

Detaljregulering for Eggjavegen 14, Lom kommune

Oppdragsgivar	SMH eiendom as
Prosjektnummer	230046
Dato	07.02.2024
Plan-ID	3434-0010
Revidert	05.06.2024

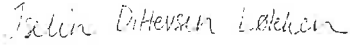


Innhold

1	KORT OM PLANFORSLAGET	5
1.1	FORORD	5
1.2	AKTØRAR	5
1.3	BAKGRUNN OG FØREMÅL	5
1.4	LOKALISERING OG AVGRENSING AV PLANOMRÅDET	6
2	PLANGRUNNLAG	8
2.1	PLANSITUASJON	8
2.1.1	GJELDANDE PLAN	8
2.1.2	TILGRENSANDE PLANAR	9
2.1.3	KOMMUNALE FØRINGAR	9
2.1.4	STATLEGE OG REGIONALE FØRINGAR	9
2.2	ANALYSER/UTGREIINGAR ARBEIDET ER BASERT PÅ	9
2.2.1	ANALYSER OG UTGREIINGAR SOM LIGG FØRE VED OPPSTART	9
3	PLANPROSESSEN	10
3.1	OPPSTARTSMØTE OG FØRESETNADER FOR PLANARBEIDET	10
3.2	VURDERING ETTER FORSKRIFT OM KONSEKVENSGREIINGAR	10
3.3	MEDVERKNAD	10
3.3.1	MERKNADSVURDERING	10
4	PLANOMRÅDET – EKSISTERANDE SITUASJON	14
4.1	DAGENS AREALBRUK OG LANDSKAP	14
4.2	KULTURMINNE OG KULTURMILJØ	15
4.3	NATURMANGFALD OG ØKOLOGISKE FUNKSJONAR	16
4.4	NATURRESSURSAR	16
4.5	GRUNNFORHALD	16
4.6	TEKNISK INFRASTRUKTUR	16
4.6.1	TRAFIKKFORHOLD	16
4.6.2	VATN, AVLAUP, OVERVATN	17
4.6.3	HØGSPENTLINJER, LEDNINGAR I GRUNNEN OG TRAFOSTASJONAR	17
4.7	BARN OG UNGE SINE INTERESSER	17
4.8	UNIVERSELL UTFORMING	18
4.9	FORUREINING	18
4.9.1	STØYFORHOLD	18
4.9.2	LUFTFORUREINING	18
4.9.3	FORUREINA GRUNN	18
5	RISIKO OG SÅRBARHEIT	19

6	SKILDRING AV PLANFORSLAGET	20
6.1	PLANLAGT AREALBRUK	20
6.1.1	REGULERINGSFORMÅL	20
6.2	GJENNOMGANG AV AKTUELLE REGULERINGSFORMÅL	20
6.2.1	BUSTADER – KONSENTRERT SMÅHUS (BK1-2)	20
6.2.2	UTEOPPHALDSAREAL (F_UTE)	21
6.2.3	TEKNISK INFRASTRUKTUR	21
6.3	UTNYTTINGSGRAD, BYGGEHØGDER OG BYGGEGRENSER	22
6.4	MATERIALVAL OG FARGEBRUK	23
6.5	TERRENGINNGREP	23
6.6	ENERGIFORSYNING	23
6.7	UNIVERSELL UTFORMING	23
6.8	BRANNTRYGGLEIK	23
6.9	RENOVASJON	23
7	VERKNADER AV PLANFORSLAGET	24
7.1	OVERORDNA OG OVERLAPPANDE PLANAR	24
7.2	LANDSKAP OG STADSKARAKTER	24
7.3	BARN OG UNGE SINE INTERESSER	26
7.4	TEKNISK INFRASTRUKTUR	26
7.5	VERKNADER I ANLEGGSFASEN	26

**Kapitel 6 utgår
og erstatta av
eit tillegg til
planomtalen**

		Prosjektnr: 230046		Dato: 07.02.2024	
Status/Rev	Rev. gjeld	Dato	Sign	KS	
a	Utkast	06.02.24	IDL	LM	
0	Til 1. handsaming	07.02.24	IDL	LM	
1	Justering etter attendemelding frå kommunen	09.02.24	IDL		
2	Justering før utlegging til offentlig ettersyn	05.06.24	IDL		
<u>Kontaktinformasjon:</u> Nordplan AS Pb. 224 6771 Nordfjordeid Tlf.: 57 88 55 00 www.nordplan.no			<u>Kundeinformasjon:</u> SMH eiendom as ved Geir Inge Paulsen		
<u>Prosjektleder:</u>  Iselin Ditlevsen Løkken					
<u>Medarbeiderar:</u> Anne Katrin Taagvold Live Melhus Per Fossheim Léo Carpentier					
<u>Kontrollert av:</u> Live Melhus					

Vedlegg:

1. Plankart, datert 09.02.2024.
2. Reguleringsføresegner, datert 09.02.2024.
3. Risiko- og sårbarheitsanalyse, datert 07.02.2024.
4. Rammeplan for vatn, avlaup og overvatn, datert 15.12.23.
5. Oppstartsvarsel og oppstartsmøtereferat.
6. Innspel til oppstartsvarsel.
7. Situasjonsplan (ikkje juridisk bindande).

1 Kort om planforslaget

1.1 Forord

Nordplan as er engasjert av SMH eiendom as ved Geir Inge Paulsen til å utarbeide ein detaljreguleringsplan for deira eiendom i Eggjavegen i Lom kommune.

Nordplan sin planmal er basert på Kommunal- og distriktsdepartementet si sjekkliste for planomtale, og er inndelt i tema i tråd med denne. Planomtalen skal beskrive planens formål, hovudinnhald og verknader, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjeld for området.

Oppdraget er utført i perioden august 2023-februar 2024.

1.2 Aktørar

Kontaktpersonar:

- Lom kommune: Sander Sælthun, Øyvind Pedersen.
- Tiltakshavar: SMH eiendom ved Geir Inge Paulsen.
- Nordplan as: Live Melhus og Iselin Ditlevsen Løkken.

1.3 Bakgrunn og føremål

Eigedommen som regulerast ligg i eit etablert einebustadfelt nordvest for Lom sentrum, og består i dag av ein eldre einebustad og eit uthus, samt eit større hageareal (fig. 1 og 2). Bustaden har dei seinare åra stått tom.

Hovudføremålet med reguleringsplanarbeidet er å legge til rette for auka utnyttingsgrad og byggehøgder innanfor planområdet, slik at det kan opnast for bygging av fleirmannsbustader. Det skal leggjast til rette for gode uteopphaldsareal, både privat og felles. Det skal sikrast tilkomst til Eggjavegen og naudsynt parkeringsareal innanfor planavgrensinga. Planarbeidet skal vurdere gang- og sykkeltilkomst til/frå planområdet, og det skal sikrast naudsynt sykkelparkering tilknytt bustadføremålet.



Figur 1: Eksisterande bustadhus til høgre i biletet. Sett mot sør.



Figur 2: Frå planområdet mot Lom sentrum.

