

Saksframlegg

Saksnummer	Møtedato	Utval
2024/15	22.04.2024	Samfunnsutvalet
2024/24	23.04.2024	Formannskapet
2024/22	27.05.2024	Samfunnsutvalet
2024/41	28.05.2024	Formannskapet

Privat reguleringsplanforslag: Eggjavegen 14 - behandling før høyring og offentlig ettersyn

Vedlegg

- 1 00 Planomtale RP Eggjavegen 14 - rev09-02-24
- 2 01 Plankart RP Eggjavegen 14_rev09-02-24
- 3 02 Føresegner RP Eggjavegen 14_07-02-24
- 4 03 ROS-analyse RP Eggjavegen 14_07-02-24
- 5 04 VAO Rammeplan RP Eggjavegen 14
- 6 05 Oppstartsprotokoll RP Eggjavegen14
- 7 06 Innspel til oppstartsmelding RP Eggjavegen 14
- 8 07 Situasjonsplan RP Eggjavegen 14

Innstilling frå kommunedirektøren

Lom kommune vedtek i medhald av plan- og bygningslova § 12-10 å legge forslag til detaljreguleringsplan for Eggjavegen 14, planId: 3434010, ut til offentlig ettersyn.

Frist for å kome med uttale og event. motsegn til planforslaget blir sett til seks veker etter at planen er sendt ut på høyring.

Før planforslaget blir lagt ut til offentlig ettersyn skal planføresegnene punkt 2.2 om utnyttingsgrad presiserast slik:

For å styre utnyttingsgraden innanfor eigedommen er det nytta prosent bebyggd areal (%-BYA), jf. § 5-3 i Byggteknisk forskrift (TEK 17). Samla utnyttingsgrad innanfor planformåla BK1, BK2, PP1, PP2 og f_Ute, totalt 3.550 m², er sett til 35 %-BYA, og inkluderer naudsynt parkeringsareal.

Vidare skal tekst om utforming av tak i planføresegnene punkt 2.3 endrast til:

Tak skal vere mørke og matte, og utformast som saltak med takvinkel 22-34'. Pulttak kan tillatast på mindre bygningar som bodar og uthus. Flate tak kan tillatast på garasjar/carportar med takterrasse.

Klimapåslag ved dimensjonering av stikkrenner i pkt. 2.4.4 skal aukast frå 20 til 40 %.

Avsnittet om uteopphaldsareal i planføresegnene punkt 3.1.1 skal endrast til:

Uteopphaldsareal skal utgjere min 30 m² per buening, og kan oppfyllast med privat uteopphalds-område på bakkenivå innanfor BK1 og BK2, og felles uteopphaldsområde (f_UTE). Areal skal ha god tilgjenge, gode solforhold og helst skjerming mot innsyn og støy.

I pkt. 3.2.1 er siste ledd om breidde på Eggjavegen upresist og bør strykast.

Pkt. 3.2.2 i planføresegnene om privat køyreveg skal maksimal stigning endrast til 10 %.

Punkt 4.2.2 i planføresegnene skal supplerast med følgjande tekst:

Ved flytting av jordmassar må det sikrast at det ikkje blir spreidd plantar og organismar som kan medføre skade på planter, i samsvar med gjeldande forskrift om floghavre og forskrift om planter og tiltak mot planteskadegjerarar.

Pkt. 5.2.3 i planføresegnene skal endrast til: *Felles leike- og uteopphaldsareal f_UTE skal vere opparbeidd i medhald av pkt. 3.1.1 før bruksløyve for BK1-2 vert gjeve.*

Teksten i planomtalen punkt 4.6.1 skal rettast slik at det går fram at planområdet har tilkomst frå kommunal veg Eggjavegen, som går via kommunal veg Gamelvegen og Kulihaugen til fv. 2638 i aust.

I planomtalen punkt 6.2.3 skal talet på Pe (personeiningar) som blir lagt til grunn for vassforsyning og avlaup rettast til 60, i samsvar med VAO-planen.

