

Planinitiativ

Dato: 2.10.2025
Revidert:

Structor Lillehammer AS
Fåberggata 116
2615 Lillehammer

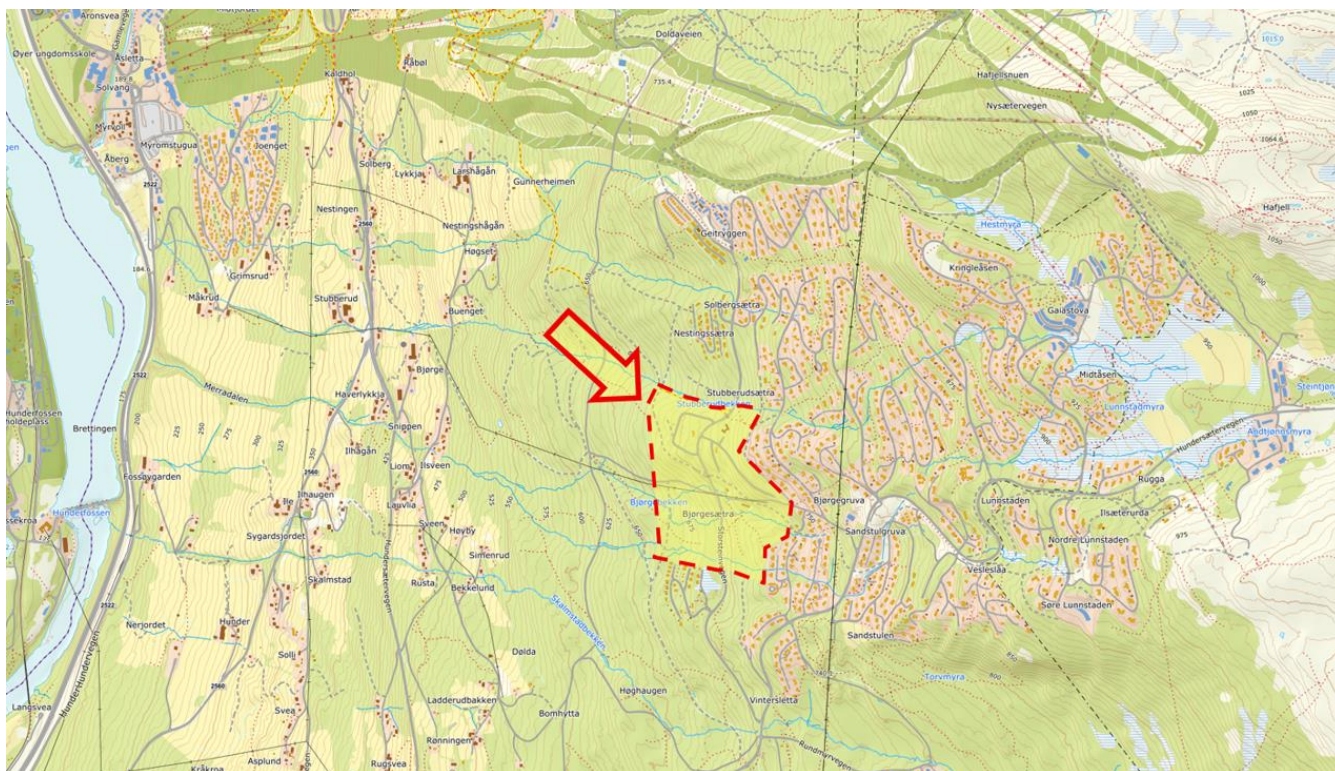
www.structor.no
Vår ref: TCHLIL
Telefon: 932 43 078

Til:	Øyer Kommune
Kopi:	
Fra:	Structor Lillehammer AS
Oppdrag:	25035 Reguleringsendring – fortetting Bjørgesætra

Endring av reguleringsplan for Bjørgesætra planID 201501A - Fortetting

Innledning

På vegne av forslagsstiller Hafjell Hytter AS, oversendes planinitiativ for endring av reguleringsplan Bjørgesætra planID 201501A, vedtatt av kommunestyret 31.03.2022. Planinitiativet redegjør for de forhold som følger av forskrift om behandling av private forslag til reguleringsplan § 1.



Figur 1: Planavgrensningen skissert med rød stiplet linje og vist med pil.

