

Arkivsak: 2023/854-32

Arkiv: 34340010

Saksbehandlar: Øyvind Pedersen

Dato: 14.10.2024

Saksframlegg

Saksnummer	Møtedato	Utval
2024/80	25.10.2024	Formannskapet
2024/85	05.11.2024	Kommunestyret

Detaljreguleringsplan for Eggjavegen 14.

Vedlegg

- 1 Plankart_RP_Eggjavegen14
- 2 Planføresegner_RP_Eggjavegen14_
- 3 Skisseplan for utbygging_RP Eggjavegen 14
- 4 Oppdatering av kap 6 i planomtale for RP Eggjavegen 14
- 5 Planomtale Eggjavegen 14 - Nordplan 050624
- 6 ROS-analyse Eggjavegen 14
- 7 VAO Rammeplan Eggjavegen 14

Innstilling frå kommunedirektøren

Lom kommune godkjenner i medhald av plan- og bygningslova § 12-12 detaljreguleringsplan for Eggjavegen 14, med planid. 34340010.

Detaljreguleringsplanen omfattar reguleringsplankart, planføresegner, planomtale, skisseplan for utbygging, ROS-analyse og VAO-rammeplan.

Saksprotokoll i Formannskapet 25.10.2024:

Behandling

Kommunedirektøren innleia på saka.

Saka vart drøfta.

Innstilling frå kommunedirektøren vart vedteke med 4 røyster for (BL Kristian Frisvold, SP, AP og LL) og 1 røyst mot (BL Elin Husom).

Vedtak

Lom kommune godkjenner i medhald av plan- og bygningslova § 12-12 detaljreguleringsplan for Eggjavegen 14, med planid. 34340010.

Detaljreguleringsplanen omfattar reguleringsplankart, planføresegner, planomtale, skisseplan for utbygging, ROS-analyse og VAO-rammeplan.

Saksprotokoll i Kommunestyret 05.11.2024:

Behandling

Marie Sveen Steinehaugen ba kommunestyre vurdere sin habilitet grunna at ho er i slekt med part i saken.

Jamfør Forvaltningsloven § 6 1. ledd, bokstav b, vurderte kommunestyret Marie Sveen Steinehaugen inhabil til delta i behandling av saka.

Sissel Husom trådde inn som vara.

Kommunedirektøren innleia på saka.

Presentasjon lagt til under ekstramateriale i FirstAgenda.

Vedtak

Lom kommune godkjenner i medhald av plan- og bygningslova § 12-12 detaljreguleringsplan for Eggjavegen 14, med planid. 34340010.

Detaljreguleringsplanen omfattar reguleringsplankart, planføresegner, planomtale, skisseplan for utbygging, ROS-analyse og VAO-rammeplan.

Saksutgreiing

Kommunedirektøren legg med bakgrunn i det offentlege ettersynet og høyringa, fram eit planforslag som har nokon endringar til sluttbehandling og endeleg vedtak. Planforslaget vart fremma som privat forslag til detaljreguleringsplan for eigedomen Eggjavegen 14 av Nordplan AS på vegne av grunneigar SMH eigedom AS i februar 2024. Med nokre endringar, vart planforslaget vedteke utlagt til offentleg ettersyn og høyring av formannskapet (planutval) 28.05.2024.

Planforslaget var lagt ut til offentleg høyring og ettersyn i perioden 06.06.24 – 09.08.2024. Det kom inn 10 høyringsuttaler – frå Statsforvaltaren i Innlandet, Innlandet fylkeskommune, NVE, Statens vegvesen, Mattilsynet og Fjellnett AS, og frå naboar og gjenbuarar til planområdet. Høyringsuttalene er referert og kommentert i saka.

Planforslaget er som nemnt, noko endra som følgje av det offentlege ettersynet og høyringa. I samband med dette arbeidet har det vore ein dialog mellom kommunen og forslagsstillar, og Nordplan AS har utarbeid ny skisseplan for utbygging som er vedlegg til saka. Plankontoret har utført endringane på plankartet og i reguleringsføresegnene.

Da planforslaget er noko endra som følgje av det offentlege ettersynet og høyringa, har det vore naudsynt å oppdatere kapittel 6 planomtalen. Dette kapittelet inneheld ei omtale av den utbygginga som er føreslege, og tek for seg dei ulike reguleringsformåla og føresegnar og retningslinjer som gjeld for desse. Oppdateringa av kapittel 6 i planomtalen er utarbeidd av plankontoret og er utforma som eit dokument som eit tillegg til planomtalen slik den var lagt fram for offentlege ettersyn og høyring. Kapittel 6 i den opphavlege planomtalen som følgde planforslaget, blir erstatta av dette tillegget.

Planforslaget ved sluttbehandling er omtalt under, og meir inngåande i det nemnte tillegget til planomtalen.

Forslaget til reguleringsplan omfattar:

- Reguleringsplankart, datert 10.10.2024
- Planføresegner, datert 09.10.2024
- Skisseplan for utbygging frå Nordplan AS, datert 12.09.2024
- Oppdatering av kap. 6 i planomtalen – Omtale av planforslaget ved sluttbehandling. Plankontoret for Lom og Skjåk, datert 10.10.2024.
- Planomtale. Nordplan AS, datert 05.06.2024
- ROS-analyse. Nordplan AS, datert 07.02.2024
- VAO-rammeplan. Nordplan AS datert 15.12.2023

Desse dokumenta er vedlegg til saka.

Planen gjeld gnr. 70 bnr. 84 med tilgrensande kommunalt vegareal på gnr. 70 bnr. 200, planområdet er på ca. 4,7 daa. Hovudføreålet med reguleringsplanarbeidet har vore å legge til rette for auka utnyttingsgrad og byggehøgder innanfor planområdet, slik at det kan opnast for bygging av fleirmannsbustader.

Gjeldande detaljplan for området er detaljreguleringsplan for Trondsonstugu/Ner-Eggje, vedteken 22.05.2000. Forslaget til ny detaljregulering vil dermed erstatte deler av denne reguleringsplanen.

Overordna plan er kommunedelplan for Fossbergom, vedteken 24.11.2020. I begge desse arealplanane, er det aktuelle arealet for utbygging avsett for bustadformål.

Vurdering

Under er uttalene som har kome inn referert, med kommunedirektørens vurdering.

Fjellnett AS, e-post 11.06.2024

Fjellnett AS skriv at det ikkje finst nokon trafostasjon eller nettstasjon like aust eller søraust for planområdet, slik som det står i planomtalen. Dei skriv at det er lågspenkabel (230V) som forsyner eksisterande bustadhus og naboeigedomar. Dei viser til kart som er lagt ved e-posten der lågspenkablar er teikna inn.

Kommentar frå kommunedirektøren:

Kommunen tek til orientering det Fjellnett skriv, og har gjort endring på dette i oppdatert kap. 6 til planomtalen. Elles er straumforsyning til dei framtidige bustadane noko utbyggar må løyse i samarbeid med nettselskapet, og ligg utafor kommunen sitt ansvar.

NVE, brev 12.06.2024

NVE skriv det er positivt at tiltakshavar har sjekka ut at planområdet ikkje kjem i berøring med deira fare- eller aktsemdskart når det gjeld naturfarar.

NVE skriv også at det er positivt at tiltakshavar ved Nordplan, har utarbeidd ein VAO-rammeplan der også forholdet til overvatn er vurdert. NVE viser til at det i samandraget står at: «Overvatnet skal handterast lokalt og anlegget skal dimensjonerast for ei nedbørshending med 25 års returperiode». Dei viser til at rammeplanen viser eit drygingsanlegg som er dimensjonert i samsvar med dette med eit volum på 70 m³, at overvatnet skal handterast i samsvar med tre-trinnstrategien, og at det er lagt på eit klimapåslag på 40 %. NVE viser til at ein i rammeplanen har rekna at det vil medføre ein auke i avrenning frå området på nærmare 100 %. NVE skriv at med omsyn til å møte utfordringane også i eit endra klima, tilrår NVE å ta utgangspunkt i eit klimajustert nedbørsintervall (gjentakintervall) på 100 år for å fastsetje tilstrekkeleg tryggleik mot fare og skadar frå overvatn, noko som også er samsvarar med endringar gjort i plan- og bygningsloven og byggt teknisk forskrift (TEK 17). NVE skriv at i og med at ein i rammeplanen nyttar 25 års gjentakintervall tilrår NVE at ein bør vurdere å justere opp dette og i etterkant analysere om konklusjonen når det gjeld drygingsvolum og kapasitet framleis står seg. Dei skriv at dersom det viser seg at underkapasiteten i overvass-systemet aukar (som er sannsynleg) bør ein vurdere om ein skal etablere andre mildnande tiltak i tillegg til, eller i staden for dei føreslåtte tiltaka, for å unngå overvassutfordringar.