I planomtalen punkt 7.3 skal størrelsen på arealet som er regulert til uteopphald rettast til 277 m².

Det må gjerast mindre justeringar i teksten i planomtalen for at den skal vere i samsvar med dei endringar som er foreslått i planføresegnene i innstillinga her.

Avsnittet om overvatn i VAO-planen skal omarbeidast i samsvar med ny TEK 17 §15-8 dvs. at nedbørshendingar med 100-års gjentaksintervall + klimapåslag blir lagt til grunn.

Planforslaget omfattar planomtale og plankart datert 09.02.24, planføresegner og risiko-/sårbarheitsanalyse datert 07.02.24, samt rammeplan for vatn og avlaup (VAO-plan), protokoll frå oppstartsmøte, oppsummering av innspel til oppstartsmeldinga og situasjonsplan (ikkje juridisk bindande).

Saksprotokoll i Samfunnsutvalet 22.04.2024:

Behandling

Forslag til vedtak frå Eva Birgitta Stee (TL):

Saka vert utsett. Samfunnsutvalet ynskjer å ha ein synfaring med utbygger før saka vert lagt fram til behandling.

Samrøystes

Vedtak

Saka vert utsett. Samfunnsutvalet ynskjer å ha ein synfaring med utbygger før saka vert lagt fram til behandling.

Saksprotokoll i Formannskapet 23.04.2024:**Behandling**

Under behandling i samfunnsutvalet 22.04.24 vart saka utsett, da samfunnsutvalet ynskjer å ha ein synfaring med utbygger før saka vert lagt fram til behandling.
Grunna dette, blir behandling av saka i formannskapet utsett.

Samrøystes vedteke.

Vedtak

Saka vert utsett til etter behandling i samfunnsutvalet.

Saksprotokoll i Samfunnsutvalet 27.05.2024:**Behandling**

Samfunnsutvalet drøfta saka og uttrykte uro over reduserte solførehold for naboer som havnar i skyggen av den planlagde tremannsbustaden. Utvalet er også uroa over kapasiteten på Eggjavegen knytt til utbygginga.

Kommunedirektør informerte om trykkfeil i innstillinga, der det står "punkt 4.2.2" skal det stå "punkt 2.4.2"

Innstilling frå kommunedirektøren vart samrøystes vedteke.

Vedtak:

Lom kommune vedtek i medhald av plan- og bygningslova § 12-10 å legge forslag til detaljreguleringsplan for Eggjavegen 14, planId: 3434010, ut til offentlig ettersyn.

Frist for å kome med uttale og event. motsegn til planforslaget blir sett til seks veker etter at planen er sendt ut på høyring.

Før planforslaget blir lagt ut til offentlig ettersyn skal planføresegnene punkt 2.2 om utnyttingsgrad presiserast slik:

For å styre utnyttingsgraden innanfor eigedommen er det nytta prosent bebygd areal (%-BYA), jf. § 5-

3 i Byggeteknisk forskrift (TEK 17). Samla utnyttingsgrad innanfor planformåla BK1, BK2, PP1, PP2 og f_Ute, totalt 3.550 m2, er sett til 35 %-BYA, og inkluderer naudsynt parkeringsareal.

Vidare skal tekst om utforming av tak i planføresegnene punkt 2.3 endrast til:

Tak skal vere mørke og matte, og utformast som saltak med takvinkel 22-34'. Pulttak kan tillatast på mindre bygningar som bodar og uthus. Flate tak kan tillatast på garasjar/carportar med takterrasse.

Klimapåslag ved dimensjonering av stikkrenner i pkt. 2.4.4 skal aukast frå 20 til 40 %.

Avsnittet om uteopphaldsareal i planføresegnene punkt 3.1.1 skal endrast til:

Uteopphaldsareal skal utgjere min 30 m2 per bueining, og kan oppfyllast med privat uteopphalds-område på bakkenivå innanfor BK1 og BK2, og felles uteopphaldsområde (f_UTE). Areal skal ha god tilgjenge, gode solforhald og helst skjerming mot innsyn og støy.

