

«MottakerNavn»
«Kontakt»
«Adresse»
«Postnr» «Poststed»

Vår ref
2025/1140-1

Dykkar ref
«Ref»

Saksbehandlar
Øyvind Pedersen

Dato
22.12.2025

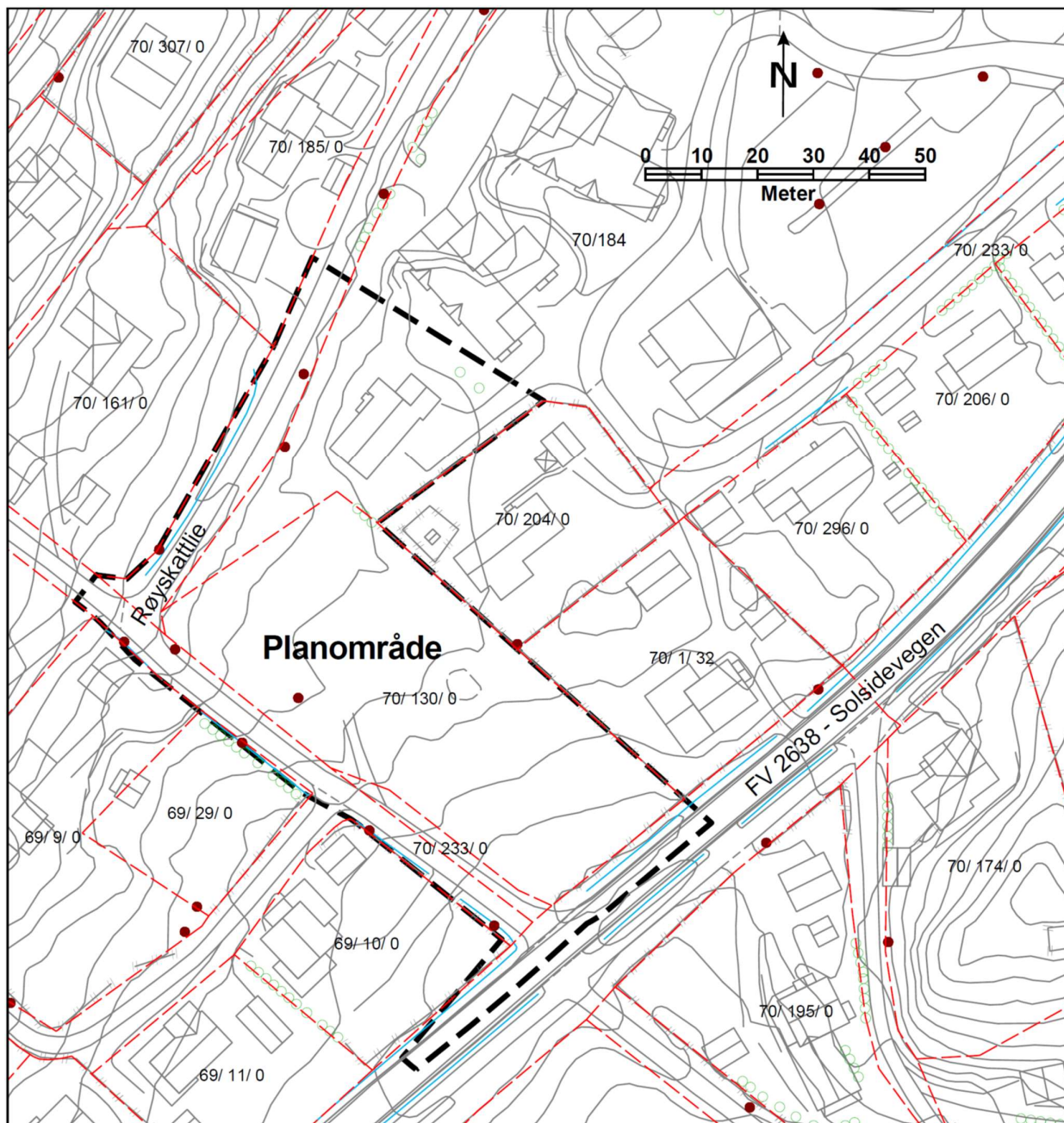
Oppstart av arbeid med detaljreguleringsplan for Røyskattlie 10-18

Lom kommune har planar om bygging av omsorgsbustadar (tilrettelagte tenester) på eit areal som ligg til Røyskattlia 10-18. 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 omfattar eit areal på 6082 m2 og er vist på kartfiguren under. Planen er tildelt planid. 34340015.

