

Detaljregulering for Bergomsvegen 17 – Nilsbue, Lom kommune

Oppdragsgiver

Nilsbue AS

Oppdrag

Detaljreguleringsplan

Rapport type

Planomtale

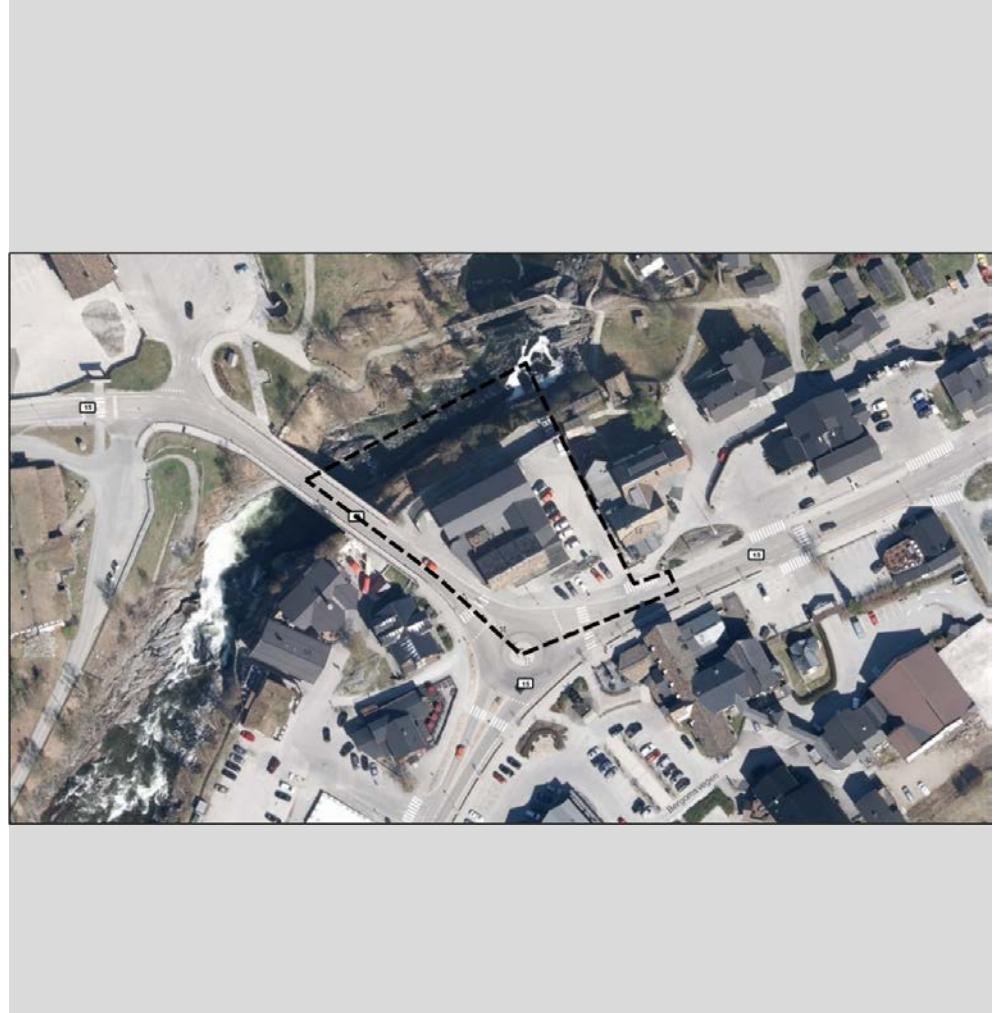
Prosjektnr.

19235

Dato

07.01.2021

Planomtale



INNHALDSLISTE

1 KORT OM PLANFORSLAGET	4
1.1 FORORD	4
1.2 AKTØRAR.....	4
1.3 LOKALISERING OG AVGRENSENDING AV PLANOMRÅDET	4
1.4 EKSISTERANDE SITUASJON	5
1.5 SAMANDRAG.....	6
2 PLANGRUNNLAG	7
2.1 PLANSITUASJON	7
2.2 ANALYSAR SOM ARBEIDET ER BASERT PÅ	10
3 PLANPROSESSEN	11
3.1 OPPSTARTSMØTE OG FØRESETNADER FOR PLANARBEIDET.....	11
3.2 VURDERING ETTER <i>FORSKRIFT OM KONSEKVENSETREDNINGER (KU FORSKRIFTA)</i>	11
3.3 MEDVERKNAD	12
3.4 KONKLUSJON OG SAMLA VURDERING AV INNKOMNE INNSPEL.....	12
4 PLANOMRÅDET – EKSISTERANDE SITUASJON.....	13
4.1 BRUK AV PLANOMRÅDET.....	13
4.2 KULTURMINNE OG KULTURMILJØ.....	13
4.3 LANDSKAP OG NATURVERDIAR	14
4.4 FRILUFTSAREAL, REKREASJONSVERDI OG BRUK.....	14
4.5 NATURVERDIAR, VILTINTERESSER, ØKOLOGISKE FUNKSJONAR	14
4.6 TEKNISK OG SOSIAL INFRASTRUKTUR.....	15
4.7 BARN OG UNGE SINE INTERESSER.....	15
4.8 UREINING	15
5 RISIKO OG SÅRBARHEIT	17
5.1 OPPSUMMERING KONKRETE TILTAK.....	18
6 SKILDRING AV PLANFORSLAGET.....	19
6.1 PLANLAGT AREALBRUK	19
6.2 GJENNOMGANG AV AKTUELLE REGULERINGSFØREMÅL	20
6.3 PLASSERING OG UTFORMING AV TILTAK	21
6.4 ESTETISK KVALITET.....	23
6.5 UNIVERSELL UTFORMING I PLANFORSLAGET	23
6.6 TEKNISK OG SOSIAL INFRASTRUKTUR.....	23
6.7 FARE- OG OMSYNSSONER.....	25
7 VERKNADER AV PLANFORSLAGET	26
7.1 OVERORDNA OG OVERLAPPANDE PLANAR	26
7.2 STADEN SIN KARAKTER	26
7.3 LANDSKAP, KULTURMINNE OG -MILJØ	26
7.4 TEKNISK OG SOSIAL INFRASTRUKTUR.....	27
7.5 BARN OG UNGE SINE INTERESSER.....	27
7.6 UNIVERSELL TILGJENGE	27
7.7 VERKNADER I ANLEGGSFASEN	28
7.8 AVVEGING AV VERKNADER	28
8 VEDLEGG	29

 <p>Projekt nr: 19235 arkitektur konstruksjon landskap</p>		Dato: 01.12.2020		
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
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: Patrick Langeland	Sign: 			
Kontrollert av: Øyvind Sødal	Sign: 			

1 Kort om planforslaget

1.1 Forord

Nordplan sin planmal er basert på Kommunal- og Moderniseringsdepartementet (KMD) si detaljerte sjekkliste for planomtale, og er inndelt i tema i tråd med denne sjekklisten. Nordplan har, der vi har funne det føremålstenleg, justert på rekkefølgja til nokre tema i sjekklisten, samt slått saman nokre overskrifter og lagt til nokre få punkt.

