nordplan
arkitektur
konstruksjon
landskap

Detaljregulering for Bergomsvegen 17 – Nilsbue, Lom kommune

Oppdragsgivar	Nilsbue AS
Oppdrag	Detaljreguleringsplan
Rapport type	Planomtale
Prosjektnr.	19235
Dato	25.05.2023

Planomtale

INNHALDSLISTE

1 KORT OM PLANFORSLAGET 4

1.1 FORORD 4
1.2 AKTØRAR 4
1.3 LOKALISERING OG AVGRENSING AV PLANOMRÅDET 4
1.4 EKSISTERANDE SITUASJON 6
1.5 SAMANDRAG 6

2 PLANGRUNNLAG 8

2.1 PLANSITUASJON 8
2.2 ANALYSAR SOM ARBEIDET ER BASERT PÅ 11

3 PLANPROSESSEN 12

3.1 OPPSTARTSMØTE OG FØRESETNADER FOR PLANARBEIDET 12
3.2 VURDERING ETTER FORSKRIFT OM KONSEKVENSUTREDNINGER 12
3.3 MEDVERKNAD 13
3.4 KONKLUSJON OG SAMLA VURDERING AV INNKOMNE INNSPEL 13
3.5 MERKNADER I HØYRINGSFASEN 13

4 PLANOMRÅDET – EKSISTERANDE SITUASJON 17

4.1 BRUK AV PLANOMRÅDET 17
4.2 KULTURMINNE OG KULTURMILJØ 17
4.3 LANDSKAP 18
4.4 FRILUFTSAREAL, REKREASJONSVERDI OG BRUK 19
4.5 NATURVERDIAR, VILTINTERESSER, ØKOLOGISKE FUNKSJONAR 19
4.6 TEKNISK OG SOSIAL INFRASTRUKTUR 19
4.7 BARN OG UNGE SINE INTERESSER 20
4.8 FORUREINING 20
4.9 NATURFARER 21

5 RISIKO OG SÅRBARHEIT 23

5.1 OPPSUMMERING KONKRETE TILTAK 24

6 SKILDRING AV PLANFORSLAGET 25

6.1 PLANLAGT AREALBRUK 25
6.2 GJENNOMGANG AV AKTUELLE REGULERINGSFØREMÅL 26
6.3 PLASSERING OG UTFORMING AV TILTAK 27
6.4 ESTETISK KVALITET 30
6.5 UNIVERSELL UTFORMING I PLANFORSLAGET 30
6.6 TEKNISK OG SOSIAL INFRASTRUKTUR 30
6.7 FARE- OG OMSYNSSONER 32

7 VERKNADER AV PLANFORSLAGET 35

7.1 OVERORDNA OG OVERLAPPANDE PLANAR 35
7.2 STADEN SIN KARAKTER 35
7.3 NÆR- OG FJERNVERKNADER, KULTURMINNE OG KULTURMILJØ 35
7.4 TEKNISK OG SOSIAL INFRASTRUKTUR 36
7.5 BARN OG UNGE SINE INTERESSER 36
7.6 UNIVERSELL TILGJENGE 36
7.7 VERKNADER I ANLEGGSFASEN 37
7.8 AVVEGING AV VERKNADER 37

8 VEDLEGG 38

nordplan ■ arkitektur ■ konstruksjon ■ landskap	Prosjekt nr: **19235**	Dato: **21.12.2022**		
Status /Rev:	Rev. gjeld:	Dato:	Sign:	KS:
0	Utkast	01.12.20	PL	ØS
1	Framlegg av planforslag	02.12.20	PL	ØS
2	Framlegg av planforslag	07.01.21	ØS	PL
3	1.gongs off. ettersyn	03.02.21	SS	
5	Revisjon etter 1. gongs off. ettersyn	30.09.21	ØS	LM
6	Revisjon etter 1. gongs off. ettersyn	21.12.22	IDL	LM
7	Revisjon etter 2. gongs off. ettersyn	25.05.23	IDL	LM
Kontaktinformasjon: Nordplan AS Pb 224 6771 Nordfjordeid Tlf.: 57 88 55 00 www.nordplan.no		Kundeinformasjon: Nilsbue AS Bergomsvegen 17 Fossbergom v/Ola Steinbakke		
Prosjektleiar: Live Melhus				
Medarbeidarar: Øyvind Sødal Iselin Ditlevsen Løkken		Sign:		
Kontrollert av: Live Melhus		Sign:		

1 Kort om planforslaget

1.1 Forord

Nordplan sin planmal er basert på Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD) si detaljerte sjekkliste for planomtale, og er inndelt i tema i tråd med denne sjekklista. Planomtalen skal beskrive planens føremål, hovudinnhald og verknader, samt planens forhald til rammer og retningslinjer som gjeld for reguleringsplanens avgrensing.

1.2 Aktørar

Nordplan as har på vegne av Nilsbue as utarbeidd ein detaljreguleringsplan, som legg rammer og føringar for gnr./bnr. 70/2, deler av 162/22 samt ei mindre tomt som ikkje har matrikkelnummer, i Lom kommune.

Kontaktpersonar

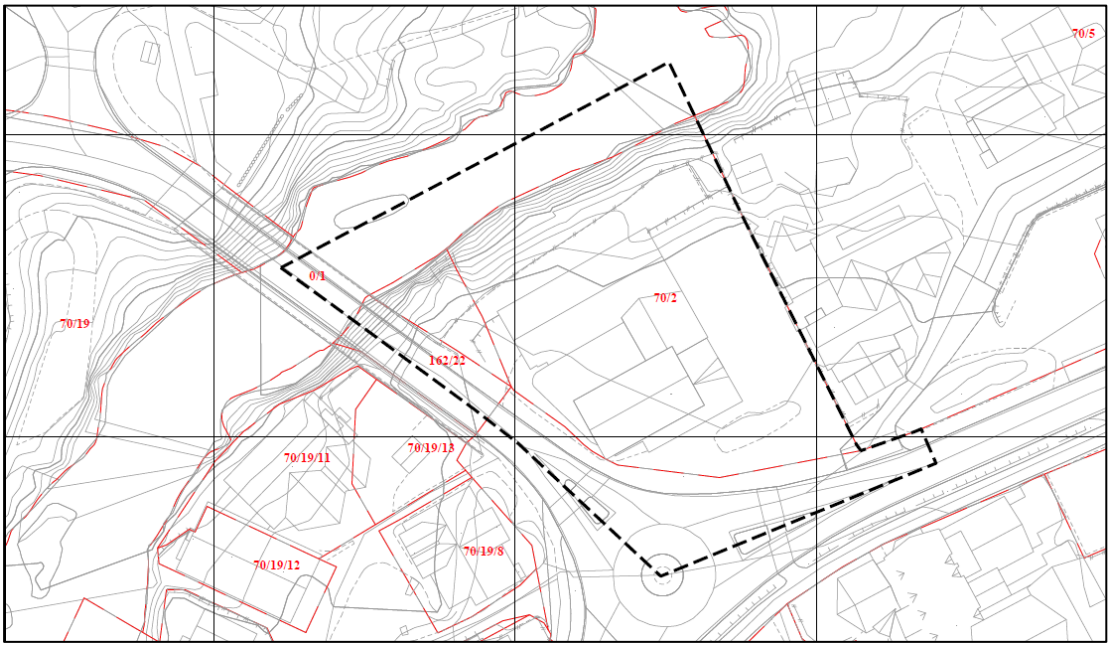
Lom kommune:	Sander Sælthun.
Nilsbue AS:	Ola Steinbakke.
Nordplan AS:	Live Melhus.

Oppdraget er utført i perioden mai 2020 – desember 2022.

1.3 Lokalisering og avgrensing av planområdet

Utklippet syner planområdets lokalisering i Lom sentrum.

Planområdet er lokalisert i Bergomsvegen 17 som ligg i Lom sentrum, i Innlandet fylke. Planområdet ligg i det som kan sjåast som sentrumskjernen Fossbergom, samt i nærleiken av krysset som bind riksveg 15 (Bergomsvegen) og fylkesveg 55 (Sognefjellsvegen) saman.



Planområdets avgrensing synt med svart stipla strek.

Illustrasjonen over syner planavgrensinga for detaljreguleringsplanen, som har eit samla areal på 4,2 daa. Planområdet er avgrensa av gjeldande eigedomsgrenser, senterlinje i riksveg 15 og elva Bøvre. Tilkomst til planområdet er frå rv. 15 (Bergomsvegen), via avkøyrsler i vegreferanse rv. 15 hp4 m24128 og rv. 15 hp4 m24202. Del av Bergomsvegen og rundkøyringa er teke med i planområdet for å sikre god samordning mot eksisterande busetnad og samanhengande gangvegtilknyting forbi eigedommane.

Planområdet omfattar eigedommen gnr./bnr. 70/2, samt deler av eigedom som ikkje har oppgjeve matrikkelnummer, og del av vegeigedommen 162/22.

1.4 Eksisterande situasjon

Planområdet er utbygd, og ligg tilgrensande eksisterande bygningar og infrastruktur. Det står eitt bygg på eigedommen i dag i tillegg til at det er opparbeidd parkeringsplassar. Tilkomst til planområdet er via etablert avkøyrsle frå rv. 15, som òg gjev tilgang til Nordal turistsenter sitt område.

Flyfoto over planområdet og omkringliggande areal. Planavgrensinga synt med svart stipla strek.

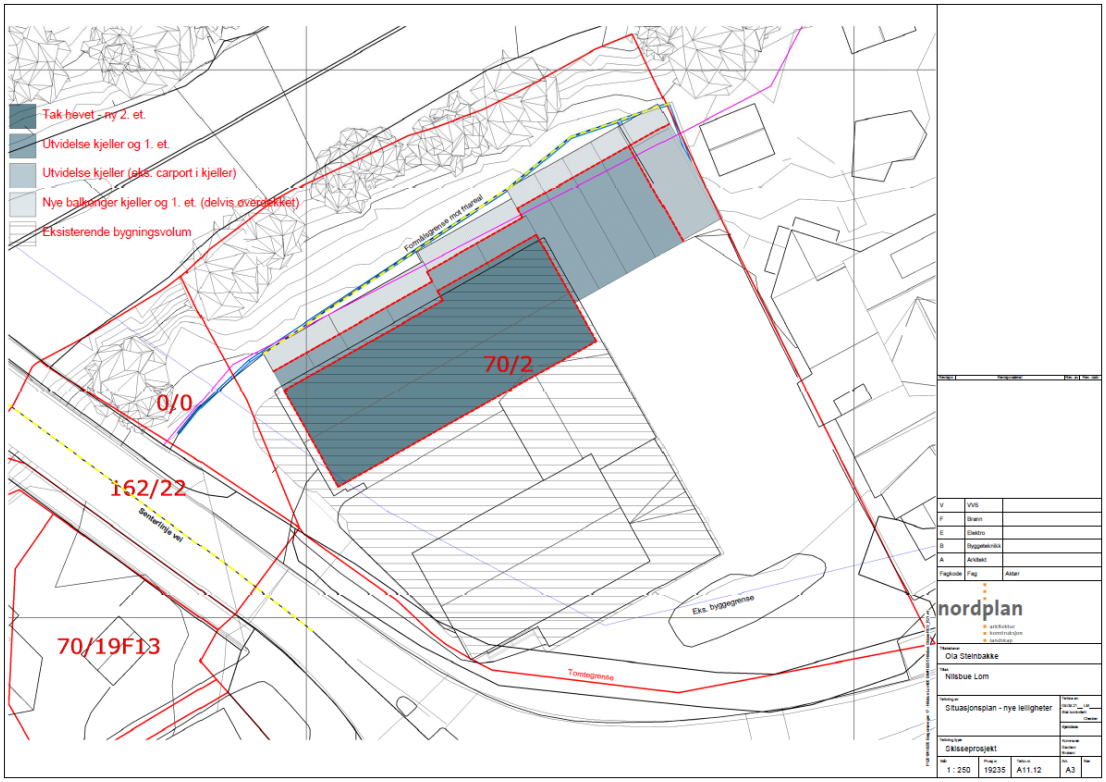
Meir detaljert om arealbruken i dag i kapittel 4.

1.5 Samandrag

Føremålet med planarbeidet er å legge til rette for eit bygg med kombinert føremål næring og offentleg/privat tenesteyting, samt bustadføremål. Endringane inneber at byggjeområdet, inkludert både nytt bygg og eksisterande bygningsmasse, får kombinert bruksføremål bustader/forrenting/kontor. Den planmessig største endringa vil vera innføring av bustad som nytt bruksføremål.

1.5.1 Mogleg framtidig situasjon

Det er utarbeidd eit skisseprosjekt for mogleg form på ny busetnad i planområdet. Dette fylgjer i vedlegg 1.



Utklipp frå skisseprosjektet som syner forslag til ny bygningsmasse i planområdet.

