

Til:

Dato: 13.05.2026

Naboar og høyringsinstansar

Vår ref.: 250376 v/Lars Kveen

Dykkar ref.: PlanID 34340016

VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID

Detaljregulering for del av gnr/bnr 38/50 i Gjeisarøye, Lom kommune

I samsvar med plan- og bygningslova § 12-8 vert det med dette varsla oppstart av detaljreguleringsplan for næringsverksemd og bustader på del av gnr/bnr 38/50 i Gjeisarøye i Lom kommune.

Oppstartsmøte vart halde med Lom kommune den 21.04.2026. Referat frå møtet ligg vedlagt. På bakgrunn av avklaringar i oppstartsmøtet er det vurdert at planarbeidet ikkje utløyser krav om planprogram og konsekvensutgreiing.

Nordplan AS, region Øst, utfører reguleringsplanarbeidet på vegne av forslagsstillar Ola Steinbakke.

Lokalisering og planstatus

Planområdet ligg nordaust for Fossbergom, om lag 1 km frå sentrum langs Fv2640 Liavegen. Tilkomst skjer via ein sideveg frå Liavegen. Området er ikkje opparbeidd med bygnader og anlegg og har i dag arealbruk som open fastmark.



Oversiktskart som viser plassering av planområdet.
Kjelde: finn.no



Flyfoto som viser plassering av planområdet.
Kjelde: Lom kommune sin kartportal

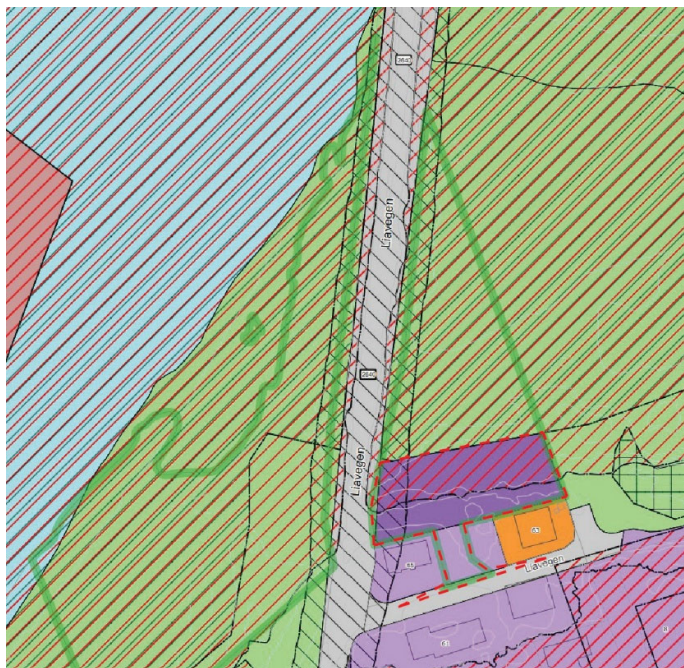
Mot nord grensar planområdet til eit naturområde med registrerte naturverdiar – felt GF16: friområde – nåverande i gjeldande KDP, som er omfatta av omsynssone bevaring naturmiljø (H560_1).

Mot vest ligg Liavegen. Mot sør grensar eigedomen til gbnr. 38/49/23, der Gravferdshjelpe i Lom og Skjåk har si verksemd, til gbnr. 38/49/0 (ubebygd areal, inkludert vegarealet i Liavegen), og til gbnr. 38/49/23 med ein trafostasjon drifta av Fjellnett AS.

Planområdet er omfatta av kommunedelplan for Fossbergom, vedteken 24.11.2020, og er her regulert til følgjande formål og omsynssoner:

- Felt BN_F2: arealformål næringsverksemd – framtidig, faresone flaumfare (H320_4), støysone gul støysone
- Felt BN4: arealformål næringsverksemd – nåverande
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – nåverande (mindre del mot sør og mot vest)

Gjeldande reguleringsplan er reguleringsplan for Prestøya/Gjeisarøya, vedteken 11.04.2002, planID 05140006. Når den nye planen blir vedteken og rettskraftig, vil han erstatte denne reguleringsplanen for dei delane av området som overlappar.



Utsnitt frå Kommunedelplan for Fossbergom. Planområdet er markert med raud, stipla line. Kjelde: Lom kommune sin kartportal

Bakgrunn - føremål med planen

Bakgrunnen for planarbeidet er krav om reguleringsplan før utbygging av eigedommen, jf. kommunedelplan for Fossbergom, vedteken 24.11.2020.

Planen har som føremål å leggje til rette for bygnad med kombinert arealbruk for næring, lett industri og kontor, saman med bustader, med tilhøyrande gang- og køyreatomst, uteoppholdsareal og parkering.

Det er eit mål at planen skal sikre ein definert andel næringsareal som del av tiltaket. Bustaddelen er planlagd løyst som leilegheiter.