NVE viser elles til sine nettbaserte rettleiarar knytt til utarbeiding av arealplanar, og især til "Kartbasert rettleiar for reguleringsplan".

NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig omsyn til flaum- og skredfare, overvatn, vassdrag og energianlegg i arealplanar, byggeløyve og dispensasjonar. Dette gjeld uavhengig av om NVE har gitt råd, uttale, eller motsegn til saka.

Kommentarar frå kommunedirektøren:

Når det gjeld overvasshandtering, var det i vedtaket som vart gjort i Lom formannskap 28.05.2024 om utlegging til offentlig ettersyn og høyring, teke inn eit punkt som lyder slik: "Avsnittet om overvatn i VAO-planen skal omarbeidast i samsvar med ny TEK 17 §15-8 dvs. at nedbørshendingar med 100-års gjentaksintervall + klimapåslag blir lagt til grunn." Kommunen vil da legge til grunn at tiltakshavar, i tråd med endringane i byggteknisk forskrift gjeldande frå 01.01.2024, vil sørge for at det vert gjort nye utrekningar av potensielle mengder av overvatn og skisserer løysingar for å takle dei utfordringane som det gjev i forhold til forventa klimaendringar. Det er viktig at overvatnet i størst mogeleg grad blir handtert lokalt på eigedomen, slik at overvatnet blir fordryga på eigedomen for å unngå at utbygginga medfører at store regnskyll fører til at det kommunale overvassnettlet blir overbelasta, og at dette vidare medfører skader på eigedomar som ligg nedfor utbyggingsområdet.

Plankontoret nyttar NVE sin "Kartbasert rettleiar for reguleringsplan" som reiskap ved sin gjennomgang av planforslaget. Kommunen er klar over sitt ansvar når det gjeld omsynet til at tryggleiken er ivareteke i planområdet.

Mattilsynet, brev 19.06.2024

Mattilsynet viser til at dei tidlegare har gjeve uttale ved varsel om oppstart, og at deira innspel er tatt til følge. Dei skriv at dei ikkje har fleire innspel til høyringa, men ber om å bli informert i det vidare planarbeidet.

Kommentar frå kommunedirektøren:

Kommunen tek uttala til etterretning.

Statens vegvesen, brev 02.07.2024

Statens vegvesen viser til at planområdet er regulert til bustadformål i kommunedelplanen for Fossbergom. Dei skriv at området ligg sentralt til med gangavstand til både skular og sentrum i Fossbergom, og er slik i tråd med statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging. Statens Vegvesen skriv at dei ikkje har merknadar til planforslaget.

Kommentar frå kommunedirektøren:

Kommunen tek uttala til etterretning.

Statsforvaltaren i Innlandet, brev 08.08.2024

Statsforvaltaren skriv at planforslaget som er sendt på høyring i hovudsak synest å vere godt gjennomarbeid. Statsforvaltaren meiner det er positivt med ei fortetting i så sentrumsnære områder og viser til deira innspel til oppstart da dei uttala at 14 bueiningar er på eit akseptabelt nivå. Dei skriv at dei registrerer at det ikkje er sett noko minstekrav til utnytting, men at det burde vere det. Statsforvaltaren viser til at veg og parkering/carport tek ein god del areal, og at med bakgrunn i det skrånande terrenget kunne det vore laga parkering/carport under bakken slik at ein fekk ei betre arealutnytting. Dei meiner planen kunne hatt utnyttingskrav som støttar dette, og Statsforvaltaren tilrår at dette vert vurdert.

Statsforvaltaren viser til at det i gjeldande reguleringsplan er det lagt inn ein grøn tilkomst frå krysset Eggjavegen/Olav Aukrust veg ned til leikeplassen F02. Dei peikar på at denne tilkomsten nå ser ut til å bli regulert bort. Statsforvaltaren synest dette er uheldig og kan ikkje sjå noko grunngjeving for dette. Statsforvaltaren ber om at det vert vurdert om det ikkje bør sikrast ein tilkomst her.

Statsforvaltaren peikar på at ute/leikearealet i planen som er på høyring, er lagt i skråning opp mot Eggjavegen. Dei skriv at dette verker til å vere eit «restareal» som ligg langs ein trafikkert veg, og at det heller ikkje har kontakt mot det større leikearealet i F02. Statsforvaltaren oppfordrar til at det blir gjort ei ny vurdering når det gjeld plassering av felles areal for uteopphald/leik, då det er sentralt at areal og anlegg som skal brukast av barn og unge er sikra mot støy og trafikkfare, jf. Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging.

Statsforvaltaren viser til at det er laga ei analyse av risiko- og sårbarheit som følgjer planforslaget. Dei viser til at denne er gjort i samsvar med gjeldande rettleiar frå Direktoratet for samfunnsikkerheit og beredskap, og at samfunnstryggleik og beredskap er ivareteke i planen slik dei kan sjå.

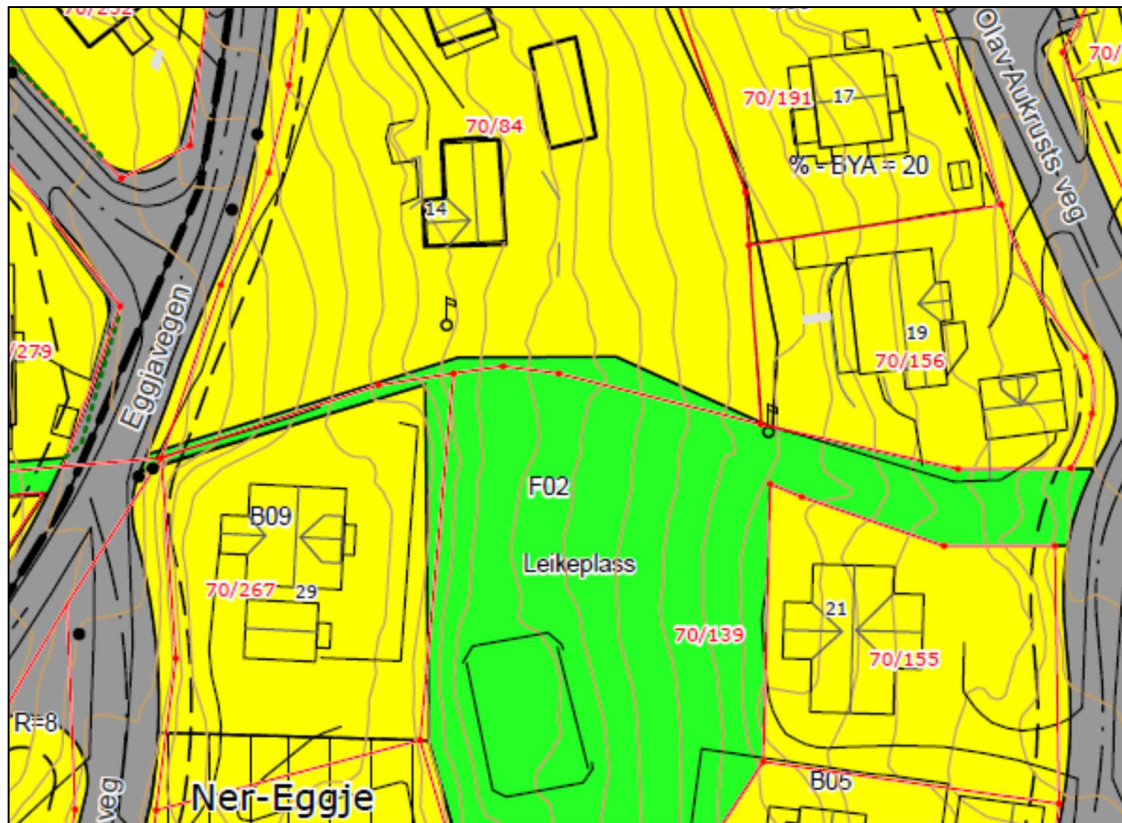
Kommentarar frå kommunedirektøren:

I gjeldande reguleringsplan for området frå 2000 (planid. 05140008) er arealet i planområdet regulert for bygging av frittliggande bustadar i maksimalt 2 etasjar med høgste mønehøgde 8 m og utnyttingsgrad BYA = 20 % (utan inkludert areal for parkering). Planforslaget som er fremma, går ut på å regulere arealet til konsentrert småhusbygnad, og utnyttingsgraden som er føreslege av tiltakshavar utnyttingsgrad BYA = 35 % (som rett nok inkluderer parkering) og maksimal mønehøge 9 m. Planforslaget er følgt av ein illustrasjon med 16 bueiningar. I dag er det berre ein einebustad av eldre dato som står på arealet, så det er klart at utnyttinga av tomta vil auke vesentleg om det blir vedteke ei planendring. Protestane frå omkringliggande naboar til reguleringsplanområdet på ein meir konsentrert bustadbygnad og den auka utnyttinga som er foreslege av tiltakshavar, er unison. Den vidare behandlinga vil vise om graden av utnytting blir oppretthalde som i høyringsforslaget, eller om den blir snevra noko inn i forhold til forslaget frå tiltakshavar. Saksbehandlinga i kommunen så langt tilseier at kommunen vil godkjenne ei planendring til "konsentrert bustadbygnad" og ei klar auke av utnyttingsgraden. Kommunedirektøren meiner det ikkje vil vere tenleg å setje noko minstekrav for utbygging, da det nye reguleringsformålet og tiltakshavars ønske om høg utnyttingsgrad, borgar for at arealutnyttinga vil bli tilfredsstillande uansett.

