

REGULERINGSPLAN FOR ULSTAD BUSTADOMRÅDE

Reguleringsføresegner

PlanID: 5140059

Gjeldande reguleringsplan vedteken:	20.02.2014
Høyringsframlegg til reviderte planføresegner og plankart datert:	02.04.2020
Planføresegner revidert etter offentlig høyring:	02.10.2020

§ 1 – GYLDIGHEITSOMRÅDE

Desse reguleringsføresegnene gjeld for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense. Innanfor desse grensene skal areala nyttast slik som planen (plankartet og føresegnene) fastset.

§ 2 – FELLES FØRESEGNER

- a. Rekkefølgekrav for byggeområda BF01-13, BK01-02 og FT01: Før det kan tillatast nye byggetiltak i sikkerheitsklasse S2 eller S3 (jf. TEK17 §7-3) må det ligge føre juridisk bindande avtale med grunneigar som sikrar skogen sin funksjon som vern mot skred i framtida.
- b. Innanfor alle byggeområde og annan veggrunn – tekniske anlegg/grøntareal kan det oppførast trafokiosk og andre tekniske innretningar der dette er naudsynt. Frittståande bygg til slike formål skal ha dimensjon, form og farge som er tilpassa bebyggelsen elles i området.
- c. Dersom det ved tiltak i marka blir funne automatisk freda kulturminne, skal arbeidet straks stansast i den grad det rører ved kulturminna eller sikringssona kring dei på fem meter, jfr. Lov om kulturminne § 8. Melding skal snarast sendast til kulturminnestyresmaktene i Oppland fylkeskommune slik at vernestyresmaktene kan koma på synfaring og ta stilling til om tiltaket kan halde fram og eventuelt vilkåra for dette.
- d. Desse føresegnene kjem i tillegg til dei til ei kvar tids gjeldande sentrale og kommunale lover og føresegner.

§ 3 REGULERINGSFORMÅL

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

- Bustader – frittliggande småhus (BF01-13)
- Bustader – konsentrert småhusbebyggelse (BK01-2)
- Energianlegg (E01)
- Fritids- og turistformål (FT01)
- Anlegg for skredsikring kombinert med landbruksformål (ANL-LNF1)

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

- Køyreveg, offentlege (o_KV01-06)
- Køyreveg, felles (f_KV1-3)
- Gang-/ sykkelveg (o_GS01)
- Annan veggrunn – teknisk anlegg (o_SVT01-13)
- Felles parkering (f_P1-3)

Grønstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

- Friområde (FRI01-03)
- Turveg (TUR01-03)
- Naturområde (NAT01)

Landbruks- natur- og friluftsmål samt reindrift (PBL § 12-5 nr. 5)

- Landbruksformål (L01-03)

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5 nr. 6)

- Bruk og vern av vassdrag (VN01)

Omsynssone, faresoner (PBL § 12-6 jf. § 11.8 a.)

- Sone med ras- og skredfare (H310_1 og H310_2)
- Faresone ved høgspektanlegg (H370_1)

Omsynssone med særskilt angjeve omsyn (PBL § 11-8 nr. 6, jf. § 12-6)

- Omsynssone for landskap (H550_1)

§ 4 AREALBRUK

- Grad av utnytting av tomtene er bestemt av tillate prosent utbygd areal, ålment sett til 30 % BYA. Unntatt frå dette er BF02 og BK01 - BK02 som er sett til 40 % BYA.
- Parkeringsareal inngår i utrekna BYA og er føresettt dekt på eige areal.
- Det skal vere eit minste uteopphaldsareal (MUA) pr. bustad på minimum MUA = 30 m².

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL. (§ 12-5, nr. 1)

- I område merkt BF01 - BF13 kan det byggjast frittliggjande småhus med inntil to bueiningar på kvar tomt, i område BK01 - BK02 inntil fire bueiningar pr. tomt. For bustadtomter som er dekt av faresone ras- og skredfare, må det dokumenterast tilstrekkeleg tryggleik mot ras- og skred før ein tillèt byggetiltak i sikkerheitsklasse S2 eller S3, jf. § 11.
For bustadtomter i område BF09 og BF013 som ikkje er omfatta av faresoner for skredfare (GID 70/102 og 70/104) er tryggleik mot skred avklart i dokument frå NVE: 20008-12826 *Plan for skredsikring Ulstad i Lom Kommune* (NVE 15.02.2018) m/vedlegg *Prosjektering av sikringstiltak mot steinsprang* (NGI 04.09.2012).
Bustader skal ha maks gesimshøgde = 6,0 m og maks mønehøgde = 8,0 m. Storleiken på evt. veranda kan utgjere 25 % av arealet (BYA) på bustadhuset. Uthus/garasje kan oppførast med grunnflate inntil 50 m². Garasjeloft kan nyttast som uthus, men ikkje som rom til varig opphald eller nærings-verksemd. Garasjar kan plasserast inntil tomtgrenser der ein tek sikte på felles parkerings-anlegg. For felles parkeringsanlegg reknast 24 m² pr. innomhus parkeringsplass og med største grunnflate på slike anlegg = 100 m².