Planlagde tiltak ligg innanfor område som i gjeldande kommunedelplan er avsett til næringsverksemd. Den planlagde næringsdelen er i samsvar med fastsett arealformål, medan etablering av bustadar ikkje er i tråd med gjeldande arealbruk. Føresetnader for bustadbruk vil vere eit sentralt tema i den vidare planprosessen.

Krav i kommunedelplanen knytt til støynivå og grenseverdier for elektromagnetisk stråling vil vere viktige premiss for planarbeidet. Trafostasjonen på naboeigedomen mot søraust legg føringar for plassering og utforming av tiltaket. Det må takast omsyn til elektromagnetisk stråling, brann- og eksplosjonsfare og støy frå trafostasjonen. Gjennomførte målingar viser at magnetfelt rett utanfor trafostasjonen ligg om lag på grenseverdien fastsett i kommunedelplanen (0,4 μ T). Magnetfeltet avtek med avstand frå kjelda, og det vil bli vurdert avbøtande tiltak som strategisk plassering av bygningsvolum, tilpassing av planløyisingar og lokalisering av bustader lengst mogleg unna trafostasjonen. For branntryggleik kan krav til byggavstand og/eller bruk av brannskiljande konstruksjonar vere aktuelle. Desse tilhøva vil bli nærare utgreidde og dokumenterte i det vidare planarbeidet.

Intensjonen er at tiltaket skal tilpassast omgjevnadane og terrenget på ein heilskapleg måte, med omsyn til utnytting, byggehøgder, plassering og arkitektonisk utforming. Premissane som er skisserte ovanfor vil vere styrande for utforminga av planen. Dei ytre rammene for utbygginga vil bli fastsette gjennom vidare planarbeid.

Planarbeidet skal leggje særleg vekt på å sikre gode og trygge buføresetnader og god bukvalitet, mellom anna gjennom tilfredsstillande lys- og soltilhøve, skjerma uteopphaldsareal, låg støybelastning og ei føreseieleg og trygg miljøutforming. Samla sett skal planen ivareta gode funksjonelle og miljømessige kvalitetar og vere godt tilpassa dei eksisterande omgjevnadane.

Attendemelding frå kommunen i oppstartsmøtet

Lom kommune tilrår oppstart av planarbeidet for detaljregulering av området. I gjeldande kommunedelplan for Fossbergom er området avsett til næringsverksemd, men eventuell utbygging føreset etablering av eigna tilkomst og oppfylling av terreng til flaumsikker høgde. Det er vidare sett krav om reguleringsplan før tiltak kan gjennomførast.

Planområdet ligg i nærleiken av verdifulle naturverdiar, særleg Bøvra sitt elvedelta, som er registrert som viktig naturtype. Det er sett i gang ein prosess med utarbeiding av verneplan for eit større areal langs Ottaelva som omfattar denne naturtypen. Dette er eit sentralt premiss for planarbeidet, og inneber at området bør nyttast til lettare næringsverksemd som ikkje medfører negativ miljøpåverknad på omkringliggende naturområde.

Vidare grensar planområdet til eksisterande trafostasjon, noko som er peikt ut som eit viktig tema i planarbeidet. Verknader knytte til mellom anna støy, tryggleik og samfunnstryggleik må vurderast nærare, og vere førande for plassering, utforming og bruk av areala.

Samstundes har kommunen peikt på at det er mangel på sentrumsnære leilegheiter og bustader.

