

Saksbehandling

Saksnummer	Møtedato	Utval
PS 2026/59	23.06.2026	Kommunestyret

Godkjenning av detaljreguleringsplan for Røyskattlie 18

Vedlegg

- 1 RP Røyskattlie 18 Plankart 20260330
- 2 RP Røyskattlie 18 Reguleringsføresegner 20260611
- 3 RP Røyskattlie 18 Planomtale 20260330
- 4 RP Røyskattlie 18 ROS 20260330
- 5 RP Røyskattlie 18 Sakspapir formannskap 29-04-2026

Innstilling frå kommunedirektøren

Lom kommune godkjenner i medhald av plan- og bygningslova § 12-12 detaljreguleringsplan for Røyskattlia 18, med planid. 34340015.

Detaljreguleringsplanen omfattar reguleringsplankart, planomtale og ROS-analyse alle datert 30.03.2026, og planføresegner datert 11.06.2026.

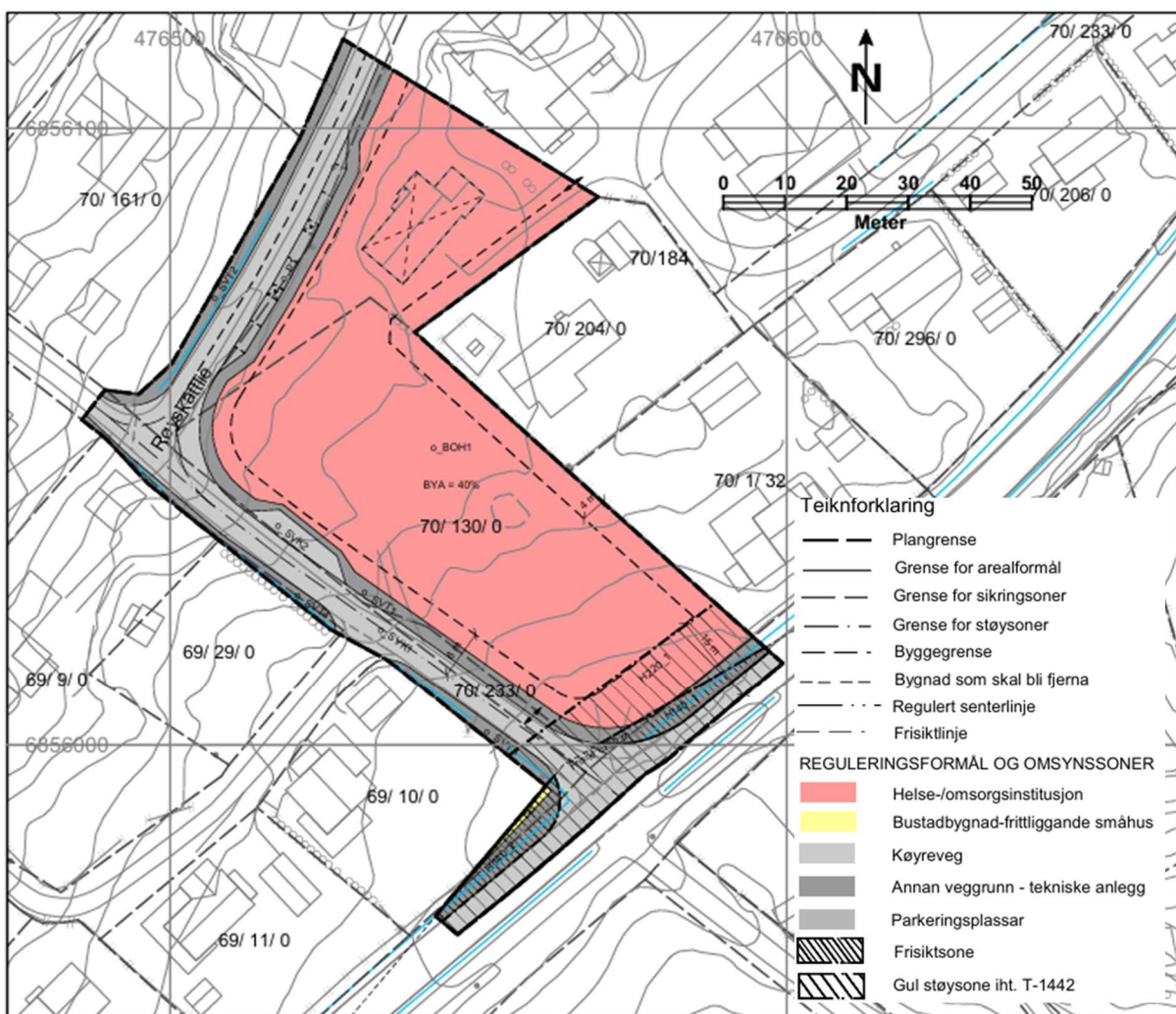
Saksutgreiing

Forslag til detaljreguleringsplan for Røyskattlie 18 var lagt ut til offentleg ettersyn og høyring i perioden 29.04. – 11.06.2026. Bakgrunnen for planforslaget er at Lom kommune har planar om bygging av omsorgsbustadar (tilrettelagte tenester) på eit areal som ligg til kommunen sine eigedomar Røyskattlie 18 og Krokamyrvegen 10. I samband med byggeprosjektet er det nødvendig å oppdatere reguleringa som gjeld for området. Planforslaget er i samsvar med kommuneplanens arealdel.

Det er Lom kommune som er forslagsstillar og plankontoret som har utarbeida planforslaget. Planområdet har eit areal på 6119 m². Arealet omfattar kommunens eigedomar GID 70/130 (heile) og 70/184 (del av tomt for Lom helseheim), og i tillegg del av veggen Røyskattlie og krysset mot

fylkesveg 2638 Solsidevegen. Areala er tidlegare omfatta av reguleringsplanen for Røyskattlie 18 frå 2014 og reguleringsplanen for Kroken-Eggjalia-Kulihaugen frå 2006.

