



Øyer kommune

REFERAT – OPPSTARTMØTE I PLANSAKER

Jfr. pbl §12-8

MOSETERTOPPEN ØVRE, PLANID 202406

Plantype:	☐ Områderegulering ☒ Detaljregulering ☐ Reguleringsendring jf. pbl § 12-14 første ledd (Egen mal for endr. etter forenklet planprosess.)	Planinitiativ mottatt:	14.11.2024
Eiendom:	Gnr./bnr. 155/1/709, 16/1, 16/454, 16/454/1, 16/450, 17/50.	Planavgrensning:	I eget vedlegg, plainitiativet. ☒ Se vedlagt kartutsnitt
Saksnummer:	2024/2665	Saksbehandler:	Wenche Hagestuen Dale
Møtedato:	04.12.2024	Møtested:	Rådhuset, Tingberg
Møtedeltakere			
Forslagsstiller:	Vestsia Eiendom AS v/ Stig Plukkerud		
Plankonsulent:	Structor v/ Tor Christensen		
Øyer kommune:	Wenche Hagestuen Dale Daniel Bjørnstad Kristiansen Benjamin A. Faulkner		

Kort redegjørelse om formålet med planarbeidet

Formålet med planen er å legge til rette for hovedsakelig utbygging av frittliggende fritidsbebyggelse som enkelttomter på ca. 1 daa. Det antydes ca. 70-80 tomter innenfor foreslått planavgrensning.

Planstatus for planområdet	Plannavn
Kommuneplanens arealdel/kommunedelplan	KDP Øyer Sør 2007
Reguleringsplan (-er)	RP PlanID 118 Mosetertoppen, samt berører mindre deler av 201102 Gondoltoppen Hafjell og 201601 Mosetertoppen FB9.
Regional plan (-er)	
Kommunale planer	Hovedplan vann og avløp
Pågående planarbeid i området	

(Alle aktuelle regionale planer listes opp. I tillegg listes også kommunale planer, slik som VA-plan o.l.).

Lokale vedtekter og retningslinjer som gjelder for planområdet
• Kommunale vedtekter • Utbyggingsprogram for Øyer sør

Forholdet til overordnet plan
☐ Planforslaget vil samsvare med kommuneplanens arealdel / kommunedelplan ☒ Planforslaget vil ikke samsvare med kommuneplanens arealdel / kommunedelplan
Merknader: Aktuelt areal ligger innenfor regulerte områder i Mosetertoppen, hovedsakelig regulert som LNF-område.

Kommunens foreløpige vurdering av planforslaget
☐ Kommunen anbefaler oppstart av planarbeidet ☒ Kommunen anbefaler ikke oppstart av planarbeidet
Merknader: Forslagsstiller bemerker at:

Området har vært inne i kommunedirektørens forslag til 1. gangs behandling av kommunedelplan for Øyer sør, men er siden tatt ut (planen er ikke vedtatt). I kommunestyrets vedtak 31.10.2024 /sak 137/24 ble det vedtatt at området, der kalt «Buåsen/Mosetertoppen øvre – Formål Fritidsbebyggelse» skulle tas inn i forslaget til kommunedelplan før 2. gangs høring.

Det ble vedtatt at dette området, sammen med en stor mengde flere områder til fritidsbebyggelse skulle tas inn i planforslaget.

I planinitiativet vises det også til at:

Det aktuelle området har for øvrig vært tatt inn og ut flere ganger gjennom prosessen med ny kommunedelplan, både politisk og administrativt. I konsekvensutredning datert 11.01.2024 har området følgende vurdering: Innspillet anbefales etter en redusering av opprinnelig innspill. Dette var som en følge av at forslagsstiller tilpasset innspillsområdet og viste til bebyggelsesstruktur som hensyntok bla. myrarealer, bratt terreng og vassdrag.

Det aktuelle arealet var inne i kommunedirektøren sitt forslag til 1.gangs behandling.

Kommunedirektørens kommentar:

Det er riktig at det aktuelle området lå inne i kommunedirektøren sitt forslag til 1.gangs behandling. Men: I dette planforslaget lå det inne en langt mindre mengde totalt sett til fritidsbebyggelse og vurderingen for de samlede konsekvenser av planforslaget var da utifra denne mengden.

