

Saksframlegg

| Saksnummer | Møtedato | Utval |
|------------|------------|---------------|
| PS 2026/50 | 29.04.2026 | Formannskapet |
| PS 2026/36 | 05.05.2026 | Kommunestyret |

Endring av reguleringsplan for Gjeisar - område B13

Vedlegg

- 1 RP Gjeisar Reguleringsføresegner rev 20260417
- 2 RP Gjeisar Plankart utsnitt B13 rev 20260407
- 3 ROS RP endring Gjeisar B13 rev 20260417

Innstilling frå kommunedirektøren

I medhald av § 12-14, andre ledd i plan og bygningslova, godkjenner Lom kommune endring av detaljreguleringsplan for Gjeisar for område B13 (planid. 5140057) som går fram av saksutgreiinga, utsnitt av revidert reguleringsplankart og reviderte reguleringsføresegner. Det er gjort endring av reguleringsføresegnene punkt 3.1.5 Biloppstilling, 3.2 Bustadar - frittliggande småhus og 3.3 Bustadar - konsentrert småhus, slik det går fram av saksutgreiinga og reviderte reguleringsføresegner.

Plandokumenta for endringa omfattar utsnitt av reguleringsplankart i målestokk 1:500, planføresegner revidert 07.04.2026 og risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS) datert 07.04.2026.

Saksutgreiing

Forslag til endring av "Detaljreguleringsplan for Gjeisar" for område B13 har vore lagt ut til høyring og ettersyn i fleire omgangar. Bakgrunnen for forslaget om planendring, er at Lom kommune har ønskje om å bygge to firemannsbustadar på området, og det krev reguleringsendring for bustadbygging frå «frittliggande småhus» til «konsentrert småhus». Slik endring av planen må også til, om ein eventuelt alternativt skulle ønskje å føre opp tomannsbustadar på tomta. B13 omfattar tomta GID 38/31 på 1 679 m², som kommunen vart eigar av 19.12.2024. Området for planrevisjonen omfattar i tillegg til denne tomta, delar av den kommunale vegen med sideareal, samt friområde mot grensa mot Fossheim. Til saman er arealet som er omfatta av planendringa på 2 573 m².

Gjeisar bustadområde var opphaveleg regulert frå landbruk til bustadformål i 2006. Det er pr. i dag oppført 24 einbustadar, 5 tomannsbustadar og 7 firemannsbustadar i det regulerte bustadområdet. Det har vore fleire reguleringsendringar sidan den opphavlege reguleringa, og i 2011 vart heile feltet

regulert på nytt for å få på plass ei rassikring av området. Reguleringsplanen for Gjeisar omfattar såleis også areal for rassikring, og omfattar i dag eit areal på 85 047 m².

Den siste reguleringsendringa for Gjeisar vart gjennomført etter vedtak i Lom formannskap som ei mindre planendring i 2016. Det skjedde etter søknad frå SGS Bygg AS med hovudformål å endre reguleringsformål for bustadbygnaden i områda B12 og B13 frå «*konsentrert småhus*» til «*frittliggande småhus*», dvs. regulering motsett veg i forhold til det som er føreslege for B13 no.

På B12, som omfattar eit areal på 7 226 m², er det sidan den gong oppført to einebustadar, ein tomannsbustad og to firemannsbustadar. For firemannsbustadane var det da gjeve dispensasjon i forhold til reguleringsendringa til «*frittliggande småhus*» ved vedtak i formannskapet 06.10.2020.

Når det no er snakk om å gjere endring for B13 attende til «*konsentrert småhusbygnad*», har en valt å behandle det som ei reguleringsendring. Det vil vere mest ryddig i forhold til medverknad for naboar og andre interessentar som ein finn kan verte råka. Gjennomføring av ein planprosess for reguleringsendring i slike sakar, er også det klare råd kommunen har fått frå m.a. statsforvaltaren i denne og tilsvarende saker.

Opphavleg var det lagt opp til å gjennomføre prosessen med reguleringsendringa som ein forenkla prosess i samsvar med plan og bygningslova § 12-14, andre ledd. Ein slik forenkla prosess ville innebere at endringa kunne bli vedteke av formannskapet (som er planutval), og at høyringa er avgrensa til naboar, statlege/regionale aktørar og evt. andre med interesse i området. Behandlinga av planen etter reglane om forenkla prosess er forlete undervegs i prosessen, slik at ein no legg opp til ordinær planbehandling først i formannskapet og så med eventuelt endeleg vedtak av planendringa i kommunestyret. Det er især protestar som har kome inn frå naboar i saka ved høyringa, som gjer at ein legg opp til ordinær planbehandling.

Forslag til endring av reguleringsplanen har som nemnt vore sendt ut på høyring i fleire omgangar. Første gong var planforslaget til høyring i perioden 17.12.2024 til 21.01.2025. Brev med forslag til og omtale av planendring var da sendt til naboar, statsforvaltaren og fylkeskommunen. Høyringsfristen vart seinare utsett til 26.02.2025, da saka også måtte sendast NVE for uttale. Nytt brev til NVE og alle dei involverte vart sendt ut. Brevet hadde vedlegg av Risiko- og sårbarheits-analyse (ROS), skredfarekartlegging (Norconsult AS 2022) og tilstandsvurdering m.m. av skredvollen etter skredhending ved uveret «Hans» i 2023 (Norconsult AS 2024).

