



Reguleringsføresegner

Detaljregulering del av Flatmo

Gnr. 85, bnr. 1

Lom kommune



Sist revidert: 28.11.2025

Vedteke av kommunestyret: 15.12.2025

Planid: 34340013

Føresegnene gjeld for planområdet vist med plangrense på plankartet datert sist revidert 24.11.2025.

1. Arealføremål

PBL §12-5, 1 Bygninger og anlegg

- Bustader B (1110)
- Energianlegg/trafo EA (1510)
- Leikeplass LEK (1610)
- Kombinert formål kulturbasert næring, KBK1 (1800)
- Kombinert formål kulturlokale, servering, aktiviteter KBK2 (1800)
- Kombinert formål bustad og reiskapshus/garasje KBK3 (1800)

PBL §12-5, 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjørveg KV (2011)
- Annan veggrunn – tekniske anlegg AVT (2018)
- Parkering P (2080)

PLB§12-5, 3 Grønnstruktur

- Turveg TV (3031)
- Vegetasjonsskjerm VS (3060)

PLB§12-5, 5 Landbruks-, natur og friluftsområde samt reindrift

- Landbruk L (5110)

PBL §12-5, 6 Omsynssoner

- Sikringssone, friskt H140
- Faresone flaum H320
- Faresone høgspantanlegg H370
- Infrastruktursone, grøft H410

2. Felles føresegner

2.1 Situasjonsplan

Ved søknad om bygging på det enkelte området skal situasjonsplan vise planlagde bygningar med murar, veg, parkering, kloakkrenseanlegg, uteområde og eventuelle andre inngrep i terrenget. Byggesøknad skal innehalde terrengsnitt og situasjonskart som viser den totale disposisjonen av området/tomta, planering og utnytting av tomta og handtering av overvatn. Situasjonsplanen skal vise kva areal som skal vera naturtomt, også i anleggsperioden.

2.2 Overvatn

- 2.2.1 Overvatn skal handterast lokalt på kvar tomt. Overvatn frå kvar tomt skal leiast ut i terreng og leiast vidare mot flaumvegar i området.
- 2.2.2 Etablering av tette flater skal avgrensast til maks. 50 % av tomtearealet, inntil 500 m² på bustadtomter. Resten av arealet skal vera naturtomt.
- 2.2.3 Det skal sikrast trygge flaumvegar gjennom området. Der flaumvegar krysser vegar skal det etablerast lågbrekk på vegbana.
- 2.2.4 Grøfter og stikkrenner/overlaup skal dimensjonerast for ein 200-års flaum med klimapåslag.

2.3 Terrengbehandling

Tomteeigarane har ansvar for å setje i stand områda etter kvart som utbygginga vert ferdig, og utbyggjar har ansvar for å setje i stand og rydde opp etter kvart som utbygginga vert ferdig, med stadeigne massar.

2.4 Vatn, avlaup, renovasjon, annan teknisk infrastruktur

Terrenginngrep må minimaliserast ved at all teknisk infrastruktur vert samordna i same trasè. Trasè for vatn og kloakk skal leggjast i samsvar med godkjend VA-plan.

Nye bustader og næringsbygg skal koblast til godkjent vatn- og avlaupsnett.

Eigarar av bustader og næringsbygg i planområdet skal levere hushaldningsavfallet til godkjend renovasjonsplass.

2.5 Kulturminner

Alle kulturminner eldre enn 1537 er freda etter Lov om kulturminne §§ 4, 6, 8. Dersom det ved tiltak i marka vert funne automatisk freda kulturminne, skal arbeidet stansast i den grad det rører ved kulturminnene eller sikringssona på 5 m omkring dei, jfr. lov om kulturminne § 8. Melding skal sendast til kulturvernstyresmaktene i Innlandet fylkeskommune, slik at dei kan komme på synfaring og ta stilling til om tiltaket kan halde fram, og eventuelt vilkåra for dette.

2.6 Utelys

Utelys på bustader og næringsbygg skal konsentrerast til inngangsparti og gangsone. Armaturar skal vende nedover og skjermast mot horisonten for å hindre lys mot nattehimmel.

2.7 Plantehele

Det skal kun nyttast jordmassar frå området ved planering på tomtene. Dette for å unngå smittespreiing frå dyr som spreier smittesjukdommar.