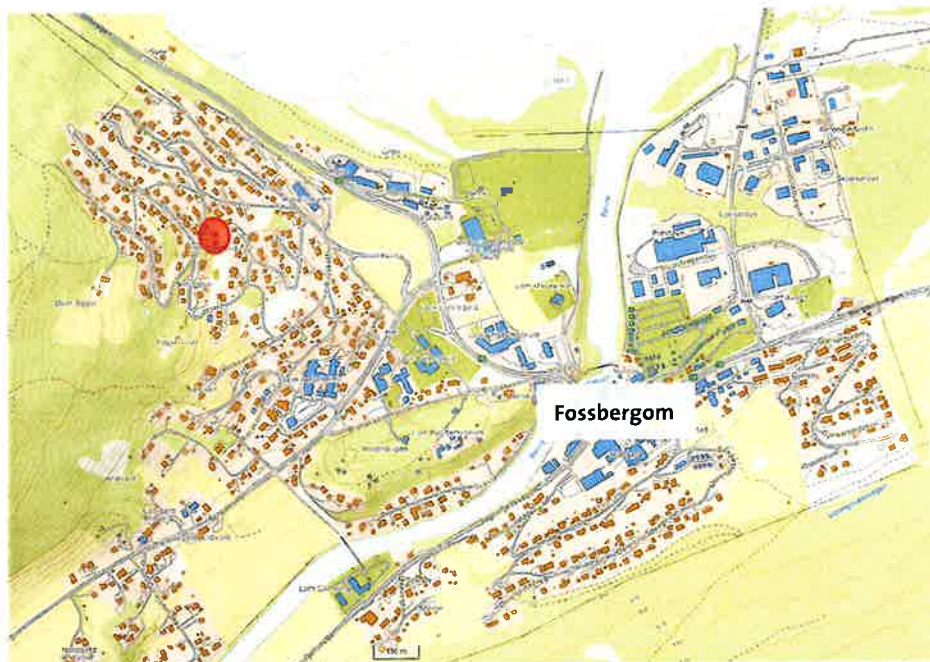
Meir konkret har planarbeidet som mål å avklare og gjere naudsynt greie for følgande:

- Utnyttingsgrad, byggehøgder og -volum.
- Estetikk og byggeskikk, inkludert takvinkel, materialval og fargebruk.
- Køyretilkomst og gangtilkomst.
- Parkeringsbehov og -løysingar, inkludert sykkelparkering.
- Sikre gode leike- og uteopphaldsareal for bebuarar i alle aldrar.
- Verknader for omkringliggande bustader og omgjevnader.
- Visuelle nær- og fjernverknader.
- Verknader for eksisterande infrastruktur samt framtidige behov knytt til vatn, avlaup og overvatn.

1.4 Lokalisering og avgrensing av planområdet

Planområdet ligg i bustadfeltet Eggjalia, om lag 446 moh., 1,4 km nordvest for Lom sentrum (fig. 3). Arealet er i AR5 registrert som bebygd areal og lauvskog. Planområdet (fig. 4) er avgrensa med utgangspunkt i gnr./bnr. 70/84, i tillegg til deler av kommunens areal på 70/200. Planavgrensinga er lagt i senterlina til Eggjavegen.

Det er i dag etablert tilkomst til planområdet frå Eggjavegen, like vest for planområdet. Tilgrensande planområdet i sør er det regulert og delvis opparbeidd ein leikeplass med ballbinge. Bustadfeltet som eigedommen ligg i tilknytning til består i hovudsak av eldre einestader mot nord/nordvest, og nyare einestader mot sør/søraust.



Figur 3: Planområdet lokalisering nordvest for Lom sentrum (Fossbergom).



Figur 4: Flyfoto over planområdet og tilgrensande område. Planavgrensing synt med gul, stipla line. Eigedomsgrenser synt med raud strek.

Planområdets storleik er på om lag 4,7 daa.

Eigedomshald

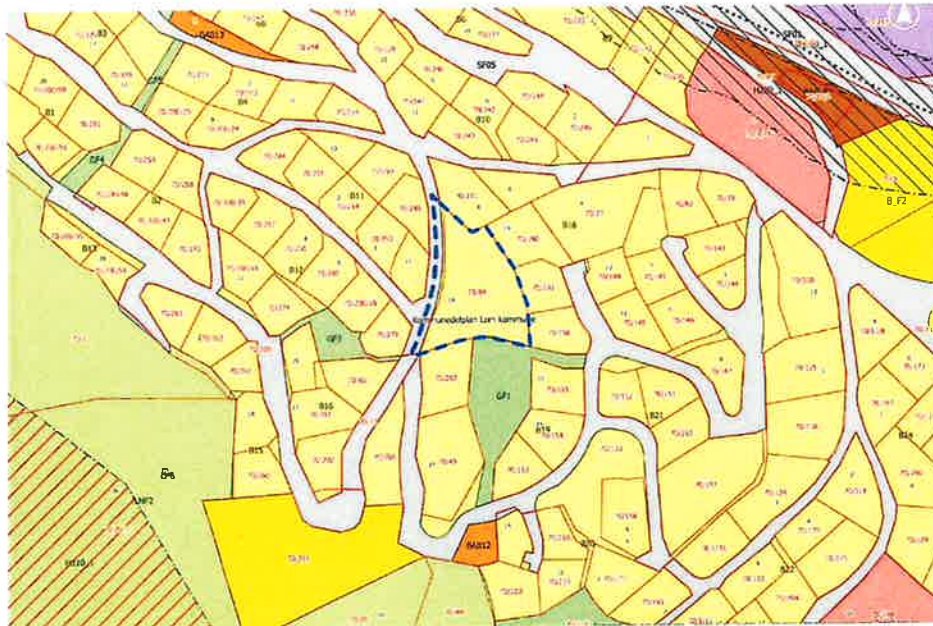
Følgande eigedommar inngår heilt eller delvis i forslag til planavgrensing:
Gnr./bnr.: 70/84 og 70/200.

2 Plangrunnlag

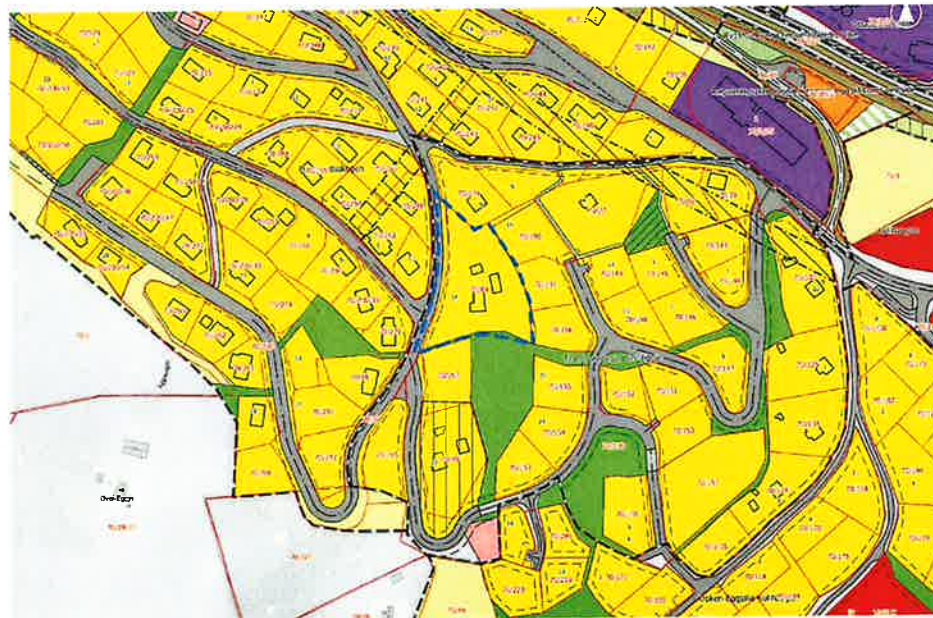
2.1 Plansituasjon

2.1.1 Gjeldende plan

Gjeldende plan for området er *kommunedelplan for Fossbergom*, vedteke 14.11.2020, der planområdet ligg innanfor felt B18, som er areal avsett til bustadformål (fig. 5). Arealet er og omfatta av *detaljreguleringsplan for Trondsonstugu/Ner-Eggje*, vedteke 22.05.2000 (fig. 6). I reguleringsplanen er arealet regulert til noverande bustadformål.