I pkt. 3.2.1 er siste ledd om breidde på Eggjavegen upresist og bør strykast.

Pkt. 3.2.2 i planføresegnene om privat køyreveg skal maksimal stigning endrast til 10 %.

Punkt 2.4.2 i planføresegnene skal supplerast med følgjande tekst:

Ved flytting av jordmassar må det sikrast at det ikkje blir spreidd plantar og organismar som kan medføre skade på planter, i samsvar med gjeldande forskrift om floghavre og forskrift om planter og tiltak mot planteskadegjerarar.

Pkt. 5.2.3 i planføresegnene skal endrast til: *Felles leike- og uteopphaldsareal f_UTE skal vere opparbeidd i medhald av pkt. 3.1.1 før bruksløyve for BK1-2 vert gjeve.*

Teksten i planomtalen punkt 4.6.1 skal rettast slik at det går fram at planområdet har tilkomst frå

kommunal veg Eggjavegen, som går via kommunal veg Gamelvegen og Kulihaugen til fv. 2638 i aust.

I planomtalen punkt 6.2.3 skal talet på Pe (personeiningar) som blir lagt til grunn for vassforsyning og avlaup rettast til 60, i samsvar med VAO-planen.

I planomtalen punkt 7.3 skal størrelsen på arealet som er regulert til uteopphald rettast til 277 m2.

Det må gjerast mindre justeringar i teksten i planomtalen for at den skal vere i samsvar med dei endringar som er foreslått i planføresegnene i innstillinga her.

Avsnittet om overvatn i VAO-planen skal omarbeidast i samsvar med ny TEK 17 §15-8 dvs. at nedbørshendingar med 100-års gjentaksintervall + klimapåslag blir lagt til grunn.

Planforslaget omfattar planomtale og plankart datert 09.02.24, planføresegner og risiko-/sårbarheitsanalyse datert 07.02.24, samt rammeplan for vatn og avlaup (VAO-plan), protokoll frå oppstartsmøte, oppsummering av innspel til oppstartsmeldinga og situasjonsplan (ikkje juridisk bindande).

Saksprotokoll i Formannskapet 28.05.2024:

Behandling

Saka vart drøfta.

Innstilling frå samfunnsutvalet vart samrøystes vedteke.

Vedtak:

Lom kommune vedtek i medhald av plan- og bygningslova § 12-10 å legge forslag til detaljreguleringsplan for Eggjavegen 14, planId: 3434010, ut til offentleg ettersyn.

Frist for å kome med uttale og event. motsegn til planforslaget blir sett til seks veker etter at planen er sendt ut på høyring.

Før planforslaget blir lagt ut til offentlig ettersyn skal planføresegnene punkt 2.2 om utnyttingsgrad presiserast slik:

For å styre utnyttingsgraden innanfor eigedommen er det nytta prosent bebygd areal (%-BYA), jf. § 5-3 i Byggeteknisk forskrift (TEK 17). Samla utnyttingsgrad innanfor planformåla BK1, BK2, PP1, PP2 og f_Ute, totalt 3.550 m², er sett til 35 %-BYA, og inkluderer naudsynt parkeringsareal.

Vidare skal tekst om utforming av tak i planføresegnene punkt 2.3 endrast til:

Tak skal vere mørke og matte, og utformast som saltak med takvinkel 22-34°. Pulttak kan tillast på mindre bygningar som bodar og uthus. Flate tak kan tillast på garasjar/carportar med takterrasse.

Klimapåslag ved dimensjonering av stikkrenner i pkt. 2.4.4 skal aukast frå 20 til 40 %.

Avsnittet om uteopphaldsareal i planføresegnene punkt 3.1.1 skal endrast til:

Uteopphaldsareal skal utgjere min 30 m² per bueining, og kan oppfyllast med privat uteopphalds-område på bakkenivå innanfor BK1 og BK2, og felles uteopphaldsområde (f_UTE). Areal skal ha god tilgjenge, gode solforhald og helst skjerming mot innsyn og støy.