NVE varsla attende at skredfarekartlegginga som Norconsult AS utførte i 2024, mangla dokumentasjon på at området hadde tilstrekkeleg sikkerheit mot skred dersom skogen i lia oppfor skredvollen vart hogd ut. Det medførte at arbeidet med planendringa stoppa opp. Kommunen engasjerte da Norconsult AS for å oppgradera skredkartlegginga i forhold til ein situasjon utan ståande skog i lia oppfor skredvollen. Endeleg rapport frå Norconsult AS for den utvida skredfarekartlegginga låg føre 26.11.2025, etter at det var gjennomført påkravd uavhengig kontroll av rapporten av SGC/Geofare AS. Faresonekartlegginga viser at planområdet for B13 som så og seie heile resten av bustadfeltet på Gjeisar, tilfredstillar krava til sikker byggegrunn for byggetiltak i tryggleiksklasse S2 (nominell fare for skred mindre enn 1/1000). Tryggleiksklasse S2 omfattar byggverk der det normalt oppheld seg maksimum 25 personar, eller der det er middels økonomiske eller andre samfunnsmessige konsekvensar. At bustadfeltet nedafor den bygde skredvollen på Gjeisar ligg utanfor skredfaresone 1/1000, gjer at det er opning for bygging av m.a. einebustadar, tomannsbustadar og firemannsbustadar – så også i område B13.

I 2025 vart skadar som hadde skjedd på skredsikringa under «Hans» reparerte, og anlegget som skal drenere ut overvatn frå arealet bakom skredvollen vart oppgradert for å takle framtidige hendingar.

Når dette var på plass, vart forslag til endring av "Detaljreguleringsplan for Gjeisar" for område B13 sendt ut til ny høyring og ettersyn i perioden 04.12.25 til 16.01.26 . Ved denne siste høyringa kom det inn 5 uttaler som er referert og kommentert punktvis under.

| Uttale frå | Merknader/innspeil | Kommunedirektørens kommentarar |
|---|--|--|
| Høyring 17.12.2024 - 21.01.2025, med utvida frist til 26.02.25 (med tillegg av ROS-analyse). | | |
| Innlandet fylkeskommune | Ingen planfaglege merknadar. Skriv at reg. endringa ingen verknad for freda kulturminne. Viser til varslingsplikta etter kulturminnelova § 8-2. | <i>Teke til etterretning. Varslingsplikta ved evt. funn av kulturminne som ikkje er kjende, er ivareteke i planføresegnene kap. 2.1 som vert vidareført.</i> |
| NVE | NVE viser til at skredrapporten frå Norconsult AS frå 2022 inkluderte effekten av sikringstiltak og skogen ovafor vollen, men at det mangla dokumentasjon for at skogen blir ståande. NVE peika på at kommunen måtte finne ei løysing for å bandlegge området ovafor skredvollen slik at skogen blir ståande, og at sikringsvollen måtte byggast og teiknast inn i plankartet. NVE bad kommunen om attendemelding på om dei ville sørge for skredfaren vart ivareteke, da det ville ha betydning for den vidare planprosessen. | <i>Kommunen vurderte at det her ville vere mest tenleg å gjere ei ny kartlegging av skredfaren for bustadområdet utan at effekten av ståande skog var med. Ein meinte det ville vere meir framtidsretta enn ei bandlegging, for dersom ståande skog vart borte på anna vis enn hogst som t.d. ved skred (erfaring frå "Hans"), ville det stadig oppstå behov for å skaffe dokumentasjon på om skredvollen ga tilstrekkeleg sikring. Ein var forundra over at NVE skreiv at sikringsvollen måtte byggast, da denne allereie hadde vore på plass i fleire år, var teikna inn på plankartet ved reguleringa i 2011 og også gjekk fram av det offentlege kartverket.</i> |
| Plankontorets varsla om at saka vart å utsette til den oppdaterte skredfarevurderinga som ikkje skal inkludere verknadane av ståande skog er på plass. | | |
| Ny høyring 04.12.25 - 16.01.26 | | |
| NVE | NVE viser til at kommunen no har fått utarbeid både ei ny analyse av risiko- og sårbarheit, og ei ny vurdering av skredfaren. Rapporten viser at område B13 tilfredstillar krava til sikker byggegrunn for byggetiltak i tryggleiksklasse S2 (nominell fare for skred mindre enn 1/1000). Dette gjeld også ved eventuelt uthogst av skogen i lia oppfor skredvollen. NVE skriv at dei vurderer at planen tek i vare deira fagområde, og at dei derfor ikkje har merknader til planendringa. | <i>Teke til etterretning.</i> |
| Innlandet fylkeskommune | Skriv at dei ikkje har ytterlegare kommentarar ut over det som var nemnt i deira brev ved førte høyring. | <i>Teke til etterretning.</i> |
| Statsforvalteren i Innlandet | Statsforvaltaren viser til at ROS-analyse og ny skredfarevurdering er på plass, og skriv at samfunns-tryggleik og beredskap er teke i vare i planendringa, og har ikkje ytterlegare merknadar. | <i>Teke til etterretning.</i> |