Figur 5: Utklipp frå gjeldande kommunedelplan for Fossbergom. Planområdet synt med blå stipla strek.



Figur 6: Utklipp frå gjeldande reguleringsplan for Trondsonstugu/Ner-Eggje, synt med blå, stipla strek.

Føresegner henta frå kap. 4 i kommunedelplan for Fossbergom:

4.2 Bygg og anlegg

a) Grad av utnytting og byggehøgder ut over plan- og bygningslova sine føresegner skal fastleggast i reguleringsplanen.

b) Nybygg og tilbygg skal tilpasse seg landskap og eksisterande bygg på ein god måte. Med dette er meint god tilpassing til terreng, vegetasjon og tomtestruktur, og til eksisterande bygg rundt når det gjeld volum, form, material og farge. Bygg skal som hovudregel ha saltak med takvinkel 22-34°. Fargar skal ligge i den mørke og varme del av fargeskalaen.

c) Ved planlegging av nye byggeområde, vegar, fortetting eller endring av eksisterande byggeområde, skal det takast nødvendige omsyn til overvatn. Overvatn skal handterast lokalt, på eigen grunn eller ved infiltrasjon, fordrøying eller på annan måte. Kommunen kan krevje at eigen plan for overflatevatn blir utarbeidd og godkjent for utbygging.

4.2.2 Bustader

a) Ved bustadbygging skal det for kvar bueining settast av min. 30 m² tilfredsstillande uteareal for opphald og leik. Arealet skal ligge utanfor gul støysone. For bustadbygg med meir enn fire bueiningar skal det i tillegg opparbeidast nærleikeplass med min. 100 m² per 25 bueiningar i umiddelbar nærleik. Maksimal avstand til bustad bør ikkje overstige 100 m. Uteopphaldsareal for felles bruk skal vere mest mogleg samanhengande og lokaliserast der solforholda er best, vere eigna både sommar og vinter og vere skjerma.

2.1.2 Tilgrensande planar

Planen for Trondsonstugu/Ner-Eggje grensar i aust mot detaljreguleringsplanane for Kroken-Eggjalja-Kulihaugen, vedteke 26.01.06, Prestgardsskogen, vedteke 30.06.83, og Nærvarmeanlegg på Loms vestsida, vedteke 20.06.13.

2.1.3 Kommunale føringar

- Kommuneplanens arealdel for Lom, 2022-2030.
- Kommuneplanens samfunnsdel 2021-2023.

2.1.4 Statlege og regionale føringar

- Plan- og bygningslova (2008).
- Naturmangfaldlova (2009).
- Kulturminnelova (1978).
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (t-1442/2021).
- Statlige retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995).
- Rundskriv H-5718 Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling (2018).
- Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (DSB, 2017).
- Statens vegvesens vegnormalar.
- Statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging (2014).

2.2 Analyser/utgreiingar arbeidet er basert på

2.2.1 Analyser og utgreiingar som ligg føre ved oppstart

- Skredfarevurdering, Lom sentrum. Norconsult, 11/2022. Dokumentnr.: RA-INGGEO-01. Versjon: J02.

- Skredfarevurdering, Lom sentrum. Norconsult, 12/2023. Dokumentnr.: RA-INGGEO-01. Versjon: J03.

3 Planprosessen

3.1 Oppstartsmøte og føresetnader for planarbeidet

Det var gjennomført oppstartsmøte med Lom kommune 8. september 2023. Referat frå møtet fylgjer i vedlegg 5.

Følgande tema og føringar vart trekt fram som førande for planarbeidet:

- Tilkomst og parkering.
- Byggehøgder og estetisk utforming.
- Uteopphaldsareal og leikeareal.

3.2 Vurdering etter Forskrift om konsekvensutgreiingar

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

3.3 Medverknad

Varsel om oppstart:

Oppstart av planarbeidet vart i medhald av plan- og bygningslova § 12-8 kunngjort med annonse i Fjuken torsdag 28. september 2023, per e-post/brev til grunneigarar, naboar og offentlege instansar, i tillegg til på Lom kommune og Nordplan sine heimesider. Frist for å koma med innspel/merknader til oppstart av planarbeidet var sett til fredag 20. oktober 2023.

Innan høyringsfristen kom det totalt 6 innspel: Mattilsynet, Statens vegvesen, Innlandet fylkeskommune, Statsforvaltaren i Innlandet, Lom og Skjåk brannvesen og naboar (Torkveen m.fk.), som er oppsummert med forslagsstillars kommentar i kap. 3.3.1.

3.3.1 Merknadsvurdering

Innkomne merknader til oppstartsvarselet er oppsummert i følgande tabell, saman med forslagsstillars kommentar.

Nr.	Innspel	Kommentar
1	Mattilsynet, 16.10.23 Mattilsynet har forventningar til at planen utgreier følgande tema: omsyn til drikkevasskjelder, vassforsyning, avlaupsløysningar, overvasshandsaming og plantehelse. <u>Heilskapleg plan for vatn, avlaup og overvatn</u> Planen skal innehalde ein heilskapleg VAO-plan	Temaa blir utgreidd i rammeplanen for vatn, avlaup og overvatn. Naudsynte tiltak vert sikra i føresegnene. Planen er vurdert å ikkje ville påverke eksisterande vassforsyning. Kommunen har formidla informasjon om eksisterande leidningsnett i og tilgrensande planområdet. Nye tiltak i planområdet tek

	for eksisterande og nye bustader. Planen skal ha føresegnar som sikrar leveranse av tilstrekkelege mengder trygt drikkevatt. <u>Omsyn til eksisterande drikkevasskjelder</u> Utbyggar kan måtte kartlegge om det er eksisterande bustader med kommunal/privat vassforsyning som kan råkast, og må syte for å skåne desse mot negativ påverknad i samband med utbygging. Både med omsyn til forureiningsfare og med omsyn til kapasitet/leveringssikkerheit. <u>Vassleidningar innanfor planområdet</u> Vassleidningar innanfor planområdet bør kartleggast og takast omsyn til. Viktig at oppdatert kart over leiingsnett og aktuelle sårbarheiter ved distribusjonssystemet er beskrive og vurdert i planarbeidet. <u>Plantehele</u> For å hindre smitte og spreing av plantesjukdommar forventar Mattilsynet at det blir utforma føresegnar til planen. Planteskadegjerarar kan spreast med jordmassar som flyttast, med vatn eller med maskinar med jord, frø og andre planterestar. Dei gjer merksame på at regelverket for svartelista artar som Miljødirektoratet forvaltar ikkje må forvekslast med regelverket for plantehele som Mattilsynet forvaltar.	omsyn til dette. Omsyn til smitte/spreing av plantesjukdommar er sikra i føresegnene.
2	Statsforvaltaren i Innlandet, 16.10.23 Statsforvaltaren meiner det er viktig å ha ei god arealutnytting og tykkjer det er positivt at ein legg opp til ei fortetting i eksisterande utbygde område, og meiner at 14 bueningar kan gje ei akseptabel arealutnytting. Statsforvaltaren føreset at relevante føringar i <i>Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging 2023-2027</i> vert lagt til grunn for planarbeidet. Dei minner om at planforslaget spesielt må ta omsyn til følgjande: - Korleis legge til rette for medverknad i planprosessen, jf. § 5-1 i pbl. - Vurdering av verknader for naturmangfald, jf. §§ 8-12 i naturmangfaldlova. - Universell utforming av uteareal og bygningar, jf. § 1-1 i pbl. - Tilstrekkelege og eigna leike- og uteopphaldsareal for barn og unge, jf. RPR for barn og planlegging, rundskriv T-2/08	Takast til orientering. Opplegg for medverknad er omtalt i planomtalen. Universell utforming er gjort greie for i planomtalen og sikra i føresegnene. Leike- og uteopphaldsareal er gjort greie for i planomtalen og sikra i kart og føresegnar. Løysingar for vatn og avlaup er gjort greie for i VAO-planen og sikra i føresegnar. Føresegnene sikrar at ny busetnad tilpassast omkringliggjande landskap og busetnad med omsyn til byggehøgder, -volum og farge- og materialval. ROS-analysen gjer greie for samfunnstryggleik og beredskapsmessige forhold kring utbyggingsformålet. Vurderingar knytt til naturfarer legg nasjonale framskrivingar for klima til grunn.