Planforslaget legg til rette for bygging av omsorgsbustadar med tilhøyrande personalbase (knytt til miljøarbeidartenesta) på eit areal på 3918 m². Arealet er omfatta av reguleringsplan frå 2014 med reguleringsformål offentleg tenesteyting, som i forslaget er vidareført og er spesifisert til «Helse- og omsorgsinstitusjon». Bygget med adresse Krokamyrvegen 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 opprusting og betre kryssløysingar for Røyskattlivegen. Det er foreslege seks langsgåande parkeringsplassar langs Røyskattlie, og også ei «ventelomme» der bilar/minibussar kan stoppe midlertidig for å ta på og setje av passasjerar.



Figur 1: Forslag til reguleringsplankart

Planforslaget omfattar følgjande dokument som er vedlegg til saka:

- Planomtale
- Reguleringsplankart
- Planføresegner
- ROS-analyse

I tillegg er vedlagt sakspapira frå behandlinga av formannskapet, som gjorde vedtak om utlegging til offentleg ettersyn og høyring den 29.04.2026.

I planarbeidet har ein vurdert verknadane av planforslaget for miljø og samfunn, innanfor ulike tema. I ROS-analysen vart følgjande farar/uønskte hendingar vurderte som relevante for planområdet:

- Ekstremnedbør og overvatn
- Trafikkulykker

Det er gjort vurdering av sårbarheit for desse i ROS-analysen. Her konkluderer ein med at ekstremnedbør og overvatn ikkje vil utgjere ein fare for liv og helse, men at overvasshandtering er eit relevant tema for å unngå materielle skadar. Ein stiller i reguleringsføresegn krav om at det vert utarbeidd ein overvassplan i samband med den planlagde utbygginga.

I høve trafikkulykker er konklusjonen at låg fart og liten trafikk tilseier at sannsyn for dødsulykker er låg, men at ulykke kan føre til personskade. Reguleringsplanforslaget legg opp til å bygge vegen Røyskattlie breiare, med betre lineføring og betre utforma kryss. Ein vurderer av dette at planforslaget vil redusere risiko for ulykke.

For nærare informasjon om planforslaget, viser til dei vedlagte dokumenta.

