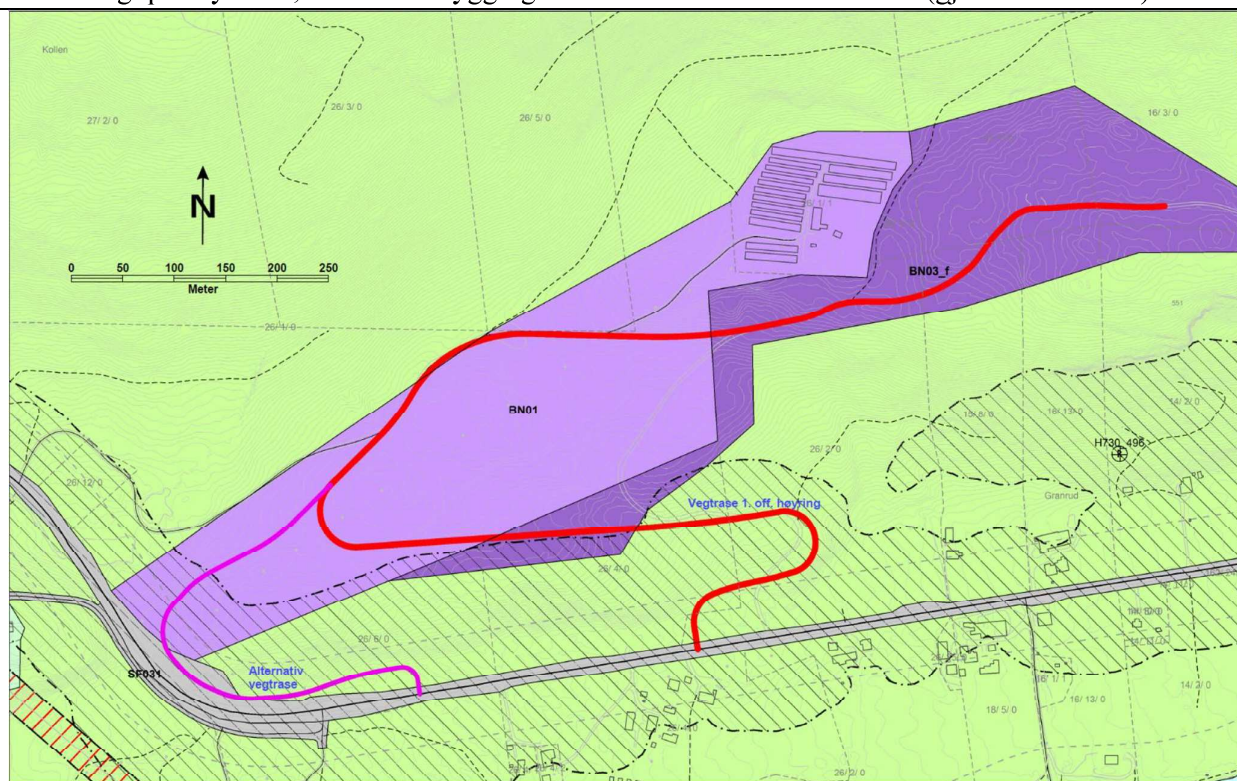


2.25 BN01 og BN03_f: Lågkollen vest - utbyggingsareal for næringsbyggnad

Forslagsstiller:	Lom kommune. Forslag om utviding av arealet ved behandling i Samfunnsutvalet 07.06.2021 (BN03).
Gnr./bnr.	Del av GID 14/2, 15/1, 15/8, 16/3, 16/13, 26/1, 26/2, 26/4, 26/5, 26/6 og feste 26/1/1 (pelsdyrfarm)
Dagens formål	BN01 ligg i gjeldande kommuneplan som område E1 "Erverv – framtidig" og "Erverv eksisterande" (pelsdyrfarmen). BN03_f er LNF i gjeldande plan.
Foreslått formål	Byggeområde for næringsverksemd
Areal	119,4 daa (BN01) + 75,6 daa (BN03) = 195 daa
Dyrka mark/dyrkbar jord	0 daa

Området er dels vidareført frå gjeldande kommuneplan frå 2003, og utvida i samsvar med forslag ved behandlinga i Samfunnsutvalet 07.06.2021. Det er utarbeidd KU samla for arealet på 195 daa. Arealet for nedlagt pelsdyrfarm, er med i utbyggingsarealet som er omfatta av i KU (gjeld GID 26/1/1).