| Uttale frå | Merknadar/innspele | Kommunedirektørens kommentarar |
|--|--|---|
| Naboar i Gjeisarjordet 19, 21, 23, 27, 29, 31, 34B, 37 og 64 | Naboane skriv at dei sender ei formell klage på det planlagde byggeprosjektet på tomt B13. | <i>Kommunedirektøren viser til at forslag til reguleringsendring for B13 er sendt mellom anna naboane til høyring. På dette stadiet i prosessen har ikkje kommunen fatta noko vedtak i saka, slik at saka ikkje kan klagast på. I brev har kommunen gjeve attendemelding til naboane om at ein betraktar deira "klage" som ei uttale til forslaget om reguleringsendring.</i> |
| Naboar i Gjeisarjordet 19, 21, 23, 27, 29, 31, 34B, 37 og 64 | Naboane skriv at det planlagde bygget har eit volum og ei utnyttingsgrad som går langt utover det dei som naboar har hatt grunn til å forvente. Dei skriv at dei alltid har visst at det skulle byggjast på B13, men ikkje i eit slikt omfang. Naboane skriv at omreguleringa som er gjort, har ført til ei vesentleg endring frå den opphavlege planen som låg til grunn då dei kjøpte tomter og bygde. Naboane stiller spørsmål ved at kommunen som aktør vel å bygge i eit så stort volum i eit område som allereie er tett bebyggt, jf. reguleringsplan pkt. 3.1.1 om tomteutnytting og estetiske omsyn. | <i>I planarbeidet har kommunedirektøren halde seg til at kommunen har planar om å føre opp to firemannsbustadar på tomta. Kvar av dei to firemannsbustadane vil ikkje ha større grunnflate enn dei einestadane som ligg på naboeigedomane, men vil nok ha noko større volum enn dei fleste av dei. Når naboane skriv om "det planlagde bygget" med stort volum og utnyttingsgrad, er det ikkje det ein legg til grunn i planarbeidet. I planforslaget som har vore til høyring er utnyttingsgraden i bygd areal på tomta uendra frå reguleringsendringa til frittliggande småhus i 2016, da den vart fastsett til BYA = 40 % for B12 og B13. Bustadane i Gjeisarjordet 19, 21, 23, 27 og 29 var oppført når B12 og B13 framleis hadde reguleringsformål "konsentrert småhus".</i> |
| Naboar i Gjeisarjordet 19, 21, 23, 27, 29, 31, 34B, 37 og 64 | Stiller spørsmål om dekningsgraden er rekna ut frå den raude stipla linja (grense for reguleringsendring), som går ut i vegen. Dersom dette er tilfelle, meiner naboane det bryt med intensjonen i reguleringsplanen. | <i>Utnyttingsgrad blir rekna ut frå arealet som er teikna inn som "Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse" med sterk gul farge på forslaget til plankart, og ikkje arealet ut til den raude stipla lina som er plangrensa for reguleringsendringa.</i> |
| Naboar i Gjeisarjordet 19, 21, 23, 27, 29, 31, 34B, 37 og 64 | Naboane er sterkt ueinige i påstanden om at skulebarna nyttar vegen i liten grad nedover bustadfeltet. Dei stiller spørsmål om kva for grunnlag har kommunen for å hevde dette? Naboane viser til at i dag nyttar nær 30 barn vegen dagleg til og frå skule og fritidsaktivitetar. Dei peikar på at vegen er smal, og når bilar møtast, blir det utfordrande. | <i>Ein merkar seg det naboane skriv om dette, og kor skulebarn går. Det går eit trakk over Fossheim-jordet, som nokre barn og også vaksne nyttar som ein snarveg, men ein skjønner at det truleg ikkje gjeld mange. Det er også "geiler" ned gjennom feltet som kan nyttast av gåande, m.a. frå leikeplass L03 ned mot Gjeisarbakken. Vegen Gjeisarjordet ned gjennom bustadfeltet frå B13 er i hovudsak bygd med 5 m breidde, og fartsgrensa er 30 km/t. Det vil vere trøngt når to bilar møtast, men for så vidt vanleg standard på vegane i bustadfeltet. Trafikktryggleik blir vurdert i ROS.</i> |

