



Øyer kommune

# REFERAT – OPPSTARTMØTE I PLANSAKER

Jfr. pbl §12-8

## PLANNAVN, PLANID

<b>Plantype:</b>	<input type="checkbox"/> Områderegulering <input checked="" type="checkbox"/> Detaljregulering <input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsendring jf. pbl § 12-14 første ledd (Egen mal for endr. etter forenklet planprosess.)	<b>Planinitiativ mottatt:</b>	25.04.2022
<b>Eiendom:</b>	Gnr./bnr.  16/367	<b>Planavgrensning:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Se vedlagt kartutsnitt
<b>Saksnummer:</b>	22/1442	<b>Saksbehandler:</b>	
<b>Møtedato:</b>	25.05.2022	<b>Møtested:</b>	Tingberg – møterom Brånå
<b>Møtedeltakere</b>			
<b>Forslagsstiller:</b>	Vestsiden Invest AS	Roar Øyer Stig Plukkerud	
<b>Plankonsulent:</b>	Structor AS LPO Arkitekter AS	Tor Christensen Ørjan Høyler-Farstad	
<b>Øyer kommune:</b>	Fagleder plan Arealplanlegger	Anita Lurfald Vedum Helge Haugan	

## Kort redegjørelse om formålet med planarbeidet

Inntatt fra planinitiativet:

*Vestsiden Invest AS ønsker gjennom Mosetertoppen Skistadion å skape et unikt produkt i fjellet, med aktiviteter, næring/ handel, opplevelser og boenheter. Vi ønsker med denne etableringen å skape knutepunkt og møtested på fjellet, her også et kollektivknutepunkt, med holdeplass, snuplass og oppstilling for buss.*

*Det er et stort nærområde for handel, med områdene Mosetertoppen, Haugan, Moseteråsen og Lisetra. Dette vil være viktig ift. bærekraft, da man kan nå Skistadion uten bil, reduserer trafikk opp/ ned til bygda, samt at man ikke har behov for bilen under oppholdet for de som bor på Skistadion.*

*Et viktig argument er også etableringen av både helårige og sesongbaserte arbeidsplasser på fjellet. I tillegg vil Skistadion være base for en av selskapets egne næringsvirksomheter, Hafjell Ski Resort AS, som er et drift- og bookingselskap for egen egenreide senger.*

Aktuelle endringer ift. gjeldende plan vil da være:

- Endring av formål på del av området: Innlegging av formål Fritid/Turistformål, Forretning og Næringsbebyggelse (bevertning) mm.
- Oppfølging av vedtak PMU 19.4.2022: Tilføyelse av formål BFR.

Planstatus for planområdet	Plannavn
Kommuneplanens arealdel/kommunedelplan	
Reguleringsplan (-er)	201301a Reguleringsplan for Hafjell skianlegg Mosetertoppen
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:

I kommunedelplan er området avsatt til LNF, men er detaljregulert senere til andre formål. Planinitiativet er ikke i tråd med gjeldende plan – derav ønske om planendring.

#### Kommunens foreløpige vurdering av planforslaget

- Kommunen anbefaler oppstart av planarbeidet
- Kommunen anbefaler ikke oppstart av planarbeidet

#### Merknader:

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget reddykker de arealformål som utgjør hovedtyngden av det som skal realiseres. Slik at Øyer kommune og de som skal medvirke i høringsprosessen kan ta stilling til hva som faktisk ønskes utviklet. Ønske om tilrettelegging for å kjøre tråkkemaskin og utrykningskjøretøy trenger nødvendigvis ikke å utløse formål SKI og V (veg) slik dagens plan gjør. Med de skisser som er vist på oppstartsmøte, vil hovedformålene utgjøre de elementer som ønskes inntatt i bygningsmassen. BFR skal tilføyes, jf. vedtak PMU 19.4.2022: *Tilføyelse av formål BFR.*

Det er ikke enighet om størrelser på forretningsareal, så kommunedirektøren anbefaler at problemstillingen fremmes for politisk avgjørelse i kommunestyret. Dersom dette ikke gjøres er holdningen til kommunedirektøren at størrelse for forretningsareal skal være etter «Brustadbu-konsept» der enheter ikke kan overskride 100 m<sup>2</sup>.

Kommunedirektøren har etter oppstartmøtet sett at fysisk opparbeidelse av bekkestreng ikke er i tråd med gjeldende plan. Det er i møte 14.6.2022 avklart at Mosetertoppen Hafjell AS fremmer et planinitiativ for å endre reguleringsplanen slik at den blir i tråd med hvordan Nordre Slåbekk faktisk er bygd gjennom området. Dette er istedenfor å kjøre felles planprosess for GBNR 16/367 og GBNR 16/101.

### **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.

Ikke aktuelt.

### **Regionalt planforum - aktuelt?**

#### **Merknader:**

Anser ikke det som 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?

VA- kapasitet er en utfordring. Det må avklares prosjektets behov og omfang sett i sammenheng med den kapasiteten VA-systemet har i dag helt til Lillehammer renseanlegg.

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

Ja  Nei  Ikke avklart  
Revisjon av gjeldende avtale.

