

## Detaljreguleringsplan for Bergomsvegen 17 - Nilsbue

---

Det regulerte område er vist med plangrensa i plankartet jamfør plan- og bygningslova § 12-5. Arealet innanfor denne grensa er regulert etter § 12-3 som detaljregulering.

Desse føresegnene gjeld for området innanfor plangrensa i tilhøyrande plankart. Utbygging av området skal skje i samsvar med plankartet og føresegner.

Etter at plankartet med desse føresegner er vedtekne, er det i planområde ikkje tillate å inngå privatrettslege avtalar i strid med reguleringsføresegnene.

PlanID: 34340002.

Plannamn: Detaljreguleringsplan for Bergomsvegen 17 – Nilsbue.

### 1. Siktemålet med planen

---

Føremålet med planarbeidet er å legge til rette for kombinert bruk med næring og offentlig/privat tenesteyting, samt bustadføremål.

### 2. Fellesføresegner for heile planområdet

---

Følgjande føresegner gjeld for heile planområdet.

#### 2.1 Krav til byggesøknad

- Søknad om løyve til tiltak skal innehalde ein detaljert, kotesett situasjonsplan. Denne skal syne plassering av bygningar, handsaming av terreng, parkeringsplassar, gjerde, interne gangvegar og avstand mellom bygningar og til nabogrensa. Det skal skriftleg gjerast greie for korleis føresegner om bygningsform, plassering, materialbruk og farge (pkt. 2.3 og 3.1 g) er oppfylt. Situasjonsplan skal ha målestokk 1:500 eller større.

#### 2.2 Estetikk og utforming

Nybygg og tilbygg skal tilpasse seg terreng, vegetasjon og tomtestruktur på eigedommen. Bygningars utforming og byggeskikk skal tilpasse seg eksisterande omkringliggande bygningar og ikkje vere dominerande eller skjemma med omsyn til kulturmiljø og bevaringsverdige/freda bygg. Utvendig kledning skal vere i tre, i fargar som ligg i den mørke og varme delen av fargeskalaen. Tak skal vere mørke og matte, og utformast som saltak.

#### 2.3 Terrengtilpassing

Der det er behov for støttemurar skal utforming, materiale og høgder godkjennast av kommunen. Grøfter, skjeringar og fyllingar skal revegeterast med stadeigne artar før byggeområdet kan takast i bruk. Eksisterande terreng skal i størst mogleg grad ivaretakast ved utbygging.

#### 2.4 Automatisk freda kulturminne

Dersom det ved tiltak i marka blir funne automatisk freda kulturminne, skal arbeidet straks stansast i den grad det rører ved kulturminna eller deira sikringszone på 5 m. Melding om funnet skal straks sendast til kulturminnemyndigheitene utan ugrunna opphald, slik at desse kan synfare området og ta stilling til om tiltaket kan fortsette, og eventuelt vilkåra for dette.

Det er viktig at dei som utfører arbeid i marka blir gjort kjent med denne føresegna.

## 2.5 Universell utforming

Fysiske løysingar knytt til bygningar og uteareal, herunder tilkomst og parkering, skal ha universell utforming i henhold til krav i gjeldande Byggteknisk forskrift. Dette skal dokumenterast i byggesøknad.

## 2.6 Krav om uteopphaldsareal for bustader

For alle bueiningar skal det i, eller i rimeleg nær tilknytning til husværet, vere tilstrekkeleg uteopphaldsareal, jf. pkt. 3.1 h.

## 2.7 Parkering

- a) Utbyggar skal sjølv opparbeide eit tilstrekkeleg tal parkeringsplassar for bil, på eige grunn, eller som dokumentert leigde eller felleseigde plassar utanfor planområdet. Kravet til bilparkeringsplassar er fastsett slik:
  - i. For bustader er det krav om 1 parkeringsplass per bueining.
  - ii. For kontor/forretning er det krav om 6 parkeringsplassar, derav 1 skal vere tilrettelagt for HC.
- b) Utbyggar skal sjølv opparbeide eit tilstrekkeleg tal sykkelparkeringsplassar på eige grunn.

## 2.8 Drenering, tilgang til kommunaltekniske anlegg

Innanfor tomta må utbyggar sørge for naudsynt drenering for overvatn og grunnvatn, og føre dette til avløp mot bekk/vassdrag eller kommunalt/privat leidningsnett etter godkjenning frå kommunen. Overvatn infiltrerast på eigen grunn.

