

PLANOMTALE

FOR

DETALJREGULERINGSPLAN FOR

**RØYSKATTLIE 18
I LOM KOMMUNE**

Planid. 34340015



Bilde av planområdet som strekk seg opp frå fylkesvegen Foto: Øyvind Pedersen, 19.03.2026.

Utarbeidd av Felles plankontor for Lom og Skjåk kommunar.

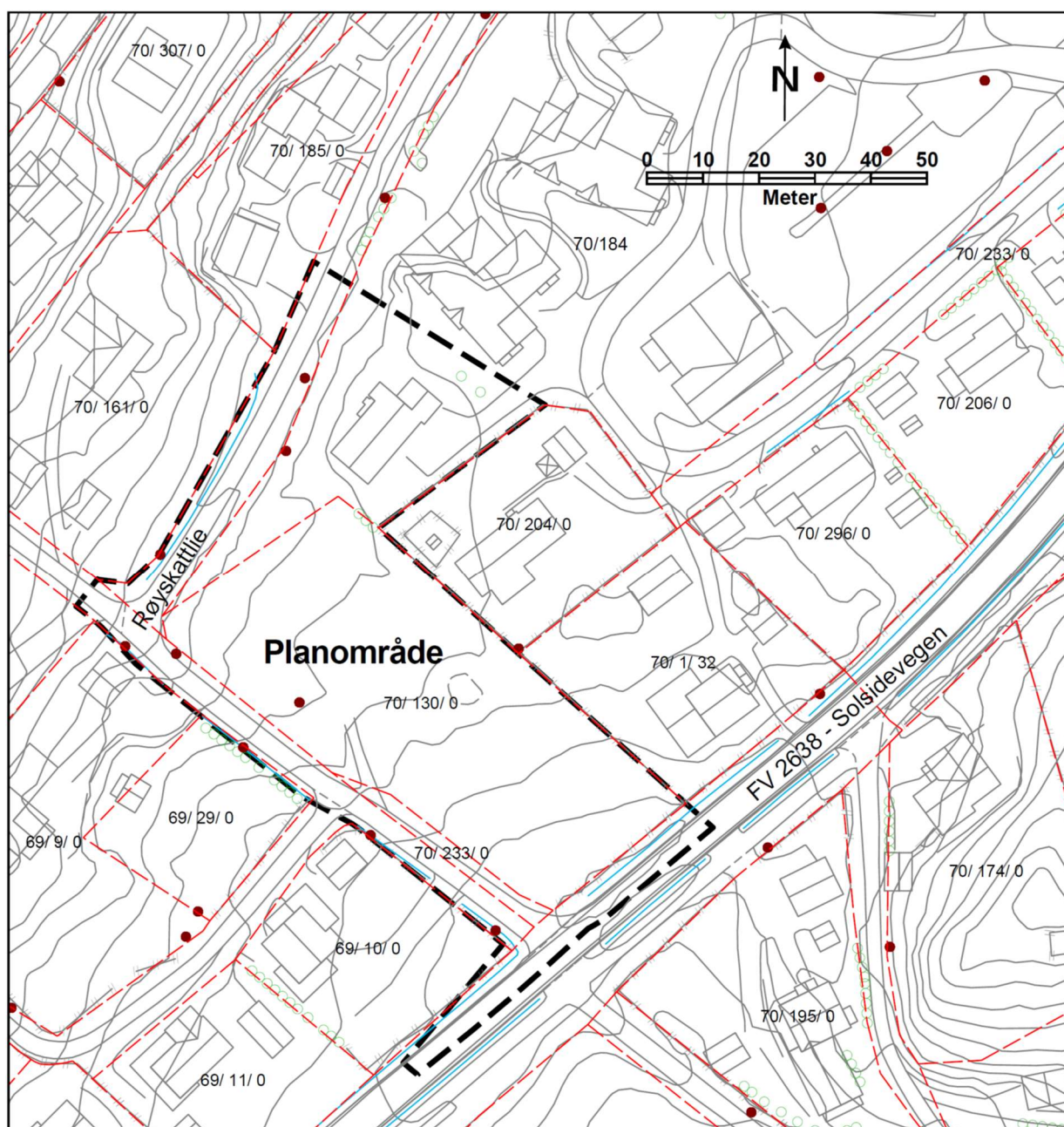
Innhald

1.	Bakgrunn for planforslaget.....	3
2.	Planstatus.....	4
3.	Varsel om oppstart av planarbeid.....	5
4.	Forholdet til naturfare.....	6
5.	Innspel og merknadar ved varsel om oppstart av planarbeid – med kommentarar frå plankontoret.....	7
5.1.	Statens vegvesen, brev datert 14.01.2026.	7
5.2.	Mattilsynet, brev datert 27.01.2026.	7
5.3.	Statsforvalteren i Innlandet, brev datert 30.01.2026.	8
5.4.	NVE, brev datert 03.02.2026.	10
5.5.	Innlandet fylkeskommune, brev datert 03.02.2026.....	10
5.6.	Innlandet fylkeskommune, brev datert 13.02.2026.....	12
6.	Planforslaget.....	13
6.1	Frittliggande småhusbygnad (BB1)	14
6.2	Helse- og omsorgsinstitusjon (0_BOH1).....	14
6.3	Køyreveg (o_SVK1 og o_SVK2)	15
6.4	Annan veggrunn – tekniske anlegg (o_SVT1 – o_SVT4)	15
6.5	Parkeringsplassar (o_P1).....	15
7.	Trafikkberekning.....	15
7.1.	Forklaring/kommentarar til trafikkberekninga.....	16
8.	Verknadar av planforslaget.	17
8.1	Trafikk og trafikktryggleik.....	17
8.2.	Verknadane for barn og unge.	18
8.3.	Verknadane for miljø og naturmangfald.	18
8.4	Verknadar for kulturmiljø og kulturminne.....	19
8.5	Verknadar for klima og klimagassutslepp.....	19
8.6	Verknadar for teknisk infrastruktur.....	19
8.7	Verknadar for risiko- og sårbarheit (ROS).....	20

1. Bakgrunn for planforslaget.

Lom kommune har planar om bygging av omsorgsbustadar med tilhøyrande personalbase (knytt til miljøarbeidartenesta) på eit areal som ligg til Røyskattlia 18 og Krokamyrvengen 10. I samband med byggeprosjektet er det nødvendig å oppdatere reguleringa som gjeld for området, og ein varslar med dette oppstart av arbeid med detaljregulering for området. Arealet som er omfatta byggeprosjektet omfattar kommunens eigedomar GID 70/130 (heile) og 70/184 (del av tomt for Lom helseheim). I tillegg skal reguleringsplanområdet omfatte veggrunn for den kommunale vegen Røyskattlie og krysset mot fylkesveg 2638 Solsidevegen.

Kommunen vil gjennomføre planarbeidet i eigen regi, der Felleskontor for Plan, miljø og byggesak vil stå for utarbeidinga. Planavgrensinga som er føreslege omfatar eit areal på 6119 m² og er vist på kartfiguren under. Planen er tildelt planid. 34340015.



Figur 1: Forslag til planavgrensing (vist med svart stipla strek).