Kartutsnitt frå kommuneplanforslaget. Raud line er planlagt tilkomstveg som ved 1. gongs offentleg ettersyn og høyring. Fiolett line er alternativ vegtrase som er 200 m kortare.

Vurdering av konsekvens

Tema	Verdiomtale	Omfang (effekt)	Verdi/Omfang/Konsekvens
Naturmiljø og naturmangfald	Viltkart viser at området er beiteområde for elg, hjort og rådyr, og det er trekkveg for elg og hjort som kryssar RV15 øvst i Rådsbakkan. Leveområde for storfugl er lokalisert til Lågkollen/Høgkollen lengre aust. Området er ikkje registrert som viktig naturtype. Det er hekking av rovfugl like utafor det råka arealet.	Næringsutbygging vil råke beiteområdet for elg, hjort og rådyr, både ved at areal byggast ned og at dyra vert forstyrta. Utbygging kan også råke trekkveg for elg og hjort. Rovfuglens bruk av område for næringssøk kan bli forstyrta, noko som kan gå ut over attraktiviteten som hekkeområde.	Middels verdi (**) Middels negativt omfang (--) Middels negativ konsekvens

Jord- og skogbruk	117,9 dekar er barskog av låg bonitet og 62,4 dekar av middels bonitet. Pelsdyrfarmen omfattar 10,4 dekar, og 4,1 dekar er veg. Arealet er ikkje kartlagd som dyrkbart.	Utbygging vil vere i konflikt med skogbruk, men boniteten er ikkje høg.	<i>Liten verdi (*)</i> <i>Lite negativt omfang</i> (-) Liten negativ konsekvens
Landskap	Området ligg mellom 399 og 551 moh. på eit flatare parti av ein rygg. Arealet er skogkledd og skil seg ikkje spesielt ut. Området er ikkje kartlagt med særskilte landskapsverdiar i nasjonale/regionale register.	Utbygging vil ikkje bli særleg synleg frå nærliggande busetting eller frå RV15. Frå lengre hald i fjellområda ikring og frå Lågkollen/Høgkollen vil næringsområdet bli godt synleg.	<i>Liten verdi (*)</i> <i>Lite negativt omfang</i> (-) Liten negativ konsekvens
Geologiske og hydrologiske ressursar	Berggrunnen er gneis som er overdekka av tynt morenedekke. Det er ikkje kartlagt verdifulle geologiske ressursar eller stort potensiale for grunnvatn. Det er i grunnvassdatabasen, GRANADA, registrert 2 borebrunnar i fjell i området, ein inne på pelsdyrfarmen, og ein langs vegen dit.	Utbygging vil ha liten verknad i forhold til geologiske og hydrologiske ressursar. Tilgrensande område i sør har breelvavsettingar med stort potensiale for grunnvatn.	<i>Liten verdi (*)</i> <i>Nøytralt omfang (0)</i> Ubetydeleg konsekvens
Kulturminne og kulturmiljø	Det er ikkje registrert freda kulturminne innanfor området, og heller ikkje eldre bygningar som er registrert i SEFRAK-registeret.	Ei utbygging vil ikkje råke kjende kulturminne, men området er ikkje kartlagt nærare. Det vil bli krav om arkeologisk kartlegging dersom ein finn å ville bygge ut området.	<i>Liten verdi (*)</i> <i>Nøytralt omfang (0)</i> Ubetydeleg konsekvens
Forureining, energi og klima	Ei næringsutbygging vil krevje etablert avlaupsløysing dersom miljøet ikkje skal bli forureina. Ein veit ikkje kva for verksemdar det kan være snakk om å etablere i området, men det er lite realistisk at det blir lagt verksemdar til området som vil innebære stor forureining til luft eller vatn. Stor avstand til næraste bygnad vil gjere at støy og andre påverknader mot omgjevnaden ikkje vil vere problematisk.	Godtkjent avlaupsløysing må etablerast etter krava i forureiningslova, men det er ei stor utfordring at det er lang veg til etablert leidningsnett for avlaup. Området ligg om lag 8 km frå kommunesenteret der truleg den meste trafikken til området vil gå mot, og der truleg dei fleste tilsette vil bu, slik at det vil medføre noko større klimautslepp enn om området låg meir sentralt.	<i>Middels verdi (**)</i> <i>Lite negativt omfang</i> (-) Liten negativ konsekvens

