



Planomtale og konsekvensutgreiing

Reguleringsplan for del av Flatmo

Lom kommune



Foto: Gardstunet Flatmo og innmarka aust for planområdet.

Sist revidert: 28.11.2025

Vedteke av kommunestyret: 15.12.2025

Planid: 34340013

Innhald

1. GRUNNLAGSMATERIALE, FØRINGAR	4
1.1 Bakgrunn	4
1.2 Føremålet med planarbeidet.....	4
1.3 Lokalisering.....	4
1.4 Planstatus.....	5
2. PLANPROSESSEN	6
3. OMTALE AV PLANOMRÅDET	7
3.1 Planområde	7
3.2 Naturverdiar, biologisk mangfald	8
3.3 Kulturminne og kulturmiljø	9
3.4 Grunnforhold.....	9
3.5 Flaumfare og skredfare	9
3.6 VA, overvatn, brønnar	9
3.7 Landskap, estetikk og byggeskikk.....	9
3.8 Nærmiljø, friluftsliv, omsynet til born og unge	9
3.9 Landbruk.....	9
3.10 Vegar og trafikk, trafikktryggleik	9
4. OMTALE AV PLANFORSLAGET	10
4.1 Generelt.....	10
4.2 Plankart	11
4.3 Arealoversikt.....	13
4.4 Bustader og bygg til andre formål – estetikk og byggeskikk og tilpassing til landskap.....	13
4.5 Veger, trafikk og trafikksikkerheit	13
4.6 Grønstruktur.....	13
4.7 VA, overvatn brønnar	13
4.8 Landbruk.....	13
4.9 Flaumfare og skredfare	13
4.10 Grunnforhold.....	13
4.11 Forureining, energi og klima.....	13
4.12 Nærmiljø, barn og unge.....	14
4.13 Universell utforming.....	14
4.14 Samordna bustad-, areal- og transportplanlegging	14
5. KONSEKVENSGREIING.....	15

5.1 Generelt.....	15
5.2 Avgrensing og metode for utgreiinga.....	15
5.3 Tema som er utgreidd med bakgrunn i kjend kunnskap	15
5.4 Risiko og sårbarheit.....	16
5.5 Avbøtande tiltak	17
5.6 Flaumfare og skredfare	17
5.7 Vegar, trafikk og trafikktryggleik	21
5.8 Vatn og kloakk, overvatn, eksisterande brønnar	23
5.9 Grunnforhold.....	26
5.10 Landskap, estetikk og byggeskikk.....	27
5.11 Forureining, energi og klima.....	28
5.12 Nærmiljø, friluftsliv og barn/unge.....	29
5.13 Landbruk.....	29
5.14 Naturmangfald	32
5.15 Kulturminne og kulturmiljø	33
5.16 Universell utforming.....	35
5.17 Samordna bustad-, areal- og transportplanlegging	35
6. VERKNADER AV PLANFORSLAGET, VURDERING OG TILRÅDING	39
7. INNSPEL OG MERKNADAR.....	40
7. VERKNADER AV PLANFORSLAGET, VURDERING OG TILRÅDING	50

Oppdragsgiver: Mari Midtli

Rapportnavn: Planomtale - detaljreguleringsplan for Flatmo

Plan-id: 34340013

Dato: 27.11.2025

Oppdragsbeskrivelse: Kulturbasert og anna næring, bustader, veg og parkering

Prosjektnr: 1047

Oppdragsleder: Olav Talle

1. GRUNNLAGSMATERIALE, FØRINGAR

1.1 Bakgrunn

Planen omfattar del av gnr. 85, bnr. 1, eigar Mari Midtli og Frikk Gjeilo som fekk konsesjon på garden den 1. juli 2024. Det aktuelle arealet ligg i LNF-område og er skogkledd.

1.2 Føremålet med planarbeidet

Grunneigarar Mari Midtli og Frikk Gjeilo har kjøpt bruket gnr. 85, bnr. 1. Dei 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 gangsti opp til tunet, som supplement til køyrevegen.

På nedsida av fylkesvegen, nordaust for gardsveg til Flatmovegen 263, er det planar om 3 nye bustadtomter med storleik 1,7 til 2,1 dekar, og med ein nærleikeplass på 300 m² sentralt i bustadområdet. Sørvest for gardsvegen er det i tillegg foreslått regulert ei større bustadtomt på 3,0 dekar og ei tomt med kombinert formål bustad/ næring på ca. 1,7 dekar. For sistnemnde tomt opnar planforslaget for eit mindre næringsbygg med bebygd areal (BYA) inntil 400 m² (inkludert to parkeringsplassar) og med mønehøgde inntil 9 m, og med bustadeining i 2. etasje. Mellom dei to tomtane er det planlagt ein tilkomstveg, og det renn ein bekk som vert lagt inn som omsynssone for flaum.

Det er utarbeidd ein overordna VA-plan for området som inneheld felles vassforsyning med brannsløkkjevatn, kloakkreinseanlegg og vurdering av overvatn.

1.3 Lokalisering

Planområdet ligg nord for Ottaelva, langs Flatmovegen, og avstand til Lom sentrum er ca. 8,5 km (Figur 1). Området er skogkledd med middels bonitet, sørvendt og solrikt og med utsikt utover Vågåvatnet.

Det er lunt i området og ikkje innsyn frå fjern og nær. Tiltaket vil føre til auka folketal i grenda og til næringsutvikling i kommunen.

Nokre hundre meter frå planområdet er det skistadion og lenger opp i lia er det både gapahuk og bål plass.

Samfunnsdelen til kommuneplan 2021 – 2033

Samfunnsdelen til kommuneplan 2021 – 2033 for Lom kommune vart vedteken 15.12.2022.

Reguleringsplan

Det er ikkje reguleringsplanar i området.

2. PLANPROSESSEN

Planinitiativ blei sendt til kommunen første gong den 20.12.2023, og det blei avtalt oppstartsmøte den 10.01.2024. Oppstartsmøtet vart halde i Lom kommune, då det er felles plankontor mellom Skjåk og Lom kommune.

Den gongen var det ein annan grunneigar på Flatmo, og planen var å kjøpe grunn til næring og bustad nord for Flatmovegen, med parkering på nedsida av Flatmovegen og med areal for næring og bustad nedafor planlagd parkeringsplass.

Det vart utarbeidd planprogram som vart sendt på høyring og offentleg ettersyn den 20. januar 2024, med frist for innspel den 8. mars 2024.

I april 2024 fekk Mari Midtli og Frikk Gjeilo tilbod om å kjøpe garden Flatmo, og dei fekk konsesjon og overtok garden 1. juli 2024.

Med dette vart føresetnadane endra ved at kulturbasert næring kunne knytast til gardstunet med ombygging av fjøs og låve.

Det vart nytt oppstartsmøte den 25.06.2024, og etterpå utarbeidd revidert planprogram som vart sendt på høyring saman med varsel om oppstart av planarbeidet den 01.07.2024. Frist for innspel var 02.09.2024.

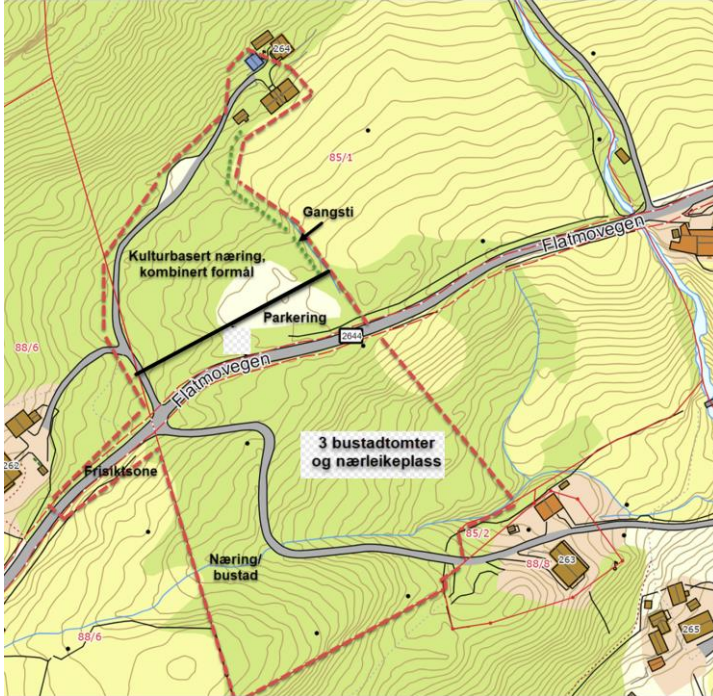
Planprogrammet vart fastslege i formannskapet i Lom den 25.10.2024, sak PS 81/2024.

3. OMTALE AV PLANOMRÅDET

3.1 Planområde

Planområdet ligger sørvendt i Flatmogrendi i Lom kommune 575 - 610 moh.

Fylkesveg 2644 deler planområdet i to deler. Kartutsnittet nedafor viser at planområdet ligg i skogområde, med innmark på austsida (gult areal).



Figur 3: Førebels planskisse

Det er ønske om å nytte eksisterande felles avkøyringar frå Flatmøvegen til utbygging på begge sider av vegen. Det går ein smal gardsveg opp til garden Flatmo som bør utbetrast noko, og det går også ein gardsveg sørover frå Flatmøvegen.



Figur 4: Utsikt frå gardstunet mot sør.



Figur 5: Flyfoto over området med planlagde formål juli 2024.

3.2 Naturverdiar, biologisk mangfald

Dette temaet er omtala og vurdert i konsekvensutgreiinga punkt 5.14 og omhandlar vurdering etter Naturmangfaldlova §§ 8 – 12.

3.3 Kulturminne og kulturmiljø

Kulturminne og kulturmiljø er omtala og vurdert i konsekvensutgreiinga punkt 5.15.

3.4 Grunnforhold

Dette temaet er omtala og er vurdert i konsekvensutgreiinga punkt 5.9.

3.5 Flaumfare og skredfare

Flaum- og skredfare er omtala og vurdert i konsekvensutgreiinga punkt 5.6.

3.6 VA, overvatn, brønnar

Vatn og avløp, overvatn og brønnar er omtala og vurdert i konsekvensutgreiinga punkt 5.8.

Det er utarbeidd ein rapport om VA, overvatn og brønnar som er vedlegg til reguleringsplanen.

3.7 Landskap, estetikk og byggeskikk

Landskap, estetikk og byggeskikk er omtala og er vurdert i konsekvensutgreiinga punkt 5.10.

3.8 Nærmiljø, friluftsliv, omsynet til born og unge

Nærmiljø, friluftsliv og omsynet til born og unge er omtala og vurdert i konsekvensutgreiinga punkt 5.12.

3.9 Landbruk

Landbruk er omtala og er vurdert i konsekvensutgreiinga punkt 5.13.

3.10 Vegar og trafikk, trafikktryggleik

Vegar, trafikk og trafiksikkerheit er omtala og vurdert i konsekvensutgreiinga punkt 5.7.

4. OMTALE AV PLANFORSLAGET

4.1 Generelt

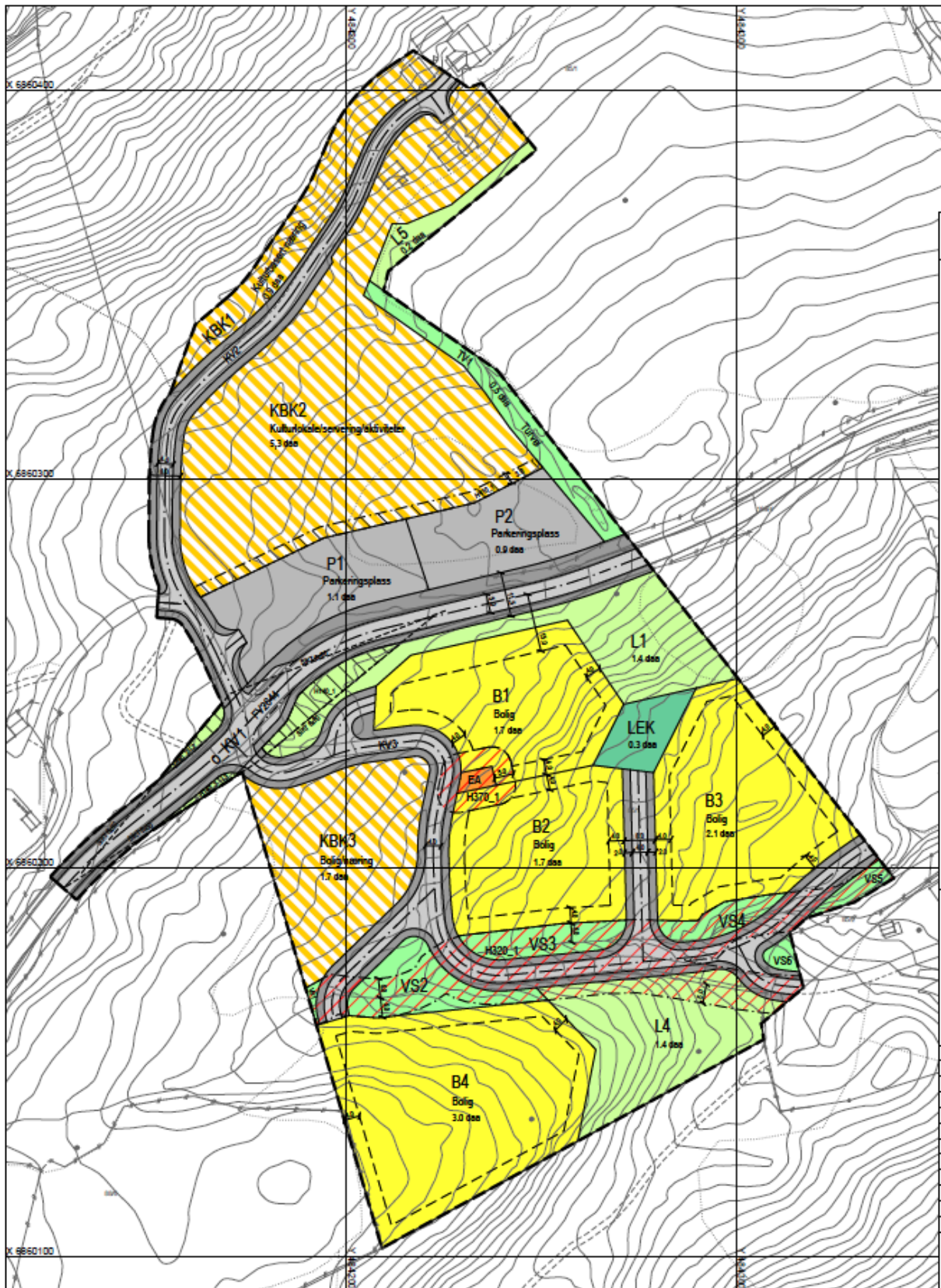
Grunneigarar Mari Midtli og Frikk Gjeilo ønskjer å utvikle deler av gardstunet og m.a. byggje om låve og fjøs til konsertlokale og servering og med sanitæranlegg. Resten av gardstunet som ligg aust for og utafor planområdet vert ein del av gardsdrifta. Området som ligg vest og sør for gardstunet skal nyttast til m.a. utescene og vil verta utvikla med aktivitetar som passar saman med drift av låven. Det er planlagt parkeringsplass ned mot fylkesvegen, med gangveg opp til kulturbygg, som supplement til køyrevegen.

Fylkesveg 2644 deler planområdet i to.

