

REGULERINGSPLAN FOR GJEISAR BUSTADOMRÅDE

REGULERINGSFØRESEGNER

I samsvar med vedtak om reguleringsendring i kommunestyret i Lom, 05.05.2026 i sak PS 2026/36, med endring av pkt. 3.1.5, 3.2 og 3.3.

1. INNLEIING

- 1.1 Føresegnene gjeld for reguleringsområdet "Gjeisar bustadområde" vist med reguleringsgrense på revidert plankart datert 07.04.2026.
- 1.2 Innafor området er areal regulert til desse formåla etter plan- og bygningslova § **12-5: Bygnad og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1):**
- 1111: Bustader- frittliggande småhus
 - 1112: Bustader- konsentrert småhus
 - 1610: Leikeplassar
 - 1900: Anlegg av skredvoll kombinert med grønstruktur
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2):**
- 2011: Køyreveg
 - 2015: Gang-/sykkelveg
 - 2018: Anna veggrunn- tekniske anlegg
 - 2019: Anna veggrunn- grøntareal
 - 2110: Energinett
 - 2141: Vassforsyningsnett
- Grønstruktur (PBL § 12-5, nr. 3):**
- 3001: Grønstruktur
 - 3031: Turveg

2. FELLES FØRESEGNER

2.1 AUTOMATISK FREDA KULTURMINNE

Dersom det ved tiltak i marka blir funne automatisk freda kulturminne, skal arbeidet straks stansast i den grad det rører ved kulturminna eller sikringssona kring dei på fem meter, jfr. lov om kulturminne § 8. Melding skal snarast sendast til kulturminnestyresmaktene i Oppland fylkeskommune slik at vernestyresmaktene kan kome på synfaring og ta stilling til om tiltaket kan halde fram og eventuelt vilkåra for dette.

2.2 KRAV TIL UTBYGGINGSREKKEFØLGE

I byggeområda B09, B10, B11, B12, B13, B14 og B15 kan ikkje utbygging skje før området er sikra mot ras og skred ved bygging av skredvoll og eventuelt andre sikringsanlegg i

samsvar med reguleringsplanen. For alle byggjeområda gjeld at utbygging ikkje kan skje før kommunaltekniske anlegg og samfunnstenester som energiforsyning, kommunikasjon m.m. er etablert eller sikra tilfredsstillande kapasitet.

2.3 KRAV TIL SAMTIDIG OPPARBEIDING

Parkeringsareal for kvar bustad skal vere ferdig opparbeidd før bruksløyve for bustaden kan bli gitt. Leikeareal/plassar skal opparbeidast samtidig med veg- og leidningsnett. Leikeareal skal planerast og såast til der eventuelt vatn- og avlaupsleidning er leggst i grunnen.

2.4 FARGE- OG MATERIALBRUK

Bygningar innan reguleringsområdet skal påførast farge frå den varme og mørkaste del av fargeskalaen. Sterke og uvanlege farger skal ikkje nyttast. Materialbruk og fargeval skal harmonere med eksisterande bygg.

3. BYGNAD OG ANLEGG (PBL § 12.5, NR.1)

3.1 FELLES FØRESEGNER FOR BYGGEOMRÅDA

3.1.1 Tomteutnytting og estetiske omsyn

Nybygg og tilbygg/påbygg skal tilpasse seg landskap og eksisterande bygg på ein god måte. Dvs. innordne seg i terreng, vegetasjon og tomtestruktur, og til eksisterande bygg rundt når det gjelder volum, form, materialar og farge. Ramane for godkjenning av forma på bygningsvolum og plasseringa av dei, blir danna av tomteutnytting, etasjetal, byggehøgde, takform, takvinkel og byggegrenser.

Tomteutnytting er 25 % (BYA) = tillate bygd areal i prosent av tomtearealet.

For B15 er 30 % (BYA) = tillate bygd areal i prosent av tomtearealet. For B12 og B13 er 40 % (BYA) = tillate bygd areal i prosent av tomtearealet. Bygd areal er definert i NS 3940, og omfattar alle hus på tomte.

Etasjetalet er maks. 2 etasjar inkludert underetasje der terrenget høver for det.

