

Saksframlegg

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
2/2020	Samfunnsutval	18.05.2020
28/2020	Formannskap	19.05.2020

Revisjon av kommunedelplan for Fossbergom - framlegg til 3. gongs offentleg ettersyn

Vedlegg:

- 1 Sak FS 55-2018 avklaringar etter 2. gongs høyring av planforslaget
- 2 Notat - motsegner og merknader ved 2. gongs høyring av planforslaget
- 3 Planskildring 12.05.2020 - revidert etter 2. høyring
- 4 Plankart 11.05.2020 - revidert etter 2. høyring
- 5 Planføresegner og retningsliner 11.05.2020 - revidert etter 2. høyring
- 6 Konsekvensutgreiing 10.05.2020 - revidert etter 2. høyring
- 7 Risiko- og sårbarheitsanalyse 10.05.2020 - revidert etter 2. høyring
- 8 Skiltvedtekter for Lom kommune 20.02.2017

Innstilling frå administrasjonssjefen:

Lom kommune vedtek i medhald av plan- og bygningslova §11-14 å legge forslag til kommunedelplan for Fossbergom, planID 05140069, ut til 3. gongs offentleg ettersyn.

Endringar i planforslaget samanlikna med 2.gongs offentleg ettersyn går fram av saksutgreiinga. Alle motsegner er teke til følgje, og planforslaget er endra i samsvar med krava sett av regionale planmyndigheiter.

Planforslaget omfattar plankart, planføresegner, konsekvensutgreiing, risiko- og sårbarheitsanalyse, planskildring og forslag til kommunale skiltvedtekter. Vidare er det lagt ved notat med gjennomgang av motsegner og merknader ved 2. gongs høyring.

Frist for å komme med uttale/ motsegn til planforslaget blir sett til minimum seks veker frå planen blir lagt ut til offentleg ettersyn.

Saksprotokoll i Samfunnsutval - 18.05.2020**Behandling**

Rådgevar plan Sander Sælthun gjekk gjennom vesentlege endringar etter 2. gongs høyring

Torstein K. Garmo stilte spørsmål kring planinitiativ om regulering av 2. etasje på møbelindustrien til bustadsføremaal med tanke på å halde på næringsareal.

Innstilling frå samfunnsutvalet

Lom kommune vedtek i medhald av plan- og bygningslova §11-14 å legge forslag til kommunedelplan for Fossbergom, planID 05140069, ut til 3. gongs offentleg ettersyn.

Endringar i planforslaget samanlikna med 2.gongs offentleg ettersyn går fram av saksutgreiinga. Alle motsegner er teke til følgje, og planforslaget er endra i samsvar med krava sett av regionale planmyndigheiter.

Planforslaget omfattar plankart, planføresegner, konsekvensutgreiing, risiko- og sårbarheitsanalyse, planskildring og forslag til kommunale skiltvedtekter. Vidare er det lagt ved notat med gjennomgang av motsegner og merknader ved 2. gongs høyring.

Frist for å komme med uttale/ motsegn til planforslaget blir sett til minimum seks veker frå planen blir lagt ut til offentleg ettersyn.

Samrøystes vedteke

Saksprotokoll i Formannskap - 19.05.2020

Vedtak

Lom kommune vedtek i medhald av plan- og bygningslova §11-14 å legge forslag til kommunedelplan for Fossbergom, planID 05140069, ut til 3. gongs offentleg ettersyn.

Endringar i planforslaget samanlikna med 2.gongs offentleg ettersyn går fram av saksutgreiinga. Alle motsegner er teke til følgje, og planforslaget er endra i samsvar med krava sett av regionale planmyndigheiter.

Planforslaget omfattar plankart, planføresegner, konsekvensutgreiing, risiko- og sårbarheitsanalyse, planskildring og forslag til kommunale skiltvedtekter. Vidare er det lagt ved notat med gjennomgang av motsegner og merknader ved 2. gongs høyring.

Frist for å komme med uttale/ motsegn til planforslaget blir sett til minimum seks veker frå planen blir lagt ut til offentleg ettersyn.

Samrøystes vedteke

Samandrag

Framlegg til ny kommunedelplan for Fossbergom var lagt ut til 2. gongs høyring hausten 2017. Det kom da til saman 6 motsegner frå regionale/ statlege planmyndigheiter, og i tillegg ein heil del større og mindre merknader. Formannskapet behandla 27.06.2018 politisk sak med nødvendige avklaringar etter 2. gongs høyring av planforslaget (sak 55/2018).

Vedtaka i denne saka er grunnlaget for planforslaget som no blir lagt fram til behandling. Det betyr at endringane som er gjort på grunn av motsegner eller vesentlege merknader frå planmyndigheitene har vore behandla i formannskapet tidlegare. Alle motsegner er teke til følgje, og planforslaget er endra i samsvar med krava sett av regionale planmyndigheiter.

Det har kome inn ein del justeringar og endringar i arbeidet med å ferdigstille planforslaget, mange av dei er av meir planteknisk karakter. Av andre endringar som er lagt inn i planforslaget slik det no ligg føre vil administrasjonssjefen spesielt peike på følgjande:

Nytt område 0,9 da for utviding av kyrkjegarden på austsida av dagens kyrkjegard (mot Bøvre).

