



Lom kommune

Reguleringsplan for

«Galdhøpiggen høyfjellshytter».

Plan-ID: 5140063



VA Prosjektering AS og
SWECO Norge AS

Vedteken av Lom kommunestyre 12.05.2016

DOKUMENTINFORMASJON

Oppdragsgiver: Galdhøpiggen Høyfjellshytter AS
Rapportnavn: Planbeskrivelse for Galdhøpiggen Høyfjellshytter
Datering - planforslag: 08.02.2013
Sist revidert: 13.05.2016 v/Lom kommune (vedtak i kommunestyret 12.05.2016)
OppdragsID: 5140063 – Reguleringsplan for Galdhøpiggen Høyfjellshytter
Oppdragsleder: Steinar Aasgaard, VA Prosjektering AS
Oppdragsmedarbeidere: Gunvor Skjeset, SWECO Norge AS

INNHOLDSFORTEGNELSE	s.3
BAKGRUNN	s.4
Planens formål	s.4
Planområdets beliggenhet og tomtenes plassering	s.4
Arealregnskap	s.7
Geologi og natur forhold	s.8
PLANPROSESS OG MEDVIRKNING	s.10
Oppstartsmøte med kommunen	s.10
Varsel om oppstart av planarbeid	s.10
Innkomne merknader	s.10
RISIKO OG SÅRBARHET	s.13
REGULERINGSBESTEMMELSER	s.16
VEDLEGG:	
<ul style="list-style-type: none">• REGULERINGSPLANKART, VEDLEGG 1• VA PLAN, VEDLEGG 2	

BAKGRUNN

Planens formål

VA Prosjektering AS og SWECO Norge AS, er engasjert av Galdhøpiggen Høyfjellshytter AS, for å endre reguleringsplan for «Galdhøpiggen Høyfjellshytter», tidligere «Raudberget hyttegrenn», ved Raubergstulen i Lom kommune. Hensikten med planarbeidet er å detaljregulere et område avsatt til fritidsbebyggelse i gjeldende kommuneplan.

Det planlegges 31 høystandard hyttetomter innenfor planområdet som utgjør ca. 115 dekar. Planen inkluderer store, sammenhengende grøntarealer utenfor og mellom byggeområdene. Det er lagt vekt på å ivareta eksisterende naturkvaliteter. Grunnen til endringen, er i hovedsak at tiltakshaver ønsker å øke antall hytter med 4 tomter i forhold til gjeldende plan. Endringen forventes ikke å medføre konsekvenser for miljø eller samfunn.

Plassering av tomter

Tomtene skal tilpasses terrenget slik at de ikke blir liggende i silhuett og slik at fjernvirkningen og eksponeringen blir minimal. Hyttene er tenkt plassert på små avsatter og flater innenfor hver tomt. Høye grunnmurer, dominerende skjæringer og fyllinger skal unngås. Stedegen vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Ved nyetablering av vegetasjon, skal stedegne arter nyttes.

Interne vegger

De fleste av vegene innenfor planområdet er etablerte. Det er viktig at alle skjæringer og fyllinger i tilknytning til disse blir tilsådd slik at utgliding og ras av løsmasse unngås. Stikkrenner og veggrofter må etableres for å unngå flom og flomras i perioder med kraftig nedbør og snøsmelting.

Vann og avløp

Alle hyttene skal tilknyttes felles vannverk der vannet distribueres i felles vannledning.

Avløpsvann skal ledes til kommunal avløpsledning. Felles avløpsledning skal etableres.

For minst mulig naturinngrep, skal anlegg for strøm, vann og avløp i størst mulig grad legges i tilknytning til vegger.

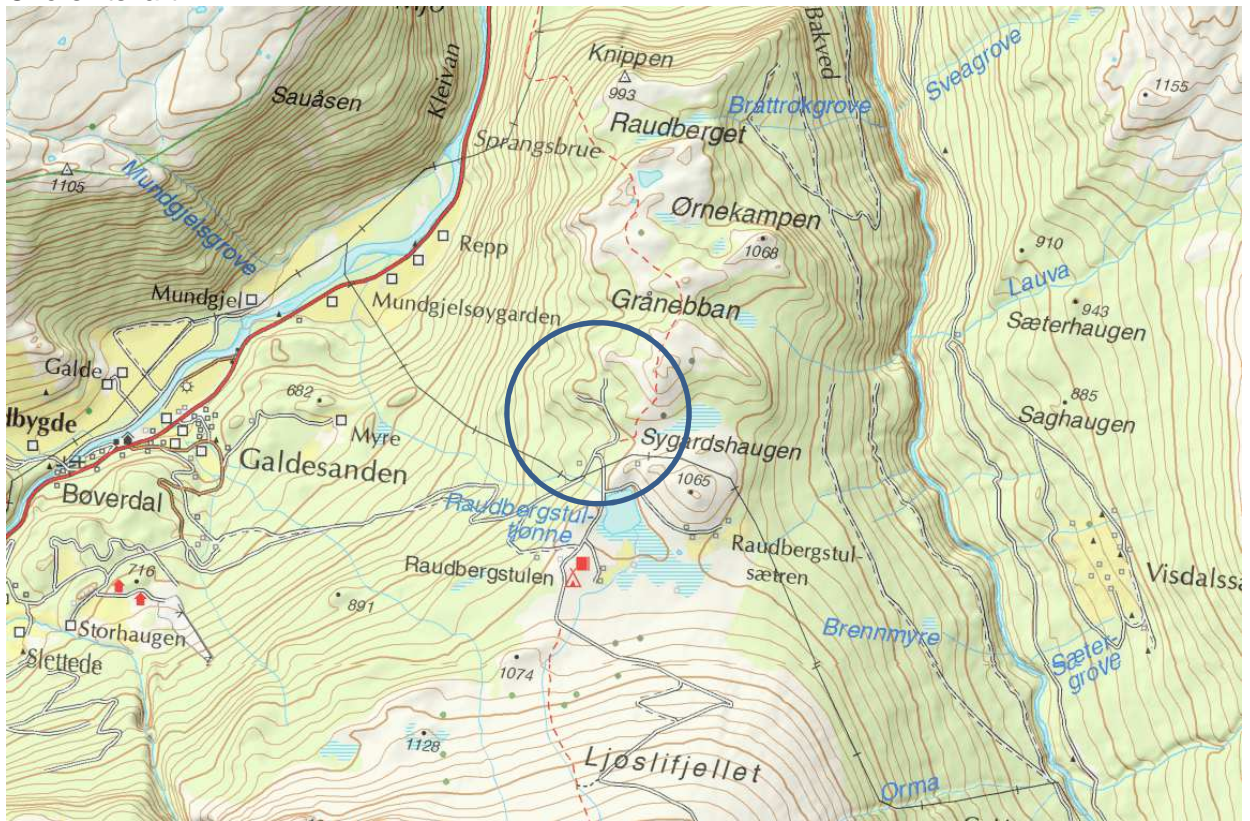
Planområdets beliggenhet og tomtenes plassering

Planområdet ligger ca 1000 moh på ryggen mot Raudberget rett nord for Raudbergstulen i Lom kommune.