| Uttale frå | Merknader/innspeil | Kommunedirektørens kommentarar |
|--|--|--|
| Naboar i Gjeisarjordet 19, 21, 23, 27, 29, 31, 34B, 37 og 64 | Naboane skriv at med auka trafikk som følgje av utbygginga, og særleg når bustadområdet er fullt utbygd, vil dette bli merkbar og skape tryggleiksrisiko. Dei meiner at ved å etablere eit større bustadkompleks øvst i byggefeltet, vil trafikken påverke heile feltet og forsterke desse utfordringane. | <i>Det er her snakk om å føre opp to bygg med 8 leilegheiter. Leilegheitene vil truleg vere av beskjedne storleik, og neppe ha mange bebuarar i kvar. I oppdatert ROS med trafikkberäkning, er det rekna at dei to bygga vil medføre trafikk med 24 bilturar på ein kvardag. Totalt er trafikken frå bustadfeltet frå eksisterande bustadar i dag rekna til 210 bilturar mot RV15. Det er nokre ledige tomter i bustadfeltet, og i trafikkberäkninga er det rekna at utbygging av desse kan medføre ei ytterlegare auke på 58 bilturar i framtida.</i> |
| Naboar i Gjeisarjordet 19, 21, 23, 27, 29, 31, 34B, 37 og 64 | Naboane meiner det planlagde bygget vil medføre sjenerande innsyn for eksisterande bustader, særleg frå tomte nedanfor. Dette påverkar trivsel og livskvalitet for dei som bur her. Naboane skriv at reguleringsplanen legg vekt på estetiske omsyn og tilpassing til eksisterande bygg, noko dei meiner ikkje er ivareteke. | <i>Utbygging på B13 vil gjere at især naboeigedomen nedafør i Gjeisarjordet 23, vil få bygg ganske tett innpå seg. Ved oppføring av bygg må ein halde seg til byggegrensene mot nabo og dei reglar som er nedfelt i planen om høgder på bygg osv. I bustadfelt vil ein likevel kunne oppleve at bygningar kastar skugge, reduserer utsikt og at det er innsyn frå nabobygg. Det gjeld for så vidt om det blir bygg einbustadar eller fleirmannsbustadar på nabotomta. Utbygginga på B13 må forhalda seg til krav til estetikk som er nedfelt i gjeldande reguleringsføresegner i kap. 2.4 og 3.1.1, som gjeld både alle bustadar i feltet. Naboar vil få nabovarsel og moglegheit til å uttale seg teikningar, situasjonsplan m.m. når det føreligg søknad om eit konkret byggeprosjekt.</i> |
| Naboar i Gjeisarjordet 19, 21, 23, 27, 29, 31, 34B, 37 og 64 | Naboane viser til at det i reguleringsplanen pkt. 3.1.5 står at det skal vere to parkeringsplassar per bueining. Med det planlagde omfanget vil dette utgjere 18 parkeringsplassar. Dei stiller spørsmål om kor har kommunen tenkt å finne areal til dette? | <i>Kommunedelplanen for Fossbergom opnar for at der det er fleire bueiningar samla med felles parkeringsløyising, kan kravet til parkering reduserast til 1,5 parkeringsplass pr. bueining. Det vil bli føreslege å gjelde for B13, dvs. 1,5 parkeringsplass pr. bueining. Ein reknar at det vil vere tilstrekkeleg for denne type bustadar.</i> |
| Naboar i Gjeisarjordet 19, 21, 23, 27, 29, 31, 34B, 37 og 64 | Naboane peiker på at det ved bygging av leilegheitsbygg skal setjast av minst 30 m ² tilfredsstillande uteareal per bueining. Dei stiller spørsmål om korleis dette er tenkt løyst på den aktuelle tomte. | <i>Planføresegnene i gjeldande reguleringsplan (rev. 2016), stiller ikkje konkrete krav til storleik eller kvalitet på uteareal. Kommunedelplanen (KDP) for Fossbergom (vedteken 2020) har krav om at det for kvar bueining settast av minst 30 m² tilfredsstillande uteareal for opphald og leik. For å oppfylle kravet i KDP må det da settast av 240 m² uteareal for 8 bueiningar. Det vil la seg gjere innafør arealet som er føreslege regulert for konsentrert småhusbygnad. Arealet inntil eigedomen i vest, er dessutan regulert som del av leikeplass L03. Det arealet som ligg aust for steinmuren her, vil vere enkelt å opparbeide for</i> |