Byggjehøgde: Gesims- og mønehøgder, målt frå gjennomsnittleg, planert terreng:

Gesims: For 2 etasjar = 5,5 m. For 1 etasje = 4,5 m Møne: For 2 etasjar = 8,0 m. For 1 etasje = 7,0 m

Takform skal vere saltak med vinkel mellom 22 og 34 grader.

Byggegrenser er vist på plankartet. Garasjar/carportar kan elles plasserast inntil 5 m frå senterlinje om dei ligg attmed vegen, eller inntil 1 m frå føremålsgrænse mot friluftsområde, fellesområde og nabogrense.

3.1.2 Tomtegrenser

Tomtegrensene for dei planlagde tomtene er rettleiande, men ikkje bindande. Justeringar kan skje etter heilskapsvurdering i høve til nabotomter, vegframføring, o.l.

3.1.3 Inngjerding

Gjerde kan settast opp i tomtegrense der det ikkje er til hinder for frisiktsone langs veg. Der terrenget ligg til rette for det, bør det nyttast støttemur av naturstein i staden for gjerde. Hekk kan nyttast i staden for gjerde.

3.1.4 Veranda

Storleiken på veranda kan utgjere 25 % av arealet (BYA) på bustadhuset.

3.1.5 Biloppstilling

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 avløse behov for biloppstillingsplass.

3.2 BUSTADER- FRITTLIGGANDE SMÅHUS

I område B04 til B12 og B14 kan det førast opp frittliggande småhus.

3.2.1 Krav til søknad

Søknad om løyve for oppføring av bustad skal innehalde situasjonsplan i målestokk 1:500 der det er gjort greie for plassering av bygningar, vegtilkomst, parkeringsplass, støttemurar og gjerde. Det skal og utarbeidast tverrprofil med plassering av bygg og ferdig planert terreng, og lengdeprofil som visar tilkomstveg frå kommunal veg.

3.2.2 Tilleggsbueining

I tillegg til kvar hovudbueining kan det godkjennast ei bueining.

3.3 BUSTADER - KONSENTRERT SMÅHUS

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

3.3.1 Krav til søknad

Søknad om løyve for oppføring av bustad i desse områda skal innehalde samla situasjonsplan for kvart tun i målestokk 1:500. Det skal gjerast greie for plassering av bygningar, interne køyrevegar, parkeringsplass, leikeareal, støttemurar, gjerde og andre detaljer for utforming og «møblering» av uteareal. Det skal og utarbeidast tverrprofil med plassering av bygg og ferdig planert terreng, og lengdeprofil som visar tilkomstveg frå kommunal veg.

3.3.2. Tiltak mot vegtrafikkstøy.

Støyavskjerming skal oppførast i samsvar med plankartet. Det kan ikkje førast opp bygg i område B1, B2 og B3 før det er bygg støyskjerm mot RV15 i samsvar med planen. Høgde på støyavskjerming skal vere 3 m over eksisterande terrengnivå. Støyavskjerminga skal anleggast som støyskjerm av tremateriale, eller som kombinasjon av jordvoll og

støyskjerm i tre. Bygg nr. 1, 2, 4 og 5 skal byggast og utformast med tanke på å redusere støy og lydgjennomgong. Vegg som vender mot riksvegen skal byggast med vegg/takisolering mot støy og ha lydindu. Soverom skal lokaliserast mot yttervegg som vender frå riksvegen.

3.4 LEIKEPLASSAR

Leikeplassane L01 og L02 utformast i tråd med sentrale retningslinene som sandleikeplassar primært for aktivitetstypar som leik med sand og andre element, disse og liknande primært for aldersgruppe 2-6 år. Leikeplass L03 utformast i tråd med sentrale retningslinene som nærleikeplass for aktivitetstypar som fri leik, ballspel, akebakke og liknande primært for aldersgruppe 5-13 år.