Statsforvaltaren ønskjer at parkering/carport blir lagt under bakken slik at ein får ei betre areal-utnytting. Planskissa frå tiltakshavar med 3D-modellar som er teke inn i kap. 6.2.1 i planomtalar viser at garasjen knytt til den eine firemannsbustaden ligg under terrenget for dei nedste bustadane, medan ein garasje og 11 carportar elles ligg oppå terrenget/opparbeida terreng utan tilrettelegging for anna arealbruk på toppen. Garasjane er likevel planlagt med terrasse på taket, og såleis tene også for uteopphald. Carportar er i sin natur enkle og rimelege konstruksjonar. Kostnadsbiletet med å setje krav om at garasjar/carportar skal bli bygd under terreng, vil slik kommunen vurderer det, innebere å pålegge tiltakshavar urimelege kostnader. Byggekostnadane er store, og i ein utkant som Lom vil det vere svært vanskeleg å oppnå salsprisar på leilegheiter som vil forsvare investeringar til garasjeanlegg under bakken i eit bustadområde noko utanom det sentrale sentrumsområdet.

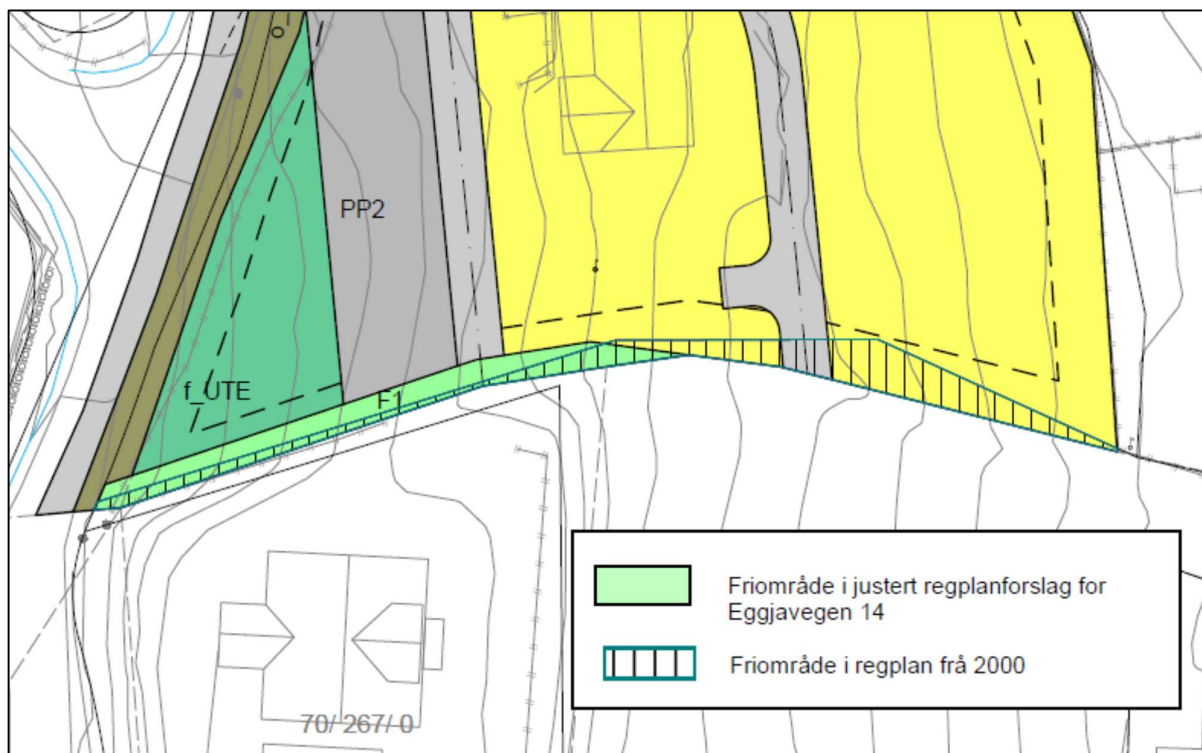
Kommunedirektøren ser som Statsforvaltaren at det er ein mangel ved planen at tilkomsten til leikeområdet til leikeområdet F02 i den gjeldande reguleringsplanen frå 2000, som ligg som

friområde i grensa mot Olav Aukrusts veg 29 ikkje er oppretthalde. Utsnitt av reguleringsplanen frå 2000 er vist under.



Figur 1: Utsnitt av reguleringsplan for Trondsonstugu-Nereggje frå 2000 som viser ein tilkomst (geile) mellom 70/84 og 70/267 mot friområde F02 (grønt areal).

Ser ein nærare på planforslaget, så er det også anna areal langs og over den søre grensa for GID 79/84 (Eggjavegen 14) som er regulert som friområde i gjeldande plan nå er regulert som byggeareal eller for samferdselsformål i planforslaget. Kommunedirektøren vil tilrå at ein gjer endring på planen ved at det blir lagt inn ein 2 m brei korridor med friområde langs grensa mot Olav Aukrusts veg 29 (GID 70/267) for å ivareta tilkomsten til friområdet ovanfrå. Det svarar til breidda på denne korridoren i gjeldande plan, og vil gjere at tilkomsten til friområdet blir oppretthalde. Denne justeringa tilseier at det vert lagt ut eit areal som friområde F1 med eit areal på 83 m² for tilkomst til friområde/leikeplass F02 i gjeldande reguleringsplan. I gjeldande reguleringsplan er eit areal på 105 m² regulert som friområde inne på Eggjavegen 14 (areal med vertikal skravering på skissa), slik at eigedomen i realiteten får eit lite tillegg av areal som da blir regulert til utbyggingsareal som tiltakshavar føreslår, jf. figuren under.



Figur 2: Utsnitt av reguleringsplansforslaget for Eggjavegen 14 med friområde F1 innlagt som tilkomst regulert friområde sør for planområdet.

Inge Torkveen og Ingun Kirkestuen, Elin Ekle og Jon Øyjordet, Frøydis Ø. og Svein Marstein, Kjell Marius Lunna, Liv Berit S. og Stian Storeide Fagerli, Guri Husom, Hanna Kolden, Knut Fossmo, Odd Amund Haugom, Kristine Ingstad Stormorken og Lars Haukdalen, Tor og Per Bådshaug, e-post 03.08.2024

(Innsendarar er alle naboane som grensar inntil Eggjavegen 14 eller eigarar av bustadtomter på motsett side av Eggjavegen)

Innsendarane viser til at dei sendte skriv til Nordplan AS og Lom kommune i okt. 2023 der dei uttrykte si bekymring angående tal på bueiningar og særleg høgde på bygningar. Stor belastning på veg i forhold til standard var også eit tema. Dei skriv at dei no ser at dette ikkje er tatt omsyn til i utbyggingsplanen som Nordplan AS og SMH eiendom AS har offentleggjort i avisa Fjuken og på kommunens postliste. Dei skriv at det her kjem fram at talet på leilegheiter og byggehøgde har auka i forhold til den første orienteringa dei fekk. Innsendarane skriv at det kan dei ikkje akseptere.

Innsendarane peikar på at utbygger presiserer i sine uttaler at han er opptatt av store vindauge med fantastisk utsikt og fin solgang i bustadane. Dei stiller spørsmål om kva med utsikt og solgang for eksisterande bustadar rundt? Dei skriv at dersom fortetting og hushøgde blir så valdsam, så må det ikkje bli gløymt at eksisterande bebuarar framleis skal trivast. Innsendarane skriv at slik dette nå er planlagt, vil fleire av dei eksisterande bustadane miste solgang og andre miste utsikt, og dermed vil salsverdi på nåverande bustadar bli forringa. Dei skriv at dei ventar at Lom kommune følger reguleringsplanen som kringliggande tomter. I tilfelle endringar i denne, stiller dei spørsmål om kva

kommunen tenker i forhold til eventuelle seinare/andre utbyggingar. Innsendarane ber derfor om at kommunen følger same regler som tidlegare når det gjelder byggeskikk og stil.