	og rettleiar <i>Barn og unge i plan og byggesak</i>. - Sikring av miljømessig forsvarlege fellesløysingar for avlaup og vassforsyning. - Forsvarleg massehandtering, jf. § 7 i forureiningslova og forureiningsforskrifta. - Utbygging tilpassa landskap og omgjevnader, jf. Europarådets landskapskonvensjon. <u>Samfunnstryggleik</u> Samfunnstryggleiks- og beredskapsmessige forhold skal ivaretakast i reguleringsplanen på grunnlag av ROS-analyse, jf. pbl. § 3-1 pkt. h og 4-3. Dei føreset at rundskrivet til KDD H-5/18 <i>Samfunnstryggleik i planlegging og byggesakshandsaming</i> leggst til grunn. Det skal gjerast greie for kva kunnskapsgrunnlag som er lagt til grunn for planlegginga. Når konsekvensane av klimaendringane blir vurdert, skal høge alternativ frå nasjonale klimaframskrivingar leggst til grunn. <u>Plankart</u> Statsforvaltaren føreset at plankartet blir lagt inn i kommunen si kartløyising seinast når planen blir lagt ut på høyring.	
3	Statens vegvesen, 17.10.23 Vegvesenet har ikkje merknader til denne planen ved varsel om oppstart.	
4	Innlandet fylkeskommune, 20.10.23 <u>Planfaglege forhold</u> Fylkeskommunen meiner det er positivt at ein legg opp til ei fortetting i eksisterande utbygde område, og meiner at 14 bueiningar kan gje akseptabel arealutnytting i dette området. Dei føreset at gjeldande lov- og regelverk samt nasjonale mål og føringar vert lagt til grunn for planarbeidet. Mellom anna må medverknad i planprosessen, universell utforming av uteareal og bygningar, sikring av eigna leike- og uteoppfallsareal for barn og unge, sikring av miljømessige fellesløysingar for vassforsyning og avlaup, utbygging tilpassa landskap og omgjevnader og forsvarleg massehandtering vektleggast. <u>Samferdselsfaglege forhold</u> Det må gjerast tilstrekkelege vurderingar knytt	Dei opplista temaa er vurdert/gjort greie for i planomtalen. Naudsynte tiltak er sikra i føresegnene. Forhald kring tilkomstveg og øvrig vegareal i planområdet, samt påverknad på eksisterande tilkomstveg, er gjort greie for i planomtale. Krav til vegutforming er sikra i føresegnene.

	til vegutforming, konsekvensar for trafikken og trafikktryggleik som følgje av dei planlagde endringane. Naudsynte tiltak må belysast, og takast inn som rekkefølgekrav i føresegnene. <u>Kulturvernaglege forhold</u> Fylkeskommunen skriv at det ikkje er kjende automatisk freda kulturminne innanfor/tilgrensande planområdet. Lidar-data syner heller ikkje synlege spor etter utmarkskulturminne, og det er vurdert at det ikkje er behov for arkeologisk registrering. Fylkeskommunen syner likevel til kulturminnelovas § 8 andre ledd.	
5	Lom og Skjåk brannvesen, 07.11.23 Brannvesenet skriv at auka bygningsmasse kombinert med mange nye bueiningar vil auke risikoen for brann i planområdet. Med omsyn til brannsikkerheita er det vesentleg at det blir teke omsyn til framkommelegheita til brannvesenet sine utrykkingsbilar og at området vert tilrettelagt med tilstrekkeleg mengde sløkkevatn. Sløkkevasskapasiteten må vere min. 20 l/s. Brannkum eller hydrant skal i utgangspunktet plasserast innanfor 25-50 m frå inngang til hovudangrepsveg. Tilstrekkeleg mengd sløkkevatn må vere lett tilgjengeleg uavhengig av årstid. Vegbreidde, stigning og svingradius må ikkje vere til hindre for framkommelegheita, og det må leggjast til rette for oppstillingsplassar for brannvesenets køyretøy slik at slangeutlegg frå brannbil ikkje vert meir enn 50 m til nokon av fasadane på bygningsmassen. Ved regulering av byggehøgde må det takast omsyn til at Lom og Skjåk brannvesen ikkje er utstyrt med høgdereiskap. Innsatstid for brannvesenet ved utrykking til Eggjavegen 14 er innanfor 10 min.	Tiltak for å sikre tilfredsstillande tilkomst, oppstilling for utrykkingskøyretøy og naudsynt sløkkevasskapasitet er sikra i kart og føresegner.
6	Torkveen og Kirkestuen, Øyjordet og Ekle, Marstein og Lunna, Hovland, Haukdalen, Bakkeberg, Fossmo, Aaboen og Olsen, Bådshaug, Lund, Marstein, 19.10.23 Underteikna skriv at dei meiner auka byggehøgder og utnyttingsgrad vil medføre redusert utsikt og solgang for eksisterande bustader kring Eggjavegen 14, som igjen vil føre til mindre trivsel og redusert salsverdi for eksisterande bustader. Dei meiner vidare at ein	Innspelet takast til orientering. Forhald kring belastning på tilkomstveg er vurdert i planomtalen.

eigedom som ligg med etablert bustadfelt «på alle kantar» bør fylgje same reguleringsplan som omkringliggande eigedommar. Dei meiner 14 nye bueiningar kan føre til mykje belastning for ein allereie sterkt belasta veg med omsyn til vegstandard. Dei informerar om at dei ser av private avkøyrslar i dag vert nytta som møteplassar grunna for smal vegbreidde.	
Med bakgrunn i dette går dei i mot ønsket om ny reguleringsplan for Eggjavegen 14.	

4 Planområdet – eksisterande situasjon

4.1 Dagens arealbruk og landskap

Planområdet ligg i eit etablert bustadfelt ved foten av fjellet Lomseggen (fig. 9), mellom rv. 15 i nord/nordaust og fylkesveg 2638 Solsidevegen i sør/sørvest. Terrenget i planområdet er svakt hellande mot nordaust. Eigdommen som ynskjes utbygd består i dag av eit eldre bustadhus, eit uthus og eit større hageareal.