2 Plangrunnlag

2.1 Plansituasjon

2.1.1 Statlege og regionale planar og føringar

Statlege føringar og planar som er særleg gjeldande for planarbeidet:

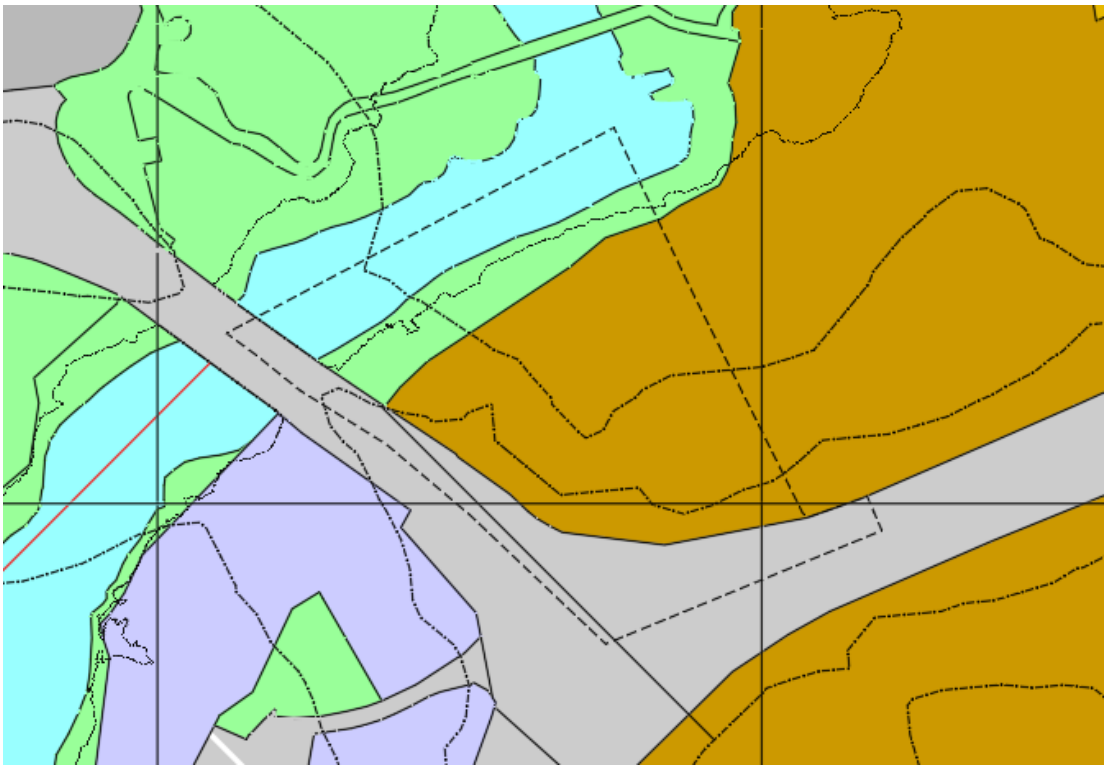
- Statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging.
- Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging.
- Barn og unge sine interesser i arealplanlegging.
- Regional plan for attraktive byer og tettsteder (Oppland).
- Regional plan for klima og energi 2013-2024 (Oppland).
- Regional plan for folkehelse 2018-2022 (Oppland).
- Regional plan for samferdsel 2018-2030 (Oppland).
- Regional plan for samfunnssikkerhet og beredskap 2018-2021 (Oppland).

2.1.2 Kommunale planar og føringar

Kommunale planar og føringar som er gjeldande for planarbeidet:

- Samfunnsdelen til kommuneplan for Lom kommune (2016).
- Kommuneplanens arealdel for Lom kommune, 2003-2013.
- Kommunedelplan for Fossbergom, 2020-2030.
- Trafikksikringsplan for Lom kommune, 2017-2021.
- Norm for kommunalt VA-nett, felles for kommunane i regionen.

Kommunedelplan for Fossbergom, vedteke 24.11.2020 er gjeldande overordna plan for området.



Kommunedelplan for Fossbergom. Planområdet synt med svart stipla strek.

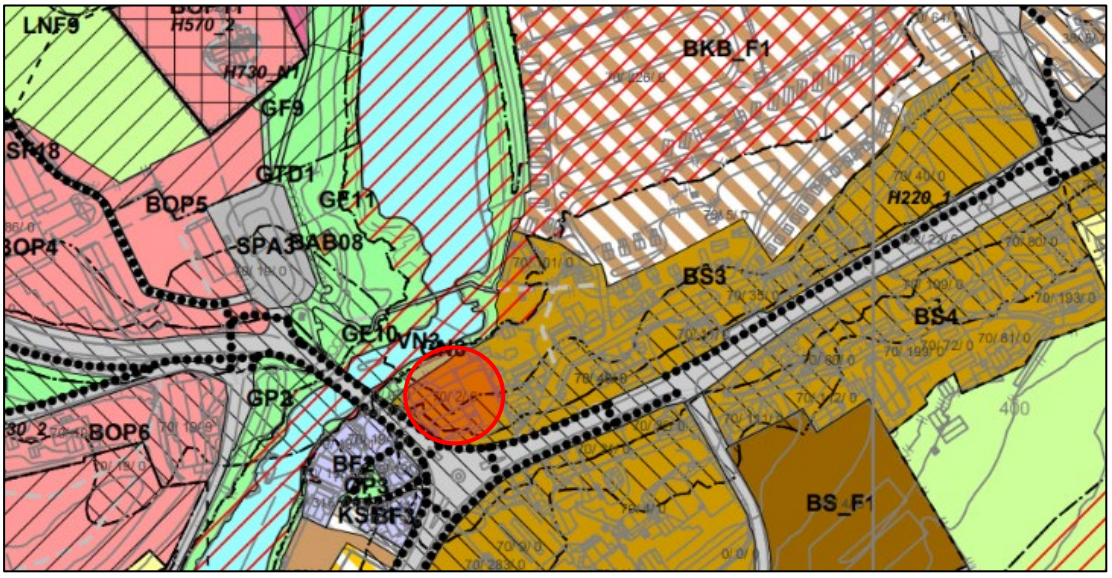
Kommunedelplan for Fossbergom

Planområdet er i kommunedelplan for Fossbergom 2020-2030, vedteke i Lom formannskap 24.11.2020, avsett til sentrumsføremål (BS3), naturområde – grøntstruktur (GN8), samt vegareal. Byggeføremålet har desse føresegnene for område BS3;

a) Sentrum på Fossbergom er sett av til sentrumsføremål med tilhøyrande sentrumsfunksjonar som bustad, infrastruktur, forretning, hotell, utleiebasert turist- og fritidsføremål, kontor, offentleg eller privat tenesteyting, kulturtilbod og parkering.

b) Bygningar skal førast opp slik at publikumsfunksjonar kan etablerast i tilknyting til gateløp og tun i første etasje. Det skal ikkje etablerast bueiningar i 1. etasje. Innvendig takhøgde i første etasje skal vere minimum 3,0 meter (...).

I tillegg er det gjort gjeldande føresegn om krav til uteopphaldsområde: (...) for kvar bueining settast av minst 15 m² tilfredsstillande uteareal. Arealet skal ligge utanfor gul støysone (Lden < 55dB). Kravet til uteopphaldsareal kan oppfyllast med terrasse, balkong eller tilsvarande.



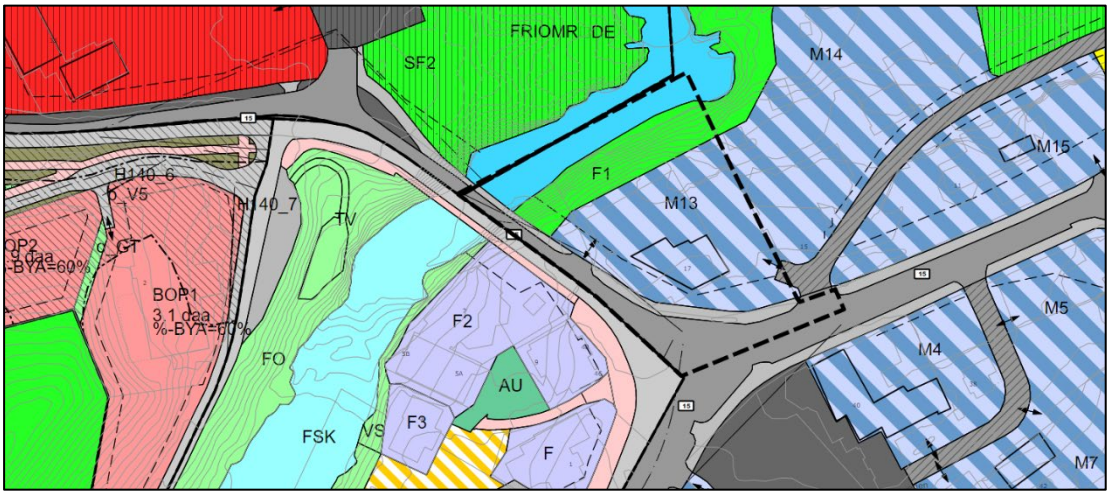
Utklipp frå gjeldande kommunedelplan for Fossbergom. Planområdet er lokalisert innanfor raud sirkel.

2.1.3 Gjeldande og tilgrensande reguleringsplanar

Gjeldande reguleringsplan:

- Reguleringsplan for Ulstad/Øy, Fossbergom, Lom kommune (1985).

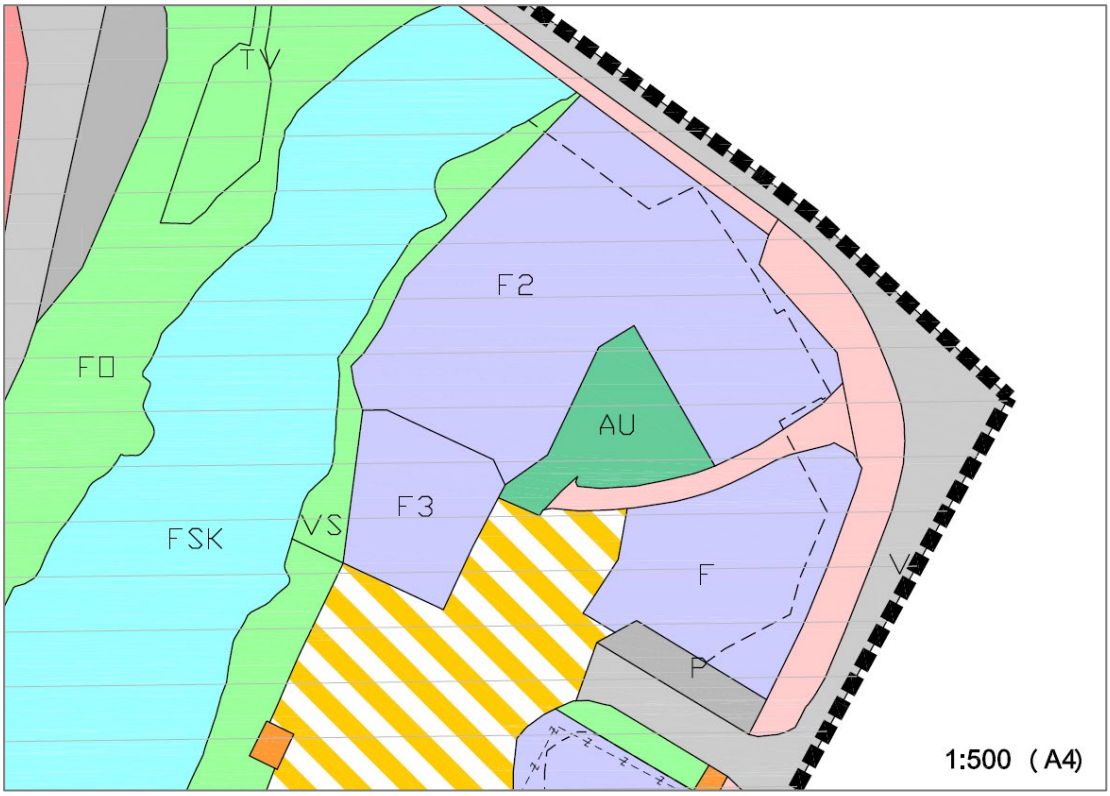
Planområdet er regulert til føremåla forretning og kontor (M13) i *reguleringsplan for Ulstad/Øy*, vedteke 14.09.1985. Føremålet gjev ikkje rom for etablering av bustadføremål i den grad det ønskjes lagt opp til i reguleringsplanen for Nilsbue.



