

Saksframlegg

Arkivreferanse: 2025/1952-7

Saksbehandler: Benjamin Alexander
Faulkner

Behandling

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
6/26	13.01.2026	Plan- og miljøutvalget
11/26	29.01.2026	Kommunestyret

PlanID 201501B - Reguleringsplan - Bjørgesætra - Foreleggelse av planinitiativ til kommunestyret

Kommunestyrets behandling av sak 11/2026 i møte den 29.01.2026:

Behandling

Votering

Plan- og miljøutvalgets innstilling ble vedtatt med 12 stemmer (Ap, H, 1SV (Mahdi Kalil Kasim), U) mot 9 stemmer (Sp, 2 SV(Nisveta Tiro, Inger Stalheim Thorsen).

Vedtak

Kommunestyrets vedtak

Viser til kommunestyrets vedtak den 31.10.2024, sak 137/24 pkt. 55, der det står: «For å sikre at utvikling ikke stopper opp, vedtar Kommuneplanutvalget at alle planinitiativ som fremmes innenfor planområde Øyer sør skal tas opp til behandling fortløpende inntil ny KDP er vedtatt».

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-8 andre ledd vedtar Øyer kommune å ta imot planinitiativ for PlanID 201501B - Reguleringsplan - Bjørgesætra til videre behandling.

Plan- og miljøutvalgets behandling av sak 6/2026 i møte den 13.01.2026:

Behandling

Anne Kristine Aronsveen (H) fremsatte på vegne av Øyer H følgende alternative forslag:

Viser til kommunestyrets vedtak den 31.10.2024, sak 137/24 pkt. 55, der det står: «For å sikre at utvikling ikke stopper opp, vedtar Kommuneplanutvalget at alle planinitiativ som fremmes innenfor planområde Øyer sør skal tas opp til behandling fortløpende inntil ny KDP er vedtatt».

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-8 andre ledd vedtar Øyer kommune å ta imot planinitiativ for PlanID 201501B - Reguleringsplan - Bjørgesætra til videre behandling.

Votering

Øyer H sitt alternative forslag ble vedtatt med 4 stemmer (Ap, H, U) mot 3 stemmer (Sp, SV).

Vedtak

Plan- og miljøutvalgets innstilling

Viser til kommunestyrets vedtak den 31.10.2024, sak 137/24 pkt. 55, der det står: «For å sikre at utvikling ikke stopper opp, vedtar Kommuneplanutvalget at alle planinitiativ som

fremmes innenfor planområde Øyer sør skal tas opp til behandling fortløpende inntil ny KDP er vedtatt».

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-8 andre ledd vedtar Øyer kommune å ta imot planinitiativ for PlanID 201501B - Reguleringsplan - Bjørgesætra til videre behandling.

Kommunedirektørens forslag til innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-8, 2. ledd avviser Øyer kommunestyre planinitiativ for PlanID 201501B Bjørgesætra.

Vedlegg

- 1 Krav om behandling i kommunestyret- reguleringsendring Bjørgesætra v1.0.pdf
- 2 PlanID 201501B - Reguleringsplan - Endring - Melding om avvisning av planinitiativ - Bjørgesætra
- 3 oppstartsmøtereferat_Bjørgesætra_201501b_signert
- 4 Planinitiativ reguleringsendring Bjørgesætra v.0.1.pdf

Sammendrag

Kommunedirektøren konkluderer med at planinitiativet bør avvises fordi det bryter med gjeldende planer. Dersom kommunestyret ønsker å åpne for gjenopptakelse av planarbeidet, tilrår kommunedirektøren at næringsformål ikke inkluderes. Forslagsstiller har signalisert at de kan akseptere en reguleringsendring uten næringsarealer.

Detaljreguleringsplanen for Bjørgesætra (PlanID 201501) ble vedtatt i 2022 og regulerer 70 tomter til fritidsbebyggelse. Per i dag er tre fritidsboliger bygget, og fire nye er under oppføring.