I pkt. 3.2.1 er siste ledd om breidde på Eggjavegen upresist og bør strykast.

Pkt. 3.2.2 i planføresegnene om privat køyreveg skal maksimal stigning endrast til 10 %.

Punkt 2.4.2 i planføresegnene skal supplerast med følgjande tekst:

Ved flytting av jordmassar må det sikrast at det ikkje blir spreidd plantar og organismar som kan medføre skade på planter, i samsvar med gjeldande forskrift om floghavre og forskrift om planter og tiltak mot planteskadegjerarar.

Pkt. 5.2.3 i planføresegnene skal endrast til: *Felles leike- og uteopphaldsareal f_UTE skal vere opparbeidd i medhald av pkt. 3.1.1 før bruksløyve for BK1-2 vert gjeve.*

Teksten i planomtalen punkt 4.6.1 skal rettast slik at det går fram at planområdet har tilkomst frå kommunal veg Eggjavegen, som går via kommunal veg Gamelvegen og Kulihaugen til fv. 2638 i aust. I planomtalen punkt 6.2.3 skal talet på Pe (personeiningar) som blir lagt til grunn for vassforsyning og avlaup rettast til 60, i samsvar med VAO-planen.

I planomtalen punkt 7.3 skal størrelsen på arealet som er regulert til uteopphald rettast til 277 m².

Det må gjerast mindre justeringar i teksten i planomtalen for at den skal vere i samsvar med dei endringar som er foreslått i planføresegnene i innstillinga her.

Avsnittet om overvatn i VAO-planen skal omarbeidast i samsvar med ny TEK 17 §15-8 dvs. at nedbørshendingar med 100-års gjentakintervall + klimapåslag blir lagt til grunn.

Planforslaget omfattar planomtale og plankart datert 09.02.24, planføresegner og risiko-/sårbarheitsanalyse datert 07.02.24, samt rammeplan for vatn og avlaup (VAO-plan), protokoll frå oppstartsmøte, oppsummering av innspel til oppstartsmeldinga og situasjonsplan (ikkje juridisk bindande).

Saksutgreiing

Lom kommune har motteke forslag til privat reguleringsplan for Eggjavegen 14. Forslagsstillar er Nordplan AS, på vegne av SMH eiendom AS ved Geir Inge Paulsen. Planen gjeld gnr. 70 bnr. 84 med tilgrensande kommunalt vegareal på gnr. 70 bnr. 200, planområdet er på ca. 4,7 daa.

Hovudføremålet med reguleringsplanarbeidet er å legge til rette for auka utnyttingsgrad og byggehøgder innanfor planområdet, slik at det kan opnast for bygging av fleirmannsbustader.

Kommunen mottok planinitiativ frå forslagsstillar 25.08.2023, og det vart gjennomført oppstartsmøte 08.09.2023. Oppstartsvarsel for planarbeidet vart kunngjort i brev til naboar, kommunen og regionale planmyndigheiter 21.09.2023, og vart kunngjort på kommunen si heimeside og ved annonse i Fjuken 28.09.2023. Kommunen fekk oversendt planforslag frå Nordplan først i februar 2024. Etter ein del merknader frå plankontoret, m.a. omkring grensa mellom kommunalt vegareal og planformåla for utbyggingsformål, mottok kommunen revidert planforslag 13.02.2024.

Gjeldande detaljplan for området er detaljreguleringsplan for Trondsonstugu/Ner-Eggje, vedteken 22.05.2000. Forslaget til ny detaljregulering vil dermed erstatte deler av denne reguleringsplanen. Overordna plan er kommunedelplan for Fossbergom, vedteken 24.11.2020. I begge arealplanane er det aktuelle området avsett til bustadformål.

