



Øyer kommune

# REFERAT – OPPSTARTMØTE I PLANSAKER

Jfr. pbl §12-8

## Bjørgesætra, PLANID 201501B

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                      |                               |                                                            |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------------------------------------|
| <b>Platype:</b>                          | <input type="checkbox"/> Områderegulering<br><input type="checkbox"/> Detaljregulering<br><input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsendring<br>jf. pbl § 12-14 første ledd<br>(Egen mal for endr. etter forenklet planprosess.) | <b>Planinitiativ mottatt:</b> | 03.10.2025                                                 |
| <b>Eiendom:</b>                          | Gnr./bnr.                                                                                                                                                                                                                            | <b>Planavgrensning:</b>       | <input checked="" type="checkbox"/> Se vedlagt kartutsnitt |
| <b>Saksnummer:</b>                       | 2025/1952                                                                                                                                                                                                                            | <b>Saksbehandler:</b>         | Benjamin A. Faulkner                                       |
| <b>Møtedato:</b>                         | 12.11.2025                                                                                                                                                                                                                           | <b>Møtested:</b>              | Øyer rådhus                                                |
| <b>Møtedeltakere</b>                     |                                                                                                                                                                                                                                      |                               |                                                            |
| <b>Representant for forslagsstiller:</b> | Henning Bjørge                                                                                                                                                                                                                       |                               |                                                            |
| <b>Plankonsulent:</b>                    | Tor Christensen, v/<br>Structor<br>Vår Ragnhild<br>Stenumgard, v/<br>Structor                                                                                                                                                        |                               |                                                            |
| <b>Øyer kommune:</b>                     | Wenche H. Dale<br>Benjamin A. Faulkner<br>Daniel B. Kristiansen                                                                                                                                                                      |                               |                                                            |

### Kort redegjørelse om formålet med planarbeidet

Formålet med planen er å fortette planområdet med 20-25 tomter for frittliggende fritidsbebyggelse, samt to mindre næringsareal. Tomtene som er regulert nord for felt H5e er tiltenkt å være tuntomter tilsvarende tomtene på felt H5e.

| Planstatus for planområdet             | Plannavn                     |
|----------------------------------------|------------------------------|
| Kommuneplanens arealdel/kommunedelplan | Kommunedelplan Øyer Sør 2007 |

|                               |                                                                |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| Reguleringsplan (-er)         | PlanID 201501 Bjørgesætra<br>PlanID 201503 områdeplan H5 og H6 |
| Regional plan (-er)           |                                                                |
| Kommunale planer              |                                                                |
| 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:

Samsvarer ikke med overordnet plan pga. foreslått næringsareal. De foreslåtte arealene til fritidsbebyggelse og næring ligger i regulert område for friluftsområde i gjeldende reguleringsplan.

#### Kommunens foreløpige vurdering av planforslaget

- ☐ Kommunen anbefaler oppstart av planarbeidet
- ☒ Kommunen anbefaler ikke oppstart av planarbeidet

##### Merknader:

Jf. begrunnelse ovenfor.

+

##### Ny kommunedelplan Øyer Sør under utarbeidelse:

I arbeidet med kommunedelplan for Øyer sør, er knutepunktstenkning lagt til grunn ift. næringsarealer, nærbutikk m.m. Bjørgesætra ligger ikke i tilknytning til de aktuelle knutepunktene.

Kommunedelplanen har vært ute til 2.gangs høring og offentlig ettersyn sommer/høst 2025. Det er kommet flere innsigelser til planforslaget fra statlige og regionale

myndigheter, bl.a. ift. mengde fritidsbebyggelse. Fremtidig potensiale for mengde fritidsbebyggelse i overordnet plan er følgelig pr nå ikke avklart.

**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.

**Regionalt planforum - aktuelt?**

**Merknader:**

Ikke aktuelt.

**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, jfr VA-situasjonen.

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

☐ Ja ☒ Nei ☐ Ikke avklart

Eksisterende utbyggingsavtale som bygger på antall enheter.

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

☒ Nei

- Planforslaget skal inneholde en konsekvens vurdering og ROS-analyse

|                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Ja<br><br><br><b>Bakgrunnen for kravet om konsekvensutredning:</b><br><br><br><b>Hva må utredes?</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Planbeskrivelsen skal inneholde en konsekvens<u>utredning</u> og ROS-analyse.</li> <li>• Planprogram for planarbeidet skal legges ut til offentlig ettersyn senest ved varsel om oppstart.</li> </ul> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### Viktige utredningsbehov i forbindelse med planarbeidet

(NB! Lista er ikke uttømmende med hensyn til ROS-analyse, konsekvensvurdering og eventuell konsekvensutredning (KU)).