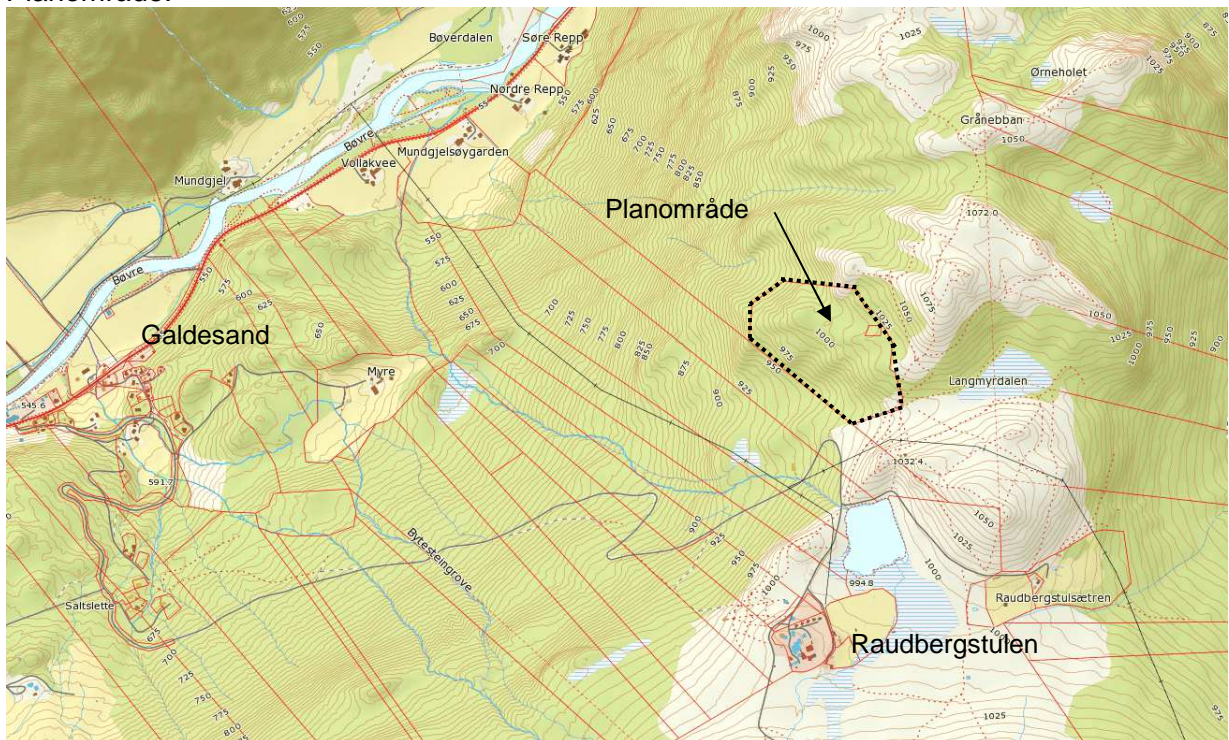
Planområdet er plassert på vestsiden av ryggen mot Raudberget og har utsikt mot Dugurdskampen og Mytingsfjellet i sørvest, mot Tverråfjellet i vest og mot Bakkebergsfjellet og Storhøe i nord.

Inngrepet vil bli eksponert fra Galdesand og Galdhøpiggevegen, men inntrykket vil bli dempa pga stor avstand og høydeforskjell til planområdet. Trevegetasjonen vil også dempe synsintrykket. Ettersom området ligger relativt høgt i terrenget, er det viktig å sikre seg mot unødvendige inngrep og skader på vegetasjon og overflater. Det blir i videre planlegging satt fokus på at det er ønskelig å ta vare på mest mulig av vegetasjonen i utbyggingsperioden, og at det ikke må skje terrenginngrep utover det som er nødvendig for utbyggingen.