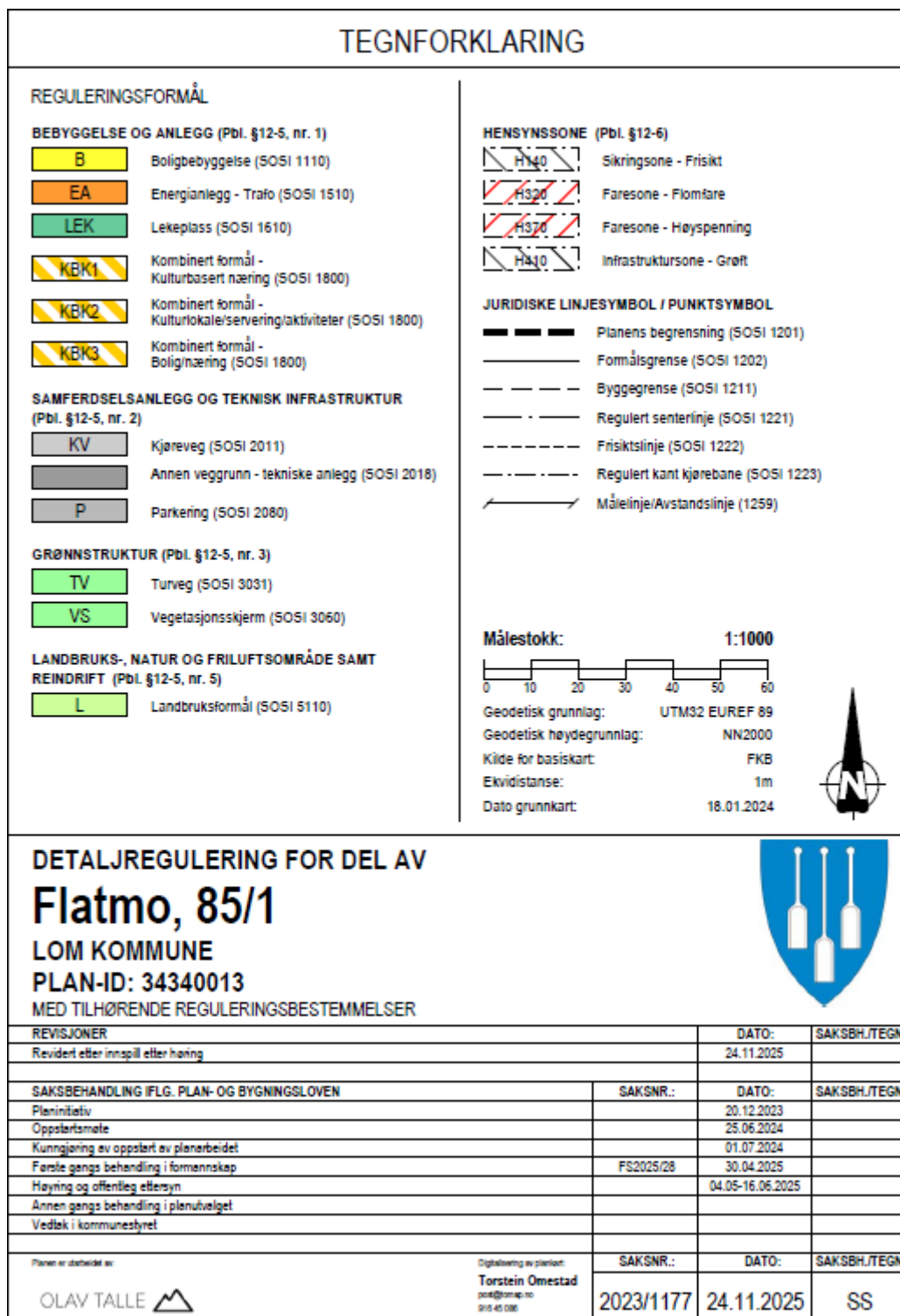
På nedsida av fylkesvegen er det planlagt 3 bustadtomter aust for eksisterande gardsveg. Sør og vest for gardsvegen er det planlagt ei stor bustadtomt og eit bygg for reiskap og lager, med bustad i andre høgda.

Det er laga plan for vatn og avløp, og det er planlagt felles brønn, og kloakkreinseanlegg på kvar tomt. Inntil vegkryssa og fylkesvegen er det planlagt venteplass for busspassasjerar på begge sider av fylkesvegen etter innspel frå Innlandet fylkeskommune.

4.2 Plankart



Figur 6: Plankart



Figur 7: Teiknforklaring til plankartet.

4.3 Arealoversikt

Tabell 1: Tabellen viser reguleringsformål, og areala innafor kvart formål.

Reguleringsformål	Areal m2	Prosent
1110: Bustadbygnad	8515,2	28,8
1510: Energianlegg	45,7	0,2
1610: Leikeplass	309,1	1,0
1800: Kombinert bygnad og anleggsformål	7847,4	26,6
2011: Køyreveg	3344,5	11,3
2018: Annan vegg grunn - tekniske anlegg	2814,3	9,5
2080: Parkering	1944,6	6,6
3031: Turveg	479,2	1,6
3060: Vegetasjonsskjerm	1133,8	3,8
5110: Landbruksformål	3102,7	10,5
<i>Sum</i>	<i>29536,5</i>	<i>100,0</i>

4.4 Bustader og bygg til andre formål – estetikk og byggeskikk og tilpassing til landskap
Nye bustader og bygg til anna formål, estetikk og byggeskikk, med tilpassing til landskap, er omtala og vurdert i konsekvensutgreiinga [punkt 5.10.](#)

4.5 Veger, trafikk og trafikksikkerheit

Veger, trafikk og trafikksikkerheit er omtala og vurdert i konsekvensutgreiinga [punkt 5.7.](#)

4.6 Grønstruktur

Det er sett av ein vegetasjonsskjerm langs bekken frå nord for bustadtomta B7 og vidare langs gardsvegen til Haukdalen. Dette er gjort for å ta vare på kantvegetasjonen og ta vare på det biologiske mangfaldet langs bekken.

Det er regulert inn ein turveg langs austre plangrense frå planlagd parkeringsplass og opp mot låven som skal huse kulturlokale, servering og aktivitetar. Dette er eit alternativ til dei som ikkje går køyreveg KV2.

4.7 VA, overvatn brønnar

Tema VA, overvatn og brønnar er omtala og er vurdert i konsekvensutgreiinga [punkt 5.8.](#)

Det er utarbeidd VA-plan som vedlegg til reguleringsplanen.

4.8 Landbruk

Landbruk er omtala og er vurdert i konsekvensutgreiinga [punkt 5.13.](#)

4.9 Flaumfare og skredfare

Flaumfare og skredfare er omtala og vurdert i konsekvensutgreiinga [punkt 5.6.](#)

4.10 Grunnforhold

Grunnforhold er omtala og vurdert i konsekvensutgreiinga [punkt 5.9.](#)

4.11 Forureining, energi og klima

Forureining, energi og klima er omtala og vurdert i konsekvensutgreiinga [punkt 5.11.](#)

4.12 Nærmiljø, barn og unge

Nærmiljø, barn og unge er omtala og vurdert i konsekvensutgreiinga punkt 5.12.

4.13 Universell utforming

Universell utforming er omtala og vurdert i konsekvensutgreiinga punkt 5.16.

4.14 Samordna bustad-, areal- og transportplanlegging

Samordna bustad-, areal- og transportplanlegging er omtala og vurdert i konsekvensutgreiinga punkt 5.17.

5. KONSEKVENSENTGREIING

5.1 Generelt

I planprogrammet er det fokusert på dei problemstillingar og tema som er avgjerdsrelevante i forhold til å avgjere om planområdet er eigna for tiltaket, og dei forholda som skal utgreiast nærare før handsaminga av planforslaget.

5.2 Avgrensing og metode for utgreiinga

I samsvar med forskrifta er det berre tema som er avgjerdsrelevante for som skal konsekvensutgreiast. Situasjonen i dag skal omtalast. Ut frå situasjonen i dag (0-alternativet) vert det gjort ei skjønsmessig vurdering av konsekvensar i ein slik skala:

- Stor positiv konsekvens
- Liten positiv konsekvens
- Ubetydeleg konsekvens
- Liten negativ konsekvens
- Stor negativ konsekvens

Datagrunnlaget vert basert på kjend kunnskap frå databasar (ulike kartinnsynsløysingar som NVE, Miljøstatus). Utgreiingsteama vert presentert i eigne kapittel, og behov for eventuelle avbøtande tiltak skal vurderast. Konsekvensutgreiingane vert samanstilt i ein tabell, og det vert konkludert ut frå denne.

0-alternativet

0-alternativet inneber vidareføring av situasjon og planstatus i dag. Konsekvensane skal vurderast ut frå kva gjeldande planstatus tillèt å bruke området til.

Hovudalternativet

Hovudalternativet inneber at området vert opna for bustader, kulturbasert og anna næring, vegar og parkering slik som det er omtala i kapittel 4, omtale av planforslaget, og i kapittel 5.

Avbøtande tiltak

Konsekvensutgreiinga skal vise avbøtande tiltak der dette er relevant.

5.3 Tema som er utgreidd med bakgrunn i kjend kunnskap

- **Flaumfare og skredfare**

Dreneringsliner frå InnlandsGIS viser at det går ein bekk som går gjennom det nedre området som er rekna å drenere eit areal på 100-500 dekar. Gjennom det øvre området er det teikna ei dreneringsline midt gjennom området som drenerer eit areal på 20-50 dekar og at det også vil drenere vatn langs oversida av Flatmovegen. Planområdet ligg utanfor området som i kommuneplanen er lagt inn som faresone for skred.

- **Trafikksikkerheit**

I samband med planlagde tiltak på begge sider av fylkesveg 2644 Flatmovegen, og auka trafikk både mot nord og mot sør ut frå fylkesvegen, er tryggingstiltak vurdert i vegkrysset.

- **Vatn og kloakk, overvatn, eksisterande brønnar, sløkkjvatn**

Sikring av miljømessig forsvarlege fellesløysingar for avlaup og vassforsyning. Det er utarbeidd ein overordna VA-plan for planområdet som tek omsyn til drikkevatt, sløkkjvatn og kloakkanlegg.

- **Grunnforhold**

Grunnforhold, hellingsgrad, solforhold, vegetasjon, topografi, geologiske ressursar.

- **Landskap, estetikk og byggeskikk**

Utbygging tilpassa landskap og omgjevnader. Fjern- og nærverknad, naturinngrep, byggeskikk, farge, m.m.

- **Forureining, energi og klima**

Tilpassing til klimaendringar. Reduksjon av klimagassutslepp og omlegging til miljøvenleg energi.

- **Nærmiljø, friluftsliv og barn/unge**

Tilstrekkeleg og eigna leike- og opphaldsareal for born og unge. Vurdere leike- og aktivitetsområde.

- **Landbruk**

Skogareal, LNFR i kommuneplanen.

- **Naturmangfald**

Vurdering etter Naturmangfaldlova §§ 8 – 12.

- **Kulturminne og kulturmiljø**

Automatisk freda kulturminne, vedtaksfreda kulturminne, bevaringsverdige bygningar og miljø. Planprogram og varsel om oppstart av planarbeidet vert sendt til Innlandet fylkeskommune på høyring.

- **Universell utforming**

Dette gjeld uteareal og bygningar.

- **Samordna bustad-, areal- og transportplanlegging**

Vurdering i høve statlege planretningslinjer for arealbruk og mobilitet.

5.4 Risiko og sårbarheit

Det er utarbeidd risiko og sårbarheitsanalyse (ROS) i samsvar med hovudprinsippa i DSB sin rettleiar *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging* (2017).

Risiko som er vurdert er knytt til uønskte hendingar, det vil sei hendingar som i utgangspunktet ikkje skal skje. Konsekvensane av dei uønskte hendingane vert omtala i forhold til personskade, miljøskade og skade på eigedom/infrastruktur med meir.

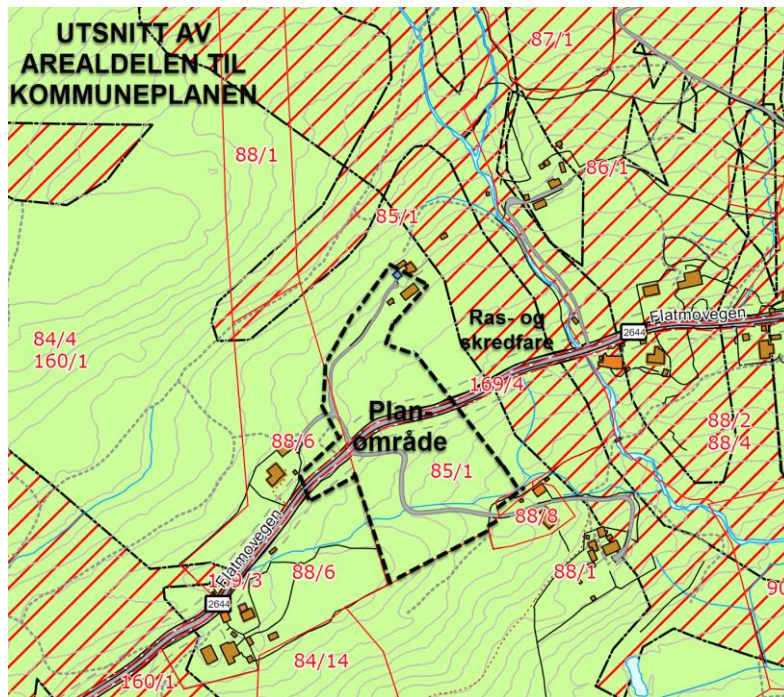
5.5 Avbøtande tiltak

Konsekvensutgreiinga skal vise behov for eventuelle avbøtande tiltak.

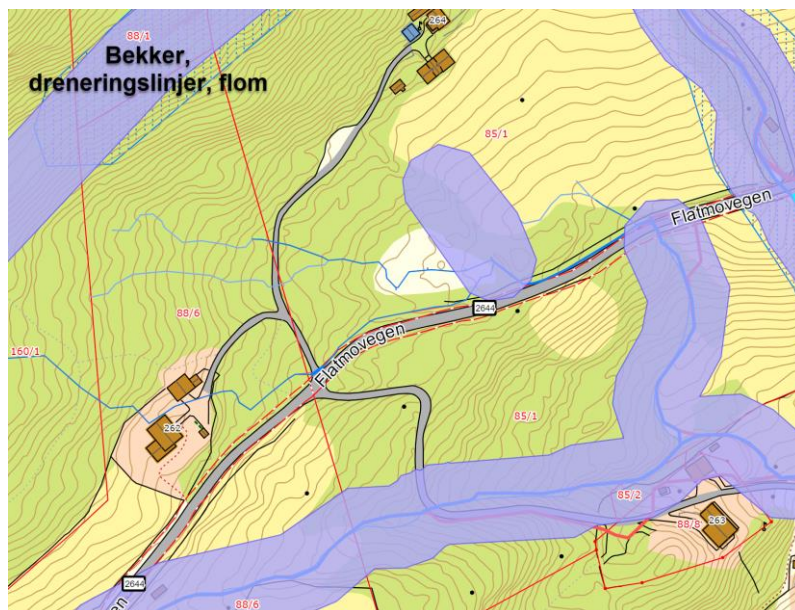
5.6 Flaumfare og skredfare

Situasjonen i dag

Det er ikkje kjent at det har vore ras i området ved Flatmo tidlegare (figur 8), men innanfor planområdet er det registrert dreneringslinjer og flaumfareområde (figur 9).