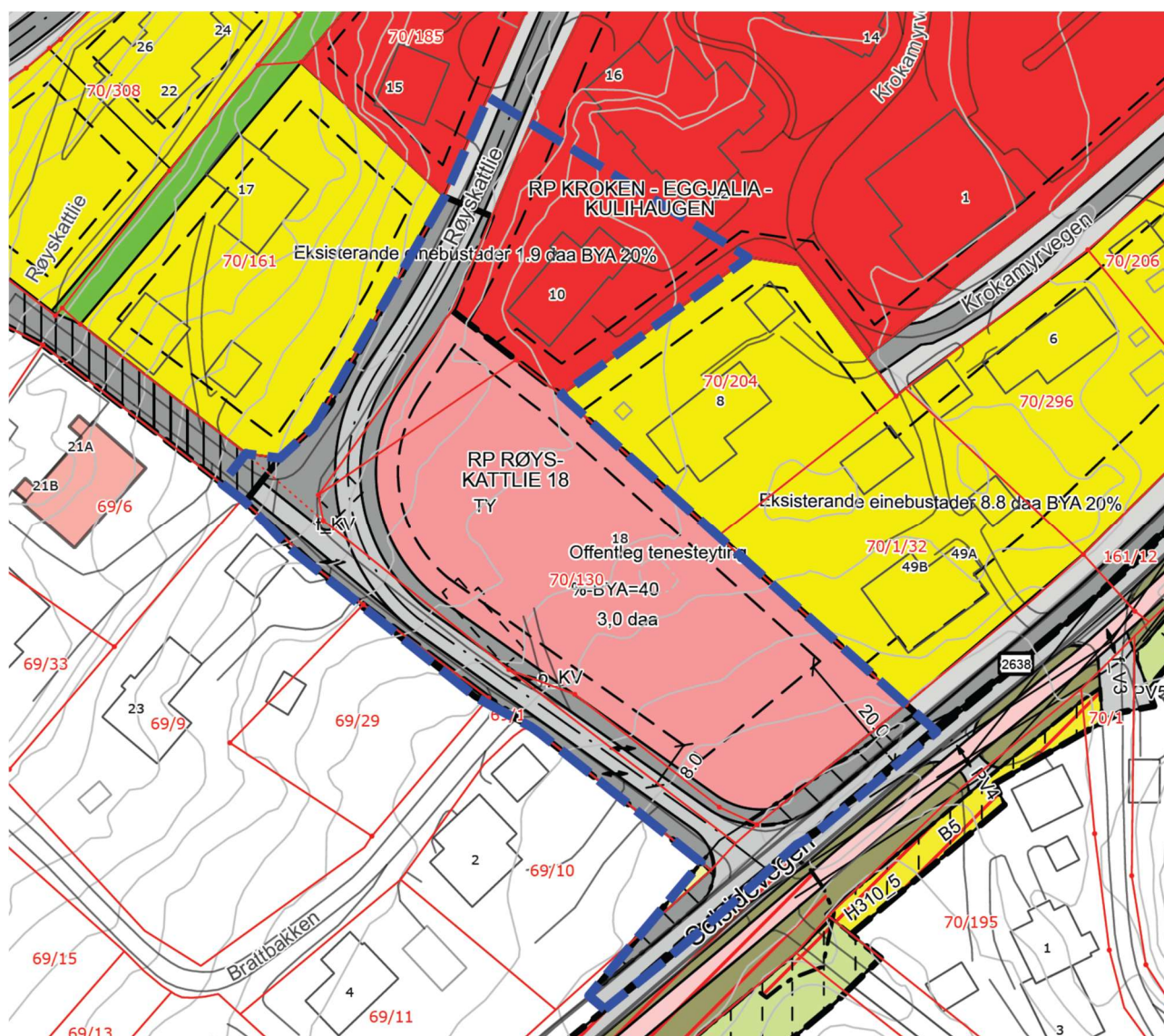
Planområdet er tidlegare regulert for utbyggingsformål for offentlig tenesteyting og for vegformål, og ligg også med tilsvarende formål i kommunedelplanen for Fossbergom frå 2020 . Ein vurderer at planarbeidet ikkje er omfatta av krav om konsekvensutgreiing.

2. Planstatus.

Forslaget til planområde er omfatta av to eksisterande reguleringsplanar:

- 05140066 Reguleringsplan for Røyskattlie 18, godkjend 19.06.2014
- 05140010 Reguleringsplan for Kroken-Eggjalia-Kulihaugen, godkjend 26.01.2006

På kartskissa under er forslag til planavgrensning innlagt på utsnitt av reguleringsplanbasen for Lom.



Figur 2: Forslag til planavgrensning (vist med blå stipla strek) avlagt på utsnitt av basen for gjeldande reguleringsplanar.

I begge dei gjeldande reguleringsplanane, er arealet som vil bli omfatta av byggeprosjektet regulert for offentlig tenesteyting. I reguleringsplanbasen er areala vist med ulike farge pga. av forskjellige produktspesifikasjonar for arealplanar som gjaldt på tidspunkta for planvedtaka – høvesvis rosa og raud farge. For begge reguleringsplanane er utnyttingsgraden sett til bygd areal $BYA\% = 40\%$ (angir prosent av tomtearealet som kan byggast ut inkl. areal for parkering).

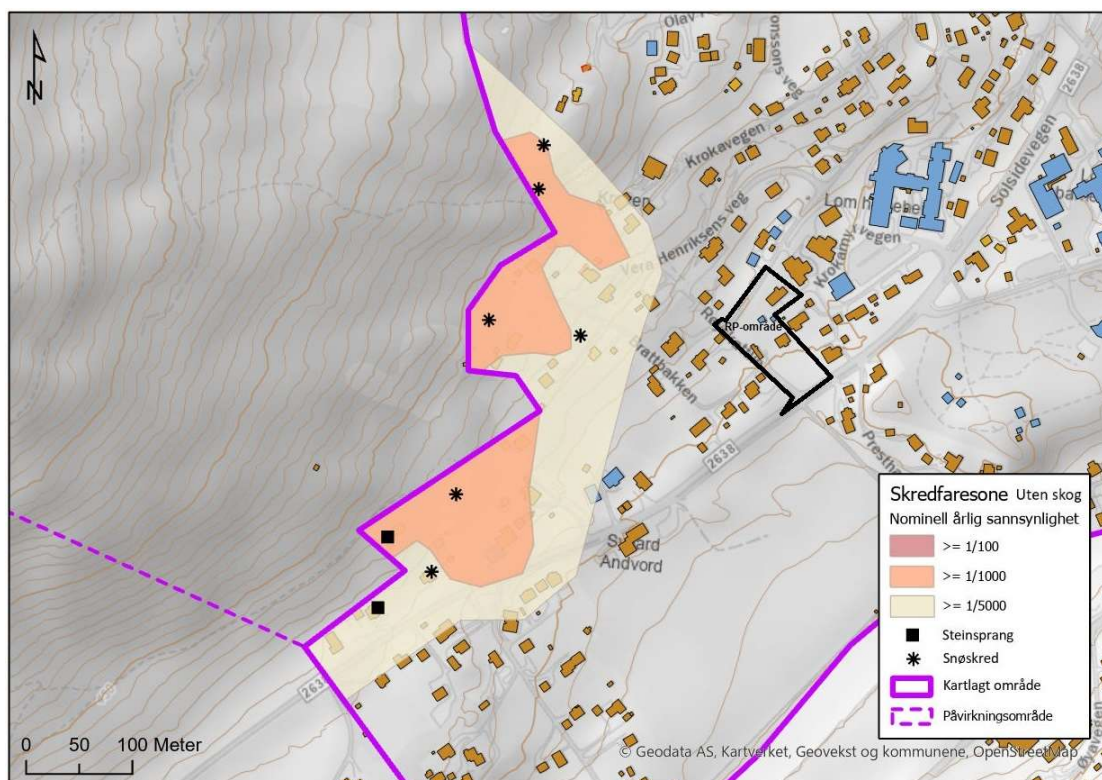
Skissa som var utarbeidd av Nordplan AS for Lom kommune, syner mellom anna eit større bygg på to etasjar med 6 bueiningar, personalbase og fellesrom, og to 1-etasjars bygg, med to bueiningar i kvar. Planarbeidet vil i utgangspunktet basere seg på tilrettelegging for tilsvarande bygningsmasse når det gjeld tal på einingar, byggegrenser, høgde på bygg m.m. Skissa for utbygging er førebels, og plassering av bygg og utforming av uteområde med areal for uteopphald, parkeringsplassar m.m. vil kunne endre seg med grunnlag i dette reguleringsarbeidet, samt i det vidare arbeid med utforming av arkitekt og ved prosjektering.

I samband med det nye reguleringsplanarbeidet har det også vore naudsynt å sjå på reguleringa av den kommunale vegen Røyskattlie på nytt. Dette i sær knytt til utforminga av svingen/krysset mot den kommunale vegen, frå vegen som kjem ned mellom GID 70/130 og GID 70/161. Realisering av vegføringa i gjeldande reguleringsplanar vil ikkje gjere det mogeleg å svinge til venstre ut på Røyskattlie eller frå høgre inn frå Røyskattlie - i krysset for vegen som går mellom GID 70/130 og GID69/6. Til denne vegparsellen som tek av oppover frå Røyskattlie er det pr. i dag er tilknytt 10 adresser. Ein tek sikte på å utforme krysset her, og også oppdaterer reguleringa for krysset mot fylkesvegen, slik at dei er i samsvar med vegnormalen frå Statens vegvesen.

Byggegrensa mot fylkesveg 2638 Solsidevegen er i gjeldande plan fastsett til 20 m frå senterlina. Etter førespurnad frå kommunen, gir Innlandet fylkeskommune i brev av 13.02.2026 aksept for at byggegrensa blir fastsett til 15 m frå senterlina i denne reguleringsplanen.

4. Forholdet til naturfare.

I samsvar med oppdatert faresonekart for skred frå 2025, ligg planområdet utanfor fareområde for skred, jf. figur 4 under.



Figur 4: Utsnitt av faresonekart fra kartlegging utført av Norconsult AS i 2025 på oppdrag fra Lom kommune. Planområdet er vist med svart strek.