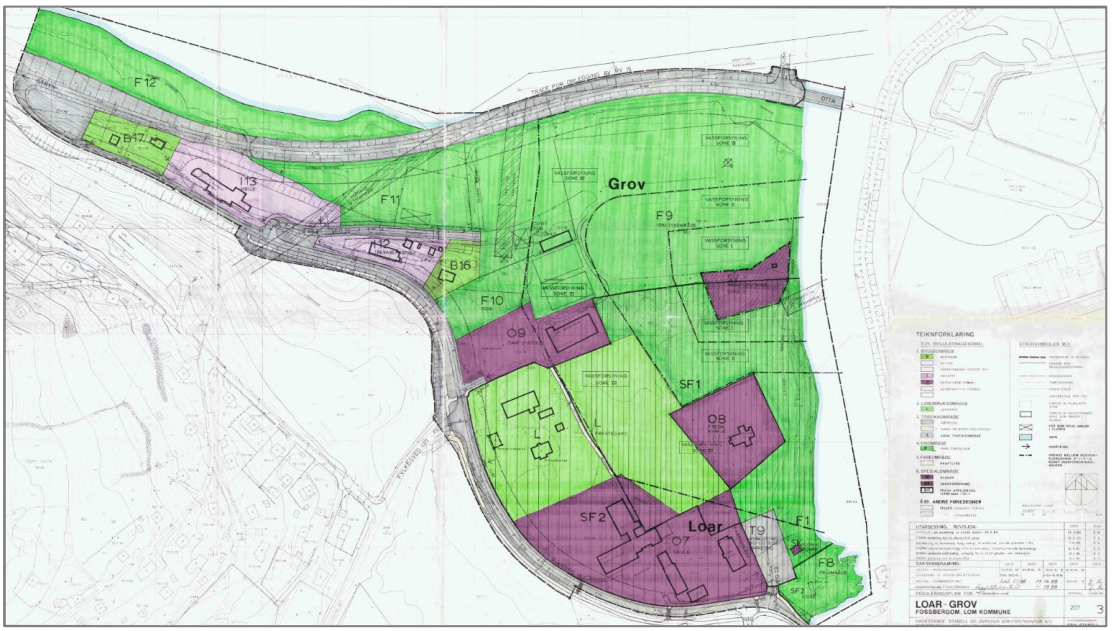
Reguleringsplan for Ulstad/Øy. Planområdet synt med svart stipla strek.

Tilgrensande reguleringsplanar

- Reguleringsplan for Fosstuguområdet – Fjellmuseet (2015).
- Reguleringsplan for Loar/Grov, Fossbergom (1988).



Reguleringsplan for Fosstuguområdet – Fjellmuseet.



Reguleringsplan for Loar – Grov, Fossbergom.

2.2 Analysar som arbeidet er basert på

2.2.1 Analysar og utgreiingar som ligg føre ved oppstart

- Støyvarselkart i medhald av T-1442, Lom kommune. Statens vegvesen (2013).
- Faresonekartlegging, risiko for skred. NGI (2009).
- Konsekvensutgreiing for endra arealbruk i sentrumskjernen – frå næringsføremål til sentrumsføremål. Presentert til offentleg ettersyn etter vedtak i formannskapsmøte 30.06.2015.
- Vannlinjeberegninger i nedre del av Bøvra ved Lom. Hydrateam (07.11.16).
- Vannlinjeberegning for Bøvre i Lom. Norconsult/Hydrateam (24.06.20).

2.2.2 Analysar som er gjort i samband med planarbeidet

- Nilsbue, støyfaglig utredning. Cowi (05/2023).
- Skredfarevurdering, Lom sentrum. Norconsult (04.11.22).

3 Planprosessen

3.1 Oppstartsmøte og føresetnader for planarbeidet

Det var gjennomført oppstartsmøte med Lom kommune 27.05.20.

Detaljreguleringsplanen er utarbeidd i samarbeid med tiltakshavar, planavdelinga i Lom kommune og handsama politisk i Lom kommune. Planarbeidet blir gjennomført som ei detaljregulering, jf. pbl. §12-2. Det er lagt opp til eit undervegsmøte med kommunen før detaljreguleringsplanen vert sendt til endeleg administrativ og politisk handsaming. Samarbeid med andre offentlege instansar vil i hovudsak skje i form av innspel i samband med høyringar og oppstartsvarsel, eller i møte ved behov.

Planen var 05.03.21 lagt ut til fyrstegongs offentleg høyring. Til denne høyringa varsla både Innlandet fylkeskommune, Riksantikvaren og NVE motsegn til planforslaget, som fylgje av omsynet til kulturminne/kulturmiljø, støy og skred. Etter dette vart saka meldt opp til regionalt planforum (referat fylgjer i vedlegg 9). Plandokumenta og skisseprosjektet er revidert i etterkant av dette, og klargjort for andre gongs offentleg høyring.

3.2 Vurdering etter Forskrift om konsekvensutredninger

Planarbeidet er vurdert i høve *Forskrift om konsekvensutgreiing* (KU-forskrifta) (FOR-2017-06-21-854). I samsvar med plan- og bygningslova § 4-2 og forskriftas §§ 6, 7, 8 og 10 vurderer forslagsstillar at det ikkje vil vere krav om planprogram og konsekvensutgreiing.

Forskriftas §§ 6 og 7 seier at følgjande planar og tiltak alltid skal konsekvensutgreiast (og ha planprogram, §6):

§ 6 bokstav b) «*reguleringsplanar etter plan- og bygningslova for tiltak i vedlegg I.*»

§ 7 bokstav b) «*planar og program etter andre lovar som fastset rammer for tiltak i vedlegg I og II og som skal vedtakast av eit departement.*»

Det kan vurderast at tiltaket kjem inn under vedlegg 1 nr. 25 « Nye bustad- eller fritidsbustadområde som ikkje er i samsvar med overordna plan». Gjeldande kommunedelplan for Fossbergom har etter vedtak 24.11.2020, gjort gjeldande eit sentrumsføremål som mellom anna inkluderer bustadføremålet.

Kommunen som planmynde etter pbl. er ansvarleg mynde for vurdering av KU-plikt. Vurderingskriteria etter forskriftas vedlegg 1 bygger på ein del storleikskriterium, som langt overstig denne planens kompleksitet og forventa verknader av tiltaket. Forslagsstillar har kome til å ikkje plassere planarbeidet i vedlegg 1, da bruken av området ikkje tilseier eit vesentleg brot med statlege planinteresser. Planforslaget må i planomtalen jf. pbl. § 4-2, gjere godt greie for verknaden av arealbruksendringa og skildre korleis ny arealbruk påverkar eksisterande bruk.

Forskrifta § 8 seier at følgande planar og tiltak skal konsekvensvurderast dersom dei kan få vesentlege verknader for miljø eller samfunn:

Nokre planar må etter § 8 vurderast nærare og konsekvensutgreiast dersom tiltaket kan få vesentlege verknader for miljø eller samfunn, jf. § 10. For denne typen tiltak er det ikkje krav om planprogram. Vi finn ikkje at tiltaket kan komme inn under vedlegg 2. Vurderinga er basert på om verknadene av planen kan ventast å vera vesentleg for miljø og samfunn, og det skal sjåast til verknadens intensitet og kompleksitet, sannsyn for at dei skjer, varigheit, hyppigheit og moglegheit for å reversere/avgrense omfanget av verknaden. Tiltakshavar har vurdert at

forslaget til arealbruksendring ikkje av eit slikt omfang at ein kan vente vesentlege verknader knytt til tiltaket.

3.3 Medverknad

I medhald av plan- og bygningslova (pbl.) § 12-8 vart oppstart av planarbeidet kunngjort med annonse i Fjuken og på kommunens heimesider, og per e-post/brev til grunneigarar, naboar og offentlege instansar. Frist for å koma med innspel/merknader til planarbeidet var sett til 10.07.20. Det var samstundes gjeve utvida frist til Riksantikvaren og Innlandet fylkeskommune; 20.08.20.

Innan høyringsfristen er det kome totalt 5 innspel til oppstartsvarselet.

Medverknad i plansaker følgjer pbl. kapittel 5 om medverknad i planlegginga:

- *§ 5-1: Ein kvar som fremjar planforslag, skal legge til rette for medverknad. Kommunen skal sjå til at dette er oppfylt i planprosessar som utførast av andre offentlege organ eller private.*
- *§ 5-2. Når loven her bestemmer at eit planforslag skal sendast på høyring, skal forslaget sendast til alle statlege, regionale og kommunale myndigheiter og andre offentlege organ, private organisasjonar og institusjonar, som blir råla av forslaget, til uttale innan ein fastsett frist.*

Det har i planprosessen ikkje vore lagt opp til annan medverknad ut over naudsynt annonsering og høyringar.

3.4 Konklusjon og samla vurdering av innkomne innspel

Kort samanfatta har ein teke med følgande innspel vidare i planarbeidet:

- Avkøyringa i vest blir stengt i ny reguleringsplan etter merknad frå Statens vegvesen.
- Planforslag vert sendt inn til kommunen for handsaming etter at ny kommunedelplan for Fossbergom er vedteke.
- Krav om at utbygging skal ta omsyn til kulturminne og -miljøet tilknytt Lom stavkyrkje.
- Støyfagleg utgreiing må inkludere eksisterande bygningar i planområdet.
- Kartlegging av skredfare i planområdet.

3.5 Merknader i høyringsfasen

Det kom i samband med 1. gongs offentleg ettersyn i alt 7 merknader til planforslaget (vedlegg 6). Desse er oppsummert i tabellen:

Nr.	Merknad	Kommentar
1	<u>Innlandet fylkeskommune, 25.05.21</u> **Fylkeskommunedirektøren/Fylkesutvalet** ▪ Meiner det er positivt at det vert lagt opp til attraktive bustader i sentrum. Dette er i samsvar med KDP for Fossbergom. ▪ Fylkesutvalet (FU) fremmer motsegn til planen med bakgrunn i at dei meiner omsynet til kulturmiljøet kring stavkyrkja ikkje er tilstrekkeleg ivareteke. Dei meiner at den	Det er utarbeidd eit skisseprosjekt for mogleg utforming av ny busetnad (vedlegg 4). Føresegnene er i

	planlagde bygninga ikkje tilpassar seg landskapet og bygde omgjevnader, og fylgjer dermed ikkje opp føresegnene i overordna plan. FK og RA sine innspel til oppstartsvarslinga er ikkje tilstrekkeleg ivareteke i planforslaget. ▪ FU meiner felles føresegner for heile området (pkt. 2.1 a, 2.3 og 2.8) er for svake og generelle. ▪ Føreslått føresegn 3.1 i er for generell og inneheld for mange eventualitetar. Føresegna må spissast slik at uheldig fjernverknad for stavkyrkja minimerast. ▪ FU meiner det er særleg viktig å bygge med universell utforming i sentrumsnære bustadområde. Dei syner til TEK 17, miljøverndepartementets rundskriv *Tilgjenge for alle* og Hedmark og Oppland fylkes felles strategi for universell utforming, og oppfordrar til at føresegn 2.7 strammast opp slik at eit gitt antal bueiningar blir universelt utforma. ▪ FU meiner at omsynet til barn og unge ikkje blir tilstrekkeleg ivareteke når det gjeld uteopphaldsareal og trafikktryggleik. Dei meiner det bør innarbeidast moglegheit for uteopphaldsareal på planområdet og plan for korleis trafikktryggleik for barn og unge vert ivareteke. ▪ FU meiner medverknadsprosessen slik den er beskrive i plandokumenta er mangelfull, og anbefaler at kommunen jobbar vidare med planforslaget i samarbeid med FK og andre råka partar fram til 2. gongs ettersyn.	tråd med gjeldande KDP for Fossbergom. Byggehøgda er senka 1,5 m i nordvestleg del av området. Føresegnene er konkretisert og i tråd med overordna plan. Etter 1. gongs høyring er det gjort endringar i føresegnenes pkt. 2.1 a. Pkt. 2.3 og 2.8 er erstatta av føresegn 2.2 og 2.3. Føresegnene skal sikre at det i så stor grad som råd vert tilrettelagt for universell utforming. Ikkje ei god løysing å legge til rette for uteopphaldsareal i planområdet, då det er lite/ikkje tilgjengeleg areal til dette i dag, og viss ein skal sette av areal til det, vil dette ha store verknader for bygningen. Uteareal skal, i medhald av KDP for Fossbergom, løysast på eigen balkong. Det ligg gode uteareal i nær avstand (200-320 m) frå planområdet. Takast til orientering.
2	<u>Statsforvaltaren i Innlandet, 22.04.21</u> **Støy** Statsforvaltaren meiner at støyutgreiinga må omfatte heile BKB og at plankart og føresegner må sikre konkrete avbøtande tiltak, for å tilfredsstille krava sett i tabell 3 i retningsline T-1442/2021. Statsforvaltaren har *motsegn* til planen som fylgje av mangelfull støyutgreiing og at avbøtande tiltak ikkje er tilstrekkeleg sikra i kart og føresegner. **Samfunnssikkerheit og beredskap** Av det som går fram av ROS-analysen er det lagt til grunn at planområdet ikkje er utsett for skred. Sett saman med NVE si motsegn, er dette ei svakheit ved analysen som må rettast opp før endeleg handsaming av planen. Statsforvaltaren meiner	Revidert støyfagleg utgreiing har gjort ei vurdering av støybelasting på eksisterande busetnad på tomta, både med og utan nybygg (vedlegg 11). Støysoner for ønska tiltak er sikra i kart og føresegner. Skredfarekartlegging konkluderer med at planområdet ikkje er skredutsett. Faresoner for skred er derfor teke ut av kart og føresegner.