Figur 8: Utsnitt av arealdelen til kommuneplan med registrert ras- og skredfareområde nord og aust for planområdet



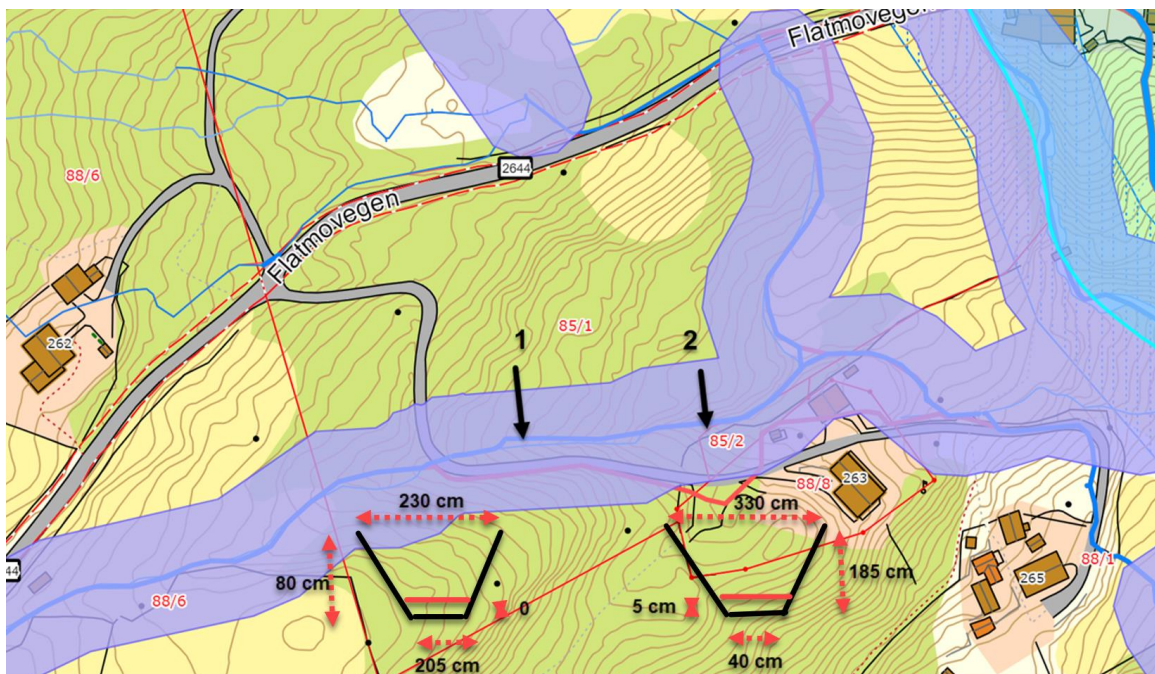
Figur 9: Innafor planområdet er det registrert dreneringslinjer og flaumfareområde.

I juli 2024 var det ikkje synlege bekkar på nordsida av Flatmovegen, der det er vist dreneringslinjer.

På kartet over er dreneringslinjene merka med blått, og det er lagt inn aktsemdssone for flaum med breidde 20 meter på kvar side av bekkane som standard i temakartet.



Figur 10: Synleg bekk juli 2024.



Figur 11: I oktober 2024 er det målt breidde i toppen av bekken, i botnen av bekken, djupn på bekken og vasstand i bekken på to stader, punkt 1 til venstre, punkt 2 til høgre.

Ved punkt 1 er djupna på bekken(a) 0,8 m. Breidde i overflata (b) er 2,30 m, og breidde i botnen av bekken (c) er 2.05 m. Bekken var turr i oktober 2024.

Ved punkt 2 er djupna på bekken (a) 1,85 m. Breidde i overflata (b) er 3,30 m, og breidde i botnen av bekken (c) er 0,4 m. Det var 5 cm med vatn i bekken i oktober 2024.

Flaumfarevurdering

Skred AS har gjennomført ei flaumfarevurdering hausten 2025. I samandraget i rapporten heiter det:

«Det planlegges utbygging på et område ved Flatmovegen i Lom kommune, det meste av området ligger innenfor gbnr. 81/1. Området ligger innenfor NVEs aktsomhetssoner for flom fra to mindre bekker. Skred AS har derfor utført en flomfarevurdering iht. NVEs veileder *Sikkerhet mot flom – Utredning av flomfare i reguleringsplan og byggesak*. Vurderingen er gjort iht. TEK 17 § 7-2 for sikkerhetsklasse F2 (fremtidig 200-årsflom).

Da det vurderes at bekkene har begrenset skadepotensiale er utredningen basert på en forenklet konservativ framgangsmåte. Dimensjonerende 200-årsflom i begge bekkene inkludert et klimapåslag på 40 %, er beregnet til 1 m³/s. Vi har etablert en hydraulisk modell av bekkene med omliggende områder.

Vi har tegnet faresoner for sikkerhetsklasse F2 i kartleggingsområdet som viser utstrekning av dimensjonerende flom. Faresonen er tilknyttet bekkeløpet, og grøfta sør for tilkomstvegen. Det frarådes å etablere bygg innenfor faresonene.

I henhold til krav i TEK17 §7-2 (4) skal byggverk plasseres eller sikres slik at det ikke oppstår skade ved erosjon. Sikkerhet mot erosjon ved dagens situasjon vurderes som god langs bekkeløpene. Det anbefales å sette av en sone på minimum 5 meter rundt bekkene for å bevare god stabilitet.»

Vidare i punkt 7.2 «Faresoner for flom»:

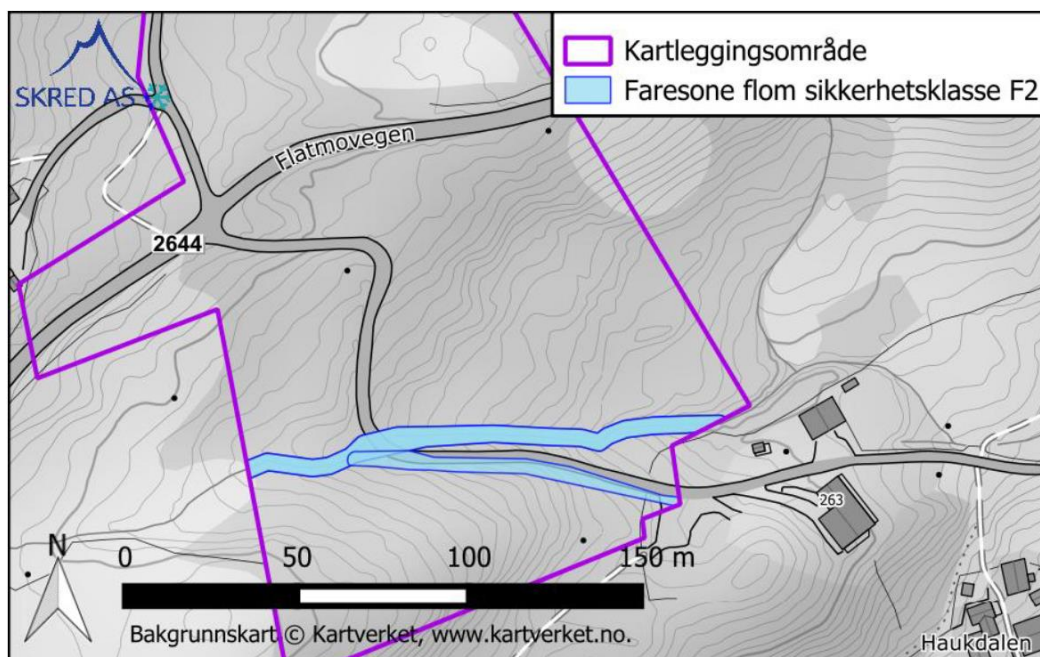
«Basert på resultater fra modelleringen og analysene har vi tegnet opp faresone for flom for sikkerhetsklasse F2 for kartleggingsområdet. Faresonen viser hvilke områder som vurderes utsatt for 200-årsflom (årlig sannsynlighet større enn 1/200) i et fremtidig klima.

Faresonen er et resultat av at det forventes noe vann i grøfta langs sørsiden av adkomstvegen, sør for Flatmovegen. Faresonen for flom er vist i figur 12.

«7.3 Sikkerhet mot erosjon.

I henhold til krav i TEK17 §7-2 fjerde ledd skal byggverk plasseres eller sikres slik at det ikke oppstår skade ved erosjon.

For dagens situasjon vurderes erosjonssikkerheten tilstrekkelig. Det anbefales å sette av en 5 meters sone på hver side av bekken (målt fra senterlinje i bekken) hvor kantvegetasjon bevares for å ivareta god stabilitet.»



Figur 12: Faresone som syner flaumutsette område for tryggleiksklasse F2 (200-årsflom med klimapåslag).

Planforslaget

Sidan det ikkje er vist fare for skred eller ras i planområdet så vert planane realisert som vist i reguleringsplan.

I planforslaget er det regulert inn omsynssone, infrastruktursone i bakkant av planlagd parkeringsplass for å kunne ta opp eventuelt vatn frå lita dreneringslinje på kartet. Vatnet vert leia austover til liten bekk i austre plangrense, der det også er lagt inn ei dreneringsgrøft aust for planlagd tursti. Det er også lagt inn omsynssone, infrastruktursone, i plangrensa i aust der det skal opparbeidast ei avskjeringsgrøft som leier vatnet inn i vassdraget nedafor.

Sør for Flatmøvegen er det lagt inn ei omsynssone med breidde 5 meter frå bekkedalen slik rapport frå Skred AS viser, der kantvegetasjonen vert teken vare på for at det skal verta god stabilitet.

Grøftene skal ha ei djupn på 1 meter og skal steinsetjast for å unngå erosjon og bremse farten på vatnet.

Avbøtande tiltak

Sidan det ikkje er registrert skred- eller rasfare i området så vert det ikkje gjort avbøtande tiltak i forhold til dette.

På oversida av fylkesvegen skal det lagast ei avskjeringsgrøft i bakkant av parkeringsplassen som renn austover til bekken i plangrensa i aust. I bekken i aust må det gravast grønne som går aust for turveg og aust for parkeringsplassen ned til grønne langs fylkesvegen. Derifrå vert vatnet leia under fylkesvegen i større bekk som renn vidare ned forbi Haukdalen og som endar i elva Otta.

For vegkryssinga av bekken vert det tilrådd å leggje stikkrenner med kapasitet tilsvarende 1000 mm. For kryssing av grønne sør for vegen til Haukdalen vert det tilrådd 600 mm røyr. Stikkrenne bør generelt leggjast i lågbrekk på vegen.

Samla vurdering etter avbøtande tiltak: Ubetydeleg konsekvens.

5.7 Vegar, trafikk og trafikktryggleik

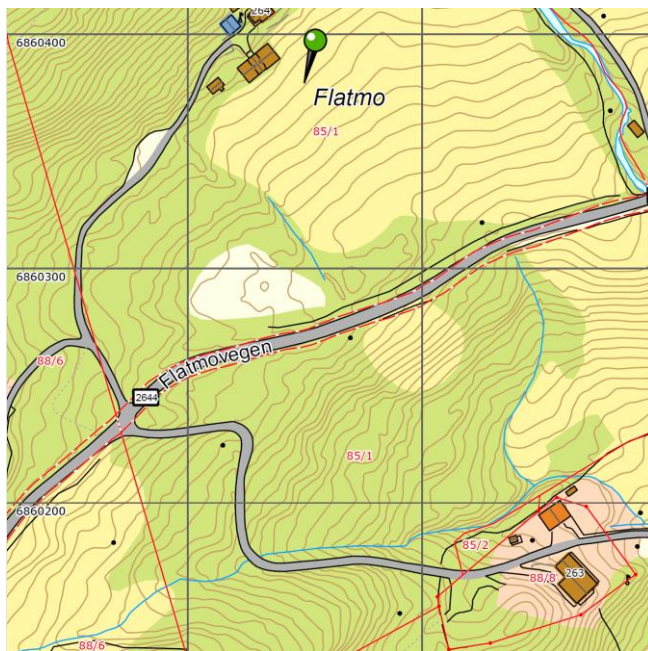
Situasjonen i dag

Fylkesveg 2644 Flatmovegen deler planområdet i to.

Fylkesvegen har ei breidde på ca. 5 meter og er grusveg, med fartsgrense 80 km/t. Det er trafikkmengd ÅDT = 100, der 10 % av trafikken er store bilar. Det går to skulebussar dagleg, ein om morgonen og ein om ettermiddagen.

Flatmovegen er klassifisert i funksjonsklasse E – lokal tilkøyringsveg, der gjeldande byggegrense er 15 meter.

Det vert nytta eksisterande veg nord for Flatmovegen opp til gardstunet på Flatmo. Vegen har breidde ca. 3 meter og med dårlege grøfter. Det er utført utbetringsarbeid på vegen sommaren 2024.

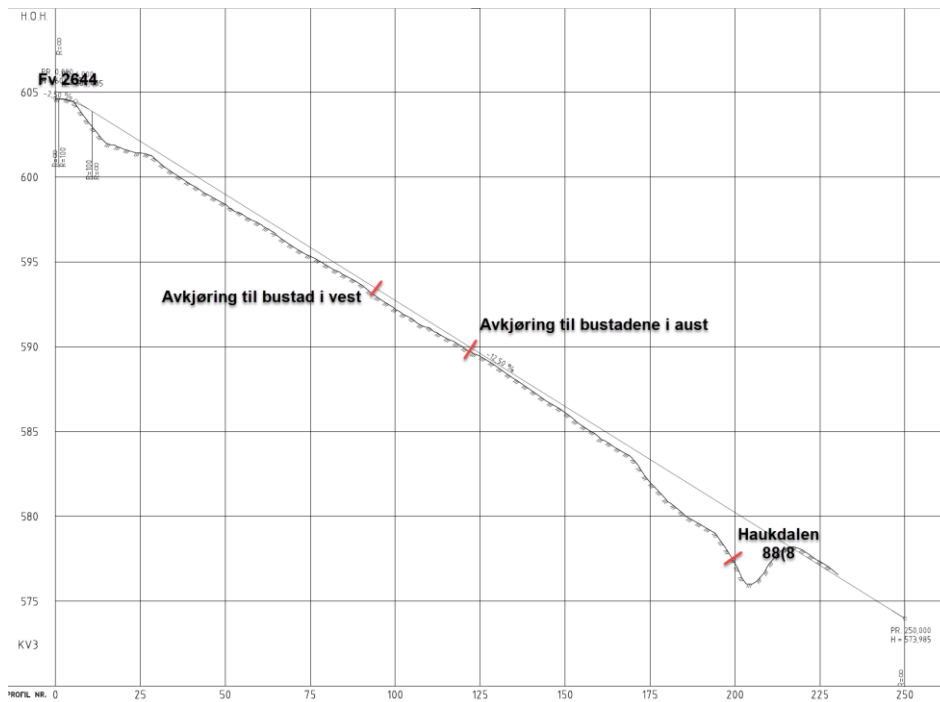


Figur 13: Eksisterande veger

Gardsvegen til Haukdalen har ein knappare vinkel mot fylkesvegen, og det er ikkje enkelt for store bilar å svinge austover når dei køyrer opp frå Haukdalen.