## 2.9 Skilting, reklame m.m.

- a) For all skilting langs offentleg veg skal det av omsyn til trafikktryggleik hentast inn løyve frå aktuell vegmynde, jf. veglova § 22. For riks- og fylkesvegar er Statens Vegvesen er vegmynde for riks- og fylkesvegar og Lom kommune for kommunale vegar. For andre ytterlegare vedtekter om skilting, reklame m.m. vert det synt til kommunens gjeldande skiltvedtekter.

## 2.10 Støy

Prinsipp og støygrenser i retningsline T-1442/2021, eller seinare vedtekne forskrifter/retningsliner som erstattar denne, skal vere lagt til grunn for alle tiltak i området. Søknad om byggeløyve skal innehalde berekningar som kvalitetssikrar og gjev dokumentasjon på naudsynte, avbøtande tiltak for å tilfredsstille krava til innandørs og utandørs støynivå. Dette skal gjelde alle nye framtidige tiltak. Aktuelle støydempende tiltak skal vere i tråd med krav sett i TEK 17, og skal gjerast greie for i samband med byggesøknad.

Krav om stille side skal vere oppfylt på eitt av soveromma for minimum 75 % av dei nye bueiningane. Alle nye bueiningar skal ha tilgang til stille, eigna uteopphaldsareal. For bueiningar der det ikkje er mogleg å tilfredsstille krav om stille side, kan det, jf. retningsline T-1442/2021, tillatast dempa fasade som erstatning for stille side. For soverom tillatast det bruk av takvindauge for å tilfredsstille krav til stille side. Bueiningar som ikkje har tilgang til stille side, kan ikkje utformast som eittroms leilegheiter.

# 3. Føresegner for arealføremål

---

Følgjande føresegner gjeld for dei einskilde arealføremåla definert i reguleringsplankartet.

## 3.1 Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

### Bustad/forretning/kontor (BKB)

- a) Innanfor arealføremålet *BKB* kan det byggjast bygg med kombinert bruksføremål bustader/forretning/kontor. Under forretning inngår varehandel, bevertning og forretningsmessig og offentleg tenesteyting. Etasje på bakkeplan mot køyreveg skal nyttast til forretning/kontor eller bevertning, og kan ikkje nyttast til bustadføremål. Eksisterande bygningsdelar kan byggast om og endrast innanfor dei same bruksføremåla.

- b) Kombinasjonen av arealføremål i *BKB* er spesifisert mellom dei ulike føremåla bustad/forretning/kontor, der det skal vera bustadføremål i alle plan ut mot elva, og elles i plan 2. I Plan 0 og 1 som er vendt mot rv. 15 skal føremålet vera forretning/kontor, etter følgjande prinsippssnitt:



- c) Maksimal tillate byggehøgde er angitt på plankartet til kote +386 moh. og kote +384,5 moh.  
d) Maksimal tillate bruksareal for *BKB* er BRA=2500 m<sup>2</sup>.  
e) Hovudtakforma skal være saltak med vinkel mellom 15 og 30 °. Mindre bygningsdelar som t.d. mellombygg, tak over inngangsparti mfl. kan ha anna takform.  
f) Ein skal ved oppføring av ny eller renovering av eksisterande busetnad ta omsyn til ev. fjernverknad på kulturminne og -miljøet tilknytt Lom stavkyrkje. Fasadar skal utførast dekomponert og med fysiske brot/avtrappingar både horisontal og vertikalt, og innehalde fleire fargar/nyansar og/eller ulike materialstrukturar som bryt opp og dempar voluma. Større glasflater skal dempast ved oppdeling og/eller dekking i form av takutstikk eller balkong.  
g) Byggegrense er vist i plankartet. Mot nord og nordvest følgjer byggegrensa eksisterande støttemur, slik at friområde og areal mot elva ikkje blir meir råka enn det er i dag. Mot Rv. 15 følgjer byggegrensa husfasade på eksisterande bygningar, og føremålsgrensa mot parkeringsplass SPP. Byggegrensa gjeld ikkje for tiltak under kote +376,4.  
h) For alle bueningar skal det, i eller i rimeleg nærheit til husværet, vere etablert minst 15 m<sup>2</sup> uteopphaldsareal som er eigna for opphald. Som uteopphaldsareal kan reknast dei delar av tomta som ikkje er bygd eller avsett til køyring og parkering, eller som takterrasse/balkong. Arealet skal vere tilgjengeleg og skjerma mot innsyn og støy. Plassen bør ha solinnfall. Uteopphaldsarealet kan vere både felles og privat.