1.2 Aktørar

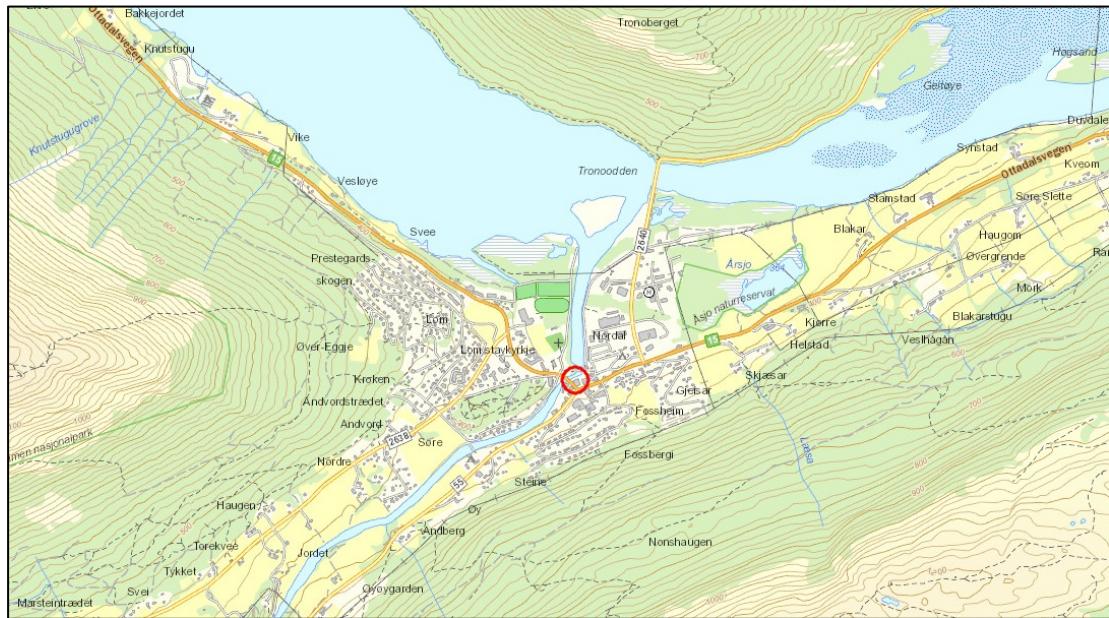
Plankonsulent Nordplan AS utarbeider på vegne av tiltakshavar Nilsbue AS ein detaljreguleringsplan som legg rammer og føringer for gnr. 70/2, delar av 162/22 samt ei mindre tomt som ikkje har matrikkelnummer i Lom kommune.

Kontaktpersonar:

Lom kommune:	Sander Sælthun
Nilsbue AS:	Ola Steinbakke
Nordplan AS:	Øyvind Sødal

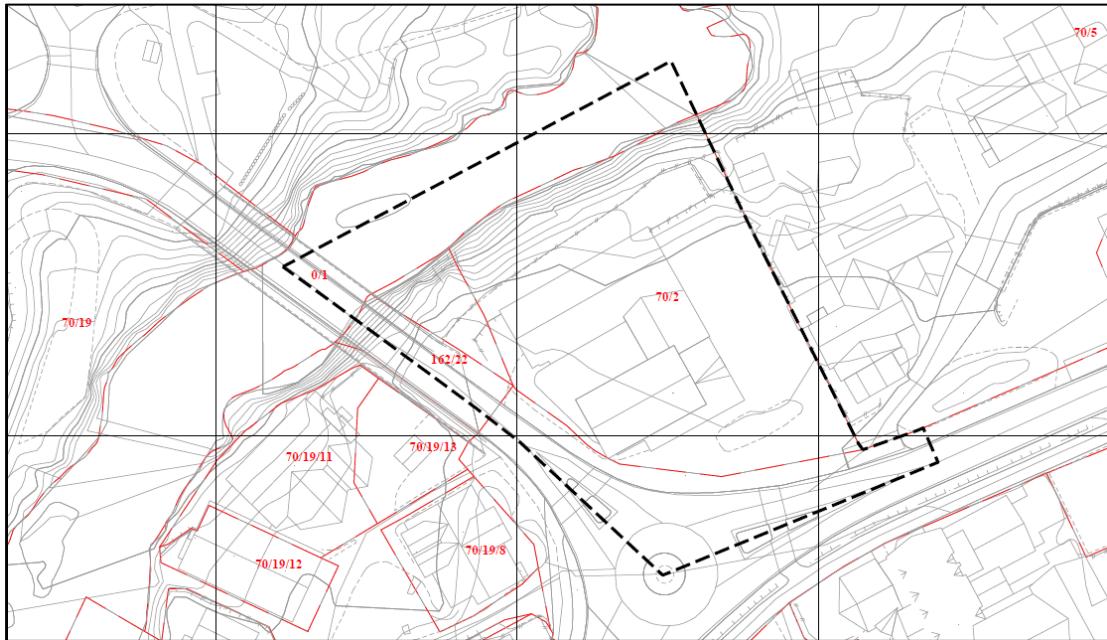
Oppdraget er utført i perioden mai 2020 – januar 2021.

1.3 Lokalisering og avgrensing av planområdet



Lokalisering – planområdet.

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



Planavgrensing – planområdet.

Illustrasjonen over synar planavgrensinga for detaljreguleringsplanen, som har eit samla areal på 4,2 daa. Planområdet er avgrensa av gjeldande eigendomsgrensert, senterlinje i riksveg 15 og elva Bøvre. Tilkomst til planområdet er frå Rv. 15. (Bergomsvegen), via avkjørsler i vegref. 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 bebyggelse og samanhengande gangvegtilknyting forbi eigedommene.

Planområdet omfattar eigedommen Gnr./Bnr. 70/2, samt delar av eigedom som ikkje har oppgjeve matrikkelnummer, og del av vegeigedommen Gnr./Bnr. 162/22.

1.4 Eksisterande situasjon



Skisse/bilete/flyfoto som viser det viktigaste ved arealbruken i dag.

Meir detaljert om arealbruken i dag i kapittel 4.

1.5 Samandrag

Føremålet med planarbeidet er å legge til rette for kombinert bruk med næring og offentleg/privat tenesteyting, samt bustadføremål. Endringane inneber at byggjeområdet, inkl. både nytt bygg og eksisterande bygningsmasse, får kombinert bruksformål bustadar/forrenting/kontor. Den planmessige største endringa vil vera innføring av bustad som nytt bruksformål.

1.5.1 Mogleg framtidig situasjon

Vedlagte skisse viser forslag til ny arealbruk.



Forslag til ny arealbruk

2 Plangrunnlag

2.1 Plansituasjon

2.1.1 Statlege og regionale føringer

Statlege føringer og planar som er særleg gjeldande for planområde:

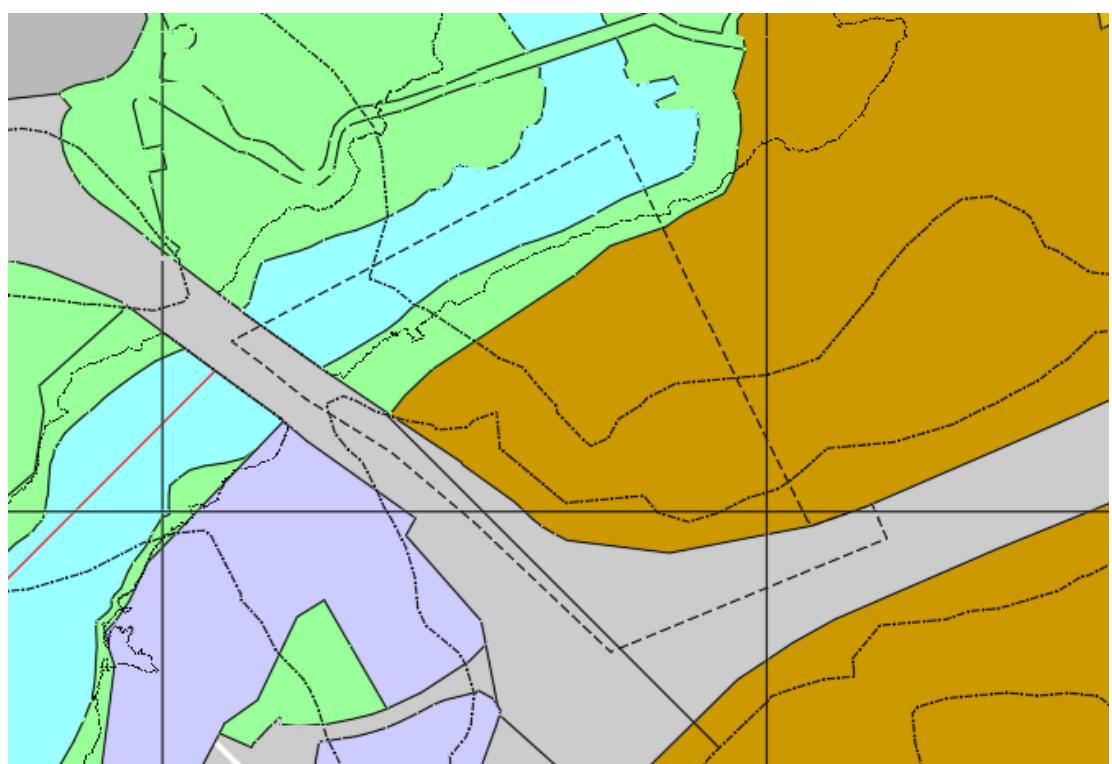
- Statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging
- Barn og unge sine interesser i arealplanlegging
- Regional plan for attraktive byer og tettsteder (Oppland)
- Regional plan for klima og energi 2013-2024 (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 Kommuneplanen sin arealdel ev. kommunedelplanar/temaplanar

Kommunale føringer og planar som er gjeldande for planområdet:

- Samfunnsdelen til kommuneplan for Lom kommune (2016)
- Arealdel til kommuneplanen 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.

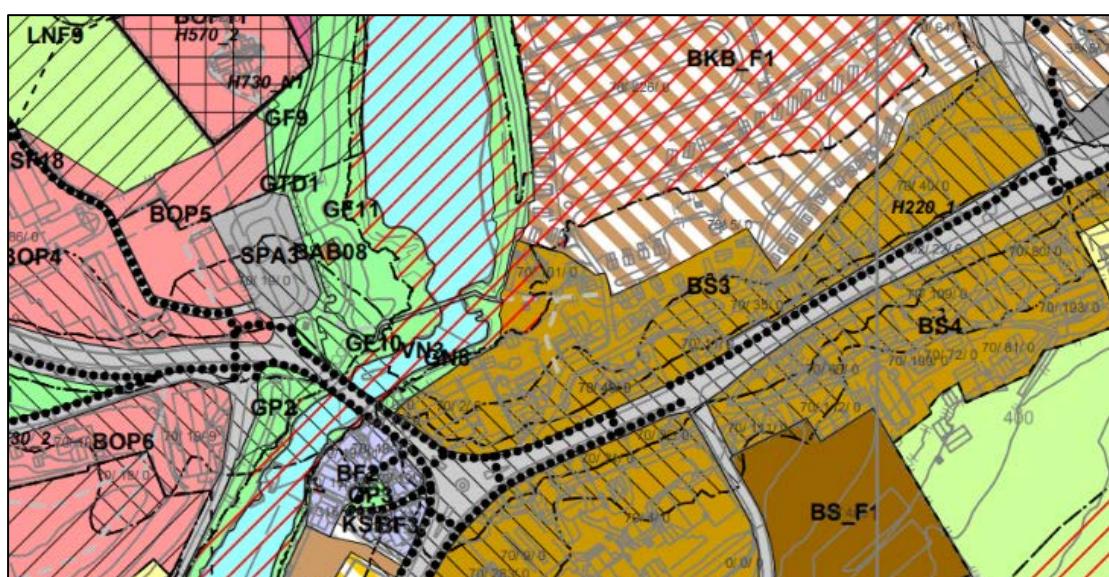
Kommunedelplan for Fossbergom

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

a) Sentrum på Fossbergom er sett av til sentrumsformål med tilhørende sentrumsfunksjonar som bustad, infrastruktur, forretning, hotell, utleiebasert turist- og fritidsformål, 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 ikke etablerast bueiningar i 1. etasje. Innvendig takhøgde i første etasje skal vere minimum 3,0 meter. (...)

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



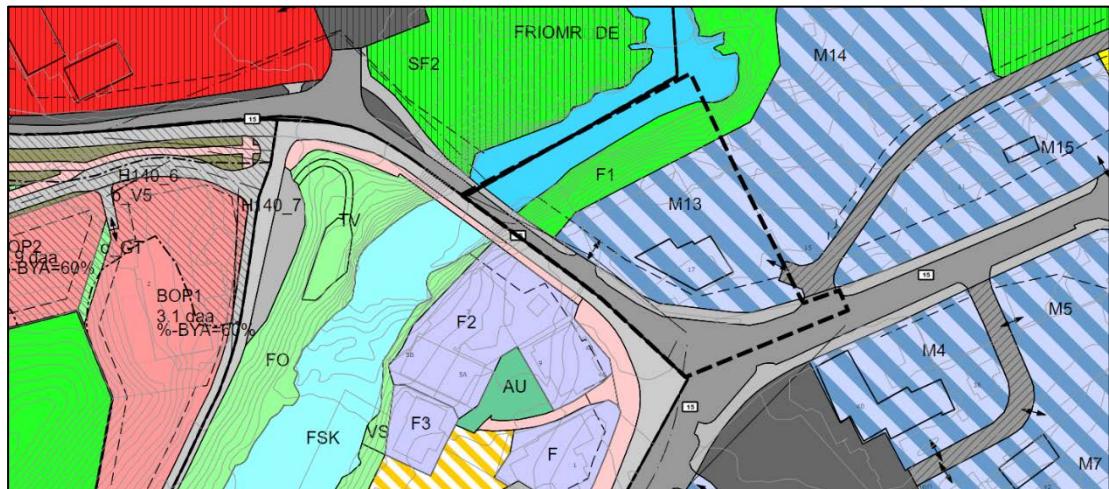
Kommunedelplan for Fossbergom.