Ved det offentlege ettersynet og høyringa av planforslaget, kom det inn fem uttaler.

Fjellnett AS viser i e-post til at dei har høgspent og lågspent kabelnett i planområdet. Dei har lagt ved kart som syner dette. Fjellnett AS skriv at det i planen må bli sett av areal for ny nettstasjon.

Kommentarar frå kommunedirektøren: Ein har ikkje sett av konkret areal for lokalisering av nettstasjon i planforslaget. Slikt anlegg har ikkje stor utstrekning, og ein har erfaring for at det oftast er greiast å lokalisere desse i detalj i tilknytning til byggesak/anleggsgjennomføringa. Derfor var det i reguleringsføresegnene kap. 3.1.4 som var til offentleg høyring, lagt opp til at innanfor areal regulert for byggjeområde, kunne førast opp nettstasjon og andre tekniske innretningar der dette er naudsynt. Avdeling for kommunal eigedom i Lom kommune har i etterkant av uttala hatt dialog med Fjellnett AS om plassering av nettstasjon. Ein har på bakgrunn av dette føya til at lokalisering av nettstasjon også kan skje på areal regulert for samferdselsformål og teknisk infrastruktur i planen, med vilkår om at det ikkje kjem i konflikt med siktforhold eller vil vere til ulempe for naboeigedom.

Statens vegvesen viser i brev datert 20.05.2026 til at dei tidlegare har uttalt seg til denne planen ved varsel om oppstart. Dei skriv at det i planen som er på høyring er teke omsyn til dei merknadane vegvesenet hadde ved oppstart. Statens vegvesen skriv at dei ikkje har nye merknader til planen som er på høyring.

NVE viser i brev datert 20.05.2026 til sin kartbaserte rettleiar for reguleringsplan som leiar ein gjennom alle deira fagområde med verktøy og innspel til korleis ein skal ta omsyn til desse tema ved reguleringsplanlegging. NVE sitt innspel er at ein nyttar denne rettleiaren i planarbeidet.

Dei viser elles til NVE sine kartløyningar på internett, og skriv at kommunen må vurdere om planen tek omsyn til nasjonale og vesentlege regionale interesser, jf. NVE sin rettleiar 2/2017.

Kommentarar frå kommunedirektøren: Plankontoret har vurdert planforslaget i forhold til NVE sin rettleiar for reguleringsplanar og kartløyisingar. Dei ni første punkta i vegleiaren omhandlar naturfare og sikkerheit mot flaum, erosjon, skred og overvatn. Til det er å seie planområdet er dekt av faresonekartlegging for skred frå 2025, som viser at området ligg utafor faresoner for alle typar skred. Planområdet ligg også utanfor aktsemdsområde for flaum. Ein viser til ROS-analysen som er utarbeidd og som følgjer planforslaget, når det gjeld vurderingar som er gjort på desse punkta. Av ROS går det også fram at overvatn kan utgjere eit problem med grunnlag i at nye bygningar og andre anlegg vil medføre større areal med tette flatar, og at klimaendringar gir utsikter til fleire hendingar med styrtregn i framtida. I forslag til planføresegner kapittel 1.4 er det derfor sett krav om utarbeiding av overvassplan for området før tiltak som følgje av planen kan setjast i verk, og om klimapåslag ved overvasshandtering.

Statsforvaltaren i Innlandet viser i brev datert 27.05.2026, til at dei tidlegare har uttalt seg ved varsel om oppstart av planarbeidet. Statsforvaltaren skriv at dei meiner det er bra at Lom kommune legg til rette for bygging av omsorgsbustader gjennom fortetting forholdsvis sentralt og med kort veg til Fossbergom og sentrale servicetilbod. Dei skriv at det også er positivt at det er kort veg til Lom helseheim slik at helse- og omsorgstenestene blir samla. Statsforvaltaren viser til at bygging av omsorgsbustader vil gi auka trafikk i området, men at utbetring av veggen skal gjere at trafikk-situasjonen i området blir meir oversikteleg. Dei peikar på at gul støysone frå veg går om lag åtte meter inn på arealet som er sett av til helse- eller omsorgsinstitusjon. Statsforvaltaren legg til grunn at kommunen tek omsyn til dette ved utforming og plassering av bygg.