| | | |
|--|--|--|
| | | <i>opphald og leik (om lag halvparten av arealet på 303 m²). Avstanden til den delen av L03 som er opparbeidd som nærleikeklass, er 70-80 m.</i> |
| Naboar i Gjeisarjordet 19, 21, 23, 27, 29, 31, 34B, 37 og 64 | Naboane viser til at ROS-analysen viser at utbygginga skal knytast til eksisterande kraftforsyning i bustadområdet. Dei skriv at etter det dei har forstått, er dagens kapasitet ikkje tilstrekkeleg for det planlagde omfanget, jf. pkt. 2.2 for Gjeisarjordet. | <i>Det vil bli bygd ny trafokiosk for straumforsyning som del av prosjektet, slik at framtidig behov vil bli dekt.</i> |
| Naboar i Gjeisarjordet 19, 21, 23, 27, 29, 31, 34B, 37 og 64 | Naboane stiller spørsmål ved den økonomiske prioriteringa av eit så omfattande prosjekt, særleg når dei stadig les om dårleg kommuneøkonomi. | <i>Teke til orientering.</i> |
| Naboar i Gjeisarjordet 19, 21, 23, 27, 29, 31, 34B, 37 og 64 | Naboane ber kommunen redusere omfanget av utbygginga på tomt B13, til færre bueiningar og med betre tilpassing til eksisterande bustadområde. Dei skriv at dei ønskjer å få opplyst kva formål bustadane er tiltenkt. | <i>Kva omfang utbygginga skal ha, er også politiske prioriteringar. Det er trong for bustadar, og tettare utnytting inneberer av erfaring reduserte kostnader pr. m².</i> |
| Naboar i Gjeisarjordet 19, 21, 23, 27, 29, 31, 34B, 37 og 64 | Naboane meiner det bør vere av verdi å overhalde gjeldande reguleringsplan og sikre likeverdige vilkår for utbygging, med omsyn til trafikk, støy, innsyn, lys og trivsel for dei som allereie bur i området. | <i>Det er her snakk om regulering attende til det opphavlege reguleringsformålet konsentrerte småhus som var reguleringsformålet for tomte fram til reguleringsendringa i 2016. Dette var også reguleringsformålet da dei næraste naboane bygde sine hus. Ein kan forstå skepsisen frå naboane da tomte har ligge unytta i mange år. Kommunedirektøren meiner likevel at ein i eit bustadfelt må pårekne å få bygg og naboar tett innpå.</i> |

Mindre revisjonar av planforslaget etter høyringa

Det er gjort mindre justeringar/endingar på planforslaget som blir lagt fram for vedtak.

Ein vil som ved høyringa føreslå at det blir gjort vedtak om endre reguleringsplanen slik at B13 blir inkludert i område regulert for *Bustadar – konsentrerte småhus*. I tillegg til at denne endringa skjer på plankartet, blir da planføresegnene endra i samsvar med dette slik at pkt. 3.3 Bustadar – konsentrerte småhus – i føresegnene blir lydande slik:

«I område B01, B02, B03 og B13, kan det først opp konsentrert småhus som t.d. to-/firemannsbustader, tun eller rekkjehus».

Denne endringa medfører at B13 må takast ut frå pkt. 3.2 Bustadar – frittliggande småhus slik at denne no blir lydande slik:

«I område B04 til B12 og B14 kan det først opp frittliggande småhus.»

Kommunedirektøren foreslår endringar i pkt. 3.1.5 Biloppstilling, der det i gjeldande planføresegner er nedfelt i at det for kvar bueining skal det vere 2 plassar for biloppstilling på eiga tomt. Foreslått endring vil samsvare med kommunedelplanen for Fossbergom, som opnar for at der det er fleire bueiningar samla med felles parkeringsløyising, kan kravet til parkering reduserast til 1,5 parkeringsplass pr. bueining.

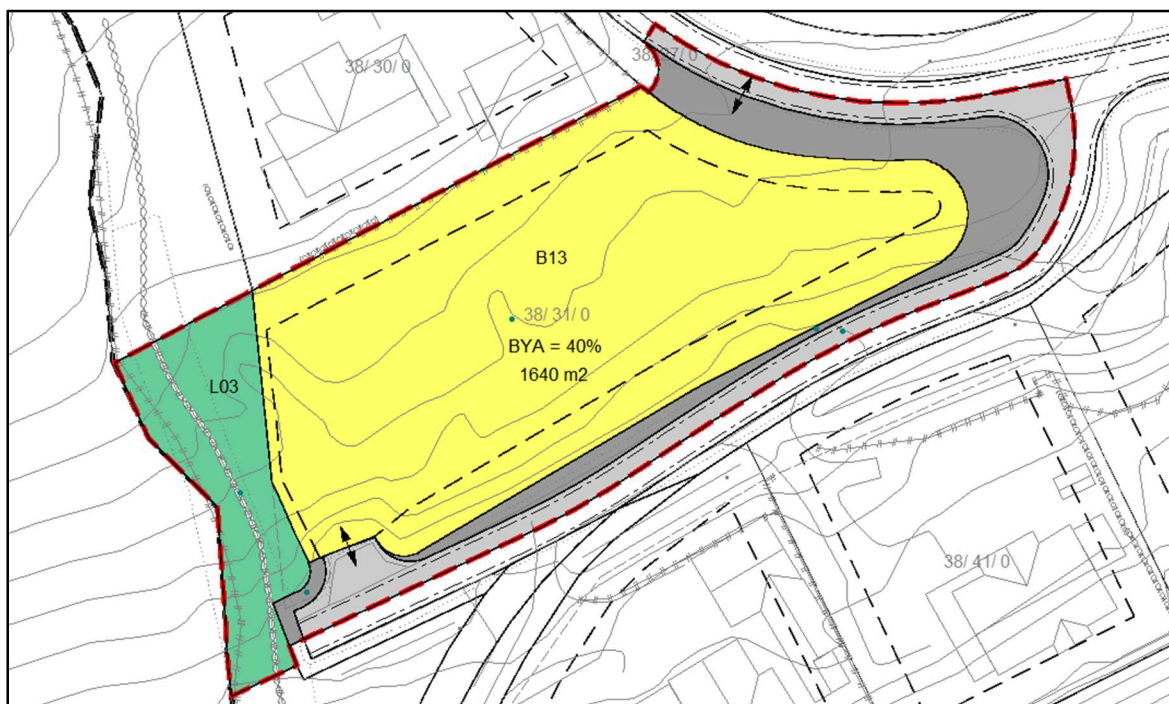
Pkt. 3.1.5 - Biloppstilling i reguleringsføresegnene blir da lydande slik:

«For kvar bueining i område regulert for Bustadar – frittliggande småhus, skal det vere 2 plassar for biloppstilling på eiga tomt. For kvar bueining i område regulert for Bustadar – konsentrerte småhus, skal det vere 1,5 plassar for biloppstilling på eiga tomt. Oppført garasje/carport kan avløyse behov for biloppstillingsplass.»

På plankartet er det gjort ei justering sidan forslaget som var til høyring, ved at pil for avkøyrser er flytta til å gå ut frå den kommunale vegen ved vendehammaren. Dette gjer det enklare å køyre inn på tomte med omsyn til stigningsforhold, og også at vendehammaren blir romslegare å bruke.

Området for planendringa ligg i samsvar med den oppdaterte skredfarekartlegginga, utanfor fare for skred, og på plankartet for dette området er det ikkje teikna inn faresone for skred som tidlegare.

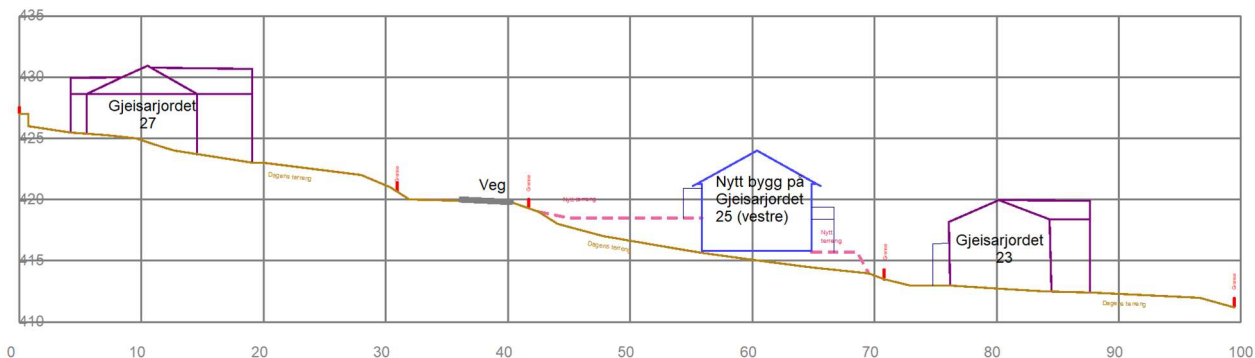
Plankartet som er føreslege for området for planendringa, ser da slik ut:



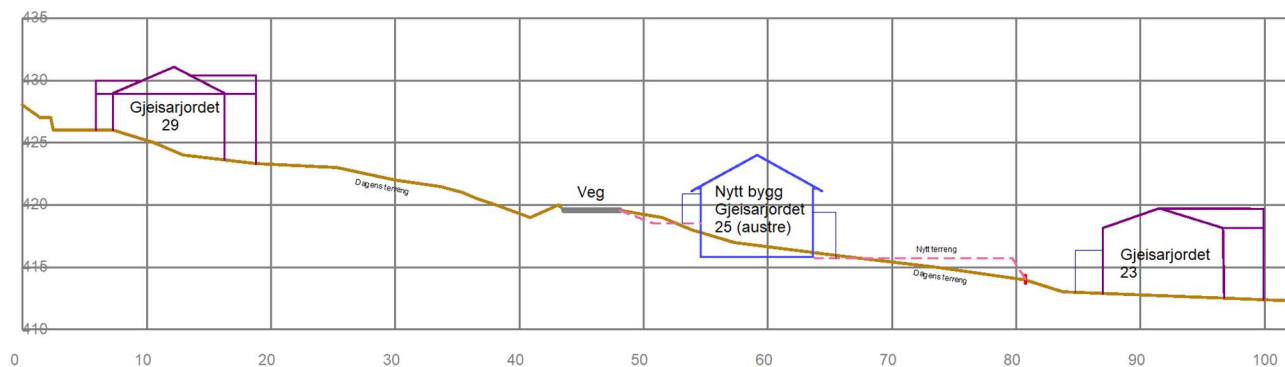
Ved planendringa er det regulert for følgjande reguleringsformål, og med denne fordeling av areal:

| Reguleringsformål | Farge på plankartet | Areal m ² |
|----------------------------------|---------------------|----------------------|
| Bustadar - konsentrerte småhus | | 1652 |
| Leikeplass | | 303 |
| Køyreveg | | 305 |
| Annan veggrunn - tekniske anlegg | | 313 |
| <i>Sum areal i planområdet:</i> | | 2573 |

Terrenget i planområdet er forholdsvis skrått. For å vurdere verknadane for nabotomtene, med omsyn til utsikt, evt. skuggeverknadar og innsikt, har ein utarbeidd terrengprofilar som er vist under.