Den 3. oktober 2025 mottok kommunen et planinitiativ om endring av reguleringsplanen. Forslaget innebærer regulering av 20–25 nye tomter til fritidsbebyggelse, samt etablering av to næringsarealer for bevertning og forretning. Tiltaket planlegges med adkomst fra Storsteinvegen og to stikkveger.

Kommunedirektøren er positiv til fortetting og bedre utnyttelse av eksisterende infrastruktur, men ser flere utfordringer. Næringsarealene er ikke i samsvar med overordnet planverk og ligger innenfor hensynssone for flomfare, hvor tiltak er forbudt jf. gjeldende detaljreguleringsplan og områdereguleringsplan. Flere av de foreslåtte tomtene har hellingsgrad brattere enn 1:3, noe som strider mot kommunedelplan Øyer Sør og områdereguleringsplan. Kommunedirektøren stiller spørsmål om hvorvidt det er tidsaktuelt å tilføye fortetting i et område når kun fire av 70 tomter er bebygd per dags dato. På overnevnt grunnlag ble planinitiativet i delegert vedtak avvist 16.12.2025.

Oppsummeringen er laget av Copilot. Innholdet er kvalitetssikret av saksbehandler.

Saksutredning

Detaljreguleringsplan Bjørgesætra (PlanID 201501) ble vedtatt 31.03.2022 i KST. Hovedhensikten med gjeldende reguleringsplan er regulering av 70 tomter og tuntomter til fritidsbebyggelse. Gjeldende plan er regulert i tråd med områderegulering Områdeplan H5_ og H6_Storsteinvegen i Hafjell (PlanID 201503), vedtatt 15.06.2017. Per dags dato er 3 fritidsboliger bygd, og det pågår byggesaker på 4 nye fritidsboliger. Det er i nyere tid blitt oppført et kontorbygg hvilket ikke er i tråd med reguleringsplan, områdeplan og kommunedelplan.

Bjørgesætra ligger langs Storsteinvegen, nordvest for Vintersletta, sør for Stubberudsætra og vest for Bjørgegruva. Bjørgebekken renner gjennom området før den renner forbi Ilsveen, Snippen og Haverlykkja og renner ut i Lågen. Det går en skivei gjennom området hvilket ender ved Skogheisen.

Fakta

Den 03.10.2025 mottok kommunen planinitiativ med hensikt om endring av reguleringsplan PlanID 201501 Bjørgesætra. Endringen går ut på regulering av 20-25 tomter for frittliggende fritidsbebyggelse og to næringsareal. Næringsarealene er tiltenkt formålet bevertning og forretning. Forslagsstiller ønsker også å regulere et eksisterende kontorbygg til næring. Tiltaket planlegges med kjøreadkomster fra Storsteinvegen, samt to stikkveger som betjener nye tomter. Planinitiativet ble avvist ved delegert vedtak 16.12.2025. Se vurdering under.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Ikke relevant.

Vurdering

Kommuneadministrasjonen er positiv til fortetting og høyere arealutnyttelse før nye utbyggingsområder settes av og tas i bruk. Imidlertid ser kommunedirektøren utfordringer til forslaget i forbindelse med å regulere arealer til næringsformål; regulering til fritidsbebyggelse på hellingsgrader over 1:3, samt planendringens innhold sett i lys av innsigelser på siste forslag til kommunedelplan Øyer Sør.

