

# Protokoll for oppstartsmøte

## i plansak

### Detaljregulering for del av gnr/bnr 38/50

### i Gjeisarøye

Arbeidstittel (adresse/stadnamn):	Detaljregulering for del av gnr/bnr 38/50
Eigedom (gnr./bnr./fnr)	Del av 3434-38/50
PlanID	34340016
Saksbehandlar:	Sander Sælthun
Møtestad:	Lom kommunehus/ teams
Møtedato:	21.04.2026

**Plantype:**

- Områderegulering (i privat regi)
- Detaljregulering
- Reguleringsendring
- Reguleringsendring, mindre endring
- Detaljregulering med krav om konsekvensutgreiing

<b>Deltakarar, forslagsstillar:</b>
Ola Steinbakke
Live Melhus
Lars Kveen (via teams)
<b>Deltakarar, kommunen:</b>
Øyvind Pedersen
Sander Sælthun

<b>Kontaktperson for prosjektet hos forslagsstillar:</b>	
Namn	Ola Steinbakke
Telefonnummer	90870255
E-post	ola@steinbakke.no

[Ein viser til forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven](#) (planforskrifta)

1. Formålet med planen, jf. § 1, andre ledd, bokstav a)	
<p>Føremålet med planen er å legge til rette for næringsverksemd (type tenesteyting, lett industri og kontor) kombinert med bustader, med tilhøyrande infrastruktur og uteareal. Planen skal ivareta funksjonelle og miljømessige kvalitetar og tilpassast omgjevnadane. Bakgrunnen for planinitiativet er krav om reguleringsplan før utbygging av eigedommen, ref. Kommunedelplan Fossbergom, vedteken 24.11.2020, pkt. 4.2.1.</p>	
2. Kommuneplanen og gjeldande retningslinjer, jf. § 1, andre ledd, bokstav g)	
Kva for overordna planar gjeld for planområdet, kva for føringar legg dei?	<p>Planområdet er omfatta av kommunedelplan Fossbergom, vedteken 24.11.2020, og er her vist med følgjande formål og omsynssoner:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Felt BN_F2: arealformål næringsverksemd - framtidig, faresone flaumfare (H320_4), støysone gul støysone</li> <li>• Felt BN4: arealformål næringsverksemd - nåverande</li> </ul>
<input type="checkbox"/> Planforslaget vil samsvare med overordna plan	
<input checked="" type="checkbox"/> Planforslaget vil ikkje samsvare med overordna plan	
3. Gjeldande reguleringsplanar og reguleringsplan(er) som er starta opp i same område, jf. § 1, andre ledd, bokstav g)	
Kva for reguleringsplaner gjeld for planområdet, kva for føringar legg dei, og i kva for grad vil den nye planen følgje opp disse føringane?	<p>Planområdet er omfatta av reguleringsplan - Prestøya/Gjeisarøya, vedteken 11.04.2002, planID 05140006.</p> <p>Det går fram av kommunedelplanen frå 2021 at:</p> <p><i>Kommunedelplanen gjeld framfor eldre planar. Dersom det blir vedteke ein reguleringsplan som ikkje samsvarer med kommuneplanens arealdel, fell kommunedelplanen bort for det aktuelle området. Eldre reguleringsplanar gjeld framleis, men der kommunedelplanen viser anna arealbruk, skal kommunedelplanen vere førande ved revisjon eller ny regulering.</i></p>
<input type="checkbox"/> Planforslaget vil erstatte følgjande planar i si heilheit:	
<input checked="" type="checkbox"/> Planforslaget vil erstatte delar av følgjande planar:	
Plannamn/planID/vedtaksdato: Reguleringsplan for Prestøya/Gjeisarøya, planID 05140006, vedteken 11.04.2002	

#### 4. Omtale av planområdet og om planarbeidet vil få verknadar utanfor planområdet, jf. § 1, andre ledd, bokstav b)

Planområdet ligg nordaust for Fossbergom, om lag 1 km frå sentrum langs Fv2640 Liavegen. Tilkomst skjer via ein sideveg frå Liavegen. Området er ikkje opparbeidd og har i dag arealbruk som open fastmark og skog.

