

Arkivsak: 2023/1177-38

Arkiv:

Saksbehandlar: Sander Sælthun

Dato: 30.03.2025

Saksframlegg

Saksnummer	Møtedato	Utval
2025/12	28.04.2025	Samfunnsutvalet
2025/28	30.04.2025	Formannskapet

Offentleg ettersyn av reguleringsplan for del av Flatmo, gnr. 85 bnr. 1

Vedlegg

- 1 Planomtale og KU del av Flatmo.pdf
- 2 Del av Flatmo - plankart
- 3 Reguleringsføresegner del av Flatmo.pdf
- 4 ROS-analyse Flatmo.pdf
- 5 OVA - plan Flatmo 07.02.2025.pdf
- 6 Endeleg planprogram for del av Flatmo september 2024.pdf

Innstilling frå kommunedirektøren

Lom kommune vedtek i medhald av plan- og bygningslova § 12-10 å legge forslag til detaljreguleringsplan for del av Flatmo gnr.85 bnr. 1, planId: 34340013, ut til offentlig ettersyn. Frist for å kome med uttale og event. motsegn til planforslaget sett til minimum 6 veker etter at planen er sendt ut på høyring.

Planforslaget omfattar planomtale med konsekvensutgreiing og oppsummering av innspel til oppstartsmeldinga datert 25.03.2025, planføresegner datert 07.02.2025 og plankart i målestokk 1:1000 datert 21.03.2025, samt risiko- og sårbarheitsanalyse datert 20.11.2024. Rammeplan VAO og vedteke planprogram for planarbeidet er også vedlagt.

Saksprotokoll i Samfunnsutvalet 28.04.2025:

Behandling

Innstilling frå kommunedirektøren vart samrøystes vedteke.

Vedtak

Lom kommune vedtek i medhald av plan- og bygningslova § 12-10 å legge forslag til detaljreguleringsplan for del av Flatmo gnr.85 bnr. 1, planId: 34340013, ut til offentlig ettersyn. Frist for å kome med uttale og event. motsegn til planforslaget sett til minimum 6 veker etter at planen er sendt ut på høyring.

Planforslaget omfattar planomtale med konsekvensutgreiing og oppsummering av innspel til oppstartsmeldinga datert 25.03.2025, planføresegner datert 07.02.2025 og plankart i målestokk 1:1000 datert 21.03.2025, samt risiko- og sårbarheitsanalyse datert 20.11.2024. Rammeplan VAO og vedteke planprogram for planarbeidet er også vedlagt.

Saksprotokoll i Formannskapet 30.04.2025:

Behandling

Det kom ingen merknader til saka.

Innstilling frå samfunnsutvalet vart samrøystes vedteke.

Vedtak

Lom kommune vedtek i medhald av plan- og bygningslova § 12-10 å legge forslag til detaljreguleringsplan for del av Flatmo gnr.85 bnr. 1, planId: 34340013, ut til offentlig ettersyn. Frist for å kome med uttale og event. motsegn til planforslaget sett til minimum 6 veker etter at planen er sendt ut på høyring.

Planforslaget omfattar planomtale med konsekvensutgreiing og oppsummering av innspel til oppstartsmeldinga datert 25.03.2025, planføresegner datert 07.02.2025 og plankart i målestokk 1:1000 datert 21.03.2025, samt risiko- og sårbarheitsanalyse datert 20.11.2024. Rammeplan VAO og vedteke planprogram for planarbeidet er også vedlagt.