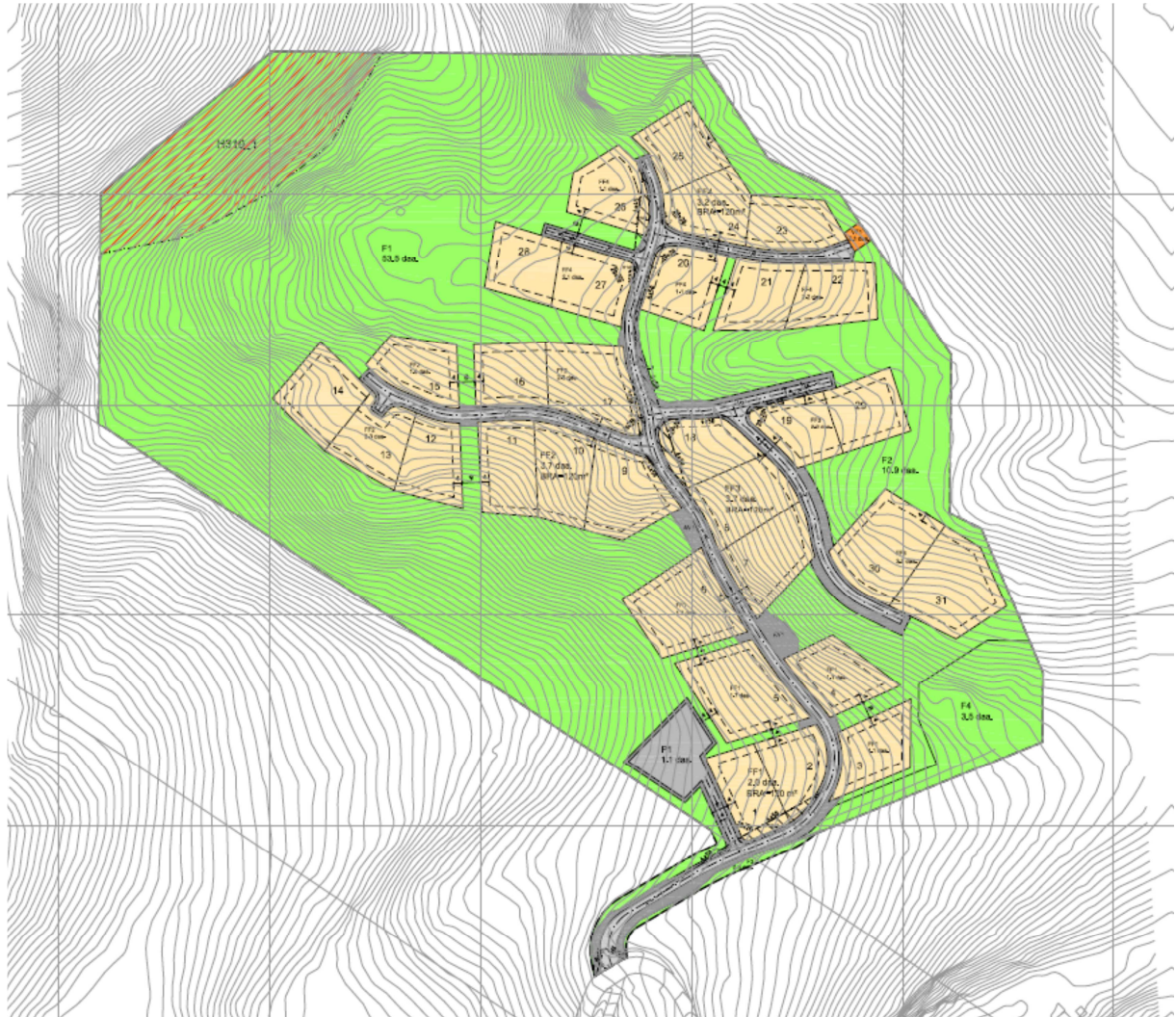
Oversiktskart



















Planområde:



Reguleringsplan:



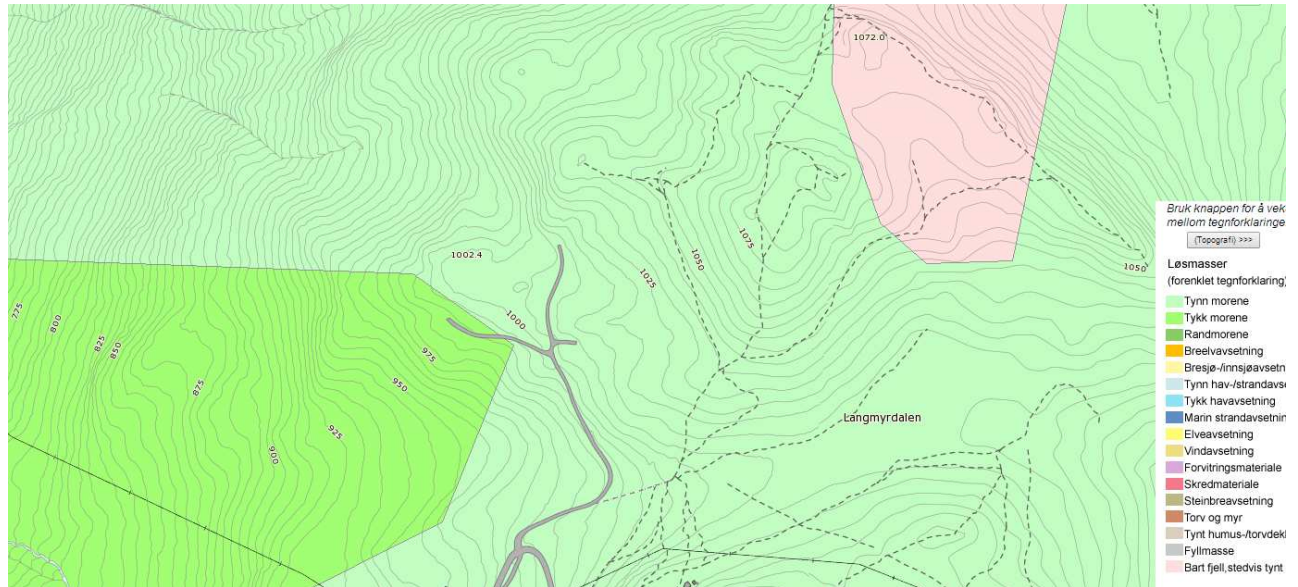
Reguleringsplan PBL 2008	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	
	F1 Bebyggelsesgrense
	Vannforsyningsanlegg
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
	Kjørveg
	Annen vognvegg - teknisk anlegg
	Parkeringsplasser
§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift	
	F11 Naturformål
§12-5 - Hensynssoner	
	F1111
	Ras- og skredfare
Linjesymbol	
	RpGrense
	RpFormålGrense
	Regulert sønnegrense
	RpBilvegGrense
	RpFareGrense
	Byggegrense
	Regulert sønne
	F11111111

Arealregnskap:

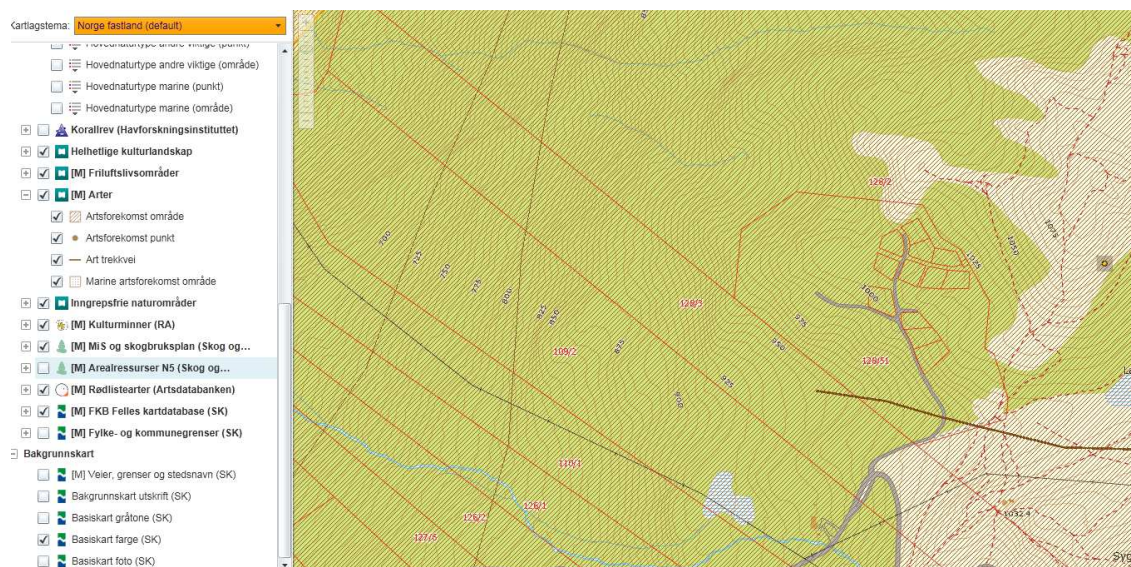
Arealtabell	
§12-5, NR 1, Bebyggelse og anlegg:	Areal daa
<ul style="list-style-type: none">• Fritidsbebyggelse-frittliggende• Vannforsyningsanlegg•	36,8 0,1
Sum areal denne kategori	36,9
§12-5, NR 2, Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:	Areal daa
<ul style="list-style-type: none">• Kjøreveg• Annen veggrunn-tekniske anlegg• Parkeringsplasser	4,20 4,50 1,10
Sum areal denne kategori	9,8
§12-5, NR 5, Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift:	Areal daa
<ul style="list-style-type: none">• Friluftsmål	68,2
Sum areal denne kategori	68,2
§12-6 - Hensynssoner:	Areal daa
<ul style="list-style-type: none">• Frisikt	0,9
<ul style="list-style-type: none">• Ras- og skredfare	6,2
Sum areal denne kategori	7,1
Sum alle formål	114,9

Geologi og naturforhold

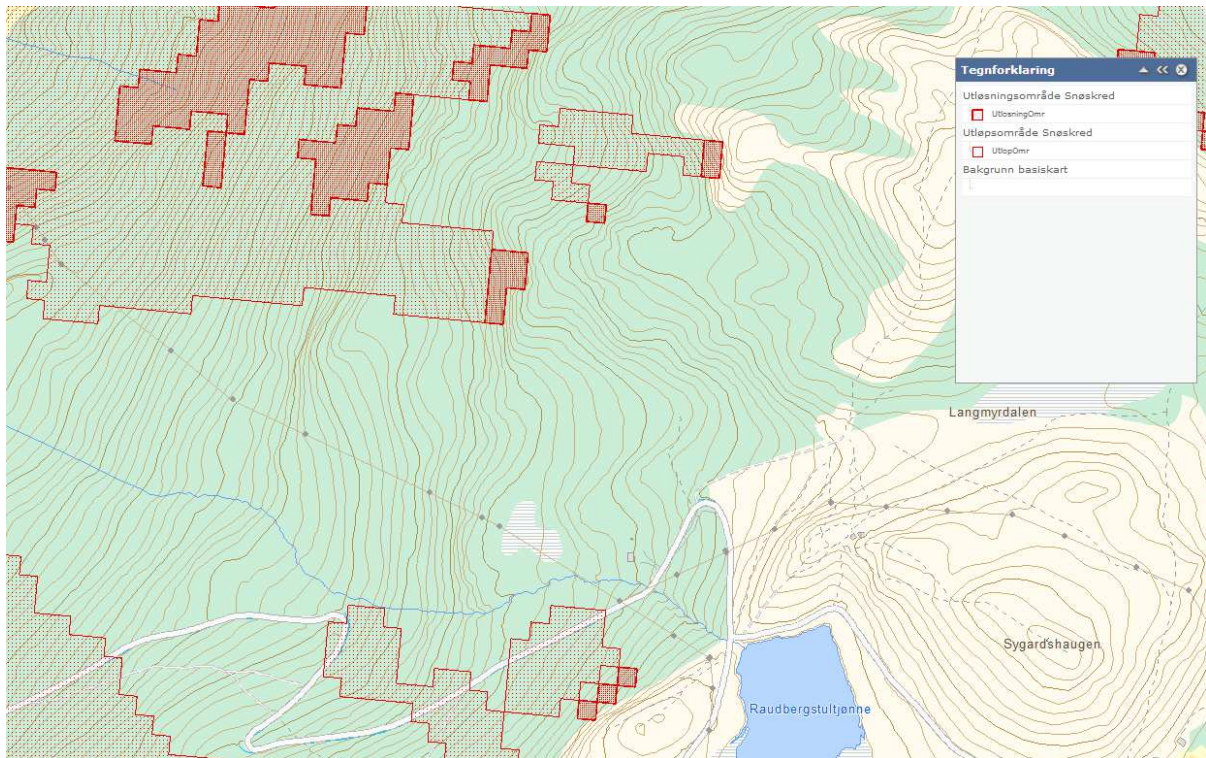
I følge løsmasse- og berggrunnskart hos NGU, er området preget av løsmassar bestående av delvis tynn og tykk morene med noen fjellblotninger innimellom. Berggrunnen består av diorittisk til granittisk gneis, migmatitt i vestre del, og glimmergneis, glimmerskifer metasandstein, amfibolitt i østre del. Generelt antar en at grunnforholdene er godt egnet for bygging av hytter, veger og annen infrastruktur.



I følge databasen "Naturbase", er området angitt som en del av et større område beiteområde for hjort og elg, og som leveområde for orrfugl. Det er ikke andre spesielle hensyn avmerket i "Naturbase" innenfor det aktuelle området for hyttebygging.



I følge databasen «Skrednett», er det et lite område nordvest i planområdet som er merket med utløsnings- og utløpsområde for snøskred. Det er ikke andre kategorier i «Skrednett» som er avmerket innenfor planområdet.



Vegetasjonen i det aktuelle området består av spredt fjellfurskog. Nederst og vest innenfor planområdet er det en del fjellbjørkeskog. Skogbunnen består av mose, lyng og einer. I utgangspunktet skal fjellfurskogen bevares. Hogst skal skje etter egen hogstplan som skal utarbeides i forbindelse med planarbeidene.

Kulturminner

Fylkeskommunen har i forbindelse med befaring av området ikke avdekket noen kulturminner.

PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

Oppstartsmøte med kommunen

Formelt oppstartsmøte ble avholdt i Lom kommune den 08.02.2012. I møtet ble det diskutert aktuelle problemstillinger og hvilke temaer som det burde redegjøres for i revidert planforslag.

