

Saksframlegg

Arkivreferanse: 2025/1452-30

Saksbehandler: Benjamin Alexander
Faulkner

Behandling

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
49/26	19.05.2026	Plan- og miljøutvalget
60/26	28.05.2026	Kommunestyret

PlanID 202504 - Reguleringsplan - Mosetertoppen Søndre - Fastsetting av planprogram

Kommunestyrets behandling av sak 60/2026 i møte den 28.05.2026:

Plan- og miljøutvalgets innstilling

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-9 fastsetter Øyer kommunestyre planprogram for detaljreguleringsplan for Mosetertoppen Søndre, PlanID 202504, datert 18.03.2026.

Behandling

Roar Øien (H) har bedt om å få sin habilitet vurdert. Roar Øien fratrådte. Terje Moheim (H) tiltrådte. Kommunestyret fant representant enstemmig inhabil til å behandle saken, jf. fvl. § 6, 2.ledd.

Votering

Plan- og miljøutvalgets innstilling ble vedtatt med 13 stemmer (Ap, H, U, 1Sp (Eirik Rybakken Nordlien), 1SV (Mahdi Kalil Kasim)) mot 8 stemmer (6Sp (Lars Høvren, Svein Løken, Amund Aarnes, Mona Skurengslien Svegården, Jon Halvor Midtmageli), 2SV(Nisveta Tiro, Odd-Inge Vistad)).

Kommunestyrets vedtak

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-9 fastsetter Øyer kommunestyre planprogram for detaljreguleringsplan for Mosetertoppen Søndre, PlanID 202504, datert 18.03.2026.

Roar Øien tiltrådte. Terje Moheim fratrådte.

Plan- og miljøutvalgets behandling av sak 49/2026 i møte den 19.05.2026:

Kommunedirektørens forslag til innstilling

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-9 fastsetter Øyer kommunestyre planprogram for detaljreguleringsplan for Mosetertoppen Søndre, PlanID 202504, datert 18.03.2026.

Votering

Kommunedirektørens forslag til innstilling ble vedtatt med 4 stemmer (Ap, H) mot 3 stemmer (Sp, SV).

Plan- og miljøutvalgets innstilling

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-9 fastsetter Øyer kommunestyre planprogram for detaljreguleringsplan for Mosetertoppen Søndre, PlanID 202504, datert 18.03.2026.

Kommunedirektørens forslag til innstilling

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-9 fastsetter Øyer kommunestyre planprogram for detaljreguleringsplan for Mosetertoppen Søndre, PlanID 202504, datert 18.03.2026.

Vedlegg

- 1 Planprogram Mosetertoppen Søndre v.0.3.pdf
- 2 Merknadsbehandling ved varsel om oppstart v.0.2.pdf
- 3 Merknader, samlet
- 4 PlanID 202504 - Reguleringsplan - Mosetertoppen Søndre - Foreleggelse av planinitiativ til kommunestyret
- 5 Referat_oppstartsmøte Mosetertoppen søndre

Sammendrag

Saken gjelder fastsetting av planprogram for detaljreguleringsplan for Mosetertoppen Søndre (PlanID 202504), som legger til rette for fritidsbebyggelse, næring, turisme og tilhørende infrastruktur. Planinitiativet ble fremmet i august 2025, først stoppet administrativt på grunn av innsigelser til overordnet plan, men senere tatt opp til politisk behandling. Planprogrammet har vært på høring, og det er gjort flere justeringer blant annet oppfølging av vurderinger rundt klimagassutslipp, trafikk, støy og beredskap. Planen avviker fra gjeldende kommunedelplan og utløser krav om konsekvensutredning.

Innspillene viser konflikt mellom utbyggingsinteresser og hensyn til natur, friluftsliv og kulturlandskap. Kommunedirektøren peker på både fordeler ved fortetting nær eksisterende knutepunkt og ulemper knyttet til naturinngrep og manglende samsvar med overordnet plan. Samtidig er det risiko for innsigelser fra statlige og regionale myndigheter, særlig dersom innsigelser knyttet til kommunedelplanen ikke løses. Til tross for dette vurderes planprogrammet som tilstrekkelig utredet og i tråd med lovkrav, og kommunedirektøren anbefaler at det fastsettes, selv om det kunne vært forbedret med flere alternative løsninger.