Når det gjelder vegstandard, skriv dei at vegen er sterkt belasta frå før. Dei skriv at bebuarar i tillegg til dei nærliggande, har ytra bekymring ved aukande trafikk.

Naboane og gjenbuarane skriv til slutt at ein ikkje må gløyme at nåverande innbyggjarar framleis skal trivast. Dei held fram at dei ikkje er imot utbygging, men ber utbyggjar moderere planane angående fortetting og byggehøgder, og ikkje minst vegbelastninga, da standard på veg i bustadfeltet er dårleg i forhold til trafikken som er pr. dags dato.

Kommentarar frå kommunedirektøren:

Kommunedirektøren merkar seg merknadane frå omkringliggande naboar og gjenbuarar til reguleringsplanområdet til forslaget om ein meir konsentrert bustadbygnad på eigedomen Eggjavegen 14. Fleire av innsendarane her har også gjeve eigne uttaler til planforslaget.

Da merknadane som er gjeve frå naboar og gjenbuarar, peiker på mykje av dei same problemstillingane, vil kommunedirektøren kommentere dei samla under – bak siste innspel frå nabo/gjenbuar.

Ingun Kirkestuen og Inge Torkveen, Eggjavegen 11, e-post 03.08.2024.

Kirkestuen/Torkveen skriv at dei ser det som naturleg at gjeldande reguleringsplan blir følgt ved utbygginga, da denne tomte ligg midt inne imellom bustadfelt med denne reguleringsplanen.

Dei skriv at det også er andre grunner til at dei er imot endringane i reguleringsplanen som er negative for noverande bebuarar i området:

- Utsikt og solgang: Dei viser til at det blir presisert i prospekt frå utbyggjar som stort pluss for de nye leilegheitene at det er god utsikt og gode solforhold. Dei stiller spørsmål om det skal det gå på ut over dei som bur i området nå, og om det er slik dei eksisterande bebuarar vil bli nedprioritert i slike saker?
- Kirkestuen/Torkveen viser til at dei har teke foto frå tomte si for å få frem høgda på eventuelle bygg ved endra reguleringsplan, der dei har brukt ei lang stang for å illustrere korleis det blir. Dei skriv at høgda i toppen av stanga på bilda, er ca. 2 meter under toppen på de tenkte nye bygga. Kirkestuen/Torkveen skriv at det ser ut som ulempene deira blir bagatelliserte i uttalane frå politikarar i Lom som har uttalt seg om saka, også i media. Dei spør seg om dei har sett konsekvensane av planteikningar og byggehøgder?
- Trafikk og vegstandard: Kirkestuen/Torkveen skriv at vegen i bustadfeltet er sterkt belasta i forhold til standard som det er i dag. Dei stillar spørsmål om korleis det da blir med så stor auke i talet på bilar og trafikk?
- Kirkestuen/Torkveen skriv at det var ei liknande sak for nokre år sida som vart avslått (Vassvegen) etter innspel frå naboar. Dei stiller spørsmål om korleis det vil bli med eventuelle andre liknande søknader i framtida, dersom endringane i reguleringsplan blir godkjent?

- Kirkestuen/Torkveen skriv at for dei vil eventuell godkjenning av ny reguleringsplan for Eggjavegen 14 senke salsverdi på bustaden og redusere trivselen ved å bu der på grunn av betydeleg redusert utsikt pga. høge bygg.



Figur 3: Foto som Kirkestuen/Torkveen har teke frå bustaden sin i Eggjavegen 11 mot Eggjavegen 14. Dei har brukt ei lang raud stong for å illustrere korleis det blir. Kirkestuen/Torkveen skriv at høgda i toppen av stanga på bilda, er ca. 2 meter under toppen på de tenkte nye bygga.

Kirkestuen/Torkveen skriv at dei på bakgrunn av det dei no har peika på, håper at gjeldande reguleringsplan blir ståande og at tomte blir bygd på med dei same vilkår som omliggande tomter.

Kommentar frå kommunedirektøren:

Kommunedirektøren merkar seg merknadane frå Kirkestuen/Torkveen, som også er underskrivarar av den felles uttala frå naboar og gjenbuarar ovafor.

Da merknadane som er gjeve frå naboar og gjenbuarar, peiker på mykje av dei same problemstillingane, vil kommunedirektøren kommentere dei samla under – bak siste innspel frå nabo/gjenbuar.

Ein vil likevel kommentere eitt av punkta til Kirkestuen som omhandlar byggehøgde, og som er illustrert med foto av stonga som ragar opp nær den gamle uthuset/låven på Eggjavegen 14. Dette med bakgrunn i at planforslaget som nå vert lagt fram for vedtak av planen, er justert i forhold til forslaget som var til offentlig høyring og ettersyn, noko som inneberer at planlagde bygningar kjem noko lågare i terrenget. Det er i det justerte planforslaget fastsett ei maksimal mønehøgde på 454,5 moh. for dei nye bygga i den øvste husrekka som er planlagt. Det vil seie at øvste mønet vil rage om lag 2,5 meter høgare enn mønet på uthuset/låven.

Svein og Frøydis Marstein, Olav Aukrustsveg 17, brev 04.08.2024.

Marstein skriv at dei er uroleg og fortvila over omfanget til forslaget om ny privat reguleringsplan, med tanke på:

1. Utnyttingsgrad på 35 % i ny reguleringsplan. Dei viser til at utnyttingsgraden er i feltet ovafor Eggjavegen 14 er 19 %, medan det hjå dei er 20%. Dei skriv at Eggjavegen 14 vil bli ein landsby i et eksisterande bustadfelt, og spør om dette er innafor den strenge byggeskikken i Lom kommune? Dei skriv at fortetting ikkje berre skal handle om å sikre nye bustadar og utbyggarens mogelegheiter til inntening. Dei skriv at verdiane og bulysta til dei som i årevis har budd og levd i området, også skal sikrast.
2. At mønehøgda i planforslaget er sett til 9 meter, og at dette er 1 meter høgare enn gjeldande reguleringsplan. Marstein skriv at høgda og fortettinga/utnyttingsgraden vil for dei som bur rett nedafor Eggjavegen 14, gi store konsekvensar da det gjelder solforhold og innsyn.
3. At planforslaget vil skape presedens om den blir godkjend. Marstein meiner at det vil vere uheldig. Dei peiker på at det i Lom sentrum er det mange store tomter, og skriv at dersom kommunen opnar opp for denne private reguleringsplanen, kan ein forvente at det vil komme fleire førespurnadar om private reguleringsplanar med fortetting og høgare mønehøgde enn gjeldande reguleringsplanar.
4. At Eggjavegen allereie er kraftig underdimensjonert for den trafikken som er i dag. Marstein peikar på at det her vil det bli ein stor auke i trafikken.

Marstein uttrykker at dei er lite nøgd med innstillinga frå kommunedirektøren, og i vedtaket i formannskapet 28. mai 2024, der det vart vurdert at reguleringsplanen (med større utnyttingsgrad og høgare mønehøgde), ikkje vil ha større verknadar enn det som er akseptabelt i et bustadfelt.

Marstein skriv at om dei får slike store hus som er planlagt 4 meter frå deira tomt, vil det ta bort all sol frå kl. 16 om sommaren. Dei viser til at dei har budd på tomta i 20 år, og kan med sikkerheit si korleis solgangen er hos dei.

Marstein viser til plan- og bygningslovas § 29-4 – som gjeld bygningars plassering, høgde og avstand frå nabogrense - der det mellom anna står at bygning med gesismshøgde over 8 m og mønehøgde over 9 m berre kan førast opp der det har heimel i plan etter kapittel 11 eller 12. Og vidare til at det står at: "Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter."

Marstein viser også til plan- og bygningslovas § 29-4 – visuelle kvalitetar – og peikar spesielt på at det står: " Kommunen skal anvende bestemmelsene slik at en oppnår en arealdisposisjon som på en god måte ivaretar både utbyggernes interesser og ønsker, samt hensyn til naboer slik at de beholder tilsvarende kvaliteter."

Marstein viser også til forholdet mellom plan- og bygningslova og grannelova. Dei viser til at grannelova, som er ei privatrettsleg lov, i § 2 seier at "ingen må ha, gjera eller setja i verk noko som urimeleg eller uturvande er til skade eller ulempe på granneeigedom". Marstein viser til at det er eksempel på saker der sjølv om tiltakshavar bygger i samsvar med eit gyldig byggeløyve, kan naboen etter grannelova vinne frem i retten med at tiltaket er i strid med grannelova og må fjernast.

