

Arkivsak: 2025/452-25
Arkiv:
Saksbehandlar: Øyvind Pedersen
Dato: 04.11.2025

Saksframlegg med vedtak

Saksnummer	Møtedato	Utval
2025/89	11.11.2025	Formannskapet

Vedtak av planprogram for reguleringsplan for Lågkollen næringsområde

Vedlegg

- 1 RP Lågkollen Planprogram - revidert 04-11-2025

Innstilling frå kommunedirektøren

I medhald av plan- og bygningslova § 4-1 godkjenner Lom kommune revidert forslag til planprogram for reguleringsplan for Lågkollen næringsområde (planid. 34340014) , datert 04.11.2025 som er vedlegg til saka.

Saksprotokoll i Formannskapet 11.11.2025:

Behandling

Samrøystes vedteke

Vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 4-1 godkjenner Lom kommune revidert forslag til planprogram for reguleringsplan for Lågkollen næringsområde (planid. 34340014) , datert 04.11.2025 som er vedlegg til saka.

Saksutgreiing

Formannskapet gjorde 10.06.2025 vedtak om å starte opp arbeidet med reguleringsplan for Lågkollen næringsområde. Formålet med reguleringsplanen er å etablere nytt nærings-/industriområde med tilhøyrande infrastruktur. Planområdet er på om lag 253 daa og består i dag av furuskog med middels til låg bonitet, og ein nedlagt pelsdyrfarm. Planarbeidet har grunnlag i kommuneplanens arealdel. I kommuneplanen ligg 195 dekar av arealet som utbyggingsområde for næringsformål. I kommuneplanen er det også vist samferdselsline for veg frå RV15 opp i området. Traseen ligg innafor areal som ligg med arealbruksformål som landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) langs riksvegen, som også

er inkludert i reguleringsplanområdet. Planen vil bli utarbeida som ein områdereguleringsplan i medhald av plan- og bygningslova § 12-2.

I møte i regionalt planforum 17.06.2025 kom det fram at det ville vera nødvendig å utarbeide ei meir grundig konsekvensutgreiing for det planlagde tiltaket i samband med reguleringsplanlegginga. Det vart gjennomført konsekvensutgreiing for området i samband med revisjon av kommuneplanens arealdel i 2022, men denne er på eit meir overordna nivå.

For område der det blir planlagd for næringsbygg med storleik over 15 000 m², er det krav om konsekvensutgreiing (KU), i samsvar med konsekvensutgreiingsforskriftas vedlegg I. Arealet som ligg som næringsareal i kommuneplanens arealdel er 195 dekar stort, slik at ein må forvente at grensa på 15 000 m² for næringsbygg på dette arealet, vil bli overskride ved framtidig utbygging. Forskrifta stiller krav om utarbeiding av planprogram for tiltak i vedlegg 1.

Noko lenger ut på sommaren fekk kommunen signal om at det kan vera behov for ny helikopterlandingsplass med mogelegheiter for drivstoffylling knytt til redningstenesta. Det er ofte lang innflyging til Lom frå hlikopterbasene, og det er behov for etterfylling av drivstoff. Ved den eksisterande helikopterlandingsplassen ved sentrumsområdet på Fossbergom er dette per i dag dårleg løyst. Dei nye SAR Queen-helikoptera som no er operative i redningstenesta, medfører også utfordringar knytt til auke i støy, vibrasjonar og støvproblem, samanlikna med eit vanleg ambulansehelikopter og dei gamle Sea King-helikoptera. Det er vanskeleg å finne andre erstatningsareal for ein ny helikopterlandingsplass i Lom, og ei lokalisering ved det nye næringsområdet ved Lågkollen peikar seg ut som eigna. Landingsplass for helikopter er tiltak som er nemnt i KU-forskriftas vedlegg II. Om reguleringsplanar for tiltak i vedlegg II, seier forskrifta at desse skal konsekvensutgreiast dersom dei kan få vesentlege verknadar for miljø eller samfunn, men ikkje ha melding eller planprogram.