Flyfoto frå 1958 (fig. 7) syner at områda omkring eigdommen tidlegare bestod av dyrkamark og beiteareal. Eigdommen har vore eit mindre gardsbruk/småbruk, og som ein kan sjå av flyfotoet sto det i 1958 ein låve eller eit fjøs på austsida av bustadhuset/våningshuset. Flyfoto frå 1981 (fig. 8) syner at det har byrja etablere seg bustader både nord og vest for planområdet. På arealet mot aust er det framleis jordbruksareal; ein kan sjå hesjestaurar til høgre i biletet.



Figur 7: Flyfoto frå 1958. Eigedomsgrenser synt med grøn strek.



Figur 8: Flyfoto frå 1981. Eigedomsgrenser synt med grøn strek.



Figur 9: Utklippet syner eigedommens lokalisering (raud sirkel) i det etablerte bustadfeltet. Sett mot sørvest.

4.2 Kulturminne og kulturmiljø

Det er ikkje registrert kulturminne eller kartlagt kulturmiljø i eller tilgrensande planområdet. Det er heller ikkje registrert SEFRÅK-bygningar i/tilgrensande planområdet. Arealet har tidlegare vore dyrka og drive som eit småbruk, men det er få rester/synlege spor etter dette i dag. Nedanfor bustaden er det registrert nokre tørrmurar, som truleg er restar etter ein tidlegare låve/fjøs, samt tørrmur etablert for å planere areal kring bustadhuset.

4.3 Naturmangfald og økologiske funksjonar

Det er ikkje registrert naturtypar eller naturvernområde i eller tilgrensande planområdet. Det er heller ikkje registrert artar av nasjonal forvaltingsinteresse i eller tilgrensande planområdet, men området ligg innanfor forvaltingsområde for rovvilt (bjørn, gaupe, jerv og ulv).

4.4 Naturressursar

Arealet innanfor planavgrensinga er registrert i AR5 som bebygd areal, impediment lauvskog og open fastmark.

Det er ikkje registrert mineralske førekomstar i eller tilgrensande planområdet

4.5 Grunnforhald

Ifylgje lausmassekart frå NGU ligg planområdet i hovudsak på samanhengande morenedekke, med stadvis stor mektigheit. Slik materiale er ofte dårleg sortert, og kan vere både kompakt og bestå av alt frå leire til stein og store blokkar.

4.6 Teknisk infrastruktur

4.6.1 Trafikkforhold

Planområdet har tilkomst frå den kommunale vegen Eggjavegen, som går frå fv. 2638 i aust og vidare inn på dei kommunale vegane Kulihaugen og **Gamelvegen**. Vegen er i dag opparbeidd med ei breidd på om lag 4,5 m. Det er ikkje registrert årstdøgntrafikk på desse vegane. Fartsgrensa på tilkomstvegane er registrert å vere 30 km/t. Det er ikkje registrert trafikkulykker på tilkomstvegane.

Gangtrafikk til planområdet går i dag via Gamlevegen og Drågje, som begge er regulert som gangveg men opnar for køyring til eigedommane (fig. 10). Siste stykket går på Eggjavegen, som er relativt smal og utan fortau eller anna tiltak for gåande.



Figur 10: Foto av skilt knytt til vegen Drågje, som fungerer som gangveg.

4.6.2 Vatn, avlaup, overvatn

Innanfor planområdet er det i dag etablert både vassledning, to vasskummer (ein trykkreduksjonskum), spillvassledning og overvassledning. Langs Eggjavegen vest for planområdet er det etablert to brannventilar. Eksisterande reinseanlegg er vurdert å ha tilstrekkeleg kapasitet i dagens situasjon.

4.6.3 Høgspenlinjer, ledningar i grunnen og trafostasjonar

Fjellnett har i dag ein lågspent (22 kV) kabel som går gjennom planområdet og fram til eksisterande bustadhus. Kabelen er tilkopletrafostasjon søraust for planområdet.

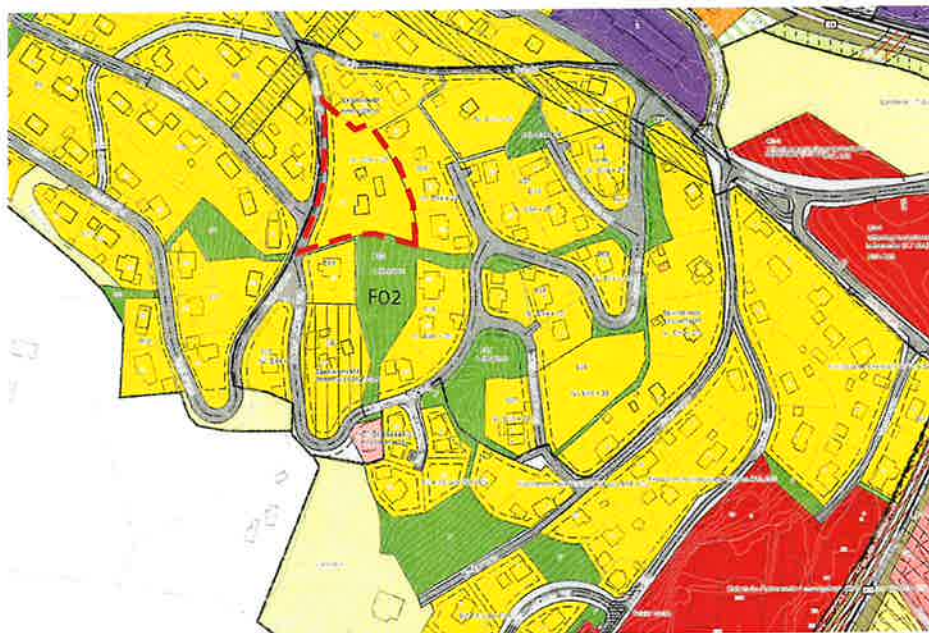
4.7 Barn og unge sine interesser

Planområdet har ikkje verdiar for barn og unge i dag, då arealet består av ein privat, ubebudd einbustad. Direkte tilgrensande planområdet i sør ligg det ein regulert leikeplass. Leikeplassen er opparbeidd med ballbinge (fig. 11).



Figur 11: Ballbingen som ligg innanfor det regulerte friområdet, sør for planområdet.

I føresegnene til gjeldande plan står det at innanfor friområde FO2 (fig. 12) kan det leggst til rette med leikeplass, gangstigar og liknande som høver til formålet, og at eksisterande tre og busker i friområdet skal takast vare på. Dette gjeld og steinmurar som ligg i friområda. Det tillatast etablert vatn- og avlaupsleidningar samt kablar i grunnen.



Figur 12: Utklipp frå gjeldande reguleringsplan syner friområde F02 og øvrige regulerte fri- og leikeområde kring planområdet (grøne polygon). Planområdet synt med raud, stipla strek.

4.8 Universell utforming

Planområdet har ikkje spesiell funksjon eller tilrettelegging for universell utforming i dag.

4.9 Forureining

4.9.1 Støyforhold

Ifylgje støyvarselkart frå Statens vegvesen ligg planområdet ikkje innanfor område med potensielt støy frå riks- og fylkesvegar. Det er vurdert at det heller ikkje ligg andre kjente eller potensielle støykjelder i nærleiken av planområdet.

4.9.2 Luftforureining

Det er ikkje kjent forureiningskjelder omkring planområdet som gjev luftforureining i dag.

4.9.3 Forureina grunn

Det er ikkje kjent at det er forureina grunn innanfor planområdet.