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

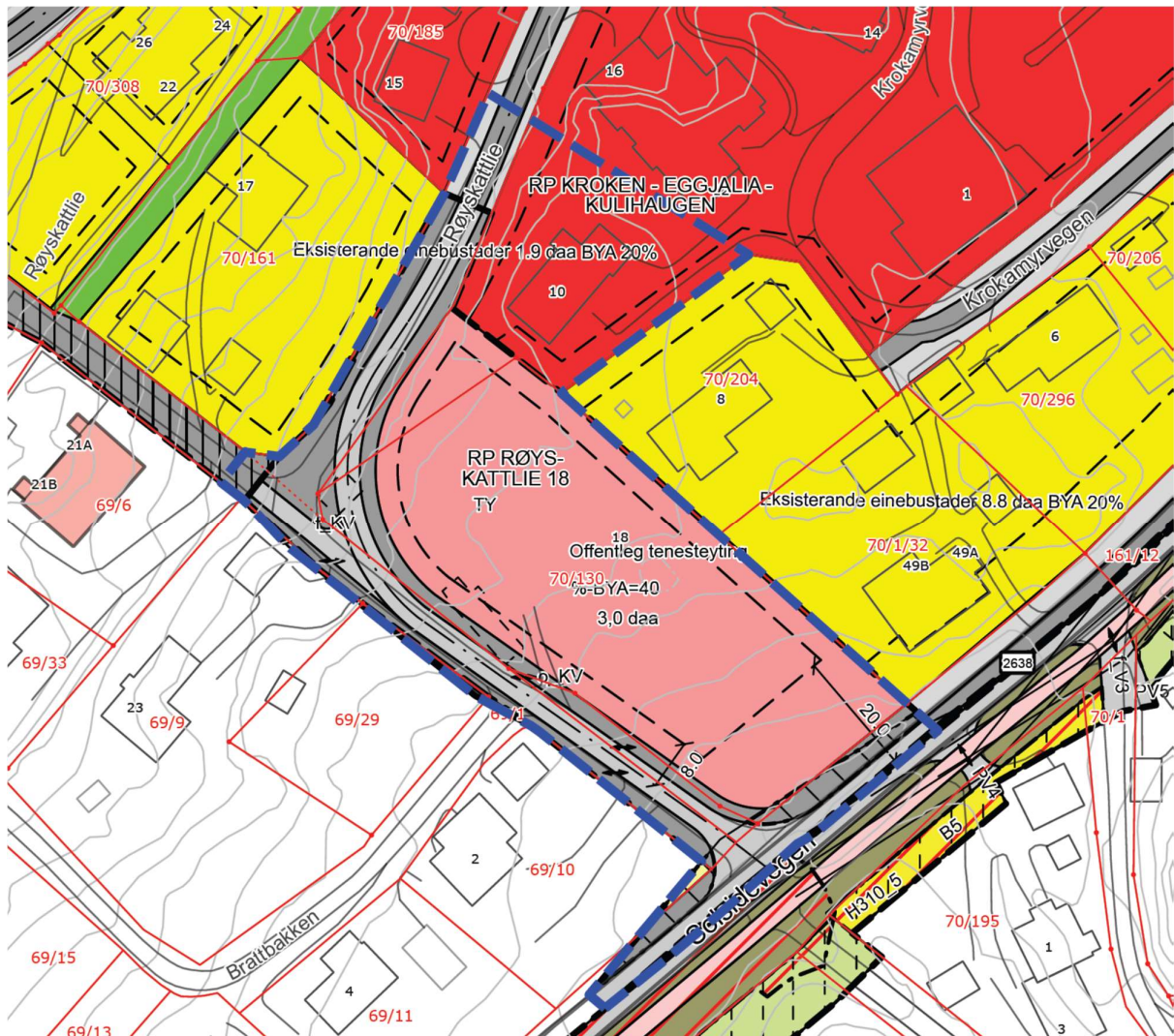


Figur 1: Forslag til planavgrensing (vist med svart stipla strek).