Kommentarar frå kommunedirektøren: Grensa for støysona for trafikkstøy er så og seie i samsvar med fastsett byggegrense mot fylkesvegen på plankartet. Planforslaget opnar såleis ikkje for bygging i støysona.

Innlandet fylkeskommune viser i brev datert 10.06.2026 til at varslingsplikta i følge kulturminnelova § 8, andre ledd er teken inn i føresegnene til planforslaget. Fylkeskommunen reknar forholdet til eventuelle ikkje registrerte automatisk freda kulturminne, dermed er vareteke i planen. Dei vurderer at undersøkingsplikta etter kulturminnelova § 9 er oppfylt.

Fylkeskommunen viser til at det planen oppdaterer regulering av kryss mot fylkesvegen Solsidevegen med omsyn til utforming og siktforhold, slik at det er utforma i samsvar med vegnormalen. Dei visar til at det er teke inn i reguleringsføresegnene pkt. 4.1.2 at dersom det skal gjerast tiltak som røyrrar ved fylkesveg 2638 skal byggeplan godkjennast av samferdselsavdelinga i fylkeskommunen. Vidare syner fylkeskommunen til at kommunen sende ein førespurnad til dei 11.02.2026 om å endre byggegrense i reguleringsplanen frå 20 m til 15 m. Dette for å få høve til å eventuelt oppføre mellom anna carport på arealet nær fylkesvegen utan å komme i strid med byggegrense. Det vart også vist til at ei byggegrense på 15 m vil harmonere med tilgrensande reguleringsplan i nordaust. I svarbrev frå Innlandet fylkeskommune datert 13.02.2026 blir det gitt aksept for at byggegrense blir fastsett til 15 m frå senterlinje fylkesveg. I tilbakemeldinga minte dei også om at byggegrense ikkje berre gjeld bygningar, men også parkeringsplassar. Dei skriv at dersom det skal leggest til rette for parkeringsplassar nærare fylkesvegen enn 15 meter, krev dette ny vurdering.

Vurdering

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget legg til rette for å realisere dei planane kommunen har for utbygging av omsorgsbustadar knytt til miljøarbeidartenesta. Planforslaget samordnar arealbruken der dei to tidlegare reguleringsplanane i området overlappar kvarandre, og legg til rette for opprusting, breiddeutviding og betre utforming av kryssløysing for Røyskattlivegen.

Når det gjeld uttaler frå regionale og statlege planmyndigheiter ved det offentlege ettersynet og høyringa av planforslaget, så er desse etter kommunedirektøren sitt syn i det vesentlege teke omsyn til.

Framføre er det omtalt behov for endring av planføresegnenes kapitel 3.1.4 knytt til lokalisering av nettstasjon. Dette kapitlet vil da lyde slik: «Innafor areal som er regulert for byggeområde og for samferdselsformål og teknisk infrastruktur, kan det førast opp nettstasjon og andre tekniske innretningar der dette er naudsynt. Frittstående bygg til slike formål skal ha dimensjon, form og farge som er tilpassa bygnaden elles i området, og kan evt. overskride byggegrensene om det ikkje kjem i konflikt med siktforhold eller vil vere til ulempe for naboeigedom». Kommunedirektøren oppfattar dette som ei mindre justering av planen, som ikkje utløyser behov for å legge planen ut til nytt offentleg ettersyn og høyring.

Kommunedirektøren innstiller på at planforslaget blir vedteke slik det no ligg føre etter endringa av planføresegnenes kapitel 3.1.4.

Kommunestyret 23.06.2026, sak PS 2026/59

Behandling

Saka vart drøfta.

Innstilling frå kommunedirektøren vart samrøystes vedteke.

Vedtak

Lom kommune godkjenner i medhald av plan- og bygningslova § 12-12 detaljreguleringsplan for Røyskattlia 18, med planid. 34340015.

Detaljreguleringsplanen omfattar reguleringsplankart, planomtale og ROS-analyse alle datert 30.03.2026, og planføresegner datert 11.06.2026.