Nytt område til næringsformål (ca 3 daa) rett nord for eksisterande industriområde, inntil Fv2640. Tidlegare regulert til område for særskilde anlegg –fiskeoppdrett.

Område for masseuttak i Bøvermunningen er justert og redusert noko i omfang i samsvar med endringar i elveløp og djupål sidan masseuttaket vart regulert i 1998.

Det er lagt inn faresone for flaum på strekninga frå Lom camping til Prestfossen/ utleggsbrua. Denne sona vil bli justert når flaumsonekartlegging utført av Norconsult er fullført (juni 2020).

Det er lagt inn omsynssone (180 m radius) for eksplosjonsfare kring sprengstofflager aust for industriområdet. Sprengstofflageret vart godkjent for lagring av inntil 250 kg sprengstoff i 2007.

I planforslaget som no ligg føre er føresegnene endra slik at kommunedelplanen gjeld framfor eldre reguleringsplaner. Kommunedelplanen vil vere førande ved dispensasjon frå eldre reguleringsplanar, ved revisjon av reguleringsplanar og ved ny regulering.

Saksutgreiing

Gjeldande kommunedelplan for Fossbergom vart vedteken 14.10.2003. Arbeidet med revisjon av denne planen vart starta for over 10 år sidan. Det er fleire årsaker til at arbeidet har teke urimeleg lang tid, personalressursane har ikkje strekt til og ein var avhengig av konsulentbistand for å utarbeide planforslaga til 1. og 2. gongs høyring. At det kom inn innspel om omfattande endringsforslag etter 1. gongs høyring har også komplisert planprosessen.

Dei innspela som i si tid initierte arbeidet med revisjon av kommunedelplanen – område for fritidsleilegheiter på Andberg og område for campingplass og utleiehytter på Nørderøy – vart teke ut av planforslaget etter fleire motsegner ved 1. gongs høyring.

Planen var lagt ut til 2. gongs høyring hausten 2017. Det kom da til saman 6 motsegner til planforslaget frå regionale/ statlege planmyndigheiter. I tillegg kom det ein heil del større og mindre merknader og framlegg til endringar, både frå regionale/ statlege planmyndigheiter og frå lokale organisasjonar og privatpersonar. Totalt kom det inn 12 høyringsuttaler til planforslaget. Eit notat med samandrag av alle uttalene til 2. gongs høyring er lagt ved saka.

I desember 2017 vart det lagt fram sak for formannskapet: *Revisjon av kommunedelplan for Fossbergom - nødvendige avklaringar etter 2. gongs høyring av planforslaget.* I drøftingane i formannskapet kom det fram ønskje om fleire avklaringar knytt til plassering av bussterminalen, og saka vart utsett. Saka vart behandla på nytt av formannskapet 27.06.2018, sak 55/2018. Vedtaka i denne saka er grunnlaget for planforslaget som no blir lagt fram til behandling. Endringane i planforslaget etter 2. gongs høyring er så omfattande at det er klart at forslaget må leggest ut til offentleg ettersyn/ høyring for 3. gong.

I det følgjande går ein først gjennom motsegnene til planforslaget ved 2. gongs høyring og dei endringar som er gjort som følge av motsegnene. Deretter går ein gjennom endringar som er gjort på grunn av vesentlege merknadar frå planmyndigheitene, og til slutt andre endringar som er gjort i arbeidet med å ferdigstille planforslaget, nokre av dei av meir planteknisk karakter.

Motsegner:

Lokalisering av bussterminal og parkeringsplass ved kyrkja, utviding av kyrkjegarden:

Etter 1. gongs høyring kom det inn forslag om flytting av bussterminalen frå Fosstugu til prestegardsjordet vest for stavkyrkja. Dagens parkering for turistbussar og bilar på Kyrkjevollen vart også foreslått flytta hit. Samtidig vart det foreslått utviding av kyrkjegarden i same område.

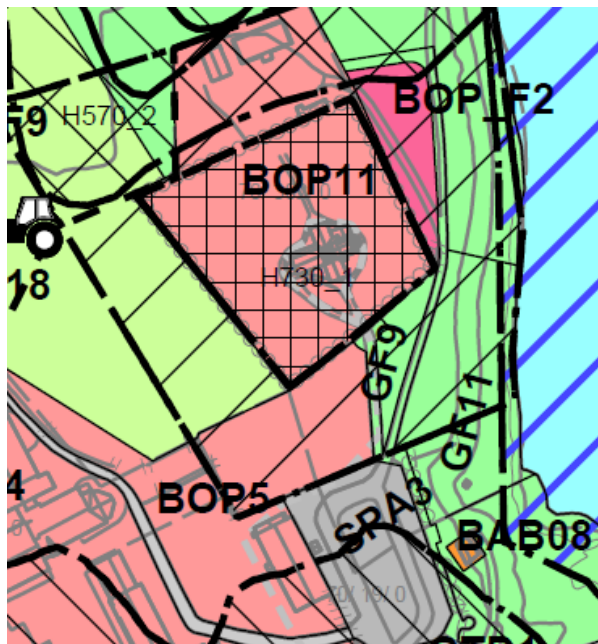
Desse endringane vart lagt inn i planforslaget ved 2. gongs høyring. Fylkesmannen i Oppland hadde motsegn til desse endringane, grunngjeve i omsynet til jordvern. Også Oppland fylkeskommune hadde motsegn til foreslått omdisponering av prestegardsjordet, med grunngjeving om at forslaget var i konflikt med nasjonale kulturminneinteresser/ kulturminnelova. Motsegna frå fylkeskommunen bygde på uttale frå Riksantikvaren, som fann forslaget til arealdisponering "utilbørleg skjemmande for kyrkjestaden". Statens vegvesen hadde ikkje motsegn til forslaget, men peika på at flytting av bussterminalen kunne forseinke planlagt opprusting av terminalen.

