

Arkivsak: 2021/221-50

Arkiv: 34340002

Saksbehandlar: Sander Sælthun

Dato: 06.06.2023

Saksframlegg

Saksnummer	Møtedato	Utval
2023/64	13.06.2023	Formannskapet
2023/51	20.06.2023	Kommunestyret

Privat reguleringsplanforslag - Detaljregulering for Bergomsvegen 17 - Nilsbue – sluttbehandling

Vedlegg

- 1 Planomtale_RPNilsbue_rev230605
- 2 Plankart_RP NilsbueA2-L_rev230602
- 3 Føresegner_RP Nilsbue_rev230602
- 4 Støyfaglig utredning_RP Nilsbue_v1.3 _230508
- 5 ROS Analyse_RP Nilsbue_endeleg
- 6 Skisseprosjekt_RP Nilsbue_revidert
- 7 Uttaler til 2_gongs høyring samla_RP Nilsbue

Innstilling frå kommunedirektøren

Med heimel i plan- og bygningslova § 12-12 godkjenner Lom kommune detaljreguleringsplan for Bergomsvegen 17 – Nilsbue, PlanID 3434002.

Reguleringsplanen omfattar planomtale datert 05.06.2023, plankart i målestokk 1:400 og planføresegner datert 02.06.2023, revidert støyfagleg vurdering datert 08.05.2023 samt risiko- og sårbarheitsanalyse og skisseprosjekt. Alle uttaler til 2. gongs høyring er vedlagt i samledokument.

Saksprotokoll i Formannskapet 13.06.2023:

Behandling

Innstilling frå kommunedirektøren vart samrøystes vedteke.

Vedtak

Med heimel i plan- og bygningslova § 12-12 godkjenner Lom kommune detaljreguleringsplan for Bergomsvegen 17 – Nilsbue, PlanID 3434002.

Reguleringsplanen omfattar planomtale datert 05.06.2023, plankart i målestokk 1:400 og planføresegner datert 02.06.2023, revidert støyfagleg vurdering datert 08.05.2023 samt risiko- og sårbarheitsanalyse og skisseprosjekt. Alle uttaler til 2. gongs høyring er vedlagt i samledokument.

Saksprotokoll i Kommunestyret 20.06.2023:

Behandling

Innstilling frå formannskapet vart samrøystes vedteke.

Vedtak

Med heimel i plan- og bygningslova § 12-12 godkjenner Lom kommune detaljreguleringsplan for Bergomsvegen 17 – Nilsbue, PlanID 3434002.

Reguleringsplanen omfattar planomtale datert 05.06.2023, plankart i målestokk 1:400 og planføresegner datert 02.06.2023, revidert støyfagleg vurdering datert 08.05.2023 samt risiko- og sårbarheitsanalyse og skisseprosjekt. Alle uttaler til 2. gongs høyring er vedlagt i samledokument.

Saksutgreiing

Nordplan AS, på vegne av Nilsbue AS v/ Ola Steinbakke, har utarbeidd forslag til privat reguleringsplan for Bergomsvegen 17 – Nilsbue. Planen gjeld gnr. 70 bnr. 2 "Nilsbue" med tilgrensande vegareal, planområdet er på ca 4,2 daa. Føremålet med planforslaget er å legge til rette for kombinert bruk med næring, offentleg/privat tenesteyting og bustader. Planen omfattar både eksisterande bygningsmasse og nybygg. Den største endringa samanlikna med dagens situasjon er at planforslaget opnar for totalt 11 leilegheiter innanfor planområdet, medrekna 2 leilegheiter som tidlegare er godkjent i 2. etasje på eksisterande bygning. Dei andre 9 leilegheitene er planlagt i nybygg på inntil 3 etasjar ut mot Bøvre. I tillegg kjem opp mot 600 m2 forretning/ kontor på gateplan i eksisterande bygg.

