-parkering.
  - iii. Bygningsareal for tenesteyting/lager er det krav om 0,5 parkeringsplass pr. 100 m<sup>2</sup>. 1 av 10 parkeringsplassar skal være tilrettelagt som HC-parkering.
- b) Utbyggar skal sjølv opparbeide eit tilstrekkeleg tal sykkelparkeringsplassar for bustader, forretningar og kontor, på eige grunn.

#### 2.3 Bygningsform, plassering, materialbruk og farge

- a) Ein skal ved handsaming av byggesøknader sjå til at bygningar får ei god form og materialbehandling, og at det vert lagt vekt på å finne ei så god løysing som mogleg i høve til terrengetilpassing.

- b) Ved byggesøknad skal ein sjå til at bygningar innanfor planområdet får ei harmonisk utforming med omsyn til materiale, takvinkel/takform og farge.

#### 2.4 Terrengtilpassing, utomhusplan

- a) Den ikkje-bygde delen av tomta skal utformast på ein tiltalande måte.
- b) Ein bør i størst mogleg grad ta vare på og nytte eksisterande terreng og vegetasjon i området i samband med utbygging.

#### 2.5 Høgde på terreng, gjerde, mv. mot offentleg veg og grøntareal

- a) Terreng, gjerde, hekkar o.l. i føremålsgrrensa langs offentlege vegar skal ikkje vere høgare enn 1,2 m over vegnivået, og 0,5 m ved kryss eller avkøyrslar, jf. Statens vegvesen si handbok N100.

#### 2.6 Automatisk freda kulturminne

- a) Om det i samband med gravearbeida vert gjort funn av gjenstandar eller konstruksjonar, pliktar ein å stoppe arbeidet snarast og underrette kulturavdelinga i fylket for avklaring, jf. kulturminnelova § 8 andre ledd.

#### 2.7 Frisikt

Plankartet regulerer frisiktlinjer frå o\_SV2 (Stupulvegen) mot o\_SV1 (fv. 2640) tilsvarende 6 x 78 m, frå SV1 mot o\_SV2 og frå SV2 mot o\_SV2 tilsvarende 4x45 m. Innanfor frisiktlinjene tillatast det ikkje sikthindrande vegetasjon eller andre innretningar høgare enn 0,5 m.

#### 2.8 Universell utforming

- a) Universell utforming skal dokumenterast i byggesøknad og følgje ein kvar tid gjeldande forskrift.

#### 2.9 Løysingar for energiforsyning/oppvarming

For ny bygningsmasse skal det leggst til rette for miljøvenlege løysingar knytt til energiutnytting og oppvarming. Det er ikkje tillate å installere varmeinstallasjon for fossilt brensel, jf. byggteknisk forskrift (TEK 17). Bygningar med over 1000 m<sup>2</sup> oppvarma BRA skal ha energifleksibile varmesystem, og skal tilretteleggast for bruk av lågtemperatur varmeløysingar, jf. TEK 17.

Bygningane kan koplast til løysingar for varmforsyning som til dømes biobrenselanlegg.

Det tillatast bruk av solceller og solfangarar til produksjon av energi på tak og fasadar for alle bygg der dette ikkje kjem i konflikt med byggeskikk, kulturminne- eller landskapsinteresser.

#### 2.10 Estetisk kvalitet

- a) Bygg, anlegg og uteområde skal tilfredsstillende rimelege omsyn til estetisk godt uttrykk både i seg sjølv og i forhold til omgjevnadene. Tiltak skal ha ei god estetisk utforming i samsvar med funksjon.

#### 2.11 Krav om uteopphaldsareal for bustadar

- a) For alle bueiningar, skal det i eller i rimeleg nær tilknytning til husværet vere tilstrekkeleg uteopphaldsareal/areal som er eigna til opphald ute. Som uteopphaldsareal kan reknast dei delar av tomta som ikkje er bygd eller avsett til køyring og parkering, eller som takterrasse/balkong. Arealet skal vere tilgjengeleg, om mogleg skjerma mot innsyn og støy, jf. pkt. 7.2. Plassen bør ha solinnfall. Uteopphaldsareal kan vera felles (f\_UTA) og/eller privat.