På aktsemdskart på NVE Atlas er det vist aktsemdområde for snøskred og jord- og flaumskred i området, men meir grundig faresonekartlegging som er utført, viser altså at området ligg utanfor slik fare. NVE gjennomførte i samarbeid med kommunen ei faresonekartlegging i 2017-2018, og denne vart oppdatert i 2025 der ein også vurderte skredfaren uavhengig av ståande skog. Det var Norconsult AS som gjennomførte den siste kartlegginga på oppdrag frå Lom kommune. Faresonekart og rapport som har gjennomgått uavhengig kvalitetssikring av Sunnfjord Geosenter AS, viser at planområdet ligg heilt utafor område med skredfare (oppdragsnr. 52502352, versjon: J05, dato: 2025-11-26). Det opnar for oppføring av alle typar bygnad i planområdet, og så for bygg i den strengaste sikringsklassa S3 (nominelt sannsyn for skred mindre enn 1:5000). Planlagt bygnad i planområdet, er antatt å vere i sikringsklasse S3 (jf. TEK 17. § 7-3)

Planområdet ligg utafor område med aktsemd for flaum og buffersone langs bekk/elv i NVE Atlas.

5. Innspel og merknadar ved varsel om oppstart av planarbeid – med kommentarar frå plankontoret.

Det kom inn 5 uttaler/innspel ved høyring av oppstartsvarselet.

5.1. Statens vegvesen, brev datert 14.01.2026.

Statens vegvesen viser til sitt generelle ansvar for at føringar i Nasjonal transportplan (NTP), statlege planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, vegnormalane og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringar blir ivaretekne i planlegginga. Dei viser til at dette planområdet ikkje omfattar riksveg, og at statens vegvesen si rolle difor er statleg fagmynde med sektoransvar innan vegtransport.

Vegvesenet peikar på at utforming av avkøyrslar frå offentleg veg og sikt langs desse må vera i samsvar med Statens vegvesen sine vegnormalar. Dei viser til at det i dette området er både fylkesveg og kommunal veg. Dei skriv at byggegrenser langs offentleg veg må avklarast med vegeigar. Vegvesenet skriv at dei her ser at det foreslått parkering og carport som ligg innafør byggegrensa langs fylkesvegen. Dei skriv at tilkomst til området må gå fram av reguleringsplanen.

Vegvesenet skriv at det er gul støysone langs Solsidevegen, men planlagde bygningar og opphaldsplassar er utanfor denne.

Kommentarar frå plankontoret:

Ein merkar seg det Statens vegvesen skriv. Planen vil bli utarbeidd i tråd med vegnormalane. Ein har hatt ein dialog med fylkeskommunen om byggegrensa mot fylkesvegen, og vil ut frå denne foreslå ei byggegrense på 15 m frå senterline på fylkesvegen.

5.2. Mattilsynet, brev datert 27.01.2026.

Mattilsynet viser til at dei har utarbeidd ein rettleiar, som viser kva dei forventar at blir vurdert og skildra i planskildringa med føresegner når reguleringsplanar vert sende på høyring, og viser til denne (Reguleringsplanar og Mattilsynet sitt fagområde – kva må du tenke på?).

Dei skriv at dei ut frå opplysningane i varselet, reknar med at punkta om drikkevatn og plantehelse er mest vesentlege for denne planen.

Når det gjeld drikkevatn viser Mattilsynet til at rettleiaren skal bidra til at viktige samfunnsstrukturar, som vassforsyning, blir godt ivaretekne i planen.

Når det gjeld plantehelse skriv Mattilsynet at det er viktig å behandle jord ved anleggsarbeid i samsvar med regelverket som skal hindra spreiring av planteskadegjerarar og floghavre. Dei skriv at dersom planområdet tidlegare har vore nytta til jordbruksareal, er det viktig å ha ein plan for å hindre spreiring. Mattilsynet skriv at dei forventar at planarbeidet gjer greie for dette. Dei skriv at det inneber at de må kartleggja jorda sin status i forhold til eventuelle planteskadegjerarar og floghavre. Mattilsynet skriv at det også må inkludere nødvendige tiltak som sikrar at arbeidet vert gjennomført utan å spreie smitte, både under sjølve anleggsarbeidet og ved eventuell flytting av matjord (generell aktsemdsplik etter matlova § 18).

Kommentarar frå plankontoret:

Ein merkar seg det mattilsynet skriv. Nye bygg vil bli tilknytt offentleg vassforsyning og avlaup. Det vil bli teke inn reglar i føresegnene til reguleringsplanen knytt til behandling av jord ved anleggsarbeid med tanke på hindring av spreiring av planteskadegjerarar og floghavre.

5.3. Statsforvalteren i Innlandet, brev datert 30.01.2026.

(For å gjere det enklare for å kommentere dei ulike avsnitta/punkta i innspelet er desse nummerert av plankontoret)

1. Statsforvaltaren syner til nasjonale og regionale forventningar til kommunal arealplanlegging, og forventar at desse blir lagt til grunn for planarbeidet. Dei minner om at planforslaget spesielt må ta omsyn til nasjonale mål og føringar når det gjeld:
 - a) Korleis leggje til rette for medverknad i planprosessen, jf. § 5-1 i plan- og bygningslova
 - b) Vurdering av krav til konsekvensutgreiing, jf. § 11 i forskrift om konsekvensutgreiingar og tilhøyrande rettleiar H-2487 B om konsekvensutredning for planar etter plan- og bygningslova
 - c) Reduksjon av klimagassutslepp, og omlegging til miljøvenleg energi, jf. statlege planretningsliner for klima og energi. Tilpassing til klimaendringar, jf. statlege planretningsliner for klima og energi.
 - d) Vurdering av verknader for naturmangfald etter prinsippa i naturmangfaldlova §§ 8 til 12, jf. § 7
 - e) Universell utforming av uteareal og bygningar, jf. §1-1 i plan- og bygningslova o Tilstrekkelege og eigna leike- og uteopphaldsareal for barn og unge, jf. rikspolitiske retningsliner for born og planlegging, rundskriv T-2/08 og rettleiaren Barn og unge i plan og byggesak
 - f) Kartlegging av og sikring mot støy, jf. retningsline T-1442/2021
 - g) Sikring av miljømessig forsvarlege fellesløysingar for avlaup og vassforsyning
 - h) Forsvarleg massehandtering jf. forureiningslova og heilskapleg masseforvaltning jf. nasjonale forventningar og statlege planretningsliner for klima og energi
 - i) God by- og stadutvikling, jf. statlege planretningsliner for arealbruk og mobilitet
2. Statsforvaltaren viser til at samfunnstryggleiks- og beredskapsmessige forhold skal takast vare på i reguleringsplanen på grunnlag av risiko- og sårbarheitsanalyse, jf. plan- og bygningslova §§ 3-1 bokstav h og 4-3. Dei føreset at Kommunal- og moderniseringsdepartementet sitt rundskriv H-5/18 «Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling» blir lagt til grunn.
3. Statsforvaltaren viser til at Risiko- og sårbarheitsanalysen skal utarbeidast i tråd med rettleiaren «Samfunnstryggleik i kommunen si arealplanlegging», som Direktoratet for samfunnstryggleik og beredskap gav ut i 2018. Dei skriv at kommunen må sikre at planområdet er tilstrekkeleg verna mot fare eller vesentleg ulempe, og at tiltak ikkje fører til fare eller vesentleg ulempe for grunnen, jf. plan- og bygningslova § 28-1. Statsforvaltaren føreset at føringar gitt i lovverk og forskrifter blir følgde.

4. Statsforvaltaren viser til at det i alle planar etter plan- og bygningslova, skal gjerast greie for kva kunnskapsgrunnlag som blir lagt til grunn for planlegginga. Dei skriv at høge alternativ frå nasjonale klimaframskrivingar leggjast til grunn når konsekvensane av klimaendringane blir vurderte. Dei viser til at dette er nærare forklart i rettleiingar og i dei fylkesvise klimaprofilane som er utarbeidde, jf. punkt 5.3 i Statlege planretningsliner for klima og energi.
5. Statsforvaltaren føreset at plankart blir utforma i samsvar med KDD sin lovkommentar til plandelen av plan- og bygningslova (2022), gjeldande nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister, og gjeldande utvekslingsformat for SOSI Plan. Dei viser til at regionale styresmakter nyttar kartløyninga InnlandsGIS i planarbeidet, og denne blir synkronisert mot arealplanar i kommunen si kartløyning kvar dag. Statsforvaltaren føreset derfor at plankartet blir lagt inn i kommunen si kartløyning seinast når planen blir lagt ut på høyring.