Terrengprofilen over viser forhold ved plassering av ein tenkt firemannsbustad i to etasjar på den vestre (inste) del av tomte. Bygget har ei takform og byggehøgde i samsvar med reguleringsføresegnene. Bygget er her plassert slik at den øvste etasjen skal ha inngangar/tilkomst frå den kommunale vegen ovafor, medan dei nedste leilegheitene har inngangar/tilkomst frå nede. Det er plass for fellesareal for uteopphald og parkering mellom vegen og bygget på øvre plan. Mønehøgda på firemannsbustaden i forhold til denne tenkte situasjonen vere 4 m høgare enn mønehøgda på einebustaden på Gjeisarjordet 23, og det vil vere om lag 11 m mellom sjølve bygga og 8 m mellom inngangsparti og verandaer på husa.



Terrengprofilen over viser forhold ved plassering av ein tenkt firemannsbustad i to etasjar på den austre (yste) del av tomte. Bygget har ei takform og byggehøgde i samsvar med reguleringsføresegnene. Bygget er her plassert slik at den øvste etasjen skal ha inngangar frå den kommunale vegen ovafor, medan dei nedste leilegheitene har inngang/tilkomst frå nede. Det er plass for fellesareal for uteopphald og parkering på nedre plan mellom bygget og Gjeisarjordet 23. Mønehøgda på firemannsbustaden i forhold til denne tenkte situasjonen vere 4 m høgare enn mønehøgda på einebustaden på Gjeisarjordet 23, og det vil vere om lag 22,5 m mellom sjølve bygga. Gjeisarjordet 29 på oversida av den kommunale vegen, ligg høgare og mønehøgda er 6 m høgare det tenkte nye bygget. Avstanden mellom desse bygga er om lag 35 m.

På plankartet er reguleringsendringa vist saman med gjeldande regulering rundt. Her er det vist faresone for skred på dei areala som ligg utanfor reguleringa no. I planføresegnene står det at i faresona kan det ikkje byggast bustadar eller skje tilrettelegging for bustadbygging inkl. frådeling før området er tilstrekkeleg sikra mot ras- og skred. Fordi skredvollen er på plass og denne i den oppdaterte skredfarekartlegginga er godtgjort å verne områda nedafor mot skred (også utan verknad av ståande skog), er bygge- og deleforbodet meir teoretisk.



Bildet til venstre viser tomte B13 i forgrunnen og naboegedomene Gjeisarjordet 23 til venstre. Bilde til høyre er teke frå Fossheimjordet, og viser lokaliseringa av B13 mellom naboegedomane Gjeisarjordet 23 og 29. Foto: Øyvind Pedersen, 17.04.2026.

ROS-analysen er oppdatert i forhold til temaet «Trafikk- trafikkulykker». I denne er det også gjort ei berekning av trafikken i bustadfeltet. Dei kommunale vegane i bustadfeltet er utan gang- og sykkelveg. Både skulebarn, ungdom og vaksne må gå sykle i kanten av vegbanen da det i praksis ikkje er særleg areal vegskulder. Fartsgrensa på vegane er 30 km/t. Delen store køyretøy er liten og ein reknar at den vil svært låg når feltet er ferdig utbygd. Det er gateljos. Det er snarvegar for gåande langs ein geile/friområde i feltet og ein stig over Fossheimjordet som kan nyttast på delar av strekninga mot sentrum, der det ikkje er biltrafikk.

Biltrafikken langs vegane i feltet er liten med berekna 210 køyretøy pr. døgn på kvardagar (ÅDT 168) ned mot krysset mot RV15. Trafikken vil venteleg få ei auke av både biltrafikk og av mjuke trafikantar i takt med at resterande tomteareal blir bygd ut. Ved full utbygging er berekna mengde trafikk på vegane 268 køyretøy pr. døgn på kvardagar (ÅDT 214). Frå den øvre delen av feltet er det mogeleg å følgje snarveg ned langs en geile – regulert som friområde. Ein må da følgje øvre del av vegen Gjeisarjordet der trafikken er rekna til 64 køyretøy pr. døgn på kvardagar i dag , og 116 køyretøy pr. døgn når feltet er fullt utbygd. Frå Geilen vidare langs Gjeisarbakken med trafikk på 50 køyretøy pr. døgn på kvardagar i dag, og 56 køyretøy pr. døgn når feltet er fullt utbygd. Dei siste 60 m vil da gå langs vegen Gjeisarjordet ned mot gang- og sykkelvegen langs RV 15 over. Den kommunale vegen har større breidde her. Eit alternativ på den siste strekninga er å gå langs vegen på nedsida av dei nedste firemannsbustadane i Gjeisarjordet, og følgje stig ned mot gang- og sykkelvegen.