Gjeldande detaljplan for området er reguleringsplan for Ulstad – Øy frå 1985. Overordna plan er kommunedelplan for Fossbergom , vedteken 24.11.2020. I kommunedelplanen er det aktuelle området vist som "sentrumsformål". Dette planformålet famnar vidt og omfattar forretningar, tenesteyting, bustader, parkering og grøntareal. Det går fram av vedteken kommunedelplan at det er krav om reguleringsplan for ny utbygging med slikt omfang. Vidare går det fram av kommunedelplanen punkt 1 c) at denne skal vere førande ved revisjon av reguleringsplanar eller ny regulering.

Kommunen mottok planinitiativ frå forslagsstillar 04.05.2020, og det vart gjennomført oppstartsmøte 27.05.2020. Oppstartsvarsel for planarbeidet vart kunngjort i brev til naboar, kommunen og regionale planmyndigheiter 05.06.2020, og vart kunngjort på kommunen si heimeside og ved annonse i Fjuken 11.06.2020. Kommunen fekk første utkast av planforslaget frå Nordplan i desember 2020, og plankontoret hadde da ein del merknader til forslaget. Revidert planforslag vart motteke 11.01.2021. Samfunnsutvalet behandla forslaget 15.02.2021 i sak 2021/3, og formannskapet (planutvalet) vedtok i sak 2021/9 den 23.02.2021 å legge planforslaget ut til offentleg ettersyn.

Planforslaget vart deretter lagt ut til offentleg ettersyn første gong i perioden 12.03 – 23.04.2021. Det kom inn 7 høyringsuttaler, med 3 motsegner frå regionale/ statlege planmyndigheiter. Etter 1. gongs høyring vart planen noko omarbeidd, m.a. vart maksimal byggehøgde for nybygget mot Bøvre redusert med 1,5 m til kote 384,5 dvs. om lag 1,5 m under mønehøgda på dagens "Nilsbue", og det vart innført 4 m byggegrense mot naboeigedomen Nordal. Desse endringane medfører at bygningen vil framstå mindre dominerande enn i det opprinnelege planframlegget, jamfør motsegn knytt til fjernverknad mot stavkyrkja frå fylkeskommunen v/ kulturarveininga. Vidare vart den støyfaglege utgreiinga som følgjer planen utvida til å omfatte dagens "Nilsbue" med leilegheiter i 2. etasje, for å imøtekome Statsforvaltaren sin motsegn på dette punktet. Vidare tok kommunen tok initiativ til ny faresonekartlegging av Lom sentrum for å imøtekome NVE sin motsegn på grunn av manglande dokumentasjon av sikkerheit mot skred med gjentaksintervall 1/5000.

Ved politisk behandling før ny høyring vart det stilt spørsmål knytt til parkeringsdekninga i planforslaget. Forslagsstillar justerte da planforslaget slik at det ved 2. gongs høyring viste 15 parkeringsplassar innanfor regulert P-plass (1 av desse HC-parkering), og i tillegg med 3 parkeringsplassar innanfor byggeområdet – totalt 18 parkeringsplassar. Med desse justeringane vedtok formannskapet 21.02.2023 å legge planforslaget ut til 2. gongs offentleg ettersyn.

Ved 2. gongs høyring/ offentleg ettersyn i perioden 03.03 – 19.04.2023 kom det inn 4 høyringsuttaler:

NVE: Saksbehandlar i NVE tok kontakt og varsla om at motsegna knytt til manglande dokumentasjon for sikkerheit mot skred kom til å bli vidareført av NVE dersom ikkje skogareala ovanfor Ulstad blir ivaretekne som vern mot skred gjennom regulering eller avtaler med grunneigarane. Gjennom vidare dialog aksepterte NVE at skogsdrift for areala høgare enn 640 moh er regulert gjennom vernskogforskrifta. For areala under 640 moh vart det lagt fram 2 grunneigaravtaler om restriksjonar på skjøtsel og drift av skogen (basert på tidlegare avtaler knytt til bustadeigedom i Øvre Ulstad veg).

I brev datert 17.04.2023 varsla NVE om at dei på bakgrunn av tidlegare dialog og mottekne grunneigaravtaler trekkjer motsegna til planforslaget.