Kommentarar frå plankontoret:

Ein merkar det Statsforvaltaren skriv, og vil kommentere det punktvis:

Punkt 1:

- a) *Planforslaget inneber i utgangspunktet ikkje noko stor endring i forhold til reguleringa som gjeld i dag. Det blir lagt rette for medverknad etter dei krav som er nedfelt i lov og forskrift, med offentlege ettersyn og høyringar av oppstartsvarsel og planforslag. Naboar, statlege og regionale aktørar blir varsla med brev, og offentlege ettersyn og høyringar blir kunngjort i lokalavisa. Naboar og statlege og regionale aktørar vil få varsel om planvedtak.*
- b) *Planområdet er tidlegare regulert for utbyggingsformål for offentlig tenesteyting og for vegformål, og ligg også med tilsvarende formål i kommunedelplanen for Fossbergom frå 2020. Den nye reguleringa vil i all hovudsak vere i samsvar med dette, og ein har med grunnlag i konsekvensutgreiings-forskrifta vurdert at planarbeidet ikkje er omfatta av krav om konsekvensutgreiing.*
- c) *Tilpassinga av reguleringsplanane i området som skjer ved denne reguleringsplanlegginga, vil støtte opp om ei samlokalisering av helseinstitusjonar i kommunen, og slik bidra til redusert transport og reduserte klimautslepp. Seinare kapitel i denne planskildringa vil behandle klima-/klimagassutslepp og tilpassing til klimaendringar.*
- d) *Verknader for naturmangfald etter prinsippa i naturmangfaldlova vert vurderte i seinare kapitel i denne planskildringa.*
- e) *Planen vil legge opp til at krav til universell utforming av bygningar og uteareal blir følgt opp, mellom anna ved å gi føresegnar knytt til dette. Institusjonen det planleggast for i planområdet er for vaksne, og det vil i reguleringsplanen ikkje bli regulert særskilt for anlegg av leikeplassar for barn.*
- a) *Støyvarselkart frå statens vegvesen viser gul sone for vegtrafikkstøy langs fylkesvegen. Denne sona går ca. 15 m ut frå senterlina på vegen og samsvarer med byggegrensa som er føreslege. Fartsgrensa på fylkesvegen er 40 km/t, og trafikken er moderat, med ein ÅDT på 450 køyretøy pr. døgn. Trafikken på den kommunale vegen er liten og med fartsgrense på 30 km/t (ÅDT rekna til 104 køyretøy pr. døgn). Potensiale for støyproblem er lite, og ein finn ikkje at det er grunnlag for å gjere nærare støyvurdering. Støysone leggjast inn på plankartet i samsvar med støyvarselkartet.*
- f) *Nye bygg vil bli tilknytt offentlig vassforsyning og avlaup.*
- g) *Tomta det skal byggast på er forholdsvis flat (stigning ca. 8 %), og utbygginga vil ikkje krevje store forflyttingar av masse.*
- h) *Tilpassinga av reguleringsplanane i området som skjer ved denne reguleringsplanlegginga, vil støtte opp om samlinga/samlokaliseringa av helseinstitusjonar i kommunen, og slik sett bidra til redusert transport og vere i tråd med statlege planretningsliner for arealbruk og mobilitet.*

*Punkt 2:**Det er utarbeid risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) som er vedlegg til planforslaget.**Punkt 3:**ROS-analysen er utarbeidd i tråd med rettleiaren til DSB. I samsvar med ROS-analysen og tiltak føreslege i denne, vil kommunen gå god for at planområdet er tilstrekkeleg verna mot fare eller vesentlege ulemper.**Punkt 4:**Høge alternativ for klimaframskrivingar og klimaprofil for Oppland er lagt til grunn for planarbeidet.**Punkt 5:**Plankartet vil bli utforma i samsvar med nasjonal produktspesifikasjon for arealplan. Planforslag og vedteken plan vil lagt i kommunen sin planbase for geosynkronisering mot nasjonal base slik at den vil vere tilgjengeleg gjennom GeoNorge – med målsetting om at dette er på plass innan tidsfristar som er sett for dette.***5.4. NVE, brev datert 03.02.2026.**

NVE viser til sin kartbaserte rettleiar for reguleringsplan som leier ein gjennom alle deira fagområde, og gir verktøy og innspel til korleis de kan ta omsyn til desse tema i reguleringsplanen. NVE sitt innspel er at kommunen går gjennom denne kartbaserte rettleiaren og nyttar den i planarbeidet. Dei skriv at den som utarbeider planen, har ansvar for at desse interessene blir vurdert i planarbeidet.

NVE rår til å nytte deira internettsider for arealplanlegging, der ei også finn koplingar til andre rettleiarar og verktøy. Dei viser til at det også ligg også mykje arealinformasjon på NVE sine kartløyserar.

NVE peiker på at kommunen må vurdere om planen tek omsyn til nasjonale og vesentlege regionale interesser, jf. NVE sin rettleiar 2/2017 «Nasjonale og vesentlege regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging». Dei skriv at dersom planen rører ved NVE sine saksområde, skal NVE ha tilsendt planen ved offentleg ettersyn. NVE skriv at det må gå tydeleg fram plandokumenta korleis dei ulike interessene er vurdert og innarbeidd i planen.

*Kommentarar frå plankontoret:**Ein merkar seg det NVE skriv og råda dei gir knytt til deira rettleiarar og kartløyserar, og dei interessevurderingar dei peikar på som kommunen skal gjere i reguleringsplanlegginga.***5.5. Innlandet fylkeskommune, brev datert 03.02.2026.**

(For å gjere det enklare for oss å kommentere dei ulike avsnitta/punkta i innspelet er desse nummerert av plankontoret)

1. Fylkeskommunen viser til gjeldande planar for Innlandet fylke, og skriv at dei forutset at omsynet til infrastruktur som veg, vann og avløp, landskapspåverknad, universell utforming, folkehelse, støy, barn og unges interesser, friluftsliv, uteopphaldsareal og leikeplassar, samt medverknad inngår i planarbeidet.

2. Kulturvernavdelinga peikar på at kommunen gjennom arbeidet med planen må ein avklare dei kulturhistoriske verdiane og korleis desse handterast vidare, til dømes gjennom arkitektonisk tilpassing, utvikling og omsyn til kulturmiljø.
3. Når det gjeld arkeologi skriv dei at ut frå deira arkiv kjenner dei ikkje til at tiltaket vil kome i konflikt med automatisk freda kulturminne. Dei har heller ikkje oppdaga spor i bakken som kan vera slike kulturminne i høgdedata (LIDAR) i det aktuelle området. Kulturvern skriv at dei vurderer sjansane for at det finst freda kulturminne innanfor planområdet og som vil bli ramma av tiltak som låge. Dei meiner derfor at det ikkje er behov for å utføra arkeologisk synfaring i saka.
4. Fylkeskommunen skriv at det likevel må visast til varslingsplikt etter kulturminnelova § 8, andre ledd i føresegnene til planen. Dei tilrår følgjende tekst. «Dersom det ved tiltak i marka vert funne automatisk freda kulturminne, skal arbeidet straks stansast i den grad det rører ved kulturminna eller sikringssona kring dei på fem meter, jf kulturminnelova § 8, andre ledd. Melding skal snarast sendast til kulturminnestyresmaktene i Innlandet fylkeskommune slik at vernestyresmaktene kan kome på synfaring og ta stilling til om tiltaket kan halde fram og eventuelt vilkåra for dette».
5. Innlandet fylkeskommune skriv at dei på bakgrunn av manglande saksbehandlarkapasitet ikkje har vurdert denne saka samferdselsfagleg. Samferdselsavdelinga minner om at det i planarbeidet må ivaretakast følgjande der det er relevant:
 - a) Det må gjerast tilstrekkelege fagkunnige veg-, trafikk- og trafikktryggingmessige vurderingar. Vurderingane må inkludere alt vegnett som blir ramma av tiltaket, også utanfor planområdet. Nødvendige tiltak må takast inn i reguleringsplanen som rekkefølgekrav. Nødvendige tiltak kan vere g/s-veg, tilkomst frå fylkesveg, haldeplass m.m.
 - b) Ved behov må det utarbeidast trafikkberekningar/-analyse
 - c) For bustadområde må planforslaget sikre trygg skuleveg eller trygg tilkomst til haldeplass.
 - d) Det må sikrast gode løysingar for gåande og syklande, både internt og heilskapleg for området.
 - e) Planforslaget må sikre god stadutvikling, jf. statlege planretningslinjer for arealbruk og mobilitet.
 - f) Alle tiltak som røyver ved fylkesveg, skal ha utforming i samsvar med vegnormalen; Statens vegvesens handbok N100 «Veg- og gateutforming». Dette må innarbeidast i føresegnene.
 - g) Byggeplan for alle tiltak som røyver ved fylkesveg, skal godkjennast av samferdselsavdelinga i Innlandet fylkeskommune før det kan givast igangsetjingsløyve. Dette må innarbeidast i føresegnene.
 - h) Byggegrense mot fylkesveg skal fastsetjast i samsvar byggegrenser i Vegnettsplan for Innlandet. Dette gjeld også parkeringsplassar og mindre tiltak og bygningar. Anna byggegrense må avklarast med samferdselsavdelinga i Innlandet fylkeskommune.
 - i) Frisiktsoner i tilknytning til tilkomst frå fylkesveg må formast ut i samsvar med N100, og teiknast inn på plankartet.
 - j) Det er ikkje tillate å leie overvatn, som følgje av tiltaket, inn i dreneringssystemet, grøfta eller kummen til fylkesvegen utan at det ligg avtale føre med Innlandet fylkeskommune. Dette bør innarbeidast i føresegnene.
 - k) Samferdselsavdelinga i Innlandet fylkeskommune føreset at gjeldande støyreglar blir lagde til grunn. Ved bygging til støykjenslevert bruksformål i gul eller raud sone er det tiltakshavars ansvar å sørge for at nødvendige støyskjermingstiltak blir gjennomført, jf. T-1442/2021. Plassering av støyskjermingstiltak i strid med byggegrense mot fylkesveg, må avklarast med Samferdselsavdelinga i Innlandet fylkeskommune.