Felles plankontor for Lom og Skjåk utarbeidde utkast til planprogram for reguleringsplanarbeidet som omfattar næringsområde, tilkomstveg og mogeleg anlegg av helikopterlandingsplass. Forslaget til planprogram var sendt ut saman med varsel om oppstart av planarbeidet, og låg ute til offentleg ettersyn og høyring i perioden 07.08.25 – 28.09.25.

Lov og forskrift tilseier at kva tema som skal greiast ut i plan skal tilpassast dei verdiane som blir råka, og tiltakets påverknad. KU er den mest omfattande vurderingsforma. Metoden fastsett for slik utgreiing vert nytta der ein vurderer at det er størst trong for å kartlegge verdier og vurdere følgjer for miljø og samfunn. For andre tema der ein vurderer at verdiane og følgjene for miljø og samfunn vil vera mindre, vil det kunne vera tilstrekkeleg at temaet bli vurdert og omtalt etter ein enklare metode. Plankontoret gjorde i forslag til planprogram ei vurdering av kva tema som bør ha KU, og kva tema ein meiner det er tilstrekkeleg å behandle i planomtalen og/eller ROS-analysen til reguleringsplanen.

Uttaler til forslag til planprogram

Det kom inn i alt ni uttaler i høyringsperioden, frå NVE, Mattilsynet, Direktoratet for mineralforvaltning, Statens Vegvesen, Innlandet fylkeskommune, Statsforvaltaren i Innlandet, Garmo idrettslag, Vårdalen grunneigarlag og Naturvernforbundet i Ottadalen og Sel.

Grunneigarane vart orientert om planarbeidet i eit eige møte som kommunen arrangerte 26.05.25. Ni av grunneigarane har kome med uttale.

De fleste uttalene dreier seg om arealbruken og utforminga av reguleringsplanen, og det er berre få som har kommentarar og merknadar til planprogrammet.

Da det er planprogrammet som er gjenstand for denne saka, vil ein her berre kommentere dei merknadane og innspela som dreier seg om planprogrammet og det utgreiingsarbeidet som er føreslegne der. Kommentaranne som dreier seg om arealbruken og utforminga av reguleringsplanen

vil bli vurdert i samband med utforming av reguleringsplanforslag og kommentert i saksframstilling/planmateriale når planforslaget skal til offentleg ettersyn og høyring.

I uttala som dei ni grunneigarane i området sende inn 05.06.25, skreiv dei mellom anna at dersom det blir utarbeidd ein detaljreguleringsplan for området, må det takast omsyn til og regulerast strengt med omsyn til støy, støv, røyk, ljøs, lukt, vibrasjonar og visuelle tilhøve. Dei peika på at krav til byggestil i kommunen må følgjast, og det må vera krav om at bygningar må tilpassast og gli inn i terrenget, og at det må vera strenge krav til høgde på hus. Dei skreiv vidare at det er viktig å bevare øvre Vårdalen med omsyn til det vakre kultur- og naturlandskapet der - med historiske Graffer gard og området rundt. Dei skreiv at slik dei ser det, er nedbygging av natur heilt kunnskapslaust og ikkje i tråd med klima- og miljøutfordringar og omdømmet til Lom kommune som ein natur- og kulturkommune.

Grunneigarane viste til at området har vore aktivt brukt i samband med skogbruk, jakt og sanking (bær) gjennom generasjonar. Dei peika på at området må kartleggjast i høve til kulturminne. Dei viste også til at området har rikt dyre- og fugleliv, at det er vilttrekk i området og at ei utbygging her vil ha store konsekvensar for dyre- og fuglelivet, negativ innverknad på storvilt i området og jakt som inntekt for grunneigarane i Graffer/Vårdalen/Garmo. Dei er også uroa for om ei utbygging på Lågkollen vil kunne påverke grunnvasstanden og dermed vassforsyninga i området.

Uttala frå grunneigarane knyter seg til det dei oppfattar som mogelege verknadar av ein reguleringsplan/næringsutbygging i området, men indirekte vil dei ha overføringsverdi til kva tema som må utgreiast i saka.