Sammendraget er utarbeidet ved bruk av Copilot (KI). Saksbehandler har gjennomgått, kvalitetssikret og godkjent innholdet.

Saksutredning

Planprosessen

For alle reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal det utarbeides et planprogram som grunnlag for planarbeidet jf. plan- og bygningslovens § 4-1. Et planprogram skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og deltakere, opplegget for medvirkning, spesielt i forhold til grupper som antas å bli særlig berørt, hvilke alternativer som vil bli berørt og behov for utredninger. Forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn samtidig med varsling om planoppstart.

Planprogrammet fastsettes av kommunestyret.

Øyer kommune mottok planinitiativ for Mosetertoppen Søndre 12.08.2025. Hoveddrømmene for planinitiativet var oppføring av frittliggende og konsentrerte fritidsboliger, næring, fritids- og turistformål. Oppstartsmøtet ble avholdt 08.09.2025. Administrasjonen vedtok 01.10.2025 å stoppe planinitiativet i henhold til plan- og bygningslovens § 12-8 med begrunnelse i at planinitiativet ikke er i tråd med gjeldende kommunedelplan og innsigelser fra statlige og regionale myndigheter knyttet til 2. gangs høring av kommunedelplan Øyer Sør. Forslagsstiller

kravde per brev mottatt 20.10.2025 at planinitiativet skulle forelegges for kommunestyret for politisk behandling. Kommunestyret vedtok 20.11.2025 å ta imot planinitiativet til videre behandling. Varsel om oppstart med forslag til planprogram ble sendt ut 08.12.2025 med høringsfrist 16.02.2026.



Figur 1: planomriss innenfor Øyer-området.



Figur 2: Planområdet vist med rød stiptet linje. Hentet fra planprogram, datert 18.03.2026.

Forslagsstiller

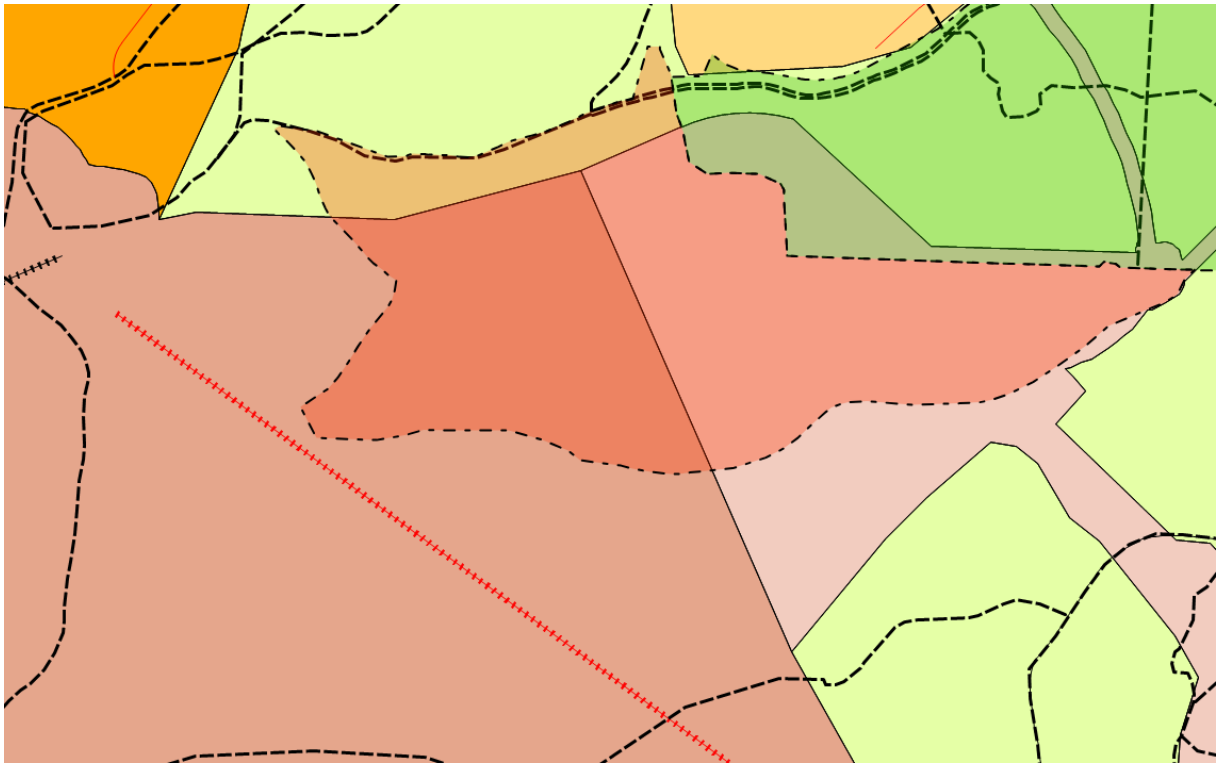
Forslagsstiller er Alpinco Gondoltoppen AS. Structor Lillehammer AS er engasjert som plankonsulent.

Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for frittliggende og konsentrert fritidsbebyggelse, næring, fritids- og turistformål, veger, skianlegg og eventuelle hensynssoner for myr og flom. Vedlagt planprogram viser hoveddrammene for videre planarbeid.

Krav om planprogram og konsekvensutredning

Endring av arealformålene vist i gjeldende overordnede planer gjør at planforslaget skal konsekvensutredes og ha planprogram etter kravet i forskrift om konsekvensutredninger § 6 bokstav b, Vedlegg I nr. 25: Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.



Figur 3: Utsnitt fra planomriss over arealformål slik det er avsatt i kommunedelplan for Øyer Sør, vedtatt 2007.

Merknadsbehandling

Høringsbrev ble sendt ut av Structor 08.12.2025 med frist for innspill 16.02.2026. Structor har mottatt 11 innspill på planprogrammet. For Structor sin merknadsbehandling i sin helhet, se vedlegg.

Naboer og interessenter

Naboer mener at nedbygging av natur gir kultur- og naturtap. Ole G. K. Austvik mener at frittliggende hyttebebyggelse bør kunne erstattes med leiligheter i sentrumsliknende områder. Austvik og Erlend Moe mener utbygging nord for Mosetertoppen bryter opp et område viktig for friluftsliv og kulturlandskap mellom Nysætra og Mosætra. Mosetertoppen Hafjell AS uttrykker seg positivt og anser planprogrammets innhold som viktig fortetting som styrker Mosetertoppen som knutepunkt. Sistnevnte ønsker at forslagsstiller utreder muligheter for en gjennomgående beredskapsvei enten mot Nysætra eller mot Mosetertoppen Øvre. De mener det må utarbeides forslag til ny vintervei til Mosætra da dagens vintervei er svært uheldig og krysser skiløype i plan. Glør legger til grunn at planlagte fritidsboliger knyttes til eksisterende miljøtorg på Mosetertoppen og at det ikke vil være behov for å avsette nye arealer til dette formål. Naturvernforbundet påpeker det er uforsvarlig å åpne for utbygging i forbindelse med eksisterende innsigelser til kommunedelplan. De peker på stor tomtereserve og mener det ikke

bør avsettes arealer til fritidsbebyggelse. Naturvernforbundet ber utbygger ta hensyn til økt lysforurensning, og forhindre nedbygging av myr, økt press på naturlige flomveier og unngå fjerning av skog.

Disse innspillene er besvart i vedlagt merknadsbehandling. Kommunedirektøren ser at det er fornuftig å knytte ny bebyggelse til knutepunkt. . Samtidig finner KD at alternativ 1 i planprogrammet bryter opp viktige kultur- og naturområder.

Følgende temaer er endret i planprogrammet jf. vedlegget merknadsbehandling:

Tema 4 kulturminner og kulturmiljø	Det skal gjennomføres arkeologiske undersøkelser (Innlandet fylkeskommune)
Tema 7 forurensing	Klimagassutslipp skal konsekvensutredes etter M-1941 med forenklet klimagassregnskap (Statsforvalteren i Innlandet).
Tema 7 forurensing	Det skal gjøres en vurdering av vegtrafikkstøy etter T-1442.
Tema 11 transportbehov, energiforbruk og energiløsninger	Vurdering av konsekvens av økt trafikk, herunder økt ÅDT som følge av nyskapt trafikk, konsekvensutredes (Statsforvalteren i Innlandet)
Tema 12 bedreskap og ulykkesrisiko	Etablering av beredskapsveg vurderes i planarbeidet (Mosetertoppen Hafjell AS)

Videre planarbeid

Kommunedirektøren vil understreke at en innsigelse ikke kan fremmes på dette stadiet i planarbeidet, men statlige og regionale myndigheter har i løpet av offentlig ettersyn hatt mulighetsrom for å varsle innsigelse dersom et fremtidig planforslag er i strid med bestemmelser i loven, forskrift, statlig planretningslinje, statlig eller regional planbestemmelse eller overordnet plan.