Kommentarar frå plankontoret:

Pkt. 1:

Ein merkar seg det fylkeskommunen skriv om fylkeskommunen sine planar, og dei tema som det skal takast omsyn til i planarbeidet.

Pkt. 2:

Det er ikkje bygningar eller andre kulturhistoriske verdiar innafor planområdet.

Pkt. 3:

Det blir teke til etterretning at det ikkje er behov for arkeologisk synfaring.

Pkt. 4:

Tekst knytt til evt. funn av automatisk freda kulturminne, blir teke inn i planføresegnene.

Pkt. 5:

- b) Trafikk og trafikkulykker er tema i ROS og blir også omtalt i denne planomtalen.*
- c) Det er gjort trafikkberekningar/-analyse som er del av denne planomtalen.*
- d) Tema skuleveg og trafikktryggleik er omtala i ROS, jf. pkt. a) over.*
- e) Løysingar for gåande og syklende er omtala i ROS og denne planomtalen, jf. pkt. a) og b) over.*
- f) Tilpassinga av reguleringsplanane i området som skjer ved denne reguleringsplanlegginga, vil støtte opp om samlinga/samløysinga av helseinstitusjonar i kommunen, og slik sett bidra til redusert transport, bidra positivt til å redusere klimautslepp og vere i tråd med ønskt utvikling av kommunesenteret.*
- g) Eksisterande regulering av kryss mot fylkesveg er gjennomgått i forhold til vegnormalen, og stramma opp når det gjeld utforming og krav til friskt.*
- h) Det blir nedfelt i reguleringsføresegnene at tiltak som røyrrer ved fylkesveg skal ha byggeplan som skal godkjennast av samferdselsavdelinga i fylkeskommunen.*
- i) Det er avklart med fylkeskommunen at ein kan nytte byggegrensa på 15 m frå senterlina på fylkesvegen, jf. brev frå Innlandet fylkeskommune 13.02.2026 kap. 5.6 under.*
- j) Frisiktsoner er teikna inn i samsvar med N100 og teikna inn på plankartet.*
- k) Ein vil innarbeide i planføresegnene at det ikkje er tillate å leie overvatn inn i dreneringssystemet for fylkesvegen utan at det ligg føre avtale med fylkeskommunen.*
- l) Støyvarselkart frå statens vegvesen viser gul sone for vegtrafikkstøy langs fylkesvegen. Denne sona som går ca. 15 m ut frå senterlina på veggen og samsvare med byggegrensa som er føreslege. Fartsgrensa på fylkesvegen er 40 km/t, og trafikken er moderat med ÅDT på 450 køyretøy pr. døgn. Trafikken på den kommunale veggen er liten og med fartsgrensa på 30 km/t (ÅDT rekna til 104 køyretøy pr. døgn). Potensiale for støyproblem er lite, og ein finn ikkje at det er grunnlag for å gjere nærare støyvurdering eller gjennomføre støyskjermingstiltak. Støysone leggst inn på plankartet i samsvar med støyvarselkartet.*

5.6. Innlandet fylkeskommune, brev datert 13.02.2026.

Innlandet fylkeskommune viser til oversending i brev frå kommunen datert 11.02.2026, som gjaldt avklaring av byggegrensa mot fylkesveg 2638, Solsidevegen.

Fylkeskommunen viser til at byggegrensar skal vareta trafikktryggleiken, vedlikehald og drift av vegnett, arealbehov ved ei eventuell utviding av veggen, og miljøet på eigedommane langs veggen. Dei viser til at kommunen i si oversendinga har bede om ei byggegrensa på 15 meter, og har grunngeve dette. Innlandet fylkeskommune skriv at dei med bakgrunn i kommunens grunngeving, kan akseptere at byggegrensa setjast 15 meter frå senterlinja i fylkesvegen. Dei skriv at dette kan leggst til grunn i det vidare planarbeidet.

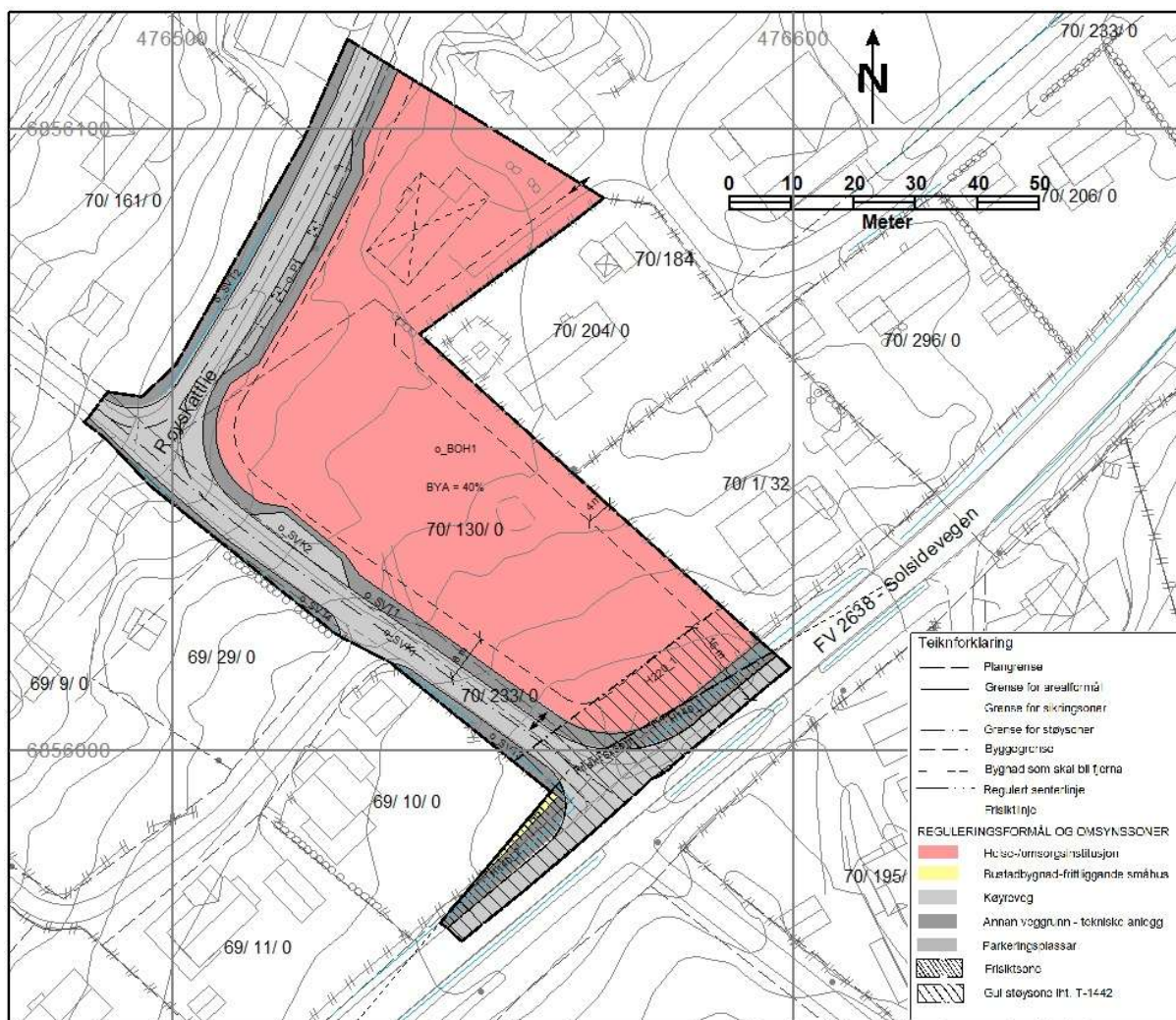
Fylkeskommunen minner om byggegrensa ikkje berre gjeld bygningar, men også parkeringsplassar. Dei skriv at dersom det skal leggast til rette for parkeringsplassar nærare fylkesvegen enn 15 meter, krev dette ny vurdering.