	ROS-analysen er mangelfull, og fremmar derfor *motsegn* til reguleringsplanen. Når det gjeld å fylgje opp uønska hendingar knytt til gåande/syklande og avkøyrsler som er påpeika i analysen, legg Statsforvaltaren til grunn at kommunen fylgjer opp dette.	
3	<u>Statens vegvesen, transport og samfunn, 23.04.21</u> ▪ Avkøyrsle til planområdet må visast i plankart og bli beskrive i føresegnene, med frisikt i samsvar med handbok N100. ▪ Uregulert avkøyrsle ved brua må visast med stengesymbol. ▪ Vareleveringslomme og fortau må utformast i samsvar med handbok N100. Det må inngåast ei gjennomføringsavtale med vegvesenet i samband med bygging av vareleveringslomme og fortau.	Eksisterande avkøyrsle til planområdet er synt med avkøyrselspil i plankartet. Det er regulert frisiktliner i kartet. Øvrige merknader takast til orientering.
4	<u>NVE, 09.04.21</u> NVE meiner at planen ikkje ivaretek vesentlege regionale og nasjonale interesser knytt til deira ansvarsområde, og dei fremmer derfor motsegn til planen. Motsegna gjeld fram til det føreligg ei skredfarevurdering, med anbefaling av eventuelle risikoreduserande tiltak, som avklarar reell skredfare for eit tiltak i sikkerheitsklasse S3 (1/5000) og eventuelle naudsynte skredfareomsyn er innarbeidd i planen.	Norconsult har på oppdrag frå Lom kommune utarbeidd i skredfarekartlegging for Lom sentrum, inkludert planområdet, som konkluderer med at området ikkje er skredutsett. Faresoner er derfor teke ut av kart og føresegner.
5	<u>Torgeir T. Garmo, mars 2021</u> Meiner at den omsøkte ombygginga bryt med utviklinga som har vore på Nilsbue dei siste tiåra. Garmo sluttar seg til Statsforvaltaren sine merknader om at bygget må tilpassast ei verna elv og dei kringliggande bygningane, og at det ved fortetting er viktig at kommunen har eit særleg omsyn til naudsynt uterom. Vidare støttar Garmo Riksantikvaren sin merknad om at bygget bør ha ei meir dempa utforming med tilpassing til eksisterande busetnad, og at nybyggets store volum er problematisk med store, horisontale vindaugsband, og at bygget bør ha ei meir dempa utforming mot kyrkja. Vidare meiner Garmo at det nye bygget sperrar innsynet frå Bergom mot kyrkja, og blokkerer fullstendig innsynet frå Kyrkjevollen mot bygdesentrumet. Han meiner det er uheldig med enda fleire så store hus i nasjonalparklandsbyen.	Innspelet takast til orientering.

6	<u>Nordal eigedom as, 19.04.21</u> Ynskjer at utsikta frå hotellet og spisesalen mot Lomseggen og kyrkja vert teke omsyn til, i høve storleiken og høgda på bygget. Ber om at kommunen held seg til byggegrense på 4 m frå tomtegrensa. Dersom det skal byggast nærmare, ber dei om at utbyggjar må søke dispensasjon med utfyllande fasadeteikningar og plan og brannsikring av bygget, for å sikre at utbygginga ikkje er til hinder for deira utvikling. Vidare meiner dei at Lom sentrum treng dei parkeringsplassane dei har i dag, og ber kommunen om å ikkje gje dispensasjon i krav om antal parkeringsplassar.	Innspelet takast til orientering. Det er i plankartet regulert ei byggegrense 4 m frå naboeigedom i aust.
7	<u>Lom heimbygdslag, 23.03.21</u> Lom heimbygdslag støttar uttala frå Riksantikvaren.	Innspelet takast til orientering.

4 Planområdet – eksisterande situasjon

4.1 Bruk av planområdet

Planområdet er i dag regulert til forretning og kontor, og består av eit forretningsbygg i to etasjar. Det er elles nyleg etablert offentleg toalett i bygningsmassen mot vest.

Tilkomst til planområdet er frå rv. 15. (Bergomsvegen), via avkøyrsler i vegreferanse *rv. 15 hp4 m24128* og *rv. 15 hp4 m24202*. Del av Bergomsvegen og rundkøyringa er teke med i planområdet for å sikre god samordning mot eksisterande busetnad og samanhengande gangvegtilknyting forbi eigedommane.

4.1.1 Staden sin karakter, byform og estetikk

Planområdet ligg midt i Lom sentrum, lokalt kalla Bergom. Busetnaden kring planområdet består i stor grad av næringsbygg i 2-3 etasjar, med saltak og trekledning i mørkebrune/svarte nyansar.

Av attraksjonar i området finn ein Lom stavkyrkje, Bakeriet i Lom, Norsk Fjellmuseum, Fossheim Steinsenter, Lom bygdemuseum m.m. Fossbergom er elles kjend som ein turiststad, og det er særleg stor aktivitet sommarstid, og har sidan 2005 hatt status som nasjonalparklandsby.

4.1.2 Uteoppholdsareal

Fordi planområdet ligg midt i Lom sentrum og tett opp til riksveg 15, er det få uteopphaldsareal i og i nærleiken av planområdet. Friområdet/friluftsmuseet Presthaugen ligg om lag 200 m frå planområdet, Loar skule med store opparbeidde uteområde ligg om lag 350 m unna og idrettsanlegget i Grov om lag 400 m unna. Desse områda har både liten og stor grad av tilrettelegging, der Presthaugen (del av Lom bygdamuseum) er eit god bevara skogsområde som innbyr til variert leik og aktivitet, medan dei to øvrige områda har tilrettelagte aktivitetar for både barn og unge.

4.2 Kulturminne og kulturmiljø

Det er ikkje registrert automatisk freda kulturminne innanfor planområdet, men området ligg i nærleiken av Lom stavkyrkje (ca. 180 m) med direkte siktaksar mot stavkyrkja. Lom stavkyrkje er frå 1100-talet og er automatisk freda etter kulturminnelova.

Lom stavkyrkje. Foto: Dagfinn Rasmussen, Riksantikvaren.

Nilsbue er eit historisk bygg i Lom sentrum, men bygget har ikkje vernestatus eller omsynssoner i tidlegare arealplanar, og er heller ikkje registrert i SEFRAK-registeret. Det kan likevel ikkje utelukkast at bygget har ein lokal verneverdi. Det er ikkje registrert andre SEFRAK-bygg i tilgrensande eigedommar.

Utklipp frå Askeladden syner registrerte kulturminne kring planområdet.

4.3 Landskap

Planområdet ligg tilgrensande elva Bøvre, som er eit viktig landskapselement i Lom sentrum. Elva har stor opplevingsverdi, og er ein viktig attraksjon i sentrum. Landskapet kring planområdet er prega av dalar og høge fjell, noko som skapar eit lukka landskapsrom i Lom sentrum. Terrenget opnar seg meir mot nord/nordvest med Ottaelva/Skim og dalføret mot Skjåk.

Planområdet er i all hovudsak utbygd, og består av bygde flater og trafikkareal, samt viktige funksjonar som gangvegar og gangforbindelsar i sentrum, som er viktig å ivareta. Terrenget innanfor planområdet området er relativ flatt, med unntak av skråninga ned mot elva.

4.4 Friluftsareal, rekreasjonsverdi og bruk

Det er ikkje kjende frilufts- eller rekreasjonsverdiar innanfor planavgrensinga. Planområdet ligg i nærleiken av friluftsområdet/friluftsmuseet Presthaugen, samt turvegen som går langs Bøvre.

Det er ikkje kjende fiskeinteresser i/tilgrensande planområdet, då skråninga mot elva er svært bratt og lite/ikkje tilgjengeleg.

4.5 Naturverdiar, viltinteresser, økologiske funksjonar

Det er ikkje registrert sårbare/trua artar innanfor eller tilgrensande planområdet, og det er heller ikkje kjent registreringar av framande artar.

Forhaldet til naturmangfaldet skal utgreiast i medhald av naturmangfaldlova (nml.) §§ 8-12, og er gjort greie for i ROS-analysen.

4.6 Teknisk og sosial infrastruktur

4.6.1 Trafikkforhold

Ifølgje vegvesenet sitt vegkart er det registrert følgande årsdøgntrafikk på rv. 15 og fv. 55:

- ÅDT rv. 15: 4600 (2019) på austleg arm av rundkøyringa.
- ÅDT rv. 15: 3600 (2019) på vestleg arm av rundkøyringa.
- ÅDT fv. 55: 915 (2019).

Fartsgrense på dei nemnde vegane er 40 km/t forbi planområdet. Det er etablert tosidig fortau/gangveg ved fylkesvegen og gang- og sykkelveg med fotgjengarovergangar på alle tre armane.

Trafikkulykker

Ifølgje Vegkart er det ved avkøyrsle aust i planområdet (inn mot bensinstasjonen) registrert ei trafikkulykke med to einingar (2009). Ein person vart alvorleg skadd i ulukka. Det er ikkje registrert andre ulykker i planområdet.

Plan for kollektivterminalen

Plan for kollektivterminal og miljøtiltak i Fossbergom (sist godkjent av Lom kommune 10.11.2020) trekk opp dei sentrale utfordringane knytt til trafikkforhold i nærområdet. Eitt av hovudtiltaka er at kollektivterminalen ønskjes ombygd med langsgåande bussoppstillingsplassar ut mot Bøvre og universell utforming, samt ei generell oppgradering av arealet.

4.6.2 Vatn, avlaup og overvatn

Området er tilknytt offentleg vatn- og avlaupsnett. Det er ikkje kjennskap til problem knytt til overvatn, som blir ført i kort avstand til elv. Det går høgspente og lågspente kablar tilknytt trafo vest for bussterminalen.

4.7 Barn og unge sine interesser

Planområdet er tett utbygd og grensar mot trafikkareal. Dagens situasjon er uoversiktleg med omsyn til trafikktryggleik, då det er mange ganglinjer og kryssingar av riksvegen og fylkesvegen kring rundkøyringa.

Det er ikkje opparbeidde leike-/uteopphaldsareal for barn og unge i/tilgrensande planområdet. Nærmaste uteområde/leikeområde er Presthaugen og Loar skule, som ligg om lag 200-320 m aust/søraust for planområdet.

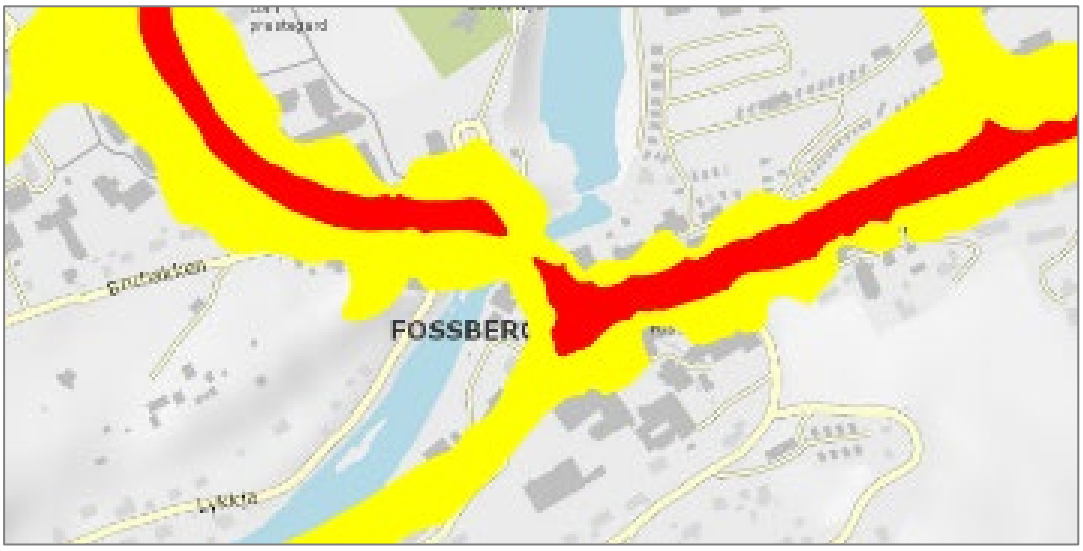
Kvalitetar som uteopphaldsareal er viktige for etablering av detaljhandel/bevertning, og er viktig når ein tek sikte på innføring av bustadføremålet i denne typen busetnad. Det vert synt til mellom anna rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegginga (Miljøverndepartementet, 1995). Det er forbetringspotensial i høve framkommelegheit og trygg framkomst gjennom området, for gåande/syklande så vel som for køyretøy.

4.8 Forureining

Det er ikkje kjent forureining i grunn innanfor planområdet, og det er ikkje kjent at det innanfor planområdets avgrensing er forureining til vassdrag. Det er heller ikkje kjennskap til problemstillingar knytt til bustadureining i planområdet, og det er ikkje landbruksdrift i eller i nærleiken av planområdet.

4.8.1 Støyforhold

Aktuelt område for byggetiltak ligg innanfor støysoner gjeve i støyvarselkart utgjeve av Statens vegvesen. Ønska føremål i planen legg opp til etablering av støykjensleg bruksføremål. Det er ikkje kjennskap til andre aktuelle støykjelder enn trafikk.



Utklipp frå Statens vegvesens støyvarselkart.