3 Rekkefølgeføreseigner

- 3.1 Før det vert gjeve løyve til tiltak for vatn- og avlaupsanlegg og køyrevegar, skal prosjektering/tekniske planer for disse vera godkjende av kommunen.
- 3.2 Det skal sikrast at drikkevassforsyning og avlaup er bygd ut i samsvar plan- og bygningslova med tilhøyrande forskrifter og godkjend VA-plan.
- 3.3 Det vert ikkje gjeve løyve til å setje i gong byggetiltak for nye bustadar og næringsbygg i planområdet før situasjonsplan er godkjend og det er ført fram veger og det er kopla til drikkevatt, kloakk og annan teknisk infrastruktur.
- 3.4 Avkjøring frå FV 2644 skal ha utforming i samsvar med vegnormalen; Statens vegvesens handbok N100 «Veg- og gateutforming», venteplass for busspassasjerar skal opparbeidast og byggeplan skal godkjennast av samferdselsavdelinga i Innlandet fylkeskommune før det kan gjevast igangsetjingsløyve.
- 3.5 Grøft som er vist som omsynssone 410 nord for inntil planlagd parkeringsplass skal opparbeidast samstundes med parkeringsplass. Parkeringsplass P1 skal opparbeidast først, og deretter parkeringsplass P2 etter behov.
- 3.6 Det skal leggjast stikkrenner som kryssar veg til Haukdalen og til leikeområde i samsvar med rapport om flaumfare før arbeidet med bygging av bustader vert sett i gang.

4 Bygningar og anlegg (PBL. § 12-5, nnr. 1)

Generelle føreseigner

- 4.1 Nybygg og tilbygg skal tilpasse seg landskap og eksisterande bygg på god måte, det vil sei bygningen skal ha god tilpassing til terreng, vegetasjon og tomtestruktur, og til eksisterande bygg omkring når det gjeld volum, form, material og farge. Ved alle byggje- og anleggstiltak skal det leggjast vekt på å ta vare på kulturlandskapselement, verneverdige bygg og kulturminne.
- 4.2 Bygg og anlegg skal ikkje plasserast på utsiktspunkt av særskild interesse for allmenta, eller i eksponerte område som er særskild viktige for landskapskarakteren.
- 4.3 Bygg og anlegg skal ikkje plasserast slik at det kan vera fare for forureining av vassdrag.
- 4.4 Bustadhus, garasjar, uthus og næringsbygg skal saltak med takvinkel mellom 15° og 40°. Også motståande pulttak er tillate. Nivåskilnaden mellom takflatene skal då vera maks 1,5 m. Ein skal unngå bruk av ulik takkonstruksjon eller takvinkel på same hus eller på hus plassert på same bustadtomt. Mindre uthus og driftsbygningar opp til 15 m² kan utførast med pulttak.

- 4.5 Taktekking skal utførast med materiale som har ein matt og mørk farge, og ha ei minst mogeleg reflekterande overflate. Dette gjeld og eventuelle solcellepanel og solfangarar.
- 4.6 Alle nye bygg skal planleggjast og utformast for å gje lågast mogleg energiforbruk til oppvarming, kjøling, lyssetting og andre formål. Kommunen kan tillate bruk av solceller og solfangarar til produksjon av energi på tak og fasadar for alle bygg der dette ikkje kjem i konflikt med byggeskikk, kulturminne-, eller landskapsinteresser. Solcellepanel og solfangarar som ligg flatt mot underliggande taktekking, eller inntil 2 panel montert på vegg, er normalt ikkje omfatta av søknadsplikt etter PBL § 20-1 c, med unntak av der installasjonen vil medføre vesentleg fasadeendring. Ved installasjon av solcellepanel og solfangarar på bygg som er verneverdig som kulturminne eller ligg i verdifullt kulturmiljø, skal saka sendast kulturarvmyndigheit til uttale.
- 4.7 Fargar på bygningar skal liggje i den mørke og varme del av fargeskalaen.
- 4.8 Hovudhus, uthus og eventuelt andre hus på same tun skal så langt som praktisk mogleg vera einsarta i val av material i kledning, vindauge, taktekking og fargar.
- 4.9 Antennesystem med høgde inntil 5,0 m og parabolantennar med diameter inntil 1,2 m er tillate, jfr. byggesaksforskrifta § 4-1 bokstav f nr. 5. Parabolantennar skal plasserast minst mogleg skjemmaende på bygningen eller i terrenget.
- 4.10 Byggjegrænse mot fv. 2644 er 15 meter.