Kommentarar frå plankontoret:

Det er teke til etterretning at ein nyttar ei byggegrens mot fylkesvegen på 15 m frå vegens senterline.

6. Planforslaget.

Reguleringsplanområdet er på 6119 m². Forslag til planløysing går fram av plankartet, jf. kartfigur 5 under. For full kartinformasjon viser ein til reguleringsplankartet i A4-format som er vedlegg til saka.



Kartfigur nr. 5. Forslag til reguleringsplankart.

Planforslaget legg til rette for bygging av omsorgsbustadar med tilhøyrande personalbase (knytt til miljøarbeidartenesta) på eit areal som ligg til Røyskattlia 18 og Krokamyrvengen 10. Areala er omfatta av reguleringsplan frå før med reguleringsformål offentleg tenesteyting (etter nytt og gammalt lovverk). Areal med offentleg tenesteyting er vidareført og er spesifisert til «Helse- og omsorgsinstitusjon». Bygget med adresse Krokamyrvengen 10 («Kvandalsvollhuset») skal rivast i samband med den nye utbygginga, og er markert som bygnad som skal bli fjerna i reguleringsplanforslaget. Planforslaget inneberer også regulering som legg til rette for opprulling og

betre kryssløysingar for Røyskattlivegen. Det er føreslege 6 langsgåande parkeringsplassar langs Røyskattlie-vegen, og også ei «ventelomme» der bilar/minibussar kan stoppe midlertidig for å ta på og setje av passasjerar.

I planforslaget er det lagt inn byggegrense mot fylkesvegen på 15 m frå senterlina på vegen, og mot den kommunale vegen 8 m frå senterlina. Mot naboeigedomane GID 70/204 og 70/1/32 er det lagt inn byggegrense på 4 m frå eigedomsgrensene.

Ved krysset mot fylkesvegen som er forkøyrregulert, er det lagt inn frisiktliner på 6 x 60 m (målt inn frå kanten på fylkesvegen). I gjeldande reguleringsplan er måla som er påført på innlagte frisiktliner 10 x 60 m, men det er vanskeleg å skjønne at desse måla stemmer. Det er lagt inn frisiktsoner i samsvar med dei innlagte frisiktlinene.

Støysone er lagt inn på plankartet i samsvar med gul støysone på støyvarselkart frå vegvesenet.

Planforslaget består av følgjande dokument:

- Reguleringsplankart i målestokk 1:500 (A4-format)
- Planføresegner
- Planomtale (dette dokumentet)
- ROS-analyse

Reguleringsplanforslaget inneberer følgjande arealfordeling:

REGULERINGSFORMÅL	AREAL M2
1111: Bustadbygnad-frittliggande småhusbygnad	15,2
1168: Helse-/omsorgsinstitusjon	3918,2
2011: Køyreveg	1312,8
2018: Annan vegg grunn - tekniske anlegg	794,9
2082: Parkeringsplassar	78,2
SUM:	6119,3

6.1 Frittliggande småhusbygnad (BB1)

Arealet omfattar ein liten del av bustadeigedommen GID 69/10 som kjem innfor frisiktsona ved vegkrysset. Arealet kan nyttast saman med tomta der det tillatast oppført frittliggande småhusbygnad.

6.2 Helse- og omsorgsinstitusjon (0_BOH1)

Innanfor reguleringsføreålet er det høve til bygg for helse- og omsorg med tilhøyrande installasjonar og anlegg. Grad av utnytting kan maksimalt vere %-BYA = 40 %.

Bygg i område o_BOH1 skal ha plassering, form, materialbruk og farge som er tilpassa bygningsmiljøet i Fossbergom og som harmonerer med bygg elles i nærområdet. I reguleringsføresegnene er det nedfelt at bygg skal ha saltak mellom 22-35 grader, og for nærare reglar om høgder, utforming m.m. viser ein til reguleringsføresegnene.

Behov for parkering i reguleringsplanområdet skal dels løysast innfor det regulerte arealet o_BOH1, dels på parkeringsplassane som er regulert langs vegen Røyskattlie og på tilgrensande areal på Lom

helseheim. Innafor reguleringsplanområdet skal det minimum opparbeidast 1 parkeringsplass pr. omsorgsbustad som skal dekke behovet for bebuarar og besøkande. Kravet til parkeringsplassar kan alternativt løysast med carport eller garasje. Parkering for tilsette skal skje på parkeringsplassen ved helseheimen.

6.3 Køyreveg (o_SVK1 og o_SVK2)

Areala omfattar vegane i området. Areala skal nyttast til køyreveg med den breidde og lineføring som går fram av plankartet. Avkøyring til område er vist på plankartet med avkøyingspilar. Areal er regulert for offentleg eige.

o_SVK1 er det som omfattar køyrevegen for fylkesveg 2638 og den kommunale vegen Røyskattlie. o_SVK2 er ventelomme langs den kommunale vegen ved omsorgsbustadane.

6.4 Annan veggrunn – tekniske anlegg (o_SVT1 – o_SVT4)

Desse områda er areal som naturleg høyrer til vegane (grøft/skjering/fylling). Innanfor området kan det også førast opp trafokiosk og andre tekniske innretningar der dette er naudsynt, og dette ikkje kjem i konflikt med siktforholda på vegen.

6.5 Parkeringsplassar (o_P1)

Areala omfattar 6 langsgåande parkeringsplassar langs vegen Røyskattlie. Parkeringsplassane skal bli bygd med den lokalisering og utforming som går fram av plankartet.

7. Trafikkberekning.

I samband med reguleringsplanlegging for Røyskattlie, har plankontoret gjort ei berekning av eksisterande og framtidig trafikk som vil trafikker inn/ut den kommunale vegen Røyskattlie i krysset mot fylkesveg 2638 (Solsidevegen). Trafikkberekninga er gjort i samsvar med metode for dette beskrive i Handbok V713 frå Statens Vegvesen. Resultatet av berekninga går fram av vedlagte rekneark, og berekninga/talmaterialet er omtala under.

Utgangspunkt for inngangstala i reknearket er eksisterande bygningar som soknar til Røyskattlie frå fylkesvegen fram til krysset mot Vera Henriksen veg. Ein har nytta bygningsdata frå matrikkelen pr. 23.03.2026. Ny bygnad som inngår i trafikkberekninga er den nye omsorgsinstitusjonen i Røyskattlie 18. Institusjonen ligg i dag i Røyskattlie 9-15. Denne bygnaden skal, etter at omsorgsinstitusjonen er flytta, byggast om til 16 leilegheiter for eldre med omsorgsbehov, og trafikken er berekna ut frå ein slik bruk av bygnaden.

Trafikkberekninga som går fram av reknearket på neste side, viser ein turproduksjon på 130 turar/døgn. Dette talet viser turproduksjonen på ein vanleg verkedag med køyring til jobb, barnehage og andre gjeremål i kvardagen, samt dagar med full bemanning og aktivitet i omsorgstenestene i området. I helger og ferie vil det normalt vere noko mindre biltrafikk. For berekning av gjennomsnittstrafikken for alle årets dagar – årsdøgntrafikk - er det nytta ein faktor på 0,8. Det svarer til 292 døgn med full aktivitet og dei resterande 73 med redusert aktivitet med grunnlag i helg og ferie.

Årsdøgntrafikken vert da: $\text{ÅDT} = 130 \text{ turar/døgn} \times 0,8 = 104 \text{ turar/døgn}$.