Det kom også kritiske merknader frå lokalt hald til flytting av kollektivterminal og parkeringsplass til området vest for kyrkja m.a. frå Lom heimbygdslag.

Etter første formannskapsbehandling i desember 2017 vart det gjennomført ein prosess for å undersøke andre alternativ for lokalisering av bussterminalen. Det vart utarbeidd ei eiga alternativvurdering, og ordførar og sokneprest var i møte med Riksantikvaren, utan at det gav nokon løysing på lokaliseringsspørsmålet.

Vidare kom det nytt innspel på å flytte bussterminalen til området for dagens turistbussparkering på Kyrkjevollen. Dette medfører at ein må finne fram til eit alternativt område for turistbussane. Innspelet vart sendt over til Opplandstrafikk for vurdering, som konkluderte med at konsekvensen ville bli at all annan buss- og privatbilkparkeringsplass – også ved kyrkjelege handlingar – i så fall må flyttast bort frå Kyrkjevollen. På bakgrunn av dette vart alternativet lagt bort.

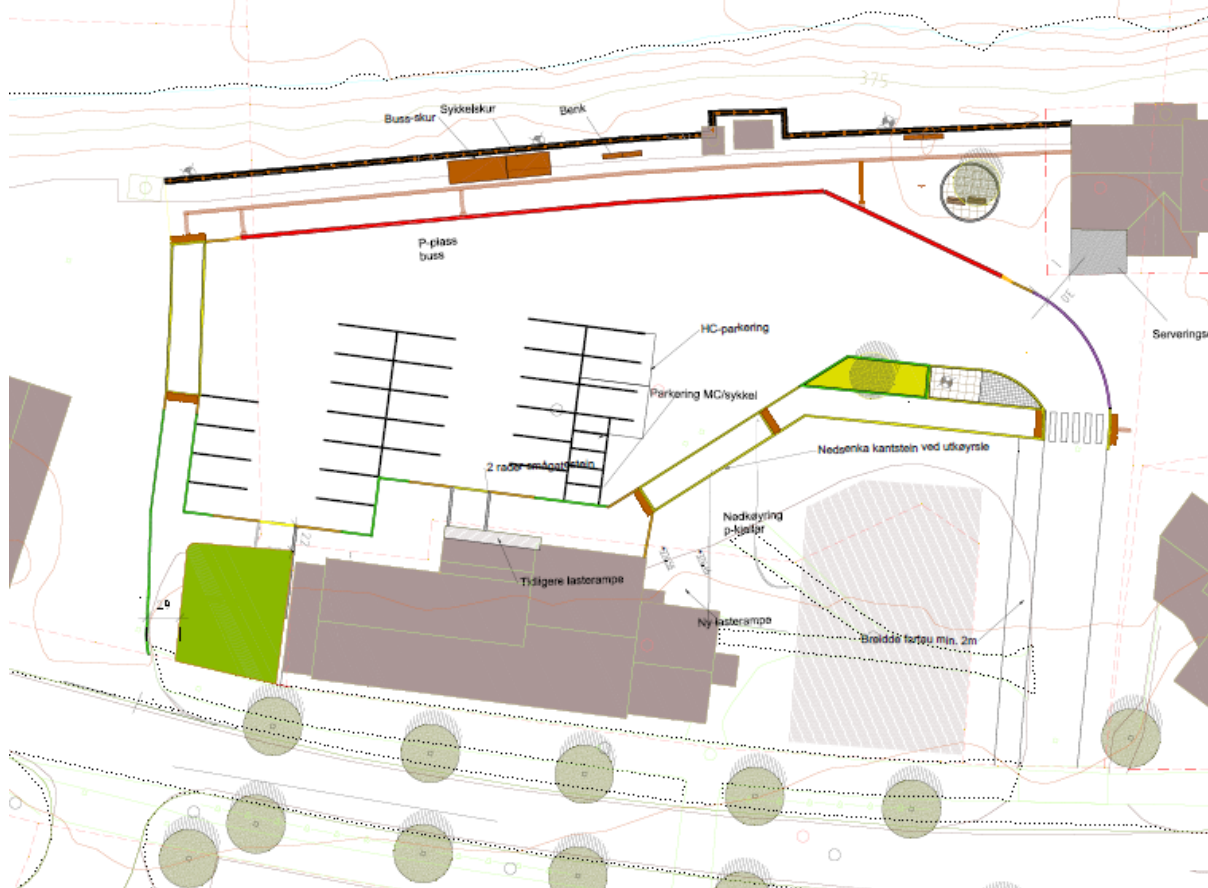
I juni 2018 vart det gjennomført ei synfaring med Opplandstrafikk, Statens Vegvesen og Oppland fylkeskommune. Formålet var å drøfte utfordringane knytt til lokalisering av bussterminalen i Lom generelt, og ei alternativt plassering i industriområdet spesielt. Konklusjonen frå faginstansane var at å flytte bussterminalen til industriområdet vil kunne minske attraktiviteten for eksisterande busstilbod i Lom, noko som kan føre til færre passasjerar, og dårlegare busstilbod på sikt. Det vart m.a. signalisert at flytting av bussterminalen til mindre sentral plassering kunne få negative konsekvensar for rutene til Spiterstulen og Juvasshytta.