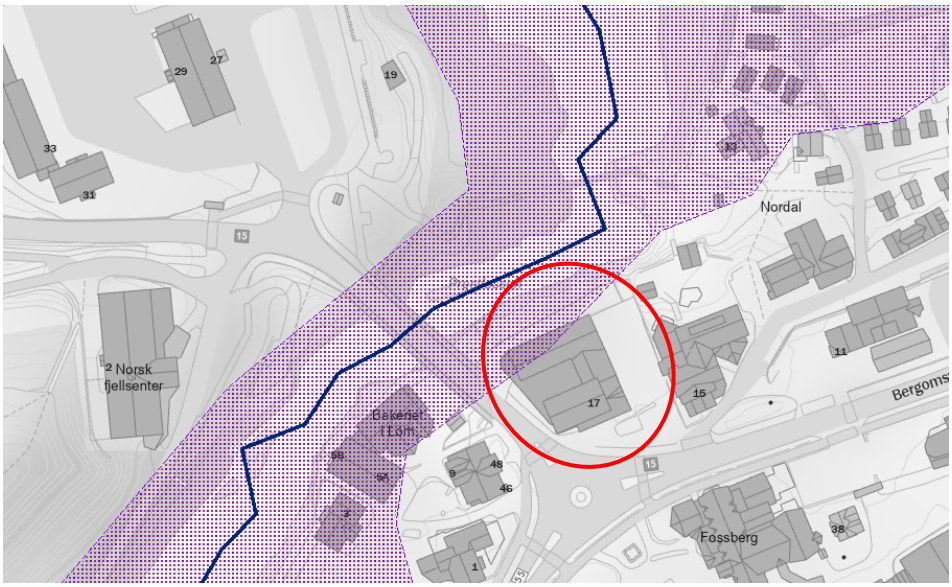
4.8.2 Luftforureining

Lom kommune opplyser om at det ikkje er meldt om utfordringar knytt til luftforureining i planområdet eller nært tilstøtande areal. Det føreligg ikkje registreringar eller måledata knytt til dette.

4.9 Naturfarer

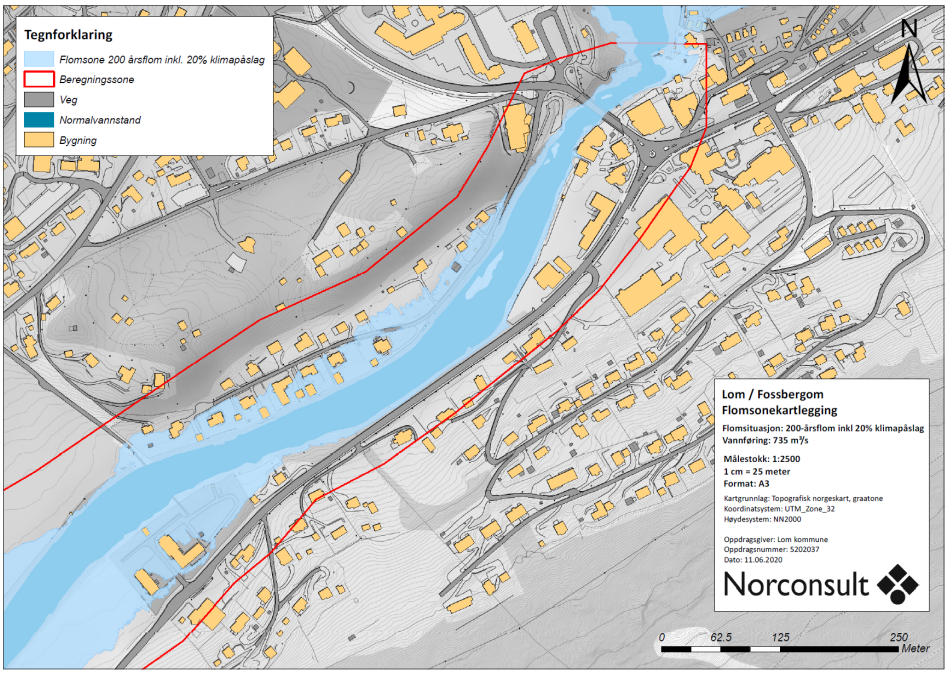
4.9.1 Flaum

NVE sitt aktsemdkart for flaum syner at nordvestleg del av eksisterande bygg (Nilsbue) ligg innanfor potensielt aktsemdområde for flaum frå Bøvre.



Utklipp henta frå NVE sitt aktsemdkart for flaum. Utbyggingsområdet er lokalisert innanfor raud sirkel.

Norconsult har, på oppdrag frå Lom kommune, utarbeidd ei vasslinjeberekning for Bøvre i Lom, på strekninga Lykkja-Fossbergom. Berekningane er gjort både for ein 200-årsflaum med og utan klimapåslag (20 %) samt for ein 1000-årsflaum. Berekningane syner at bygningar innanfor planområdet ikkje vil bli råka ved ei slik hending.

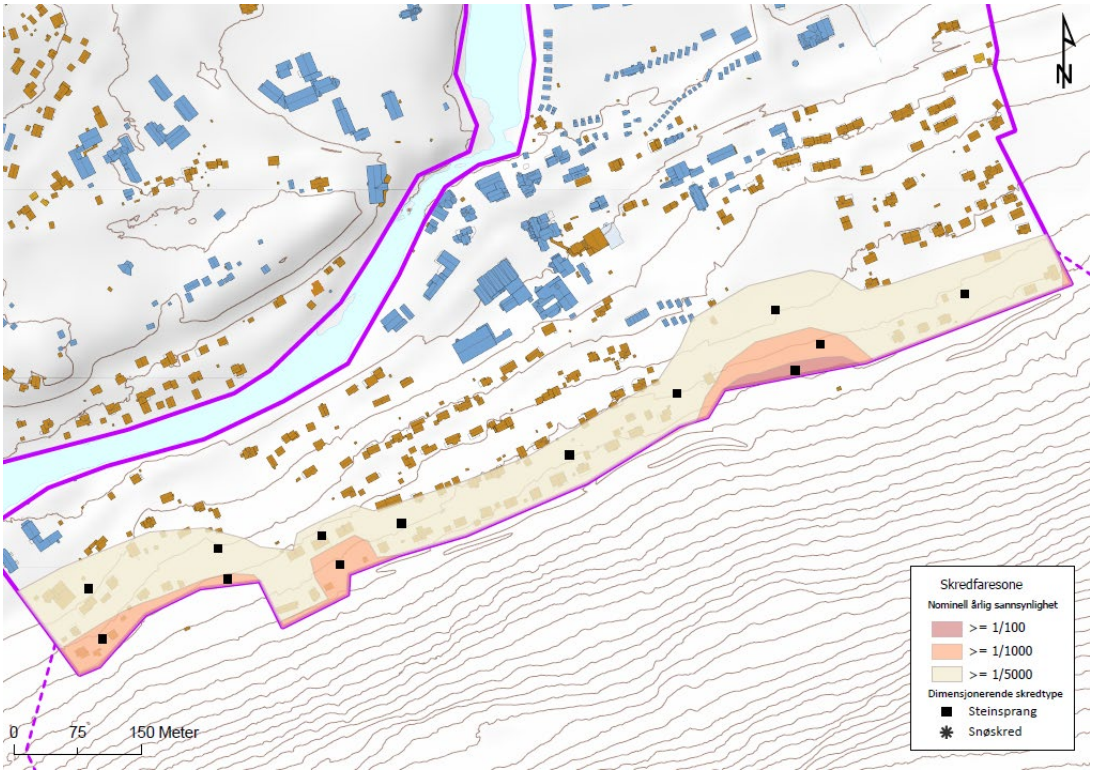


Utklipp henta frå Norconsult sin rapport (2020), som syner venta flaumsituasjon ved ein 200-årsflaum i Bøvre. Berekningane inkluderer eit klimapåslag på 20 %.

4.9.2 Skred

NVE sitt aktsemdkart for snøskred syner at planområdet i sin heilskap ligg innanfor potensielt utløpsområde for snøskred frå Læshøe/området sør/søraust for sentrum.

Norconsult har, på oppdrag frå Lom kommune, utarbeidd ei skredfagleg utgreiing av skredfare i Lom sentrum (vedlegg 13). Rapporten syner berekna skredfaresoner i Lom sentrum, der steinsprang er vurdert å vere dimensjonerande skredtype. Planområdet ikkje er utsett for skredfare, jf. figuren under:



Figuren syner berekna skredfare i Lom sentrum, der steinsprang er vurdert å vere dimensjonerande skredtype. Planområdet er ikkje råka av steinsprangfare. Henta frå Norconsult sin rapport (vedlegg 13).

5 Risiko og sårbarheit

Det er utarbeidd ei risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS-analyse) i samband med reguleringsplanen (vedlegg 3). Analysen har vurdert moglege uønska hendingar i/tilgrensande planområdet, og følgande hendingar er vurdert som aktuelle:

- *Elveflaum frå Bøvre.*
- *Overflatevatn/klimaendringar/nedbørutsett.*
- *Brann/sløkkevatn/tilkomst for brannbil.*
- *Forhald til naturmangfaldlova.*
- *Fornminne (automatisk freda) og kulturminne/-miljø.*
- *Vassforsyning (svikt eller brot).*
- *Avlaupssystem (svikt eller brot).*
- *Brann med større konsekvens.*
- *Støy frå trafikk.*
- *Ulykke ved inn-/utkøyring.*
- *Ulykke med gåande/syklande.*

Risikoen for uønska hendingar er vurdert og sett inn i ei risikomatrise:

Konsekvens Sannsyn	1 Ubetydeleg/ ufarleg	2 Mindre alvorleg/ein viss fare	3 Betydeleg/ kritisk	4 Alvorleg/ Farleg	5 Svært alvorleg/ katastrofalt
5 Svært sannsynleg/ kontinuerleg	5	10	15	20	25
4 Mykje sannsynleg/ periodevis	4	8	12	16	20
3 Sannsynleg/ fleire enkelttilfelle	3	6 - Elveflaum. - Overvatn.	9	12	15
2 Mindre sannsynleg/ kjende tilfelle	2	4 - Vassforsyning. - Avlaup.	6 - Kulturmiljø. - Støy. - Ulykke: avkøyring. - Ulykke: gang/sykkel.	8 - Brann: sløkkevatn. - Brann: større konsekvens.	10
1 Lite sannsynleg/ ingen tilfelle	1	2	3	4	5

5.1 Oppsummering konkrete tiltak

Elveflaum frå Bøvre

- Området mot elva bør forsvarleg sikrast slik at ein minimerer risikoen for uønska hendingar, særleg knytt til at barn og unge kan opphalde seg langs elva, og i periodar ved høg vassføring i elva.
- Plankartet må syne fareområde for flaum og det må knytast føresegner til etablering av tiltak i ulike tryggleiksklassar innanfor aktuell flaumsone med krav om ev. tiltak.

Overflatevatn/klimaendringar/nedbørutsett

- Utbyggar må sørge for nødvending drenering for overvatn og anlegg må dimensjonerast for framtidig nedbørsauke og -intensitet.

Brann/sløkkevatn/tilkomst for brannbil

- Ved utbygging av ny busetnad og ved behov for sprinklaranlegg må behovet for vassforsyning reknast og vurderast opp i mot dagens kapasitet.

Fornminne (automatisk freda) og kulturminne/-miljø

- Ny busetnad må ta omsyn til kulturminne og -miljøet tilknytt Lom stavkyrkje og ev. negative fjernverknadar.
- Byggeskikken bør harmonere med omkringliggjande arkitektur i Fossbergom sentrum.

Brann – med større konsekvens

- Omsyn til brannspreiing til eksisterande busetnad aust for planområdet.

Støy

- Omsynssone for støy i gul og raud sone jf. T-1442/2021 må visast i plankartet.
- Busetnad med støykjensleg bruksføremål som ligg innanfor grenseverdiane for utandørs støynivå i gul og raud sone angitt i retningslinjene i T-1442/2021 kan oppførast dersom det kan dokumenterast at avbøtande tiltak gjev tilfredsstillande støyforhald.

Ulukke ved inn-/utkøyring

- Avkøyringa i vest vert stengt i samband med planforslaget og ferdigstilling av ny planlagt busetnad innanfor planområdet.
- Avfallshandtering og varelevering vert handtert på ein slik måte at det ikkje fører til uønska hendingar ved henting/levering.

Ulukke gåande/syklande

- Avkøyringa i vest vert stengt i samband med planforslaget og ferdigstilling av ny planlagt busetnad innanfor planområdet.
- Det bør ikkje tillatast skilt og reklame m.m. i gang- og sykkelfelt og ved overgangsfelt som kan medføre redusert sikthøve og risiko for ulykker.
- Det bør i bygg- og anleggsperioden etablerast samanhengande tilkomstvegar for gåande- og syklande og ev. alternative vegar, slik at ein unngår auka risiko for trafikkulykker i denne perioden.

6 Skildring av planforslaget

Målsettinga med prosjektet er å legge til rette for vidareutvikling av Nilsbue, samt å legge til rette for fleire bustader i Lom sentrum. Dette skal utførast på ein slik måte at det fremmar grunneigarane, naboar og overordna myndigheiter sine intensjonar for området.