Trafikkbereking for Røyskattlie knytt til detaljreguleringsplan for Røyskattlie 18:

Adresse	Bruk av eigedomen	Bygningstype	Turproduksjon pr. døgn: bebuarar	Turprod. for tenesteyting/ tilsette/ besøkande pr. døgn
Brattbakken 2	Heilårsbustad	Einebustad	4,0	
Brattbakken 4	Heilårsbustad	Einebustad	4,0	
Brattbakken 6	Avkøyring mot Solsidevegen	Einebustad	0,0	
Brattbakken 8	Fritidsbustad	Einebustad	0,2	
Brattbakken 10	Fritidsbustad	Einebustad	0,2	
Røyskattlie 18	12 omsorgsbustadar	Helseinstitusjon	6,0	32
Røyskattlie 23	Fritidsbustad	Einebustad	4,0	
Røyskattlie 21 A-B	Heilårsbustadar	Tomannsbustad	8,0	
Røyskattlie 21 C-D	Heilårsbustadar	Tomannsbustad	8,0	
Røyskattlie 19	Heilårsbustad	Einebustad	4,0	
Røyskattlie 17	Heilårsbustad	Einebustad	4,0	
Røyskattlie 22-28	Heilårsbustadar	Firemannsbustad	16,0	
Røyskattlie 9-15	16 omsorgsbustadar	Aldersbustadar	16,0	16
Røyskattlie 7	Heilårsbustad	Einebustad	1,0	
Vera Henriksens veg 2	Heilårsbustad	Einebustad	1,0	
Vera Henriksens veg 4	Heilårsbustad	Einebustad	1,0	
Vera Henriksens veg 10	Heilårsbustad	Einebustad	1,0	
Vera Henriksens veg 9	Heilårsbustad	Einebustad	1,0	
Vera Henriksens veg 7	Heilårsbustad	Einebustad	1,0	
Vera Henriksens veg 3	Heilårsbustad	Einebustad	1,0	
Vera Henriksens veg 3	Heilårsbustad	Einebustad	1,0	
<i>Sum turproduksjon pr. døgn:</i>			82,4	48
<i>Totalsum turproduksjon pr. døgn:</i>				130,4
Årsdøgntrafikk (totalsum x 0,8)				104,3

7.1. Forklaring/kommentarar til trafikkberekinga.

På heile eller delar av vegstrekninga vil det trafikkerer folk som har adresse på denne delen av Røyskattlivegen, som har adresse i Brattbakken og som har adresse i Vera Henriksens veg. Det er i matrikkelen registrert 17 eksisterande einebustadar som ein reknar soknar den delen av Røyskattlie som trafikkerer mot krysset for fylkesveg 2638 (Solsidevegen) ved planområdet. To av desse einebustadane er brukt som fritidsbustadar.

Befolkninga i bustadane er samansett av både barnefamiljar, pensjonistar og einslege. Barnefamiljar vil i snitt ha eit høgare tal på bilturar pr. dag enn dei andre gruppene. Mange vil gå eller sykle til arbeid eller skule, især dei som bur i nedste del av bustadfeltet. Helseheimen, skulen, barnehagen, kommunehuset og banken er store arbeidsplassar, som ligg i forholdsvis stutt avstand frå bustadane. Talet på pensjonistar som bur i einebustad i Lom, er nok større enn i byar og større tettstadar, da det er forholdsvis lite tilgang på leilegheiter eller mindre bustadar for dei som eventuelt ønskjer seg ein mindre bustad. Ein reknar at pensjonistane vil ha eit mindre tal på bilturar enn barnefamiliane. I den travlaste turistsesongen på sommaren, er det ein del som kvir seg for å køyre bil til sentrum, da det er vanskeleg å finne parkeringsplassar og det tidvis er lang ventetid i kryssa ved riksvegen.

Ein har i tabellen brukt 4 bilturar pr. dag som eit gjennomsnitt pr. einebustad med heilårs busetting som ligg i Røyskattlivegen og i Brattbakken. Bebruarane i einebustadane i Vera Henriksens Veg og i Røyskattlie 7, vil like godt køyre nordaustover langs Røyskattlie-vegen som gjennom planområdet for sine gjeremål. Ein har brukt 2 bilturar pr. dag som eit gjennomsnitt pr. einebustad for eigedomane her.

I matrikkelen er det som nemnt registrert to einebustadar som i dag er brukt som fritidsbustadar som vil trafikere vegstrekninga. Ein har lite oversikt over kor mykje desse er brukt, men over året vil desse utgjere liten trafikkbelastning. Talet er så lite at det uansett ikkje vil spele særleg rolle for totalen, og det er rekna 0,2 bilturar pr. døgn i snitt for året for desse.

I matrikkelen er det registrert 2 tomannsbustadar og 1 firemannsbustad i området som vil trafikere ut Røyskattlie – til saman 8 bueiningar. For kvar bueining her, er det rekna 3 bilturar pr dag.

Bebuarane i omsorgsbustadane som er planlagde i Røyskattlie 18 vil sjølv i svært liten grad vere motoriserte. Dei vil bli transportert til aktivitetar og for ulike gjeremål i kvardagen av dei tilsette og av pårørande. Det blir rekna 0,5 biltur pr. dag for kvar av bebruarane i dei 12 bueiningane. Trafikken til området vil i hovudsak vere personell som har sin arbeidsplass ved institusjonen og besøkande. Det er gjennom året knytt om lag 30 personar som helsearbeidarar/miljøarbeidarar til desse omsorgsbustadane. Det er heildøgnsdrift, med om lag 10 på vakt samstundes på dagtid og mindre på natt og i helg. Det blir lagt opp til at personellet skal parkere på parkeringsplassen ved Lom helseheim. Denne parkeringsplassen som ligg tett inntil planområdet i nordaust, har tilkomst inn frå Krokamyvegen like innafor krysset mot fylkesvegen. Ein har rekna at dei tilsette og besøkande vil utløyse 2 bilturar pr. dag pr bueining i Røyskattlie 18.

Røyskattlie 9-15 er etter flyttinga av institusjonen til Røyskattlie 18, planlagd for bruk bustadar for eldre med omsorgsbehov. Noverande bygningsmasse skal byggast om og renoverast. Førrelse planar omfattar 16 bueiningar. Dei framtidige bebruarane her vil i nokon grad ha eigen bil, og i tillegg kjem trafikk av besøkande og heimetenesta og liknande. For heimetenesta vil fleire omsorgsbustadar bli dekkja opp av ein køyretur. Heimeteneste og helseteneste vil vere lokalisert nær på Lom helseheim og i gangavstand, slik at dette evt. kan avgrense bilkøyring langs vegen Røyskattlie ein del. Ein har rekna at bebruarane sjølv vil utløyse 1 biltur pr dag pr. bueining, og at besøkande og heimetenesta vil utløyse tilsvarende tal på bilturar – dvs. 1 biltur pr. dag pr bueining langs Røyskattlie.

8. Verknadar av planforslaget.

8.1 Trafikk og trafikktryggleik.

Trafikk og trafikkulykker er tema i ROS-analysen som er vedlegg til planforslaget, og ein viser til denne for utdjuing av dette temaet.

Trafikken knytt til den planlagde utbygginga i Røyskattlie 18, saman med den framtidige trafikken til Røyskattlie 9, 11, 13 og 15, vil venteleg medføre noko auke av både biltrafikk og av mjuke trafikantar på den kommunale vegen. Det er vanskeleg å seie heilt eksakt kor mykje biltrafikken vil auke, men anslaget er 32 bilturar på ein kvardag. Det svarar til ei auke av årstdøgns trafikken (ÅDT) på 26 køyretøy (32 X 0,8), dvs. ein auke av ÅDT på 25 % av den totale ÅDT på 104 køyretøy. Delen store bilar vil vere svært liten.

Planforslaget legg til rette for auka breidde og betre utforming av den kommunale vegen som i dag er forholdsvis smal og dels dårleg utforma - og av kryss innafor planområdet. Krysset mot Røyskattlie 17-28 vil bli betre utforma, og også mot fylkesvegen inneberer planforslaget oppstramming av krysset med omsyn til utforming og siktforhold. I ROS er det gjennomført ei risikokartlegging for «Trafikkulykker», i samsvar med DSB sin vegleiar (DSB-skjema).

Konklusjonen i ROS når det gjeld trafikktryggleik og trafikkavvikling, er at ein vurderer at planendringa som er føreslege for Røyskattlie 18, vil innebere at planen legg til rette for ei forbetring av forholda i høve til i dag.

8.2. Verknadane for barn og unge.

Barns ferdsel i trafikken og spørsmål om planens verknad for trafikktryggleik for denne gruppa, er omtalt nærare i ROS-analysen som er vedlegg til planforslaget. Ein viser til det som står knytt til dette temaet der.

Området vert regulert til institusjon og planlagt bruk er omsorgsretta butilbod. Tilbodet er primært for vaksne knytt til den kommunale helsetenesta. Difor er barn og unges interesser ikkje eit hovudtema i planarbeidet. Planen vurderast ikkje ha negative verknader for barn og unges interesser i nærmiljøet.