Den samlede konsekvensvurderingen for den nye mengden fritidsbebyggelse som det nå er lagt opp til etter kommunestyrevedtak 31.10.2024 /sak 137/24, er ikke utført ennå. Det er mye utredninger og analyser som skal på plass før det nye planforslaget er klart for 2. gangs høring og offentlig ettersyn.

VA-kapasiteten i området er også en begrensende faktor. Er under utredelse.

Strøm-kapasitet: Bygging og forsyning av anlegg bygges i 2025

Er det aktuelt å stoppe planinitiativet etter plan- og bygningsloven § 12-8 andre ledd, jf. § 2, andre ledd, bokstav i)?

Finner kommunen at et privat planinitiativ ikke bør føre frem, kan kommunen beslutte at initiativet skal stoppes. Slik beslutning må tas så tidlig som mulig i oppstartsfasen, og hvis ikke annet er avtalt, senest like etter at oppstartsmøte er avholdt.

Ja.

Det vises i planinitiativet til kommunestyrets vedtak 31.10.2024 /sak 137/24, pkt. 55, der det fremgår at alle planinitiativ som fremmes innenfor planområde Øyer sør skal tas opp til behandling fortløpende inntil ny KDP er vedtatt.

Kommunedirektørens kommentar:

Alle planinitiativ blir tatt opp til behandling fortløpende, uavhengig dette vedtakspunktet. Kommunedirektøren gjør administrativt vedtak om avslag, dersom kommunedirektøren finner at planinitiativet bør avvises. Forslagsstiller kan få prøvd dette for kommunestyret dersom ønskelig.

Regionalt planforum - aktuelt?

Merknader:

Ja, dersom forslagsstiller ønsker å ha planinitiativet opp til politisk behandling og kommunestyret ønsker å gå videre med planarbeidet.

Kommunaltekniske anlegg

Forslagsstiller er gjort kjent med kommunaltekniske anlegg for veg, vann og avløp som har betydning for tiltaket.

- Forutsetter tiltaket utbygging/utbedring av kommunaltekniske anlegg?

VA-kapasiteten er tilpasset utbyggingsmengden i gjeldende KDP fra 2007.

Alpin Infra og Øyer kommune jobber med dette.

Arbeidet med avtale mot Lillehammer, med bakgrunn i utslippstillatelse fra 2022, har vist at det vil være behov for en snarlig utvidelse av utslippstillatelsen. Dette jobbes det med.

Vil ny plan utløse behov for utbyggingsavtale, jfr. pbl kap 17

☒ Ja ☐ Nei ☐ Ikke avklart

Utløser planforslaget krav til konsekvensutredning, etter pbl § 4-2?

☐ Nei

- Planforslaget skal inneholde en konsekvensvurdering og ROS-analyse

☒ Ja

- Planbeskrivelsen skal inneholde en konsekvensutredning og ROS-analyse.
- Planprogram for planarbeidet skal legges ut til offentlig ettersyn senest ved varsel om oppstart.

Bakgrunnen for kravet om konsekvensutredning:

Se eget vedlegg.

Hva må utredes?

Se eget vedlegg.

Viktige utredningsbehov i forbindelse med planarbeidet <i>(NB! Lista er ikke uttømmende med hensyn til ROS-analyse, konsekvensvurdering og eventuell konsekvensutredning (KU)).</i>	
Tema	Merknad (stikkord) Se eget vedlegg!
Landbruk	Berører planen jordbruks- eller skogbruksområder? Skal jord- eller skogbrukslova fortsatt gjelde? Er det behov for vegetasjonsskjerming mellom jordbruk og ny bebyggelse? Ligger planen innenfor eller ved et verdifullt kulturlandskap?
Kulturminner	Automatisk fredede kulturminner? Må området undersøkes for kulturminner? Skal kulturminner søkes om å bli frigitt? SEFRAK-registrerte bygg? Fredede bygg? Er det regulert til bevaring på regulerings- eller kommuneplannivå?
Natur/miljø	Er det registrert rødlistede arter i området? Viktige naturtyper? Villrein Vilttrekk eller beiteområder? Er det vegetasjon som ønskes å bevares? Sikring av vegetasjonsbelte/kantsone mot vassdrag? INON-område? MIS-registreringer?
Friluftsliv	Fiske- eller badeplass? Sikring av fri ferdsel? F.eks på private veger, stier på privat grunn o.l. Er det løyper eller stier i området? Er det behov for å sikre grønnstruktur? Skal grønnstrukturen være felles eller offentlig?
Samfunnssikkerhet og beredskap	Flom og skred – alternative flomveger? Bygging i bratt terreng Overvannsproblematikk Infiltrasjon Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet (vegbredder, sideareal, byggegrenser mm, vurdere om skjæring /fylling skal være med). Se egen sjekkliste for trafiksikkerhet. Folkehelse Støy Luftforurensning Forurensset grunn Drikkevannskilder