Konklusjonen i ROS-analysen er at det er låg risiko for trafikkulykker. Det er liten trafikk på vegane og låge fartsgrenser. Vegane er ikkje gjennomfartsvegar og trafikkerast i hovudsak av bebruarane i bustadfeltet. Det tilseier at risikoen for trafikkulykker er liten, trass uheldig blanding av mjuke og harde trafikantar.

Vurdering

Når det gjeld innspel frå regionale og statlege planmyndigheiter i høyringa, så er desse etter kommunedirektøren sitt syn teke omsyn til i planforslaget som blir lagt fram for vedtak.

Trass «klagen» frå naboane, har ikkje kommunedirektøren funne grunnlag for å gjere særlege endringar på reguleringsplanforslaget som sist var lagt ut til høyring og ettersyn.

Forslaget om reguleringsendring til «Bustadar – konsentrert småhusbygning», er i tråd med reguleringa som gjaldt for området før 2016, og da husa på naboegedomane vart oppført. Tomta som det er føreslege reguleringsendring for, har ligge ubyggt sidan området vart regulert for utbygging for bustadar i 2006.

Kommunedirektøren vurderer at planendringa som er føreslege, legg betre til rette for ei utbygging i tråd med dei behova som ein ser no, når utbygging for bustadformål no skal realiserast for dette arealet.

Planen legg opp til ein arealutnytting i samsvar med gjeldande regulering når det gjeld bygd areal BYA på 40 % av arealet som er regulert for byggeformål for konsentrert småhusbygnad. Dei to firemannsbustadar som er planlagt oppført vil ikkje ha særleg større arealavtrykk enn einebustadane på nabolomtene, men ha noko større volum enn dei fleste av dei. Det er ikkje føreslege større mønehøgde på bygg i området for reguleringsendringa, enn det som gjeld i gjeldande regulering, dvs. 8,0 m over gjennomsnittleg planert terreng. Kommunedirektøren vurderer ut frå dette at planendringa ikkje vil vere til vesentleg ulempe for naboane. Behov for bustadar, og knappheit på areal for bustadbygging i sentrumsområdet, gjer at det for Lom er stor samfunnsnytte i at areala ein har att har høg utnytting. Dette er også tidlegare fulldyrka mark, der storsamfunnet generelt stiller krav om høg utnyttingsgrad.

Når det gjeld trafikktryggleik, vurderer kommunedirektøren av reguleringsendringa for bygging av fleirmannsbustadar, i staden for regulering for einebustadar på B13, ikkje vil ha konsekvensar for ulykkessituasjonen. Kommunedirektøren vurderer effekten av endringa i risiko for trafikkulykker som følgje av ein mindre auke i talet på daglege køyreturar og talet på mjuke trafikantar, som låg.

Kommunedirektøren vurderer dei endringane som er gjort etter at planen var lagt ut til ettersyn og høyring, er mindre justeringar som ikkje tilseier at planen må leggest ut til nytt ettersyn og høyring.

Behandling i Lom formannskap 29.04.2026 – Sak PS 2026/50

Behandling

Det kom ingen merknader til saka.

Innstilling frå kommunedirektøren vart samrøystes vedteke.

Vedtak

I medhald av § 12-14, andre ledd i plan og bygningslova, godkjenner Lom kommune endring av detaljreguleringsplan for Gjeisar for område B13 (planid. 5140057) som går fram av saksutgreiinga, utsnitt av revidert reguleringsplankart og reviderte reguleringsføresegner. Det er gjort endring av reguleringsføresegnene punkt 3.1.5 Biloppstilling, 3.2 Bustadar - frittliggande småhus og 3.3 Bustadar - konsentrert småhus, slik det går fram av saksutgreiinga og reviderte reguleringsføresegner.

Plandokumenta for endringa omfattar utsnitt av reguleringsplankart i målestokk 1:500, planføresegner revidert 07.04.2026 og risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS) datert 07.04.2026.

Behandling i Lom kommunestyre 05.05.2026 – Sak PS 2026/36

Behandling

Saka vart drøfta.

Innstilling frå formannskapet vart samrøystes vedteke.

Vedtak

I medhald av § 12-14, andre ledd i plan og bygningslova, godkjenner Lom kommune endring av detaljreguleringsplan for Gjeisar for område B13 (planid. 5140057) som går fram av saksutgreiinga, utsnitt av revidert reguleringsplankart og reviderte reguleringsføresegner. Det er gjort endring av reguleringsføresegnene punkt 3.1.5 Biloppstilling, 3.2 Bustadar - frittliggande småhus og 3.3 Bustadar - konsentrert småhus, slik det går fram av saksutgreiinga og reviderte reguleringsføresegner.

Plandokumenta for endringa omfattar utsnitt av reguleringsplankart i målestokk 1:500, planføresegner revidert 07.04.2026 og risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS) datert 07.04.2026.