Formannskapet vedtok i sak 55/2018 at motsegnene frå Fylkesmannen i Oppland og frå Oppland fylkeskommune skal takast til følge, og at parkeringsplass på Kyrkjevollen og kollektivterminal blir vidareført slik dei er lokalisert i dag. For utviding av kyrkjegarden blir det foreslått ei alternativt plassering BOP_F2 på austsida av kyrkja (inntil 0,9 dekar i trekanten mot Bøvre). Arealet er vist som LNF-område i gjeldande kommunedelplan frå 2003, som grøntstruktur ved 1. og 2. gongs høyring av planforslaget

Plassering nord for kyrkja og kyrkjelydshuset har vore vurdert, men kan ikkje gjennomførast på grunn av konflikt med sikringssoner for Fossbergom vassverk.

Ein plan for omorganisering og opprusting av bussterminalen i Lom er under utarbeiding av Statens vegvesen. Siste utkast datert 20.04.2020 viser oppstillingsplass for 3 bussar mot Bøvre:



Slik planforslaget frå Statens vegvesen ligg føre medfører det ikkje endringar i kommunedelplanen eller i gjeldande reguleringsplan, området er regulert til kombinert formål parkering/ kollektivterminal. Statens vegvesen sender tiltaksplanen ut på lokal høyring før den blir teken opp til politisk behandling i Lom kommune

Presthaugen – viktig naturtype kalkfuruskog (område BOP10)

Fylkesmannen i Oppland hadde ved 2. gongs høyring motsegn til planføresegnene for område BOP10 (Presthaugen), som er registrert som *svært viktig naturtype; tørr kalkfuruskog*. Fylkesmannen krev eit tillegg til planføresegnene som skal sikre at naturtypen blir teke vare på. Formannskapet vedtok i sak 55/2018 at motsegna frå Fylkesmannen i Oppland skal takast til følgje. Planføresegna punkt 4.2.6 d) vil da få følgjande tekst (tillegget med utheva skrift):

*Skogen innanfor området er registrert som svært viktig naturtype – kalkskog, utforming kalkfuruskog. Hogst av tre og skjøtsel av skogen skal skje etter plan godkjent av kommunen. Drift av museumsbygningar og –område kan skje så lenge det ikkje reduserer biologisk mangfald eller på andre måtar forringar naturtypen. Enkel tilrettelegging for bruk og opphald knytt til rekreasjon og friluftsliv er tillate. **Det skal ikkje oppførast nye bygningar på areal som er viktig for å ta vare på kalkskogen som naturtype og artsmangfaldet knytt til denne. Ved utarbeiding av skjøtelsplan skal det nyttast relevant naturfagleg kompetanse for å gjennomføre slik vurdering i planen for hogst og skjøtsel.***

Planføresegner for flaumfare i industriområdet (omsynssone H320 2)

NVE hadde ved 2. gongs høyring motsegn til planføresegnene for flaumfare i industriområdet, og krev at følgjande tillegg med utheva skrift nedanfor blir teke inn i planføresegna punkt 5.3 c. Formannskapet vedtok i sak 55/2018 at motsegna frå NVE skal takast til følgje.

Ved oppføring av nye bygningar over 50 m² BYA og andre konstruksjonar/ søknadspliktige tiltak i sikkerheitsklasse F2 skal byggjegrunden fyllast opp til minimum kote 365,66 moh, alternativt må bygningen/ konstruksjonen vere utført slik at den tåler å bli sett under vatn til dette nivået utan at skader oppstår. Beredskapsordningar vil ikkje gje tilfredstillande sikring mot flaum. Føresegna gjeld også tilbygg over 50 m² til eksisterande bygg i sikkerheitsklasse F2. Tiltak i sikkerheitsklasse F3 krev eigen vurdering av flaumrisiko og sikring mot flaum.

Krav om utnyttingsgrad i planføresegner til bustadområde på Kulihaugen (B_F2 og B_F3)

Fylkesmannen i Oppland hadde ved 2. gongs høyring motsegn til nye bustadområde på Kulihaugen, med krav om at det blir teke inn planføresegner som sikrar tett utbygging, dvs. minimum 3 - 4 bueiningar/daa. Fylkesmannen meiner at når dyrka jord på sentrumsnære areal som på Kulihaugen vert lagt ut til nye arealføremål må ein ha ei vesentleg høgare arealutnytting enn det som er normalt for ein bustader. Formannskapet vedtok i sak 55/2018 at motsegna frå Fylkesmannen skal takast til følgje. I planføresegnene punkt 4.2.2. b er det derfor teke inn at **Byggjeområda skal ha høg utnyttingsgrad, med minimum 3 bueiningar pr. daa.**

I tillegg er det teke inn ei rekkefølgjeføresegn i punkt 2.4.1: **Før det kan gjevast igangsettingsløyve for utbygging av bustadområde B_F2 må minimum 75% av arealet på område B_F3 vere ferdig utbygd.** Dette for å sikre at dyrka jorda på område B_F2 ikkje blir teke i bruk før det er klart at det faktisk er behov for å omdisponere arealet til bustadformål.