Statens Vegvesen skriv i brev 18.04.2023 at dei etterlyser byggegrense mot Rv15 i plankartet. I brevet blir det elles vist til at ein må vere spesielt merksam på å ivareta trafikktryggleiken i anleggsperioden.

Innlandet fylkeskommune skriv i brev datert 19.04.2023:

Fylkeskommunen trekker på bakgrunn av dette sin innsigelse til plan for Bergomsvegen 17 – Nilsbue på grunn av utbedringer av planen med redusert høyde, åpen siktlinje mot stavkirken. Fasaden har blitt dempet, og den øvrige bygningen er forsøkt tilpasset omgivelsene på en bedre måte enn det som ble presentert i det første forslaget. Volumet på bygningen er fortsatt stort, men det er gjort tilpassinger for å begrense uttrykket mot kirken. Det ville vært bedre om tilbygget på venstre side (sett fra kirka) hadde blitt redusert ytterligere for å åpne linjene bakover mot veien og husene bak. Fjernvirkningen mot stavkirken er redusert gjennom de grepene som er gjort med fasaden i forhold til det første forslaget som ble sendt inn. Høyden er noe redusert og de sammenhengende vindusflatene er erstattet med oppstykkede og inntrukne vinduer med veranda foran.

Øvrige plan- og kulturminnefaglige merknader fylkeskommunen hadde i forbindelse med 1. gangs høyring av planen, synes i hovedsak hensyntatt i det foreliggende planforslaget.

Også fylkeskommunen peikar på at trafiksikkerheita må vektleggast i anleggsfasen.

(Riksantikvaren skriv i e-post 02.05.2023 at det er fylkeskommunen som representerer kulturminneforvaltninga i saker etter plan- og bygningslova.)

Statsforvaltaren i Innlandet skriv i brev 21.04.2023 at dei endringar som er gjort i føresegnene med omsyn til støy ikkje er tydeleg nok, og at Statsforvaltaren derfor opprettheld motsegna på dette punktet. Dette blir grunngjeve med at støyvurderinga som følgjer planen ikkje er tydeleg nok på å skilje mellom "stille side" og "dempa fasade" (skjerming av støy mot fasade for eksempel med glass-skjerm på balkong), og at det i for stor grad blir tillate bruk av "dempa fasade" i planføresegnene. Statsforvaltaren viser til at bruk av "dempa fasade" som alternativ til "stille side" berre kan skje for ein svært avgrensa del av bueningane, og at ulempene må kompenseras for av andre forhold som lys, utsikt, fellesareal med god kvalitet eller andre faktorar som trivsel og helse.

I møte mellom Statsforvaltar, plankonsulent og kommune 25.05 viste plankonsulenten til at det berre er 2 av 9 leilegheiter i nybygget der støykravet må løysast med "dempa fasade" (balkong med avskjerming) – for to leilegheiter kan kravet om "stille side" løysast ved bruk av soverom med takvindauge. Dei andre 5 leilegheitene i nybygget vil oppfylle kravet til "stille side" mot nord (mot Bøvre). Plankonsulent har innarbeidd dette i forslaget til planføresegner, og vidare argumentert i plan-skildringa med at dette er leilegheiter som vil ha ei sær sentral plassering i Lom sentrum, og som med private balkongar og mogelegheit for felles takterrasse vil gje bebuarane høg bukvalitet. Saksbehandlar hjå Statsforvaltaren har signalisert at motsegna med dette vil vere imøtekomen.

Støykartlegging og planføresegner vil ikkje ha verknad for eksisterande husvære i 2. etasje på Nilsbue, men vil få verknad ved bruksendring eller ombygging av bygningen.

Alle uttalene er vedlagt saka i eit samla dokument.