5 Risiko og sårbarheit

Risiko- og sårbarheitsanalyse for planområdet er utarbeidd som eit eige dokument, og fylgjer i vedlegg 3.

Etter gjennomgang av ROS-sjekklista i kap. 4 i vedlagt analyse, er følgjande moglege hendingar vurdert som aktuelle for planområdet:

1. Brann i bygning.
2. Trafikkulykke.

Oppsummering av konkrete tiltak:

FORSLAG TIL TILTAK OG OPPFØLGING I PLAN	
1. Brann i bygning	
Tiltak	I plan (kart og føresegner)
▪ Sikre tilstrekkeleg sløkkevasskapasitet i planområdet. ▪ Sikre at sløkkebil har tilfredsstillande tilkomst til planområdet. ▪ Sikre tilstrekkeleg oppstillingsareal for sløkkebil, herunder tilgang til brannhydrant. ▪ Sikre at bygningar er utstyrt med brannvarslingsutstyr og manuelt sløkkereiskap.	▪ Sløkkevasskapasitet: sikra i føresegnene pkt. 4.3.1. ▪ Tilkomst: sikra i føresegnene pkt. 3.2.2. ▪ Oppstillingsareal: tilkomstveg KV2 og KV3 er regulert med ei breidd på 3,5 m, som sikrar tilfredsstillande areal for oppstilling av sløkkebil. Sikra i føresegnenes pkt. 3.2.2. ▪ Krav til brannvarslingsutstyr/sløkkereiskap er sikra gjennom TEK 17.
2. Trafikkulykke	
Tiltak	I plan (kart og føresegner)
▪ Sikre at avkøyrsløse frå planområdet mot Eggjavegen vert oversiktleg, med god sikt både oppover og nedover. ▪ Lyssetting av avkøyrsløse.	▪ Frisiktlinjer og -soner er regulert i plankart og føresegner pkt. 4.1. ▪ Tilkomst: sikra i føresegnene pkt. 3.2.2. ▪ Rekkefølgekrav om etablering av gateljos ved både KV1 og KV2 er sikra i pkt. 5.3.2 i føresegnene.

6 Skildring av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk

**KAP. 6 UTGÅR - ERSTATTET
AV TILLEGG TIL PLANOMTALEN**

6.1.1 Reguleringsformål

Planområdet har ein total storleik på 4,7 daa. Arealet er fordelt på dei ulike reguleringsformåla slik tabellen syner:

REGULERINGSFORMÅL OG SOSI-KODE	PLANBENNING	AREAL TOTALT (m ²)
Bygningar og anlegg – pbl. § 12-5 nr. 1		
Bustader – konsentrert småhus (1112)	BK1	1810
	BK2	1014
Uteopphaldsareal (1600)	f_UTE	277
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – pbl. § 12-5 nr. 2		
Køyreveg, offentlig (2011)	o_KV1	255
Køyreveg, privat (2011)	KV2	352
	KV3	183
Annan veggrunn – grøntareal (2019)	AVG	324
Parkeringsplassar (2082)	PP1	143
	PP2	310
SUM		4.668 m²

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

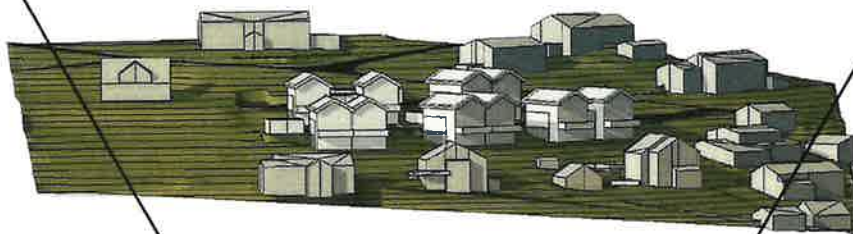
6.2.1 Bustader – konsentrert småhus (BK1-2)

Formålet regulerer areal for etablering av konsentrert småhusbusetnad. Ein mogleg framtidig situasjon i planområdet er illustrert i figur 13 og 14, samt i situasjonsplanen i vedlegg 7. Bygga kan ha mønehøgde på inntil 9 m. Formålet regulerast med ein utnyttingsgrad på 35 %-BYA, og det er i skisseprosjektet lagt opp til etablering av 2 x 4-mannsbustader, 2 x 3-mannsbustader og 1 x 2-mannsbustad. I føresegnene er det lagt føringar for at ny busetnad skal ha utvendig kledning i tre med farge som ligg innanfor den mørke og varme delen av jordfargeskalaen. Tak skal utformast som saltak, med takvinkel mellom 22-34 °.



Figur 13: Utklipp frå 3D-modell som syner mogleg situasjon i planområdet. Sett mot vest.

KAP. 6 UTGÅR - ERSTATTA AV TILLEGG TIL PLANOMTALEN



Figur 14: Utklipp fra 3D-modell som syner mogleg framtidig situasjon i planområdet. Sett mot nordvest.

6.2.2 Uteopphaldsareal (f_UTE)

Planforslaget regulerer eit areal på 277 m² til uteopphald sørvest i planområdet. Kommuneplanens areal har lagt føringar om at det for kvar buening skal settast av min. 30 m² tilfredsstillande uteareal for opphald og lek. I reguleringsplanen er dette løyst ved felles uteopphaldsareal og private terrassar/balkongar.

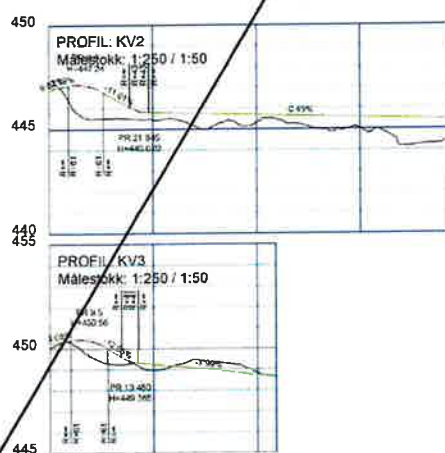
Tilgrensande planområdet i sør ligg eit regulert og opparbeid friområde i form av ein nærleikeplass, som har ein storleik på om lag 3,3 daa.

6.2.3 Teknisk infrastruktur

Tilkomst og parkering

Planforslaget regulerer to tilkomstveggar frå Eggjavegen; KV2 og KV3 (fig. 15). Vegane gjev tilkomst til høvevis øvre og nedre bustadrekke, og er regulert med 3,5 m vegbreidde. Det er lagt opp til snumoglegheiter i enden av begge vegane. For KV2 er dette løyst ved vendehammar, medan for KV3 er det sikra tilstrekkeleg areal for rygging inn mot PP2, der det skal etablerast carportar. Mot Eggjavegen har vegane noko stigning, Vegane har i hovudsak slak framføring, men stig noko opp mot Eggjavegen; høvevis 11 % for KV2 og 12 % for KV3. vegane er regulert med frisktlinjer og -soner mot Eggjavegen, og det er i føresegnene lagt føringar for at det skal sikrast gateljos ved kvar avkøyrslø.

Kommunal veg Eggjavegen er regulert i medhald av dagens situasjon, med ei breidd på 2,4 m fram til senterline.



Figur 15: Snitt av grovprosjekterte tilkomstveggar KV1 og KV2.

KAP. 6 UTGÅR - ERSTATTA AV TILLEGG TIL PLANOMTALEN

Parkering

Parkering skal løysast innanfor PP1 og PP2

Det skal etablerast min. 1,5 parkeringsplass per buening. Dette tilsvarar inntil 24 parkeringsplassar.