Innlandet fylkeskommune (heretter benevnt FKI) varslet 29.01.2026 at det blir vurdert innsigelse til planarbeidet dersom innsigelser til kommunedelplanen ikke er løst i forkant. Det er ikke spesifisert hvilke av fylkeskommunens innsigelser som må løses, så det må regnes med at dette gjelder alle innsigelser til kommunedelplanen fra FKI i sin helhet. Hovedtrekkene i varselet i denne konkrete saken er som følger:

- Planforslaget samsvarer ikke med gjeldende kommunedelplan.

- Innsigelser til forslag til ny kommunedelplan knytter seg til ny fritidsbebyggelse, fritidsbebyggelse i planforslaget som ikke er konsekvensutredet eller har negativt utfall i konsekvensutredninger for enkeltområder (delvis tilfelle for FB/FTU 104).
- Fylkeskommunen anbefaler at planarbeidet for Mosetertoppen Søndre ikke igangsettes før ny KDP for Øyer Sør er vedtatt. Så lenge innsigelsene til kommunedelplanen ikke er løst vil FKI vurdere innsigelse på planforslag for Mosetertoppen Søndre.

I brev oversendt 04.03.2026 anbefaler Statsforvalteren i Innlandet at planarbeidet Mosetertoppen Søndre avventes til kommunedelplanen er vedtatt og overordnede rammer for arealbruk i Hafjell er avklart. Statsforvalteren skriver at planforslaget er i konflikt med statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, men spesifiserer ikke hvilke punkter.

Forslagsstillers kommentar til FKI er at kommunen har fritt spillerom til å fremme reguleringsplanforslag som ikke er i samsvar med overordnet plan, så lenge krav om planprogram og konsekvensutredninger oppfylles. Dette er riktig, men kommunedirektøren ønsker å trekke frem plan- og bygningslovens formålsparagraf § 1-1, fjerde ledd, som påpeker at planlegging skal legge vekt på langsiktige løsninger, hvilket er ett av hensynene en kommuneplan/kommunedelplan ivaretar. Forslagsstiller påpeker at kommunedelplanarbeidet har pågått «i over tolv år». Kommunedirektøren er enig i at arbeidet med ny kommunedelplan Øyer sør har gått over veldig lang tid og at dette er uheldig. Kommunens oppgave, gjennom rullering av kommuneplaner mv., er å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver, og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser jf. plan- og bygningslovens § 1-1. Kommunedirektøren ønsker her å fremheve viktigheten av helhetlig og langsiktig planlegging for arealdisponering innenfor kommunedelplan for Øyer sør.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Dersom planprogrammet fastsettes er neste steg å behandle et planforslag som skal opp til 1. gangs behandling og ut på høring og offentlig ettersyn. Dette er arbeidskrevende for administrasjonen og vil bl.a kunne være med å påvirke fremdriften for kommunedelplan Øyer sør, samt administrasjonens evne til å møte frister satt av plan- og bygningsloven. Ved oversatt frist i plansaker mister kommunen rett til å innkreve fullt gebyr.

Videre er det også risiko for at kommunen mottar en formell innsigelse dersom innsigelsespunktene ikke er løst. Finner kommunen ikke å kunne ta hensyn til innsigelsen, skal

det foretas mekling mellom partene. Dette forplikter kommunen til å sette av tid og ressurser til meklingen, og eventuelt videre oppfølging dersom mekling ikke fører frem. Dette kan også påvirke administrasjonens kapasitet i planarbeid.

Vurdering

Forslagsstillers hensikt med planarbeidet er lagt frem i planprogrammet og går ut på å regulere arealer til næringsbebyggelse, konsentrert fritidsbebyggelse og frittliggende fritidsbebyggelse. I gjeldende overordnet planverk er arealet avsatt til alpinanlegg og alpine nedfartsløyper.