Planområdet omfattar del av éin eigedom, gbnr. 38/50, med heimelshavar Ola Steinbakke.

Då området grensar til eksisterande utbygd areal, legg ein til grunn at etablert infrastruktur for vatn, avløp og energi finst i nærleiken.

Planavgrensinga fylgjer eigedomsgrensa mot sør, aust og vest. Mot nord fylgjer den formålsgrensa for felt BN\_F2 med arealformål framtidig næringsverksemd.

Mot nordaust grensar området til eit friområde med registrerte naturverdiar. Mot vest ligg Liavegen. Mot sør grensar eigedomen til gbnr. 38/49/23, der Lom og Skjåk gravferdshjelp har verksemd, til gbnr. 38/49/0 (ubebygd areal, inkludert vegarealet i Liavegen), og til gbnr. 38/49/23 med trafostasjon drifta av Fjellnett AS.

Bakgrunnen for foreslått planavgrensing er at planlagde tiltak vil halde seg innanfor felt BN\_F2 og felt BN4 i gjeldande kommunedelplan.

Tiltaket er venta å ha avgrensa konsekvensar utanfor planområdet. Førebels vurderte verknadar som kan vere relevante, er auka trafikk, endringar i landskapsbiletet og større belastning på eksisterande infrastruktur. Sol- og skuggetilhøve for nærområdet er ikkje venta å bli påverka i vesentleg grad. Desse tilhøva, og eventuelle behov for avbøtande tiltak, vil bli nærare vurderte i det vidare planarbeidet.

#### 5. Omtale av planlagt bygnad, anlegg og andre tiltak, jf. § 1, andre ledd, bokstav c)

Planinitiativet har som mål å leggje til rette for bygnad med kombinert arealbruk for næring/lett industri/kontor og bustader, med tilhøyrande gang- og køyreatakomst, uteopphaldsareal og parkeringsareal.

Det er eit mål at planinitiativet skal sikre ein definert andel næringsareal som del av tiltaket. Bustaddelen er tenkt løyst som leilegheiter.

#### 6. Omtale av utbyggingsvolum og byggehøgder, jf. § 1, andre ledd, bokstav d)

Intensjonen er at tiltaket skal tilpassast godt til omgjevnadane og terrenget med omsyn til utnytting, byggehøgder, plassering og utforming. Dei ytre rammene vil bli utarbeida i det vidare planarbeidet.

#### 7. Omtale av funksjonell og miljømessig kvalitet, jf. § 1, andre ledd, bokstav e)

Trafostasjonen på naboegedomen mot søraust vil være særskilt premissgivande for plassering og utforming av bygningsvoluma. Dette vil også påverke plassering av funksjonar og planløyning intern i bygnaden. Verknadene frå trafostasjonen som må vurderast, vil vere elektromagnetisk stråling, brann- og eksplosjonsfare og støy.

**8. Omtale av tiltakets verknad på, og tilpassing til, landskap og omgjevnad, jf. § 1, andre ledd, bokstav f)**

Planområdet ligg i eit ope landskapsrom i dalføret og markerer overgangen mellom det utbygde området på Gjeisarøye/ Skjæsarøye og naturområdet med naturverdiar langs elveløpet. Terrenget har små høgdeskilnader, og tiltaket vil vere synleg frå omgjevnadene. Samtidig skal vegetasjonen i det tilgrensande naturområdet takast vare på, noko som vil bidra til å ramme inn og skjerme mot nye tiltak. Kommunedelplanen stiller krav om flaumsikring for den delen av eigeodomen som kan byggjast ut, noko som inneber naudsynt terrengoppfylling.