3.5 ANLEGG AV SKREDVOLL KOMBINERT MED GRØNSTRUKTUR

I område SV01 kan det byggast sikringsvoll eller setjast opp andre innretningar som sikrar områda nedafor mot ras og skred. Området skal etter at sikringsanlegga er etablert, vere opne for fri ferdsel og ha funksjon som grøntområde og friluftsområde. Det er da ikkje tillete med andre bygge- og anleggstiltak eller å bruke området som oppstillings eller lagerplass. Området skal til framstå som grønt og vegetasjonskledd, for å ivareta ønska effekt i forhold til ras-/skredsikringa, visuell skjerming, biologisk mangfald o.a. Dette skal gjerast gjennom bevaring av eksisterande vegetasjon og eventuell supplering av denne ved planting. Nødvendig skjøtsel av skog og vegetasjon tillatast.

3.5.1 Krav til søknad.

Søknad om løyve for oppføring av skredvoll og andre innretningar skal skje etter prosjektering gjort av geoteknisk fagekspertise og innehalde situasjonsplan i målestokk 1:500 eller 1:1000. Søknaden skal innehalde teikningar og kart som visar plassering, utforming og utføring av anlegget, innehalde en plan for drenering av overflatevatn/vatn i grunnen og vise vegtilkomst i anleggsfasen og driftsfasen. Det skal utarbeidast profilar som viser plasseringa av anlegget og ferdig planert terreng.

4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL§ 12.5, NR.2)

4.1 KØYREVEGAR OG ANNA VEGGRUNN

Køyrevegane skal utformast med inntil 5 meter køyrebane inkl. skuldrer. Skjering og fylling skal såast til.

4.2 GANG- OG SYKKELVEG

Føremålet omfattar gang-/sykkelveg som er bygd i samsvar med reguleringsplan ”Rv15 Kjørri-Fossheim. Gang-/sykkelveg”, godkjend 22.02.2001.

4.3 ENERGINETT: TRAFO

På arealet kan det anleggast/plasserast trafo for strømforsyning. Det ska vere uhindra tilkomst til trafo. VASSFORSYNINGSNETT: TRYKKFORSTERKINGSSTASJON På arealet kan anleggast trykkforsterkingsstasjon og naudsynte anlegg for vassforsyning. Det skal vere uhindra tilkomst til bygg.

5 GRØNSTRUKTUR(PBL§ 12.5, NR.2)

5.1 GRØNSTRUKTUR

Areal med grønstruktur skal tene som tilkomst til leikeplassar og tilgrensande areal, og skal framstå som grønne og vegetasjonskledde innslag i bustadområdet. Dette skal gjerast gjennom bevaring av eksisterande vegetasjon og eventuell supplering av denne ved planting. Nødvendig skjøtsel av skog og vegetasjon tillatast.

5.2 TURVEG

Turveg/stig skal anleggast frå bustadområdet opp til skredvollen og oppe på toppen av denne. Som del av anlegget, kan det settast opp sikringsgjerde mot den bratte baksida av skredvollen, og eventuelt etablerast utsiktspunkt. Turvegen/stigen skal knytast saman med eksisterande stignett i området. Turvegen/stigen opparbeidast samstundes med og som del av anlegget av skredvollen, og traseen vil da tene som anleggsveg i byggefasen. Etter at anlegg av skredvollen er gjennomført, kan turvegen når det er naudsynt nyttast av anleggsmaskinar for vedlikehald og reinsk av sikringsanlegget. Skjer det øydeleggingar av turvegen/stigen ved slik bruk, skal denne setjast i stand ved avslutting av anleggsverksemda.

6. FAREOMRÅDE(PBL § 12.6)

6.1 RAS- OG SKREDFARE

I faresona kan det ikkje byggast bustadar eller skje tilrettelegging for bustadbygging inkl. frådelling, før området er tilstrekkelig sikra mot ras- og skred.

6.2 HØGSPENNINGSANLEGG INKL. HØGSPENTKABLAR

I faresonene omkring eksisterande høgspenst luftlinje og omkring trafo skal det ikkje oppførast bygningar.

7. SIKRINGSSONE (PBL § 12.6)

7.1 FRISIKTSONE VED VEG

Frisiktsone er vist på plankartet.

I frisiktsona skal det vere uhindra sikt i ei høgde på 0,5 meter over vegplanet.