Ettersom at planinitiativet ikke er i tråd med overordnet planverk skal innsendt forslag til planprogram redegjøre for valg av tema som skal konsekvensutredes, og hvilke vurderinger som vil utføres i planforslagets planbeskrivelse og konsekvensutredning.

Oppstart av planarbeidet ble 08.12.2026 varslet i lokalavis (GD) og på kommunens nettside. Grunneiere, naboer og offentlige instanser ble varslet i henhold til liste fra Øyer kommune. Forslagsstiller mottok 11 innspill, og forslagsstiller har tatt et utvalg temaer til følge i revidert planprogram. Kommunedirektøren kan så langt se at kravet til medvirkning er oppfylt.

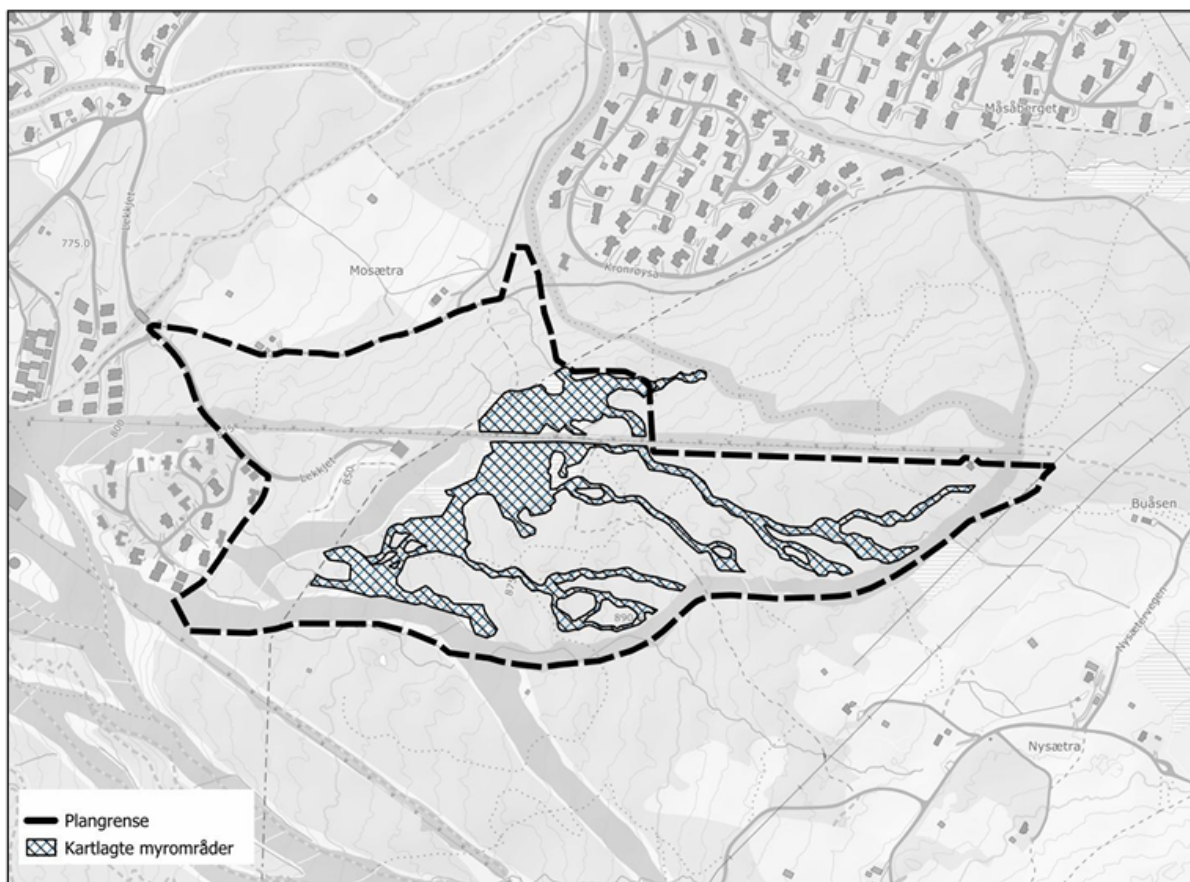
I foreslått planprogram legges det opp til nullalternativ og alternativ 1. Det første alternativet er, ifølge forslagsstiller, et utredningsalternativ for sammenlikning med ny situasjon i alternativ 1. Null-alternativet er et scenario hvor arealene innenfor planavgrensningen ikke omreguleres. Alternativ 1 er reguleringsplan for «fritidsbebyggelse, næring, fritids- og turistformål, vegger, skianlegg, infrastruktur og eventuelle hensynssoner for myr og flom.» jf. planprogram.