Renovasjon

Det skal innanfor føremål BK1 avsettast areal til renovasjonsløysing for hushaldningsavfall. Ifylgje NGR kan renovasjonsløysinga bestå av både sekkestativ, felles container og/eller nedgrave tank (til dømes Molok). Desse må vere plassert slik at dei er lett tilgjengelege, både for renovasjonsselskapets og brukarane av renovasjonsløysinga.

Vatn, avlaup og overvatn

Vassforsyning

Framtidig P_e (personekvivalent) i planområdet er berekna til 60, med utgangspunkt i at det kan etablerast inntil 5 x 4-mannsbustader med 4 bebuarar i kvar eining. Dette er ei konservativ berekning, og truleg noko høgare enn det reelle talet busette i planområdet. Rammeplanen for VAO føreslår at det bør etablerast ny hovudvassledning i planområdet, samt ein brannhydrant mellom vestre og austre bustadrekke. Endeleg val av leiðningsdimensjonar og systemløysing må avklarast i detaljprosjektering.

Avlaup

For spillvatn/avlauksvatn leggst same P_e til grunn som for vassforsyning. VAO-planen beskriv at spillvatn kan leiast til eksisterande spillvassledning, men det må etablerast to stakekummer ved tilkopling til eksisterande leiðning. Fordi dei planlagde bustadene ligg på ulike høgdar, er det naudsynt å etablere to traséar med spillvassledningar. VAO-planen beskriv at det er viktig at spillvassledningane vert lagt slik at det er minst mogleg innlekking. Dette er særleg viktig for ledninga aust i planområdet, då det ifylgje VAO-planen er planlagt å etablere eit infiltrasjons-/fordrøyningsanlegg over leiðninga.

Overvatn

Ifylgje utarbeidd rammeplan for vatn, avlaup og overvatn, skal overvatn i planområdet handterast lokalt ved ein tre-trinnsstrategi: *fang opp, reins og infiltrer, forsink og fordrøy og sikre trygge flaumvegar*. Lausmassane i planområdet er vurdert å ha for låg permeabilitet for å kunne infiltrerast i grunnen. Avrenningsmønsteret innanfor planområdet er vurdert å ikkje bli betydeleg endra etter utbygging, men det er forventast ei auke i avrenning frå 54 l/s til 96 l/s som fylgje av ein større andel tette flater samt klimapåslag på 40 %.

Overvassanlegget skal dimensjonerast for ei nedbørshending med 25 års returperiode, og må ha ein kapasitet på 70 m³. Overvatn frå parkeringsareal skal leiast til sandfang med utlaup til fordrøyningsanlegget. Takvatn kan leiast direkte til fordrøyningsmagasinet.

6.3 Utnyttingsgrad, byggehøgder og byggegrenser

Føresegnene set krav til utnyttingsgrad, byggehøgder og byggegrenser innanfor planområdet. Utnyttingsgraden for formål BK er sett til 35 %-BYA. Maks. mønehøgde er innanfor formålet sett 9 m, målt frå gjennomsnittleg planert terreng. Tak innanfor formåla skal utformast som anten pulvtak og/eller saltak med takvinkel mellom 22-34 grader.

KAP. 6 UTGÅR - ERSTATTA AV TILLEGG TIL PLANOMTALEN

Byggegrenser er regulert i plankartet, og utgjør 8 m frå senterline Eggjavegen og 4 m mot naboegedommar i nord, sør og aust.

6.4 Materialval og fargebruk

Bygningar innanfor planområdet skal, i tråd med føresegnene i kommuneplan for Fossbergom (2018), ha utvendig kledning i tre som hovudmateriale, i fargar som høyrer til jordfargeskalaen. Det er ikkje tillate med ljose eller sterkt avvikande fargar. Dører og rammer rundt vindauga kan ha noko avvikande farge frå hovudfarga.

6.5 Terrenginngrep

Terrenginngrep i samband med opparbeiding av tilkomstveg, parkering og øvrig infrastruktur, samt støttemurar og planering for etablering av bygningar, skal utførast slik at inngrepa ikkje blir meir omfattande enn det som er naudsynt. Fyllingar og skjeringar skal revegeterast med stadeigen vegetasjon etter inngrepa, slik at det grøne preget oppretthaldast, og for å sikre tilstrekkeleg infiltrasjon av nedbør.

6.6 Energiforsyning

Linjeeigar Fjellnett opplyser om at dei har lågspent kabelnett i planområdet. Næraste trafostasjon er plassert i tilknytning til bustader like aust for planområdet.

6.7 Universell utforming

Reguleringsføresegnene legg føringar for at fysiske løysingar knytt til bygningar og uteareal, inkludert tilkomst og parkering, skal ha universell utforming i medhald av krav sett i gjeldande Byggteknisk forskrift.

6.8 Branntryggleik

For å sikre naudsynt tilgang på sløkkevatn i planområdet, må det etablerast min. 1 brannhydrant innanfor planområdet. I VAO-planen er denne plassert mellom husrekkene. Det er berekna at det finns kapasitet i leidningsnettet for å kunne levere 20 l/s med tilfredsstillande resttrykk.

Tilkomstvegane, inkludert vendeareal, er dimensjonert for utrykkingskøretøy og sløkkebil.

6.9 Renovasjon

Planforslaget legg opp til at det skal etablerast ei felles renovasjonsløysing for bustadføremålet innanfor BK1. Det tillatast etablert både frittståande dunkar og nedgravne dunkar, men må tilpassast renovasjonsselskapets løysingar. Avstand til Eggjavegen bør ikkje overstige 10 m.

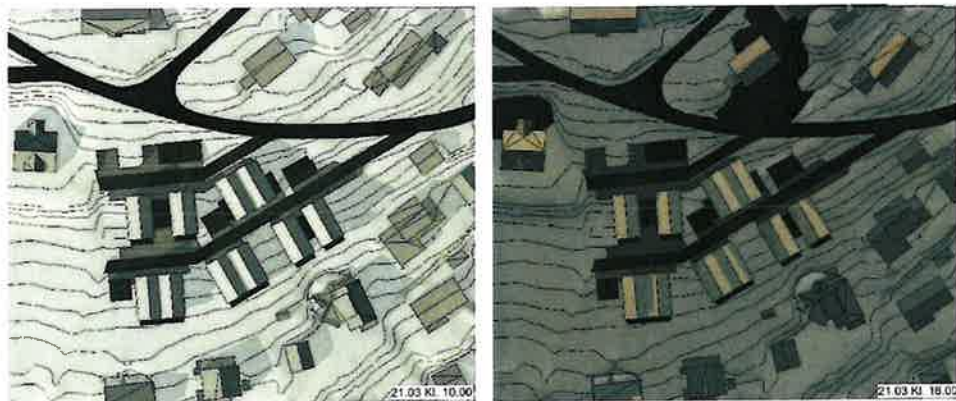
7 Verknader av planforslaget

7.1 Overordna og overlappende planar

Formåla i reguleringsplanen er i all hovudsak i tråd med formåla i både gjeldande reguleringsplan (2000) og gjeldande kommunedelplan (2020), der arealet er regulert/avsett til bustadføremål. Utnyttingsgraden er auka til 35 %-BYA, mot 20 %-BYA som ligg som føring i reguleringsplanen frå 2000. Deler av bustadføremåla i gjeldande reguleringsplan har utnyttingsgrad opptil 25-30 %-BYA.

