



Øyer kommune

REFERAT – OPPSTARTMØTE I PLANSAKER

Jfr. pbl §12-8

Mosetertoppen Søndre, PlanID 202504

Plantype:	☐ Områderegulering ☒ Detaljregulering ☐ Reguleringsendring jf. pbl § 12-14 første ledd (Egen mal for endr. etter forenklet planprosess.)	Planinitiativ mottatt:	30.06.2025
Eiendom:	155/1/709, 15/1/1, 16/1, 16/454, 16/454/1, 16/420 og. 17/1	Planavgrensning:	☒ Se vedlagt kartutsnitt
Saksnummer:	2025/1363	Saksbehandler:	Benjamin Alexander Faulkner
Møtedato:	08.09.2025	Møtested:	Tingberg, Øyer kommune
Møtedeltakere			
Forslagsstiller:	Anders Buchardt v/ Alpinco Gondoltoppen AS Gunnar Oveland v/ Alpinco Gondoltoppen AS		
Plankonsulent:	Tor Christensen v/ Structor		
Øyer kommune:	Wenche Hagestuen Dale Daniel Bjørnstad Kristiansen Benjamin A. Faulkner		

Kort redegjørelse om formålet med planarbeidet

Etablering av næringsbebyggelse, leilighetsbygg for fritidsbebyggelse samt frittliggende fritidsbebyggelse.

Planstatus for planområdet	Plannavn
Kommuneplanens arealdel/kommunedelplan	KDP Øyer Sør
Reguleringsplan (-er)	
Regional plan (-er)	
Kommunale planer	
Pågående planarbeid i området	Mosetertoppen Øvre (PlanID 202406)

(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:

Planforslaget er i tråd med arealer som KST 31.10.2024, sak 137/24, vedtok å legge inn i kommunedelplan for Øyer Sør til 2. gangs høring.

Etterskrift (29.09.2025)

Kommunedirektøren bemerker at etter utgått høringsfrist for kommunedelplan Øyer Sør, er det innkommet et betydelig antall innsigelser til planforslaget. Innsigelsene knytter seg blant annet til mengde fritidsbebyggelse som er lagt inn i planforslaget til 2. gangs høring. Videre er det også konkret innsigelse til at det er lagt inn områder for fritidsbebyggelse i planforslaget som ikke er konsekvensutredet eller har positivt utfall i konsekvensutredning for enkeltområder. Dette er delvis tilfelle for FB/FTU104.

Kommunens foreløpige vurdering av planforslaget

☐ Kommunen anbefaler oppstart av planarbeidet

☒ Kommunen anbefaler ikke oppstart av planarbeidet

Merknader:

Avventer merknader fra statlige og regionale myndigheter til KDP

Etterskrift (29.09.2025)

Se avsnitt over angående innsigelser til KDP Øyer Sør, som har vært ute til 2. gangs høring.

Er det aktuelt å stoppe planinitiativet etter plan- og bygningsloven § 12-8 andre ledd, jf. § 2, andre 3ed, 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.

Regionalt planforum – aktuelt?**Merknader:**

Ikke aktuelt.

Etterskrift (29.09.2025)

Kommunedirektøren finner at dette kan være aktuelt slik situasjonen er per nå i forhold til kommunedelplan Øyer Sør.

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? **Ja.**

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 konsekvens<u> vurdering</u> og ROS-analyse
☒ Ja Bakgrunnen for kravet om konsekvensutredning: Hva må utredes?	- Planbeskrivelsen skal inneholde en konsekvens<u> utredning</u> og ROS-analyse. - Planprogram for planarbeidet skal legges ut til offentlig ettersyn senest ved varsel om oppstart. Punkt 25 i vedlegg 1 til forskrift om konsekvensutredninger: Nye boliger og fritidsbebyggelse... Vil fremkomme av planprogrammet.

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)
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?

Massehåndtering	Settes opp oversikt over massebalanse for hele planen.
Friluftsliv	Fiske- eller badeplass? Sikring av fri ferdsel? F.eks på private vegger, 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? ÅDT – høy belastning på vegnettet? Adkomster Trafiksikkerhet 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 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 planområdets 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 varsler 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

-

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

Lillehammer 30.9.2025

Sted, dato

Øyer, 29.09.2025

Sted, dato

[Signature]

Forslagsstiller/tiltakshaver

Benjamin A. Færevik

saksbehandler i kommunen