### 3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

#### Køyreveg (o\_SKV)

- Arealet *SKV* regulerer offentleg køyreveg, og utgjer deler av traséen til rv. 15 (Bergomsvegen).
- Trafikkflyt og skilting skal regulerast gjennom vedtak etter eige forskrift.

#### Fortau (o\_SF)

- Innanfor område *o\_SF* skal det vera opparbeidd offentleg fortau, tilrettelagt for gåande. Fortauet skal ha ei bredde på minst 3,0 meter. Unntaket er der eksisterande bygg eller infrastruktur ikkje tillèt ei slik bredde. Det kan anleggjast møbleringssone på deler av fortauet, forutsett at det behaldast ei ferdselssone med minste breidde lik 2,0 meter.
- Området skal ha universell utforming i tråd med den til ein kvar tids gjeldande byggteknisk forskrift.
- Det er ikkje tillate med plassering av frittstående skilt/reklame etc. på *o\_SF*.

#### Parkeringsplassar (SPP)

- Arealet *SPP* er sett av til parkering for bilar tilhøyrande arealføremålet *BKB*.
- Biloppstillingsplassane skal ha tydelege merkingar på grunnen, som tydeleg syner kva parkeringsplassar som er førehaldt dei ulike bruksføremåla, samt kva parkeringsplassar som er offentlege, private eller felles.
- Parkeringsfelt er definert i plankartet. Det tillatast mindre justeringar.

### Kombinert føremål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraséar (SKF)

- a) SKF er regulert vareleveranse og renovasjonslomme tilknytt BKB.  
Breidda på lomma skal være minimum 2,0 m, inn- og utkøyringslengde minimum 2,0 meter og lengda på lomma minimum 15,0 m.

### 3.3 Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3)

#### Naturområde (GN)

Føremål GN regulerer naturområde langs elva. Det er ikkje tillate med tiltak innanfor føremålet, forutan mindre tiltak vurdert som naudsynt skjøtsel.

Angitt grønstruktur kombinert med andre angitte hovudføremål:

#### Grønstruktur og uteoppfallsareal (GU)

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

### 3.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (§ 12-5 nr. 6)

#### Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (o\_V)

Arealføremålet o\_V er tilknytt det verna vassdraget (Bøvre). Tiltak i vassdraget tillatast ikkje.

## 4. Føresegner til omsynssoner (§ 12-6, 12-7 og 11-8)

---

Følgjande føresegner gjeld for omsynssoner i plankartet.

### 4.1 Raud støysone (H210)

- a) Raud støysone er synt med omsynssone H210 i plankartet. Støykjelde er riksveg 15, synt som o\_SKV.
- b) Krav til støynivå ved bygging av støykjensleg bruksføremål er gjeve i føresegn 2.10. Eventuelle støyreducerande tiltak skal setjast i verk dersom krava ikkje er tilfredsstilt, og vera gjennomført før det blir gjeve bruksløyve for støykjensleg bruksføremål.

### 4.2 Gul støysone (H220)

- a) Gul støysone er synt med omsynssone H220 i plankartet. Støykjelde er riksveg 15, synt som o\_SKV.
- b) Krav til støynivå ved bygging av støykjensleg bruksføremål er gjeve i føresegn 2.10. Eventuelle støyreducerande tiltak skal setjast i verk dersom krava ikkje er tilfredsstilt, og vera gjennomført før det blir gjeve bruksløyve for støykjensleg bruksføremål.

### 4.4 Flaumfare (H320)

Fareområde for flaum er synt med faresone H320 i plankartet. Flaumfare er tilknytt elveflaum frå elva Bøvre, og er synt som 200-årsflaum med klimapåslag (20 %). Tiltak innanfor omsynssona tillatast ikkje.

## 6. Rekkefølgeføresegner

---

### 6.1 Støy

Etablert løysing for støydempende tiltak, jf. pkt. 2.10, skal godkjennast av kommunen før bruksløyve for leilegheitene vert gjeve.

## **5. Punktsymbol som får juridisk verknad gjennom tilvising i føresegn**

---

### **5.1 Avkøyrsløp: både inn- og utkøyring**

Avkøyrsløp i plankartet regulerer tilkomstveg til parkeringsplassar tilknytt busetnaden innanfor planområdet. Pila kan justerast langs føremålsgrensa.

### **5.2 Stenging av avkøyrsløp**

Punktsymbol i plankartet syner avkøyring som er føreslått stengt. Avvikling av avkøyringa må avklarast med Statens Vegvesen og Lom kommune, og bør sjåast i samanheng med ferdigstilling av bygg- og anleggsarbeid for etablering av ny busetnad.