Vegen er også bratt, men har gode grøfter og har hatt same vegtrasé i mange år, og dette har fungert greitt.

Det er berekna profilar på vegen frå fylkesveg 2644 og ned til Haukdalen:



Figur 14: Lengdeprofil veg til Haukdalen. Vegen har jamn stigning 12,5 %.

Planforslaget

Vegen til garden Flatmo skal utvidast til 4 meter køyrebanebreidde inkludert vegskulder, og med annan veggrunn som grøfteareal, 2 meter på kvar side. Avkøyringa frå Flatmovegen er utvida og dimensjonert for lastebil. Dette er gjort på grunn av planlagd auka trafikk opp til gardstunet i samband med arrangement.

Veg til Haukdalen er uendra bortsett frå at avkøyringa frå fylkesvegen er planlagd meir vinkelrett på fylkesvegen og er dimensjonert for lastebil. Avkøyringa er flata ut til 2,5 % stigning dei siste 5 metrane inn til avkøyringa, som vist på lengdeprofilet. Omlegging av avkøyringa fører til betre sikt i krysset, samtidig som vegen vert flata ut noko inn mot fylkesvegen og det dermed er lettare å køyre ut på fylkesvegen.

Vegen til Haukdalen fungerer i dag og vil sannsynlegvis fungere i framtida med dei planlagde bueiningane.

Det er lagt inn sikttrekantar i begge avkøyringane, der vegetasjon skal fjernast og haldast nede, og dette er positivt for trafiktryggleiken.

Ved dei to avkøyringane, til Flatmo og til Haukdalen, er det planlagt venteplass for busspassasjerar, etter innspel frå fylkeskommunen.

Inn til dei 3 planlagde bustadane er det planlagd ny tilkomstveg, med køyrebanebreidde 4 meter inkludert vegskulder og med 2 meter annan veggrunn på kvar side. Avkøyring til B1 er planlagd om lag 20 m søraust for avkøyring. Vegen har 12,5 % stigning, men det er planlagd ei romsleg avkøyring med tilfredsstillande sikt. Vest for gardsvegen er det planlagt veg til tomt for bustad/næring og til bustadtomt B4 med same vegbreidde. Her har vegen også ei stigning på 12,5 %, men det er planlagd ei romsleg avkøyring med tilfredsstillande sikt. Avkøyringa til B2 og B3 er også i bratt del av

gardsvegen, men har romsleg avkøyring og med god sikt til begge sider. Med full utbygging så vil vegen til Haukdalen få trafikk til i alt 7 bueiningar.

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

Planlagd parkeringsplass nord for Flatmovegen skal byggjast ut trinnvis. P1 som har kapasitet til 34 bilar skal byggjast først, så P2 som gir plass til 26 bilar. Det er planlagt at låven vert bygd ut gradvis og at det ikkje vert større arrangement der første åra.

Frå parkeringsplassen kan besøkande gå på turveg opp frå parkeringsplassen til området utanfor låven, eller gå langs gardensvegen opp til gardstunet. På lengre sikt, når låven er ferdig utbygd så kan parkeringsplassen utvidast i retning austover. Avkøyring til parkeringsplassen er planlagd for store køyretøy.

Planlagd parkeringsplass nord for Flatmovegen skal byggjast ut trinnvis frå vest mot aust, der P1 som har kapasitet til 34 bilar skal byggjast først. Neste byggetrinn P2 gir plass til 26 bilar. Det er planlagt at låven vert bygd ut gradvis og at det ikkje vert større arrangement der første åra. Frå parkeringsplassen kan besøkande gå på turveg opp frå parkeringsplassen mot låven, eller gå langs gardensvegen opp til gardstunet. På lengre sikt, når låven er ferdig utbygd så kan parkeringsplassen utvidast i retning austover. Avkøyring til parkeringsplassen er planlagd for store køyretøy.

Det er positivt at avkøyring til Haukdalen og til Flatmo vert utbetra med meir oversiktlege avkøyringar dimensjonert for store bilar og at avkøyringa frå Haukdalen mot fylkesvegen vert flata ut mot fylkesvegen. Det vert og venteplass for busspassasjerar, sjølv om det berre er to bussar dagleg. Ulempen er avkøyringar til Haukdalsvegen frå dei planlagde tomtene B1 – B4/KBK3.

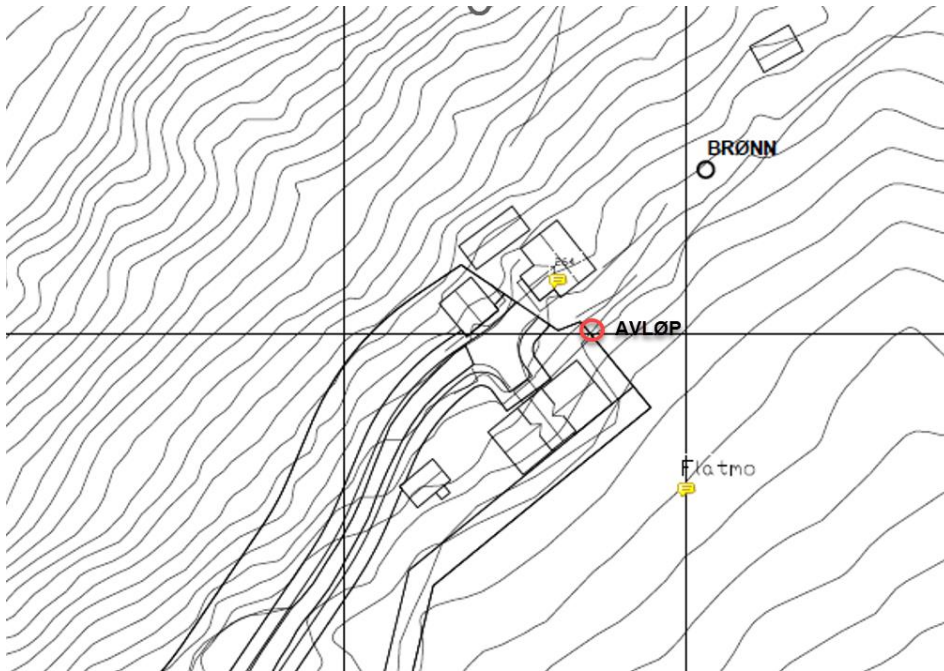
Samla vurdering etter tiltak: Liten positiv konsekvens.

5.8 Vatn og kloakk, overvatn, eksisterande brønnar

Situasjonen i dag

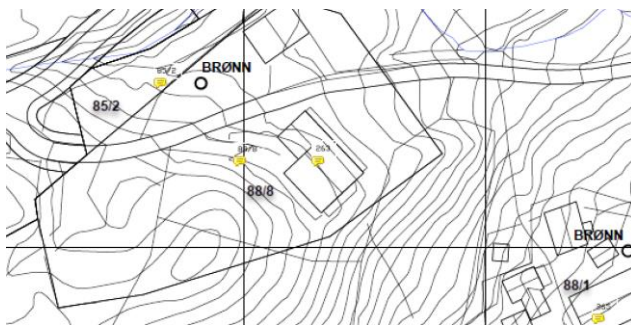
Det er registrert ein septiktank for avløp til gardshusa på Flatmo. Denne ligg aust for og inntil plangrensa, ned for bustadhuset.

Ovafor gardshusa på garden Flatmo er det ein eksisterande drønn for drikkevatt. Brønnen er vist på kartet under.



Figur 15: Eksisterande brønn for drikkevatt (svart ring) nordaust for gardstunet på Flatmo, og eksisterande septiktank nedafor bustadhuset, utafor plangrensa (raud ring).

Eksisterande brønn har god kapasitet og vatnet har god kvalitet. Denne brønnen kan vera aktuell å forsyne låve/konsert- og serveringslokale, og også dei 3 planlagde bustadtomtene sør for Flatmovegen med drikkevatt. Det er også registrert eksisterande brønnar i Haukedalen.



Figur 16: Eksisterande private drikkevassbrønnar i fjell ved Haukedalen.

Planforslaget

Det er utarbeidd ein rapport om VA-plan, overvatn og brønnar som er vedlegg til reguleringsplanen.

I rapporten er det vist eksisterande brønnar og avløpsanlegg, vist på kart over.

Det vert vist til vedlagd VA-plan.

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. Kapasitet på brønn vert berekna av brønnborar etter boring, basert på stigningstest. Det vert teke vassprøvar frå brønn(ane) der prøver vert analysert for alle relevante parameter i drikkevassforskrifta.

Plankonsulent har hatt telefonsamtale med saksbehandlar i Mattilsynet, der vi har opplyst at plassering av drikkevasskjelde ikkje vert avklara til vi har plankartet og forslag til reguleringsplan ferdig, men at det vert utarbeidd ein VA-plan for området.

Saksbehandlar sa at vi skal omtale dette i VA-planen og i planomtalen til reguleringsplanen, og at drikkevasskjelde med sikringssone vert lagt inn i ny arealdel til kommuneplan når den vert revidert.

Vassverk:

I VA-planen er det ikkje endeleg fastlagt kvar framtidig drikkevassforsyning med sikringssone skal plasserast. Det 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 brønningar 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.

Det vert teke vassprøvar frå brønn(ane) der prøver vert analysert for alle relevante parameter i drikkevassforskrifta.

Vassverk skal byggjast og driftast etter gjeldande krav i drikkevassforskrifta.

Avløp:

Med bakgrunn i resultat frå synfaring og grunnundersøkingar, vert det lagt opp til 2 moglege løysingar for reinsing av avløpsvatn 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 eiga tomt.
2. Slamavskiljar på kvar tomt der reinsa vatn vert leia til felles infiltrasjonsareal. Dette gjeld tomtane B1 – B3. Tomt B4 og KBK3 infiltrerer reinsa vatn på eiga 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. Dei ser for seg 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.

Overvatn

Opparbeiding av vegar, parkeringsareal, infrastruktur, tomter osv. skal ikkje medføre auka mengde og hastigheit på avrenning av overvatn frå planområdet. Overvatn skal handterast lokalt på kvar tomt. Overvatn frå kvar tomt skal leiast ut i terreng og leiast vidare mot flaumvegar i området. Etablering av tette flater skal avgrensast til maks. 50 % av tomtearealet, inntil 500 m² på bustadtomter. Resten av arealet skal vera naturtomt. Det skal sikrast trygge flaumvegar gjennom området. Der flaumvegar kryssar vegar skal det etablerast lågbrekk på vegbana, og grøfter og stikkrenner/overlaup skal dimensjonert for ein 200-års flaum med klimapåslag.

I OVA-planen heiter det at det er tilrådd at tiltakshavarane er ansvarleg for etablering av velforeining/sameige som skal overta eigedomsrett, drift og vedlikehald av VA-anlegget. Areal med brønningar og etterpoleringsanlegg for avløp, vert frådelt og det vert oppretta eit sameige for

bustadane i området. Sameiga får ansvaret for all drift og vedlikehald. Føresegner om dette skal takast inn i kontrakt/skøyte til den enkelte tomtekjøpar.

Samla vurdering etter tiltak: Ubetydeleg konsekvens.

5.9 Grunnforhold

Situasjonen i dag

I området er det granittisk ortogneis i berggrunnen med band eller striper. Nokre stader migmatittisk gneis med diorittisk til granittisk samansetjing, og nokre stader augegneis.

Lausmassen oppå berggrunnen er morenemateriale, usamanhengande eller tynt dekke over berggrunnen i øvre del, til tjukkare lag sør for Flatmovegen. Materialet er frakta og avsett av isbrear. Materialet er dårleg sortert, ofte kompakt og kan innehalde alle kornstorleikar, alt frå leire til stein og store blokker. Avsetnaden er normalt usamanhengande med innslag av fjell. Lausmasselaget er sjeldan meir enn 0,5 meter tjukk, men kan nokre stader vera meir. (Kjelde: NGU).

Aust for planområdet er det registrert aktsemdsområde for jord- og flaumskred (NVE).

Det er registrert radon i grunnen i området.

Planforslaget

Området for 6 nye bustadtomter er godt eigna som byggegrunn, med fast og god grunn. Det er nokre steinblokker som må fjernast i samband med opparbeiding, men det skapar ikkje noko problem.

På vestsida av gardsvegen til Haukdalen er det også fast og god byggegrunn.

Det er registrert radon i området, og det må takast omsyn til dette ved bygging og isolere grunnen mot radon.

Samla vurdering etter tiltak: Ubetydeleg konsekvens.

5.10 Landskap, estetikk og byggeskikk

Situasjonen i dag



Figur 17: Flyfoto viser at store deler av planområdet er skogkledd i dag.



Figur 18: Det er dyrka mark nedafor gardstunet, og tett skog inntil gardsvegen.

Planforslag

Planforslaget viser at det på nordsida av fylkesvegen er planlagt ei restaurering av fjøs/låve og aktivitetar og bygg som høyrer til kulturbasert næring med konsertar og servering. Planlagt parkeringsplass vert bygd ut trinnvis etter behov, etter kvart som utbygging skjer.

Avkøyringar til Flåtmo og Haukdalen vert utbetra, og det er planlagt venteareal for busspassasjerar.

Parkeringsplass vert bygd ut gradvis etter behov, frå vest mot aust i to byggetrinn.

Sør for Flatmovegen er det planlagt 3 store tomter for einebustader aust for vegen til Haukdalen og 1 stor bustadtomt og ei tomt for kombinert formål vest for Haukdalvegen.

Det er planlagt nærleikeplass på ca. 300 m² sentralt i feltet.

Sidan tomtane er store så vil dei passe inn i eksisterande miljø for spreidd busetnad. Dette er utbygging av 3 nye bustadtomter på eit stort areal, der store deler av tomtene skal vera naturtomt. Parkeringsplassen vert bygd ut gradvis over tid.

Trafo er plassert i samarbeid med nettselskapet Fjellnett.

Byggegrense mot fylkesvegen er 15 meter. Elles er byggegrensa 4 meter, bortsett frå tomt B4 som har byggegrense på toppen av bratt terreng aust på tomta.

Samla vurdering etter tiltak: Ubetydeleg konsekvens.

5.11 Forureining, energi og klima

Situasjonen i dag

I dag er det spreidd busetnad i Flatmogrendi, og der dei som bur der brukar bil for å komme seg til kommunesenteret i Lom. Busstilbodet er begrensa, med ein buss om morgonen og ein buss om ettermiddagen.

Dei som bur i grenda har tradisjonell oppvarming av husa sine med vedfyring og elektrisitet.

Planforslag

I planføresegnene er det føreslege å tillate bruk av solceller og solfangarar til produksjon av energi på tak og fasadar for alle bygg der dette ikkje kjem i konflikt med byggeskikk, kulturminne-, eller landskapsinteresser. Dette vil redusere bruk av fossilt brennstoff og bidra til mindre forureining.

Transport til og frå kommunesenteret eller andre stader må skje med privatbil. Sidan dette er ei avgrensa utbygging, så vil ulempene med auka transport vera marginale. Sentrale mynde legg også opp til at den norske bilparken skal elektrifiserast, noko som på sikt vil redusere klimagassutslepp knytt til bilkøyning.

Samla vurdering etter tiltak: Liten negativ konsekvens.

5.12 Nærmiljø, friluftsliv og barn/unge

Situasjonen i dag

Flatmogrendi er eit lite samfunn med ca. 30 fastbuande, 5 skuleborn og 3 går i barnehage, og tilboda til born og unge er ikkje store. Det er hundre meter frå planområdet til skistadion og skiløype, og lenger oppe i lia er det både gapahuk og bål plass.