Hensikten med planforslaget vil være å fortette gjeldende reguleringsplan med 20-25 nye tomter, samt 2 mindre næringsarealer.

Forslagstiller er Hafjell Hytter AS og planrådgiver er Structor Lillehammer AS.

1. Planområde og plangrunnlag

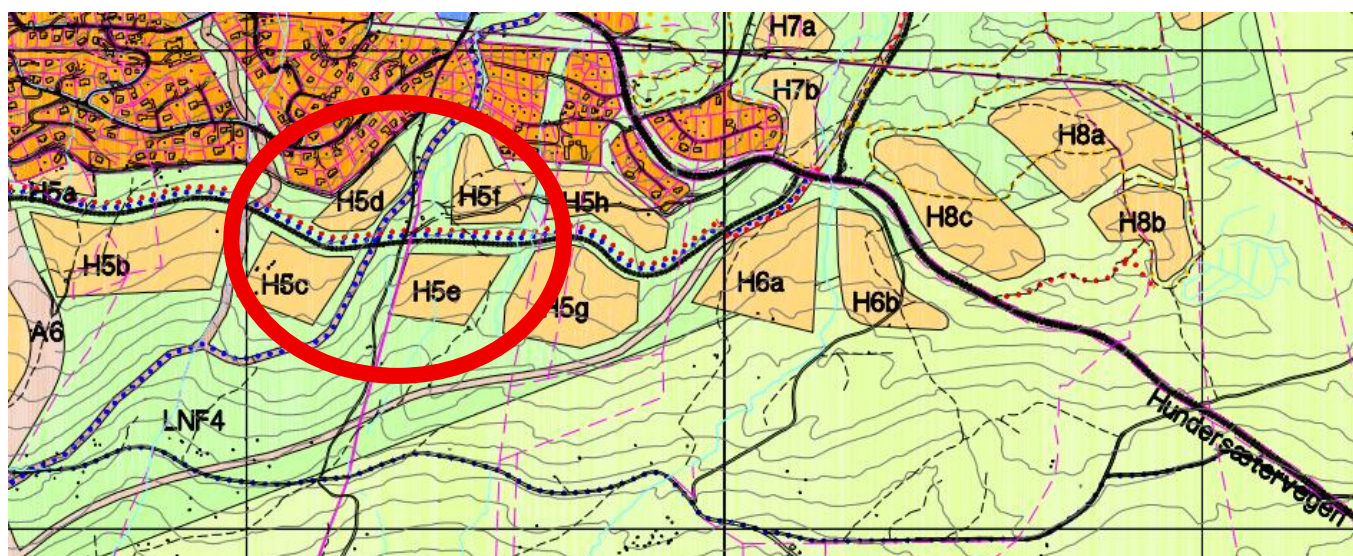
Foreslått plangrense for reguleringsendringen tilsvarer plangrensen for gjeldende reguleringsplan for Bjørgesætra (vedtatt 31.03.2022- med endring 30.06.2024). I reguleringsplanen er området i hovedsak regulert til fritidsbebyggelse.

Planområdet ligger nord for Hundersætervegen, ca. 9 km sørøst for Øyer sentrum. Området er nært tilknyttet alpinanlegget og eksisterende skiløypeforbindelser. Totalt er planområdet ca. 280 daa. Det er etablert full teknisk infrastruktur i området, og bygging av fritidsboliger i den nordlige delen av planområdet pågår.

Kommunedelplan

I kommunedelplanen for Øyer sør, vedtatt 31. mai 2007, er planområdet del av hovedområde H5 Bjørgesætra. Planområdet består av delområdene H5c, H5d, H5e og H5f som er regulert til fritidsbebyggelse. Tilstøtende arealer og arealer mellom utbyggingsområdene er avsatt til friluftsmål.

I kommunedelplanens bestemmelser, samt i det tilhørende utbyggingsprogrammet, ble det stilt krav om en helhetlig plan for utviklingen av både H5- og H6-områdene. Denne planen skulle blant annet redegjøre for løsninger knyttet til vann- og avløpstilknytning, skiløyper, adkomst, renovasjonsplasser og andre felles infrastrukturbehov. På bakgrunn av dette gikk flere grunneiere i 2014 sammen om å søke Øyer kommune om å starte et samlet reguleringsarbeid for fritidsområdene i H5 og H6. Resultatet ble en avtale mellom grunneierne og kommunen om å utarbeide og fremme en felles områdereguleringsplan for all fritidsbebyggelse i de to områdene.