Garmo idrettslag viser til at planområdet og nærområdet rundt Lågkollen er mykje brukt som tur-område av lokalbefolkninga, både sommar og vinter. Dei viser til at skogsvegane og traktorvegane i området fungerer som viktige ferdselsårer for friluftsliv, og vert nytta til fotturar, sykling, bærplukking og jakt i sommarhalvåret. Dei viser vidare til at dei om vinteren preparerer skiløyper i området, og at særleg traktorvegen innover frå byggefeltet og mot rettstrekk ved riksveg 15 er ein viktig del av løypenettet deira. Sjølv om idrettslaget ikkje kommenterer planprogrammet direkte, vil også deira innspel ha overføringsverdi til kva tema som må utgreiast i saka.

Naturvernforbundet i Ottadalen og Sel ber om at planarbeidet legg tilstrekkeleg vekt på innhenting av ny kunnskap. Dei skriv at ressursar må brukast på oppdatert statuskartlegging for eksempelvis botanikk og ornitologi. Dei vil foreslå fokus på kartlegging av nasjonalt prioriterte arter og utvalde naturtypar. Naturvernforbundet peikar på at plandokumenta viser at det i området som er ønskt nedbygd «er registrert rovfugl som hekkar i nærleiken og som mellom anna har planområdet som leve-/jaktområde».

Naturvernforbundet skriv at det er viktig at planarbeidet vert gjennomført i samsvar med gjeldande nasjonale føringar for kommunal arealplanlegging. Dei viser elles mellom anna til statlege planretningslinjer for arealbruk og mobilitet som aktuelle føringar for planarbeidet som mellom anna seier at det skal takast omsyn til viktige areal for friluftsliv og naturmangfald, samt karbonrike areal, slik at desse areala kvalitet og evne til økosystemtenester, karbonlagring og klimatilpassing oppretthaldast.

Verken NVE, Mattilsynet, Direktoratet for mineralforvaltning, eller Innlandet fylkeskommune har i sine uttaler direkte merknadar til planprogrammet.

Statens Vegvesen kommenterer at kommunen i planprogrammet viser til at ein i planomtalen skal sjå på forventa auke av trafikken ved ei næringsutbygging. Dei føreset at det blir gjort tilstrekkelege utgreiingar og at eventuelle behov for tiltak blir innarbeida i plankart og føresegnar, og at det blir sett rekkefølgjeføresegnar som sikrar gjennomføring. Dei skriv også at ein ved plassering av helikopter-

plass nær riksveg, må vera bevisst på at dette kan skapa ein attraksjon som kan ta merksemd frå sjåførar på bilvegen.

Innlandet fylkeskommune skriv at dei ikkje har vesentlege plan- og miljømessige merknader til planprogrammet, anna enn å understreke av influensområdet må vera tilstrekkeleg stort nok utover avgrensinga til planområdet. Dei peikar på at ein landingsplass for helikopter inneberer at KU-vurderinga for naturmangfald på land må strekkje seg utover sjølve planområdet. Dei viser til at forutan støy, kan den visuelle effekten av helikopter påverke naturmangfaldsverdiar i stor grad ved inn- og utflygingstrasear. Dei skriv at særleg fugl kan blir forstyrra på lengre avstandar, medan hjortevilt kan ha større toleranse, men i mindre grad når det gjeld flyging i låg høgde.

Fylkeskommunen skriv at det er viktig å vurdere avstand til viktige hekke- og leveområde, sårbare artar, og vurdere buffersoner og andre mildnande tiltak.

Vidare skriv fylkeskommunen at det er naudsynt å foreta ei arkeologisk registrering innanfor planområdet for å oppfylle undersøkingsplikta etter lov om kulturminne. Jamfør § 9 pliktar den ansvarlege leiar eller forvaltningsorgan ved planlegginga av større private eller offentlege tiltak etter lovens § 8, fyrste ledd, å undersøke om tiltaket vil virke inn på automatisk freda kulturminne på en måte som nemnt i lovens § 3, fyrste ledd. Registreringa vil omfatte overflaterregistrering av området som bli rørt av tiltaket. Metoden går ut på at det blir gjort eit visuelt søk etter faste kulturminne som er synlege på markoverflata. Funn blir dokumentert ved oppmåling, innmåling, kort beskriving og foto, og blir lagt inn i den nasjonale kulturminnedatabasen Askeladden.