2.1.3 Gjeldande og tilgrensande reguleringsplanar

Gjeldande reguleringsplan

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

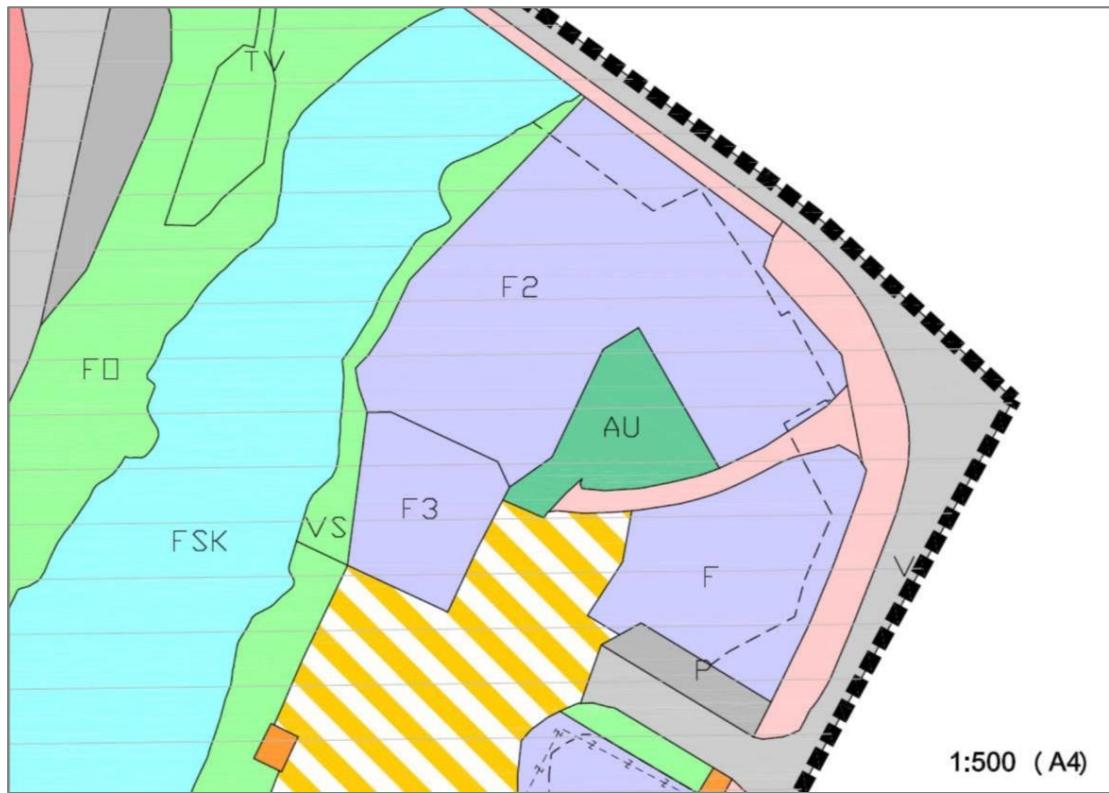
Planområdet er regulert som forretning og kontor (M13) i *reguleringsplan for Ulstad/Øy*, vedteke 14.09.1985. Formålet gjev ikkje rom for etablering av bustadformål i den grad som det blir lagt opp til.



Reguleringsplan for Ulstad/Øy.

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

Analysar og utgreiingar i høve dette samt andre aktuelle tema er derfor med og ligg føre ved oppstart.

- Støyvarselkart ihht. T-1442, Lom kommune, Statens vegvesen 2013.
- Faresonekartlegging, risiko for skred, NGI 2009.
- Konsekvensutgreiing for endra arealbruk i sentrumskjernen – frå næringsformål til sentrumsformål. Presentert til offentleg ettersyn etter vedtak i formannskaps møte 30.06.2015.
- Vannlinje-beregninger i nedre del av Bøvra ved Lom, Hydrateam AS, 07.11.2016.
- Vannlinjeberegning for Bøvre i Lom, Norconsult AS/Hydrateam, 24.06.2020.

2.2.2 Analysar som er gjort i samband med planarbeidet

- Støyfagleg vurdering Nilsbue, COWI AS, 03.09.2020.
- Risiko- og sårbarheits analyse, Nordplan AS, 12.11.2020.

3 Planprosessen

3.1 Oppstartsmøte og føresetnader for planarbeidet

Detaljreguleringsplanen vil bli utarbeidd i samarbeid med tiltakshavar, planrådgjevar, planavdelinga- og handsama politisk i Lom kommune.

Det var den 27.mai 2020 gjennomført eit oppstartsmøte med planavdelinga i Lom, der det blei tilrådd start av planarbeidet. Planarbeidet blir gjennomført som detaljregulering, jf. PBL §12-2, og det blir oppretta ny reguleringsplan.

Det er også lagt opp til eit underveis møte 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.

3.2 Vurdering etter *Forskrift om konsekvensutredninger (KU forskrifta)*

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

Forskrifta §§ 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) «*planer og programmer etter andre lover som fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II og som vedtas av et departement.*»

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

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

Forskrifta § 8 seier at planer og tiltak som skal konsekvensvurderast dersom dei kan få vesentlege verknader for miljø eller samfunn.

Nokre planar må etter § 8 vurderast nærmare og konsekvensutgreiast dersom tiltaket har vesentlege verknader for miljø eller samfunn, jf. § 10. For denne typen tiltak er det ikke krav om planprogram. Vi finn ikke at tiltaket kan komme inn under vedlegg 2. Vurderinga er basert på om verknaden 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

Medverknad i plansaker følgjer plan- og bygningsloven, kapittel 5 om medverknad i planlegginga: *§5-1. Enhver som fremmer planforslag, skal legge til rette for medvirkning. Kommunen skal påse at dette er oppfylt i planprosesser som utføres av andre offentlige organer eller private. §5-2. Når loven her bestemmer at et planforslag skal sendes på høring, skal forslaget sendes til alle statlige, regionale og kommunale myndigheter og andre offentlige organer, private organisasjoner og institusjoner, som blir berørt av forslaget, til uttalelse innen en fastsatt frist.*

Ein legg ikkje opp til aktive tiltak for medverknad ut over naudsynt annonsering og høyringar.

Varsel om oppstart:

Planen var i medhald av plan- og bygningslova §12-8 kunngjort i avis og på kommunen si heimeside. I tillegg er grunneigarar og offentlege etatar tilskrivne. Frist for uttale var sett til 10.juli 2020. Det var samtidig gitt utsett frist til Riksantikvaren og Innlandet Fylkeskommune til 20.august 2020. Det er kome inn 5 innspel. Hovudinnhald og vår vurdering av innspela er summert i vedlagt dokument.

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 SVV
- Planforslag vert sendt inn etter at ny kommunedelplan for Fossbergom er vedtatt
- Krav om at utbygging skal ta omsyn til kulturminne og -miljøet tilknytt Lom stavkyrkje

4 Planområdet – eksisterande situasjon

4.1 Bruk av planområdet

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

Tilkomst til planområdet er frå Rv. 15. (Bergomsvegen), via avkjørsler i vegref. 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 bebyggelse og samanhengande gangvegtilknyting forbi eigedommene.

4.1.1 Staden sin karakter, byform og estetikk

Planområdet ligg midt i tettstaden Fossbergom, i det som sjåast som sentrum i Fossbergom. Busetnaden kring planområdet består i stor del av næringsbygg i 2-3 etasjar, bygd i tre med mørk grunnfarge, og med saltak.

Av attraksjonar i område 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 på sommarstid, og har sidan 2005 hatt status som nasjonalparklandsby.

4.1.2 Uteoppholdsareal

I bakgrunn av at området ligg midt i Fossbergom sentrum, og tett opp til riksveg 15 er det få uteoppholdsareal innanfor planområdet.

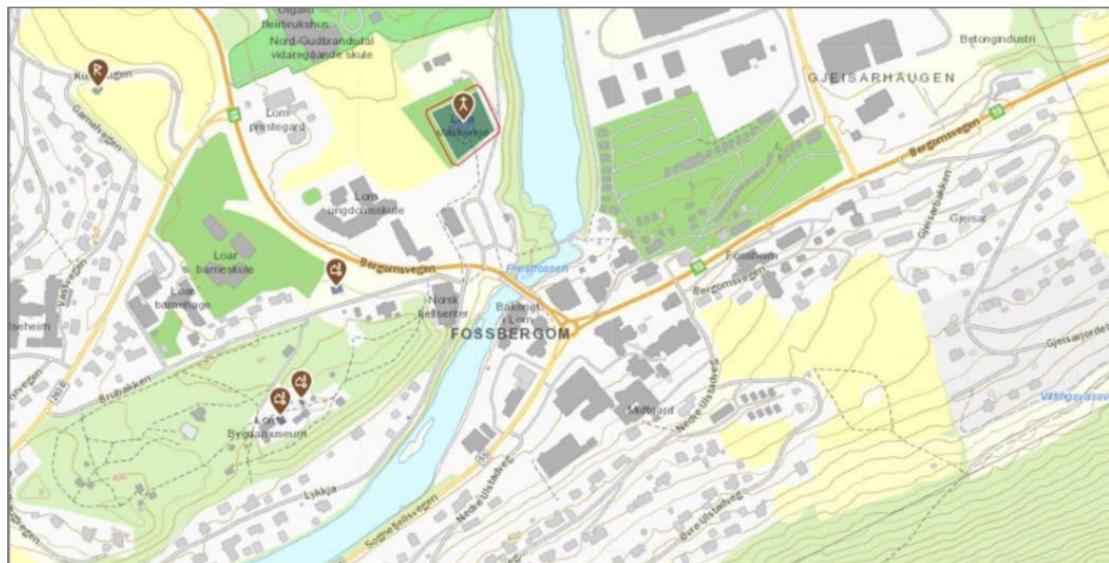
4.2 Kulturminne og kulturmiljø

Det er ikkje automatisk freda kulturminne innanfor planområdet, men området har siktaksar og relativt låg avstand (180 m) til Lom stavkyrkje som er automatisk freda etter Kulturminnelova.