Figur 2: Utsnitt av kommunedelplan for Øyer sør som viser beliggenheten til H5c, H5d, H5f og H5g.

Områdereguleringsplan for H5 og H6 områder

Områdereguleringsplanen for H5-H6-områdene i Hafjell ble vedtatt av kommunestyret 25. juni 2017. Delområdene på Bjørgesætra ble i stor grad videreført som i kommunedelplanen.

I områdereguleringsplanen ble utbyggingsarealene for fritidsbebyggelse justert opp, som en følge av at Storsteinsvegen ble bygget på en noe annen måte enn vist i den opprinnelige reguleringen. Arealene mellom utbyggingsområdene ble, i samsvar med tidligere plan, i hovedsak avsatt til friluftsmål og hensynssone landskap. Bjørgesætra ble i nord og sør avgrenset av hensynssoner for flom knyttet til bekkeløp. Ski- og skiløypeområdet vest for Bjørgesætra, samt to gjennomgående skiløyper, ble lagt inn som en del av løypenettet som knyttet Hafjell Alpinsenter til hytteområdene i Hafjell.

Reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplan er Bjørgesætra planID 2015011, vedtatt 31.03.2022. I reguleringsplanen er området regulert til fritidsbebyggelse, renovasjonsanlegg og skiløypetraser med tilhørende veger og annen teknisk infrastruktur. Planområdet omfatter også turveg, landbruksformål og friluftsmål. Sør og nord i planområdet er eksisterende bekker lagt inn med hensynssone for flomfare.

Det er regulert inn 70 tomter, hvorav 58 er enkelttomter med frittliggende fritidsbebyggelse og 12 er tuntomter. Enkelttomtene er på rundt 1 daa, mens tuntomtene har ulik størrelse der den minste er 1,7 daa og den største 5,5 daa. Planforslaget vil i prinsippet gå ut på endring av denne planen, som vist med rødt /blått på utklippet under:



Figur 3: Foreløpig prinsippskisse.

2. Øvrige foreløpige opplysninger

- a) **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.

Det vil være fordelaktig å gjennomføre fortettingen nå, mens utbyggingen i området fremdeles er i en tidlig fase, da dette vil gi forutsigbarhet for eksisterende eiere og mulige kjøpere. Fortetting er i tråd med «*Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027*» der det står oppgitt i pkt. 57 at «*Potensialet for fortetting eller utvidelse av eksisterende fritidsboligområder vurderes før det legges til rette for utbygging i nye områder, særlig der det er utbyggingspress. Ny fritidsbebyggelse i og over skoggrensen og på myr bør unngås*». Tiltaket legger til rette for å utnytte eksisterende infrastruktur. Adkomst vil være på allerede etablert kjøreveg, samt etablering av to nye sideveger. Arealet som berøres av nye tomter er i hovedsak regulert til friluftsmål, dvs arealer mellom byggeområder. De fleste nye tomtene ligger i direkte tilknytning til veger regulert i gjeldende plan.