Statsforvaltaren i Innlandet viser i si uttale til at fagtema naturmangfald skal bli utgreidd i konsekvensutgreiinga, og at relevante tema er nemnd i planprogrammet. Dei viser til at det er vurdert at det er behov for å oppdatere kunnskapsgrunnlaget, og det skal bli utført kartlegging og utgreiing etter Miljødirektoratet si handbok M-1941. Dei viser elles til at planområdet er merka som område med behov for kartlegging av karplanter og fugl i Miljødirektoratet sitt hotspot-kart, og at registreringar av truga fugleartar (t.d. granmeis og gulspurv) i nærleiken av planområdet er med på å byggje opp under dette. Statsforvaltaren ber om at desse opplysningane blir tatt med i vurderinga av kva for naturmangfald som blir kartlagd og vurdert i tilknytning til konsekvensutgreiinga.

Statsforvaltaren minner om at kommunen i si handsaming av saka òg skal vurdere planforslaget etter naturmangfaldlova sine prinsipp for offentlege avgjerder jf. nml. §§ 8 til 12, jf. § 7. Vurderingane som kommunen gjer, skal gå fram av avgjerda. Statsforvaltaren forventar at vurderingane etter §§ 8 til 12 blir innarbeidd i planskilddinga, og at det blir teke omsyn til eventuelle naturverdiar gjennom bruk av arealformål og føresegner.

Statsforvaltaren viser til at det i forslag til planprogram blir foreslått at fagtema klimagassutslepp blir beskrive i planskilddinga og ikkje vurdert i konsekvensutgreiinga. Dei syner til Miljødirektoratet si handbok M-1941, kor det kjem fram at klimagassutslepp er eit aktuelt utgreiingstema dersom det er grunn til å tru at planen førar til ei auke i klimagassutslepp på over 2000 tonn CO₂-ekvivalentar. Planforslaget inneber at eit stort skogareal blir omdisponert til utbyggingsareal. Ut frå det Statsforvaltaren kan sjå, vil nedbygging av skogareala kunne gje eit utslepp som overstig 2000 tonn CO₂-ekvivalentar, som er innslagspunktet for konsekvensutgreiing. Statsforvaltaren peikar på at dette er frå arealbeslag åleine, og at utslepp frå transport, industriverksemd med meir kjem i tillegg. Dei skriv at det ikkje er avklart kva for industri- eller næringsverksemd som kan bli etablert på arealet, men at utslepp frå arealendringa åleine likevel tilseier at fagtema klimagassutslepp må bli utgreidd i konsekvensutgreiinga. Statsforvaltaren ber difor om at temaet blir vurdert på nytt i planprogrammet.

Statsforvaltaren skriv at det ikkje er vassdrag innanfor planområdet, og dermed ingen vassførekomstar som blir direkte ramma. Dei viser til at planområdet drenerer til elva Vulu, og det er

ca. 250 meter inkl. rv. 15 Ottadalsvegen mellom plangrensa og elva. Dei er derfor samde i at påverknaden på vassmiljø hovudsakleg bør vurderast knytt til vass- og avløpsløyser. Statsforvaltaren skriv at forhold knytt til overvasshandtering og endra avrenning må beskrivast i planforslaget, og om dette har nokon konsekvens for Vulu gjennom tilførsel i vassvegar/dreneringsvegar og stikkrenner under rv. 15. Det må gjerast ei vurdering av om planen påverkar miljøtilstanden og moglegheita for å oppnå miljømålet jf. vassforskrifta §§ 4-7. Statsforvaltaren gjer merksam på at grunnvassførekomstar òg må inkluderast i vurderinga.

Vurdering

Kommunedirektøren tek til etterretning det Statsforvaltaren skriv om klimagassutslepp, og vil endre planprogrammet slik at klimagassutslepp blir konsekvensutgreidd og ikkje berre omtalt i planomtalen som føreslege i høyringsutkastet.

Når det gjeld kulturminne er det etter bestilling frå kommunen gjennomført arkeologisk synfaring i felt i regi av kulturvernavingdelinga i Innlandet fylkeskommune. Rapport frå denne vil danne grunnlag for KU-vurderinga.