Lom Stavkirke. Fotograf: Dagfinn Rasmussen, Riksantikvaren.

Nilsbue er eit gammalt bygg, men ikkje registrert i SEFRAK-registeret, freda eller har tidlegare regulering med bevaringsføremål. Ein kan likevel ikkje utelukka ein lokal verneverdi av bebyggelsen. Det ligg elles ingen kulturminne eller SEFRAK-bygg i tilgrensande eigendommar.



Kulturminne kring planområdet.

4.3 Landskap og naturverdiar

Planområdet består av bygde flater og trafikkareal, samt viktige funksjonar som gangvegar og forbindelsar i sentrum av Fossbergom, som er viktig å ivareta. Terrengforhold på område er relativt flatt, med unntak av skråninga ned mot elva.

Ekstremvær som sterk vind og fallvindar kan førekome, men planområdet ligg relativt beskytta. Naturmangfoldlova §§ 8 – 12, og dei omsyn denne lova er meint å ivareta, vil ikkje kunne bli påverka i særleg grad av byggeplanar på tomta.

4.4 Friluftsareal, rekreasjonsverdi og bruk

Det er ikkje kjende friluft- eller rekreasjonsverdi innanfor planavgrensinga.

Det er heller ingen kjende fiskeriinteresser, då skråninga mot elva er svært bratt, med viltveksande vegetasjon m.m.

4.5 Naturverdiar, viltinteresser, økologiske funksjonar

Det er ikkje registrert sårbar flora innanfor planområdet, og det er heller ikkje kjennskap til framande artar innanfor planområdet.

ForhalDET til naturmangfaldet skal elles utgreiaST, og er drøfta vidare i kapittel 5 – ROS Analyse. I tråd med føremålet til naturmangfaldlova skal ein i planforslaget vil legge til rette for ei berekraftig bruk og vern av naturen.

4.6 Teknisk og sosial infrastruktur

4.6.1 Trafikkforhold

Årsdøgnstrafikk for Rv. 15 er oppgitt til 4600 (2019) på austleg arm av rundkjøringa.

Årsdøgnstrafikk for Rv. 15 er oppgitt til 3600 (2019) på vestleg arm av rundkjøringa.

Årsdøgnstrafikk for Fv. 55 er 915 (2019, (Statens vegvesen).

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

Trafikkulukker

Det er ved avkjørsle aust i planområdet(inn mot bensinstasjonen) registrert ei trafikkulukke med to einingar. (registrert ulukkesdato i 2009, jf. vegkart, Statens vegvesen). Ein person vart alvorleg skadd i ulukka. Vi har ikkje kjennskap til andre ulukker i planområdet.

Plan for kollektivterminalen

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

4.6.2 Vatn- avløp – overvatn

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

4.7 Barn og unge sine interesser

Planområdet er tett utbygd og grenser mot trafikkareal. Dagens situasjon er uoversiktleg med blanding av fleire trafikantar. Næraste areal for leike- og oppholdsareal er gardsrommet /torget framom bakeriet, og fleire aktørar innan detaljhandel. Dette arealet er å sjå som svært viktig for handel og reiseliv i Lom sentrum.

Kvalitetar som uteoppholdsareal er viktige for etablering av detaljhandel/bevertning, og er viktig når ein tek sikte på innføring av bustadformålet i denne typen bebyggelse. Det vises mellom anna til rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegginga (Miljøverndepartementet, 1995). Det er forbetningspotensial i høve framkommelighet og trygg framkomst gjennom området, for gåande/syklande så vel som for køyretøy. Tema som er teke inn i Statens vegvesens plan for miljøtiltak, og planen foreslår tiltak som står i ein heilskap med tiltaka her.

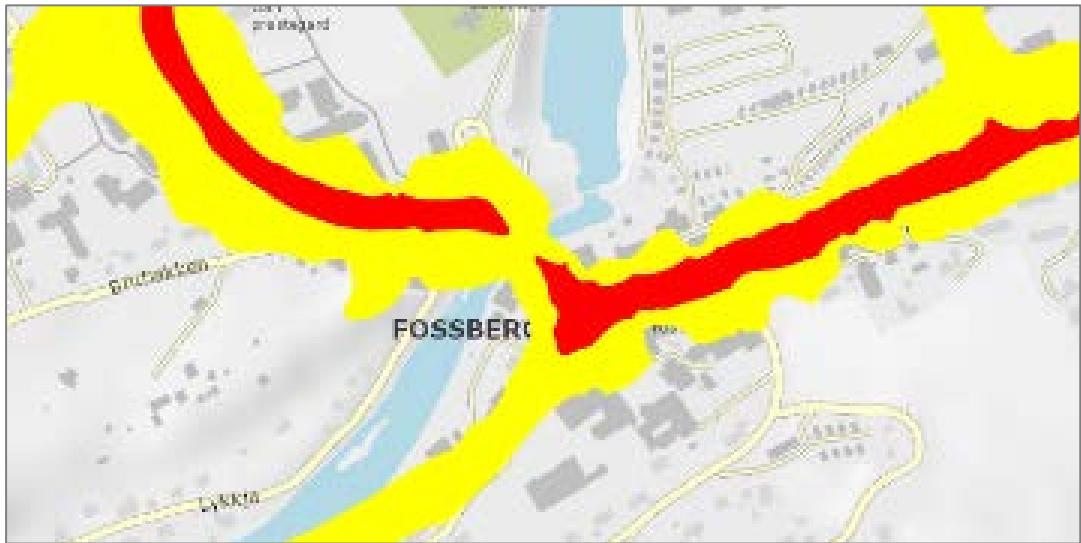
4.8 Ureining

Det er ikkje kjennskap til tiltak i planområdet i dag som føre til akutt ureining. Framtidige tiltak er vidare vurdert til å ikkje auke sannsynet for akutt ureining. Det er heller ikkje kjennskap til problemstillingar knytt til bustadureining i planområdet, og det er ikkje landbruksdrift i eller i nærleiken av det aktuelle området.

Det same gjeld også for ureining i grunn og vassdrag, der det ikkje er registrert og ein elles ikkje har kjennskap til at dette eksisterer.

4.8.1 Støyforhold

Aktuelt område for bygningstiltak ligg innanfor støysoner gjeve i støyvarselkart utgjeve av Statens vegvesen. Ønskt formål i planen fører til etablering av støyfølsamt bruksformål. Det er elles ikkje kjennskap til andre aktuelle støykjelder enn trafikk.



Støykart for Fossbergom.

4.8.2 Luftureining

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

5 Risiko og sårbarheit

Risiko- og sårbarheitsanalyse for planområdet er lagt ved som eige dokument.