Planforslaget

I planforslaget er det lagt inn eit areal for nærleikeplass, der det kan plasserast leikeapparat og der det kan vera bord og benker, og dette kan også vera ein samlingsplass for dei som skal bu i området.

Grunneigarane ser for seg at sal og utbygginga av tomtene vil skje i eit generasjonsperspektiv. Det er ikkje noko mål å selje alle tomtene med det første.

Det vert heller ikkje stort behov for aktivitetsområde for born og unge dei første åra. Leik og aktivitet i naturen er det moglegheit for.

Samla vurdering etter tiltak: Liten positiv konsekvens.

5.13 Landbruk

Situasjonen i dag

Heile arealet innafor planområdet er i dag tettproduktiv skog middels bonitet og litt fulldyrka jord. Aust for plangrensa grensar det inntil dyrka mark og litt skog som vist på kartet under.

Førre eigar av eigedommen hadde avtale med nabo som slo graset på den dyrka marka, og han slo og graset i 2025 etter at Mari Midtli og Frikk Gjeilo overtok eigedommen 1. juli 2024.

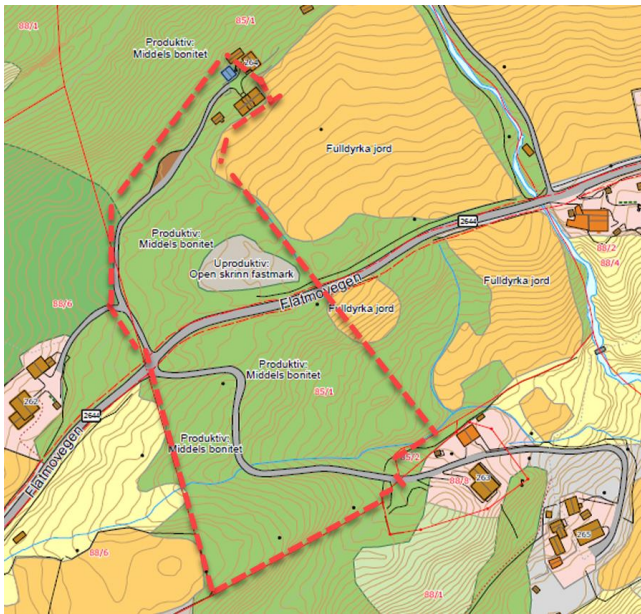
Det er no inngått avtale med nabo at han skal slå graset der dei neste 10 åra.

Det skogkledde arealet aust for planområdet vart rydda for skog og kratt hausten 2025, og dette arealet på ca. 5,2 dekar skal nyttast til beite og vert leigd bort til naboar.

Eit areal aust for gardstunet skal og hoggast og nyttast til beite.

Grunneigarane har søkt om tilskott for å fjerne gammalt gjerde og for å setja opp nye gjerde.

Planforslaget



Figur 19: Oversikt over landbruksområde, bonitet.

Tabell 2: Arealrekneskap landbruk Flatmo.

Reguleringsformål	AR5 Fulldyrka jord m2	AR5 Innmarksbeite m2	AR5 Skog høg bonitet m2	AR5 Skog middels bonitet m2	AR5 Open skrin fastmark m2	AR5 Samferdsel m2	Sum m2
1110: Bustadbygnad	0,3	4,2		8 510,7			8 515,2
1510: Energianlegg				45,7			45,7
1610: Leikeplass				309,1			309,1
1800: Kombinert bygnad og anleggsformål	245,2	23,2	0,1	6 928,6	553,9	96,4	7 847,4
2011: Køyreveg		14,5	31,3	1 332,5		1 966,1	3 344,4
2018: Annan veggrunn - tekniske anlegg	0,3	102,7	105,0	2 471,1		135,2	2 814,3
2080: Parkering				1 206,2	738,4		1 944,6
3031: Turveg	17,5			461,9			479,4
Sum byggeformål og samferdselsformål	263,3	144,6	136,4	21 265,8	1 292,3	2 197,7	25 300,1
3060: Vegetasjonsskjerm		5,0		1 128,8			1 133,8
5110: Landbruksformål	497,2	22,8		2 523,8		58,9	3 102,7
Sum jordbruk og skog etter utbygging	497,2	27,8	0,0	3 652,6	0,0	58,9	4 236,5
<i>Sum alle</i>	<i>760,5</i>	<i>172,4</i>	<i>136,4</i>	<i>24 918,4</i>	<i>1 292,3</i>	<i>2 256,6</i>	<i>29 536,6</i>

Av tabellen kan ein lese at det vil bli omdisponert frå landbruksformål til byggeformål og samferdselsmål (tal m2):

263,30	Fulldyrka jord
144,60	Innmarksbeite
136,40	Skog av høg bonitet
21 265,80	Skog av middels bonitet
SUM:	21 810,10 m2

Ved utbygging aust for gardsvegen til Flatmo og på begge sider av gardsvegen til Haukdalen er det tett skog som må hoggast for å byggje hus og veger. Plankartet viser at det vert ståande att litt skog sør for Flatmovegen, vegetasjonsbelte langs bekken sør mot Haukdalen og eit areal aust for bustadtomt B4.

Tiltak på eigedomen knytt til dyrka mark og innmarksbeite, som ligg utanfor planområdet:

Aust for planområdet skal eit skogkledd areal på 5219 m² fulldyrkast, slik at garden 85/1 får tilførd 4744 m² fulldyrka areal.

Eit område aust for gardstunet er snauhagd og vil verta nytta til hamnelykkje att.

Tiltakshavars samla vurdering etter tiltaka: Liten positiv konsekvens

Kommunens vurderingar:

Ei realisering av reguleringsplanen vil føre til nedbygging av skog og dyrka mark. Kva gjeld skog er det klart at det vert noko avgang av skog, som dersom det var mogleg, hadde vore formålstenleg å unngå. På den andre sida er det med omsyn til arealsituasjonen i Lom kommune vanskeleg å unngå å omdisponere noko skog ved nybygging. Sjå nærare skildring av arealsituasjonen under kommunens vurdering i punkt 5.17, om samordna bustad-, areal- og transportplanlegging.

I høve dyrka marka, vert det trekt fram at det vert gjort avbøtande tiltak aust for planområdet, i form av oppdyrking/nydyrking. Kommunen tenkjer at avbøtande tiltak i form av erstatningsareal for omdisponering av dyrka mark er eit tiltak som naturleg høyrer heime i eit tiltakshierarki. Likevel vil slike type tiltak gjer at sluttsummen av dyrka mark og dyrkbar mark vert mindre. Å unngå omdisponering av dyrka mark heilt bør difor vere målet. Med bakgrunn i dette vurderer kommunen at oppdyrking av mark utanfor planområdet ikkje er relevant for å vurdere konsekvensen for landbruk innanfor planområdet.

På den andre sida er denne planen si omdisponering av dyrka mark, sett i den store samanheng, ei mindre omdisponering, som kan bidra til at det er grunnlag for å bu på og drive bruket. Arealet med dyrka mark som vert omdisponert er også vesentleg redusert frå 1. gongs høyring av planforslaget. Frå 475 m² til 263,3 m².

Ser ein kommunen under eit, er det generelt lite dyrka mark som vert omdisponert. Ein vurderer her at dei positive sidene ved å ha busetting og drift på bruket kan rettferdiggjere ei mindre omdisponering.

Kommunens samla vurdering etter tiltaka: Liten negativ konsekvens

5.14 Naturmangfald

Situasjonen i dag

Ved søk i Miljødirektoratet sin Naturbase og Artsdatabanken er det ikkje registrert beiteområde for hjortevilt. Det er heller ikkje registrert andre sjeldne artar og naturtypar i området.

Kommunen har tilgang til Miljødirektoratet sin database "sensitive artsdata", og har sjekka skjerma artsregistreringar dei siste 15 år for området omkring Flatmogrendi.

Det er etter kommune si vurdering ingen registreringar i denne databasen som er lokalisert slik at dei kan påverke planarbeidet for 85/1 Flatmo.

I viltkartet for Lom (frå 1995) er heile Lia ned til Ottaelva vist som beiteområde for elg/hjort/ rådyr, og det er vist ein trekkveg for hjortevilt som kryssar Flatmogrendi omtrent gjennom planområdet. Noko høgare oppe i lia er det vist beiteområde for orrfugl og storfugl. Dette er eit papirkart i målestokk 1:75.000, og registreringane blir nødvendigvis nokså grove.

Planforslaget

Det er Naturmangfaldlova §§ 8 – 12 som vert lagt til grunn for vurderingane nedafor.

§ 8 -kunnskapsgrunnlaget: Det finst kunnskap om naturmangfaldet i Naturbase, Artsdatabanken og gjennom lokal kunnskap i kommunen, eit 30 år gammalt viltkart. Reguleringsplanen legg ikkje til rette for nye tiltak av eit omfang som medfører behov for innhenting av ytterlegare data/kunnskapsgrunnlag. Det er heller ikkje grunn til å tru at det finst viktige naturverdiar innafor planområdet som ein ikkje har kunnskap om. Det vert difor konkludert med at kunnskapsgrunnlaget er godt nok.

§ 9 -føre-var-prinsippet: Det vert vurdert at det er lite sannsynleg at nye tiltak vil føre til store og ukjende negative konsekvensar for naturmangfaldet.

Heile planområdet er omlag 29 dekar stort. Av dette ligg ca. 9 dekar ovafor Flatmovegen. På nedsida av Flatmovegen utgjer byggearealet ca. 10 dekar, om lag 1/3 av planområdet. Byggeområda er store tomter, der areal utover 500 m² skal vera naturtomt. Det betyr at store deler av byggeområda vert urørt natur med 3 bustadhus aust for vegen til Haukdalen og 2 hus vest for vegen til Haukdalen. Det vert vurdert at naturmiljøet vert teke godt vare på sidan nær 1/3 av arealet sør for Flatmovegen framleis vert landbruksformål og vegetasjonsskjerm. Det er eit krav i lova at kunnskapsgrunnlaget skal vera i forhold til risiko for skade på naturmangfaldet. Det er lite sannsyneig at viktige naturverdiar som ikkje er kjende vil verta øydelagde eller forringa av dei tiltaka som planen legg til rette for.

§ 10 -økosystemtilnærming og samla belastning: Arealet innafor planområdet er lite, og påverknad frå omkringliggjande område vert vurdert å være låge. Utover det vert punktet vurdert ikkje å vera relevant, jf. vurderingane ovafor.

§ 11 -at kostnadane ved forringa miljø skal betalast av tiltakshavar: Planen vert vurdert ikkje å føre til forringa miljø.

§ 12 -miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar: Punktet vert vurdert ikkje å vera relevant, jf. vurderingane ovafor.

Samla vurdering etter tiltak: Ubetydeleg konsekvens.

5.15 Kulturminne og kulturmiljø

Situasjonen i dag:

På garden Flatmo er det registrert at våningshuset er Sefrak-bygg.

Etter innspel frå Innlandet fylkeskommune er det ikkje registrert automatisk freda kulturminne innafor planområdet.



Figur 20: Sefrak-bygg på gardstunet



Figur 21: Til venstre: SEFRAK-registrert bygg. Til høgre er stabburet som vert nytta til soverom.



Figur 22: Gravearbeid på tunet i juli 24, bustadhuset til høgre.

Planforslaget

I føresegnene punkt 2.5 står det at dersom det ved tiltak i marka vert funne automatisk freda kulturminne, skal arbeidet stansast i den grad det røyver ved kulturminna eller sikringssona på 5 m omkring dei. Melding skal sendast til kulturvernstyresmaktene i Innlandet fylkeskommune, slik at dei kan komme på synfaring og ta stilling til om tiltaket kan halde fram, og eventuelt vilkåra for dette.

Samla vurdering etter tiltak: Ubetydeleg konsekvens.

5.16 Universell utforming

Situasjonen i dag

I dag er det køyreveg til garden Flatmo nord for fylkesvegen og køyreveg ned til Haukdalen sør for fylkesvegen. Det er eldre bygg både på garden Flatmo og i Haukdalen, der det ikkje er tenkt universell utforming.

Planforslaget

I planforslaget er det planlagt ombygging av fjøs/låve til lokale for konsertar og servering, med toalett. Vegen opp til Flatmo skal utbetrast slik at vegen vert breiare. Frå parkeringsplassen går besøkande langs gardsvegen eller dei kan gå ein brattare turveg langs tur veg aust i planområdet.

Sør for fylkesvegen er det planlagt 3 nye bustadtomter aust for gardsvegen til Haukdalen. Det er planlagt ny køyreveg til tomtene, med parkering for to bilar på kvar tomt.

Vest for gardsvegen til Haukdalen er det planlagt ei tomt med bustad og ei tomt med kombinert formål bustad og reiskapshus/garasje. Det er også krav om to parkeringsplassar på kvar tomt her.

Bygg og anlegg skal planleggjast og byggjast i samsvar med plan- og bygningslova § 1-1 og i samsvar med TEK 17, kapittel 12.

Samla vurdering etter tiltak: Ubetydeleg konsekvens.

5.17 Samordna bustad-, areal- og transportplanlegging

«Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging 2023-2027» viser føringar for ei berekraftig areal- og transportutvikling.

Dette er nærare utdjupa i «Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet.», fastsett ved kgl. res. av 20.12.2024. Det står i kapittel 1 i denne om formål:

"I distriktsområder med lavt utbyggingspress, lavt folketall og/eller negativ befolkningsutvikling skal retningslinjene særlig bidra til utvikling av levedyktige lokalsamfunn."

Det er no fastsett retningslinjer som gjeld for heile landet i kapittel 3, særskilt for distrikt med større byar i kapittel 4 og særskilt for distrikt med mindre tettstadar og spredtbygde strøk i kapittel 5.

I kapittel 5 går det fram at ein ikkje lenger fokuserer så sterkt på sentralisering i distriktskommunane, og det står mellom anna at: "I spredtbygde strøk utenfor tettsteder kan det i kommuneplanens arealdel, innenfor rammene av kapittel 3, legges til rette for spredt boligbygging i områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR)."

Situasjonen i dag

Flatmogrendi er eit lite samfunn med ca. 30 innbyggjarar, med 5 skuleborn og 3 i barnehage. Grenda ligg ca. 8 km frå Lom sentrum, der det er skule og barnehage butikkar og andre tilbod. Det er dårleg offentleg kommunikasjon med ein skulebuss om morgonen og ein buss om kvelden, så dei som bur i Flatmogrendi er avhengig av bruk av privatbil, slik det er i mange bygder.

Garden Flatmo vart kjøpt av Mari Midtli og Frikk Gjeilo 1. juli 2024. Dei var på jakt etter å få kjøpe seg tomt eller bustad i Lom, men etter lengre tid så ende dei i Flatmo. Det er positivt for eit lite samfunn som Flatmogrendi at yngre vil etablere seg der, og no er familien auka til tre personar.

Planforslaget

Eigarane av Flatmo ønskjer ikkje å regulere tomter i Flatmogrendi for at planområdet skal bli eit bustadfelt som vert bygd ut på kort tid. Tanken med reguleringa er å kunne ha tomter til sals i eit generasjonsperspektiv. Dei 3 tomtene vert ikkje lagt ut til sal med det same, fordi dei ser på dette som ei investering også for generasjonen etter dei. Investeringa i ei slik omregulering er stor, og difor må grunneigarane tenkje langsiktig i dette arbeidet både med tanke på eigen økonomi og framtidige planar knytt til næring på eigedommen. Dette medfører at det ikkje vil verta store og raske omveltingar for Flatmogrendi dei næraste åra.