Når det gjeld tema "Vassmiljø og naturmangfald i vatn", vurderer kommunedirektøren at dette temaet behandlast i planomtalen som i forslaget til planprogram, men det blir presisert at vurderinga også skal ta for seg kva endra avrenning/overvasshandtering vil ha å seie for miljøtilstanden i Vulu og for grunnvassførekomstar i og nær planområdet.

Når det gjeld tema "Grunnforureining", vurderer kommunedirektøren at dette temaet behandlast i ROS som i forslaget til planprogram.

I tabellen på neste side er det gjeve ei oversikt over tema som etter kapittel 5 skal bli utgreidd, og kva for metodar som er tenkt nytta for å skaffe nødvendig kunnskap, jf. KU-forskrifta § 14, punkt b. Tabellen er identisk med den som står på side 28 i revidert forslag til planprogram.

Ein ser av tabellen at det skal gjerast konsekvensutgreiing av desse tema basert på rettleiing og metode i Miljødirektoratets handbok M-1941:

- Naturmangfald på land
- Landskapsverknad
- Kulturminne og kulturmiljø
- Klimagassutslepp

For dei andre temaene skal behandlinga og vurderingane gjerast som del av planomtalen og i ROS-analysen.

Tema	KU	Plan- omtale	ROS	Metode for utgreiing	Grunngjeving/ kommentar
Naturmangfald på land	Ja			Miljødirektoratets handbok M-1941.	
Vassmiljø og naturmangfald i vatn		Ja		Utgreiing med MDs M-1941 som vegleiing. Vurdere kva endra avrenning/overvass-handtering vil ha å seie for miljøtilstanden i Vulu og for grunnvassførekomst i og nær planområdet.	Ikkje vassdrag i planområdet, men planområdet drenerer i hovudsak til Vulu og kan påverke denne. Utslepp til vatn handterast av forureiningslovgivinga.
Landskapsverknad	Ja			Miljødirektoratets handbok M-1941.	
Friluftsliv		Ja		Enklare utgreiing med MDs M-1941 som vegleiing.	Utbygginga vil ikkje råke område av stor betydning for friluftsliv.
Kulturminne og kulturmiljø	Ja			Miljødirektoratets handbok M-1941.	
Klimagassutslepp	Ja			Miljødirektoratets handbok M-1941. Berekne frigjering av klimagassar med grunnlag i nedbygging av skogareal, og gjere eit estimat av utslepp av klimagassar frå transport, industri-/ næringsverksemd.	Nedbygging av skogareal og næringsverksemd, vil føre til utslepp over grenseverdier.
Støy			Ja	DSBs "Samfunnssikkerheit i kommunens areal-planlegging" og støyberekning.	Forventa lite støy frå nærings-etableringa. Planlagt støyberekning for evt. helikopterlandingsplass.
Luftforureining			Ja	DSBs "Samfunnssikkerheit i kommunens arealplanlegging"	Forventa lite utslepp, og desse handterast av forureinings-lovgivinga.
Grunnforureining			Ja	DSBs "Samfunnssikkerheit i kommunens arealplanlegging"	I ROS skal ein gjere greie for utfordringar knytt til grunn-forureining, vurdere risiko for forureining av drikkevassbrønnar og risiko knytt til etablering av drivstofflager for helikoptarar.
Landbruk		Ja		Enklare utgreiing med vegvesenets handbok V712 som vegleiing.	Utbygginga vil ikkje råke dyrka mark, dyrkbar mark eller areal med høg skogbonitet.
Trafikk		Ja	Ja	Vegvesenets handbok V712 som vegleiing. DSBs "Samfunnssikkerheit i kommunens arealplanlegging"	Planomtalen skal omtale forventa auke i trafikken ved nærings-utbygginga. ROS vil ta for seg trafikktryggleiken, også med tanke på mjuke trafikantar.
Infrastruktur		Ja		Vegvesenets handbok V712 som vegleiing. DSBs "Samfunnssikkerheit i kommunens arealplanlegging"	Behandling av utfordringar knytt til infrastruktur (veg, vatn, avlaup og energiforsyning).