Etter gjennomgang av ROS-sjekklista i punkt 1.2 i vedlagt analyse, er det konkludert med følgande moglege hendingar innanfor planområdet:

- *Elveflaum frå Bøvre*
- *Overflatevatn/klimaendring/nedbørutsett*
- *Brann/sløkkevatn/tilkomst for brannbil*
- *Forhold til naturmangfaldlova (skal alltid takast med)*
- *Fornminne (automatisk freda) og kulturminne/-miljø*
- *Vassforsyning (svikt eller brot)*
- *Avlaups-system (svikt eller brot)*
- *Brann med større konsekvens*
- *Støy frå trafikk*
- *Ulykke ved inn, - og utkøyring*
- *Ulykke med gåande/syklande*

Risikoene for uønskt hendingar er vurdert og sett inn i risikomatrisa nedanfor:

Konsekvens Sannsyn	1 Ubetydeleg ufarleg	2 Mindre alvorleg/ ein viss fare	3 Betydeleg/ kritisk	4 Alvorleg/ Farleg	5 Svært alvorleg/ Katastrof-alt
5 Svært sannsynleg/ kontinuerleg	5	10	15	20	25
4 Mykje sannsynleg/ periodevis	4	8	12	16	20
3 Sannsynleg/ fleire enkelt- tilfelle	3	6 -Elveflaum -Overflatevatn	9	12	15
2 Mindre sannsynleg/ kjende tilfelle	2	4 -Vassforsyning -Avlaup	6 -Kulturmiljø -Støy -Ulykke avkøyring -Ulykke gang- og 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 uønskt hending, særleg knytt til at barn- og unge kan oppheld seg langs elva og i periodar ved høg vassføring i elva.
- Plankartet må synne fareområde for flaum og det må være føresegn knytt til etablering av tiltak i ulike tryggleioklassar innanfor aktuelle flaumsone med krav om ev. tiltak.

Overflatevatn/klimaendr./Nedbørutsett

- Utbyggjar må sørge for nødvendig drenering for overvatn og anlegg 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 harmoniere med omkringliggjande arkitektur i Fossbergom sentrum.

Brann – med større konsekvens

- Sørge for forsvarleg avstand og -tiltak med omsyn til brannspreiing til eksisterande busetnad aust for planområdet.

Støy

- Omsynssone for støy i gul- og raud sone jamfør T-1442 må visast i plankartet.
- Busetnad med støyfølsam bruksformål som ligg innanfor grenseverdiane for utandørs støynivå i gul- og raud sone angitt i retningslinjene i T-1442/2016 kan oppførast dersom det kan dokumenterast at avbøtande tiltak gjev tilfredsstillande støyforhold.

Ulukke ved inn,- og 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 førar til farleg ulykker ved henting/levering.

Ulukke med gåande/syklande

- Avkøyringa i vest vert stengt i samband med planforslaget og ferdigstilling av ny planlagt busetnad innanfor planområdet.
- Ikkje tillate skilt og reklame m.m. i gang- og sykkelfelt og ved overgangsfelt som kan medføre redusert sikthøve og risiko for ulykker.
- Sørge for at ein i bygg- og anleggsperioden etablerer samanhengande tilkomstvegar for gåande- og syklande og ev. alternative vegar slik at ein unngår auka risiko for trafikkulykker knytt til perioden.

6 Skildring av planforslaget

Målsettinga med prosjektet er å legge til rette for vidareutvikling av Nilsbue, samt legge til rette for fleire bustadar i sentrum av Fossbergom. Dette på ein slik måte at det fremjar grunneigarane, naboor og overordna myndigheter sine intensionar for området.

6.1 Planlagt arealbruk

6.1.1 Reguleringsføremål

Arealet innanfor planområdet er fordelt på dei ulike reguleringsføremåla slik tabellen viser.

Reguleringsføremål	Plannemning	Areal totalt [m ²]
§12-5. Nr. 1 – Bebyggelse og anlegg		
Bustad/forretning/kontor	BKB	1538
sum	B	1538
§12-5. Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Køyreveg	SKV	625
Fortau	SF	319
Parkeringsplassar	SPP	485
Kombinert formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer	SKF	54
sum	S	1484
§12-5. Nr. 3 – Grønstruktur		
Naturområde	GN	480
Angitt grønstruktur kombinert med andre	GU	66
sum	G	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	V	618
sum	V	618
SUM		4186

Arealtabell.

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsføremål



Plankart.

6.2.1 Bustad/forretning/kontor (BKB)

Planforslaget opnar for etablering av- og omdisponering til forretning-, kontor og bustader i eit etablert sentrumsområde med god infrastruktur. Forslaget sikrar at den samla bygningsmassen kan disponerast til fleire bruksformål enn dagens situasjon. Forretningsformålet er ei vidareføring av dagens plansituasjon, medan bustadformålet er nytt.

Endringane inneber at byggjeområdet, inkl. både nytt bygg og eksisterande bygningsmasse, får kombinert bruksformål bustader/forretning/kontor. Eksisterande bygningsdeler kan bli ombygd og endra innanfor dei same bruksformåla.

6.2.2 Køyreveg (SKV)

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

6.2.3 Fortau (SF)

Fortau (o_SF) er tilknytt eksisterande fortau langs Riksveg 15, og er offentleg.

6.2.4 Parkeringsplassar (SPP)

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

6.2.5 Kombinert formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer (SKF)

Område SKF er varelevering- og renovasjonslomme tilknytt BKB formålet.

6.2.6 Naturområde (GN)

Naturområde (GN) er grøntarealet som ligg mellom elva Bøvre og busetnad. Det er ikke tillat tiltak i naturområde, utanom mindre tiltak vurdert som nødvendig skjøtsel.

6.2.7 Angitt grønstruktur kombinert med andre angitte hovedformål (GU)

GU er grønstruktur kombinert med felles uteoppahldsareal. For at arealet skal kunne nyttast som uteoppahldsareal skal det sikrast at arealet får tilfredsstillende støynivå ihht T-1442. Arealet skal formast som grøntområde/uteareal, og opparbeidast med belegningsstein/plantebed, bord/benkar ol. som gjev eit grønt innslag ved bebyggelsen. Arealet kan nyttast til uteservering i samband med beverting i BKB.

6.2.8 Vassdrag (V)

Areal definert som o_V er tilknytt verna vassdraget (Bøvra). Det er ikke tillat med tiltak i vassdraget.

6.3 Plassering og utforming av tiltak

6.3.1 Byggehøgde

Planområdet vil bestå av eitt bygg som er sett saman av fleire eininger. Planlagt tiltak legg opp til ei maksimal tillate byggehøgde på kote +386, som er den maksimale høgda på eksisterande bygg. Det er elles krav om at takforma i hovudsak skal være utforma med saltak.

6.3.2 Grad av utnytting

Utnyttingsgraden vert utrekna etter «Rettleiar for grad av utnytting», og vist med bruksareal, BRA=2500 m² på plankartet og føreseggnene.

6.3.3 Mobilitet og parkering

I enkelte delar av året 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, og fotgjengarfelt er regulert som linjesymbol i plankartet.

Planområdets plassering i sentrum og eksisterande busetnad avgrensar samtidig moglegheit til etablering av nye parkeringsplassar innanfor planområdet. Dette inkluderer også Statens Vegvesens sitt krav om stenging av avkøyringa i vest, som ytlegare vanskeleggjer etablering av flere parkeringsplassar for køyretøy, slik at tilkomst og parkering må løysast i samband med arealet og avkøyringa som ligg aust i planområdet.