I samband med at oppstart av planarbeidet vart kunngjort i september 2023 kom det 6 innspel. Alle innspela er lagt som eige vedlegg til plandokumenta, og oppsummering av innspela med forslagsstillar sine kommentarar er teke inn i planomtalen punkt 3.3.1.

Vurdering

Bustadmarknaden i Fossbergom-området er utfordrande. Det er lite nybygging, og det er nesten ikkje bustadar for leige for fastbuande. Dei bueiningane som blir leigd ut av private, blir først og fremst leigd ut som ferieleilegheiter via Airbnb og liknande.

På Fossbergom er det pr. dato lite areal som er tilrettelagt for bustadbygging. Kommunen eig berre 1 ubygd tomt som er regulert og tilrettelagt for bygging av einebustad. I privat eige er det i Gjeisar bustadområde 5 ubygdde tomter som er regulert og tilrettelagt for bygging av einebustadar, og om lag 3 dekar som er ledig for bygging av fleirmannsbustadar. Ein privat aktør fekk i 2023 godkjend reguleringsplanar for bygging av leilegheiter på Nilsbue (opptil 9 nye bueiningar) og Stupulvegen (opptil 30 bueiningar).

I tillegg kjem oppstarta reguleringsplanarbeid i kommunal regi for framtidig bustadbygging på Kulihaugen.

Under oppstartsmøtet med Nordplan/SMH eiendom AS vart det skissert 14 bueiningar innanfor planområdet i Eggjavegen. Både statsforvaltaren og Innlandet fylkeskommune skriv i sine uttaler at det er positivt at det blir lagt opp til fortetting i allereie utbygde område, og at 14 bueiningar kan gje ei akseptabel arealutnytting. Naboane til Eggjavegen 14 skriv i felles uttale at 14 nye bueiningar kan føre til mykje belastning for ein allereie sterkt belasta veg med omsyn til vegstandard.

I situasjonsplanen/skisseprosjektet (som ikkje er juridisk bindande) som følgjer planforslaget er det vist 2 firemannsbustader, 2 tremannsbustader og ein tomannsbustad, totalt 16 bueiningar. I dag er det 48 bustader (bueiningar) som soknar til Eggjavegen ovanfor krysset mot Dråggje. Dette vil auke til 64 bueiningar ved ei utbygging som vist i skisseprosjektet, dvs. ein vesentleg auke på 33 %. Vegbreidda for Eggjavegen er ca. 4 m (4,5 m inkl. vegskulder). I reguleringsplanen frå 2000 er vegen regulert med ei total breidde på ca. 8 m, inkludert vegbane, skulder og sideareal til grøft. Vegarealet som kommunen eig langs Eggjavegen har ei breidde frå ca. 9 m og oppover. Mange stader er det derfor lite disponibel plass for utviding av vegbreidda gjennom bustadfeltet. Kommunedirektøren sitt syn er likevel at det vil vere uheldig om utfordringar knytt til kommunal vegstandard skal legge strenge føringar for utnytting av tomteareala.

Sjølve planforslaget har ingen føresegner om kor mange bueiningar som kan tillatast innafør planområdet. Det vil derfor først og fremst vere utnyttingsgraden i kombinasjon med maksimal byggehøgde og kravet til minste uteopphaldsareal og tal på parkeringsplassar som vil avgjere kor mange bueiningar det vil bli plass til innanfor planområdet/eigedomen.

Punkt 2.2 i planføresegnene, som gjeld utnyttingsgrad, er i forslaget utforma slik:

For å styre utnyttingsgraden innanfor eigedommen er det nytta prosent bebygd areal (%-BYA), jf. § 5-3 i Byggt teknisk forskrift (TEK 17). Utnyttingsgraden innanfor planområdet er sett til 35 %-BYA, og inkluderer naudsynt parkeringsareal.