8.3. Verknadane for miljø og naturmangfald.

Det er ikkje registreringar av særskilte naturverdiar eller truga/sjeldne artar i planområdet. Heile planområdet er regulert for utbygging frå før gjennom reguleringsplan for Røyskattlie frå 2014 og reguleringsplan for Kroken – Eggjalia - Kulihaugen frå 2005. Areala i planområdet er i desse planane avsett for byggeområde for offentleg bygnad og til veggrunn, og har vore bygd på frå før, i hovudsak med bruk for bustadformål. På bakgrunn av dette er det ikkje sannsynleg at ny reguleringsplan har nemnande verknader for miljø og naturmangfald, og det er ikkje sett krav om konsekvensutgreiingar i samband med reguleringsarbeidet. Mogelege konsekvensar for miljø og naturmangfald blir behandla i denne planomtalen. Planframlegget er under vurdert etter dei miljørettslege prinsipp som går fram av naturmangfaldlova § 8-12

Naturmangfaldlova § 8 – kunnskapsgrunnlaget: Kunnskapsgrunnlaget for planframlegget er vurdert til å vere tilstrekkeleg, og det er ikkje sannsynleg at tiltaka i planframlegget vil påverke naturmangfaldet i området negativt. Areala i planområdet er utbygde frå før. I reguleringsplanane som gjeld for området, er areala allereie regulert som utbyggingsområde for offentlege føremål. Det er ikkje kome ny kunnskap om naturmangfaldet som tilseier at ein no ikkje skulle kunne ta området i bruk.

Naturmangfaldlova § 9 – føre-var prinsippet: Planframlegget sine verknader for naturmiljøet er tilfredsstillande utgreidd, og risikoen for alvorleg eller irreversibel skade på naturmiljøet blir vurdert som svært liten.

Naturmangfaldlova § 10 – samla belastning på økosystemet. Arealet innanfor planområdet er teke i bruk og bygd på frå før, og paragrafen blir ikkje vurdert som relevant for denne plansaka.

Naturmangfaldlova § 11 – kostnader grunna skade på miljøverdiane skal dekkast av tiltakshavar: Konsekvensane av planframlegget er tilfredsstillande utgreidd, risikoen for skade på naturmiljøet blir vurdert som svært liten, jf. vurdering som er gjort for § 9.

Naturmangfaldlova § 12 – miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar. Paragrafen blir ikkje vurdert som relevant for denne plansaka.

8.4 Verknadar for kulturmiljø og kulturminne.

Det er ikkje registrert eller kjent automatisk freda kulturminne innanfor planområdet, heller ikkje nyare tids kulturminne. I sin uttale ved oppstartsvarselet uttaler Kulturvernavingdelinga i fylket at dei heller ikkje har oppdaga spor i bakken som kan vera slike kulturminne i høgdedata (LIDAR) i det aktuelle området. Kulturvern skriv at dei vurderer sjansane for at det finst freda kulturminne innanfor planområdet som vil bli ramma av tiltak som låg. Dei meiner derfor at det ikkje har vore behov for å utføra arkeologisk synfaring i saka.

I nærområdet er det registrert automatisk freda kulturminne på dyrka mark like sør for planområdet, på andre sida av fylkesvegen. Denne registreringa (id 122698) gjeld stolpehol og andre arkeologiske funn/ strukturar under markoverflata. Kulturminnet var lokalisert ca. 10 m frå kanten på fylkesvegen, og vart frigjeve og nedbygd da det vart bygd gang- og sykkelveg langs denne .

På åkerholme på garden søre Andvord noko lenger sørvest, ca. 100 m frå planavgrensinga, er det registrert ein kyrkjestad frå medalderen, også automatisk freda (id 122721).

Planframlegget blir ikkje vurdert til å ha negative verknadar for kulturminne eller kulturmiljø utanfor planområdet.

8.5 Verknadar for klima og klimagassutslepp.

Planområdet ligg lokalisert nær dei andre helseinstitusjonane i kommunen og i kort avstand frå og sentrumsområdet, kulturhus, idrettsanlegg/idrettshall, bibliotek mm. Tilrettelegging for omsorgsbustadar på dette sentralt plasserte arealet, vil vere gunstig i forhold til klimaomsyn. Det er godt tilrettelagt for tilkomst til sentrumsområdet og dei nemnte funksjonane for mjuke trafikantar, og det vil bidra til at fleire vil gå og sykle. Det er om lag 250 m til næraste haldeplass for buss langs fylkesvegen ved helseheimen og 650 m til haldeplass ved RV15. Til hovudbusstasjonen i sentrum er det om lag 1 km gangavstand. Ein vurderer at lokaliseringa er gunstig med omsyn til energibruk og klima.

Ved utbygging skal ein også gjere vurdering av frigjeringa av klimagassar med grunnlag i arealbeslag/nedbygging av areal. Planforslaget vil i liten grad medføre omdisponering av produktive eller grønne areal som ikkje tidlegare har vore utbygd. Arealet utanom samferdselsareala i planområdet, er registrert som «bebyggd» i markslagsregisteret (AR5). Den tidlegare bygnaden på den delen av planområdet som har adresse Røyskattlie 18, stod til nedfalls og vart rive og fjerna i 2025. Den eldre bustaden som står på adressa Krokamyrvengen 10, merkt for riving i planforslaget, står ubebyggd og er tømt og klargjort for riving. Denne reguleringsplanlegginga har som føremål å gjere mindre tilpassingar av den gjeldande reguleringa med tilsvarende utbyggingsformål, for å realisere planane som er aktuelle for bygging av omsorgsbustadar no. Ein vurderer derfor at dette reguleringsplanforslaget ikkje opnar for ei utbygging som vil medføre særlege endringar i klimagassutslepp ved arealbeslag, samanlikna med utbygging etter gjeldande regulering. I forhold til arealbeslag som er gjort på eigedomane tidlegare, vil framtidig utbygging medføre noko frigjering av klimagassar ved ytterlegare fjerning av biomasse og nedbygging av organisk jord. Men dette er marginalt, og arealet som får tettare utbygging eller som vil bli bygd ned ved opprusting av samferdselsareal, er ikkje stort – om lag 4 dekar. Ein har med bakgrunn i dette ikkje gjennomført noko utrekning av klimagassutslepp knytt til arealbeslaget som følgjer av denne reguleringsplanlegginga.

8.6 Verknadar for teknisk infrastruktur.

Det går kommunalt VA-nett i området. Det vil vere enkelt å knytte ny bygnad opp mot dette. Realisering av planforslaget vil ikkje bygge ned hovudleidningstrasear for VA slik dei ligg i kommunen sitt VA-kart.

For auka behov for straumforsyning til den nye bygningsmassen som er planlagd i reguleringsplanområdet, vil det vere nødvendig å forsterke straumnett i området m.a. ved å etablere ny nettstasjon/trafokiosk. Dette er under planlegging.

Planområdet ligg inntil offentleg veg, og vil ha tilkomst til dei kommunale vegane Røyskattlie og Krokamyrvegen. Det vil ikkje vere behov for ny vegbygging, men vil vere nødvendig med noko opprusting av vegen Røyskattlie, noko planforslaget opnar for.

8.7 Verknadar for risiko- og sårbarheit (ROS).

Plan- og bygningslova stiller krav om gjennomføring av analyser for risiko- og sårbarheit (ROS-analyser) ved all arealplanlegging, jf. § 4.3. Det er utarbeidd ROS-analyse som følger som vedlegg til planforslaget. Analysen er utarbeida i samsvar med rettleiar frå Direktoratet for sikkerheit og beredskap (DSB).

Følgjande farar/uønskte hendingar var vurderte som relevante for planområdet, og det er da gjort ei vurdering av sårbarheit for desse i ROS-analysen:

- Ekstremnedbør og overvatn
- Trafikkulykker

Når det gjeld ekstremnedbør og overvatn, er konklusjonen i ROS-analysen at dette ikkje vil utgjere fare for liv og helse. Overvatn kan likevel medføre skade på materielle verdiar knytt til uteområde og i verste fall bygningar dersom overvatn ikkje blir omsynsteke og tiltak ikkje blir iverksett. Den planlagde utbygginga vil medføre større areal med tette flatar, som krev at ein vier overvasshandteringa merksemd. Det føreset at det blir utarbeidd ein overvassplan i samband med den framtidige utbygginga, og det er nedfelt i reguleringsføresegnene. Ein reknar likevel ikkje overvatn på avvege her som kritisk for planområdet, og ser det som tilstrekkeleg at krav om framlegging av overvassplan knytast til framtidig byggesak. Det same gjeld gjennomføring av evt. tiltak i tråd med overvassplanen.

Når det gjeld trafikkulykker er konklusjonen i ROS-analysen at liten trafikk og låge fartsgrenser tilseier at sannsyn for dødsulykke er svært liten, men at trafikkulykke kan føre til personskaade. Planforslaget opnar for å bygge Røyskattlievegen breiare, med betre lineføring og betre utforma vegkryss. Ein vurderer difor at reguleringsplanforslaget vil bidra til redusert ulykkesrisiko.

For utdjupande informasjon knytt til forhold knytt til dette og andre risikoforhold, viser ein til ROS-analysen.