Teknisk infrastruktur	Ei næringsutbygging vil krevje etablert avlaups-løysing og vassforsyning (evt. også for prosess-vatn). Det er ikkje etablert VA i dag som er tilpassa etableringar av eit større næringsområde. Kommunale løysingar for VA ligg langt unna. Det er om lag 5 km på baksida av kollen til Garmo reinseanlegg. Det er ikkje vesentleg kortare austover langs RV15 til næraste VA-leidning. Vestover er det om lag 4 km til avlaupsleidning ved Øvergrensvegen med tilknytning til Fossbergom reinseanlegg (totalt 8 km). Det er usikkert om grunnen med tynt morenedekke er eigna for evt. infiltrasjon av avlaupsvatn. Veg-tilkomst til området frå RV15 ved 1. off. høyring var planlagt etablert langs trase for skogsbilveg som tek av ved Kjørre (raud line på kartet). Ved ny off. høyring er vist alt. trase (fiolett line).	Det er usikkert kva for verksemdar og kor store utslipp det kan bli snakk om. Det er ei stor utfordring at det er lang veg til etablert VA-nett. Det vil vere kostbart å etablere avlaups-leidning fram til Garmo reinseanlegg eller fram til tilknytning mot Fossbergom reinseanlegg. Det vil også vere kostbart å etablere eit eget separat reinseanlegg for avlaupsvatn frå eit større næringsområde. Ein vil tru at det vil vere mogeleg å skaffe vassforsyning ved grunnvassboring, men det er mogeleg at slik må etablerast utanom området på breelvavsettinga i sør. Avkøyringa til RV15 må få utvida kapasitet og utforming, men siktforholda her skal vere greie. Eksisterande avkøyring for vegtrase øvst i Rådsbakken, vil ikkje vere tenleg å nytte til eit næringsområde.	<i>Liten verdi (*)</i> <i>Middels negativt omfang</i> (--) Middels negativ konsekvens
Nærmiljø, friluftsliv og barn/unge	Skogsvegane i området er nytta som turvegar mot Lågkollen/Høgkollen. Det blir preparert skiløype på skogsvegane vinterstid. Turvegane blir ikkje vesentleg råka av utbygginga, og kan forholdsvis enkelt bli lagt om ved behov. Elles er ikkje området som er føreslege utbygd mykje nytta til friluftsliv.	Utbygging av det planlagde området, rårer ikkje vesentlege friluftsinteresser og turområde.	<i>Liten verdi (**)</i> <i>Lite negativt omfang</i> (-) Liten negativ konsekvens
Samfunnstryggleik	Området er ikkje omfatta av fareområde for skred eller flaum. Kart over dreneringslinjer frå InnlandsGIS viser at overflatevatn i ikkje skal medføre nokon fare,	Ved evt. detaljplanlegging for utbygging, må ein ta omsyn til drenering og handtering av overvatn ved etablering av store tette flatar.	<i>Middels verdi (**)</i> <i>Nøytralt omfang</i> (-) Ubetydeleg konsekvens