Uthus/garasje skal ha maks gesimshøgde = 4,0 m og maks mønehøgde = 5,5 m. Alle høgder målt frå ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

- b. I område FT01 kan det byggjast frittliggjande hytter og/el. leiligheiter for utleige i forbindelse med næringsverksemd. Maks BYA er sett til 40 %. Utleigebygg og/el. serviceanlegg samt uthus skal ha maks gesimshøgde = 6 m. Høgde målt frå ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. For areal som er omfatta av faresone for skredfare må det dokumenterast tilstrekkeleg tryggleik mot ras- og skred før ein tillèt byggetiltak i sikkerheitsklasse S2 eller S3 (jf. TEK17 §7-3), jf. § 11.
- c. Søknad om løyve for oppføring av bygg/anlegg skal innehalde situasjonsplan i målestokk 1:500. Det skal gjerast greie for plassering av bygg, avkøyringsforhold, parkeringsplass, støttemurar, gjerde og andre detaljar for utforming og «møblering» av uteareal. Avstand frå bygg til regulert køyreareal skal ikkje vera nærmare enn 2,5 meter. Det skal utarbeidast tverrprofil med plassering av bygg og ferdig planert terreng, og lengdeprofil som visar tilkomst frå offentleg veg. Innafor kvar tomt må utbyggjar syte for naudsynt drenering for overvatn og grunnvatn, og føre dette til avløp ved drenering eller til kommunalt overvassnett, løysing for dette skal inngå i situasjonsplanen.
- d. I byggeområda i denne planen, kan oppføring av nybygg, påbygg og tilbygg som skal godkjennast for bustad og opphald, ikkje skje før det er gjort undersøkingar/målingar med omsyn til konsentrasjonar av utslipp av radon frå grunnen. Tiltak for å hindre helseskadelege radonkonsentrasjonar i planlagt bygning med bakgrunn i undersøkingane/målingane, skal da omtalast i byggesøknad eller byggemelding og godkjennast av bygningsmyndigheita før byggearbeida kan startast opp. Ein viser til TEK17 §13-5 som set krav til førebyggjande radontiltak og grenseverdier.
- e. Lom kommune ønskjer å sjå til at bygningar får ei plassering, form, materialbruk og farge som er tilpassa bygningsmiljøet i Fossbergom og går harmonisk inn blant bustadhus og formålsbygg i same område.
 - Ved plassering av byggverk, skal ein legge vekt på god terrengtilpassing
 - Det skal brukast trevirke i utvendig kledning. Påført farge skal vere i den mørkaste delen av fargeskalaen.
 - Bygg skal ha saltak og ved val av takvinkel skal denne vera mellom 22-34 grader.
 - Takoverflater skal ha ei ikkje-ljosreflekterande overflate med avdempa, mørk farge.
- f. I område E01 kan det plasserast transformator for strømforsyning. Det skal til ein kvar tid vera uhindra tilkomst til transformator.

§ 6 Anlegg for skredsikring kombinert med landbruksformål (PBL. (§ 12-5, nr. 1)

- a. I område ANL-LNF1 kan det byggast sikringsvoll eller setjast opp andre innretingar som sikrar områda nedafor mot ras og skred. Området skal etter at sikringsanlegga er etablert, vere opne for fri ferdsel og ha status som utmark. Driftsveg kan nyttast som turveg med tilknytning til eksisterande stignett i området. Event. utkikkspunkt på toppen av sikringsvollen skal sikrast med naudsynt gjerde. Driftsveg skal vere stengt for allmenn ferdsel over eigedom 70/6. Det er ikkje tillate med andre bygge- og anleggstiltak eller å bruke området som oppstillings eller lagerplass. Området skal framstå som grønt og vegetasjonskledd, for å ivareta ønska effekt i forhold til ras-/skredsikringa, visuell skjerming, biologisk mangfald o.a. Dette skal gjerast gjennom bevaring av eksisterande vegetasjon og

eventuell supplering av denne ved planting og såing med stadtilpassa frøblanding. Nødvendig skjøtsel av skog og vegetasjon tillatast.

- b. Drift og tilsyn (jf. Forskrift om kommunalt tilsyn med anlegg for sikring mot flom, erosjon og skred og anlegg for å betre vassdragsmiljøet, FOR-2005-06-17-655), samt vedlikehald som er naudsynt for å oppretthalde tryggleiksnivået, jf. TEK 17 kap. 7, skal sikrast ved tinglese avtale med den enkelte grunneigar.
- c. Fare for utgliding, ustabilitet og risiko ved senking av grunnvasstand skal vurderast fortløpande ved prosjekterings-, utførendes-, og driftsfase av geoteknisk fagkyndig.