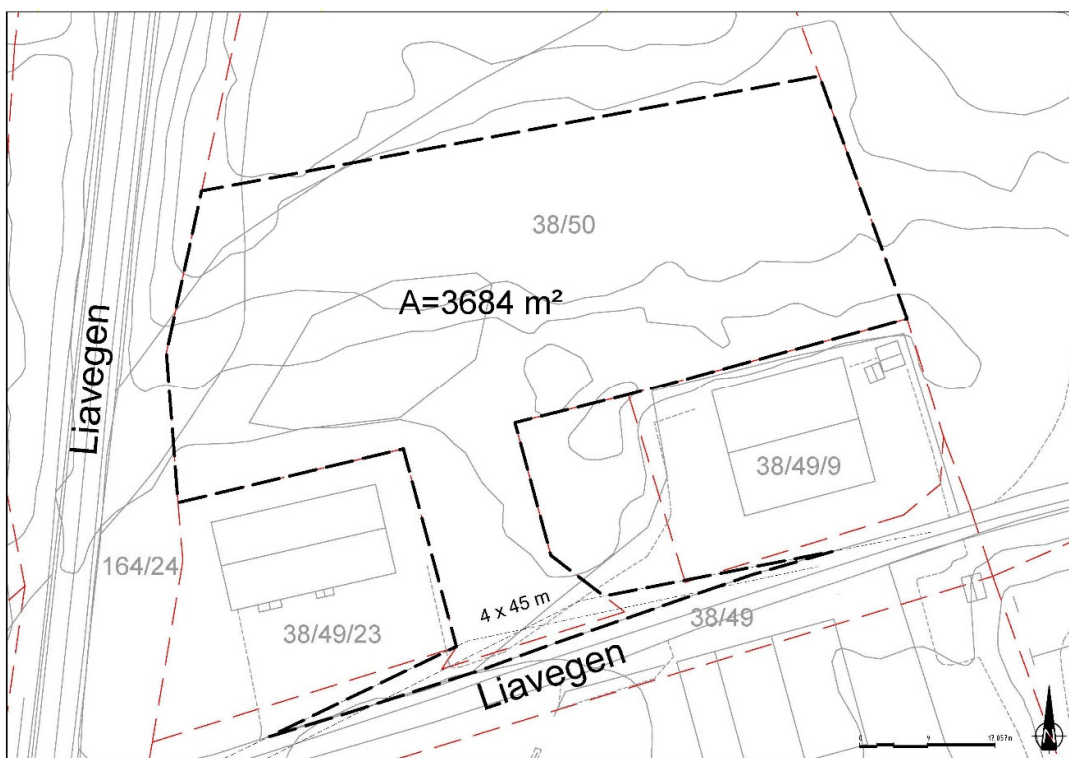
Tiltaket legg opp til ei kombinasjon av næringsverksemd og bustader. Kommunen vurderer at bustaddelen er avgrensa i omfang, og at planen difor ikkje automatisk fell inn under kriteria for konsekvensutgreiing, sjølv om bustadformålet delvis avvik frå overordna arealformål.

Ei samla førebels vurdering er at planen ikkje er omfatta av forskrift om konsekvensutgreiingar. Tiltaket fell verken inn under planar som alltid skal konsekvensutgreiast, eller under tiltak som i seg sjølv er vurderte å kunne få vesentlege verknader for miljø eller samfunn. Relevante tema skal likevel utgreiast og dokumenterast som del av det ordinære planarbeidet.

Planavgrensing

Planområdet har ein storleik på 3,7 daa/3684 m² og omfattar deler av gnr/bnr 38/50.

Planavgrensinga fylgjer i stor grad eigedomsgrensa. Mot nord fylgjer den formålsgrensa for felt BN_F2 med arealformål framtidig næringsverksemd i kommunedelplanen. Mot sør er naudsynt areal for frisksone ved avkøyrste inkludert og ein mindre del av gnr/bnr 38/49 er såleis med planavgrensinga.



Illustrasjon med planavgrensing

Framdrift og vidare prosess

Dette brevet varslar om at planprosessen har starta opp. Planarbeidet er på eit tidleg stadium og det er ikkje utarbeidd dokumentasjon, teikningar eller skisser på nåverande tidspunkt.

I varslingsperioden har berørte partar og offentlege høyringsinstansar rett til å kome med merknader og innspel til planarbeidet. Alle innkomne merknader vil verte registrerte og vurderte i det vidare planarbeidet.

Etter avslutta varslingsperiode vil Nordplan AS utarbeide eit planfremlegg som vil vere dokumentert gjennom planomtale, ROS-analyse, eventuelle eksterne rapportar og utgreiingar, samt reguleringsføresegner og reguleringskart. Illustrasjonar av mogleg utvikling av planområdet vil òg vere vedlagde.

Ferdig planforslag vil verta sendt Lom kommune for handsaming. Etter førstegongs politisk handsaming vert planframlegget sendt på ny høyring og lagt ut til offentleg ettersyn. Det vil også då vera moglegheit for å koma med merknadar til planframlegget. Innkomne merknadar blir vurdert og planforslaget kan bli justert før andregongs politisk handsaming og endeleg vedtak.

Innspel til oppstartsvarsel

Oppstart av reguleringsarbeidet og høyringsperioden vert kunngjord i *Fjuken* i veke 21 i 2026.

Varslingsbrev vert sendt digitalt via Altinn til berørte partar og offentlege instansar. Varslingsmaterialet vert òg gjort tilgjengeleg på Nordplan si heimeside (<https://www.nordplan.no/aktuelt>), på Skjåk kommune si heimeside og i kommunen sin kartportal.

Eventuelle innspel kan sendast på følgjande måtar:

- Per e-post til lk@nordplan.no
- Digitalt via svarfunksjonen i Altinn
- Skriftleg til:
Nordplan AS, v/ Lars Kveen
Rosenholmveien 25
1414 Trollåsen

Frist for å kome med innspel er sett til **18.06.2026**.

Med vennleg helsing



Lars Kveen
Reguleringsarkitekt

Vedlegg:

- Planavgrensing
- Referat frå oppstartsmøte
- Planinitiativ