Manglar i planføresegner og ROS-analyse knytt til handtering av lokalt overvatn

Fylkesmannen i Oppland hadde ved 2. gongs høyring motsegn fordi det ikkje var gjennomført tilfredstillande utgreiningar og avklaring i planen når det gjeld handtering av lokalt overvatn i planføresegnene og i ROS-analysen. I føresegnene er det derfor teke inn eit nytt punkt 4.2. c):

Ved planlegging av nye byggjeområde, vegar, fortetting eller endring av eksisterande byggjeområde, skal det takast nødvendige omsyn til overvatn. Overvatn skal handterast lokalt, på eigen grunn ved infiltrasjon, fordrøying eller på annan måte. Kommunen kan krevje eigen plan for overflatevatn blir utarbeidd og godkjent før utbygging.

Vidare er overvatn innarbeidd som eit eige tema i ROS-analysen.

Andre vesentlege merknader ved 2. gongs høyring:

Område for utviding av industriområdet

Ved 1. og 2. gongs høyring låg det inne eit område på 11 daa for utviding av industriområdet i Skjæsarøya (BN_F1). I uttale til 2. gongs høyring bad Fylkesmannen i Oppland på nytt om at området blir teke ut av planen. Fylkesmannen presiserer at dette området har ein viktig nøkkelfunksjon som korridor for dyre- og planteliv mellom Årsjo naturreservat og Ottaelva. Utan ein slik korridor vil det heilskaplege økosystemet som Årsjo og Otta-vassdraget utgjør i dette området, miste mykje av sin verdi. Førekomsten av elvesandjeger (sterkt truga art på den norske raudlista) i nærleiken av det planlagde utbyggingsarealet er også eit moment som Fylkesmannen legg vekt på. Grunneigarane Berit og Thor A. Hagen bad også om at område BN_F1 blir teke ut av planforslaget, og ønskjer at området skal vere disponibelt for framtidig utviding av jordbruksarealet på Skjæsar. Fleirtalet i formannskapet vedtok i sak 55/2018 å følgje tilrådinga til Fylkesmannen og grunneigarane og ta området ut av planforslaget.

For å erstatte litt av næringsarealet som er teke ut av planforslaget er det lagt ut eit nytt, mindre område BN_F2 til næringsformål. Arealet grensar inntil eksisterande næringsområde mot sør, mot Fv 2640 i vest og mot avgrensing for viktig naturtype – Bøvres delta i nord. I overkant av halve området må fyllast opp for å gje tilfredstillande sikkerheit mot flaum. Området har eit bruttoareal på 3 daa. I gjeldande kommunedelplan frå 2003 er området vist som "anna byggjeområde næring". Denne omdisponeringa av areal blir nærare drøfta i avsnittet "Vurdering".

Omsynssone for bevaring av kulturmiljø ved Lom stavkyrkje (H570-2)

I uttale til 2. gongs høyring bad Oppland fylkeskommune om at omsynssone for bevaring av kulturmiljø ved Lom stavkyrkje blir utvida. I saksutgreiinga frå fylkesrådmannen blir det foreslått ei omsynssone som omfattar gamle Loar, Drengjestugu, Steinfjoset, ungdomsskulen, tunet på prestegarden og litt av Utgard.

Vidare ber fylkesrådmannen om at følgjande tekst blir teke inn i retningslinene til omsynssona:

Alle tiltak skal forelegges kulturminnemyndigheten, jf. rundskriv T-3/2000. All bygging nærmere kirken enn 60 meter er forbudt etter kirkeloven § 21 femte ledd, uten tillatelse fra biskopen. Ved all planlegging av tiltak i kirkens nære omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet. Alle saker som angår kirker skal behandles av kirkelig myndighet etter kirkeloven.

Formannskapet vedtok i sak 55/2018 at omsynssona ikkje skulle utvidast slik fylkesrådmannen ber om. I planforslaget som følgjer denne saka ligg det inne ei omsynssone på minimum 60 m kring kyrkja, jamfør teksten i retningslina.

Tilhøvet til eldre reguleringsplanar

I uttale til 2. gongs høyring peikar Fylkesmannen i Oppland på at omsynssone reguleringsplan skal framleis gjelde var brukt på feil måte i plankartet. Denne omsynssona er no fjerna, og det er teke inn i planføresegnene at kommunedelplanen gjeld framfor eldre planer.

Der kommunedelplanen viser anna arealbruk enn eldre reguleringsplan, skal kommunedelplanen vere førande ved revisjon av reguleringsplanen eller ved ny regulering. Kommunedelplanen skal også vere retningsgivande ved dispensasjonsbehandling der det ligg føre eldre reguleringsplan, og der reguleringsplanen ikkje er i samsvar med kommunedelplanen.