- b) **Planområdet** foreslås med utstrekning som gjeldende plan.
- c) **Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak:** Det foreslås fortetting med frittliggende fritidsbebyggelse som for de allerede regulerede tomtene, samt etablering av et område for bevertning og forretning. Det er også ønskelig å regulere et eksisterende næringsbygg (kontorlokaler for JA Entreprenør AS) til riktig arealmål. Bygget er i dag regulert til friluftsmål. For å sikre adkomst til enkelte av tomtene vil det være nødvendig å etablere to stikkveger. Dette vil bli detaljert i planarbeidet, både med vurdering av alternative plasseringer og beste adkomstmulighet.
- d) **Utbyggingsvolum og byggehøyder** vil bli vurdert i detaljeringen av planforslaget, med utgangspunkt i gjeldende reguleringsplan.
- e) Ift. **funksjonell og miljømessig kvalitet** vil tiltaket bli planlagt med kjøreadkomster fra den eksisterende Storsteinvegen. Områdene ligger optimalt til med tanke på adkomst til ski- og turområder og Hafjell alpinsenter. Øvrige miljømessige forhold, byggeteknikk, oppvarming mm. vil bli beskrevet i reguleringsplanen i henhold til gjeldende retningslinjer.
- f) **Virkning på / tilpasning til landskap og omgivelser** vil bli omtalt og illustrert. Det legges opp til god tilpasning til terrenget ved hjelp av sokkelløsning og arrondering mot terrenget i bakkant, med fasader som henvender seg mot det fallende terrenget.
- g) **Grunnlaget for planen:** Gjeldende planer er omtalt over.
- h) **Vesentlige interesser som berøres** er nærliggende bebyggelse med adkomster fra Storsteinvegen. Området er i dag lite bebygd, slik at det foreløpig er få nabointeresser. Øyer kommune berøres gjennom kommunal infrastruktur. Adkomster og forhold til omkringliggende fritidsboliger søkes ivaretatt på samme måte som i dag.
- i) **Samfunnssikkerhet** vil bli vurdert i egen ROS-analyse etter gjeldende veileder fra DSB. NVE Atlas viser at planområdet ligger i aktsomhetsområde for flomfare. Flomfare i området ble vurdert og hensyntatt i forbindelse med reguleringsplanen (2022), og det vil bli foretatt en ny vurdering ift de nye fortettingsområdene. Utbyggingen skal ikke komme i konflikt med hensynssone flomfare.
- j) Vi antar at **prosess** avtales i oppstartsmøte med kommunen. Vi håper å kunne legge opp til vedtak ila sommer/høst 2026, etter følgende skisse til prosess og fremdrift:

Pros Nr	Arbeidsopplegg/beskrivelse	Antatt tidspunkt
1	Planinitiativ: Brev med opplysninger etter forskrift, inkl. skisse av oversiktskart	24.9
2	Oppstartsmøte med kommunen agenda bl.a.: - Organisering - Hovedmålsetninger for planen - Avtale om fremdrift og prosess - Vurderinger iht. Forskrift om konsekvensutredninger - Andre pågående relevante planprosesser	15.10
	Forslag til planprogram: Området er regulert til fritidsbebyggelse i dag. Det vurderes at planprogram og konsekvensutredning ikke er nødvendig.	
3	Varsling av oppstart reguleringsplan og evt. høring av planprogram Notat, annonse/kunngjøring, tilskrivning av statlige og regionale myndigheter og berørte grunneiere/naboer mv, data til kommunalt datasystem/nettsider. Adresseliste for varsling mottas fra kommunen. Materiale skal oversendes kommunen og godkjennes før utsendelse, og kommunens referat fra oppstartsmøte skal vedlegges. Frist 4 uker	25.10
4	Behandling av innkomne merknader: vurdering/diskusjon, utredninger mv.	25.11
5	Fase 1: Utkast plan: Plankart, bestemmelser, beskrivelse og ROS-analyse. Vann- og avløp, vurderinger avrenningsmengder, fordrøyning mv. iht krav fra NVE	15.01.26
6	Evt. møte med kommunen	20.1
7	Fase 2: Forslag til komplett reguleringsplan med vedlegg: Justering plankart, teknisk plan, planbeskrivelse, illustrasjoner, oppdatering 3D-modell	15.2
8	Overendelse til kommunen for behandling i plan- og miljøutvalget (PMU) og videre utlegging til offentlig ettersyn. Alt planmateriale med vedlegg, data til kartsystem etc.	20.2
9	Behandling Plan- og miljøutvalget (PMU), 1. gang: utlegging til offentlig ettersyn	10.3
10	Høring: Offentlig ettersyn (minst 6 uker)	25.4
11	Merknadsbehandling: Vurdering merknader etter off. ettersyn. Notat til kommunen.	30.4
12	Evt. justering av plankart og bestemmelser, iht merknadsbehandling, dialog med kommunene etc.	15.5
13	Behandling PMU 2. gang	10.6
14	Vedtak ved kommunestyret	18.6

k) **Prosesser for samarbeid og medvirkning** drøftes med kommunen i oppstartsmøte. Grunneier, naboer og velforeninger o.l. vil bli tilskrevet ved varsel om oppstart. Det legges opp til standard prosess med mulighet for medvirkning gjennom offentlig ettersyn av planforslaget. Grunneiere og naboer vil bli tilskrevet ved varsel om oppstart.

l) **Konsekvensutredning:** Planforslaget går ut på fortetting ved endring av gjeldende reguleringsplan, der arealformålet i dag i hovedsak er fritidsbebyggelse og friluftsmål.