Vurdering

Planforslaget er i samsvar med kommunedelplan for Fossbergom, og er i tråd med ei målsetjing om å opne for meir bustadetablering i sentrum. Sentralt plasserte bustader er også i tråd med nasjonale føringar om samordna areal-, bustad- og transportplanlegging, slik at behovet for bilkøyring blir mindre. Samtidig er planen utradisjonell for Lom ved at den opnar for eit større leilegheitsbygg midt i sentrum, på elvekanten mot Bøvre.

Kommunedelplanen godkjenner at kravet til uteopphaldsområde for bustadeiningar i område sett av til sentrumsformål kan oppfyllast med terrasse, balkong eller tilsvarande på minimum 15 m² per bustadeining. Dette kravet er vidareført i reguleringsplanforslaget.

Skredfarevurdering gjennomført hausten 2022 av Norconsult på oppdrag frå Lom kommune viser at planområdet ligg utanfor faresone 1:5000 med svært god margin (> 250 m). Etter dialog med NVE er det lagt fram to grunneigaravtaler om restriksjonar på skjøtsel og drift av skogareal under vernskoggrensa som kan påverke skredfaren i planområdet.

Slik planforslaget no ligg føre samsvarar formålsgrensa/ byggegrensa mot Bøvre med kommunedelplan Fossbergom. Flaumsonkart utarbeid av Norconsult i 2020 viser at byggeområdet ligg utanfor alle flaumsoner medrekna 200 års flaum med klimapåslag og 1000-års flaum. Den horisontale avstanden frå det nye leilegheitsbygget til flaumsonen er likevel kort - leilegheitsbygget blir liggande heilt på kanten mot Bøvre sitt elvegjel nedstrøms Ulstadbrua. Byggegrensa går langs eksisterande betong-/støttemur på utsida av nedkøyringa bak den eksisterande lagerbygningen - dette medfører at det i byggesaka må setjast krav til dokumentasjon for geoteknisk fundamentering av bygningen.

Statens vegvesen har i uttale ved 2. gongs høyring etterlyst byggegrense mot Rv15 i plankartet. Byggegrensa følgjer husfasaden mot Rv. 15 både på sørsida og på vestsida av bygningen. Dette er no presisert i planføresegnene punkt 3.1. g), men sidan byggegrensa er samantfallande med husfasaden er det vanskeleg å skilje dei ulike linene frå kvarandre i plankartet.

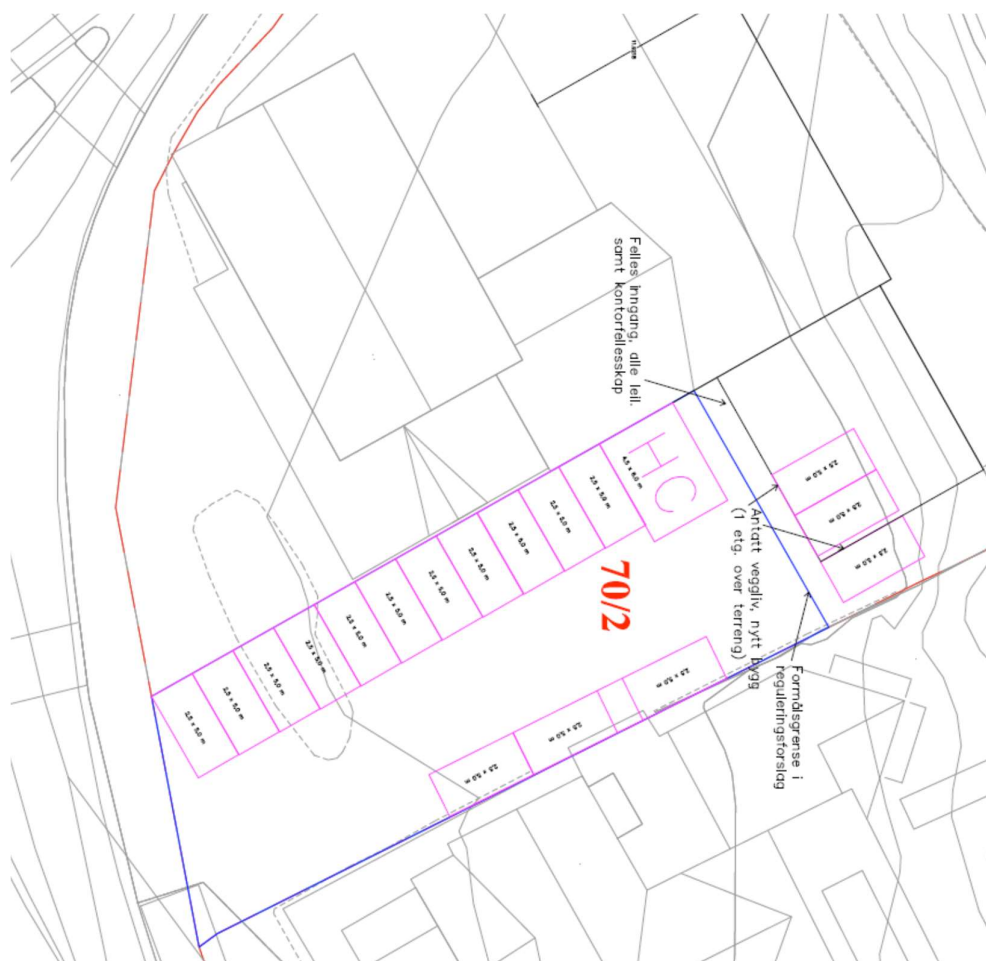
Før 2. gongs høyring vart planframlegget omarbeidd for å redusere fjernverknad mot Lom stavkyrkje, for å imøtekome motsegn frå Innlandet fylkeskommune. Samanlikna med det opprinnelege planforslaget vart maksimal byggehøgde for nybygget mot Bøvre redusert med 1,5 m til kote 384,5, dvs. om lag 1,5 m under mønehøgda på sjølve Nilsbue i dag.