6.1 Planlagt arealbruk

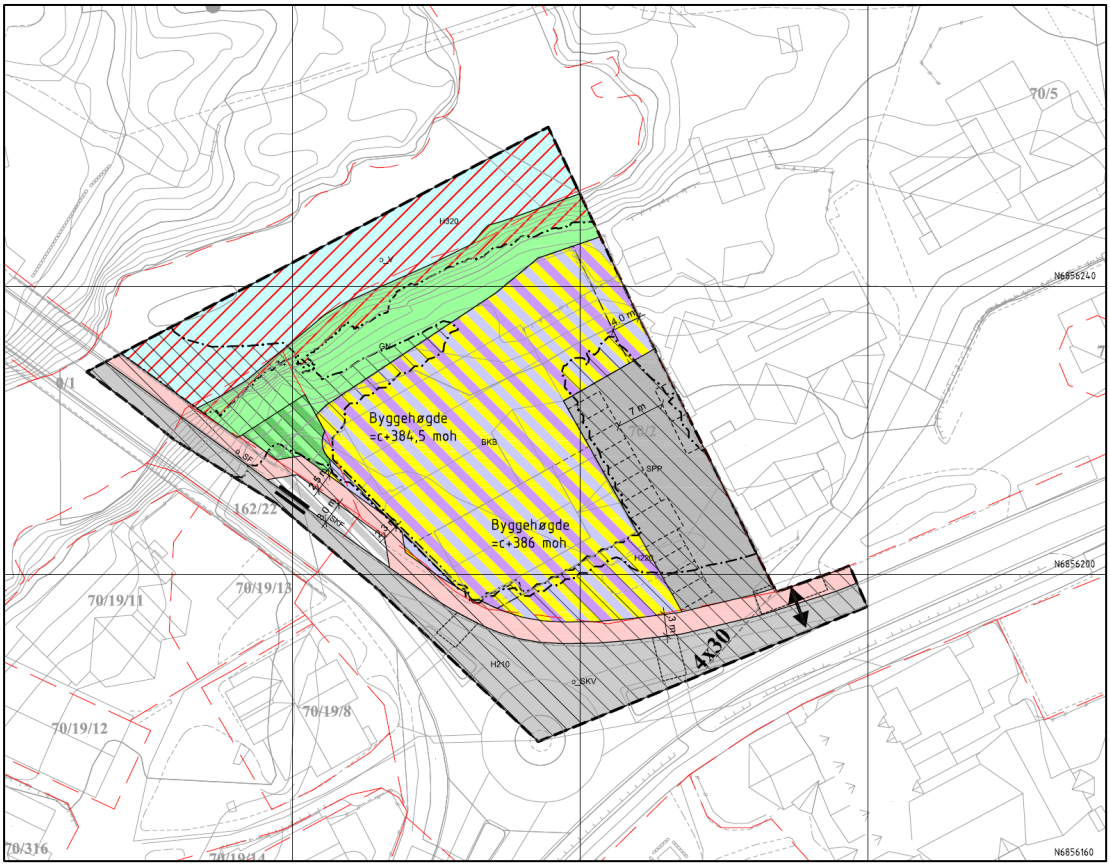
6.1.1 Reguleringsføremål

Arealet innanfor planområdet er fordelt på dei ulike reguleringsføremåla slik tabellen syner:

Reguleringsføremål	**Plannemning**	**Areal** [m²]
§ 12-5 nr. 1 – Bygningar og anlegg		
Bustad/forretning/kontor	BKB	1538
Sum		**1538**
§ 12-5 nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Køyreveg	o_SKV	625
Fortau	o_SF	319
Parkeringsplassar	SPP	485
Kombinert føremål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraséar	SKF	54
Sum		**1484**
§ 12-5 nr. 3 – Grønstruktur		
Naturområde	GN	480
Angitt grønstruktur kombinert med andre angjevne hovudføremål: grønstruktur og uteopphaldsareal	GU	66
Sum		**546**
§ 12-5 nr. 6 – Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone		
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone: Bøvre.	o_V	618
Sum		**618**
SUM areal		**4186**

Aktuelle reguleringsføremål og arealstorleikar innanfor planavgrensinga.

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsføremål



Reguleringsplankart for Nilsbue (vedlegg 2).

6.2.1 Bustad/forretning/kontor (BKB)

Planforslaget opnar for etablering av og omdisponering til forretning, kontor og bustader i eit etablert sentrumsområde med tilgjengeleg infrastruktur. Forslaget sikrar at den samla bygningsmassa kan disponerast til fleire bruksføremål enn dagens situasjon opnar for. Forretningsføremålet er ei vidareføring av dagens plansituasjon, medan bustadføremålet er nytt, sett bortsett frå to eksisterande leilegheiter i 2. etasje mot sør.

Endringane inneber at byggjeområdet, inkludert både nytt bygg og eksisterande bygningsmasse, får kombinert bruksføremål bustader/forretning/kontor. Eksisterande bygningsdelar kan byggast om og endrast innanfor dei same bruksføremåla.

6.2.2 Køyreveg (o_SKV)

Køyreveg o_SKV er tilknytt eksisterande riksveg 15 (offentleg). Planavgrensinga følgjer elles senterlinje i køyrevegen.

6.2.3 Fortau (o_SF)

Fortau o_SF er tilknytt eksisterande fortau langs riksveg 15 (offentleg).

6.2.4 Parkeringsplassar (SPP)

Parkeringsplassar (SPP) er bilparkeringsplassar tilknytt det kombinerte føremålet (BKB) for bustad, forretning og kontor.

6.2.5 Kombinert føremål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastukturtraséar (SKF)

Område SKF er stopplomme for varelevering og renovasjon tilknytt føremål BKB.

6.2.6 Naturområde (GN)

Naturområde (GN) er grøntarealet som ligg mellom Bøvre og Nilsbue. Det tillatast ikkje tiltak i naturområdet, utanom mindre tiltak vurdert som naudsynt skjøtsel.

6.2.7 Angitt grønstruktur kombinert med andre angjevne hovudføremål (GU)

GU er grønstruktur kombinert med felles uteopphaldsareal. For at arealet skal kunne nyttast som uteopphaldsareal skal det sikrast at arealet får tilfredsstillande støynivå i medhald av retningsline T-1442/2021. Arealet skal formast som grøntområde/uteareal, og opparbeidast med beleggingsstein/plantebed, bord/benkar og liknande, som gjev eit grønt innslag ved busetnaden. Arealet kan nyttast til uteservering i samband med bevertning i BKB.

6.2.8 Vassdrag (o_V)

Areal innanfor føremål o_V er tilknytt verna vassdraget (Bøvre). Det er ikkje tillate med tiltak i vassdraget.

6.3 Plassering og utforming av tiltak

6.3.1 Illustrasjon av tiltak

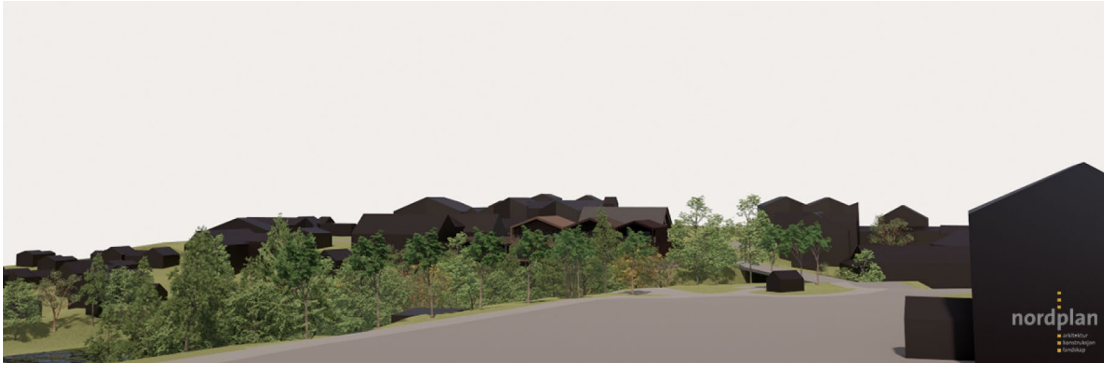
Det har i planprosessen vore arbeidd med fleire skisser for mogleg utforming av ny busetnad. Etter 1.gongshøyring av planen vart det utarbeidd eit skisseprosjekt (vedlegg 4), der bygningane vart omarbeidd mellom anna for å imøtekoma motsegn frå Riksantikvaren og fylkeskommunen. Figurane som fylgjer syner tidlegare skisser til mogleg utforming av ny busetnad i planområdet.

Illustrasjon henta frå skisseprosjektet som syner mogleg ny busetnad. Sett mot søraust.

Skisseprosjektet er utarbeidd i tråd med føringane i forslaget til reguleringsplanen for Nilsbue. Prosjektet syner ei utbygging som hovudsakeleg vender seg mot elva (nord/nordvest). Ny bygningsmasse er lagt innanfor det som er eksisterande støttemur ved dagens tilkomst til nordsida av bygget, slik at friområdet og arealet mot elva ikkje vert råka.

Illustrasjon henta frå skisseprosjektet som syner mogleg ny busetnad. Sett frå Kyrkjevollen.

Ny bygningsmasse er føreslått over tre plan, der to av desse er eksisterande underetasje og fyrsteetasje. Golvet i andre etasje utgjer eksisterande betongdekke i tak over eksisterande lagerbygg. Utviding av bygningsmassen er dekomponert og avtrappa både horisontalt og vertikalt, for å dele opp fasaden. I tillegg er det nytta ulike fargenyansar i fasaden, som bidreg til å dempe verknaden av bygningsvolumet. Material- og fargebruk er tilpassa omkringliggande busetnad. Leilegheitene er i hovudsak einsidige, og det er difor naudsynt med store vindauge mot nord, for å sikre tilstrekkeleg dagsljos. Verknadene av glasflatene kan likevel dempast ved å dele dei opp. I tillegg vil takutstikk og balkongar bidra til å redusere refleksjonar frå sola.



Illustrasjon henta frå skisseprosjektet som syner mogleg nye busetnad, sett frå Kyrkjevollen. Biblioteket til høgre i biletet.

Nybygg i fyrsteetasje er trekt vekk frå eigedomsgrensa mot Nordal turiststasjon, slik at det blir meir ljos og luft mellom bygga. Bygget er òg trekt vekk frå elva, til skilnad frå dei fyrste illustrasjonane som vart laga der bygningskroppen strakk seg framfor eksisterande støttemur. Det er vidare tilpassa fargeskala og vindaugsutforming til dei merknadene som fylkeskommunen har kome med, slik at fasadane framstår som meir dempa enn i fyrste utkast.

3D-illustrasjonene som fylgjer under gjev eit meir realistisk bilete av byggets uttrykk opp mot eksisterande bygningsmiljø. Illustrasjonane gjev og eit realistisk bilete på kor mykje (lite) av

bygningsmassen som faktisk vil vere synleg, så lenge det er lauv på trea. Dette gjeld både sett frå kyrkjevollen og parkeringa framfor kyrkja.

6.3.2 Byggehøgde

Planområdet vil bestå av eitt bygg som er sett saman av fleire einingar. Planlagde tiltak legg opp til ei maksimal tillate byggehøgde på kote +386 på sørleg del av bygget, som er maksimal høgd på eksisterande bygg, samt +384,5 på nordleg del. For å sikre eksisterande carport, er det i føresegnene sagt at byggegrensa ikkje gjeld tiltak under kote + 376,4.

6.3.3 Grad av utnytting

Utnyttingsgraden vert utrekna etter KMD sin rettleiar *Grad av utnytting* (2014), og synt med bruksareal BRA=2500 m² på plankartet og i føresegnene.

6.3.4 Mobilitet og parkering

I sommarmånadene er gåande ei stor trafikantgruppe i og gjennom planområdet, og ein har derfor i planforslaget lagt til rette for at det er tilstrekkeleg areal avsett til fortau. Fotgjengarfelt er regulert som linjesymbol i plankartet.

Planområdets lokalisering i sentrum samt eksisterande bygningars plassering, avgrensar moglegheit for etablering av nye parkeringsplassar innanfor planområdet. Dette inkluderer òg Statens Vegvesens sitt krav om stenging av avkøyrsle i vest, som ytterlegare vanskeleggjer etablering av fleire parkeringsplassar for køyretøy. Tilkomst og parkering må derfor løysast i samband med arealet og avkøyringa som ligg aust i planområdet.

Føresegner og retningslinjer i kommunedelplan for Fossbergom, punkt 2.7.5 b, omtalar parkering for høvesvis forretnings- og kontorlokale, og sentrumsområda:

> *«Ved forretningsbygg kan det etablerast inntil 1 parkeringsplass per 50 m² brutto golvareal. Om det skal stillast krav til parkering, vert vurdert ved regulering av områda. Ved vurdering av eventuelle parkeringskrav, skal den samla tilgangen på parkeringsplassar, kollektivtilbod og sykkelvegnett i området tilleggast vekt.»*

Planområdet ligg i eit sentrumsområde med gangavstand til viktige funksjonar og er tilrettelagt for bruk av andre transportmiddel enn personbil. Sentrum har avgrensa med areal for etablering av nye parkeringsplassar. Dette argumenterer for eit lågt krav til parkeringsplassar. Det vert lagt opp til at ein må legge til rette for sykkelparkering i tilknyting til bustadene.