#### 2.12 Sløkkevatn

Tilgang og løysingar for sløkkevatn skal avklarast ved handsaming av byggesøknad.

### 2.13 Drenering, tilgang til kommunaltekniske anlegg

- a) Innanfor tomta må utbyggjar sørge for nødvendig drenering for overvatn og grunnvatn, vatn som ikkje kan infiltrerast på eigen grunn skal førast til avløp til bekk/vassdrag eller kommunalt/privat leidningsnett etter godkjenning av kommunen.

### 2.14 Skilting, reklame m.m.

- a) For all skilting langs offentlig veg skal det av omsyn til trafikksikkerheit hentast inn løyve frå aktuelle vegmynde. Jamfør veglova §22. For riks- og fylkesvegar er vegmynde Statens Vegvesen. For kommunale vegar er det Lom kommune.
- b) For andre ytleigare vedtekter om skilting, reklame m.m. synar ein til gjeldande skiltvedtekter i Lom kommune.

## 3. Føresegner for arealformål

---

Følgjande føresegner gjeld for de enkelte arealformåla definert i plankartet.

### 3.1 Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

#### Bustad/forretning/kontor (BFK1-3)

- a) Innanfor arealformålet BFK1-3 kan det byggjast bygg med kombinert bruksformål bustadar/forretning/kontor. Under forretning inngår varehandel og forretningsmessig- og offentlig tenesteyting. For føremåla BFK1 og BFK3 skal etasje på bakkeplan mot køyreveg nyttast til forretning/kontor, og kan ikkje nyttast til bustadformål. Eksisterande bygningsdelar kan bli ombygd og endra innanfor dei same bruksformåla.  
For BFK2 tillatst det etablert bustadføremål i fyrste etasje.
- b) Innafor arealformålet BFK2, tillatst plassering av campingvogner, telt og/eller bubilar med eller utan fortelt, på døgn- helge- og vekesbasis. Det skal tilfredsstillast eit avstandskrav på 8 meter mellom bil/vogn. Avstandskravet kan reduserast til 4,0 meter dersom det er gjort tilstrekkelege tiltak for å hindre spreing av brann. Det er ikkje tillate med samanhengande konstruksjon/grunnmur, terrasser/platting/takoverbygg i samband med campingformålet. Ved etablering av permanent bustad/forretning/kontorbygning innanfor området BFK2, skal bruken av området til campingformål opphøre.
- c) Maksimalt tillate byggehøgde for BFK1 er sett til kote +376 moh. Dette gjeld ikkje areal som ligg innanfor føresegnområde #1, der det tillatst +378 moh.  
For BFK2 og BFK3 er maks. byggehøgde sett til kote +376 moh.
- d) Graden av utnytting er oppgjeve i BRA og vist i plankartet.
- e) Hovudtakforma skal være saltak med vinkel mellom 15 og 30 grader. Mindre bygningsdelar t.d. mellombygg, tak over inngangsparti mfl. kan ha anna takform.
- f) Bygningar innan reguleringsområdet skal påførast farge frå den varme og mørkaste del av fargeskalaen. Sterke og uvanlege fargar skal ikkje nyttast. Takflater skal ha mørk og matt farge.
- g) Bebyggelse skal plasserast innanfor byggegrenser som er vist i plankartet.
- h) For alle bueiningar, skal det i eller i rimeleg nær tilknytning til husværet vere etablert minst 15 m<sup>2</sup> uteopphaldsareal som er eigna til opphald ute. Som uteopphaldsareal kan reknast dei delar av tomte som ikkje er bygd eller avsett til køyring og parkering, eller som takterrasse/balkong. Arealet skal vere tilgjengeleg og skjerma mot innsyn og støy. Plassen bør ha solinnfall. Uteopphaldsareal kan vere felles (f\_UTA) og/eller privat.
- i) Det skal opparbeidast parkeringsplassar for sykkel i tilknytning til byggas hovudinngang, både for bustader, forretning og kontor.