Andre endringar i planen etter 2. gongs høyring:

Omsynssoner for viktige naturtypar:

Ved 1. og 2. gongs høyring av planen var viktige naturtypar registrert i naturbase ikkje vist i plankartet, men i temakart som vedlegg til planen. Dette er ei mindre heldig løysing, og naturtyperegistreringane er no vist som omsynssone naturmiljø (H560) i plankartet. Dette gjeld Bøvre sitt deltaområde/ Skim, kalkfurskogen i Presthaugen, rik barskog ved Øyahammaren og naturbeitemark på Andvord Nordre og Andberg. Både Årsjo naturreservat og leveområde for den prioriterte arten elvesandjeger har omsynssone H720; *bandlegging etter naturmangfaldlova.*

Omsynssoner for freda bygningar:

Det er 7 freda bygningar innanfor planområdet; stavkyrkja, storstabburet, 3 bygningar i Presthaugen, 1 bygning på Skjæsar og telefonkiosken ved Murgarden. I tillegg kjem middelalderkyrkjestaden på Anvord. Alle har fått omsynssone H730 for bandlegging etter kulturminnelova i samsvar med merknad frå fylkeskommunen.

Omsynssone flaumfare på strekninga frå Lom camping til Prestfossen/ utleggsbrua:

Ved 1. og 2. høyring var det lagt inn omsynssone for flaumfare (200-års flaum) på strekninga frå Prestfossen/ utleggsbrua til Bøvre sitt samløp med Ottaelva. Denne omsynssona er utforma på grunnlag av rapport frå Hydrateam i 2016. Det har vore lite fokus på flaumfare i Bøvre oppstraums Prestfossen, men flaumen i oktober 2018 viste at m.a. busetnad i Lykkja kan vere utsett for flaum. Kommunen har bedt NVE om å utføre krise-/strakstiltak på elveforbygginga her, men har fått avslag. Som følgje av dette har Lom kommune bestilt flaumsonkartlegging for Bøvre gjennom sentrum oppstraums Prestfossen. Norconsult/ Hydrateam AS gjennomførte oppmålingsarbeide først i april, rapport med flaumsoner for 20-, 200- og 1000-års flaum skal vere ferdigstilt innan 20.06.2020. I planforslaget som ligg føre no er omsynssone H320_6 for

200-års flaum skjønsmessig teikna inn etter kotehøgde over normal vassføring. Omsynssona vil bli justert i samsvar med rapport frå Norconsult når flaumsonekartlegginga er fullført.

Omsynsone for eksplosjonsfare – sprengstofflager aust for industriområdet.

Sprengstofflageret aust for industriområdet blir nytta av entreprenør og vart godkjent for lagring av inntil 250 kg sprengstoff i 2007, etter høyring av Fylkesmannen, fylkeskommunen og lokalt brannvesen. I følge rettleiar frå DSB vil LNF vere eit egna arealformål for plassering av sprengstofflager, men i tillegg bør arealbruken omkring sprengstofflageret bandleggast med omsynssone etter pbl. § 11-8. I plankartet som no ligg føre er det teikna inn 180 m omsynssone H350 i samsvar med tabell for sikkerheitsavstand (avstand til offentleg veg/ infrastruktur). Sikkerheitsavstand til bustader (400 m) er ivareteke gjennom arealformåla i kommunedelplanen.

Område for fritids- og turistformål på Andvord (BFT1 og BFT2)

Etter innspel frå eigarane på Andvord er næringsarealet her vist som i gjeldande kommunedelplan frå 2003, med areal både på oversida og nedsida av fylkesvegen. Av ukjent årsak har næringsarealet på nedsida av vegen (BFT2) ikkje blitt med ved 1. og 2. gongs høyring.

Område for massuttak i Bøvermunningen (BRU2)

I gjeldande kommunedelplan for Fossbergom er det vist to område for uttak av masser i Bøvermunningen. Dette er i samsvar med reguleringsplanen frå 1998, da var det lagt ut eit område på kvar side av djupålen. Etter den tid har elveløpet endra seg vesentleg, og det eine uttaksområdet i planane frå 1998 og 2003 ligg no midt i djupålen og kan ikkje nyttast. Dei to områda er derfor slått saman til eit område og plasseringa er justert noko, slik at heile uttaksområdet ligg på vestsida av djupålen. Arealet er noko redusert, frå eit samla areal på 39,5 daa for dei to uttaksområde i 2003-planen til ca 35 daa for BRU_2 i planforslaget som no ligg føre. Område BRU_1 er for lagring og produksjon av grus, og er uendra.

Utvida næringsareal ved Ottadalen Mølle (BN_F1)

Tomta vest for Ottadalen Mølle, 1,4 daa på nedsida av Rv15, har vore festa av Ottadalen Mølle sidan 2016. Tomta er derfor vist som framtidig næringsareal i plankartet.

Område for langtidsparkering av buss i vestenden av Stupulvegen (SPA_F1)

Etter opprusting av bussterminalen vil det ikkje lenger vere plass til langtidsparkering av buss her. Det er derfor lagt inn område for bussparkering i tilknytning til snuplassen i vestenden av Stupulvegen, på kommunal grunn. Plasseringa har tidlegare vore drøfta med fylkeskommunen.

Redusert omfang av område for sentrumsformål (BS1 – BS4)

For området Fosstugu – bussterminalen – bensinstasjonen (Best) er arealformåla frå gjeldande reguleringsplanar lagt inn i plankartet. Ved 1. og 2. gongs høyring var dette vist som *sentrumsformål*. Det er no berre areal innanfor reguleringsplan for Ulstad – Øy (frå 1988) som er lagt ut som sentrumsformål i kommunedelplanen. Årsaka er at det er krav om ny reguleringsplan /omregulering ved større tiltak innanfor område vist som sentrumsformål. Dette er unødvendig ressurskrevjande for tiltak som er i tråd med nyare reguleringsplanar.