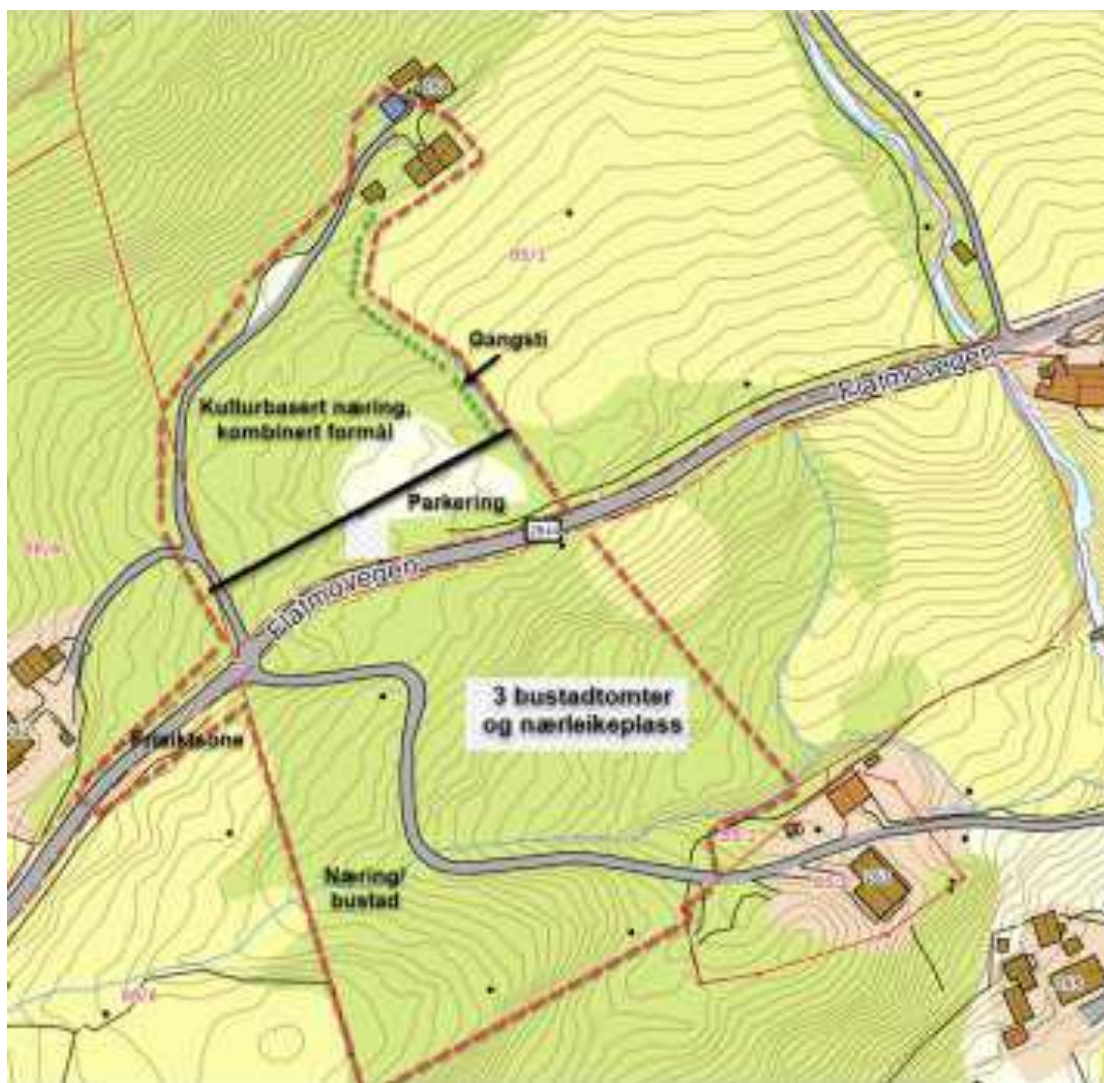
Saksutgreiing

Lom kommune har motteke forslag til privat detaljregulering for deler av eigedomen Flatmo, gnr. 85 bnr.1. Planforslaget er utarbeidd av Olav Talle på vegne av grunneigarane Mari Midtli og Frikk Gjeilo. Formålet med planarbeidet er å regulere deler av landbrukseigedomen Flatmo til kulturbasert næring og parkering nord for fv. 2644 Flatmovegen, og til bustader og næring sør for Flatmovegen.