§ 7 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL. § 12-5, nr. 2)

- a. o_KV01 – o_KV06 er offentlege vegar, og er dimensjonert for 30 km/t (jf. Statens vegvesen, Handbok N100: Veg- og gateutforming).
- b. o_KV05 og o_KV06 er offentleg køyreveg, men er stengt for gjennomkøyring. Unnateke for kravet er vegvedlikehald og utrykkingskøyrety.
- c. f_KV01 og f_KV02 er felles, privat køyretilkomst til Gnr/Bnr/Fnr/Snr; 70/107/0/1-4 og 70/106/0/1-4. f_KV03 er felles, privat køyretilkomst til Gnr/Bnr/Fnr 39/1/7, 39/1/4, 39/10 og 39/2. Ved utbygging av BF02 skal nye einingar, utskild frå 39/2 ha tilkomst via f_KV03.
- d. F_P01 og f_P03 er felles, privat parkeringsplass for Gnr/Bnr/Fnr/Snr; 70/107/0/1-4 og 70/106/0/1-4. f_P02 er felles privat parkeringsplass for Gnr/Bnr/Fnr/Snr; 70/105/0/1-4.
- e. o_GS01 omfattar gang- og sykkelveg lang Fv. 55 som er bygd i samsvar med teknisk plan for parsell Fossbergom – Lom camping, godkjent 18.09.1998.
- f. o_SVT01 – o_SVT13 er område i offentleg eige vist som annan veggrunn – tekniske anlegg. Desse områda er areal som naturleg høyrer til vegen (grøft/skjerjing/fylling). I samband med utbygging og arbeid med veg skal tilstøytande areal setjast i stand på ein estetisk og funksjonell måte.

§ 8 Grønstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)

- a. I friområda o_FRI01 – o_FRI03 kan det leggjast til rette for leik og opphald ute. Terrenginngrep og installasjonar kan plasserast der dei er i samsvar med dette formålet. Areal skal framstå som grønne og vegetasjonskleddede innslag i bustadområdet.
- b. Turvegar o_T01 – o_T03 skal vera opne gangpassasjar mellom tomtegrenser og haldast opne for fri ferdsel. Tilrettelegging av turveg i form av trapper og liknande er tillate.
- c. I naturområde NAT01 kan det leggest til rette for friluftsliv og turstigar i avgrensa omfang. Grønstrukturen skal vera rådande. Oppføring og vedlikehald av nødvendig flomverk og erosjonssikring er tillate.

§ 9 Landbruksområde (PBL. § 12-5, nr. 5)

Områda L01 - L03 skal forvaltast etter reglane i jordlova. På areala kan det drivast jord- og skogbruk. Alle byggje- og anleggstiltak som ikkje er knytt til stadbunden næring er forbode.

Motorisert ferdsel for nødvendig tilkomst og vedlikehold av sikringsanlegga er tillate.

§ 10 Område for bruk og vern av vassdrag (PBL § 12-5, nr. 6)

For område VN01 er det forbod mot bygge- og anleggstiltak, med unntak av oppføring og vedlikehold av nødvendig flomverk og erosjonssikring.

§ 11 Faresoner (PBL § 12-6, jf. § 11-8, 3. ledd bokstav a)

- a. H310_1 er fareområde for skred med største nominelle årlege sannsyn for skred mellom 1/1000 og 1/333, basert på gjeldande tekniske krav om sikkerheit mot naturpåkjenningar på den tid bustadfeltet vart bygd ut. I denne faresona er det ikkje tillate med nye byggetiltak i sikkerheitsklasse S2 eller S3 jf. TEK17 §7-3, dvs. oppføring av nye bustader/ bueiningar, eller byggetiltak der det er middels eller store materielle/ økonomiske konsekvensar. Dette gjeld også frådelling av bustadtomt og søknadspliktig gjenoppbygging av bustad etter brann. Tiltak som nemnt her kan tillatast dersom det blir dokumentert at byggetomta oppfyller gjeldande krav til sikkerheit mot skred for tiltaket.
- b. Faresone H310_2 er fareområde for skred med største nominelle årleg sannsyn for skred større enn 1/333. I denne faresona er det ikkje tillate med nye byggetiltak. Tiltak i sikkerheitsklasse 1 jf. TEK17 §7-3 kan tillatast dersom det blir dokumentert at byggetomta oppfyller gjeldande krav til sikkerheit mot skred for tiltaket.
- c. Faresonene H310_1 og H310_2 føreset at skogen ovanfor planområdet vert ivareteke slik at tettheit og diameter av stammer ikkje vert redusert i forhold til dagens skog. Om skogen vert fjerna heilt eller delvis vil det ha konsekvensar for faresona vist i planområdet.
- d. I faresone H370_1 for høgspenningsanlegg inkl. høgspenkablar er det ikkje tillate med byggetiltak.

§ 12 Omsynssone for støy (PBL § 12-6, jf. § 11-8, 3. ledd bokstav c)

I omsynssone H220_1, dvs. gul støysone etter rundskriv T-1442/2016 er ny utbygging med støykjensleg bruksformål ikkje tillate med mindre det blir utarbeidd støyfagleg utgreiing og sikra tiltak mot støy i samsvar med grenseverdiane i rundskriv T-1442/2016.

§ 13 Omsynssone for landskap (PBL § 12-6, jf. § 11-8, 3. ledd bokstav c)

I omsynssone H550_1 for landskap er byggetiltak og terrenginngrep som endrar området karakter som beiteområde forbode.

Godkjent av Lom formannskap 10/11/2020

Bjarne Eiolf Holø
(sign.)

Ordførar