**9. Omtale av vesentlege interesser som blir råka av planinitiativet, jf. § 1, andre ledd, bokstav h)**

Statlege planretningslinjer:

Tiltaket er relevant for statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging, då det legg til rette for utvikling i tilknytning til eksisterande utbyggingsstruktur med nærleik til etablert infrastruktur.

Statlege planretningslinjer for klima- og energiplanlegging; det må fram i planarbeidet korleis energi, opptak av utslepp av klimagassar skal bli ivareteke.

Statlege planretningslinjer for barn og unge; det må leggast vekt på gode og trygge uteopphaldsareal som er skjerma mot ureining, støy og helsefare.

Naturmangfald:

Naturområdet som grensar mot planområdet i nord, felt GF16: friområde - nåverande i gjeldande KDP, er omfatta av omsynssone bevaring naturmiljø (H560\_1). Området er registrert som viktig naturtype elvedelta (Bøvres delta).

Det er sett i gang ein prosess med verneplanarbeid for eit større areal langs Ottaelva, og som omfattar denne naturtypen.

Det er vidare registrert leveområde for elvesandjeger (prioritert art) litt aust for planområdet.

Tema knytt til naturmangfald, vassmiljø, landskap og friluftsliv vil bli nærare vurdert og ivareteke i det vidare planarbeidet.

**10. Omtale av korleis samfunnstryggleik skal bli ivareteke, mellom anna gjennom å førebygge risiko og sårbarheit, jf. § 1, andre ledd, bokstav i)**

Planinitiativet skal gjere greie for korleis samfunnssikkerheit skal ivaretakast i planarbeidet, blant anna gjennom å forebygge risiko og sårbarheit. Sjå analyseskjema under punkt 4.2 i planinitiativet, som identifiserer moglege uønska hendingar, samt eliminere problemstillingar som ikkje er aktuelle for nærare gjennomgang.

**11. Omtale av kva for offentlege organ og andre interesserte som skal bli varsla om planoppstart, jf. § 1, andre ledd, bokstav j)**

I medhald av plan- og bygningslova § 12-8 vil oppstart av planarbeidet bli varsla gjennom annonse i lokal avis og på internett. Berørte grunneigarar, festarar og naboar vil bli varsla direkte med brev eller digital varsling.

Førebels vurdering av berørte offentlege organ og andre interesserte byggjer på planområdet sine eigenskapar, planformålet og identifiserte interesser. Aktuelle offentlege organ som kan bli varsla er mellom anna:

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Statsforvaltaren i Innlandet</li> <li>• Innlandet fylkeskommune</li> <li>• SVV</li> <li>• NVE</li> <li>• Mattilsynet</li> <li>• Direktoratet for strålevern og atomtryggleik (DSA )</li> <li>• Lom og Skjåk brannvesen</li> <li>• Eldrerådet, Lom kommune</li> <li>• Representant for barn og unge, Lom kommune</li> <li>• Naturvernforbundet i Ottadalen</li> <li>• Forum for natur og friluftsliv Innlandet</li> <li>• Birdlife Norge - Sel og Ottadalen lokallag</li> <li>• Fjellnett AS</li> <li>• Eidsiva bredbånd</li> <li>• Telenor</li> </ul>	
<b>12. Omtale av prosessar for samarbeid og medverknad frå fagmynde, grunneigarar, festarar, naboar og andre som blir råka/har interesse i planarbeidet , jf. § 1, andre ledd, bokstav k) og planforskrifta § 2, andre ledd bokstav a)</b>	
<p>Planarbeidet vil leggje opp til medverknad i tråd med plan- og bygningslova sine krav. Medverknad vil i hovudsak skje gjennom ordinær planprosess, med høve til å komme med innspel ved varsling av planoppstart og offentleg ettersyn av planinitiativet. Berørte grunneigarar, naboar og andre interesserte vil bli informerte og gjevne høve til å uttale seg i samsvar med lovpålagde prosessar. Det er førebels ikkje lagt opp til særskilde medverknadstiltak utover ordinær høyrings- og varslingsprosess.</p>	
<b>13. Vurdering om planen er omfatta av <a href="#">forskrift om konsekvensutredninger</a>, og korleis krava i fall vil kunne bli ivareteke, jf. § 1, andre ledd, bokstav l)</b>	
<b>13a) Planer og tiltak som alltid skal bli konsekvensutgreia og ha planprogram eller melding, jf. KU-forskrifta § 6</b>	
<b>Fell inn under kriteria i § 6, 1. ledd bokstav a)?</b> Planinitiativet er ikkje omfatta av dei planane som er lista opp i § 6 første ledd.	Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input checked="" type="checkbox"/>
<b>Fell inn under kriteria i § 6, 1. ledd bokstav b)</b> Tiltaket fell overordna inn under kriteria i vedlegg I, punkt 25 (nye bustad- og fritidsbustadområde som ikkje er i samsvar med overordna plan). Den delen av tiltaket som omfattar bustader er likevel av avgrensa omfang. På dette grunnlaget er vurderinga at tiltaket ikkje automatisk fell inn under kriteriet, sjølv om det delvis avvik frå arealformålet i gjeldande kommunedelplan.	Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input checked="" type="checkbox"/>

