



Samfunnsutvikling - Kommunal veiledning plan

Dato: 30.06.2025
Referent: Hanne Thingstadberget
Arkivreferanse: 2025/4644-24

Møtereferat

Til:
-Møtedeltagerne

Regionalt planforum 17.06.2025 - Referat

Tema: Reguleringsplan for Lågkollen - Lom kommune

Møtet ble avholdt på Teams. Møteleder: Kristin Ryen Reithaug.

Deltagere:

Sander Sælthun	sander.saelthun@lom.kommune.no
Øyvind Pedersen	oyvind.pedersen@lom.kommune.no
Therese Moe Øye	therese.moe.oye@lom.kommune.no
Olav Malmedal	olav.malmedal@statsforvalteren.no
Ellen Brøste	ellen.broste@statsforvalteren.no
Linn Rueslåtten	linn.rueslatten@statsforvalteren.no
Live Bjørkås Svendsgard	live.bjorkas.svendsgard@statsforvalteren.no
Astrid Kristiansen	astrid.kristiansen@vegvesen.no
May-Tove Smiseth	maysmi@innlandetfylke.no
Marte Hveem Igeltjørn	marige@innlandetfylke.no
Kristin Ryen Reithaug	krirei@innlandetfylke.no
Hanne Thingstadberget	hanthi@innlandetfylke.no

Bakgrunn	Det er ikke igjen ledige næringstomter i industrifeltet ved Fossbergom/Lom sentrum. For videre utvikling av næringslivet i kommunen, er det derfor nødvendig at det blir gjennomført regulering og ferdigstilling av området på Lågkollen. Det ble derfor fattet politisk vedtak om oppstart av planarbeid for Lågkollen 10.06.2025, og det er lagt opp til utsending av oppstartsvarsel før sommerferien. I kommuneplanens arealdel fra 2003 var et område på ca. 120 daa på Lågkollen i Garmo/Vårdalen vist som framtidig næringsområde. Da kommuneplanens arealdel ble revidert i 2022, ble dette området utvidet til 195 daa. I hht. kommuneplanens bestemmelser kan ikke området brukes til detaljhandel, med unntak av plass- og transportkrevende varehandel. Det er også krav om reguleringsplan før utbygging. Det ble gjennomført konsekvensutredning for området i forbindelse med revisjon av kommuneplanens arealdel i 2022. En utfordring for planarbeidet er at det pr. i dag ikke er kjent hva slags virksomheter som vil bli etablert her. Det kan derfor oppstå en situasjon i framtida der enkeltvirksomheter ønsker å etablere tiltak som faller inn under §§ 6 og 8/vedl. I eller II i Forskrift om konsekvensutredning. Spørsmålet blir da hvordan kommunen som forslagsstiller og planmyndighet handterer forholdet til konsekvensutredning. Som nevnt er det gjennomført konsekvensutredning i kommuneplanens arealdel, men her er det ikke tatt høyde for hvilke tiltak/virksomheter som kan komme i området. Er det en mulig løsning at reguleringsplanen blir gjennomført som områderegulering, med krav om detaljregulering for enkelttomter dersom det er planlagt tiltak som er nevnt i vedl. I, og at kommunen som planmyndighet vurderer om det skal settes krav om reguleringsplan og konsekvensutredning for tiltak som er nevnt i vedl. II?
Merknader	For så store områder som dette, kan det være hensiktsmessig å gjennomføre en områderegulering for hele området under ett, for å få et helhetlig grep om området med tanke på infrastruktur, grønnstruktur osv. For områder med næringsbygg over 1500 m2 er det i hht. KU-forskriften Vedlegg 1 krav om KU. Det vil også være behov for KU dersom en i områdeplanen ønsker å avklare konkrete byggeområder. Men det er heller ingen ting i veien for å legge opp til detaljregulering for bare deler av området der det er konkrete behov. Det vil være krav om planprogram for dette planarbeidet. Det kan også være slik at det for spesifikke virksomheter vil være et særskilt krav om KU. Når det gjelder den foreliggende KU-en, så vil det være nødvendig å supplere denne med ny kunnskap, siden denne er noen år gammel. Dette vil særskilt gjelde naturmangfold, men også andre hensyn må vurderes.

	Når det gjelder KU, vises det til Veileder (2017) § 10 og Vedlegg 1 og 2 mht. oppfangingskriterier. Dette må vurderes i forhold til konkrete saker. Når det gjelder kulturminner, så viser Lidarscanning noen strukturer som må sjekkes. Dette kan dreie seg om evt. kullgroper, som det er registrert noen av fra før i nærheten. Det er uansett en liten undersøkelse det er snakk om. Hva gjelder vann og avløp, så er det langt til kommunale anlegg, noe som i utgangspunktet er negativt pga. kostnader knyttet til avstander og påkobling. Siden det er ukjent størrelse på evt. tiltak, er det vanskelig å si noe eksakt om behov, kapasitet og løsninger. Større virksomheter underlegges Statsforvalteren som forurensningsmyndighet, som igjen kan pålegge tiltakshaver å etablere egen renseløsning, noe som er kostnadskrevende for tiltakshaver. For mindre anlegg tilligger ansvaret kommunen. Det er uansett viktig å ha med seg dette hensynet i planarbeidet. Strømtilførsel er også en faktor i planarbeidet. Evt. strømkrevende virksomheter vil ha helt andre behov enn f.eks. lokale bedrifter som det i første omgang er tenkt på, pga. utvidelsesbehov. Adkomst fra RV15 må avklares i planarbeidet. Adkomst og størrelse på planområdet må sees i sammenheng. Status for eksisterende veger må avklares og framgå av planen, og sees i sammenheng med infrastrukturen sett under ett i området. Evt. rene kontorarbeidsplasser bør legges til sentrumsområder, og ikke til næringsområder som dette, jfr. Statlige planretningslinjer. Spørsmålet er hvor «gryteklart» kommunen ønsker at området skal være. Siden det er usikkert hva som måtte komme på sikt, kan det synes hensiktsmessig å fokusere på å avklare mest mulig for de mindre, lokale bedriftene som man vet har et eksisterende behov pr. nå, og så legge opp til framtidige detaljplanprosesser for evt. større, framtidige etableringer.
--	---