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

<input checked="" type="checkbox"/> Nei	Planforslaget skal inneholde en konsekvens <u> vurdering</u> og ROS-analyse Trafikkmessig belastning og endringer ift. næringsaktivitet i fjellet skal vurderes. Videre avvikling av trafikk/kollektiv/knutepunkt mm. Det vises til beskrivelse i planinitiativet.
<input type="checkbox"/> Ja  <b>Bakgrunnen for kravet om konsekvensutredning:</b>  <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? Nei Skal jord- eller skogbrukslova fortsatt gjelde? Ja. Er det behov for vegetasjonsskjerming mellom jordbruk og ny bebyggelse? Nei. Ligger planen innenfor eller ved et verdifullt kulturlandskap? Nei.
<b>Kulturminner</b>	Automatisk fredede kulturminner? Må området undersøkes for kulturminner? Nei. Skal kulturminner søkes om å bli frigitt? Nei. SEFRAK-registrerte bygg? Nei. Fredede bygg? Nei. Er det regulert til bevaring på regulerings- eller kommuneplannivå? Nei.

<b>Natur/miljø</b>	<p>Er det registrert rødlistede arter i området?  Viktige naturtyper? Nei.  Villrein Nei  Vilttrekk eller beiteområder? Nei  Er det vegetasjon som ønskes å bevares? Nei  Sikring av vegetasjonsbelte/kantsone mot vassdrag? Nei  INON-område? Nei.  MIS-registreringer? Nei</p>
<b>Friluftsliv</b>	<p>Fiske- eller badeplass? Nei  Sikring av fri ferdsel? F.eks på private veger, stier på privat grunn o.l. Nei.  Er det løyper eller stier i området? Nei kun i tilgrensende områder.  Er det behov for å sikre grønnstruktur? Nei.  Skal grønnstrukturen være felles eller offentlig? Nei.</p>
<b>Samfunnssikkerhet og beredskap</b>	<p>Flom og skred  – alternative flomveger? Nei.  Bygging i bratt terreng  Overvannsproblematikk Ja.  Infiltrasjon Ja.  Veg- og vegtekniske forhold / trafikksikkerhet (vegbredder, sideareal, byggegrensar mm, vurdere om skjæring /fylling skal være med).  Folkehelse  Støy  Luftforurensning  Forurenset grunn  Drikkevannskilder  Avløpsledninger  Utslipp  Radon  Tilgjengelighet for nødetater Ja  Elektromagnetiske felt fra kraftledninger  Brann- og eksplosjonsfare  Transport av farlig gods</p>
<b>Teknisk infrastruktur Energibehov/ -forbruk</b>	<p>Kommunaltekniske anlegg  VA  Renovasjon – krav til felles areal? Plassering? Ja.  Jernbane – overganger, støy, byggegrensar, sikkerhet  ÅDT – høy belastning på vegnettet?  Adkomster  Trafikksikkerhet for myke trafikanter? Ja.  Veg og vegtekniske forhold:  Snøopplag  Frisikt  Kryssutforming</p>

	<p>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 JA.  Samlet energiforbruk etter utbygging JA.</p>
<p><b>Barn og unge</b>  <b>Uteoppholdsareal</b>  <b>UU</b>  <b>Folkehelse</b></p>	<p>Skal det opparbeides lekeplass? NEI  Er det skole- eller barnehage i nærheten? Hvordan er kapasiteten?  Er det områder i nærheten med mulighet for lek og opphold? JA  Skal det opparbeides felles uteareal – alle aldersgrupper? JA.?  Krav til privat uteareal?  Støy, forurensing mm</p>
<p><b>Struktur</b>  <b>Estetikk</b>  <b>Byggeskikk</b>  <b>Byform</b></p>	<p>Avstand til sentrum  Beliggenhet  Sol- skyggeforhold  Høydevirkning  Må det tas hensyn til høydeforskjeller? JA.  Krav til parkeringskjeller? JA.  Krav til type byggemateriale?  Er det spesiell utforming som må kreves/vurderes? F.eks. takform, vinduer o.l.  Fortetting – forringes bokvaliteten?</p>
<p><b>Annet</b></p>	<p>Uklare eiendomsgrenser innenfor planområdet eller berørte eiendomsgrenser til planområdet skal være avklart, med en nøyaktighet på 10 cm.  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?).</p>

## 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.
- 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.

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.

### 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. Tilfredsstill ikke leveransen kravene, blir planforslaget returnert til forslagsstiller.

Kommunen ber om at forslagsstiller benytter seg av regjeringen sine maler og sjekklister ved utarbeiding av planforslaget, med mindre noe annet er nevnt.

Skal alltid foreligge	Kommentar
Målestokkriktig plankart i PDF – 1:1000, 1:5000	1:1000
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 sjekklister for planbeskrivelse.
Liste over varslede	Oversendes ved varsel om oppstart
Varslingsbrev	Oversendes kommunen og legges ut på kommunens hjemmeside, - varsel om oppstart av planarbeid.
Avisannonse	Ivaretas av forslagsstiller/konsulent
Innkommene merknader	Oversendes kommunen og innarbeides i planforslaget
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)	Siden det er avvik mellom reguleringsplan og bygd bekkesystem, må det leveres dokumentasjon på hvordan dette løses.
Vann- og avløpsplan	Behov må redegjøres for. VA-kapasiteten har ikke tatt hensyn til denne økningen.
Masseregnskap	Masseregnskap og behov for deponering av masser i og utenfor planområdet. Behov vurderes og ev. deponier legges inn i plankart og bestemmelser
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 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.

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 er uenighet om et vesentlig punkt i planarbeidet, størrrelse på forretningsareal (BYA/BRA). Det er anledning til å fremme denne uenigheten til politisk avklaring, jf. Gebyrregulativet. Dersom dette ikke gjøres er kommunedirektørens holdning at Brustadbu-konsept skal legges til grunn for omfang av forretningsareal.**

*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

_____	Øyer, 15.06.2022
Sted, dato	Sted, dato
-----	Helge Haugan (sign)
Forslagsstiller/tiltakshaver	saksbehandler i kommunen