<b>13b) Planer og tiltak som skal bli konsekvensutgreia om dei kan få vesentlege verknadar for miljø eller samfunn, jf. KU-forskriften § 8</b>	
Fell inn under kriteria i § 8, 1. ledd bokstav a) Ei førebels vurdering er at tiltaket ikkje fell inn under tiltaka i vedlegg II som kan få vesentlege verknadar for miljø eller samfunn, jf. omtale av tiltaket og premissane som er gjennomgått i punkt 3 i planinitiativet.	Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input checked="" type="checkbox"/>
<b>13c) Opplysningar som skal leggst fram av forslagsstillar som grunnlag for ansvarleg mynde si vurdering etter § 11 eller § 12, jf. KU-forskrifta § 9</b>	
-	
<b>13d) Forslagsstillers foreløpige vurdering av om planen eller tiltaket kan få vesentlege verknadar for miljø eller samfunn etter KU-forskrifta § 10</b>	
Etter ei samla vurdering er tiltaket ikkje automatisk omfatta av kriteria i forskrift om konsekvensutgreiing.	
<b>13e) Omtale av opplegget for arbeidet fram til en konsekvensutgreiing ligg føre, jf. planforskrifta § 2, andre ledd bokstav b)</b>	
Ikkje relevant	
<b>14. Tema for vurderingar i planarbeidet:</b>	
<b>Tema</b>	<b>Kommentarar</b>
Er området utsatt for flaum, ras eller usikre grunnforhold? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Deler av planområdet ligg innanfor omsynssone flaum i kommunedelplan Fossbergom. Kommunedelplanen set krav om oppfylting til flaumsikker høgde 366 moh før utbygging.
Råkar forslaget verneområde/viktig natur/villreinområde? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Er området utsett for støy eller annan forureining? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Støy frå transformatorstasjon like sør for planområdet. Deler av planområdet ligg i gul støysone frå Fv 2640.
Er det forureina grunn i området? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Råkar forslaget kjente kulturminne/kulturmiljø? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Er det behov for rekkjefølgjeføresegner for å løyse utfordringar utanfor planområdet? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Har forslagsstillar behov for å inngå utbyggingsavtale? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	

15. Anna	
Kva for hovudutfordringar har prosjektet?	Lokalisering av bustader i nærområdet til ein større trafostasjon. Faresone flaum i deler av utbyggingsområdet
Kommenter kort forhold som kan være viktige for å gjennomføre planen.	Støyvurdering - støy frå trafostasjon og frå Fv 2640 Brannrisikovurdering - trafostasjonen Planføresegnene må ivareta at ein tilstrekkeleg del av arealet blir nytta til næringsformål, samtidig som dei må sikre at bustadene får eit godt bumiljø.
Kva ønskjer forslagsstillar at kommunen skal bidra med undervegs i planarbeidet? Jf. forskrifta § 2, andre ledd bokstav e)	- Rapport frå Miljøfaglig Utredning - naturverdier (sendt 21.04) - Rapport frå Hydrateam - Flomvurdering industriområdet i Lom (sendt 21.04) - Naboliste
Ønskjer forslagsstillar parallell prosess plan og byggesak, jf. <a href="#">plan- og bygningsloven § 12-15</a> ? Jf. planforskrifta § 2, andre ledd bokstav d)	Nei
<b>Spørsmål som forslagsstillar ønskjer avklart</b>	