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

#### Næring/Tenesteyting (NT1-2)

- a) Innanfor arealformålet NT1-2 kan det byggjast bygg med kombinert bruksformål næring/tenesteyting. Under næring inngår forretning, forretningsmessig drift av lager, og offentleg/privat tenesteyting.
- b) På området NT1 kan i tillegg inngå fjernvarmeanlegg/fyrhus for produksjon og distribusjon av varme, basert på biologisk brensel.
- c) På området NT2 kan i tillegg inngå drivstoffanlegg.
- d) Utnyttingsgrad, byggehøgd, form- og materialkrav skal elles følgje føresegner i 3.1 c-g.

#### Felles uteopphaldsareal (f\_UTA)

- a) Felles uteopphaldsareal, f\_UTA er felles formål for BFK1 og BFK2.
- b) Innanfor arealet skal det etablerast nærleikeplass. Arealet skal innehalde tiltak som sandkasse, leikeapparat, bord og benkar.
- c) Arealet skal gjerdast inn mot tilstøtande parkerings- og vegareal og beplantast med vegetasjon som gir en skjermande effekt mot parkeringsplass.

#### Vann- og avlaupsanlegg (o\_BVA)

- a) Område o\_BVA er område regulert til offentleg vann- og avlaupsanlegg.
- b) Nye bygg skal ha same form- og materialkrav som det går fram av 3.1 c-g.

### 3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

#### Køyreveg:

##### o\_SV1-2

- a. Føremål o\_SV1 regulerer Fylkesveg 2640/Liavegen.
- b. Føremål o\_SV2 regulerer kommunal veg Stupulvegen.
- c. Trafikkflyt og skilting på offentleg veg skal regulerast gjennom vedtak etter eige forskrift.

##### SV1-3

- d. Føremål SV1 regulerer intern veg, med tilkomst til område BFK1, NT1-2, SP1 og SP3.
- e. Føremål SV2 regulerer intern veg på sørsida av o\_SV2.
- f. Føremål SV3 regulerer intern veg på nordsida av o\_SV2, og gjev tilkomst til BFK1 og BFK2.

#### Fortau (o\_SF1-2, SF)

- a. Arealet o\_SF1-2 er opparbeid offentleg fortau, tilrettelagt for gåande.
- b. Arealet SF er opparbeidd fortau, felles for BFK1 og NT1-2, tilrettelagt for gåande.
- c. Fortauet skal ha ei breidde på minst 2,5 meter.
- d. Krava til universell utforming som er gjeve i den til kvar tid gjeldande forskrift, gjeld for formålet.
- e. Det er ikkje tillate med plassering av frittståande skilt/reklame etc. på fortaua.

#### Parkeringsplassar (o\_SP, SP1-3)

- a. Arealet o\_SP er snuplass og parkering for buss.
- b. Arealet SP1-3 er parkering for bilar tilhøyrande arealformåla BFK1-2 og NT1-2.
- c. Innanfor føremål SP3 tillatast det etablert oppstillingsplassar for bubil.
- d. Parkeringsplassar skal utformast i medhald av Statens vegvesen sine handbøker.
- e. Parkeringsplassar skal være markert med tydeleg merker på grunnen. Det må synast tydeleg kva parkeringsplassar som er forbeholdt dei ulike bruksformåla, samt kva parkeringsplassar som er offentleg, privat eller felles. For fellesområde må det opplysast kva for eigendomar fellesskapet omfattar.

#### Annan veggrunn - grøntareal

- a) Området kan nyttast til grøne rabattar eller steinsette rabattar.
- b) Tiltak i samband med overvasshandtering er tillate.

### 3.3 Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3)

#### Turdrag (T)

- a) Turdrag T er grønstruktur som knyter gangareal/fortau saman med turveg/stignetet langs flaumforbygginga og sentrum. Innanfor føremålet skal det etablerast ein turveg. Turvegen skal ha fast dekke, og bør vere tilrettelagt for heilårs bruk.