Eigedomen 85/1 er ein landbrukseigedom, og heile eigedomen ligg i LNFR-område i kommuneplanens arealdel, vedteken desember 2022. Regulering til andre formål enn landbruk utløyser krav om konsekvensutgreiing i medhald av *forskrift om konsekvensutredninger*, jamfør plan- og bygnings-lova § 4-1. Plan, tema og metodar for konsekvensutgreiinga skal gå fram av vedteke planprogram.

Kommunen mottok planinitiativ 21.12.2023, det vart gjennomført oppstartsmøte 10.01.2024, og forslagsstillar kunngjorde oppstart av planarbeid med forslag til planprogram 23.01.2024, og med annonse i Fjuken 25.01.2024. På det tidspunktet var ikkje Midtli/ Gjeilo eigar av 85/1 Flatmo, men hadde intensjonar/ avtale om å kjøpe deler av eigedomen.

03.07.2024 overtok Mari Midtli og Frikk Gjeilo som eigarar av heile eigedomen Flatmo. Planane vart da ein del endra, og det vart gjennomført nytt oppstartsmøte 25.06.2024, og oppstart av planarbeid med revidert forslag til planprogram vart kunngjort 08.07.2024. Planprogrammet vart godkjent av formannskapet 25.10.2024, sak PS 81/2024.



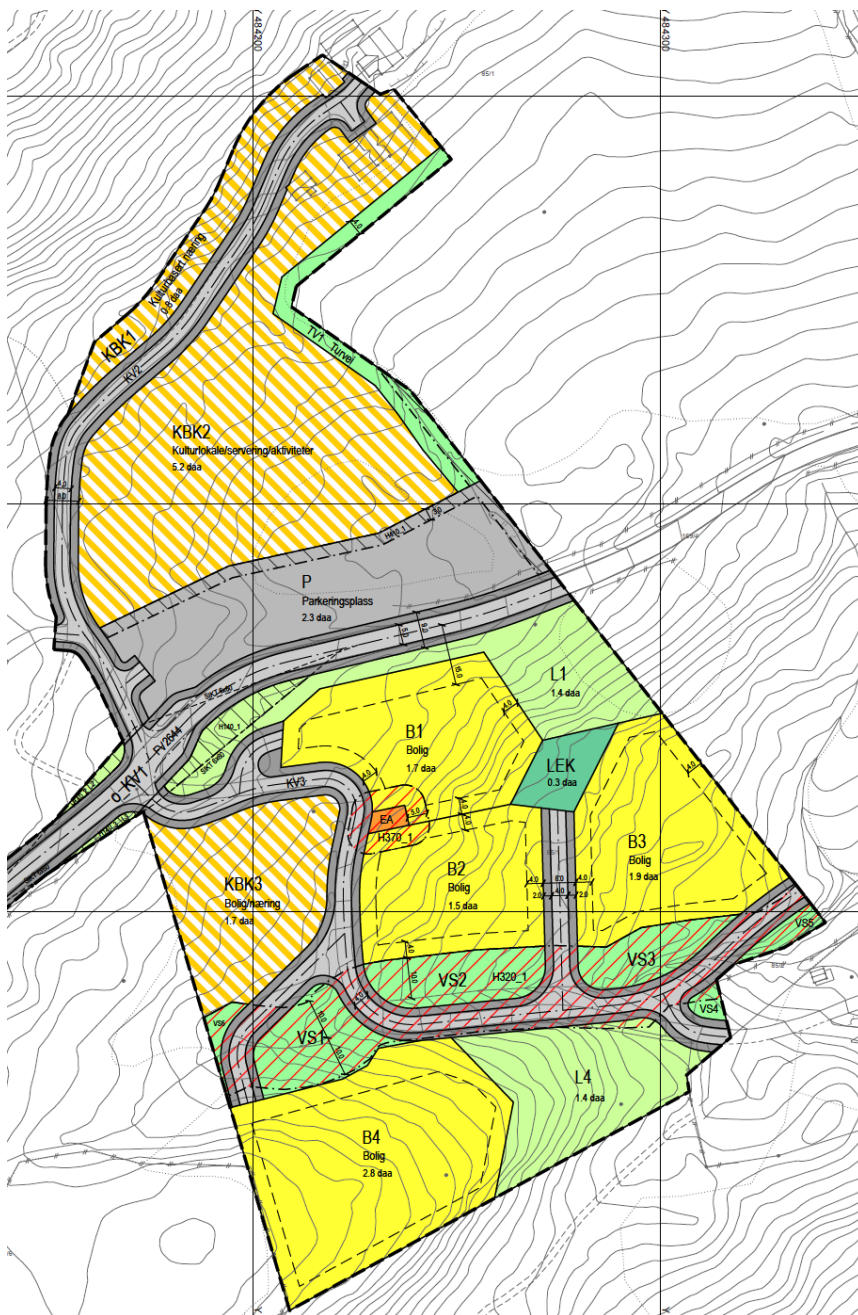
Kartutsnitt som viser planområdet, avgrensa med raud stipla line