Dei er engasjert i musikk og er aktive utøvarar av song og musikk, men har arbeid ved sida av. Dei har planar om å byggja om fjøs og låve til konsert- og selskapslokale i sommarhalvåret, og det er ikkje tenkt å drive kulturnæring i stor skala, det vil i sum dreie seg om 2-5 arrangement frå mai til september. På sikt kan dei kanskje klare å etablere ein heilårs helgekafé, men både økonomi og logistikk elles verkar inn her. Dette er planane deira på lang sikt, og dei legg planar for å seinare ha lov til å nytte delar av eigedommen sin til desse formåla. Målet er å kunne tilby lokalbefolkninga kulturopplevingar, og vere ein samlingsstad der ein kan møte sambygdingar over ein kaffikopp eller eit vinglas. Sjølv om planforslaget kan verke invaderande og omfattande, ønskjer dei å understreke at planen er maksimert for å ta høgde for framtidige moglegheiter. Gammelstugu, eine huset på tunet, er også innlemma i næringsområdet for å kunne tilby overnatting til framtidige artistar eller kunne bruke huset som musikkstudio til dømes.

Planforslaget legg til rette for ei framtidig utbygging og etablering av kulturarrangement, både med rette formål, parkering og trafikktryggleik med venteområde for buss ved vegkrysset langs fylkesvegen.

Tomtene som er planlagde, og utvikling av låve og fjøs er planlagt med vassforsyning, men med lokale kloakkreinseanlegg for kvar tomt og for konsertlokale. Dette betyr at det ikkje vert behov for å investere i stort kloakkreinseanlegg for all utbygging når første hus skal byggjast, men det vert ei trinnvis utbygging.

I område KBK3 er det planar om reiskapshus/verkstad/lager som skal brukast av firma «Solheim Sakkyndig Kontroll». I andre høgda på huset er det planlagt ei leilegheit. Solheim har inngått skriftleg avtale med tidlegare eigar av garden Flatmo om å kjøpe denne tomte og i tillegg bustadtomt B4.

Fylkesveg 2644 Flatmovegen har ein trafikk med 100 bilar i døgnet. Den etableringa som er skissert over vil ikkje bidra med stor ekstra trafikk. Slik planane er så vil ikkje etablering av kulturlokale skje i næraste framtid, og det vert heller ikkje stor bustadbygging dei næraste åra. Planen viser ei utvikling på lengre sikt.

Tiltakshavars vurderingar

Samfunnsdelen til kommuneplan 2021 - 2033i Lom kommune har ein visjon som lyder:

"Lom – gjestfri og nyskapande".

Det dette paret i Flatmo planlegg er både nyskapande og gir tilbod til dei som bur i kommunen eit nytt tilbod som inneheld m.a. gjestfridom.

Samtidig ligg det fire grunnverdiar til grunn i samfunnsdelen til kommuneplanen frå 2016:

- Nyskapande i samfunnsutviklinga
- Trivsel i alle aldrar
- Lokal kultur og historie: Kunnskap og vidareføring
- Natur: Ivaretaking og bruk

Trenden i folketalet i kommunen over tid er klar: Lom, som elles i regionen får færre innbyggjarar. Ein større andel av befolkninga blir eldre og ein mindre andel er barn og unge. Mange flyttar til, men samtidig flyttar fleire ut. Antal yrkesaktive bak kvar pensjonist vil i perioden 2020-2040 bli halvvert.

Sett i høve til samfunnsdelen i kommuneplan er denne etableringa i Flatmogrendi i takt med intensjonane i planen:

- Dei startar nye verksemdar
- Dei tek vare på og utviklar eldre bygg
- Dei formidlar lokal musikk og kultur
- Gjestfridom: Servering og samankomstar til sosialt samvær. Trivsel i alle aldrar.
- Dei tek vare på gardsbruket og utviklar grasproduksjon
- Dei aukar talet på born og unge

Dette stemmer godt med det som står i kapittel 5 i «Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet».

For å komme til kommunesenteret i Lom er ein avhengig av bil. Det går ein skulebuss om morgonen og ein skulebuss om kvelden, slik at dersom det vert fleire born i Flatmogrendi så er det alt eit skulebusstilbod i dag.

Med 30 innbyggjarar i grenda så vert det ikkje stor trafikk på vegen til og frå Lom samanlikna med td. i ein by der foreldre må frakte små barn til barnehage både 8 km og meir, og i ein heilt annan målestokk enn det som vil skje i Flatmogrendi.

Tiltakshavars samla vurdering etter tiltaka: Liten positiv konsekvens.

Kommunens vurderingar:

Reguleringsplanen for Flatmo slik han i dag ligg føre, er i strid med kommuneplanens arealdel (2022), som med unnatak av nokre få tomter avsett til spreidd busetnad i LNFR område, legg opp til bustadbygging i allereie etablerte bustadområde. Planforslaget kan også sjåast som å vere i strid med det som har vore eit overordna prinsipp for ny utbygging, og som framleis er eit sentralt prinsipp; ny utbygging skal hovudsakleg skje gjennom fortetting og transformasjon i allereie utbygde område.

På den andre sida har Lom kommune eit mål om å styrke busetjinga i grendene der tilhøva ligg til rette for det, og reguleringsplanen er i samsvar med målsettingar i kommuneplanens samfunnsdel (2022). Under satsingsområde *Attraktivitet* finn ein i hovudmål nr. 7 at Lom kommune skal bidra til eit velfungerande og mangfaldig bustadtilbod i samarbeid med andre aktørar. Vidare finn ein i delmål 7.2 at kommunen saman med andre aktørar skal arbeide for god tilgang på private og kommunale bustadtomter, både sentrumsnære og i grendene, for ulike typar bustadar og målgrupper.

I tillegg har det etter at kommuneplanens arealdel vart vedteke, funne stad nokre sentrale endringar i dei statlege føringane for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging. Dette gjennom dei nye statlege planretningslinjene for arealbruk og mobilitet. Desse byggjer i stor grad på dei gamle retningslinjene for same tema, men opnar også for ein meir differensiert praksis mellom ulike

kommunar. Mellom anna uttrykkjer formålsparagrafen eksplisitt at kommunane skal ha handlingsrom til å kunne bestemme kvar nye bustader skal byggjast, ut frå lokale føresetnader. Vidare seier den at i områder med lågt utbyggingspress, lågt folketal og/eller negativ befolkningsutvikling, så skal retningslinjene særleg bidra til utvikling av levedyktige lokalsamfunn. I Kap. 5, som gjeld desse områda spesifikt, vert det opna for at ein kan legge til rett for spreidd bustadbygging i typiske LNFR områder, innanfor rammene av kapittel 3.

Erfaringane ein gjer seg i Lom kommune, stettar opp under relevansen til endringane i retningslinjene. Til trass for at ein har lågt utbyggingspress samanlikna med større tettstader og byane, opplever ein likevel knappheit på areal. Av kommunens 1968,5 km², er meir enn 60% av arealet i kommunen verna med omsyn til naturvern, og store areal ligg innanfor fare- eller aktsemdsområde for skred eller flaum. I tillegg kjem areal verna med omsyn til kulturminne samt KULA områder (Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse). Om lag 20% av kommunens areal ligg i KULA-område som ikkje overlappar med anna vern. Denne rekneskapen gjer det totalt sett til ei krevjande øving å legge til rette for varierte buformer, som ein tenkjer er ein føresetnad for gode og attraktive lokalsamfunn.

Det er ikkje mange ledige tomter i Fossbergom, og dei tomtene ein har er av begrensa storleik. I Fossbergom skal ein i tillegg balansere behovet for bustadtomter opp mot behovet for å samle og samlokalisere offentleg tenesteyting, i tillegg til å drive sterkt jordvern, og møte behovet til næringslivet. Fossbergom er i utgangspunktet godt "utnytta", og fortetting og transformasjon som balanserer bustadkvalitet og bustadmiljø, på same tid som det tek omsyn til jordvern, er ei krevjande øving. Ein noterer også at ein per i dag ikkje har att ledig næringsareal i Lom.

Ein registrerer også at det er eit underliggjande ynskje frå fleire av dei som flytter til distriktet, å ha meir armslag rundt seg enn ein ville fått i meir tettbygde strøk, og gjerne utanfor sentrum. Per i dag er det ikkje mange nok brukte bustader til sals i grendene, til å møte behovet og ynskja til dei som flyttar eller ynskjer å flytte til kommunen, som ikkje vil bygge seg hus i Fossbergom. Det er heller ikkje særleg med tomter ledig knytt til allereie utbygde områder, som til dømes i byggefeltet i Garmo. I tillegg er det ein etterspørsel etter tomter i Lie, området der Flatmogrendi ligg. Dette syner også att i dispensasjonssøknadane til kommunen.

I høve transport vil ei utbygging skape arbeidsplassar på staden for fleire av dei som skal bu der. Dette gir mindre bilkøyning knytt til å ta seg til og frå arbeid. Det går skulebuss gjennom grenda, og denne går kvar dag uavhengig av denne utbygginga. Ein vil truleg få noko auka transportbehov til og frå fritidsaktivitetar for barn og unge, og noko knytt til å nytte seg av tenesteyting, men med omsyn til talet på husstandar vil det bli i begrensa omfang. Det er også verdt å nemne at grenda har mange fine turstiar, og med eit aktivt idrettslag som har ljosløype og nokre av dei mest snøsikre traseane av dei bygdenære løypene, så er det også ein del trafikk *frå* Fossbergom og *til* Flatmogrendi vinterstid, både av barn og vaksne. Det er slik ingen automatikk i at barn og unge i Flatmogrendi alltid må inn til Fossbergom.

Elles vil ei utbygging i tråd med reguleringsplanen medføre gjenbruk av bygningar, som er ei overordna målsetting.

Med bakgrunn i dette er det kommunens vurdering at dette reguleringsplanframlegget, gjennom ei utbygging, kan bidra til å styrke variasjonen i bu-tilbodet i Lom, skape arbeidstader og oppretthalde aktiviteten knytt til ein mindre landbrukseigedom, på same tid som storleiken av ei eventuell utbygging er så pass avgrensa at dei negative effektane i stort vil vere ubetydelege.

Kommunens samla vurdering etter tiltaka: Ubetydeleg konsekvens.

6. VERKNADER AV PLANFORSLAGET, VURDERING OG TILRÅDING

Planarbeidet gjeld

- Regulere inn areal for kulturbasert/reiselivsbasert næring vest for gardstunet, nord for Flatmovegen, fv. 2644, med parkeringsplass inntil Flatmovegen.
- Regulere inn areal for bustadtomt og for kombinert næring/bustad sør for Flatmovegen og vest for vegen ned mot Haukdalen.
- Regulere inn 3 bustadtømter sør for Flatmovegen, aust for vegen til Haukdalen

Vurdering av konsekvensar viser at tiltaket ikkje vil få store konsekvensar for miljø og samfunn.

Oppsummert vurderingar:

Tabell 2: Tabellen syner ei samanstilling av konsekvensar for dei ulike utgreiingstema. For dei to utgreiingstema landbruk og samordna bustad-, areal- og transportplanlegging er det kommunens vurdering som er teke inn i samanstillinga.

Punkt nr.	Tema	Konsekvens
5.6.	Flaumfare og skredfare	Ubetydeleg konsekvens
5.7.	Veger, trafikk og trafikksikkerheit	Liten positiv konsekvens
5.8.	VA, overvatn , brønnar	Ubetydeleg konsekvens
5.9.	Grunnforhold	Ubetydeleg konsekvens
5.10.	Landskap, estetikk og byggeskikk	Ubetydeleg konsekvens
5.11.	Forureining, energi og klima	Ubetydeleg konsekvens
5.12.	Nærmiljø, friluftsliv, born og unge	Liten positiv konsekvens
5.13.	Landbruk	Liten negativ konsekvens
5.14.	Naturverdiar, biologisk mangfald	Ubetydeleg konsekvens
5.15.	Kulturminne, kulturmiljø	Ubetydeleg konsekvens
5.16.	Universell utforming	Ubetydeleg konsekvens
5.17.	Samordna bustad-, areal- og transportplanlegging	Ubetydeleg konsekvens

7. INNSPEL OG MERKNADAR

Nedanfor er det ein gjennomgang av innspela vi har motteke etter oppstartsvarselet. Vi har drøfta innspela, og har komme med forslag til løysingar der vi meiner meldingsinstansane eller andre partar har peika på relevante problemstillingar.

Statsforvaltaren i Innlandet

Dato: 11.03.2024 og 03.09.2024

Innspel 11.03.2024:

Vi viser til Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging 2023-2027, og føreset at relevante føringar her blir lagt til grunn for planarbeidet. I tillegg til punkta nemnt i planprogrammet meiner vi at planforslaget også må ta omsyn til nasjonale mål og føringar når det gjeld:

- Reduksjon av klimagassutslepp, og omlegging til miljøvenleg energi, jf. statlege planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing
- Tilpassing til klimaendringar, jf. statlege planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing
- Universell utforming av uteareal og bygningar, jf. §1-1 i plan- og bygningslova
- Tilstrekelege og eigna leike- og uteopphaldsareal for barn og unge, jf. rikspolitiske retningslinjer for born og planlegging, rundskriv T-2/08 og rettleiaren Barn og unge i plan og byggesak
- Sikring av miljømessig forsvarlege fellesløysingar for avlaup og vassforsyning
- Utbygging tilpassa landskap og omgjevnader, jf. Europarådets landskapskonvensjon

Slik vi les planforslaget så leggst det i realiteten opp til to store bustadeigedomar med moglegheit for utbygging av næringsbygg og med svært stort parkeringsareal. Ein slik arealbruk er ikkje med å sikrar ei god arealutnytting.

Ved etablering av bustader bør ein også synleggjere reiseveg og reisemåte til skule og fritidsaktivitetar.

Samfunnstryggleik

Samfunnstryggleiks- og beredskapsmessige forhold skal varetakast i reguleringsplanen på grunnlag av ei analyse av risiko- og sårbarheit, jf. plan- og bygningslova §§ 3-1 pkt. h og 4-3. Vi føreset at rundskrivet til kommunal- og distriktsdepartementet *H-5/18- Samfunnstryggleik i planlegging og byggjesaksbehandling* blir lagt til grunn.

Analysen av risiko- og sårbarheit skal utarbeidast i tråd med rettleiar *Samfunnstryggleik i kommunen si arealplanlegging* som Direktoratet for samfunnstryggleik og beredskap gav ut i 2018.

Kommunen må sikra at planområdet er tilstrekkeleg sikra mot fare eller vesentleg ulempe, og at tiltak ikkje fører til fare eller vesentleg ulempe for grunn, jf. plan- og bygningslova § 28-1. Vi føreset at føringar gitt i lovverk og forskrifter blir overhaldne.