Etter forskrift om konsekvensutredninger § 11 er det kommunen som planmyndighet som avgjør om planen kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn og derved skal konsekvensutredes. Kriteriene for kommunens vurdering er gitt i forskriftens § 10, og etter § 9 skal forslagsstiller legge fram opplysninger til kommunen som grunnlag for kommunens vurdering. Vi gir da følgende opplysninger som grunnlag for kommunens vurdering og avgjørelse:

§ 9 bokstav a. Planen eller tiltaket, tiltaks fysiske egenskaper og lokalisering og eventuelle rivningsarbeider: Tiltakets fysiske egenskaper er beskrevet i punktene ovenfor. Det er ikke eksisterende bygninger i området som skal rives.

§ 9 bokstav b. Miljøverdier som antas å bli vesentlig berørt og som krever særskilte hensyn:

Forslagstillere er ikke kjent med slike verdier i planområdet. Etter søk i naturbase er det ingen registreringer under naturtyper/naturmangfold. Det er en observasjon (2006) av fuglearten *konglebit* rett vest for planområdet.

§ 9 bokstav c. Planens eller tiltakets forventede vesentlige virkninger som følge av reststoffer, utslipp og produksjon av avfall.

Reststoffer er ikke aktuelt. Tiltak for minimalisering av utslipp vil bli vurdert nærmere i planarbeidet. En økning i avfallsmengden vil være begrenset, ettersom det planlegges fritidsboliger. Avfallet vil i hovedsak bestå av ordinært husholdningsavfall primært i helger og ferier.

§ 9 bokstav d. Forventede vesentlige virkninger som kan følge av bruken av naturressurser.

De aktuelle områdene for fortetting er i gjeldende plan avsatt til friluftsmål. Gjennomføring av tiltaket vil derfor innebære at disse arealene går tapt til det formålet. Reguleringsplanen åpner allerede for fritidsbebyggelse, og i tråd med «*Rettleiar om planlegging av fritidsbustader*» bør en fortetting av eksisterende fritidsboligområder prioriteres fremfor å ta i bruk nye arealer til slik bebyggelse.

I *Forskrift om konsekvensutredning* § 6 fremgår det at planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding er reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Det følger av vedlegg I nr. 25 at «*Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan*» skal konsekvensutredes. Bestemmelsen vil ikke gjelde for planforslaget da området er avsatt til fritidsbebyggelse i gjeldende kommunedelplan.

Forskriften § 7 gjelder *planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding.*

Bestemmelsen er ikke gjeldende for planforslaget verken i bokstav a eller b. Videre følger det av § 8 *ulike planer og tiltak som skal konsekvensutredes om de kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn*, dette gjelder for reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Ingen av tiltakene i vedlegg II er relevante for planforslaget, og bestemmelsen blir ikke gjeldende.

Forslagstillers foreløpige vurderinger iht. forskriften om konsekvensutredning er at utbyggingen ikke gir vesentlige virkninger for miljø og samfunn eller kriteriene i forskrift om konsekvensutredninger, eller kommer inn under forskriften § 7 eller 8. Det utløser da ikke krav om konsekvensutredning. Det bes om at dette vurderes nærmere av kommunen og anføres i referat fra oppstartsmøte med kommunen.

Sentrale tema og virkninger av planen vil likevel bli vurdering og beskrevet i planbeskrivelsen. Dette vil i utgangspunktet omfatte vurdering av virkninger av trafikk/støy, landskap/utsiktsforhold, naturmangfold og barn og unges oppvekstsvilkår. Vi antar at omfanget av dette avtales med kommunen i oppstartsmøtet.

Vi håper dette planinitiativet er tilfredsstillende for kommunens vurdering og som grunnlag for et oppstartsmøte, og ber om forslag til noen alternative tidspunkter som passer for kommunen.

Vi ser fram til en interessant planprosess.

Med vennlig hilsen
Tor Christensen

Structor Lillehammer AS

 *Vi ser muligheter!*