7.2 Landskap og stadskarakter

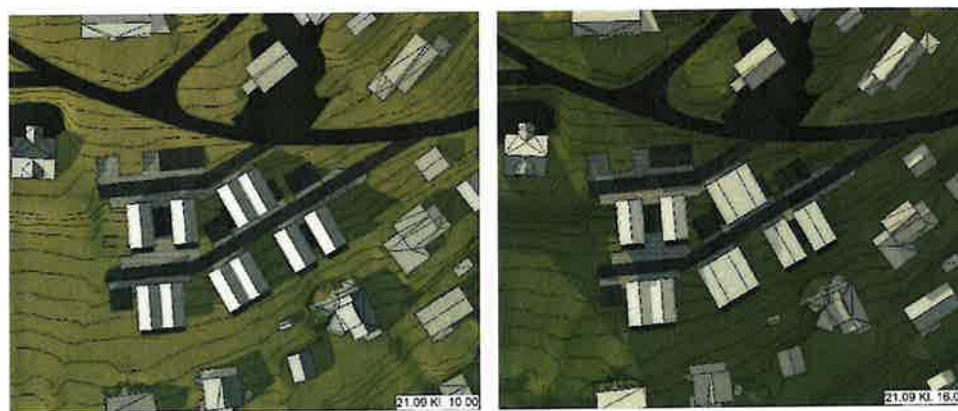
Ved å legge til rette for konsentrert småhusbustnad vil planområdet endre karakter frå ein einestad med stor hage, til eit område med om lag 16 leilegheiter fordelt på 5 bygningar. Eksisterande bustad skal rivast, og det skal etablerast to nye tilkomstveggar til området, som erstattar eksisterande tilkomst. Desse tiltaka vil føre til at planområdet i stor grad vil endre karakter, og verknadene vil i tillegg føre til påverknad på omkringliggande område. Verknadene vil i hovudsak vere knytt til skuggeverknad frå ny bustnad, illustrert i figur 16, 17 og 18. Illustrasjonane syner situasjonen i planområde morgon og ettermiddag, i høvevis mars, juni og september. I mars og september ser ein at ny bustnad ikkje vil påverke omkringliggande bustnad i forhold til skuggeverknad. I juni derimot, vil ny bustnad gje skuggeverknad på naboeigedommar på ettermiddagen.



Figur 16: Sol-/skuggeanalyse som syner verknadene av ny bustnad 21. mars, høvevis kl. 10.00 og 16.00.



Figur 17: Sol-/skuggeanalyse som syner verknadene av ny busetnad 21. juni, høvevis kl. 10.00 og 16.00.



Figur 18: Sol-/skuggeanalyse som syner verknadene av ny busetnad 21. september, høvevis kl. 10.00 og 16.00.

Fordi planområdet ligg i eit etablert bustadfelt, er verknadene knytt til landskap og stadskarakter vurdert å ikkje ville bli vesentlege. Det er i føresegnene lagt føringar for å sikre at nye bygningar får ei utforming som tilpassar seg omkringliggande busetnad og landskap, med omsyn til materialval, fargebruk og byggehøgder. Terrenginngrep skal revegeterast med stadeigen vegetasjon før ferdigattest vert gjeve, slik at ein unngår opne sår i landskapet som kan gje negative visuelle verknader.

Etter at planforslaget vart sendt inn til kommunen for handsaming og utlegging til fyrste gongs ettersyn, vart det gjort vedtak i formannskapet om endring av foreslått reguleringsføresegn knytt til takform:

Tiltakshavars forslag til føresegn:

Tak skal vere mørke og matte, og utformast som anten pulttak eller saltak med takvinkel mellom 22-34°. Flate tak tillatast over garasjar/carportar.

Føresegn vedteke av formannskapet:

Tak skal vere mørke og matte, og utformast som saltak med takvinkel mellom 22-34°. Pulttak kan tillatast på mindre bygningar som bodar og uthus. Flate tak kan tillatast på garasjar/carportar med takterrasse.

Forslagsstillars kommentar til formannskapetets vedtak (sak 2023/854-13):

I skissene som er teikna er det flate tak på garasjar/carportar som er lagt til grunn. Dette vil gje mindre skuggeverknad og betre siktelinjer, og er den føretrekte løysinga, også der det ikkje skal vere takterrasse over. Det er og ynskjeleg at garasjar/carportar kan ha pulttak så vel som flatt tak, ikkje berre bodar og uthus.

7.3 Barn og unge sine interesser

Gjeldande kommunedelplan legg føringar for at det ved bustadbygging skal settast av min. 30 m² uteareal for opphald og leik per bueining. I planen er det regulert eit areal på 277 m², som skal tene som uteoppshaldsareal for bebuarane. Føresegnene legg føringar for at arealet skal ha funksjonar både for småbarnsleik, og for uteoppshald og trivsel. Arealet skal beplantast, og delvis opparbeidast med dekke som tilfredsstiller krav til universell utforming. Plasseringa av uteoppshaldsareal sørvest på tomta sikrar gode soltilhøve samt utsikt og lite skuggeverknad frå planlagt busetnad. Gjeldande kommunedelplan stiller og krav om at det skal opparbeidast nærleikeplass på min. 100 m² for bustadbygg med fleire enn 4 bueiningar. Det er i planarbeidet vurdert at nærleikeplassen som ligg tilgrensande planområdet tilfredsstiller dette kravet. I tillegg er det stilt krav om at det skal etablerast privat uteoppshaldsareal knytt til kvar bueining.

Planområdet ligg elles i relativt nær avstand til både skuleområde med leikeplass og friluftslivsområdet Presthaugen. Eggjavegen ligg i tillegg med kort avstand til turstiar og friluftsområde.

Barn og unges interesser vurderast på bakgrunn av dette å vere godt ivareteke i planforslaget.

7.4 Teknisk infrastruktur

Tiltaka i reguleringsplanen vil føre til auka belastning på Eggjavegen. Det kan etablerast inntil 16 nye bueiningar i planområdet, som tilsvarar inntil 24 bilar, samt eventuelle besøkande. Eksisterande tilkomstveg Eggjavegen er smal og bratt, men nye avkøyrslar er regulert med breidde og dimensjon som skal gje trygg ferdsle både inn og ut av sjølv planområdet. Plankartet regulerer frisiktsoner knytt til avkøyrslene, som skal sikre at det er tilfredsstillande sikt både mot nord og aust.

Det ligg både vatn-, avlaups- og overvassleidningar i planområdet i dag, som skal oppgraderast ved utbygging i planområdet. For å sikre tilstrekkeleg handtering av overvatn, må det etablerast eit overvassanlegg for fordrøying av overvatn.

Gang-/sykkeltilkomst

Planområdet legg opp til at det skal etablerast gateljos ved avkøyrslar KV2 og KV3, for å sikre kryssande gang-/sykkeltrafikk til og frå planområdet. Føresegnene legg opp til at det skal etablerast sykkelparkeringsplassar innanfor føremål BK1 og BK2.

7.5 Verknader i anleggsfasen

Planforslagets verknader i anleggsfasen vil i all hovudsak vere knytt til auka anleggstraftikk på Eggjavegen, samt støy i samband med bygging. Arbeidet vil i all hovudsak føregå på dagtid i vekedagane. Det er ikkje venta at støy knytt til anleggsarbeidet vil overskride verdiane sett i tabell 4 i retningsline T-1442/2021.