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 plangrense innlagt på utsnitt av reguleringsplanbasen for Lom.

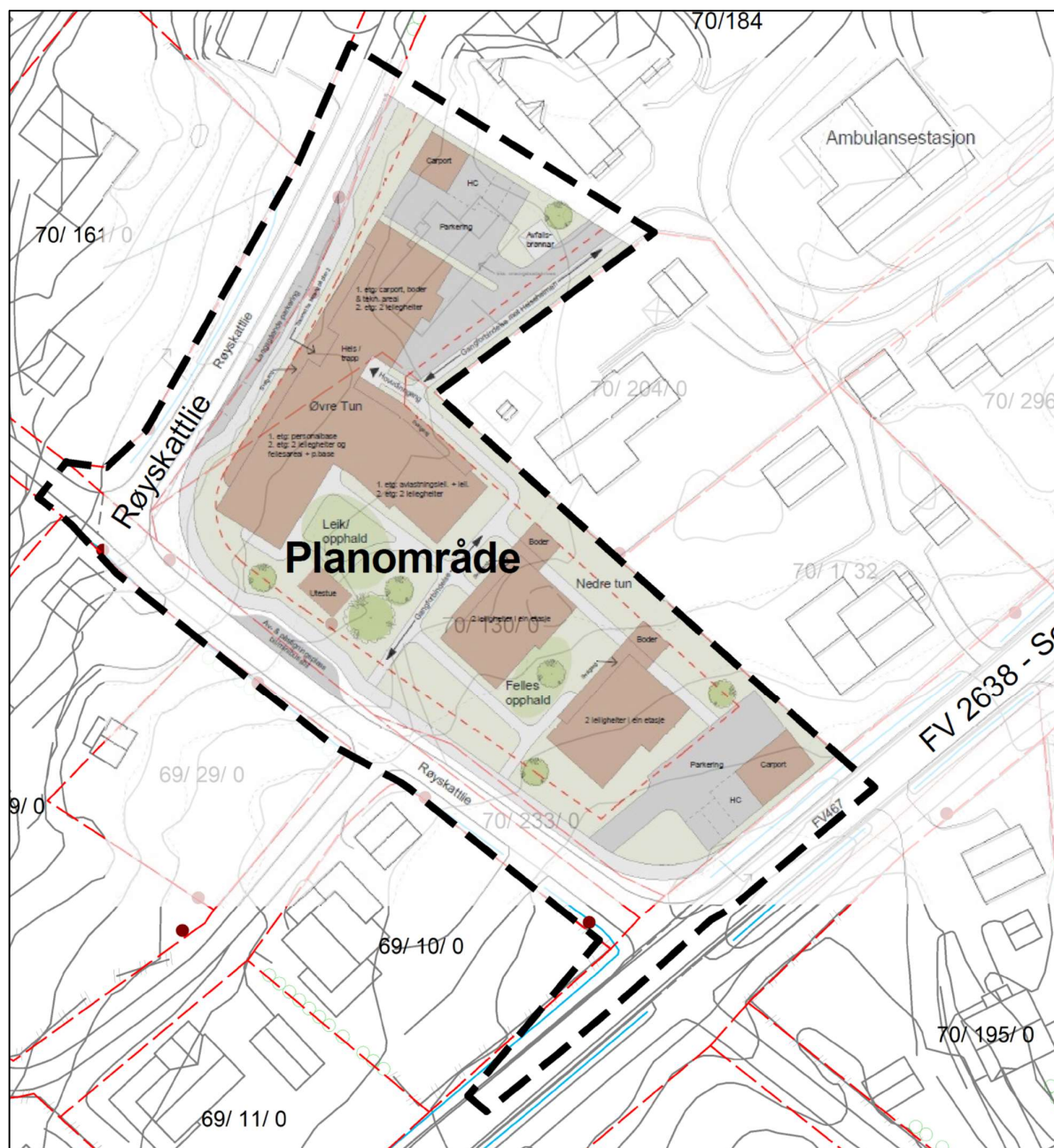


Figur 2: Forslag til planavgrensing (vist med blå stipla strek) avlagt på utsnitt av basen for gjeldande reguleringsplanar.