Utnyttingsgrad på 35 % BYA er vesentleg høgare enn i gjeldande reguleringsplan (20 %), men det er klare forventningar frå regionale og statlege planmyndigheiter om at sentrumsnære bustadområde bør ha høgare utnytting enn det som er vanleg i eldre reguleringsplanar. I reguleringsplan for Gjeisarjordet (2011, endringar i 2014 og 2016) er utnyttingsgraden for nokre delområde oppe i 30 og 40 %.

Vegareal, inkludert interne køyreveggar KV2 og KV3, bør ikkje inngå i grunnlaget for utnyttingsgrad. Planføresegna for utnyttingsgrad bør derfor presiserast slik:

For å styre utnyttingsgraden innanfor eigedommen er det nytta prosent bebygd areal (%-BYA), jf. § 5-3 i Byggt teknisk forskrift (TEK 17). Samla utnyttingsgrad innanfor planformåla BK1, BK2, PP1, PP2 og f_Ute, totalt 3.550 m², er sett til 35 %-BYA, og inkluderer naudsynt parkeringsareal.

I planforslaget (føresegnene punkt 3.1.1) er maks. mønehøgde sett til 9 m, målt frå gjennomsnittleg planert terreng. Dette er 1 m høgare enn gjeldande reguleringsplan frå 2000. Kommunedelplanen har ingen føresegner om byggehøgde. Auka byggehøgde er foreslått for å opne for bygningar med to, eventuelt halvannan etasje over sokkeletasje, innanfor dei krav som byggt teknisk forskrift (TEK 17) set til isolasjon i tak og etasjeskille.

Naboane til Eggjavegen 14 skriv i felles uttale at auka utnyttingsgrad og byggehøgder vil medføre redusert utsikt og solgang for bustadene omkring Eggjavegen 14, som igjen vil føre til mindre trivsel og redusert salsverdi for eksisterande bustader.

Terrenget i og omkring planområdet er skrånande med relativt store høgdeskilnader. Gjennomsnittleg planert terreng ved dei øverste husa som er planlagt i nordre del av planområdet vil etter det som går fram av situasjonsplanen ligge ca. 5 m lågare enn bakkenivået ved eksisterande bustadhus på oversida av Eggjavegen (Eggjavegen 11). I søre del av planområdet vil høgdeskilnaden opp til eksisterande bustadhus (Tverråket 2) vere ca. 10 m. Nye bustader vil derfor ha relativt liten innverknad på utsikt og solgang for desse bustadeigedomane. Sol-/skuggeanalyse i planskildringa viser at ein på ettermiddag/kveld midt på sommaren derimot vil ha noko skuggeverknad av nye bustadhus mot eksisterande bustadhus på nedsida av planområdet. Kommunedirektøren sitt syn er at verknadene på utsikt og solgang for naboane ikkje er større enn det som er akseptabelt i eit bustadfelt.

Føresegna som gjeld uteopphaldsareal (under punkt 3.1.1 i planføresegnene) er i forslaget utforma slik: *Uteopphaldsareal skal utgjere min 30m² per leilegheit, og kan oppfyllast med privat terrasse/balkong og felles uteopphaldsområde (f_UTE). Areal skal ha god tilgjenge, gode solforhald og helst skjerming mot innsyn og støy.*

Kommunedelplan for Fossbergom opnar for at areal på terrasse, balkong osv. kan inngå i uteopphaldsareal i område sett av til sentrumsformål eller som kombinerte formål bustad/ næring, men ikkje i reine bustadområde. I samsvar med kommunedelplanen som overordna plan bør derfor

planføresegna om uteopphaldsareal endrast til:

Uteopphaldsareal skal utgjere min 30 m² per buening, og kan oppfyllast med privat uteopphalds-område på bakkenivå, og felles uteopphaldsområde (f_UTE). Areal skal ha god tilgjenge, gode solforhold og helst skjerming mot innsyn og støy.

Justeringane i føresegnene om uteopphaldsareal og utnyttingsgrad som er foreslått ovanfor vil samla sett medføre ei viss skjerpning av kravet til minste tomteareal per buening.