Marstein uttrykker misnøye med kommunen si behandling av saka så langt, der dei meiner det berre er teke omsyn til utbyggjar sine ønske. Dei peiker på at det berre er Samfunnsutvalet som har uttrykt uro over solforholda for naboar til utbygginga.

Kommentar frå kommunedirektøren:

Kommunedirektøren merkar seg merknadane frå Marstein, som også er underskrivarar av den felles uttala frå naboar og gjenbuarar ovafor.

Da merknadane som er gjeve frå naboar og gjenbuarar, peiker på mykje av dei same problemstillingane, vil kommunedirektøren kommentere dei samla under – bak siste innspel frå nabo/gjenbuar.

Olav Mikal Hovland på vegne av Kristoffer Hovland, Olav Aukrustsveg 15, brev 06.08.2024.

Hovland skriv at dei som nabo har følgjande merknadar til prosjektet:

- a) Utnyttingsgraden 33 % -BYA, er svært høg i høve til 20 % den gongen dei bygde.
- b) Soltilhøve mykje ringare på ettermiddagstid enn slik dei er i dag
- c) Innsyn og støy frå aktivitet på uteplassar i prosjektet vil vera tett på dei og ikkje omvendt, og at med andre ord er det dei som for svi.

Hovland meiner alle desse tilhøva er langt meir graverande enn ein skulle vente frå ein utbyggjar og som nabo, og dei er svært skuffa.

Hovland viser til plan- og bygningslova § 29-2 som seier: «Ethvert tiltak ... skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering...».

Dei skriv at dei meiner dette så absolutt også må vera tilfelle i forhold til dei råka naboane.

Hovland peikar på at det i innstillinga frå kommunedirektøren, føresegnene punkt 3.1.1 heiter, at når det gjeld uteareal for privat uteopphaldsområde på bakkenivå at: "Areal skal ha god tilgjenge, gode solforhold og helst skjerming mot innsyn og støy." Dei stiller spørsmål om dett ikkje også må gjelde i høve til ovannemnde § 29-2 og dei råka naboane?

Hovland viser til at samfunnsutvalet har drøfta saka og uttrykt uro over solforhold for naboar som hamnar i skuggen av dei planlagde tremannsbustadane. Dei viser mellom anna til at dette i innstillinga frå kommunedirektøren ikkje er nemnd med eitt ord.

Kommentar frå kommunedirektøren:

Kommunedirektøren merkar seg merknadane frå Hovland, som er nabo til planområdet.

Da merknadane som er gjeve frå naboar og gjenbuarar, peiker på mykje av dei same problemstillingane, vil kommunedirektøren kommentere dei samla under – bak siste innspel frå nabo/gjenbuar.

Ingvild Steinehaugen Hosarøygard, Olav Aukrustsveg 19, e-post 07.08.2024.

Steinehaugen skriv at ho som ein av dei næraste eigarane av eigendom av planlagt utbyggingsområde for Eggjavegen 14, at ho er positiv til at området blir nytta til bustadformål, noko det og er regulert for. Ho skriv at ein må forvente at det og for denne utbygginga, som ligg i eit eksisterande bustadfelt, gjeld same reglement for takhøgde og utnyttingsgrad som gjeldande reguleringsplan for Trondsonstugu/Nereggje.

Steinehaugen skriv at ein privat reguleringsplan der dette reglementet har unntak, vil nok vera positiv for utbygger, men det har konsekvensar for eksisterende eigendomar og busette på fleire område. Ho skriv det bør vera av verdi å overhalde gjeldande reguleringsplan like mykje som ei massiv utbygging på eit relativt lite areal. Steinehaugen skriv det handlar om likeverd for utbyggingsreglement, trafikale forhold, støy, innsyn og ljøs, og at ein sjølv om ein og bur i bustadfelt, har moglegheit/behov for at eit visst areal kring seg ikkje er fortetta. Det meiner Steinehaugen Lom kommune kan verdsette for allereie busette sin trivsel og livskvalitet.

Kommentar frå kommunedirektøren:

Kommunedirektøren merkar seg merknadane frå Steinehaugen, som er nabo til planområdet.

Da merknadane som er gjeve frå naboar og gjenbuarar, peiker på mykje av dei same problemstillingane, vil kommunedirektøren kommentere dei samla under – bak siste innspel frå nabo/gjenbuar.

Kommentarar frå kommunedirektøren på innspel frå naboar og gjenbuarar – samla:

Kommunedirektøren merkar seg protestane frå omkringliggande naboar og gjenbuarar til reguleringsplanområdet til forslaget om ein meir konsentrert bustadbygnad på eigedomen Eggjavegen 14. Motstanden mot den utnyttingsgraden som er foreslege av tiltakshavar, er unison. I dag er det ein einebustad og eit uthus/låve av eldre dato som står på eigedomen, medan resten av arealet tidlegare var nytta som fulldyrka jord og innmarksbeite. Ei utbygging slik som føreslege, vil både medføre store endringar i forhold til dagens situasjon og også skilje seg ut i forhold bygnaden i nærområdet som består av einebustadar. Kommunedirektøren har ved saksbehandlinga før utlegging til offentleg ettersyn og høyring gått inn for at kommunen bør godkjenne ei planendring til "konsentrert bustadbygnad" og ei auke av utnyttingsgraden i forhold til dagens BYA på 20 %.

I gjeldande reguleringsplan for Trondsonstugu - Ner-Eggje frå 2000, var ikkje areal til biloppstillingsplassar rekna med i BYA, slik som i regelverket i er dag når det skal utarbeidast reguleringsplanar. Slik sett er BYA reelt høgare i dei gamle planane dersom ein reknar etter dagens reglar, der biloppstillingsplassar skal reknast med. Ved utrekning av BYA er det vanleg å rekne at kvar biloppstillingsplass utandørs skal telle minst 18 m². I gjeldande reguleringsplan for Trondsonstugu - Ner-Eggje, er det fastsett at det skal vere 2 biloppstillingsplassar på eiga tomt. Kravet om biloppstillingsplass kan eventuelt løysast ved bygging av garasje, der det i eksisterande plan er tillate å bygge 50 m². Ser ein på tomtene til naboar og gjenbuarar til Eggjavegen 14, er gjennomsnittleg BYA 21 % slik dei nå er bygd på, inkludert tillegg for biloppstilling der det ikkje er garasje. Tomtene er forholdsvis store, og BYA varierer frå 15 % opp til 30 %.

I gjeldande reguleringsplan for området frå 2000 (planid. 05140008), er arealet i planområdet regulert for bygging av frittliggande bustadar i maksimalt 2 etasjar med høgste mønehøgde 8 m og utnyttingsgrad BYA = 20 % (areal for biloppstillingsplassar ikkje medrekna). Planforslaget som er fremma går ut på å regulere arealet til konsentrert småhusbygnad, og utnyttingsgraden som er føreslege av tiltakshavar utnyttingsgrad BYA = 35 % (som inkluderer biloppstillingsplassar) og maksimal mønehøge 9 m. Planforslaget som formannskapet (planutval) vedtok å legge ut til offentleg høyring og ettersyn, var følgd av ein illustrasjon med 16 bueiningar, medan det ved oppstart av planarbeidet var skissert 14 bueiningar.

I planutvalets vedtak om utlegging til offentleg ettersyn og høyring, er det presisert ved endring i føresegnene, at BYA på 35 % skal reknast ut med grunnlag i at areal til vegformål ikkje skal telje med, dvs. summen av areala for BK1, BK2, f_UTE, P1 og P2 som er oppgjeve til 3550 m². Med BYA 35 % vil det tilseie at ein må gå ned på areal som vert dekt av bustadbygg og parkering/garasjar/carportar i forhold til skisseplanen som følgjer planforslaget, der ein har rekna flata ut frå totalarealet på eigedomen til Eggjavegen 14 (GID 70/84) som er 4033 m². Ut frå presiseringa som er gjort i føresegnene pkt. 2.2 i vedtaket i formannskapet, vil utnyttingsgraden da vere kring 30 % om ein reknar i forhold til heile den 4 daa store eigedomen. Kommunedirektøren vil ut frå dette gå inn for at ein opprettheld BYA slik som godkjent av planutvalet ved behandlinga før utlegging til offentleg ettersyn og høyring. Kommunedirektøren vurderer eigedomen som terrengmessig godt eigna for ei meir konsentrert utbygging. Kommunens ønskje om tilgang på sentrumsnære bustadar, og dagens retningslinjer for nedbygging at matjord/ dyrkbar jord, tilseier også høg utnytting på dette arealet.