Differensierte planformål for eksisterande, regulerte bustadområde

For eksisterande, regulerte bustadområde er det vist planformål for vegareal og grøntareal i samsvar med gjeldande reguleringsplanar. Dette gjeld Andvordsjordet, Kroken – Eggjalia – Prestegardsskogen, Gjeisar og Ulstad. For Ulstad er arealformåla lagt inn i samsvar med planendring som er sendt på høyring i april 2020 (justert etter ferdigstilling av sikringsanlegg).

Naturområde Vassdrag – Årsjo (VN5)

Heile Årsjo var ved 1. og 2. gongs høyring vist med arealformål *grøntområde* – dette er retta til *naturområde i vassdrag* for sjølve vassflata/ innsjøen.

Område for kommunaltekniske anlegg

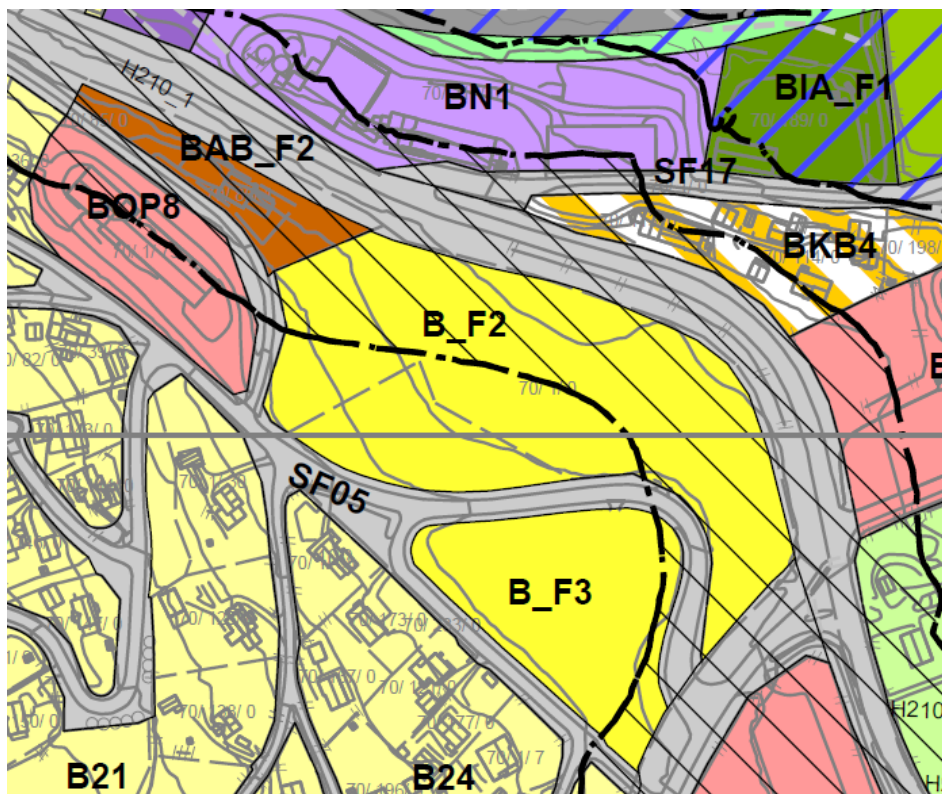
Kommunaltekniske anlegg (vatn og avløp, miljøstasjon m.m.) var vist som *område for privat eller offentlig tenesteyting* ved 1. og 2. gongs høyring. Dette er retta til *område for andre typar bygningar og anlegg* (BAB-), som er det korrekte i følge vedlegg til kart- og planforskrifta.

Vurdering

Dei endringane som er gjort i planforslaget på grunn av motsegner eller vesentlege merknader frå planmyndigheitene har vore behandla i formannskapssak 55/2018 og blir derfor ikkje drøfta her. Administrasjonssjefen vil likevel trekkje fram ein av endringane spesielt, da det kan vere rom for alternative vurderingar og løysingsforslag:

Område for bustadformål på Kulihaugen (Område B_F2 og B_F3)

Som tidlegare nemnt var Fylkesmannen ved 2. gongs høyring kritisk til at den dyrka jorda på Kulihaugen var lagt ut til bustadformål, og hadde motsegn med krav om planføresegner som sikrar tett utbygging. Fylkesmannen sine merknader er komne i møte ved at det er sett krav i føresegnene om at området skal byggast ut med minimum 3 bustadeiningar pr. daa. I tillegg er det sett rekkefølgekrav om at område B_F3 (mellom Gamlevegen og Kulihaugen, der det tidlegare var planlagt omsorgsbustader) skal byggast ut før område B_F2 (mellom Kulihaugen og Rv15). B_F2 er mindre eiga til bustadformål enn B_F3, både på grunn av støy frå Rv15 og støy frå Ottadalen Mølle. Kommunen er eigar av B_F3 (ca 7,7 dekar), medan mesteparten av B_F2 (totalt ca 19 daa) er eigd av Opplysningsvesenets fond. Ein må rekne med at noko areal på B_F2 vil gå bort på grunn av støydempingstiltak.