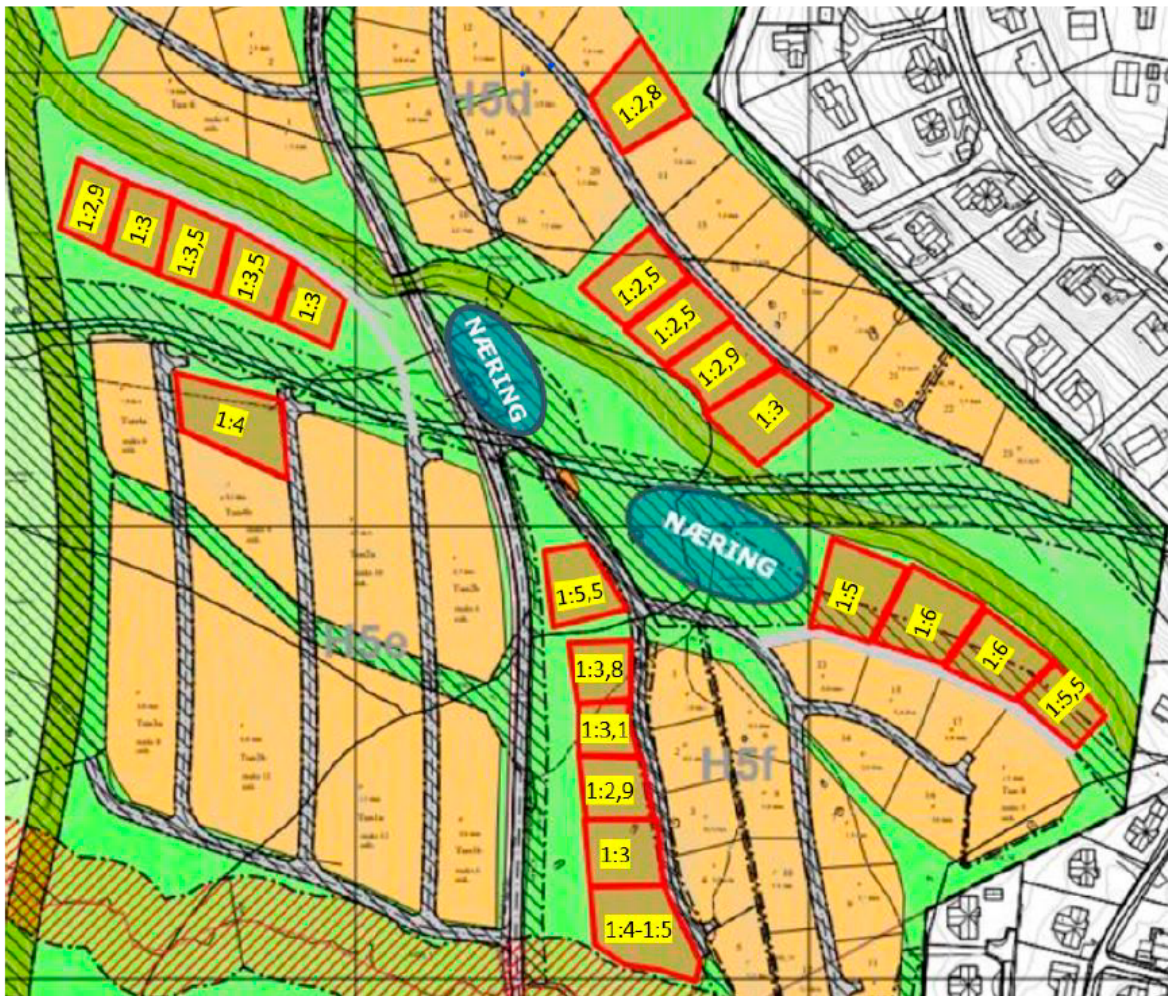
Næring

I eksisterende reguleringsplan er området regulert til friluftsfomål i tråd med overordnet områdereguleringsplan, og i tråd med kommunedelplan Øyer Sør hvor arealet er avsatt til LNF. Planinitiativet er følgelig ikke i tråd med overordnet planverk. Næring er i tillegg tenkt plassert innunder hensynssone flomfare (H320) i både eksisterende reguleringsplan og i områdeplan. Forbud mot tiltak i hensynssone flomfare foreligger i både områdereguleringsplan og gjeldende reguleringsplan. Kommunedirektøren stiller også spørsmål ved om det er ønskelig med forretning i denne delen av Hafjell, jf. knutepunktstenkning og eksisterende forretninger, samt arealer som allerede er regulert til forretning.