Bustader, B

- 4.11 Innafor byggeområde for bustader kan det byggjast ut med utnyttingsgrad BYA = 30 %, inntil 300 m². På tomte kan det byggjast bustadhus, garasje og uthus, der garasje kan byggjast inntil 50 m². 2 parkeringsplassar på 36 m² er inkludert i utnyttingsgraden.
- 4.12 Maksimalt tillate mønehøgde på bustadhus er 9,0 meter over gjennomsnittleg eksisterande terreng, og tillate mønehøgde på garasje er inntil 4,5 meter frå overkant golv. Frittståande garasje og uthus kan plasserast med ein avstand til tomtegrense og mot veg på 2 meter. Det er tillate å byggje med underetasje.
- 4.13 Byggegrunn for bustadhus skal isolerast mot radon.

Energianlegg, trafo, EA

- 4.14 Trafostasjon skal plasserast som vist på plankartet.

Nærleikeplass, LEK

- 4.15 Det skal etablerast ein nærleikeplass innafor området LEK som vist på plankartet.

Kombinert formål kulturbasert næring, KBK1

- 4.16 Innafor området er det eit eldre bygg som skal nyttast til overnatting, kontor med meir. Eventuelt andre bygg skal teiknast inn på situasjonsplan ved første byggemelding innafor området.

Kombinert formål kulturbygg, servering, aktiviteter, KBK2

4.17 Innafor området skal låve/fjøs byggjast om til konsert- og selskapslokale med servering og toalettanlegg. Eventuelt andre bygg skal teiknast inn på situasjonsplan ved første byggemelding innafor området.

Kombinert formål bustad og reiskapshus/garasje, KBK3

4.18 Det er planlagt eit felles bygg for reiskapshus og garasje, med bustad i andre etasje. Maksimalt tillate utnyttingsgrad er $BYA = 400 \text{ m}^2$. 2 parkeringsplassar på 36 m^2 er inkludert i utnyttingsgraden.

4.19 Maksimalt tillate mønehøgde er 9,0 meter frå gjennomsnittleg eksisterande terreng.

5 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (PBL. § 12-5, nr. 2)

Offentleg veg

5.1 Fylkesveg 2644 Flatmovegen o_KV1, går gjennom området som vist på plankartet. Det skal byggjast venteareal for busspassasjerar som vist på plankartet.

Private kjørevegar (KV1-4)

5.2 Kjøreveg KV2 og KV3 har ei vegbreidde 4,0 m inkludert vegskulder og er dimensjonert for lastebil.

Annan veggrunn grøntareal (AVG)

5.3 Annan veggrunn er skjæring og fylling, veggrofter og areal for snøopplag og for skilting.

Parkering (P)

5.4 Det skal etablerast parkeringsplassar som vist på plankartet for besøkande til kulturlokale.

6 Grønnstruktur (PBL. § 12-5, nr. 3)

Turveg 1, TV1

6.1 Turveg 1 er gangveg frå parkeringsplass og opp mot konsert- og selskapslokale og kan planerast i ei breidde som vist på plankartet.

Vegetasjonsskjerm

6.2 Langs bekken skal vegetasjonen vera urørd for å ta vare på biologisk mangfald og ta opp overvatn.

7 Landbruksformål (PBL. § 12—5, nr. 5)

7.1 L1 – L5 er landbruksareal, der L4 og mesteparten av L1 er skogområde. Deler av L1 og heile L2 og L3 som er i frisksone langs fylkesveg 2644 Flatmovegen skal det vera landbruksformål slik det er i dag, men skog må fjernast av frisktomsyn.

8 Omsynssoner (PBL § 12-6)

Sikringssone friskt H140

8.1 I frisksonene på 6x60 m skal all vegetasjon fjernast og haldast nede for å få fri sikt i vegkryss.

Faresone flaum H320

8.2 Innafor omsynssone H320 er det ikkje tillate med byggjetiltak, jf. PBL. § 1-6.

Faresone høgspentanlegg H370

8.3 Arealet for trafo med fareområde er merka som faresone i samsvar med plankartet.

Infrastruktursone, grøft H410

8.4 Dette er grøft som skal leie bort liten bekk og overvatn. Grøfta skal ha ei djupn på 1,0 m og skal steinsetjast for å unngå erosjon og bremse farten på vatnet.