I begge dei gjeldande reguleringsplanane, er arealet som vil bli omfatta av byggeprosjektet regulert for offentleg tenesteyting. I planbasen 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). I reguleringsplanen for Røyskattlie 18 frå 2014, er det nedfelt i reguleringsføresegnene at bygg skal bli oppført med saltak med vinkel mellom 22 og 34 grader med maksimal mønehøgde 8 m og gesims 5,5 m over gjennomsnittleg planert terreng. Planen seier at det på arealet for offentleg tenesteyting (TY) kan oppførast konsentrerte småhus med inntil 8 brukseiningar. I reguleringsplanen for Kroken-Eggjalia-Kulihaugen frå 2006, seier reguleringsføresegnene at bygg innafor areal O1.1 Lom sjukeheim, skal bli oppført med saltak med vinkel mellom 22 og 34 grader over med maksimal mønehøgde 13,5 m og gesims 10 m.

I samband med arbeidet med planlegging av dei nye omsorgsbustadane er det utarbeidd ei skisse for utbygging av omsorgsbustadane, denne er vist under. Skissa viser m.a. eit større bygg på to etasjar med 6 bueiningar, personalbase og fellesrom, og to ein-etasjars bygg kvar med to bueiningar. Med bakgrunn i skisseprosjektet ønskjer ein ved den nye detaljreguleringa, ikkje å ta inn reglar som set eit tak på talet på bueiningar som i planen frå 2014, men at det skal vere utnyttingsgrad blir styrt av bygd areal, høgde på bygg og byggegrenser. I det nye forslaget til detaljreguleringsplan vil ein

med bakgrunn i dette, foreslå at bygg kan bli oppført med saltak med vinkel mellom 22 og 34 grader med maksimal mønehøgde 11 m og gesims 8 m over gjennomsnittleg planert terreng, og at ein opprettheld ei tomteutnytting som i gjeldande reguleringsplanar med BYA % = 40 %.