For naboar og gjenbuarar vekker forslaget til auka byggehøgde stor bekymring. Planforslaget som var utlagt til offentleg ettersyn og høyring, gjekk ut på å tillate mønehøgde auka til 9 m over gjennomsnittleg planert terreng, medan den i gjeldande reguleringsplan er fastsett til maksimalt 8 m.

Plan- og bygningslovas § 29-4 seier dette om byggverkets plassering, høgde og avstand frå nabogrense: "Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen. Kommunen skal påse at veglovas bestemmelser om byggegrense og friskt blir fulgt. Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel 11 eller 12.

Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter."

9 meter kan da reknast å vere normen for høgste mønehøgde for oppføring av bygning, medan denne kan fråvikast i kommuneplan/kommunedelplan (kapittel 11) eller reguleringsplan (kapittel 12). I gjeldande reguleringsplan frå 2000 er dette da fråvike, da maksimal mønehøgda er sett til 8 meter, medan det i den nyare kommunedelplanen for Fossbergom frå 2020, ikkje er fastsett nokon maksimal mønehøgde.

Korleis mønehøgda blir målt, er sentralt for kor høgt ein bygning vil stå fram i landskapet og i forhold til omkringliggande bygnad. Byggteknisk forskrift (TEK17) § 6-2 seier at "Dersom ikke annet er fastsatt i planbestemmelse, skal gesims- og mønehøyde måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gjennomsnittlig terrengnivå beregnes etter at eventuelle terrengarbeider er utført." I rettleiinga til denne paragrafen er det vist til at kommunen i føresegner til plan kan fastsette at høgder skal bli målt i forhold til ferdig planert terreng, eksisterande terreng, gatenivå eller en nærare fastsett kotehøgde. Vidare at det vanlege i ein plan, å fastsette regler for

høgder etter om terrenget rundt bygningen er flatt, skrånande eller sterkt skrånande. Dvs. at på flate tomter eller tomter som er lite skrånande, er det hensiktsmessig at høgda bli fastsett i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, medan det på skrånande tomter kan vere hensiktsmessig at høgda bli fastsett i forhold til eksisterande terreng. Det siste for å unngå at måling av mønehøgda tek utgangspunkt i større oppfyllingar av tomte som vil gjere at bygningen vil bli dårleg avpassa i forhold bygningen rundt.

Når det gjeld eiegen Eggevegen 14, ligg denne i skrånande terreng med ein gjennomsnittleg helling på ca. 20 % (1:5). Av omsyn til omgjevnaden, bygningen kring eiegen og ein god landskapstilpassing, har kommunedirektøren som siktemål at det blir lagt opp til ei utbygging der ein unngår større fyllingar og skjeringar med omsyn til plassering av bygningar og vegar.

Skisseplanen frå Nordplan som følgde planmaterialet ved den offentlege høyringa av planforslaget som er gjennomført, la opp til at den nedre husrekka i planforslaget ville bli bygd på fylling som låg ein god del høgare enn eksisterande terreng. Det er i sær høgda på den nedre husrekka som er problematisk med omsyn til å skape skuggeverknad for ettermiddagssol og ha nærverknadar for nabobygg nedafor med uteområde. For å minimere denne verknaden bad plankontoret Nordplan/utbygger å sjå på løysingar der bygningar og tilkomstvegane vert lagt lågare i terrenget.

Nordplan har med utgangspunkt i denne dialogen med plankontoret, laga eit nytt utkast til skisseplan (datert 12.09.2024), der det er endra noko på plassering av bygningar, og der tilkomstvegane er lagt noko lågare i terrenget. På den nye skisseplanen er det ein firemannsbustad og ein tomannsbustad i øvste rekkja, medan det er ein tomannsbustad, ein firemannsbustad og ein tremannsbustad i den nedre rekkja. Skisseplanen viser da ei løysing med til saman 15 bueiningar med tilhøyrande garasjar eller carportar jf. vedlagte skisseplan frå Nordplan under, som også er vedlegg til saka.



Figur 4: Ny skisseplan frå Nordplan, datert 12.09.2024

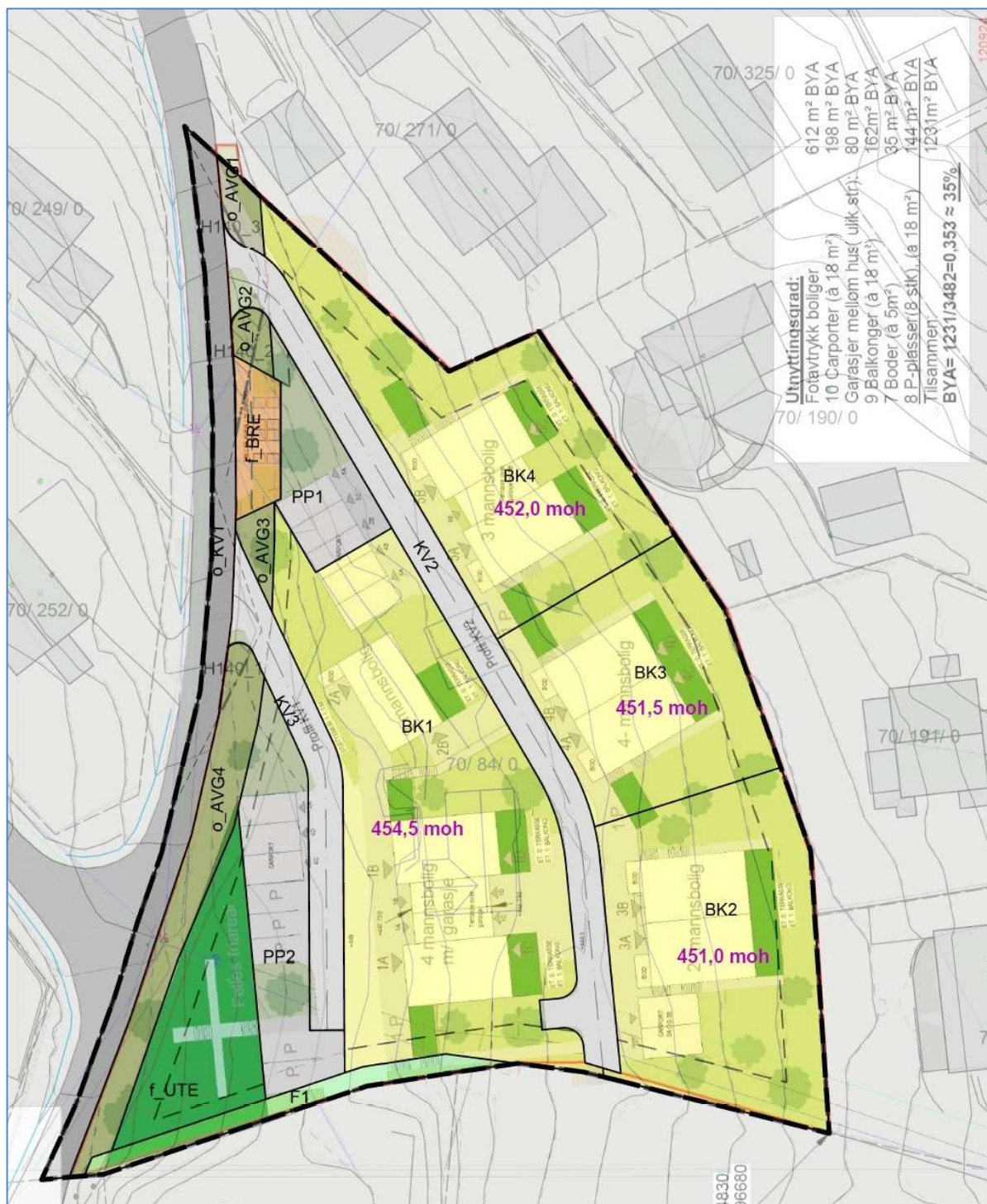
Plankontoret har utarbeidd eit justert planforslag med utgangspunkt i den nye skisseplanen.