Midtli og Gjeilo ønskjer å utvikle deler av gardstunet og m.a. byggje om låven til konsertlokale og servering og med sanitæranlegg. Resten av gardstunet som ligg aust for og utafor planområdet vert ein del av gardsdrifta. Området som ligg vest og sør for gardstunet skal nyttast til m.a. utescene og vil verta utvikla med aktivitetar som passar saman med drift av låven.

Ned mot fylkesvegen er det planlagt parkeringsplass for besøkande, med gangveg opp til tunet.

På nedsida av fylkesvegen, nordaust for gardsveg til Flatmovegen 263, var det i følge planprogrammet tenkt 7 nye bustadtomter. I dialog med plankontoret, og på bakgrunn av mottekne merknader til oppstartsmeldinga for planarbeidet, er dette seinare redusert til 3 tomter, med storleik 1,5 – 1,9 dekar, og med nærleikeplass sentralt i bustadområdet.

Sørvest for gardsvegen er Svanhild Lyngved og Ken Espen Solheim kjøpar av eit areal på ca. 7 dekar, og arealet skal nyttast til bustadtomt på ca. 2,8 dekar og ei tomt på ca. 1,7 dekar med kombinert formål bustad/ næring. Sistnemnde tomt som skal nyttast til eit reiskapshus/verkstad/lager som skal brukast av Solheim sitt firma Solheim Sakkyndig Kontroll, og med bustadeining i 2. etasje.



Høyringsforslag –
reguleringsplankart for del
av 85/1 Flatmo

Det går ein bekk gjennom nedre del av planområdet (sideløp til Søre Sagelva). I følge dreneringslinjer utarbeidd frå digital terrengmodell av InnlandsGis drenerer bekken eit areal på 100 – 500 dekar. På NVE sine aktsemdskart for flaum ligg det ikkje inne aktsemdsområde langs denne bekken, men det er vist ein generell buffersone med 20 m breidde til kvar side av alle bekker og elvar. Det er ikkje gjennomført flaumsonekartlegging for bekkeløpet, men forslagstillar har vurdert bekkeløpet sin tverrprofil og kapasitet, og har på bakgrunn av dette lagt inn ei flaumsone (faresone) med 10 m breidde på kvar side av bekkeløpet. Bustadtomtene er trekt utanfor denne flaumsone, men eksisterande veg ned mot Kolvangen og Haukdalen ligg innanfor flaumsone, det same gjeld nye tilkomstvegar til bustadtomtene B2 – B4. Området langs bekken er elles foreslått regulert til vegetasjonsskjerm.

Det er ikkje faresoner eller aktsemdsområde for skred innanfor planområdet.

Det er ingen registreringar av arter med særleg stor eller stor forvaltningsinteresse eller av viktige naturtypar innanfor planområdet. Det er heller ingen registreringar av automatisk freda kulturminne innanfor planområdet.