	Avløpsledninger Utslipp Radon Tilgjengelighet for nødetater Elektromagnetiske felt fra kraftledninger Brann- og eksplosjonsfare Transport av farlig gods
Teknisk infrastruktur Energibehov/ -forbruk	Kommunaltekniske anlegg VA Renovasjon – krav til felles areal? Plassering? Jernbane – overganger, støy, byggegrenser, sikkerhet ÅDT – høy belastning på vegnettet? Adkomster Trafikksikkerhet for myke trafikanter? Veg og vegtekniske forhold: Snøopplag Frisikt Kryssutforming Er vegene ulykkesbelastet? Er det trafo innenfor eller ved området som må tas hensyn til? Er det energiforsyning til området? Eget formål med hensynssone? Varelevering Kollektivtrafikk Vurdering av alternative energiløsninger Samlet energiforbruk etter utbygging Klimagassregnskap fra materialer, jfr TEK17 nytt kapittel §17-1
Barn og unge Uteoppholdsareal UU Folkehelse	Skal det opparbeides lekeplass? Er det skole- eller barnehage i nærheten? Hvordan er kapasiteten? Er det områder i nærheten med mulighet for lek og opphold? Skal det opparbeides felles uteareal – alle aldersgrupper? Krav til privat uteareal? Støy, forurensing mm
Struktur Estetikk Byggeskikk Byform	Avstand til sentrum Beliggenhet Sol- skyggeforhold Høydevirkning Må det tas hensyn til høydeforskjeller? Krav til parkeringskjeller? Krav til type byggemateriale? Er det spesiell utforming som må kreves/vurderes? F.eks. takform, vinduer o.l. Fortetting – forringes bokvaliteten?
Annet	Uklare eiendomsgrenser innenfor planområdet eller berørte eiendomsgrenser til planområdet skal være avklart, med en nøyaktighet på 10 cm.

	Rettlinjede linjer mht eiendomsgrenser må etterstrebes, jfr hensynssoner for flom osv. Er det behov for sikring av vegrett som en del av planarbeidet? Vil tiltaket føre til ulemper for naboer e.l.? Vil tiltaket berøre annenmanns grunn? F.eks. veg, anleggsområde. (Tiltakshaver formaliserer vegrett?).
--	---

OPPSTART AV PLANARBEIDET

Forslagsstiller skal:

- varsle oppstart av planarbeidet, med brev til grunneiere, festere, statlige og regionale myndigheter og andre berørte (skaffes via e-torg/Infoland) – beitelag, velforeninger/hytteforeninger, løypelag el.
- informere velforeninger/hytteforeninger om at det forutsettes at foreningene selv sender til alle sine medlemmer.
- sørge for kunngjøring med annonse i lokalavis.

Varselet skal minimum inneholde:

- Oversiktskart som viser planområdet beliggenhet.
- Kart med avmerket planavgrensning.
- Planprogram (dersom planen skal konsekvensutredes).
- Sosi-fil som viser planomriss (og arealformål).
-

Kommunen får oversendt forslag til tekst og planavgrensning før forslagsstiller varslar oppstart av planarbeidet. Sosi-fil med planomriss skal oversendes kommunen i forkant av varsel om oppstart. Gebyr vil bli innkrevd dersom dette ikke følges opp.

Kommunen skal ha kopi av oppstartsvarselet.

Saksbehandler annonserer på kommunens nettsider etter at forslagshaver har oversendt varsel om oppstart.

Takster for plangebyr er tilgjengelig på kommunens hjemmeside.

Saksbehandlingsgebyret skal betales når saken blir fremmet for 1. gangs behandling i plan- og miljøutvalget.