| Tema                   | Merknad (stikkord)                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Landbruk</b>        | Berører planen jordbruks- eller skogbruksområder?<br>Skal jord- eller skogbrukslova fortsatt gjelde?<br>Er det behov for vegetasjonsskjerming mellom jordbruk og ny bebyggelse?<br>Ligger planen innenfor eller ved et verdifullt kulturlandskap?         |
| <b>Kulturminner</b>    | Automatisk fredede kulturminner?<br>Må området undersøkes for kulturminner?<br>Skal kulturminner søkes om å bli frigitt?<br>SEFRAK-registrerte bygg?<br>Fredede bygg?<br>Er det regulert til bevaring på regulerings- eller kommuneplannivå?              |
| <b>Natur/miljø</b>     | Er det registrert rødlistede arter i området?<br>Viktige naturtyper?<br>Villrein<br>Vilttrekk eller beiteområder?<br>Er det vegetasjon som ønskes å bevares?<br>Sikring av vegetasjonsbelte/kantsone mot vassdrag?<br>INON-område?<br>MIS-registreringer? |
| <b>Massehåndtering</b> |                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Friluftsliv</b>     | Fiske- eller badeplass?<br>Sikring av fri ferdsel? F.eks på private veger, stier på privat grunn o.l.<br>Er det løyper eller stier i området?                                                                                                             |



|                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                  | <p>Er det behov for å sikre grønnsstruktur?</p> <p>Skal grønnsstrukturen være felles eller offentlig?</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Samfunnssikkerhet og beredskap</b>                                            | <p>Flom og skred (ref nytt NVE-kart)</p> <p>– alternative flomveger?</p> <p>Bygging i bratt terreng</p> <p>Overvannsproblematikk</p> <p>Infiltrasjon</p> <p>Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet (vegbredder, sideareal, byggegrenser mm, vurdere om skjæring /fylling skal være med). Se egen sjekklister for trafiksikkerhet.</p> <p>Folkehelse</p> <p>Støy</p> <p>Luftforurensning</p> <p>Forurensset grunn</p> <p>Drikkevannskilder</p> <p>Avløpsledninger</p> <p>Utslipp</p> <p>Radon</p> <p>Tilgjengelighet for nødetater</p> <p>Elektromagnetiske felt fra kraftledninger</p> <p>Brann- og eksplosjonsfare</p> <p>Transport av farlig gods</p>                                                                                                     |
| <b>Teknisk infrastruktur</b><br><b>Energibehov/ -forbruk</b>                     | <p>Kommunaltekniske anlegg</p> <p>VA</p> <p>Renovasjon – krav til felles areal? Plassering?</p> <p>Jernbane – overganger, støy, byggegrenser, sikkerhet</p> <p>ÅDT – høy belastning på vegnettet?</p> <p>Adkomster</p> <p>Trafiksikkerhet for myke trafikanter?</p> <p>Veg og vegtekniske forhold:</p> <p>Snøopplag</p> <p>Frisikt</p> <p>Kryssutforming</p> <p>Er vegene ulykkesbelastet?</p> <p>Er det trafo innenfor eller ved området som må tas hensyn til?</p> <p>Er det energiforsyning til området? Eget formål med hensynssone?</p> <p>Varelevering</p> <p>Kollektivtrafikk</p> <p>Vurdering av alternative energiløsninger</p> <p>Samlet energiforbruk etter utbygging</p> <p><b>Klimagassregnskap fra materialer, jfr TEK17 nytt kapittel §17-1</b></p> |
| <b>Barn og unge</b><br><b>Uteoppholdsareal</b><br><b>UU</b><br><b>Folkehelse</b> | <p>Skal det opparbeides lekeplass?</p> <p>Er det skole- eller barnehage i nærheten? Hvordan er kapasiteten?</p> <p>Er det områder i nærheten med mulighet for lek og opphold?</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                          | Skal det opparbeides felles uteareal – alle aldersgrupper?<br>Krav til privat uteareal?<br>Støy, forurensing mm                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Struktur</b><br><b>Estetikk</b><br><b>Byggeskikk</b><br><b>Byform</b> | Avstand til sentrum<br>Beliggenhet<br>Sol- skyggeforhold<br>Høydevirkning<br>Må det tas hensyn til høydeforskjeller?<br>Krav til parkeringskjeller?<br>Krav til type byggemateriale?<br>Er det spesiell utforming som må kreves/vurderes? F.eks. takform, vinduer o.l.<br>Fortetting – forringes bokvaliteten?                                                                                                                                                            |
| <b>Annet</b>                                                             | Uklare eiendomsgrenser innenfor planområdet eller berørte eiendomsgrenser til planområdet skal være avklart, med en nøyaktighet på 10 cm.<br><b>Rettlinjede linjer mht eiendomsgrenser må etterstrebes, jfr hensynssoner for flom osv.</b><br>Er det behov for sikring av vegrett som en del av planarbeidet?<br>Vil tiltaket føre til ulemper for naboer e.l.?<br>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 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.<br><i>Saksbehandlingsgebyret skal betales når saken blir fremmet for 1. gangs behandling i plan- og miljøutvalget.</i> |

## 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.<br><br>Det bes om at sosi-fil og pdf blir oppdatert og påført datoer for vedtak når saken er ferdig behandlet.<br>Vegareal skal vises med fylling og skjæring.<br>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.<br>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.<br><br>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

Lillehammer 27.11.2025

Øyer, 20.11.2025

Sted, dato

Sted, dato



Tor Christensen



Benjamin A. Faulkner

Forslagsstiller/tiltakshaver

saksbehandler i kommunen