Det skal i alle planar etter plan- og bygningslova bli gjort greie for kva kunnskapsgrunnlag som blir lagt til grunn for planlegginga. Når konsekvensane av klimaendringane blir vurderte, skal høge alternativ frå nasjonale klimaframskrivingar leggjast til grunn. Dette er nærare forklart i rettleiarar og i dei fylkesvise klimaprofilane som er utarbeidde, jf. pkt. 4.3 i Statlege planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing. Sjå eigen rettleiar om klimatilpassing i planarbeidet: *Hvordan ta hensyn til klimaendringer i plan?* - Miljødirektoratet (miljodirektoratet.no)

Plankart

Regionale styresmakter nyttar kartløyninga InnlandsGIS i planarbeidet, og denne blir synkronisert mot arealplanar i kommunen si kartløyning kvar dag. Vi føreset derfor at plankartet blir lagt inn i kommunen si kartløyning seinast når planen blir lagt ut på høyring.

Innspel 03.09.2024:

Vi viser til brev av 1. juli 2024 med varsel om oppstart av arbeid med reguleringsplan for del av Flatmo gnr. 85 bnr. 1 i Lom, og høyring av planprogram.

Det har også tidlegare vore meldt oppstart av planarbeid, men planområde er no utvida frå ca. 20 daa til nær 30 daa og det vert lagt opp til å regulera inn fleire bustadtomter med nærleikeplass i området. Vi ga i brev av 11. mars 2024, uttale ved fyrste melding om oppstart, og denne gjeld framleis. Som tillegg til vårt tidlegare innspel vil vi peike på at det siste oppstartsvarselet legg opp til utviding av tall bustadtomter. Dette kan vere i strid med Rikspolitiske retningslinjer for samordnet Bolig-, Areal- og TransportPlanlegging, (RPR for BATP).

Det vert arbeid med revidering av den statlege planretningslina nemnt over, og det har vore eit forslag på høyring. Framdrifta på når det kjem ny retningsline er usikker.

Vi har ikkje ytterlegare merknader til oppstartsvarsel og planprogrammet synes dekkande for det som skal utgreiast.

Kommentar:

I innspelet frå Statsforvaltaren i Innlandet har det ikkje komme fram nye tema som skal inn i planprogrammet og som skal utgreiast i reguleringsplanen. Innspelet vert følgd opp i planarbeidet. Talet på bustadtomter er redusert til 4 nye tomter sør for Flatmovegen.

Innlandet fylkeskommune

Dato: 29.08.2024 og 18.09.2024

Innspel 29.08.2024:

Fylkeskommunen si rolle

Vår fråsegn er grunngjeve ut frå vårt rettleiingsansvar (pbl. § 3-2) og samfunnsutviklarrolla vår med ansvar for å bidra til ei heilskapleg og ønskt utvikling gjennom planlegging i Innlandet fylke, samtidig som me også skal vareta vårt faglege ansvar som styresmakt på utvalde område. Dette omfattar både nasjonale og regionale mål og omsyn på område som; kulturarv, samferdsel, trafikktryggleik, kollektiv, gåing og sykling, samordna bustad-, areal- og transportplanlegging (SBATP), stadutvikling, friluftsliv, interessene til barn og unge, vilt, villrein, vassmiljø, ferskvassfisk og universell utforming.

Fylkeskommunen har eit særskilt ansvar som vegeigar og forvaltar av fylkesvegane i Innlandet, samtidig som me også skal forvalta eigedommar i kraft av å vera grunneigar.

Fylkeskommunen sine innspel

Plan

Planprosessen skal gjennomførast med grunnlag i overordna lov- og planverk. Dette inneber mellom anna at regionale planar og strategiar leggjast til grunn for arbeidet og blir innarbeidde i planforslaget, og at føresegnar i kommuneplanens arealdel blir førte vidare der det er relevant. Vi viser til gjeldande planar for Innlandet fylke.

Det må takast spesielt omsyn til nasjonale mål og føringar når det gjeld medverknad, universell utforming av areal og bygninger, leike- og uteoppholdsareal, avlaup og vassforsyning, klimatilpassing, støy, luftkvalitet, massehandtering, landskap og omgjevnader, samt samordna bustad-, areal- og transportplanlegging. Ut over dette har ikkje fylkeskommunen vesentlege planfaglege merknader til det varsla reguleringsplanarbeidet.

Kulturarv

Automatisk freda kulturminne

I samsvar med arkivopplysningane våre er det ikkje kjende automatisk freda kulturminne innanfor det aktuelle området.

Det finst såkalla "LIDAR-skanningsdata" (flyboren laserskanning) over omsøkt areal og det er ikkje oppdaga spor etter normalt relativt godt synlege kulturminne som eksempelvis fangstgroper og kolgroper i desse dataa.

På grunnlag av ovannemnde blir det ikkje vurdert som nødvendig å gjennomføra arkeologisk registrering i saka.

Fylkeskommunen må likevel ta atterhald om eventuelle ikkje registrerte kulturminne, derav kulturminne under markoverflata. Det må derfor visast til varslingsplikt etter kulturminne § 8 i lova, andre ledd i fellesreglane i planen. Følgjande tekst blir tilrådd:

«Dersom det i samband med tiltak i marken blir automatisk freda kulturminne oppdaga som tidlegare ikkje er kjende, skal arbeidet blir stansa i den utstrekkinga det berører kulturminna eller sikringssonene deira på fem meter. Det er viktig at også dei som utfører arbeidet i marken blir gjort kjent med denne føresegna. Melding om funn skal straks sendast Innlandet fylkeskommunes kulturarvseksjon, jf. lov om kulturminne § 8, andre ledd».

Samferdsel

Som vegeigar og forvaltar av fylkesvegane i Innlandet, uttaler vi oss til alle forhold som berører fylkesvegane konkret.

Vi forventar at det gjennom planarbeidet blir gjort tilstrekkelege fagkunnige veg-, trafikk- og trafikktryggingmessige vurderingar. Nødvendige tiltak må klargjerast, og takast inn som rekkefølgekrav i føresegnene i planen.

Det blir foreslått nokre endringar av planen sidan han vart lagt ut på høyring med varsel om oppstart og planprogram i januar 2024. Parkeringsplassen er tenkt flytta til nordsida av fylkesvegen og det er planlagt for 7 bustadtomter til sør for fylkesvegen. Vi ser det som positivt at parkeringsplassen blir flytta til same side av fylkesvegen der det er planlagt Side 3 av 3

kulturbasert næring. I planprogrammet er det vist til at det er eit ønske om å nytte dagens tilkomstar frå Flatmovegen. Korleis tilkomst til parkeringsplassen skal løysast, er ikkje skildra.

Samordna bustad-, areal og transportplanlegging

Det blir planlagt for 7 nye bustadtomter sør for fylkesvegen og dessutan næringsverksemd på begge sider av fylkesvegen.

Bustadutbygging i dette området er ikkje i tråd med kommuneplanens arealdel verken når det gjeld spreidd bustader eller næringsverksemd. Nye byggeområde for bustadformål bør avklarast i kommuneplanssamanheng, og vurderast overordna og heilskapleg. Kommuneplanens arealdel er nyleg vedtatt, og nye bustadetableringar i strid med denne undergrev arealdelen som styringsverktøy for

arealbruken i kommunen. Å tillate utbygging som planinitiativet viser, kan skape presedens for liknande bustadetableringsønske.

Ved etablering av bustadområde vil avstand til skule og annan offentleg og privat tenesteyting vere ein viktig del av vurderinga. Trygge gang samband, tilgjengelegheit til kollektivtransport og omsynet til barne- og unge vil vere vesentleg. Det blir opplyst at det er ca. 8,5 km til Lom sentrum.

Ved etablering av bustader i stor avstand frå tettgrend og i avstand frå tenester som skule og helsetilbod vil transport nødvendigvis bli bilbasert, og vil vere i strid med statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal og transportplanlegging.

Tiltak som berører fylkesveg

Det blir planlagt tilkomst frå fv. 2644 Flatmovegen til både bustadtomt og næringsstomt med parkeringsplass nord for fylkesvegen og til bustadtomter og næringsareal sør for fylkesvegen.

Fylkesvegane er inndelte i funksjonsklasser etter kva type trafikk som er hovudbrukarar av vegen, eller kva funksjon vegen har eller er prioritert for. Fylkesveg 2644 Flatmovegen er klassifisert i funksjonsklasse E – lokal tilkøyringsveg kor gjeldande byggegrense er 15 meter. På denne staden er fartsgrensa 80 km/t og berekna trafikkmengd på strekninga er 100 køyretøy i døgnet (2023-tal) kor del lange køyretøy er berekna til 10 % (opplysningar henta frå Nasjonal vegdatabank).

Vi legg til grunn at alle tiltak som berører fylkesveg og tilkomst til fylkesveg skal ha utforming i samsvar med vegnormalen; Statens vegvesens handbok N100 «Veg- og gateutforming», og byggeplan skal godkjennast av samferdselsavdelinga i Innlandet fylkeskommune før det kan givast igangsetjingsløyve. Vi ber om at det blir tatt inn ei føresegn om dette i planen. Vegnormal N100 er heimla i Veglovens § 13.

Tiltaket vil medføre auka trafikk til/frå tilkomst på begge sider av fylkesvegen og det må difor gjennomførast ein trafikktryggleiks fagleg vurdering i forhold til utforming og sikt i tilkomst til fv. 2644 der også type og mengd trafikk sest på. Eventuelle tiltak må takast inn som rekkefølgreglar i reguleringsplanen.

Det er ikkje tillate å leie overvatn, som følgje av tiltaket, inn i dreneringssystemet, grøfta eller kummen til fylkesvegen utan at det ligg avtale føre med Innlandet fylkeskommune (jfr. Veglovas § 57, pkt.3).

Trafikale forhold

Trafikale forhold må greiast ut i planarbeidet. Innlandet fylkeskommune er opptatt av å vareta framkomme og trafikktryggleik for mjuke trafikantar. Det blir planlagt for tiltak på begge sider av fylkesvegen. Forholda for mjuke trafikantar må greiast ut i forhold til kryssing av fylkesvegen. Det er viktig at det blir lagt til rette for at kryssing skjer på éin stad i krysset og at det er tilstrekkeleg sikt i begge retningar ved kryssingsstad. I tillegg vil tiltaket endre trafikkforhold i samband med auka inn- og utkøyring på fylkesveg. Ifølgje planprogrammet punkt 4.3.2 vil begge desse temaa takast opp i konsekvensutgreiing.

Det eksisterer ikkje nokon god tilgjengeleg busshaldeplass for skulebarn og andre bussreisande til området. Eit bustadområde som foreslått vil føre til auka aktivitet av mellom anna barn og unge langs fylkesvegen, noko som utfordrar trafikktryggleiken. Eit bustadfelt vil medføre behov for etablering av busslommer inkludert ventearreal. Dette må teiknast inn i plankartet, og det må setjast rekkefølgekrav til opparbeiding.

Byggegrenser

Når det gjeld byggegrenser og avkøyringar, viser vi til gjeldande Vegnettsplan for Innlandet. Avklaring av byggegrenser må òg sjåast i samanheng med eksisterande busetnad og reguleringsplanar i området. Vi ber om at byggegrenser kjem fram av plankartet.

Byggegrenser i reguleringsplanen må vareta trafikktryggleik, drift og vedlikehald og tilstrekkeleg areal for eventuelle framtidige tiltak. Vi minner om at byggegrenser òg gjeld for anlegg som til dømes parkeringsplass.

Frisikt

Vi legg til grunn at frisiktkrav i alle kryss og avkøyringar blir oppfylt i samsvar med Statens vegvesens handbøker, jf. handbok N 100.

Det er ikkje tillate med parkering, skilttavler og tekniske installasjonar innanfor frisiktsona. Vegetasjon må ikkje vere til hinder for sikt.

Vi ber om at frisiktsoner blir teikna ut i plankartet og at det blir knytte føresegner til sonene.

Klima, miljø og naturmangfald

Bekk i nedre del av planområdet bør halde fram med å vere open. Opne bekkeløp har mange fordelar for biologisk mangfald, reinsing av vatn og flaumdemping. Kantvegetasjon bør varetakast. Vi tilrår minimum 5 meters breidd for vassdrag utan årssikker vassføring.

Innspel 18.09.2024:

Vi har diskutert saken internt og kommet fram til at vi frafaller dette kravet med bakgrunn i lav årsdøgntrafikk på denne strekningen (ÅDT 100) og vi ser at det er en akseptabel løsning for stopp for bussen i krysset. Det må imidlertid være et areal utenfor vegen der skoleelever kan stå trygt når de venter på bussen. I dette tilfellet vil de kunne stå på begge sider av krysset utenfor kjørebanelen ved avkjørsler til eiendommene.

Kommentar:

Fylkeskommunen sitt innspel om Plan vert teke til etterretning. Veg-, trafikk- og trafikktryggingsvurderingar vert teke inn i planen. Det endelege planforslaget vil innehalde 3 nye bustadtomter aust for gardsvegen, sør for Flatmovegen og 1 bustad vest for gardsvegen.

Som vist i planprogrammet vil det verta utgreidd mange tema i konsekvensutgreiinga, m.a. trafiksikkerheit, kulturminner og kulturmiljø og samordna bustad-, areal- og transportplanlegging. I dette ligg det justering av avkøyringar på nordsida og sørsida av Flatmovegen og byggegrense 15 meter. I frisiktsonene vert det eigne føresegner der det ikkje vert tillate at fri sikt vert hindra innfor frisiktsonene.

Det står i innspelet at «eit bustadfelt vil medføre behov for etablering av busslomme inkudert venteareal.» Vegen har ÅDT på 100 bilar, og etter det vi har fått opplyst så går det 2 bussar om dagen, ein om morgon og ein om ettermiddagen. I norske byar med stor trafikk finst det busshaldeplass i vegen/gata. Vi har teke kontakt med Innlandet fylkeskommune og bedt om at fylkeskommunen vurderer behovet for busshaldeplassar ein gong til langs Flatmovegen, for det er ikkje busshaldeplass andre stader langs fv. 2644.

Fylkeskommunen har i e-post den 18.09.2024 gjort om sitt innspel og krev ikkje busshaldeplassar langs fylkesvegen.

Statens vegvesen

Dato: 08.07.2024 og 10.09.2024

Innspill 08.07.2024:

Statens vegvesen har mottatt din henvendelse, men siden den gjelder fylkesveg videresender vi til Fylkeskommunen som er vegeier og rette saksbehandlende instans.

Innspel 10.09.2024:

Statens vegvesen si rolle i planlegginga

Statens vegvesen har ansvar for at føringar i Nasjonal transportplan (NTP), statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging, vegnormalane og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringar blir ivaretekne i planlegginga.

Vi skal bidra til å følgje opp FNs berekraftsmål retta mot transportsektoren gjennom oppfølgingar av NTP-måla der hovudmålet er eit effektivt, miljøvennleg og trygt transportsystem i 2050.

Vi uttalar oss på vegne av staten som forvaltar av riksveg og etaten sine egne kulturminne, og som statleg fagmynde med sektoransvar innanfor vegtransport. Vårt sektoransvar for vegnettet inneber eit overordna ansvar for at trafikktryggleik, klima- og miljøomsyn, og heilskapleg bypolitikk blir ivareteke i alle planforslag som vedkjem samferdsel. Gjennom vårt sektoransvar skal vi bidra til samarbeid mellom aktuelle myndigheiter, næringsliv og innbyggjarane med mål om ei berekraftig utvikling.

Statens vegvesen si rolle i denne saka

Statens vegvesen sin rolle i saka er som statleg fagmynde med sektoransvar innanfor vegtransport.

Nasjonale og regionale føringar for planarbeidet

Statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging skal sikre arealbruk i tråd med nasjonale føringar. Gjennom Nasjonal transportplan (NTP) er ei samordna areal- og transportplanlegging omtala som viktig for å støtte opp om reduksjon av utslepp frå vegtransport.