<u>Parkering</u>

Planforslaget tek utgangspunkt i at det skal etablerast 1,0 parkeringsplass per bueining, og 0,5 parkeringsplass per 50 m² forretnings-/kontorareal. Med 11 leilegheiter og 588 m² næringsareal, vil dette utgjere totalt 17 parkeringsplassar. Innanfor føremål SPP er det lagt opp til 15 parkeringsplassar, i tillegg til 3 plassar innanfor BFK. Totalt gjev dette 18 parkeringsplassar.

Som fylgje av planområdets lokalisering i sentrum, med gang- og sykkelavstand til viktige funksjonar og kollektivtilbod, er det vurdert at det kan leggast opp til eit noko lågare antal parkeringsplassar.

6.3.5 Tal bustader

Planforslaget legg opp til totalt 11 sentrumsnære leilegheiter i bygget, derav to er eksisterande.

6.3.6 Storleik næringsareal

Det er sett av 588 m² til næringsareal, som i hovudsak skal vere plassert på gateplan.

6.3.7 Uteopphaldsareal

Bustader skal ha tilstrekkeleg uteopphaldsareal. Planområdet er føreslått med høg utnyttingsgrad, som i stor grad er ei fylgje av eksisterande bygningsmasse, som i seg sjølv medfører høg utnytting. Det er difor lagt opp til at uteopphaldsarealet blir løyst med takterrasse og/eller balkongar, noko som er i tråd med føresegn 4.2.2 c i gjeldande kommunedelplan for Fossbergom:

> *For bustader i område sett av til sentrumsformål eller kombinerte formål bustad/næring, skal det for kvar bueining settast av min. 15 m² tilfredsstillande uteareal. Arealet skal ligge utanfor gul støysone. Kravet til uteopphaldsareal kan oppfyllast med terrasse, balkong eller tilsvarande.*

Takterrassane skal vere universelt utforma, med ei hensiktsmessig plassering ut i frå ønskje om å oppnå uteopphaldsareal med god kvalitet.

6.4 Estetisk kvalitet

Det vert stilt krav til at bygningar innanfor føremål BKB (bustad/forretning/kontor) skal ha saltak som hovudtakform, men mindre bygningsdelar som til dømes mellombygg, tak over inngangsparti med vidare, kan ha anna takform.

Bygningar innanfor arealføremålet skal ha fargar som ligg i den varme og mørkaste del av fargeskalaen. Sterke og uvanlege fargar skal ikkje nyttast, og takflater skal ha mørk og matt farge. Dette for å tilpasse seg dagens byggeskikk og bygningsmiljø i Lom sentrum.

Som fylgje av planområdets nærleik til Lom stavkyrkje, er det i føresegnene sett krav til at tiltak innanfor planområdet skal ta omsyn til negative fjernverknader for kulturmiljøet tilknytt stavkyrkja.

6.5 Universell utforming i planforslaget

Trafikkområde og offentlege uterom skal utformast etter prinsippa om universell utforming. Området har forbetringspotensial når det gjeld lesbarheit. Nye tiltak og uteområde skal utformast/opparbeidast i medhald av dei krav til universell utforming som er sett i gjeldande byggteknisk forskrift; dette er sikra i reguleringsføresegnene.

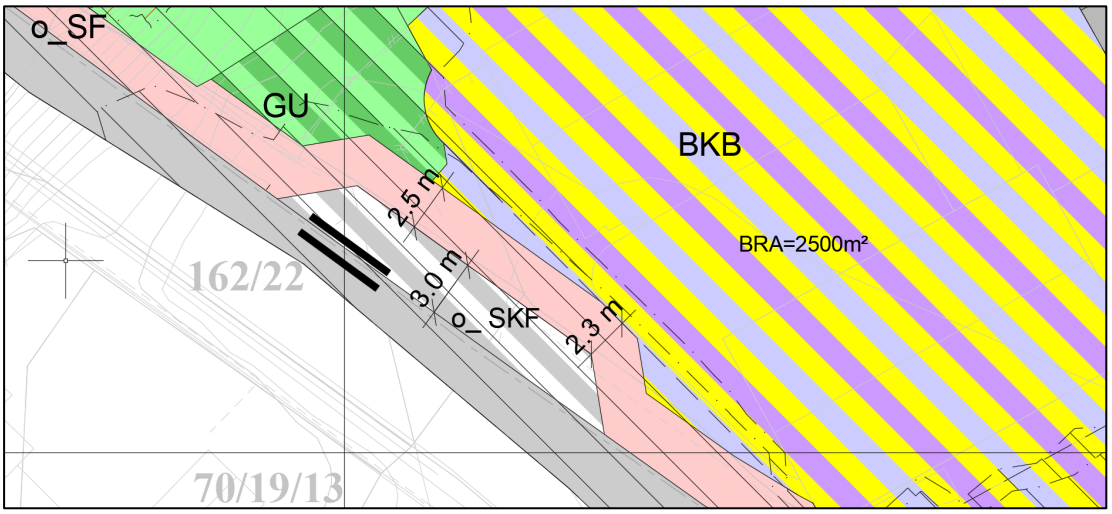
Det er innført skiltvedtekter i Lom kommune som ein del av kommunedelplan for Fossbergom. Denne set strengare krav til plassering og utforming av mellom anna skilt og gatebukkar, for å sikre at dette i så stor grad som råd får ei universell utforming.

6.6 Teknisk og sosial infrastruktur

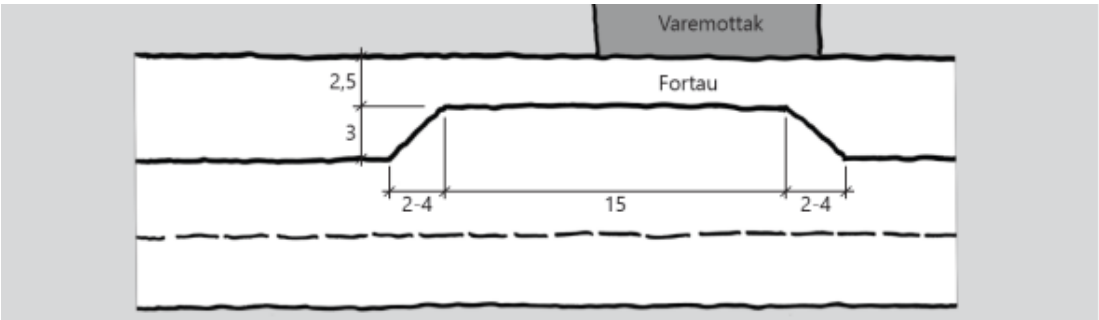
<u>Avfallshandtering/varelevering/brøyting</u>

Som følgje av at Statens vegvesen har uttala at dei ønskjer å stenge eksisterande avkøyring til planområdet i sørvest, er det i planforslaget lagt opp til ei løysing for handtering av avfall og varelevering vest i planområdet. På denne måten sikrar ein framleis god handtering av varelevering og renovasjon for området, samstundes som ein ikkje kryssar fortauet som går langs køyrevegen.

Det er i planforslaget lagt opp til ei løysing med 2,5 m fortau, ei stopplomme med breidde min. 3,0 m, inn-/utkøyringslengde min. 3,0 m og ei lengd på 15,0 m. Fortauet har langs eksisterande fasadeliv sør i stopplomma, ei redusert breidde på 2,3 m. Utformingane er i medhald av vegvesenet si handbok N 100.



Utklipp frå reguleringsplankartet som syner lomme for varelevering og renovasjon.



Illustrasjon som syner prinsipp for varelevering i lomme. Henta frå vegvesenet si Handbok N100.

Brann

Lom og Skjåk brannvesen har i brannfagleg uttale utrykt at det er god tilkomst til området frå rv. 15. Kapasiteten på sløkkevatn er også innanfor kravet om tilstrekkeleg mengde sløkkevatn slik planforslaget føreligg, men ved etablering av sprinklaranlegg i bygning må behov for vassforsyning bereknast og vurderast mot kapasitet i området. Elles skal bygningar følgje branntekniske krav når det gjeld utforming, sløkkeutstyr, val av løysingar, sikre rømmingsvegar med vidare.

For ytterlegare informasjon vert det synt til vedlagt ROS-analyse med tilhøyrande brannfagleg uttale.

Vatn, avlaup og overvatn

Bygningar vil vera tilkopla offentleg nett for vatn og avlaup. Kommunen har leidningsnett for vatn, spillvatn og overvassnett som passerer området.

6.7 Fare- og omsynssoner

Reguleringsføremål	Plannemning
§ 12-6 Omsynssoner	
Raud støysone (T-1442/2021).	H210
Gul støysone (T-1442/2021).	H220
Flaumfare (200-års flaumfare, inkl. klimapåslag).	H320

6.7.1 Støysone (H210 og H220)

Det er i samband med reguleringsplanarbeidet innhenta ei støyfagleg utgreiing av støy frå vegtrafikk i planområdet (vedlegg 11). Rapporten, utarbeidd av Cowi, syner at dei nye prosjekterte bustadene vil få eit støynivå på fasaden som varierer mellom L_{den} < 55 dB og opp til L_{den} = 63 dB. I tillegg vil noko av utearealet havne i gul støysone, med L_{den} > 55 dB.

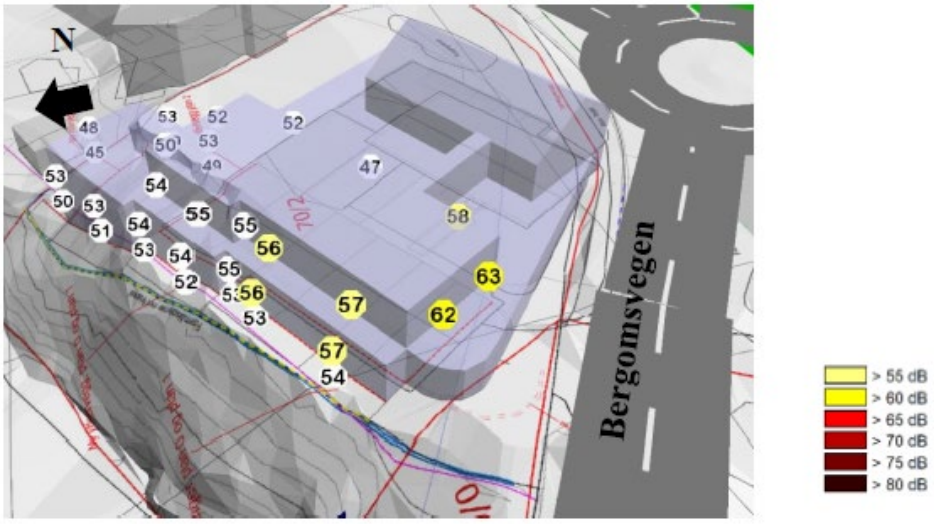
Fem av dei ni leilegheitene i førebels skisseprosjekt vil ha soverom som vender mot stille side (L_{den} ≤ 55 dB) utan skjermingstiltak på/ved fasade. For dei 4 øvrige leilegheitene vil ein kunne oppnå tilfredsstillande lydforhald utanfor fasade ved å etablere skjerm/tett rekkverk langs balkongen (dempa fasade). For to av desse leilegheitene vil ein i tillegg kunne etablere soveromsvindauge i dei skråstilte takflatene som ikkje vender mot rv. 15, slik at desse får soveromsvindauge i tak med L_{den} ≤ 55 dB uavhengig av skjermingstiltak langs balkongane, tilsvarande stille side.

Alle dei nye planlagde bueiningane har private uteplassar som vender mot nordvest. Det er fleire uteplassar som, utan støyreduserande tiltak, vil ha støyverdiar over L_{den} 55 dB. Det er i hovudsak uteplassane lengst vest som får dei høgste støyverdiane, med overskridingar mellom 1-5 dB. Ein kan oppnå tilfredsstillande støyforhald ved å skjerme deler av utearealet mot bilvegen, til dømes ved bruk av tett skjerm med flatevekt på min. 12-15 kg per m^2. Skjerminga kan til dømes utformast som tett rekkverk på balkongane, der høgda regulerast etter behov. Vidare kan det vere naudsynt å nytte absorberande himling på uteareala med overbygg. Dersom alle bueiningane får tilgang til uteplass med støynivå L_{den} ≤ 55 dB, kan alle bueiningar også ha soverom som vender ut mot dette arealet.