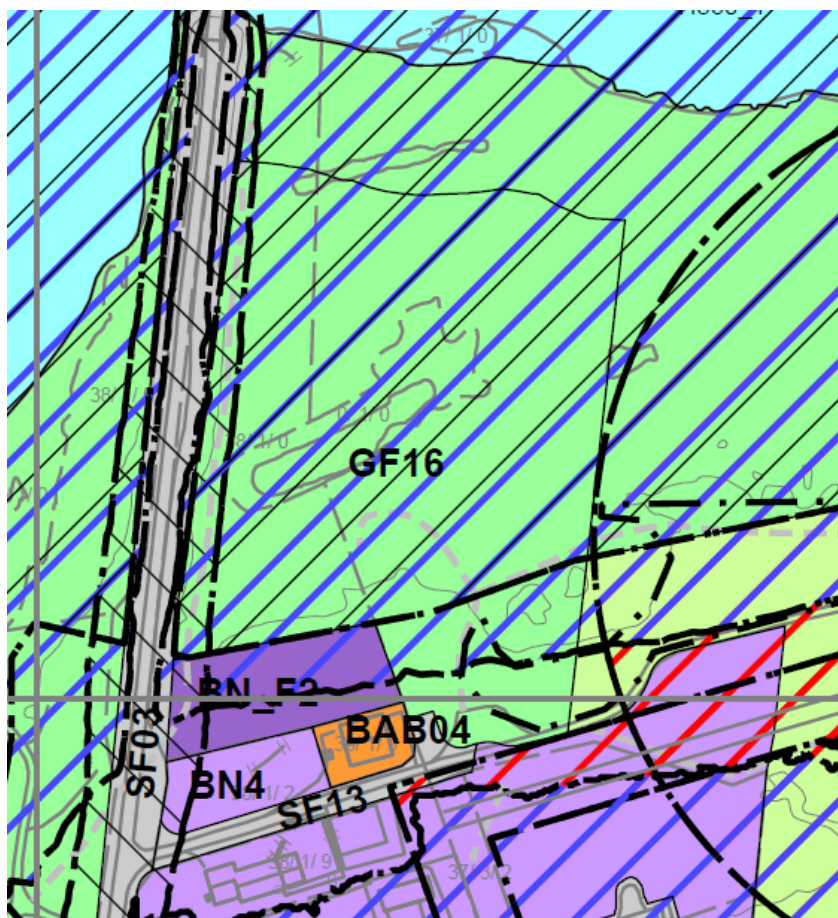


Eit alternativt forslag vil vere å ta ut B_F2 som bustadområde, og i staden nytte LNF-formål her. Ei mellomløysing kan vere å behalde bustadformålet på den kommunalt eigde delen av B_F2 (ca 3 daa) som ligg utanfor støysona frå Rv15, og la resten vere LNF-område. Restarealet på ca 16 daa vil ha avgrensa verdi som dyrka mark, og administrasjonssjefen har innstilt på å omdisponere både B_F2 og B_F3 til bustadformål.

Ei annan endring/ omdisponering av areal som no er foreslått av administrasjonssjefen er nytt næringsområde BN_F2 til erstatning for næringsområdet som no er teke ut av planforslaget.

Det har blitt godkjent bortfeste av 2 nye næringstomter i industriområdet i løpet av det siste året, og det er no i praksis att berre eit areal på ca 5 daa som er disponibelt for ny industri m.m. For å ha eit visst minimum av sentrumsnært industri-/ næringsareal til disposisjon er det lagt ut eit nytt område BN_F2. Arealen grensar inntil eksisterande næringsområde mot sør, i overkant av halve området må fyllast opp for å gje tilfredstillande sikkerheit mot flaum. Området har eit bruttoareal på 3 daa, i praksis vil dette bli noko redusert på grunn av byggjegrænse mot fylkesvegen og nødvendig oppfylling.

I gjeldande reguleringsplan for Prestøya/ Gjeisarøya frå 2002 er det omsøkte arealet ein del av eit større område regulert til område for særskilde anlegg – fiskedammar/ fiskeoppdrett. Kort tid etter at reguleringsplanen vart vedteken vart det klart at denne bruken av området ikkje er aktuell. I gjeldande kommunedelplan frå 2003 er arealet vist som anna byggjeområde næring.



Forslag om nytt næringsareal, BN_F2.

Sone med blå skravor krev oppfylling til flaumsikkert nivå. Vestre del av BN4 er tildelt Lom gravferdshjelp. Austre del av BN4 er ledig, men bruksområdet vil vere avgrensa på grunn av høgspenkablar i bakken til trafostasjonen (BAB04).

Arealet grensar inntil næringstomt som nyleg er tildelt Lom gravferdshjelp. Dette vil legge føringar for bruken av tilgrensande areal, det er ikkje alle typar verksemdar og aktivitetar som kan kombinerast på ein god måte med eit gravferdsbyrå. I føresegnene er det derfor sett krav om reguleringsplan for område BN_F2. Det er vidare sett krav om sikring mot flaum ved oppfylling av byggjegrund til 366 moh på grunnlag av flaumsonekartlegging utført av Hydrateam i 2006 og 2016. Kartlegginga viser 365,85 som nivå for 200-års flaum i Ottaelva nedstrøms Tronoddbrua. I ein flaumsituasjon vil området vere skjerma av vegfyllinga på Fv2640 ut mot Tronoddbrua. Vatnet vil derfor vere tilnærma stillestående, og det vil ikkje vere vesentleg risiko for erosjon.