Statens vegvesen sitt innspel til planarbeidet Det er gjort endringar i planforslaget frå det var meldt oppstart i januar i år. Endringane gjeld flytting av parkering til nordsida av fylkesvegen, slik at både næringsverksemd og parkering blir liggande på same side. Førre oppstartvarsel beskrev ynskje om å etablere to bustader i planområdet. Dette er no endra slik vi forstår det, å regulere for ytterlegare sju bustadtomter i tillegg til dei to som fyrst var planlagt.

Statens vegvesen meinte ved førre oppstart at ein bør sjå om allereie avsette område for bustad og næring i kommunen bør takast i bruk før ein planlegg for nye. Både bustad- og næringsformål i planområdet er i strid med kommuneplanen sin arealdel. Nå er det i tillegg planar om eit bustadområde med fleire bustader, og vi meiner at eit bustadområde i LNFområde må avklarast i kommuneplanen og ikkje gjennom reguleringsplan.

Planområdet ligg 8,5 km frå Lom sentrum med skular, forretningar og andre tenester. Vi meiner at etablering av bustadområdet er i strid med gjeldande planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging. Det går òg i mot nasjonale mål om å redusere utslepp frå transportsektoren, da området vil bli bilbasert.

Planprogrammet må sikre krav om utgreiing av trafikale forhold og korleis trafikktryggleik skal ivaretakast ved ei full utbygging med både bustader og næring på begge sider av fylkesvegen. Det må

gå fram av utgreiinga dersom det er behov for trafikale tiltak og kva slags tiltak det er behov for. Desse må innarbeidast i plankart og føresegner, og med rekkefølgekrav som sikrar gjennomføring. Statens vegvesen vil spesielt vise til vurdering av trygg skuleveg mellom heim og busshaldeplass.

Statens vegvesens uttale til varsel om oppstart er ikkje uttømmande. Når eit planforslag blir lagt ut til offentleg ettersyn, vil vi kunne komma med ytterlegare innspel og merknader.

Kommentar:

Tal bustadtomter sør for fylkesvegen vert 3 nye tomter aust for gardsvegen i eitt felt og 1 bustadtomt vest for gardsvegen. I konsekvensutgreiinga vert det vurdert tema samordna bustad-, areal- og transportplanlegging og trafikktryggleik. Sjølv om forslaget ikkje samsvarar med arealdelen til kommuneplan, så vert aktuelle tema i planprogrammet utgreidd. Lom kommune har om lag 2200 innbyggjarar, og det er viktig for kommunen at unge etablerer seg i kommunen og halde oppe folketalet.

Mattilsynet

Dato: 11.07.2024 og 30.01.2024

Innspill 11.07.2024:

Mattilsynet viser til mottatt varsel om oppstart av detaljregulering for del av Flatmo og planprogram på høring, datert 01.07.2024.

Mattilsynet er statlig sektormyndighet for plantehelse, fiskehelse- og velferd, dyrehelse- og velferd, mat og drikkevann.

Vi har tidligere gitt uttalelse til oppstartvarselet datert 30.01.2024, vi har ingen flere innspill til varsel og høring av planprogram. Vi ber om å bli orientert i den vidare planprosessen.

Innspill 30.01.2024:

Vi har forventinger til at planen utreder temaene hensyn til drikkevannskilder, vannforsyning, avløpsløsninger og overvannshåndtering og plantehelse, og gir derfor følgende innspill til oppstartsvarselet:

Helhetlig plan for vann, avløp og overvannshåndtering (VAO-plan):

Planen skal inneholde en helhetlig plan for vann, avløp og overvannshåndtering for eksisterende og nye boliger/næringseiendom. Planen skal ha bestemmelser som sikrer leveranse av tilstrekkelige mengder trygt drikkevann til enhver tid.

Eierskapet til vann- og avløpsanlegget:

Planen bør inneholde bestemmelser som sikrer at eierskapet til vann- og avløpsanlegget er fastsatt som beskrevet i § 1 eller § 2 i Lov om kommunale vass- og avløpsanlegg (vass- og avløpsanleggslova).

Hensynssone:

Planen skal inneholde bestemmelser som regulerer aktiviteter som kan føre til forurensning av drikkevannet, direkte eller indirekte, på kort og lang sikt.

Hensyn til eksisterende drikkevannskilder:

Ved nye tiltak kan utbygger måtte kartlegge om det er eksisterende boliger/fritidsboliger med kommunal eller privat vannforsyning som kan bli berørt. Utbygger må sørge for å beskytte disse mot negativ påvirkning i forbindelse med utbygging, både med hensyn til forurensningsfare og med hensyn til leveringssikkerhet/vannkapasitet.

Plantehelse:

Forskrift om plantehelse gir forbud mot spredning av en rekke planteskadegjørere. For å hindre smitte og spredning av plantesykdommer forventer vi at det blir utformet bestemmelser til planen. Planteskadegjørere kan spres med jordmasser som flyttes, med vann, eller med maskiner med jord, frø og andre planterester. Vi gjør oppmerksom på at regelverket for svartelistede arter, som Miljødirektoratet forvalter, ikke må forveksles med regelverket for plantehelse som Mattilsynet forvalter.

Kommentar:

Det har vore dialog med Mattilsynet etter innspelet den 11.07.2024, og VA-planen vert utarbeidd i samsvar med innspel frå Mattilsynet.

NVE

Dato: 26.07.2022

Om NVE

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl). NVE vil prioritere å gi konkrete innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. På grunn av stor saksmengde i forhold til tilgjengelige ressurser har ikke NVE kapasitet til å gå konkret inn i alle varsler om oppstart til reguleringsplaner. Etter en faglig prioritering gir vi bistand til de kommunene som har størst behov.

NVEs generelle veiledning

NVEs kartbaserte veileder for reguleringsplan er en veileder som leder dere gjennom alle våre fagområder og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Vårt innspill er at dere går gjennom denne kartbaserte veilederen og bruker den i planarbeidet. Forslagstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet. Vi anbefaler også at dere bruker våre internettsider for arealplanlegging. Her er informasjon og veiledning lagt opp etter plannivå, <https://www.nve.no/arealplanlegging/>.

På NVEs internettsider finner dere også koblinger til veiledere og verktøy. Det ligger også mye arealinformasjon på NVEs kartløsninger.

NVE sin oppfølging av planarbeidet

Kommunen må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser, jf. NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging. Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om

faglig bistand til konkrete problemstillinger. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt planer som sendes på høring til NVE. Dere kan ta kontakt med NVE dersom det er behov for konkret bistand i saken.

Kommentar: Det er hausten 2025 gjort vurderingar om fare for flaum av eit firma som har fagpersonar på dette feltet, og det er lagt inn faresone for flaum i samsvar med konklusjonane i desse vurderingane. Det er og regulert inn ein vegetasjonsskjerm i denne sona for å ta vare på naturmangfaldet langs bekken og for å stabilisera grunnen. Mindre dreneringsliner vil bli justert i terrenget og er regulert som infrastrukturzone, grøft. Det er vurdert å leggja stikkrenner som kryssar vegen til Haukdalen og intern veg i bustadfeltet i samsvar med rapporten.

Karin Synnøve Haukdalen og Liv Tone Marstein Kveen

Dato: 01.09.2024

Flatmogrendi er ei fredelig, trygg og oversiktlig grend der alle kjenner alle. Det er ei god grend å få leve, bo og vokse opp. Med rikelig natur, dyreliv og nærhet til skog og fjella. Dette er sårbare verdier som lett kan bli forstyrret og ødelagt. Dette er også verdier som mange ønsker seg og søker seg til.

Nye eiere av Flatmo Mari Midtli og Frikk Geilo er heldige som har fått muligheten til nettopp dette, få skape seg et liv her.

Deler av prosjektplan er spennende og kan bidra til positive ringvirkninger for grenda og kommunen.

Vi er i utgangspunktet positive til prosjektet som omhandler tunet med ombygging av låve til konsertlokale og scene i uteområdet.

Det vil skape mere trafikk med slitasje på vegnett, støy og forurensning.

Vi er spente på hvor store arrangement det planlegges for og hvor ofte?

Byggefelt

Vi er sterkt i tvil om det er riktig å legge et byggefelt i ei grend som Flatmo, det er etter vår mening umusikalsk og vil forringe grendas særpreg. Det vil bli enorme endringer med 7 hus med innsynet rett mot Kolvangen og Haukdalen

Det vil virke invaderende i forhold til innsyn, det er en grunn til at en velger og bo på en slik plass, Ikke alle liker tett med hus rundt seg.

Det vil bidra til mere trafikk og forurensning (eks. støy og lysforurensning)

Det vil kreve enorme endringer i landskapet der tomtene er tenkt, fjerning av skog som vil medføre innskrenking av fugl og dyreliv.

Tenker også på klimaendring og rasfare, er det riktig område å legge et byggefelt i en skråning ?

Er sikker på det finnes andre mere egna områder i kommunen.

Eksisterende Vannkilde

Vi er usikre på hvilke konsekvenser det får for eksisterende vannkilde til Kolvangen og Haukdalen, når graving og utarbeiding av tomtene setter i gang, ber om at dette blir undersøkt.

Felles bruk av eksisterende veg:

Det må etableres skriftlig avtale som viser forpliktende samarbeid om vegen, deling av utgifter, vedlikehold, grusing og vinterbrøyting av felles veg.

Angående omlegging av eksisterende veg ned til Haukdalen

Tidligere eier av Flatmo, Bjørn Rune Sandviken, ble forespurt om avgi grunn til omlegging av veg ned til Haukdalen, betingelse etter fradelinga Kolvangen fra Haukdalen, tinglyst i 2015.

Befaring og muntlig avtale inngått. Dette vart seinest nevnt når underskrift om salget av Flatmo vart innhenta i juni 2024. Ber om at dette blir med i vidare planlegging.

Vi ønsker informasjon og er spente på utvikling av prosjektet.

Kommentar:

Eigar av gnr. 85, bnr. 1 har teke kontakt muntleg med Haukdalen og Marstein Kveen og vil ha dialog med dei i det vidare planarbeidet. Endeleg planforslag viser 3 tomter aust for vegen til Haukdalen og 1 tomt vest for gardsvegen til Haukdalen. Det er inngått avtale om omlegging av vegen ved Haukdalen.

Jo Trygve og Kari Ousten Lyngved

Dato: 02.09.2024

Som naboar og eigarar av 88/6 (vest for planområdet) ynskjer vi å koma med nokre innspel:

- Flatmogrendi er ei roleg grend, der busetjingsmønsteret er småbruk med spredte boligtomter innimellom. Dei boligtomtene som er, er relativt romslege og ligg spreidd. Mykje av sjarmen/kvaliteten med å bu i grenda er lite trafikk, god plass, lite støy og langt mellom husa. Vi er positive til meir boligbygging i grenda, men er usikre på om det planlagte minibyggfeltet på 7 tomter à 1 daa vil passe inn og harmonere med resten av grendapreget vi har her. Området der tomtene er planlagt har ganske sterkt skrånande terreng og består av skogsbotn med grov stein. Etablering av konsentrerte tomter med veg, vatn og avlaup vil bety betydelege inngrep. Minibyggfeltet blir også liggjande svært eksponert mot naboane i sør, gnr/bnr 88/8 og gnr/bnr 88/1. I staden for eit konsentrert minibyggfelt meiner vi det det vil vera meir i tråd med grendapreget å tilrettelegge for nokre større og spredte boligtomter.
- Arealet som er avsett til næring/bustad sør for fylkesveg 2644 verkar unødvendig stort. Her bør det definerast konkret kva næring som kan etablerast i høve både omfang, støy og aktivitet, samt generering av trafikk. Sjølv om intensjonen med næringsarealet ikkje er industri, bør det leggjast til grunn at etablering av slik verksemd ikkje skal skje, også for framtida. Det bør også inn eit delingsforbud av tomta til andre formål enn LNF.
- Arealet for kulturbasert næring ligg heilt mot eigedomsgrensa til 88/6. Vi er positive til småskala næringsutvikling i Flatmo, men er samstundes spente på kva skala dette blir i. Sidan arealet ligg heilt mot eigedomsgrensa vår, kunne det vore greitt å avgrensa eller fått definert aktivitet eller bygging i rimeleg avstand frå eigedomsgrensa. Avkjøringa som er tenkt brukt nord for fylkesveg 2644 er berekna på 2 boligtomter, slik at det her må til ei utbetring og evt. fordeling av vedlikehald og kostnad.
- Reguleringsføresegnene bør innehalde retningsliner om bygningane si utforming og plassering, slik at dei i størst mogleg grad blir tilpassa lokal byggeskikk og tradisjon, og blir plassert slik at dei ikkje blir ruvande i terrenget.
- Garden vi bur på (88/6) er den «siste» på strømtilførselen frå aust. Kapasiteten i nettet har så langt ikkje vore den beste, slik at det må gjerast ei vurdering av kapasiteten ved påkobling av fleire einingar. Helst bør dette gjerast via eige tilførsel frå transformator.

Kommentar:

Grunneigar av gnr. 85, bmr. 1 har teke muntleg kontakt med Lyngved om planane og vil ha dialog i det vidare planarbeidet. Til kulepunkt nr. 4 så vil føresegnene setja krav til utforming og plassering av bygningar og lokal byggeskikk. I kulepunkt fem vert behovet for ny nettstasjon teke opp med Fjellnett. I det endelege planforslaget er det no 3 bustadtomter aust for vegen til Haukdalen og 1 bustadtomt vest for vegen.

7. VERKNADER AV PLANFORSLAGET, VURDERING OG TILRÅDING

Planarbeidet gjeld

- Regulere inn areal for kulturbasert/reiselivsbasert næring vest for gardstunet, nord for Flatmovegen, fv. 2644, med parkeringsplass inntil Flatmovegen.
- Regulere inn areal for bustadtomt og for kombinert næring/bustad sør for Flatmovegen og vest for vegen ned mot Haukdalen.
- Regulere inn 3 bustadtomter sør for Flatmovegen, aust for vegen til Haukdalen

Vurdering av konsekvensar viser at tiltaket ikkje vil få store konsekvensar for miljø og samfunn.

Oppsummert vurderingar:

Punkt nr.	Tema	Konsekvens
5.6	Flaumfare og skredfare	Ubetydeleg konsekvens
5.7	Veger, trafikk og trafikksikkerheit	Liten positiv konsekvens
5.8	VA, overvatn , brønnar	Ubetydeleg konsekvens
5.9	Grunnforhold	Ubetydeleg konsekvens
5.10	Landskap, estetikk og byggeskikk	Ubetydeleg konsekvens
5.11	Forureining, energi og klima	Ubetydeleg konsekvens
5.12	Nærmiljø, friluftsliv, born og unge	Liten positiv konsekvens
5.13	Landbruk	Liten negativ konsekvens
5.14	Naturverdiar, biologisk mangfald	Ubetydeleg konsekvens
5.15	Kulturminne, kulturmiljø	Ubetydeleg konsekvens
5.16	Universell utforming	Ubetydeleg konsekvens
5.17	Samordna bustad-, areal- og transportplanlegging	Ubetydeleg konsekvens

Oppsummerte vurderingar er resultat etter at ein teke inn kommunens vurderingar på landbruk og samordna bustad-, areal- og transportplanlegging.