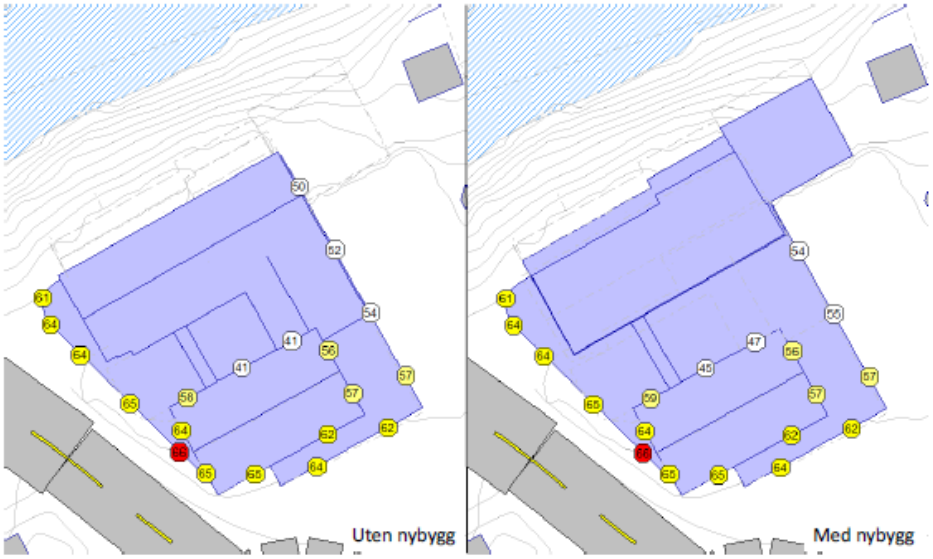
Støybelastinga utanfor bustadene er av ein slik storleik at det vil kunne vere behov for vindauge med forbedra lydisolasjon for å få tilfredsstillande støynivå innandørs. Dette må detaljerast nærare når endeleg planløysing er bestemt. For eksisterande del av Nilsbue vil det ikkje vere aktuelt med bruksendring.

Ifylgje retningsline T-1442/2021 skal det, dersom bueiningar berre har tilgang til dempa fasade, vere andre forhald som veg opp for manglande stille side. Bueiningane som no vert planlagd vil få ei unik plassering i Lom sentrum, med spesielt gode utsiktsforhald mot elva Bøvra, Lomskyrkja og fjella ovanfor. Leilegheitene vil i tillegg ha ei særs sentral plassering som du knappast kan oppnå andre stader i Lom sentrum, då sentrum er kompakt og tett utbygd, og har lite areal tilgjengeleg for nye bustader. I tillegg til moglegheit for felles takterrasse, romslege balkongar, trinnfri tilkomst med heis og gode planløysingar, er det vurdert at dei planlagde bueiningane vil få ein høg, opplevd bukvalitet som vil kompensere godt for

manglande «stille side» for dei bueiningane dette gjeld. Ingen av bueiningane er for øvrig planlagde som eitt-roms leilegheiter.



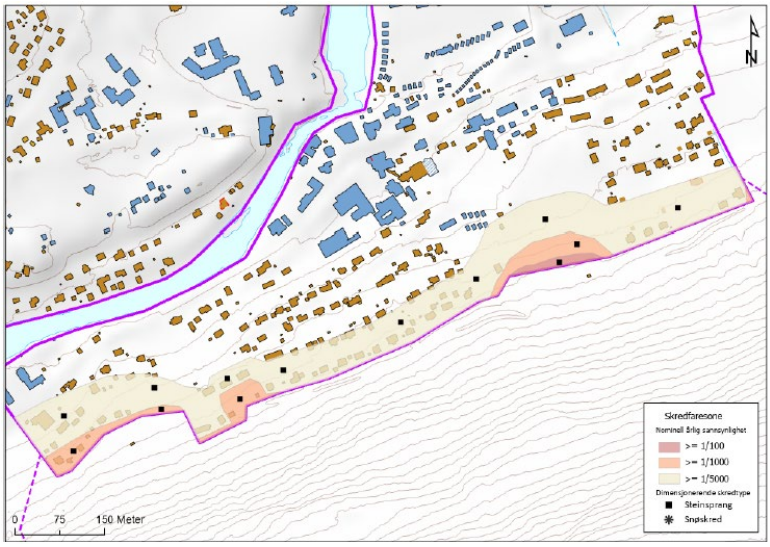
Utklipp henta frå Cowi sin støyrapport. Figuren syner berekna støynivå, L_{den}, frå vegtrafikk på fasadar.



Utklipp henta frå Cowi sin støyrapport. Figuren syner støynivå, L_{den}, på eksisterande bygning, utan og med planlagt utbygging.

6.7.2 Skredfare

I samband med utarbeidinga av reguleringsplanen for Nilsbue, har Lom kommune engasjert Norconsult for vurdering av reell skredfare i Lom sentrum (vedlegg 13). Vurderinga omfattar sikkerheitsklasse S1, S2 og S3 for skred i bratt terreng etter sikkerheitskrav i TEK 17 § 7.3. Rapporten syner at planområdet ikkje ligg innanfor område kartlagt for skredfare.



Utklipp henta frå Norconsult sin rapport. Figuren syner kartlagt skredfare i analyseområdet.

6.7.3 Flaumfare (H320)

Det er i plankartet lagt inn ei faresone for flaum, H320, som syner berekna flaumfare ved ein 200-årsflaum i Bøvre. Berekningane inkluderer eit klimapåslag på 20 %. Flaumsona råkar ved nordvestleg del av planområdet, på arealet som utgjer Bøvre og deler av elveskråninga opp mot byggeområdet. Faresona råkar altså ikkje byggeområdet, og det er derfor ikkje føreslått tiltak i tryggleiksklassar for flaum innanfor denne faresona.

7 Verknader av planforslaget

7.1 Overordna og overlappande planar

Planarbeidet er i stor grad i tråd med nyleg vedteke kommunedelplan og eksisterande reguleringsplan for området, ved at ein opnar opp for etablering av bustadføremål/leilegheiter i forretningsbygg i sentrum, som igjen bygger på ei overordna konsekvensutgreiing.

Innføring av nytt regulert kombinert føremål bustad/forretning/kontor vil sikre at samla bygningsmasse kan disponerast til fleire bruksføremål, og som gjer at fleire innbyggarar kan busette seg i sentrum av tettstaden, med kort veg til viktige daglege funksjonar m.m.

7.2 Staden sin karakter

Etablering av bustader i kombinasjon med forretningsareal er ein type fortetting. Når estetikk og funksjonelle behov er ivareteke, gjev slike kombinerte føremål auka aktivitet i sentrumsområdet og er attraktive bumiljø og med høg måloppnåing når det gjeld å redusere transportbehovet.

7.3 Nær- og fjernverknader, kulturminne og kulturmiljø

Riksantikvaren har i merknad til planoppstart uttalt at dei meiner dei førebelse teikningane av tiltaket (vedlagt planinitiativ og oppstartsvarsling) har store glasflater som kan gje dominerande fjernverknader, og at dette kan få negative verknader for Lom stavkyrkje med tilhøyrande kulturmiljø. Riksantikvaren ytrar at dei vil vurdere å motsette seg ei slik fasadeutforming. Dette gjeld òg volumet på bygget, der dei ber om at planane for ny busetnad vert utarbeidd på ein slik måte at prosjektet får ein meir dempa verknad mot stavkyrkja. Det er i planforslaget lagt inn føresegner som skal sikre omsynet til kulturminne og kulturmiljøet tilknytt Lom stavkyrkje, og som i størst mogleg grad reduserer eventuelle negative fjernverknader av den nye busetnaden. Det er òg sett krav til estetikk, som omhandlar tilpassing til eksisterande byggeskikk/arkitektur i Lom sentrum. Vedlagt planforslaget er og eit skisseprosjekt (ikkje juridisk bindande), som beskriv kva tilpassingar som er gjor med omsyn til at planforslaget skal legge opp til ei utvikling som tek omsyn til omkringliggande landskap, kulturminne og -miljø, på ein slik måte at den reduserer eventuelle negative verknader av planforslaget, samstundes som det legg til rette for utvikling i sentrum.

I kommunedelplan for Fossbergom (2020) er det derimot lagt inn ei omsynssone H570_2 for bevaring av kulturmiljøet omkring stavkyrkja, som ikkje inkluderer det gjeldande planområdet. Sjølv om planområdet ligg utanfor omsynssona har ein likevel vald å ta med ei føresegn om at ein ved oppføring av ny, eller renovering av eksisterande, busetnad skal ta omsyn til eventuelle fjernverknader på kulturminne og kulturmiljøet tilknytt Lom stavkyrkje, og i den grad det er mogleg; redusere negativ påverknad.

Utklipp henta frå Kommunedelplan for Fossbergom som syner omsynssone H570_2: Lom stavkyrkje med mellomalderkyrkjegard og tilgrensande kulturlandskap.

7.4 Teknisk og sosial infrastruktur

7.4.1 Trafikkforhald

Det er i dag mykje bevegelse av menneskjer og køyretøy i enkelte periodar av året/døgnet kring planområdet, som gjer at risikoen for ulykker er til stades. Det nye planforslaget vil samtidig ikkje utgjere noko vesentleg større risiko for uønska hendingar tilknytt dette, særleg sett i samanheng med at ein stenger avkøyringa vest i planområdet, som reduserer mengda kryssingar mellom køyretøy og mjuke trafikantar.

Ved ei utbygging i planområdet vil ein måtte pårekne noko negative verknader for trafikkbiletet som fylgje av anleggsarbeid, støy, mellombelse endringar/stengingar av tilkomstvegar, mv.

7.4.2 Vatn, avlaup, overvatn, renovasjon

Nye bueiningar vil medføre auka behov eller endring av infrastruktur for vatn, avlaup og overvatn, som i all hovudsak skal handterast lokalt.

Det må påreknast ei auke i avfallsmengd, som følgje av nye bueiningar i planområdet. Dette må handterast lokalt.

7.5 Barn og unge sine interesser

7.5.1 Uteopphaldsareal

Med bakgrunn i planområdets plassering og eksisterande situasjon, vert det lagt opp til private uteopphaldsareal i form av takterrasse eller balkongar, og ikkje felles uteopphaldsareal. Dette er i tråd med pkt. 4.2.2 c i gjeldande KDP for Fossbergom.

7.6 Universell tilgjenge

Tiltak innanfor planområdet skal, i så stor grad som mogleg, utformast i tråd med krav til universell utforming i gjeldande byggteknisk forskrift (TEK 17). Det er derfor vurdert at tiltaket ikkje vil ha vesentlege negative verknader for universell tilgjenge til bygningar og uteområde.

Stenging av avkøyring i vest og by busetnad vil medføre høgare kvalitet i høve universell tilgjenge enn dagens situasjon.

7.7 Verknader i anleggsfasen

Anleggsfasen vil truleg kunne medføre negativ konsekvens for gangforbindelsar og eventuell tilstøtande busetnad i anleggsfasen. Det kan òg vere naudsynt å nytte avkøyringa i vest som tilkomstveg i anleggsperioden, slik at denne avkøyringa ikkje vert stengt før etter at det nye bygget er etablert.

7.8 Avveging av verknader

Reguleringsplanen sett i føresegn krav til maksimalt støynivå for uteopphaldsareal og utanfor vindauge til rom med støyfølsame bruksføremål. ROS-analysen påpeiker mogleg støypåverknad på støykjensleg bruksføremål, bustader. Ein er merksam på problemstillinga og byggetiltaket må omfatte avbøtande tiltak (støyskjerming) som gjer det mogleg å oppnå tilfredsstillande støynivå for heile busetnaden. Aktuelle tiltak er kvalitetskrav i byggematerial og tetting av vinduer, samt skjerming av uteopphaldsareal.

Støynivå ved fasade (utanfor vindauge til opphaldsrom) og på utandørs opphaldsareal (takterrasse) må tilfredsstille grenseverdiane i retningslinja. Støynivå på uteopphaldsareal og utanfor alle vindauge til rom med støykjensleg bruksføremål skal ikkje overstige L_{den} 55 dB. Det er bla. utført ei støyfagleg vurdering for det nye bustadprosjektet, der det vidare i føresegnene er innarbeidd krav om dokumentasjon på avbøtande tiltak.

Verknader knytt til infrastruktur, gangforbindelse og universell utforming er til det betre for området, og området vil saman med Fossbergom sentrum få eit betydeleg løft.

8 Vedlegg

Følgande plandokument følgjer saka:

1. Føresegner, datert 21.12.2022.
2. Plankart, datert 21.12.2022.
3. ROS-analyse, datert 21.12.2022.
4. Skisseprosjekt *Nilsbue, Bergomsvegen 17 i Lom*, Nordplan AS.
5. Merknadssamanstilling etter varsel om oppstart (27.08.20).
6. Merknadssamanstilling etter fyrste gongs offentleg høyring.
7. Varslingsbrev, datert 05.06.20.
8. Referat frå oppstartsmøte med Lom kommune, datert 27.05.20.
9. Referat frå regionalt planforum (16.11.21).

Følgande utgreiingar følgjer saka:

10. Vannlinjeberegning for Bøvre i Lom, Norconsult AS/Hydrateam. Datert 24.06.2020.
11. Nilsbue, støyfaglig utredning. Cowi (08.05.23).
12. Rapport nr. 20081533-1: Faresonering av stein-, løsmasse-, og Snøskred NGI, 2009.
13. Skredfarevurdering, Lom sentrum. Norconsult (04.11.22).
14. Brannfagleg uttale, Lom og Skjåk brannvesen. Datert 23.10.20.

Nordplan AS
Telefon 57 88 55 00
Telefax 57 88 55 01
www.nordplan.no
post@nordplan.no
NO 948 081 768 MVA
Bankkonto: 3790 05 03459