Føresegn og retningslinjer i kommunedelplan for Fossbergom, punkt 2.7.5. Parkering (tbl §11-9 nr.5) punkt 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 eventuelt parkeringskrav, skal den samla tilgangen på parkeringsplassar, kollektivtilbud og sykkelvegnett i området tilleggjast vekt.»

Planområdet ligg i eit sentrumsområde med gangavstand til viktige funksjonar og er tilrettelagt for bruk av andre transportmiddel enn personbil, avgrensa med areal for oppretting av oppstillingsplassar. Dette argumenterer for eit lågt krav til oppstillingsplassar. Det vert lagt opp til at ein må legge til rette for sykkelparkering.

Bilparkering:

Plannemning	Areal/einingar [stk., m ²]	Parkeringskrav Planforslag	Bilparkering [stk.]
BKB			
Leilegheiter	11	1,00 per bueining	11
Forretning/kontor	588	0,5 per 50 m ²	6
Totalt			<u>17, derav 1 HC</u>

Parkeringstabell - bil.

Ein argumenterer dermed for redusert parkeringsbehov i bakgrunn områdets plassering i sentrum, med gang- og sykkelavstand til viktige funksjonar samt kollektivtilbod.

Ein legg i planforslaget opp til 1,0 parkeringsplass per bueining, og 0,5 parkeringsplassar per 50 m² for forretnings/kontorareal.

Planforslaget legg dermed opp til etablering av 14 parkeringsplassar på område SPP, derav 1 er tilrettelagt som HC-parkering. Alle utforma i ihht. Statens vegvesen sine handbøker. 3 parkeringsplassar må derfor løysast innanfor byggeformålet BKB. Ei mogleg løysning er at desse vert integrert i plan 1 av bygget, i forlengelsen av regulert parkeringsareal.

Færre parkeringsplassar for køyretøy bør også sjåast i samanheng med auka bruk av andre transportmiddel, slik som parkeringsplassar for sykkel, attraktive gangforbindelsar og kort avstand til kollektivtransport/haldeplassar osv.

6.3.4 Tal bustader

Planforslaget legg opp til totalt 11 sentrumsnære leilegheiter i bygget.

6.3.5 Storleik næringsareal

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

6.3.6 Uteareal

Bustadar skal ha tilstrekkeleg uteoppahaldsareal. Planområdet er foreslått med høg utnyttingsgrad. Det er difor venta at uteoppahaldsarealet blir løyst med takterrasse og/eller balkongar, da det potensielt ikkje står att areal for leik og uteoppahald på bakkeplan. Planlagt ny utbygging vil gje takterrasse, universelt tilgjengeleg, med ei hensiktmessig plassering ut i frå at ein ønskjer å oppnå uteoppahaldsareal med god kvalitet. Planlagt takterrasse er vendt frå trafikkstøy langs Riksveg 15.

Lom kommune har ved innføring av sentrumsformålet kvantisert krav til minste uteoppahaldsareal, (MUA=15m²), dette har komme i stand gjennom å konsekvensutgreie arealbruksendringa til sentrumsformål (som inkluderer bustader) i arbeidet med kommunedelplan. Det er vanlig at areal med høg utnyttingsgrad kan løyse eit minimum av uteoppahaldsareal, anten det er privat eller fellesprivat, i direkte tilknyting til bustaden, eksempelvis på takterrasse. Behovet for større arealeikeareal på bakkeplan er likevel til stades og ein har sett på tilgjengeleg areal innan kort gangavstand (>100 m) til planområdet. Uteoppahaldsarealet skal vere min. 15 m² pr bustad.

6.4 Estetisk kvalitet

Det vert stilt krav til at busetnad innan arealformålet bustad/forretning/kontor (BKB) skal ha ei hovudtakform som saltak, men at mindre bygningsdeler som t.d. mellombrygg, tak over inngangsparti mfl. kan ha anna takform.

Bygningar innan arealformålet skal også påførast fargar frå 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 estetikk i Fossbergom sentrum.

Det er også stilt krav om at ny busetnad må ta omsyn til ev. negativ fjernverknadar på kulturminne og -miljøet kring Lom Stavkyrkje.

6.5 Universell utforming i planforslaget

Trafikkområde og offentlege uterom skal utformast etter prinsippa om universell utforming. Området har forbettingspotensial når det gjeld lesbarheit. Nye produkt og byggverk og uteområde bør gjennomførast slik at personar med nedsett funksjonsevne kjem seg lett fram. Dette er i samsvar med god kvalitet for alle brukarar.

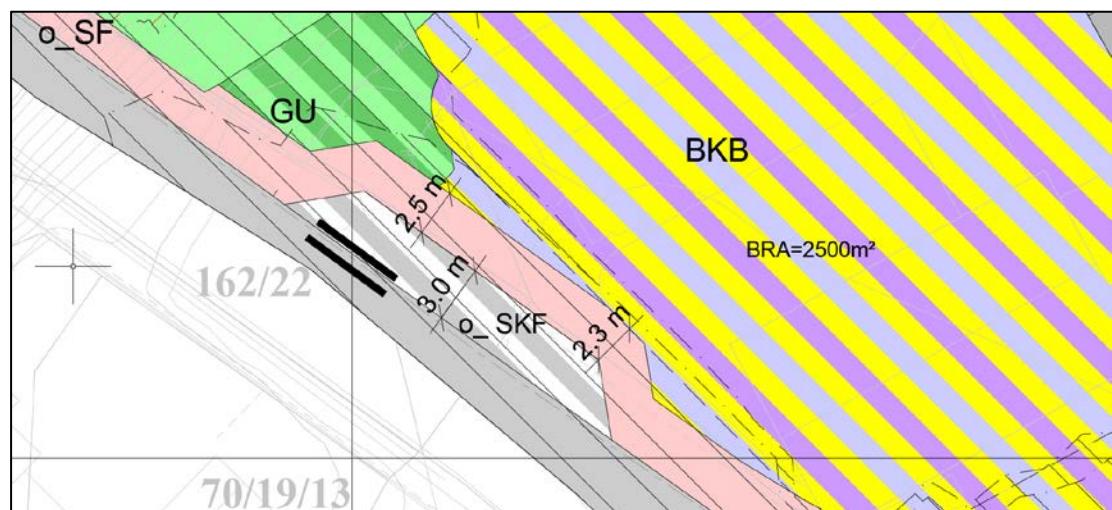
Det er også innført skiltvedtekter i Lom kommune, som er ein del av kommunedelplan for Fossbergom som nyleg er vedtatt. Denne sett strengare krav til bl.a. skilt, gatebukk m.m. som er positiv for universell tilgjenge.

6.6 Teknisk og sosial infrastruktur

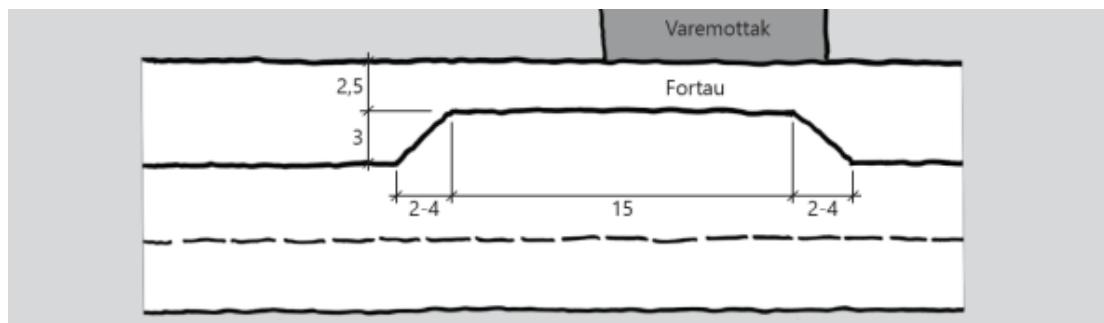
Avfallshandtering/varelevering/brøyting

I bakgrunn at Statens vegvesen har uttalt at dei ynskjer å stenge avkøyringa til planområde i vest, har ein lagt opp til ei løysing for handtering av avfall og varelevering vest i planområdet. På denne måten sikrar ein forsett god handtering av varelevering og renovasjon for området, samtidig som ein ikkje kryssar gang- og sykkelpist som går langs køyrevegen.