INNLEVERING AV PLANFORSLAG

Listeoppsettet nedenfor viser hvilke forventninger kommunen har til komplett materiale på bakgrunn av det vi er kjent med på oppstartsmøtet.

Forslagsstiller er ansvarlig for å vurdere behov for ytterligere dokumentasjon som et resultat av de tilbakemeldinger man får ved varsel om oppstart og eventuelt senere i prosessen.

Kommunen kan be om mer dokumentasjon før planen tas til 1. gangs behandling. **3.partsvurdering**, f.eks mht overvann, kan bli krevd. Tilfredsstiller ikke leveransen kravene, blir planforslaget returnert til forslagsstiller.

Kommunen ber om at forslagsstiller benytter seg av regjeringen sine maler og sjekklistor ved utarbeiding av planforslaget, med mindre noe annet er nevnt.

Skal alltid foreligge	Kommentar
Målestokkriktig plankart i PDF – 1:1000, 1:5000	
Plankart - digital (sosi-fil), med dokumentasjon av sosi-kontroll	Pass på at det er brukt samme plannavn på alle dokumenter. Det bes om at sosi-fil og pdf blir oppdatert og påført datoer for vedtak når saken er ferdig behandlet. Vegareal skal vises med fylling og skjæring. Forkortelse for arealformål skal vises på fargekoden.
Bestemmelser (også i word-format)	Nasjonal mal for reguleringsbestemmelser. Forkortelse av arealformål skal stemme overens i plankart og bestemmelser.
Planbeskrivelse (også i word-format)	Det tas utgangspunkt i regjeringens sjekkliste for planbeskrivelse.
Liste over varslede	
Varslingsbrev	
Avisannonse	
Innkomne merknader	
Illustrasjonsmateriale, tegninger, terrengprofiler, nåværende og ny situasjon etc.	For terreng brattere enn 1:5 skal det utarbeides helningskart. Vegprofiler for regulert veg.
Overvannsplan (der det er aktuelt)	
Vann- og avløpsplan	
Masseregnskap	Masseregnskap og behov for deponering av masser i og utenfor planområdet.

Arealregnskap i planbeskrivelsen, både til gebyrfastlegging og KOSTRA-rapportering	Oversikt over areal til bebyggelse og anlegg, fordelt på arealformål. Oversikt over landbruksareal omdisponert til bebyggelse og anlegg.
--	--

Endringer i plandokumenter (plankart, planbestemmelser, planbeskrivelse) og sosi-fil etter høring og endelig vedtak

Det avtales at forslagsstiller pålegges ansvar for å utføre endringer i plankartet (med levering av ny og oppdatert sosi-fil) og øvrige saksdokumenter etter høring og etter endelig vedtak. Det samme gjelder eventuelle krav om tilleggsutredninger som må gjøres for at planen skal kunne vedtas.

Gebyr vil bli innkrevd dersom dette ikke følges opp fra forslagsstiller og melding om vedtak mv blir ikke fulgt opp før kommunen besitter oppdaterte dokumenter og sosi-fil.

Forventninger fra forslagsstiller til fremdrift	Dato
Annonsering og varsel om oppstart:	
Eventuell innlevering av forslag til planprogram:	
Innlevering av planforslag:	
Eventuelt åpent møte	

- Førstegangsbehandling antas å bli fattet senest 12 uker etter komplett planforslag er mottatt
- Planforslaget skal ligge ute til offentlig ettersyn i minst 6 uker.

Andre kommentarer

I oppstartsmøtet avklares om det er behov for dialog om planarbeidet før det foreligger det konsulent anser som et komplett planforslag. Dette er viktig i områder som eksempelvis er bratt, preget av overvann eller andre forhold som gjør at det er behov for god dialog i planprosess før 1. gangs behandling.

Det gjøres oppmerksom på at hverken oppstartsmøtet eller referatet fra det gir noen av de enkelte parter rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter mv. vil kunne føre til krav om ytterligere utredninger, krav om endring av prosjektet, evt. endring av framdriften for prosjektet.

Underskrifter

Øyer 3.12.2024

Sted, dato



Forslagsstiller/tiltakshaver

Øyer, 03.12.2024

Sted, dato



saksbehandler i kommunen