I reguleringsplaneforslaget som var til offentlig ettersyn og høyring, var det i forslag frå utbyggjar om maksimal mønehøgde på 9 m målt frå gjennomsnittleg planert terreng. Med grunnlag i at terrenget er skrått, og for å unngå diskusjonar om utgangspunktet for måling av mønehøgde, foreslår kommunedirektøren i forslaget til justert plan, å fastsette mønehøgde til kotehøgder. Da dei to planlagde tilkomstvegane skrar noko nedover frå Eggjavegen, vil ein med grunnlag i at inngangs-partia på dei ulike bygga skal ha nokon lunde same høgda som på vegbana utafor, foreslå at det blir gjeve planføresegn som fastset ulik mønehøgde for fire ulike felt i reguleringsplanen. Utgangspunkta for fastsetting av mønehøgdene, er gjort med grunnlag i terrengprofil som er utarbeidd av plankontoret i fasen med dialog med Nordplan og utbyggjar. Terrengprofilen er teke inn i dokumentet "Oppdateringa av kapittel 6 planomtalen – Omtale av planforslaget ved sluttbehandling", som er vedlegg til saka. Framlegget til maksimal mønehøgde tek utgangspunkt i ei mønehøgde på 8,5 meter over gjennomsnittleg planert terreng som går fram av snitt av type bygning som også er teke inn i same vedlegget til saka. Bygningsillustrasjonen viser at det for utbyggjar kan vere mogeleg å bygge i opptil tre etasjar med tilfredsstillande takhøgde for øvste etasje for ein leilegheit som går over fleire plan, med ei mønehøgde på 8,5 m over gjennomsnittleg planert terreng og den slakaste takvinkelen på 22 grader.

Framlegget til maksimale mønehøgder for dei ulike byggeområda avsett for konsentrert småhus-byggnad BK1, BK2, BK3 og BK4, går fram av reguleringsføresegnene kapittel 3.1.1. Forslaga om mønehøgde går også fram av kartskissa på neste side.

Under er det teke inn ein tabell som viser mønehøgde på dei nye bygga i skisseplanen samanlikna med mønehøgda på bustadane på naboeigedomane der det er relevant med omsyn til verknadar for tap av sol og utsikt og auka innsyn. Det er også gjeve opp næraste avstand mellom dei nye bygga og dei eksisterande bustadane.

Planlagd nytt bygg - Feltnamn	Maksimal mønehøgde i justert RP-forslag		Bustad Tverråket 2	Bustad Eggjavegen 11	Bustad Vera Henriksens veg 19	Bustad Vera Henriksens veg 17	Bustad Vera Henriksens veg 15	Bustad Vera Henriksens veg 29	Bustad Drågjet 8
Firemannsbustad øvre veg - BK1	454,5	Mønehøgde	463,6	458,9				457,4	
		Diff. høgde	+ 9,1	+ 4,4				+ 2,9	
		Næraste avst.	48,6	37,1				22,0	
Tomannsbustad øvre veg - BK1	454,5	Mønehøgde	463,6	458,9					
		Diff. høgde	+ 9,1	+ 4,4					
		Næraste avst.	50,8	25,8					
Tomannsbustad nedre veg - BK2	451	Mønehøgde			443,3	444,7			
		Diff. høgde			- 7,7	- 6,3			
		Næraste avst.			18,4	16,8			
Firemannsbustad nedre veg - BK3	451,5	Mønehøgde			443,3	444,7	444,6		
		Diff. høgde			- 8,2	- 6,8	- 6,9		
		Næraste avst.			32,0	19,9	21,1		
Tremannsbustad nedre veg - BK4	452	Mønehøgde					444,6		444,7
		Diff. høgde					- 7,4		- 7,3
		Næraste avst.					14,4		11,6



Figur 5: Forslag om maksimale mønehøgder for byggeområda BK1, BK2, BK3 og BK4 teikna inn på ny skisseplan frå Nordplan - og med grenser for reguleringsformål som i justert planforslag.

Dei eksisterande bustadane på oversida av Eggjavegen vil alle ligge høgare enn den planlagde firemannsbustaden og tomannsbustaden i felt BK 1 ved den øvste tilkomstvegen (diff.høgde oppgjeve med + i tabellen). Dei nye bygga vil medføre at utsikten ned mot sentrumsområdet blir noko redusert i forhold til dagens situasjon, men ikkje sperre for solinnstråling mot desse eigedomane. Det er

forholdsvis stor avstand til dei planlagde nye bygningane på nedsida av vegen. Kommunedirektøren vurderer at bustadane på oversida av Eggjavegen vil ha god utsikt, også etter ei utbygging etter framlagte planar for Eggjavegen 14. Kommunedirektøren vil ikkje legge vesentleg vekt på at redusert utsikt for desse eigedomane vil vere avgjerande i forhold til eventuelt ikkje å godkjenne planen.

Dei eksisterande bustadane som ligg langs Vera Henriksens veg 15-19 og i Drågje 8, vil alle ligge lågare enn den planlagde tomannsbustaden i BK2, firemannsbustaden i BK3 og tomannsbustaden i BK4, ved den nedste tilkomstvegen (diff.høgde oppgjeve med - i tabellen). Dei planlagde nye bygga vil gjere at dei eksisterande bustadane med uteplassar/hage på oppsida, vil få redusert sol på ettermiddag/kveld om vår/haust da sola står lågt. Det vil også bli redusert utsikt vestover mot Lomseggen, og eigarane har også peikt på auka innsikt mot deira uteplassar. Kommunedirektøren har forståing for at eigarane av dei eksisterande bustadane her er bekymra og misnøgde, særleg med omsyn til tap av sol. Samstundes vil dei planlagde nye bustadane bli bygd i samsvar med plan- og bygningslovas krav til avstand mot nabogrense, og med byggehøgde som ikkje avvik særleg i forhold til om bygningane hadde vore oppført i samsvar med gjeldande reguleringsplan. Etter gjeldande reguleringsplan frå 2000 er det lov å oppføre einbustadar med mønehøgde 8 m over gjennomsnittleg planert terreng, med avgrensing av byggegrense 4 m frå nabogrense. Ei utbygging av einbustadar etter gjeldande plan nær byggegrensa, ville kunne gi tilsvarande verknadar for sol/skugge som utbygginga som er planlagt i samsvar med skisseplanen frå Nordplan.

Plan- og bygningsloven er ei ja-lov, noko som tilseier at § 29-4 forutset praktisert slik at tiltakshavar sitt ønske skal bli imøtekome der det ikkje er avgjerande grunner som talar imot dette. Avgjerande grunner kan vere plassering og høgde som medfører betydeleg ulempe for f. eks. naboeigedomar og/eller omkringliggande miljø. Kommunedirektøren viser til at det i det justerte planforslaget, er gjort grep for å legge bygg og andre tiltak lågare i terrenget, og på den måten avgrense ulempene med omsyn til tap av sol og utsikt for naboeigedomane. I forhold til planforslaget som vart til offentleg ettersyn og høyring vil fastsetting av byggehøgde ta utgangspunkt i eit nivå nær eksisterande terreng, og vere oppgjeve i form av mønehøgde oppgjeve som kotehøgde som ikkje gjev rom for diskusjon om utgangspunkt for målinga i ettertid. Kommunedirektøren meiner at ei utbygging etter justert forslag til reguleringsplan for Eggjavegen 14, vil vere i samsvar med plan- og bygningslovens § 29-4, og kan ikkje sjå at det justerte reguleringsplanforslaget vil medføre betydelege ulemper ved tap av utsikt og sol, utover det som vil vere pårekneleg i eit bustadfelt. Kommunedirektøren ser også dette i forhold til at planutvalet ved vedtak om utlegging til offentleg ettersyn og høyring, gjekk inn for ei utbygging som inneberer ei fortetting i form av konsentrert småhusbyggnad. Da kommunedirektøren meiner at planforslaget tek i vare avstands- og høgdekrav sett i lovas §29-4, vurderer han heller ikkje at gjennomføring av prosjektet vil medføre innsyn til bustad eller uteareal på naboeigedomane som er til så stor sjananse at kommunen av denne grunn eventuelt ikkje skulle godkjenne reguleringsplanen

Kommunedirektøren merkar seg at naboar og gjenbuarar til reguleringsplanområdet er uroa for den auka trafikken den planlagde utbygging av Eggjavegen 14 vil medføre på Eggjavegen, og peikar på at vegen er trong og ikkje dimensjonert for dagens trafikk på vegen. I utgangspunktet kan kommunedirektøren seie seg samd i at vegane i dei eldre bustadfelt i kommunen i stor grad ikkje er dimensjonerte godt nok for dagens trafikk og køyretøy. For Eggjavegen omfattar den kommunale eigedomen noko areal utafor vegbane. I reguleringsplanen frå 2000 er Eggjavegen regulert med ei total breidde på ca. 8 m, inkludert vegbane, skulder og sideareal til grøft. Vegarealet som kommunen

eig langs Eggjavegen har ei breidde mellom dei private bustadeigedomane frå ca. 9 m og oppover. Det er lite, men med noko plass for utviding av sjølve vegbreidda. Vegen vil likevel aldri kome opp på den standarden som ei vegbygging krev i dag – så smal veg er noko ein må leve med. Når det er sagt, er det ikkje venta at utbygging av Eggjavegen 14 vil medføre ei valdsam auke i biltrafikken.