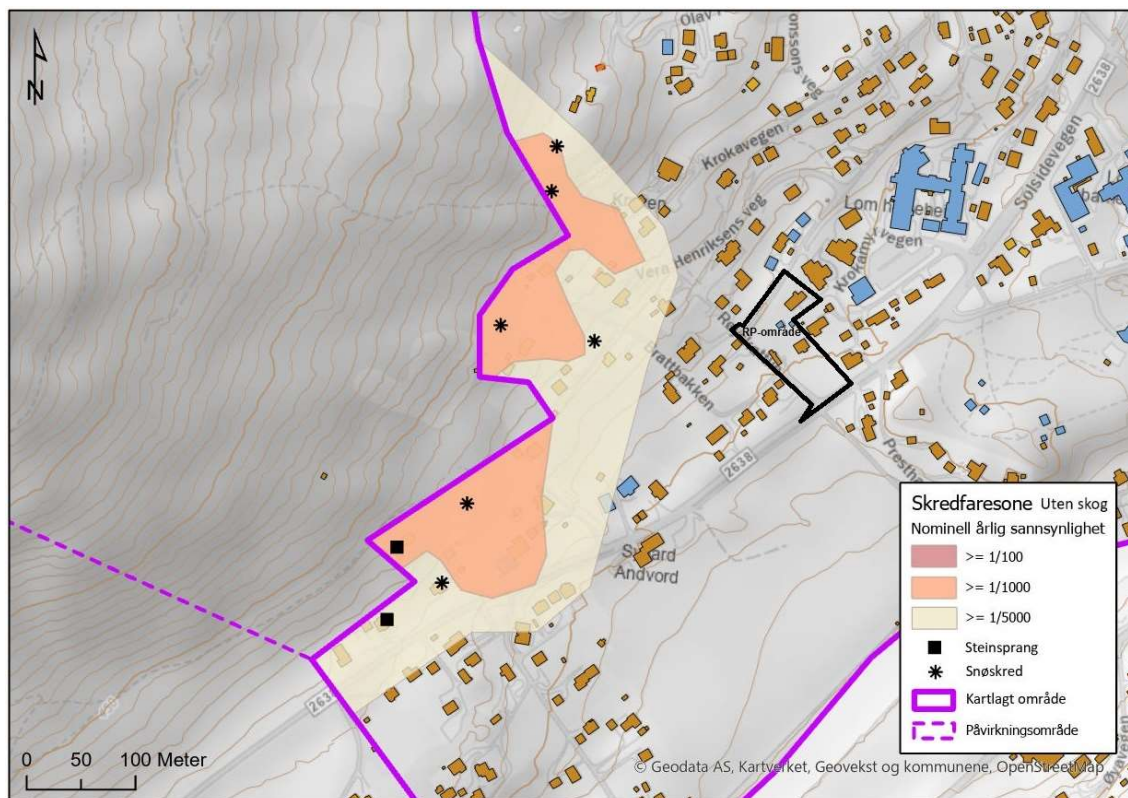


Figur 3: Skisse for bygging av omsorgsbustadar for tilrettelagte tenester i planområdet - utarbeidd av Nordplan AS på oppdrag frå Lom kommune (november 2025).

I samband med det nye reguleringsplanarbeidet er det også naudsynt å sjå på reguleringa av den kommunale vegen Røyskattlie på nytt – især da 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. Ein tek også sikte på å oppretthalde byggegrense mot fylkesvegen på 20 m frå senterlina.

I samsvar med faresonekart for skred, ligg planområdet utanfor fareområde for skred. På NVE Atlas viser aktsemdskart for snøskred og jord- og flaumskred at planområdet ligg utsett til for skred, 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 (oppdragsnr.: 52502352, versjon: J05, dato: 2025-11-26) som har gjennomgått uavhengig kvalitetssikring av Sunnfjord Geosenter AS, viser at planområdet ligg utanfor fare for skred med nominelt sannsyn 1:5000 – noko som gjev opning for tiltak i sikringsklasse S3. Utsnitt av faresonekartet er vist under.



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

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

Planområdet er tilknytt offentlig vatn og avlaup.

Ein vil be dei som har innspel og merknadar til planarbeidet, om å sende desse til Lom kommune, Sognefjellsvegen 6, 2686 LOM, eller på e-post til post@lom.kommune.no innan **02.02.2026**. Merk uttalen med sak nr. 2025/1140.

Oppstartvarslet kan ein og finne på kommunen si heimeside www.lom.kommune.no. Avgrensinga av planområdet og høyringsdokument, er også tilgjengeleg på kommunen si kartinnsynsløysing. Dokumenta ligg dessutan til gjennomsyn i papirversjon på kommunen sitt servicetorg og på biblioteket.

Oppstartsvarselet vert sendt til dei grunneigarar tiltaket kan få følgjer for (heimelshavarar og heimelshavarar til naboeigedom), til statlege, regionale og kommunale instansar samt andre med interesse i planarbeidet.

Brevet er elektronisk og vert sendt utan signatur.

Med helsing

Øyvind Pedersen

Plan, byggesak og miljø

ADRESSELISTE:

Namn	Adresse	Postnr.	Poststad
ANDVORD GÅRD AS	c/o Andvord AS Nedre Vollgate 5	0158	OSLO
ANSTEIN BIRGER GJENGEDAL	NORDBYHAGAVEIEN 37C	1474	LØRENSKOG
GURO STORLIEN GRJOTHEIM	RØYSKATTLIE 19	2686	LOM
INNLANDET FYLKESKOMMUNE	Postboks 4404 Bedriftssenteret	2325	HAMAR
JOHN ARE GRJOTHEIM	RØYSKATTLIE 19	2686	LOM
KRISTEN STORLIEN	Røyskattlie 17	2686	LOM
LOM OG SKJÅK BRANNVESEN	Moavegen 30	2690	SKJÅK
MATTILSYNET	Felles postmottak Postboks 383	2381	BRUMUNDDAL
NVE REGION ØST	Postboks 4223	2307	HAMAR
ODD ARNE NESTVOLD	BRATTBAKKEN 2	2686	LOM
RITA HELÉN KOLDEN	BRATTBAKKEN 2	2686	LOM
SOLVEIG DAGNY STORLIEN	Røyskattlie 17	2686	LOM
STATENS VEGVESEN	Postboks 1010 Nordre Ål	2605	LILLEHAMMER
STATSFORVALTEREN I INNLANDET	Postboks 987	2604	LILLEHAMMER
SUNNIVA BØ	KROKAMYRVEGEN 8	2686	LOM
TOR LUND	ØVRE ULSTADVEG 5	2686	LOM