Vassforsyning: Det er forslag om at vassforsyning for planområdet vert basert på borebrønn(ar) i fjell. Det vert planlagt felles vassforsyning for alle tomtene på sørsida av Flatmovegen. Plassering og utforming av vassverk vert avklara i samband med boring av brønn.

Forslagsstillar opplyser i planomtalen at det også kan vera aktuelt å nytte eksisterande vasskjelde nordaust for gardstunet på Flatmo, som har god kapasitet og vatn av god kvalitet, til bustadtomtene på sørsida av Flatmovegen, med eigne brønnar for bustadtomt B4 og næring/bustad vest for vegen til Haukdalen. Val av drikkevasskjelde med sikringssone vert avklara seinare, men må vera godkjend før det vert sett i gong bygging innafor planområdet.

Avløpsanlegg: Med bakgrunn i resultat frå synfaring og grunnundersøkingar, vert det lagt opp til to moglege løysingar for rensing av avløpsvann for tomtene sør for Flatmovegen:

1. Kjemisk/biologisk reinseanlegg på kvar tomt der reinsa avløpsvatn vert leia til felles infiltrasjonsareal. Dette gjeld tomtane B1 – B3. Tomt B4 og KBK3 infiltrerer reinsa avløpsvatn på eigen tomt.
2. Slamavskillar på kvar tomt der slamavskilt avløpsvatn vert leia til felles infiltrasjonsareal. Dette gjeld tomtane B1 – B3. Tomt B4 og KBK3 infiltrerer slamavskilt avløpsvatn på eigen tomt. Berekning av nødvendig etterpoleringsareal/infiltrasjonsareal vert utført ved utarbeiding av utsleppssøknad.

Tiltakshavarar ønskjer å nytte gammal låve/fjøs på garden til konsertlokale og kulturformidling, med omkring 4 – 5 konsertar/arrangement i året. Det vert foreslege at sanitært vatn frå arrangement vert leia til tett tank som vert tømt etter behov eller etter kvart arrangement. Volum på tett tank vert bestemt i samband med utsleppssøknad.

Grunneigarane langs vegen til Haukdalen er samde om å legge om denne vegen, slik at den vert gåande nord for eigedommane 85/2 og 88/8 Kolvangen, og trafikk til eigdommen 88/1 Haukdalen vert dermed gåande utanom gardstunet til 88/8. Dette er lagt inn i reguleringsplanen.

Det kom 7 innspel/ uttaler til oppstartsmeldinga. Innspela er referert og kommentert av forslagsstillar i kap. 6 i planomtalen.

Vurdering

I samband med melding om oppstart av planarbeidet kom det fleire innspel frå naboar som ga uttrykk for bekymring for følgjene av ei tett utbygging av bustader nedanfor Flatmovegen, og at ei slik utbygging ville medføre store landskapsinngrep og bli eit framandelement i nærmiljøet. Desse tilbakemeldingane tok utgangspunkt i tidlegare planar om inntil 7 bustadtomter og 1 næringstomt her. I planforslaget som no ligg føre, er talet på bustadtomter redusert til 4, og i tillegg 1 kombinert tomt næring/ bustad. Kommunedirektøren si vurdering er derfor at planforslaget no er vesentleg betre tilpassa til landskap og nærmiljø. I forslaget til planføresegnene er det vidare eit krav om at areal ut over 500 m² per tomt skal vere naturtomt. Dette vil medverke til å redusere inngrepet i natur og landskap som følgjer av planforslaget.

Kommunedirektøren merkar seg elles at forslagsstillar/ grunneigar har intensjonar om at utviklinga av eigdommen innanfor planen sine rammer vil skje over eit langt tidsrom.

Når det gjeld innspel frå regionale og statlege planmyndigheiter til oppstartsmeldinga så er desse etter kommunedirektøren sitt syn i det vesentlege teke omsyn til i planforslaget. Kommunedirektøren innstiller på at planforslaget blir lagt ut til høyring og offentleg ettersyn slik det no ligg føre.