Varsel om oppstart av planarbeid

Kunngjøring om oppstart av planarbeidet ble varslet med brev til berørte parter 11.11.2013, og samtidig annonsert i lokalavisen Gudbrandsdølen.

Det kom inn 5 merknader til varsel om oppstart. Under følger et sammendrag av merknadene med forslagsstillers kommentarer til disse:

1. Fylkesmannen i Oppland, 05.12.2013

Lom kommune – reguleringsplan for Galdhøpiggen høytjellsnytter, endring – varsel om oppstart

Vi viser til oversending av varsel om oppstart av planarbeid i brev og e-post 11. november 2013. Tiltakshavar varsler oppstart og endring av gjeldende reguleringsplan for Galdhøpiggen høytjellsnytter ved Raubergstulen i Lom kommune.

Føremålet med reguleringsendringa er å forlengje og leggje om vegtrase, samt å leggje til rette for å innarbeide 3 nye hyttetomter i planen.

Konsekvensutgreiing og planinnhald

Tiltakshavar vurderer det slik at tiltaket ikkje blir omfatta av kravet om konsekvensutgreiing, jf. forskrift om konsekvensutgreiingar. Fylkesmannen tek dette til orientering, men minner om at det etter forskrifta er kommunen som skal avgjere dette spørsmålet. Vi legg til grunn at dette er avklart med Lom kommune. I høve til gjeldande reguleringsplan og kart i oppstartvarsel kan det sjå ut til at planen legg opp til 4, ikkje 3, nye hyttetomter.

Miljø og landskap

Det er eit nasjonalt mål at fritidsbustader blir lokalisert og utforma med vekt på landskap, miljøverdiar, ressursbruk og estetikk jf. *St.meld. nr. 26 (2006-2007) Regjeringens miljøvernpolitikk og rikets miljøtilstand*. Landskapsomsyn er også vektlagt gjennom Noreg si ratifisering av den europeiske landskapskonvensjonen. For å oppnå gode og miljøtilpassa løysingar vil vi tilrå at Miljøverndepartementet sin rettleiar *Planlegging av fritidsbebyggelse (T-1450)* blir lagt til grunn. Om nødvendig bør tiltakshavar utarbeide ei vurdering av landskapsverknad og miljøomsyn i planskildringa. Planområdet ligg delvis i bratt terreng. Rettleiar T-1450 tilrår at område som har terreng brattare enn 1:4 ikkje blir bygd ut. Der terrenget har fall mellom 1:4 og 1:6 må ein ta særlege omsyn til terrengtilpassing.

Klima og energi

Vi ber om at energiløysingar for området blir vurdert ut frå omsyn til klima og energieffektivitet jf. *statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging*. Utbyggjar bør vurdere å tilretteleggje for lavenergibygg eller bygg med passivhusstandard.

Naturmangfald

Fylkesmannen gjer merksam på at naturmangfoldlova sine prinsipp i §§ 8-12 skal leggest til grunn som retningslinjer ved offentlig beslutningstaking, og at vurderinga skal gå fram av beslutninga. Vi ber om at vurderingar etter naturmangfoldlova §§ 8-12 blir innarbeidd i planbeskrivinga. Vi er ikkje kjent med spesielle verdiar som dette avgrensa tiltaket kan ha verknad for.

Vatn- og avlaup

Fylkesmannen reknar med at hyttefeltet er planlagt og utbygd som eit høgstandardområde. Vi føreset at vatn- og avlaupsløysingar blir avklart gjennom planarbeidet, og at det blir sett krav om felles VA-plan for området. Det er viktig å avklare slik infrastruktur for å sikre tilfredsstillande vassforsyning og unngå fare for forureining og redusert vasskvalitet.

Kommentar:

- *FM ber om at utbygger legger til rette for energiløsninger som tar hensyn til klima og miljøeffektivitet jf. «statlig planrettingslinje for klima- og energiplanlegging», og oppfordrer utbygger til å vurdere tilrettelegging for lavenergibygg eller bygg med passivhusstandard. Dette vil bli vurdert av forslagsstiller.*
- *FM gjør oppmerksom på at naturmangfoldsloven §§8-12 skal legges grunn som retningslinje ved offentlig beslutningstaking, og at vurderingen skal gå frem av beslutningen. De ber om at vurderinger etter naturmangfoldsloven §§8-12 blir innarbeidet i planbeskrivelsen. Dette er vurdert under «Geologi og naturforhold» på side 9.*
- *Det er en forutsetning at vann- og avløpsløsninger blir avklart gjennom planarbeidet og at det stilles krav til felles VA-plan for området. Det er utarbeidet egen VA-plan som vedlegges planbeskrivelsen.*

2. NVE Region øst,

Skred

Planen må dokumentere tilfredsstillende sikkerhet mot skred, jf sikkerhetskrav gitt i TEK10 § 7-3. Kravet i en reguleringsplan er at reell fare skal være utredet og tilstrekkelig sikkerhet jf sikkerhetskravet i TEK10 være dokumentert før utbygging kan starte. Fareområder skal avmerkes som hensynssoner (jf pbl § 12-6) og gis bestemmelser som ivaretar det hensynet sona er ment å vise (jf pbl § 12-7). Av plankartet kan det se ut som om områder med potensiell skredfare (jf aktsomhetsområder for snøskred på www.skrednett.no) ligger utenfor de områdene som er tenkt utbygd.

Vi har ikke ytterligere innspill ved varsel om oppstart, men forbeholder oss retten til på komme tilbake med mer seinere i planprosessen.

Kommentar:

- *NVE ber om at planen må dokumentere tilfredsstillende sikkerhet mot skred, jf sikkerhetskrav gitt i TEK10 § 7-3 og at fareområder skal avmerkes som hensynssoner (jf pbl § 12-6) og gis bestemmelser som ivaretar det hensynet sona er ment å vise (jf pbl § 12-7). Av plankartet kan det se ut som om områder med potensiell skredfare (jf aktsomhetsområder for snøskred på www.skrednett.no) ligger utenfor de områdene som er tenkt utbygd.*

Planen er vurdert iht TEK10 §7-3, og fareområdet innenfor planområdet er avmerket som hensynssone «ras- og skredfare».