Andre mindre endringar i planføresegnene som kommunedirektøren vurderer som nødvendige:

Pkt. 2.3 opnar for pulttak på alle bygningar. Pulttak på bustadhus og andre større bygningar er ikkje i tråd med byggeskikken i Lom, og teksten som gjeld takutforming bør endrast til:

Tak skal vere mørke og matte, og utformast som saltak med takvinkel 22-34'. Pulttak kan tillatast på mindre bygningar som bodar og uthus. Flate tak kan tillatast på garasjar/carportar med takterrasse.

Pkt. 2.4.4: Klimapåslag ved dimensjonering av stikkrenner bør aukast frå 20 til 40 % for å vere i samsvar med Klimaprofil for Oppland, som tilrår eit påslag på 40 % for ekstremnedbør.

I pkt. 3.2.1 er det som står om breidde på Eggjavegen upresist, og kan med fordel strykast.

I pkt. 3.2.2 står det at stigning på privat køyreveg ikkje skal vere brattare enn 12 %. Dette er svært bratt, både for bebuarane og for annan tilkomst til bustadane bør maksimal stigning endrast til 10 %.

Planføresegn for å hindre smitte og spreiding av plantesjukdomar i samband med masse-handtering manglar, jfr. uttale til oppstartsmeldinga frå Mattilsynet. Slik føresegn må takast inn under punkt 2.4.2 Terrenginngrep.

I pkt. 5.2.3 står det: *Felles leike- og uteopphaldsareal for BK1-2 skal vere opparbeidd i medhald av pkt. 3.1.1 før meir enn halvparten av leilegheitene vert teke i bruk.*

Etter kommunedirektøren si vurdering kan det da ta for lang tid frå dei første bueningane er etablert til leike-/opphaldsarealet blir opparbeidd. Punktet bør endrast til:

Felles leike- og uteopphaldsareal f_UTE skal vere opparbeidd i medhald av pkt. 3.1.1 før bruksløyve for BK1-2 vert gjeve. (Dvs. på lik line med vatn, avlaup, overvatn og gateljos.)

Kravet til tal parkeringsplassar er sett til 1,5 per bustadeining (under punkt 3.1.1 i planføresegnene). Dette er i samsvar med føresegnene i kommunedelplan Fossbergom (ved felles parkeringsløyising).

I planomtalen punkt 4.6.1 kan det sjå ut som om planområdet skal ha tilkomst via den kommunale vegen Drågje. Denne vegen er svært bratt, og er i utgangspunktet ein gangveg der det er opna for køyring til eigedomane langs vegen. Teksten i planomtalen bør derfor rettast slik at det går fram at planområdet har tilkomst frå kommunal veg Eggjavegen, som går via kommunale vegar Gamelvegen og Kulihaugen til fv. 2638 i aust.

I planomtalen punkt 7.3 står det at det er regulert eit areal på 488 m² til uteopphald. Dette talet referer til ein tidlegare versjon av plankartet, og må rettast til 277 m².

Det må gjerast mindre justeringar i teksten i planomtalen for at den skal vere i samsvar med dei endringar som er foreslått i planføresegnene i denne saksframstillinga/innstillinga til vedtak.

I VAO-planen er det lagt til grunn nedbørshendingar med 25-års gjentaksintervall + 40% klimapåslag. Etter endringar i TEK 17 frå 01.01.2024 er det 100-års gjentaksintervall (+ 40% klimapåslag) som skal leggest til grunn for overvasshandtering. Det er ein overgangsperiode fram til 01.01.2025 der søkjar

kan velje å følgje den tidlegare forskriftsteksten – men for byggesøknader som kommunen mottek etter denne datoen vil det uansett vere ny TEK 17 med 100-års gjentaksintervall som gjeld, jfr. pkt. 2.1 i planføresegnene. Avsnittet om overvatn i VAO-planen bør derfor omarbeidast i samsvar med ny TEK 17 §15-8 dvs. at nedbørshendingar med 100-års gjentaksintervall + klimapåslag blir lagt til grunn.