Alternativ 1

Punkt 3.5 i statlige retningslinjer for arealbruk og mobilitet understreker at «fortettingspotensialet i fritidsboligområder skal kartlegges og utnyttes før man legger til rette for utvidelse av eksisterende områder eller bygging i nye områder». Kommunedirektøren påpeker at ordet «fortetting» her brukes slik det er definert av statlige myndigheter. Det betyr utbygging av mange nye bygninger i et allerede bebyggt område, uten at det krever store nye investeringer i veg, vann eller avløp. Samtidig er det et relevant poeng at området FB/FTU104, i motsetning til andre sørlige områder foreslått for fritidsboligformål, ligger nær alpinanlegget. Det gjør at området i større grad støtter opp om det sentrale tilbudet av næring og fritidsboliger og skaper bredere samhandling med eksisterende funksjoner og infrastruktur på Hafjell. Kommunedirektøren påpeker også at Øyer Kommunestyre gjennom *Kommuneplanens samfunnsdel 2024*, vedtok arealstrategi «Hovedstrategien ved videre hytte- og reiselivsutvikling

skal være bedre arealutnyttelse og fortetting av områder som allerede er tatt i bruk», og planinitiativet kan sies å samsvare med dette punktet.

Planprogrammet slik det foreligger har gode og mindre gode kvaliteter ved seg. Planprogrammet bygger på prinsippet om fortetting, men går på direkte bekostning av svært viktige friluftsområder, bryter større sammenhengende kulturlandskapsområder/grønnstrukturer, påvirker setermiljøet, er eksponert, og er i strid med bekk og myr. Kommunedirektøren mener det ville vært fordelaktig med et sekundært alternativ som begrenser seg til fortetting med konsentrert fritidsboligbebyggelse/høy utnyttelse på vestsiden av planområdet. Slik vil én oppnå en høy grad av fortetting i tråd med statlige planretningslinjer uten at sæterområder- og naturområder mot øst forringes. Det vil også bidra til å løse problematikken rundt kartlagte østlige myrområder som henvist til i side 17 i planprogrammet, hvor det ønskes regulert til frittliggende fritidsboliger. Kommunedirektøren mener at frittliggende fritidsbebyggelse med enkelttomter i seg selv er svært uheldig i den grad én taler om bruk av fortettingsprinsippet, som blant annet er et viktig argumentasjonsgrunnlag for planprogrammet og fremtidig planforslag som sådan.



Figur 4: Kartlagte myrområder innenfor planområdet. Kartlegging gjennomført av Skred AS i 2024. Hentet fra planprogram.

Kommunedirektøren er i utgangspunktet enig med FKI og Statsforvalteren i at planprosessen bør avvantes før endelig vedtak av kommunedelplanen. KD vil fremheve at kommuneplanen er kommunens viktigste virkemiddel i langsiktig arealforvaltning i tråd med plan- og bygningsloven. Plan- og bygningslovens § 12-3, tredje ledd, sier spesifikt: «Private forslag må innholdsmessig følge opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel og foreliggende områdereguleringer». Dette er ikke ment som en rettslig skranke som totalforbyr planforslag som ikke er i tråd med overordnet planlegging, men kommunedirektøren vil fremheve viktigheten av et overordnet, helhetlig planverk som grunnlag for videre detaljregulering.

Samlet vurdering

Kommunedirektøren mener planprogrammet er tilstrekkelig gjennomarbeidet av hensyn til de fleste temaer og oppfylder kravene satt av plan- og bygningsloven, men savner ytterligere alternativ til utforming. Varselet om innsigelse fra fylkeskommunen ligger på et såpass prinsipielt plan og bør løses tidlig i planprosessen. Planprogrammet skal redegjøre for hoveddrammene for videre arbeid, og det kan forventes endringer underveis.

Kommunedirektøren finner ikke sterke grunner til å avvise planprogrammet slik det nå er lagt frem av forslagsstiller.

Konklusjon

Kommunedirektøren tilrår at forslag til planprogram, datert 18.03.2026, kan fastsettes.