Det er i dag 67 einebustadar og eit gardsbruk (Øver Eggje) som har Eggjavegen som tilkomstveg inkludert dei sidevegar som støyter til denne - Skogvegen, Sveadalsvegen, Drågje (øvre del) og Tverråket. I tillegg til trafikk til og frå desse, er det noko trafikk i samband med kommunal drift av eigedom og anlegg (mellom anna tre høgdebasseng, pumpestasjonar osv.) og trafikk opp mot skogsvegar som tek av frå enden av vegen. Den planlagde utbygginga av Eggjavegen 14 vil etter den oppdaterte skisseplanen frå Nordplan AS omfatte 15 bueiningar. Den type bueiningar som er planlagde bygde ut i Eggjavegen 14, vil venteleg generere mindre biltrafikk pr. eining enn ein einebustad vil gjere – noko som mellom anna er omtala i handbok V173 Trafikkberekningar frå Statens Vegvesen. Ein har gjort ei berekning av årsdøgntrafikk (ÅDT) for trafikk ved krysset der Eggjavegen møter Gamelvegen. ÅDT er i prinsippet summen av talet på køyretøy som passerer eit punkt i løpet av eit år dividert med talet på dagar i året, dvs. eit gjennomsnittstal for dagleg trafikkmengde. Ein har ved berekninga definert at ein einebustad i snitt står for 4 bilturar pr. døgn. Det er det same talet for bilturar som ein brukte for tilsvarande berekning for trafikken ned mot Kulihaugen ved utarbeiding av reguleringsplan der. For dei planlagde leilegheitene i Eggjavegen 14, har ein brukt 3 bilturar pr. dag. Berekninga av ÅDT går fram av tabellen under.

Type trafikk	Tal	Turproduksjon pr. eining	Årsdøgntrafikk ÅDT	Prosent av ÅDT
Bustadar - eksisterande	67	4	268	83,75
Kommunal anlegg/eigedom	2	1	2	0,63
Annan trafikk	5	1	5	1,56
Tillegg nye bustadar Eggjavegen 14	15	3	45	14,06
Sum			320	100,00

Av tabellen går det fram at ein reknar at dei planlagde bustadeiningane med leilegheiter i Eggjalia 14 vil bidra til 14 % av trafikken ut frå Eggjavegen mot krysset ved Gamelvegen. Fartsgrensa på Eggjavegen er 30 km/t, og kommunedirektøren vurderer at den nye trafikken ikkje vil påverke trafikksikkerleiken i særleg negativ retning. Kommunedirektøren kan ikkje sjå at den auka belastninga for den kommunale vegen som den planlagde utbygginga vil medføre, skal vere avgjerande i forhold til eventuelt å ikkje godkjenne reguleringsplanen.

Kommunedirektøren merkar seg at naboar meiner den planlagde utbygginga ikkje er i samsvar med dei krava som er nedfelt i plan og bygningslova § 29-2 som seier: «Ethvert tiltak ... skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering...». Denne lovparagrafen er i seg sjølv eit tydelege signal om at estetikk er eit viktig omsyn som kommunen skal vurdere og ta i vare i kvar enkelt sak – da først og fremst når saka kjem så langt som til byggesak. Men det ligg i saka at ein plan vil påverke korleis tiltak vil bli utforma og seinare behandling av byggesaka.

Kommunedirektøren meiner at krava til estetikk for bygningar som skal førast opp på eigedomen Eggjavegen 14, er godt ivareteke i reguleringsplanen og dei planføresegner som er gjeve til denne. I samsvar med kapittel 2.3 i reguleringsføresegnene skal dei nye bygga ha utvending kledning som i

hovudsak skal vere i tre og vere i fargar som ligg i den mørke og varme delen av jordfargeskalaen. Tak skal vere mørke og matte, og utformast som saltak med takvinkel 22-34'. Pulttak kan tillatast på mindre bygningar som bodar og uthus, og på garasjar/carportar som blir bygd i kjede, medan flate tak kan tillatast på garasjar/carportar med takterrasse. Det er i kapittel 2.4.2 i planføresegnene nedfelt reglar som skal avgrense terrenginngrep og avbøtande tiltak for å stelle til fyllingar og skjeringar, slik at desse ikkje blir skjemmande.

Lovparagrafen stiller også eit krav om at tiltaket skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med omgjevnadane, både dei bygde og dei naturlege. Dette er eit sjølvstendig krav som viser at det ikkje er tilstrekkeleg at eit tiltak isolert sett har gode visuelle kvalitetar. Eit tiltak kan altså ha gode visuelle kvalitetar i seg sjølv, men passar ikkje nødvendigvis i alle typar omgjevnadar. I Eggjavegen 14 skal det oppførast leilegheitsbygg i eit bustadområde med einebustadar, og spørsmålet er om det i seg sjølv vil vere ei så tett og framandarta bygnad at det vil verke skjemmande i landskapet og i forhold til nabobygnad i området. Kommunedirektøren meiner ikkje det. Bygnaden som er planlagd ført opp som konsentrert småhusbygnad, vil ikkje vere spesielt ruvande i forhold til omgjevande bygnad med forholdsvis store einebustadar. Reguleringsplanforslaget set klare avgrensingar i forhold til byggehøgde og utforming, slik at kommunedirektøren meiner at utbygginga ikkje vil bli skjemmande i landskapet. Kommunedirektøren har forståing for at enkelte av naboane vil føle at den planlagde utbygginga er eit vesentleg brot med situasjonen i dag; med dei gamle bygningane på Eggjavegen 14 sentralt plassert på eigedomen langt frå eigedomsgrensene, og som dels har stått unytta i mange år. Også med dagens regulering, kunne ein ført opp bygg nær grensa, rett nok i form av einebustadar. Tomta er så stor at ho kan romme fleire einebustadar. Kommunedirektøren kan ikkje sjå at ei utbygging med konsentrert småhusbygnad der bygga sine visuelle kvalitetar blir ivareteke på ein god måte, vil gå særleg meir ut over det visuelle inntrykket enn ei eventuell tett utbygging med einebustadar. Kommunedirektøren vurderer at den planlagde utbygginga har dei visuelle kvalitetar som plan- og bygningslovas § 29-2 skal ivareta, også sett i forhold til det etablerte bustadfeltet som omgjev planområdet og kulturlandskapet generelt.

Andre vurderingar knytt til planforslaget.

Som i forslaget som var lagt ut til offentleg ettersyn og høyring, er det i planforslaget som vert lagt fram for vedtak nedfelt at tak skal vere mørke og matte, og utforma som saltak med takvinkel 22-34°. For å vere i takt med utviklinga, og også i samsvar med kommuneplanens arealdel, er det ved sluttbehandling av planen teke inn i planføresegnene kapittel 2.3 at det skal vere tillate med solcellepanel og solfangarar som ligg flatt mot underliggande taktekking, eller utgjør sjølve taktekkinga.

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 som gjorde at det ikkje ville vere lov med flatt tak eller pulttak på garasjar/carportar slik som forslagsstillar ønskjer. Forslagsstillars har spelt dette ønskje inn på nytt. Da situasjonsplanen legg opp til at garasjar/carportar blir bygd i samanhengande kjeder, ser ein at det kan vere utenleg med saltak på slike bygningar. Kommunedirektøren tilrår at det i planføresegnene blir teke inn at det er tillate med pulttak på garasjar/ carportar som blir bygd i kjede. Dette er med i forslaget til planføresegner kapittel 2.3, slik det vert lagt fram for sluttbehandling. Ein ser at ei slik takform vil vere praktisk med omsyn til handtering av snø/nedbør på slike lange og smale bygg, og kan også seie seg samd med forslagsstillar i at slik takform vil gje mindre skuggeverknad og betre siktelinier.

Det er elles i planføresegnene teke inn at garasje/carport som frittstående bygg eller i kjeder kan bli bygd med mønehøgde maksimalt 4 m over gjennomsnittleg planert terreng. Likeins er det teke inn at eventuelle bygg som skal romme avfallsdunkar/ avfallscontainerar i område for renovasjonsanlegg tett ved Eggjavegen, kan ha pulttak med mønehøgde maksimalt 2,5 m over gjennomsnittleg terreng. Det var ikkje fastsett nokon mønehøgde for slike bygg i forslaget som var til offentleg ettersyn og høyring

Kommunedirektørens sluttvurdering:

Kommunedirektørens vurderer forslaget til reguleringsplan slik det føreligg, som eit godt grunnlag til å legge området til rette for bustadbygging på eigedomen Eggjavegen 14.