3. Oppland Fylkeskommune, 21.11.2013

Merknad frå Kulturarveininga v/Torill Skillingsaas Nygård

Planområdet vart synfare i 2003, og det var da ikkje påvist automatisk freda kulturminne eller verneverdige kulturminne på eller ved det aktuelle området. Kulturarveininga har ingen vesentlege merknader til endringa, men minne om at dersom det i samband med tiltak i marka blir funne automatisk freda kulturminne som ikkje er kjende, skal arbeidet straks stansast i den grad det rører ved kulturminna eller deira sikringssoner på fem meter, jf lov om kulturminne § 8. Melding skal snarast

sendast kulturminnemyndigheitene i Oppland fylkeskommune slik at vernemyndigheitene kan gjennomføre ei synfaring og avklare om tiltaket kan gjennomførast og eventuelt vilkåra for dette.

Merknad frå Regionaleininga v/ Rigmor Myhre

Ut frå vedlagt skisse til nye tomter meiner vi at tomtene 30 og 31 med fordel bør reduserast i storleik ved at tomtene reduserast på sida som vender mot nord/ nordøst. Dette for ikkje å disponere meir skogsareal enn naudsynt, samt at ein ved å redusere tomtene vil kunne sikre at bygnader ikkje blir liggjande for høgt i terrenget/ opp mot høgdedraget. Vi ber om at dette vert vurdert før offentleg ettersyn av planforslaget. Vi har elles ingen vesentlege merknader ved varsel om oppstart.

Kommentar:

- *Lov om kulturminner §8 er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene..*
- *Det uttrykkes at størrelsen på tomtene 30 og 31 bør reduseres for å ikke disponere mer skogsareal enn nødvendig.*
På de respektive tomtene ligger i snaufjellet og det er kun noen spredte trær i dette området. Forslagsstiller mener at høyden på hyttene vil bli ivaretatt i reguleringsbestemmelsene. Han ønsker å beholde størrelsen på tomtene som vist i planforslaget.

4. Mattilsynet, 19.11.2013

Mattilsynet, Distriktskontor for Gudbrandsdal, viser til forespørsel pr e-post til VA Prosjektering v/ Steinar Aasgaard den 11.11.13, med spørsmål om hvor mange hytter som er oppført per i dag. Vi mottok svar den 12.11.13, hvor det opplyses at ingen hytter er oppført pr dags dato. 2 - 3 tomter er solgt, med påfølgende bygging sommeren 2014. Vannforsyningssystemet som er anlagt/planlagt, samt antall tomter, tilsier at vannforsyningen vil bli godkjenningspliktig iht. drikkevannsforskriften §8. Eier av vannforsyningen plikter å registrere vannforsyningen hos Mattilsynet. Utover dette har vi ingen merknader til varslat.

Kommentar:

- *Størrelsen på vannforsyningsområdet tilsier at dette er godkjenningspliktig. Prøveplan vil bli utarbeidet i samarbeid med Mattilsynet med tanke på endelig godkjenning.*

5. Forsvarsbygg, 13.11.2013

Endring av reguleringsplan Galdhøpiggen Høyfjellshytter - Lom kommune - uttalelse

Viser til mottatte dokumenter vedrørende endring av reguleringsplan for Galdhøpiggen høyfjellshytter i Lom kommune. Forsvarsbygg uttaler seg i denne type saker med det utgangspunkt å skulle ivareta forsvarssektorens arealbruksinteresser. Vi kan ikke se at planendringen vil ha konsekvenser for Forsvarets eiendom, virksomhet eller arealbruksinteresser, og har derfor ingen merknader.

RISIKO OG SÅRBARHET

Metode

Analysen er gjennomført med egen sjekklister basert på rundskriv fra DSB1. Analysen er basert på foreliggende skisse til reguleringsplan. I risikovurderingene er det tatt utgangspunkt i relevante kravdokumenter. Kommunale beredskapsplaner/risikovurderinger er ikke sjekket. Mulige uønskede hendelser er ut fra en generell/teoretisk vurdering sortert i hendelser som kan påvirke planområdet funksjon, utforming mm, og hendelser som direkte kan påvirke omgivelsene (hhv konsekvenser for og konsekvenser av planen). Forhold som er med i sjekklister, men ikke er tilstede i planområdet eller i planen, er kvittert ut i kolonnen "Aktuelt?".

Vurdering av sannsynlighet for uønsket hendelse er delt i:

- Svært sannsynlig (4) – kan skje regelmessig; forholdet er kontinuerlig tilstede
- Sannsynlig (3) – kan skje av og til; periodisk hendelse
- Mindre sannsynlig (2) – kan skje (ikke usannsynlig)
- Lite sannsynlig (1) – hendelsen er ikke kjent fra tilsvarende situasjoner/forhold, men det er en teoretisk sjanse

Vurdering av konsekvenser av uønskete hendelser er delt i:

1. Ubetydelig: Ingen person- eller miljøskader; systembrudd er uvesentlig
2. Mindre alvorlig: Få/små person- eller miljøskader; systembrudd kan føre til skade dersom reservesystem ikke fins
3. Alvorlig: Alvorlig (behandlingskrevende) person- eller miljøskader; system settes ut av drift over lengre tid
4. Svært alvorlig: Personskade som medfører død eller varig mén; mange skadd; langvarige miljøskader; system settes varig ut av drift

Karakteristikk av risiko som funksjon av sannsynlighet og konsekvens er gitt i tabell 1.

Tabell 1 Samlet risikovurdering

Konsekvens:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
Sannsynlighet:				
4. Svært sannsynlig				
3. Sannsynlig				
2. Mindre sannsynlig				
1. Lite sannsynlig				

- Hendelser i røde felt: Tiltak nødvendig
- Hendelser i gule felt: Tiltak vurderes ut fra kostnad/nytte
- Hendelser i grønne felt: "Billige" tiltak gjennomføres
- Tiltak som reduserer sannsynlighet vurderes først. Hvis dette ikke gir effekt eller er mulig, vurderes tiltak som begrenser konsekvensene

Uønskete hendelser, konsekvenser og tiltak

Tenkelige hendelser, risikovurdering og mulige tiltak er sammenfattet i tabell 2.