Vidare vart det før 2. gongs høyring innført 4 m byggegrense mot naboeigedomen Nordal. Saman med redusert byggehøgde og krav i planføresegnene om avtrappa og oppdelte fasadar og glasflater mot Bøvre vil dette medføre at bygningen framstår vesentleg mindre dominerande enn i det første planforslaget. Kommunedirektøren si vurdering er at planen no ivaretek omsynet til Lom stavkyrkje som kulturminne på ein god måte, jamfør også uttale frå fylkeskommunen til 2. gongs høyring.



Fasade mot Bøvre. Frå Nordplan sitt skisseprosjekt.

Parkeringsdekning for eigedomen var eit tema under politisk behandling av planforslaget før 2. gongs høyring. Etter behandling i formannskapet 24.01.2023 justerte forslagsstillar planforslaget slik at det no viser 15 parkeringsplassar (1 av desse HC-parkering) i parkeringsområdet på plankartet, og med 3 parkeringsplassar innanfor byggeområdet – totalt 18 parkeringsplassar.



Skisse som viser disponible parkeringsplassar i planområdet. Nordplan januar 2023.

Kravet til parkeringsdekning er dermed sett lågare enn i planføresegnene til kommunedelplanen. Det går fram av kommunedelplanen at parkeringskravet skal vurderast ved utarbeiding av reguleringsplan, og det skal da leggest vekt på den samla tilgangen på parkeringsplassar, kollektivtilbod og sykkelvegnett i området. Forslagsstillar grunnjev den relativt låge parkeringsdekninga med sentral plassering, kort avstand til kollektivterminal og gode sykkel- og gangforbindelsar til matvarebutikk og andre daglege behov. Kommunedirektøren er samd i denne vurderinga, og rår til at parkeringsløyisinga i planforslaget blir godkjent.

Vurdering etter naturmangfaldlova er etter kommunedirektøren sitt syn ikkje relevant, sidan heile byggeområdet som blir omfatta av planen, samt samferdsel- og parkeringsareal, er utbygd frå før.

Kommunedirektøren si samla vurdering er at forslaget til detaljreguleringsplan for Bergomsvegen 17 – Nilsbue kan godkjennast slik det no blir lagt fram for sluttbehandling.