#### Angitt grønstruktur kombinert med andre angitt hovudføremål (o\_AG/V)

- a) o\_AG/V skal nyttast til vassforsyningsanlegg kombinert med uteopphald og leik, innanfor det som er mogleg innanfor omsynssone for drikkevatt, H120\_1.
- b) Arealet kan leggjast til rette med leikeapparat, trimløype eller anna i samråd med kommunen.

## 4. Føresegner til omsynssoner (§ 12-6, 12-7 og 11-8)

---

Følgjande føresegner gjeld for omsynssoner i plankartet.

### 4.2 Område for grunnvassforsyning (H120\_1)

- a) Alle tiltak som er i strid med klausuleringsføresegner i NGU-rapport for Lom vassverk (1997) er forbode.

### 4.3 Omsynssone for støy – gul sone, jf. T-1442 (H220\_1)

- a) Gul støysone er vist med H220 i plankartet. Støykjelde er fylkesveg 2640, synt som o\_SV1 i plankartet.
- b) Støynivå på uteopphaldsareal og utanfor alle vindauge til rom med støykjensleg bruksformål skal ikkje overstige  $L_{den}$  55 dB.
- c) Det skal gjerast ei støyfagleg vurdering i samband med byggesaka. Støyreducerande tiltak skal setjast i verk dersom krava ikkje er tilfredsstilt, og vera gjennomført før det blir gjeve bruksløyve for støykjensleg bruksføremål.

### 4.4 Omsynssone for flaum – 200 årsflaum med klimapåslag (H320\_1-2)

- a) Fareområde for flaum er vist med H320\_1-2 i plankartet. Flaumfare er tilknytt elveflaum frå elva Bøvra, og lokal flaum ved overfløyning i Årsjø. Faresone er vist som ein 200-årsflaum med klimapåslag.
- b) Før det vert gjeve løyve etter plan- og bygningslova §20-1 i faresone H320\_1-2, må naudsynte avbøtande sikringstiltak, som t.d.. at byggjegrunnen fyllast opp til minimum kote +366 moh, og tilstrekkeleg sikkerheit for byggverk i den aktuelle sikkerheitsklassen, jf. TEK17 §7-3 andre ledd, vera oppnådd.

### 4.5 Omsynssone for krav tilknytt infrastruktur (H410\_1)

- a) Omsynssone H410\_1 syner hovudnett for vatn og avlaup (VA).
- b) Alle tiltak som kjem i konflikt med hovudnettet for VA, er forbode.

## 5. Punktsymbol som får juridisk verknad gjennom tilvising i føresegn

---

Punktsymbol som får juridisk verknad gjennom tilvising i planføresegnene.

### 5.1 Punktsymbol – Avkøyrslø, både inn- og utkøyring

- a) Avkøyrsløpil i plankartet syner forslag til plassering av tilkomst til parkering innanfor føremålet. Tilkomstpunkt kan justerast/forskyvast for best mogleg plassering i forhold til bygningar og anlegg.

### 5.2 Punktsymbol – Avkøyrslø, kun innkøyring

- a) Punktsymbol i plankartet syner innkøyring til SP1.
- b) Bygging av avkøyrsløen skal sjåast i samanheng med ferdigstilling av bygg- og anleggsarbeid for etablering av ny bebyggelse i NT2.

### 5.2 Punktsymbol – Avkøyrslø, kun utkøyring

- a) Punktsymbol i plankartet synar utkøyring frå SP1.
- b) Bygging av avkøyrsløen skal sjåast i samanheng med ferdigstilling av bygg- og anleggsarbeid for etablering av ny bebyggelse i NT2.

## 6. Rekkefølgeføresegner

---

### 6.1 Før bustader vert teke i bruk

- a) Fortau SF, herunder gangfelt mellom SF og o\_SF1, skal opparbeidast før fleire enn fem bueiningar innanfor planområdet kan takast i bruk.
- b) Felles areal for uteopphald, f\_UTA, skal etablerast før fleire enn fem bueiningar innanfor planområdet kan takast i bruk.