Tabell 2

Hendelse/Situasjon	Aktuelt?	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentar/Tiltak
Natur-og miljøforhold					
Ras/skred/flom/grunnforhold. Er området utsatt for, eller kan planen/ tiltaket medføre risiko for:					
1. Masseras/-skred	Ja	1	1		Det kan være risiko for mindre utglidning av løsmasser i skjæringer og fyllinger i veger før disse blir re-vegeterte.
2. Snø-/isras	Ja	3	1		I følge Skrednett.no, er det fare for snøras i nord-vestre del av planområdet. I planen er dette tatt hensyn til og rasområdet regulert med hensynssone faresone (Ras- og skredfare).
3. Flomras	Ja	2	1		I perioder med nedbør og snøsmelting, kan det være fare for lokale oversvømmelser ifm.
4. Elveflom	Nei				
5. Radongass	Ja	3	1		Alle bygg innenfor planområdet, skal "radonifiseres" iht TEK 10.
Vær, vindeksponering. Er området:					
6. Vindutsatt	Ja	3	1		Pga planområdets plassering, vil dette være mer utsatt for vind enn bosetning som ligger i dalbunnen.
7. Nedbørutsatt	Nei				
Natur-og kulturområder					
8. Sårbar flora	Nei				
9. Sårbar fauna/fisk	Nei				
10. Verneområder	Nei				
11. Fornminne	Nei				
12. Kulturminne/-miljø	Nei				
Menneskeskapte forhold					
Strategiske områder og funksjoner. Kan planen/tiltaket få konsekvenser for:					
13. Vei, bru, knutepunkt	Ja	3	1		Tiltaket vil føre til økt trafikk på Galdhøpiggevegen.
14. Sykehus/-hjem, kirke	Nei				
15. Brann/politi/sivilforsvar	Nei				
16. Kraftforsyning	Nei				
17. Vannforsyning	Nei				
18. Forsvarsområde	Nei				
19. Tilfluktsrom	Nei				
20. Område for idrett/lek	Nei				
Forurensningskilder. Berøres planområdet av:					
21. Akutt forurensning	Nei				
22. Permanent forurensning	Nei				

23. Støv og støy	Ja	2	2		Interne vegger innenfor planområdet vil ikke få fast dekke.
25. Støy	Nei				
26. Forurenset grunn	Nei				
27. Høyspentlinje (em stråling)	Nei				
Medfører planen/tiltaket:					
28. Fare for akutt forurensning	Nei				
29. Støy og støv fra trafikk	Ja	1	1		Tiltaket vil ikke føre til nevneverdig mer støy og støv fra trafikk enn i dag.
30. Støy og støv fra andre kilder	Nei				
Transport. Er det risiko for:					
31. Ulykke med farlig gods	Nei				
32. Vær/føre begrenser tilgjengelighet til området	Ja	3	1		Vegen mellom Galdesand og planområdet kan være glatt om vinteren. Mye snø på interne vegger kan føre til begrenset fremkommelighet. I kortere perioder.
Trafikksikkerhet					
33. Ulykke i av-/påkjørslar	Ja	1	3		Atkomst fra Galdhøpiggevegen, skal utføres etter gjeldende vegnormal for kryssutforming.
34. Ulykke med gående/syklende	Nei				
35. Ulykke ved anleggsgjennomføring	Ja	2	3		Sprengningsarbeider og annen anleggsvirksomhet vil pågå ved utbygging av infrastruktur i området.
36. Andre ulykkespunkter	Nei				
Andre forhold	Nei				

Med unntak av faresone for "Ras- og skredfare" i og på overside av område BK3, viser analysen at det er få aktuelle hendelser som medfører nevneverdig risiko. Reguleringen i seg selv medfører få endringer for omgivelsene.

Tabell 3 Oppsummering

Konsekvens:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
Sannsynlighet:				
4. Svært sannsynlig				
3. Sannsynlig	2, 33	35		
2. Mindre sannsynlig		23		
1. Lite sannsynlig	1, 29		5, 6, 13, 32	

Oppsummering

Planen har enkelte risikoelement, og følgende tiltak må gjøres for å redusere risiko og sårbarhet:

- Viktig med god merking og avgrensning av området i anleggsperioden for å hindre trafikk-/anleggsulykker.
- Viktig med etablering av stikkrenner og gode grøfter for å unngå ras og utglidning ved kraftig nedbør og i perioder med snøsmelting.

Planområdet har ellers en tilfredsstillende situasjon mht risiko og sårbarhet.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Reguleringsbestemmelser for Galdhøpiggen Høyfjellshytter, erstatter reguleringsbestemmelser for Raudberget hyttegrend, vedtatt av Lom kommunestyre 19.06.2003 i sak nr. 34/03.

1. Felles bestemmelser

1.1. Formål

Planområdet er regulert til følgende formål (Plan- og bygningsloven 2008)

§12-5, NR 1, Bebyggelse og anlegg:

- **Fritidsbebyggelse-frittliggende**
- **Vannforsyningsanlegg**

§12-5, NR 2, Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- **Kjøreveg**
- **Annen veggrunn-tekniske anlegg**
- **Parkeringsplasser**

§12-5, NR 5, Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift:

- **Friluftsmål**

§12-6 - Hensynssoner:

- **Frisikt**
- **Ras- og skredfare**

1.2. Automatisk fredede kulturminner

Dersom det ved tiltak i marka blir funnet automatisk fredede kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den grad det rører ved kulturminnet eller sikringssonen i fem meter omkrets, jf. lov om kulturminner § 8, 2. ledd. Melding skal snarest sendes kulturminnestyresmaktene i Oppland fylkeskommune, slik at vernestyresmaktene kan komme på befaring og ta stilling til om tiltaket kan fortsette og eventuelt vilkårene for dette. Dette gjelder ikke tiltak som blir gjennomført i tråd med skjøtselplan for kulturminner/ kulturmiljø, utarbeidd av Oppland Fylkeskommune med heimel i kulturminneloven § 11a).

1.3. Terrengtilpasning

Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få ført opp bygninger, adkomstveger, parkeringsplasser, uteområder og etablerte løyper/stier. Traséer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veger, skal ryddes og planeres på en slik måte at stedegen vegetasjon kan bli reetablert.

1.4. Utforming bygninger

Bygging av hytte og uthus/anneks skal tilpasses tradisjonell byggeskikk i Lom. Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 22° og 32°. Yttertak skal dekkes med torv tre eller skifer. Bygninger innenfor samme tomt skal ha lik takvinkel og detaljer. Store vindusflater godkjennes ikke. Tak og fasader skal ha mørke, matte farger som har samhørighet med de naturgitte omgivelser. Lyse og sterke farger som gir sterk kontrastvirkning med omgivelsen kan kreves endret (Pbl § 74-2). Møneretningen skal i hovedsak gå parallelt med terrengkotene. Der det er to hus på ei tomt, kan en tillate at det minste huset har møne på tvers av kotene.