Ein har lagt opp til ei løysing 2,5 m fortau, og ei lomme med breidde på minimum 3,0 m, inn- og utkøyrlengde som er minimum 3,0 meter og ei lengd på 15,0 m. For eitt punkt er det redusert breidde på fortauen, 2,3 meter, noko som er eksisterende fasadeliv. Utforminga er bestemt av handbok N100, og slik at ein i minst mogleg grad står i vegen for køyrevegen eller kryssar fortauen innanfor planområdet.



Regulert lomme for varelevering og renovasjon.



Illustrasjon varelevering i lomme. SVV Handbok N100, s.92.

Brann

Lom og Skjåk brannvesen har i brannfagleg uttale utsikt at det er god tilkomst til området i bakgrunn at området ligg tett på riksvegen. 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 vil bygningar måtte følge branntekniske krav når det gjeld utforming, sløkkeitstyr, val av løysingar, sikre rømmingsvegar m.m.

For ytterligare informasjon synar ein til vedlagt ROS-analyse med tilhøyrande brannfagleg uttale.

Vatn, avlaup og overvatn

Busetnad 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	Areal [m ²]
§12-6. – Omsynssoner		
Raud sone iht. T-1442	H210_1	1143
Gul sone iht. T-1442	H220_1	883
Flaumfare, 200 års med klimapåslag	H320_1	767

Omsynstabell.

6.7.1 Støysone (H210 og H220)

Omsynssone for støy H210 og H220 er område for støy fra trafikk i høvesvis raud- og gul sone i medhald av T-1442. I samband med planforslaget er det innhenta støyfagleg vurdering, med eksakte støysoner og forslag til tiltak for støyfølsame arealformål, særleg knytt til nye bueiningar innanfor planområdet.

For meir informasjon om støy synar ein til vedlagt støyfagleg vurdering utført av COWI AS.

6.7.2 Flaumfare (H320)

Faresone for flaum H320_1 er lokalisert nær- og tilknytt elveflaum frå elva Bøvre. Faresona for flaum er lagt inn i plankartet, men det er ikkje føreslått tiltak i tryggleiksklassar for flaum innanfor denne faresona.

Flaumfaresona er henta frå Vannlinjeberegning for Bøvre i Lom, Norconsult AS/Hydrateam, 24.06.2020.

7 Verknader av planforslaget

Konsekvensar som er identifiserte gjennom ROS-analysen for tiltaket er oppsummerte i kap. 5.

7.1 Overordna og overlappande planar

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

Innføring av nytt regulert kombinert formål bustad/forretning/kontor vil sikre at samla bygningsmasse kan disponerast til fleire bruksformål, og som gjer at fleire innbyggjarar 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 ivaretatt, gjev slike kombinerte formål auka aktivitet i sentrumsområdet og er attraktive bamiljø og har høg måloppnåing når det gjeld å redusere transportbehovet.

7.3 Landskap, kulturminne og -miljø

Riksantikvaren har i merknad til planoppstart uttalt at dei synst førebelse teikningar, vedlagt i planinitiativet/planoppstart, har store glasflater som kan ha ei dominante fjernverknad og at dette kan få ei negativ verknad for Lom stavkyrkje med tilhøyrande kulturmiljø, og at ein vil vurdere å motsette seg ei slik fasadeutforming. Dette gjelder også volumet på bygget, og der dei ber om at planar vert utvikla på ein slik måte at prosjektet får ei meir dempa verknad mot stavkyrkja.

Ein har derfor i planforslaget lagt inn føresegns om å ta omsyn til kulturminne og -miljøet tilknytt Lom stavkyrkje, og i størst mogleg grad redusere ev. negativ fjernverknad. Det er også satt krav til estetikk som omhandlar tilpassing til eksisterande byggeskikk/arkitektur i Fossbergom sentrum. Ein meiner dermed at planforslaget legg opp til ei utvikling som tek omsyn til omkringliggjande landskap, kulturminne og -miljø, på ein slik måte at den reduserer ev. negativ verknadar av planforslaget, samtidig som det legg til rette for utvikling i sentrum.

I kommunedelplanen Fossbergom vedtatt 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 valt å ta med ei føresegns om at ein ved oppføring av ny- eller renovering av eksisterande busetnad skal ta omsyn til ev. fjernverknad på kulturminne- og miljøet tilknytt Lom stavkyrkje, og i den grad det er mogleg redusere negativ påverknad.



KDP Fossbergom. Omsynssone H570_2.

7.4 Teknisk og sosial infrastruktur

7.4.1 Trafikkforhold

Det er i dag mykje bevegelse av mennesker 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 uønskt hendingar tilknytt dette, særleg sett i samanheng med at ein stenger avkøyringa vest i planområdet, som reduserer mengda kryssingar mellom køyretøy og mjuke trafikkantar.

Det er samtidig truleg at ein i løpet av ein ev. anleggsperiode måtte oppleve mindre negativ verknad i området, i bakgrunn anleggsarbeid, støy, midlertidig endring/stenging av tilkomstvegar m.m.

7.4.2 Vatn- avløp - overvatn, renovasjon

Nye bueiningar vil medføre auka behov eller endring av infrastruktur for vatn- avlaup og overvatn, som må handterast lokalt om mogleg.

Det er også venta auka avfallsmengd som følgje av nye bueiningar på planområdet, som må handterast lokalt.

7.5 Barn og unge sine interesser

7.5.1 Uteoppahldsareal

I bakgrunn planområdets plassering og eksisterande situasjon vert det lagt opp til private uteoppahldsareal i form av takterrassar eller balkongar, og ikkje felles uteoppahldsareal.

7.6 Universell tilgjenge

Ein kan ikkje sjå at tiltaket vil kunne ha negative konsekvensar for funksjonshemma, rørslehemma eller orienteringshemma.

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 ev. tilstøytane busetnad i tida arbeidet går føre seg. Ein ser også for seg å måtte nytte avkøyringa i vest som tilkomstveg i anleggsperioden, slik at denne avkøyringa ikkje vert stengt før etter at den nye bygget er etablert.

7.8 Avveging av verknader

Reguleringsplanen sett i føresegn krav til maksimalt støynivå for uteoppahaldsareal og utanfor vindauge til rom med støyfølsame bruksformål. ROS-analysen påpeiker mogleg støylast på støyfølsamt bruksformål, 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 uteoppahaldsareal.

Støynivå ved fasade (utanfor vindauge til opphaldsrom) og på utandørs opphaldsareal (takterrasse) må tilfredsstille grenseverdiane i retningslinja. Støynivå på uteoppahaldsareal 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 skal følge saka:

- Føresegner, datert 07.01.2021
- Plankart, datert 07.01.2021
- ROS-analyse, datert 07.01.2021
- Oppsummering av innspel, datert 27.08.2020
- Varslingsbrev, datert 05.06.2020

Følgande utgreiingar og uttale skal følge saka:

- Vannlinjeberegning for Bøvre i Lom, Norconsult AS/Hydrateam. Datert 24.06.2020
- Støyfagleg vurdering Nilsbue, COWI AS. Datert 03.09.2020
- Brann fagleg uttale, Lom og Skjåk brannvesen. Datert 23.10.2020

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