Trafikktryggleik	Det må bli etablert ny avkøyringa til RV15 som vil få gode siktforhold. Avkøyring må bli prosjektert med omsyn til kapasitet i samsvar med forventa trafikk.	Gode siktforhold ved avkøyringa, gjer at ein reknar at risikoen for ulykker i liten grad vil auke ved utbygging. Alt. vegtrase ligg nær busslommer ved RV15.	<i>Middels verdi (**)</i> <i>Nøytralt omfang (0)</i> Ubetydeleg konsekvens
Attraktivitet og kvalitet	Området er forholdsvis flatt, har god byggegrunn og gunstig lokalisering i forhold til RV15. Området er eit av få i kommunen av ein slik storleik som ikkje er utsett for skred eller flaum. Det vil vere kostbart å etablere løysingar for kloakk-avlaup frå området.	Stor avstand til næraste bygnad, vil gjere at støy og andre påverknader mot omgjevnaden ikkje vil vere problematisk. At området ligg om lag 8 km frå kommunesenteret, der truleg den meste trafikken til området vil gå mot, og der truleg dei fleste tilsette vil bu, trekk noko ned.	<i>Middels verdi (**)</i> <i>Middels positivt omfang (++)</i> Middels positiv konsekvens

Samla vurdering:

Sidan 1. gongs offentleg ettersyn og høyring er KU for BF13_f endra i tabellen på punkta "Naturmiljø, og naturmangfald", "Teknisk infrastruktur" og "Trafikktryggleik".

Arealet vest for Lågkollen er eit av få større forholdsvis flate område i kommunen som kan eigne seg for næringsutbygging som ikkje kjem i konflikt med jordvern, ikkje er utsett for skred og flaum og ikkje er verna eller omfatta av viktige naturverdiar. Området har god byggegrunn og gunstig lokalisering i forhold til RV15. Det er frå tidlegare lokalisert næringsverksemd i området i form av ein pelsdyrfarm. Det som i særleg grad trekk ned, er at det vil vere kostbart å etablere løysingar for kloakkavlaup frå området. Også anlegg av ny tilkomstveg vil medføre stor kostnadar. Ven ny offentleg ettersyn og høyring er det også vist ein alternativ trase for tilkomstveg som er 200 m stuttare.

Området er dels vidareført frå førre kommuneplan (BN01), og er føreslege utvida austover slik at det til saman utgjer eit areal på 195 dekar stort. I dag er det så å seie, ikkje att ledig areal i nærings-/industriområdet på Fossbergom, og det er stor trong for areal for etablering av ny næringsverksemd. Arealet vest for Lågkollen vil ha gode tomteareal for næringsutbygging, dersom ein er villig til å ta kostnadane knytt til utbygging av VA og annan infrastruktur .

Tabellen over viser elles at utlegging av næringsområde vest for Lågkollen har små negative konsekvensar når det gjeld punkta «Naturmiljø og naturmangfald», «Jord og skogbruk», «Landskap», «Kulturminne» og «Friluftsliv».

Det er ikkje teke opp med grunneigarar no om desse ønskjer utbygging, men delar av området har ligge inne i gjeldande kommuneplan frå 2003.

Konklusjon vidareført til 2. gongs offentleg ettersyn og høyring:

Det er viktig å ha tilgjengeleg areal for etablering av ny næringsverksemd. Plankontoret tilrår at området BN01 og BN03_f vest for Lågkollen blir lagt ut som utbyggingsområde for næringsverksemd i kommuneplanens arealdel. Området har god byggegrunn og gunstig lokalisering i forhold til RV15, og det er forbunde forholdsvis små negative konsekvensar med utbygging av området.

Det blir stilt krav om utarbeiding av reguleringsplan for området før utbygging.