Hellingsgrad

Flertallet av tomtene ligger på hellingsgrader brattere enn 1:3 og skal ikke bebygges, jf. kommunedelplan Øyer Sør. Det foreligger et plankrav i områdereguleringsplan 201503 at reguleringsplaner ikke skal tillate inngrep i form av bebyggelse eller anlegg av veger i områder med hellingsgrader brattere enn 1:3. Inngrep skal begrenses mellom 1:4 og 1:3. I dokumentet «Krav om behandling i kommunestyret» er det lagt ved et kart med oppmerkede hellingsgrader per tomt. Kartet viser at 12 tomter har slakere hellingsgrad enn 1:3 og er i tråd med KDP Øyer Sør og områdereguleringsplan for Bjørgesætra. 7 tomter er brattere enn 1:3. Dersom planinitiativet blir godkjent av kommunestyret vil man komme tilbake til hvilke tomter det må ses nærmere på. Videre er det likevel slik at føringen fra KDP ikke er helt absolutt. Deler av tomtene kan være aktuelle for bebyggelse, da ikke nødvendigvis hele tomtene er bratte.

Se kart nedenfor med hellingsgrader.



Figur 1: Kart over hellingsgrader supplert av Structor AS. Hentet fra «Krav om behandling i kommunestyret» datert 18.12.2025.

Forslagsstiller er kjent med makskravet til stigning i overordnede planer, men mener at nasjonale forventninger og statlige planretningslinjer om utnyttelse av eksisterende infrastruktur bør vektlegges i denne sammenheng. Forslagsstiller peker også på Statsforvalteren i Innlandets innsigelse til kommunedelplan Øyer Sør, som også står på linje med nasjonale forventninger og statlige planretningslinjer.

Næring

Forslagsstiller stiller spørsmål til hvorvidt planendringen danner presedens, da kommunen allerede har vedtatt detaljreguleringsplaner av samme type og omfang. Kommunedirektøren er enig i at planinitiativet ikke går foran som en unik sak. En detaljreguleringsplan skal følge opp og konkretisere overordnet arealdisponering i kommuneplanens arealdel eller områderegulering. Samtidig stilles det ikke krav til at kommunen må avslå planforslaget dersom det står i strid med overordnet plan. I et slikt tilfelle må det utføres en konsekvensutredning av næringsarealet da det ikke foreligger slik dokumentasjon i gjeldende planer. Dette trenger ikke planprogram.

Forslagsstiller mener det vil være positivt å regulere ett av arealene i «samsvar med faktisk bruk». Det ble riktig nok i 2021 gitt tillatelse til oppføring av en arbeidsbrakke, som vil opphøre når anleggsperioden er avsluttet. Slik sett er kommunen kjent med at det pågår midlertidig byggeaktivitet, hvilket rettignok rettferdiggjorde oppføring av en slik arbeidsbrakke.

Kommunedirektøren er i midlertidig ikke enig at det bør reguleres et område til næring på grunn av at det står en midlertidig arbeidsbrakke der. Det skal nevnes at det i foreslått endret reguleringsplan ikke er åpent for byggetiltak innenfor hensynssone flomfare (H320). Begge foreslåtte næringsarealer ligger innenfor denne hensynssonen.

På grunn av overnevnte utfordringer tilrår kommunedirektøren at kommunestyret presiserer at det ikke åpnes for næringsformål i forbindelse med eventuell planendring.

For øvrig

Isolert sett er planendringen fordelaktig da det legger opp til fortetting av arealer i nærhet til eksisterende infrastruktur og skianlegg. Kommunedirektøren er positiv til fortetting og høyere arealutnyttelse, men vil også bemerke at ønsket planendring vil tilføre nye fritidsboligheter. Mengde fritidsboligheter har vært gjenstand for innsigelse fra Statsforvalteren i forbindelse med kommunedelplan Øyer Sør. På en annen side anbefaler Statsforvalteren at Øyer kommune vurderer fortettingspotensiale før nye områder tas inn. Det må likevel påpekes at byggeaktiviteten på Bjørgesætra har vært lav, og at kun 4 av 70 tomter innenfor reguleringsplanområdet er bebygd per i dag. Kommunedirektøren stiller derfor spørsmål til hvorvidt reguleringsendringen er aktuelt p.t.

Konklusjon

Kommunedirektøren konkluderer fremdeles med at planinitiativet bør avvises og viser til at bla. næringsarealene i planinitiativet bryter med områdereguleringsplan og kommunedelplan.

Forslagsstiller er selv åpen for et forslag til reguleringsendring uten næring.