1.5. Universell utforming

Ved nybygging og ombygging skal det vektlegges at fritidsboliger, fellesområder og utearealer skal få en funksjonell utforming for alle befolkningsgrupper. Planer og tiltak skal tilrettelegges for universell utforming, i samsvar med anbefalte løsninger i til en hver tid gjeldende veiledninger og forskrifter. Det skal særlig legges vekt på at bygninger og arealer som skal tilrettelegges for allmenn tilgjengelighet får universell utforming og tilrettelegges for alle befolkningsgrupper.

1.6. Gjerder og flaggstenger

Oppføring av gjerder er ikke tillatt, med unntak for der det må sikres i bratt eller farlig terreng eller av trafikksikkerhetsmessige hensyn. Gjerder skal være i form av skigarder. Søknad skal sendes og godkjennes av Lom kommune. Flaggstenger tillates ikke.

1.7. Grøfteanlegg for vann- og avløpsledninger, samt kabelgrøfter

Traséer for vann avløp og kabler som ikke kan legges langs veger, skal oppusses og tilsåes med stedefegen vegetasjon etter anleggets slutt. Ved eventuell framføring av ledninger for strøm og tele, skal disse legges som jordkabel i eller langs vegene eller i felles grøft med vann og avløp. Langs vann- og avløps traséer er det 5 meter byggegrense til hver side.

1.8. Radon

I alle nybygg skal det gjennomføres nødvendige tiltak mot radon. Bygning skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunn begrenses. Radonkonsentrasjon i inneluft skal ikke overstige 200 Bq/m³.
- Bygning beregnet for varig opphold skal ha radonsperre mot grunnen
- Bygning beregnet for varig opphold skal tilrettelegges for egnet tiltak i byggegrunn som kan aktiveres når radonkonsentrasjon i inneluft overstiger 100 Bq/m³.
Før eksisterende bygningsmasse godkjennes til boligformål skal radonnivåer måles. Dersom nivåer overstiger 100 Bq/m³ skal det i nødvendig utstrekning gjennomføres tiltak.

2. Bebyggelse og anlegg

2.1. Fritidsbebyggelse – frittliggende FF1 – FF4

Planen viser arealer for fritidsbebyggelse. Hver hyttetomt har et areal som er fastsatt i reguleringsplanen og kan ikke deles ytterligere. Kommunen skal godkjenne den endelige plassering av bebyggelsen på tomte. På hver tomt kan det oppføres maksimalt 3 bygninger: Hytte, anneks og uthus/garasje. Utnyttelsesgraden skal regnes etter rettleder H-2300 fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet "Grad av utnytting"(2014). Utnyttelsesgraden er gitt ved maksimal bruksareal (BRA) etter Norsk Standard (NS3940). Maksimal utnytting pr. tomt er 120 kvm BRA for bygningsmassen, i tillegg kommer inntil 36 kvm biloppstilling-/ parkeringsareal, totalt 156 kvm BRA. Anneks kan maksimalt ha 30 kvm BRA og garasje/ uthus kan maksimalt ha 25 kvm BRA. Bebyggelsen kan bare føres opp i en etasje. Synlig grunnmur eller pilarer for terrasse skal ikke være mer enn 0,8 m over planert terreng. Kommunen kan ved skjønn tillate høyden hevet. Hyttene kan maksimalt ha mønehøyde 6,50 m og gesimshøyde 3,60 m, over topp grunnmur.

De hyttene som bygges med hems skal medregne kvm BRA der det tilrettelegges for målbart areal. Det tillates bygget veranda/terrasse/platting på inntil 25 % av hytta sin størrelse regnet i BRA. Veranda kan maksimalt bygges på to sider av hytta og med maksimal høyde på en meter over ferdig planert terreng. Det kan ikke bygges veranda på uthus eller anneks. Balkong tillates ikke.

2.2. Vannforsyningsanlegg VF1

Området skal benyttes til drikkevannsbrønn og evt vannbehandlingsanlegg/høydebasseng. Innenfor området kan det føres opp mindre bygning for de nødvendige installasjoner. Bygningen skal estetisk ikke skille seg vesentlig ut fra øvrig bebyggelse. Mønehøyde skal ikke være høyere enn 3 m over overkant grunnmur.

3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.1. Kjøreveg V1 – V6

Det skal opparbeides private vegger som vist i planen. Vegene skal ha en bredde på maksimalt 4 meter (inkludert skulder). I tillegg kommer evt. grøfteareal, skjæring og fylling og støttemur som vist på planen.

3.2. Annen veggrunn – tekniske anlegg AV1

Arealet omfatter vegggrøfter, skjæringer og fyllinger som vist i planen.

3.3. Parkeringsplasser P1

Det skal opparbeides felles parkeringsplass som vist i planen. Parkeringsplassen kan nyttes til gjester i hytteområdet og som vinterparkering for hytteområdet ved dårlig fremkommelighet.

4. Landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift

4.1. Friluftsmål F1 – F4

Områder er regulert til landbruks- natur- og friluftsmål samt reindrift. Området F4 kan nyttes som fyllplass for overskuddsmasser, ubrukbare messer og vegetasjon. Etter endt utbygging, skal fyllmassene overdekkes og tilsåes med stedegen vegetasjon. Område F3 kan, etter godkjend søknad, nyttes til bygging av veg for landbruksformål.

5. Hensynssoner

5.1. Frisikt

Innenfor frisiktsoner som vist på planen skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

5.2. Ras- og skredfare

I nord-vestre del av planen, ligger et område som i følge «Skrednett» kan defineres som utløsningsområde snøskred. Det er forbud mot permanente byggetiltak innenfor hensynssona.

6. Krav om rekkefølge i utbygginga

6.1. Kjøreveg skal være ferdigstilt før arbeid igangsettes på byggeområder for fritidsbebyggelse.

6.2. VA-plan, godkjent av henholdsvis kommunen og evt. statlige særforvaltningsorgan må foreligge før arbeid igangsettes på byggeområder for fritidsbebyggelse.

6.3. Felles parkeringsplass P1 skal ferdigstilles samtidig med utbygginga og senest når 1/3 av tomtene for utbyggingsformål er utbygd.