16. Kommunens førebelse vurderingar
<input checked="" type="checkbox"/> Tiltrår start av planarbeidet
<input type="checkbox"/> Tiltrår ikkje start av planarbeidet
<p>Grunngjeving (obligatorisk):</p> <p>Området er vist som nytt område for næringsverksemd i kommunedelplan for Fossbergom, men krev tilrettelegging av tilkomst og oppfylling til flaumsikker høgde før det kan byggast ut. I kommunedelplanen er det sett krav om regulering før utbygging.</p> <p>Nærheit til verdifull naturtype - Bøvres elvedelta medfører at området bør nyttast til lettare næringsverksemd som ikkje medfører negativ miljøpåverknad for omkringliggende naturområde.</p> <p>Det er mangel på sentrumsnære leilegheiter/ bustader.</p>

17. Krav til/innhald i varsel om start av planarbeid
<input checked="" type="checkbox"/> Brev til grunneigarar, offentlege etatar, grannar og andre med interesse i planarbeidet
<input checked="" type="checkbox"/> Annonse om start av planarbeid (lokalavis)
<input type="checkbox"/> Planprogram (dersom planen skal konsekvensutgreiast)
<input checked="" type="checkbox"/> Kart som viser lokalisering av planområdet, og detaljkart med tydeleg planavgrensing
<input checked="" type="checkbox"/> Planavgrensing på sosi-fil til kommunen
<input type="checkbox"/> Planskjema (Planoppland)
<input checked="" type="checkbox"/> Kopi av planinitiativet
<input checked="" type="checkbox"/> Kopi av protokoll frå oppstartsmøtet
<input type="checkbox"/> Illustrasjonar
<input type="checkbox"/> Terrengsnitt, lengdeprofil og liknande
<input type="checkbox"/> 3D-modell
<input type="checkbox"/> Utgreiingar som føreligg for området som er relevante for planarbeidet

18. Særskilde tiltak for informasjon og medverknad i oppstartsfasen:
<input type="checkbox"/> Informasjonsmøte
<input type="checkbox"/> Regionalt planforum
<input type="checkbox"/> Andre informasjonstiltak

20. Krav til planforslaget
<input checked="" type="checkbox"/> Planomtale (docx) med vedlagt ROS-analyse
<input checked="" type="checkbox"/> Plankart på pdf-format (utarbeida på siste sosi-versjon)
<input checked="" type="checkbox"/> Planføresegner (docx)
<input checked="" type="checkbox"/> ROS-analyse på pdf-format
<input type="checkbox"/> Konsekvensutgreiing - KU (dersom planen skal konsekvensutgreiast)
<input checked="" type="checkbox"/> Sosi-fil av planforslaget (sosi-kontrollert og feilfri)
<input type="checkbox"/> Kopi av annonse om start av planarbeid (lokalavvis)
<input type="checkbox"/> Kopi av varselbrev om start av planarbeid med adresseliste
<input checked="" type="checkbox"/> Kopi av merknadar/uttaler som har kome inn etter varsel om start av planarbeidet
<input checked="" type="checkbox"/> Forslagsstillar si vurdering av merknadar/uttaler som har kome inn (inn i planomtalen)
<input type="checkbox"/> Planskjema (Planoppland)
<input type="checkbox"/> Illustrasjonar
<input type="checkbox"/> Terrengsnitt, lengdeprofil og liknande
<input type="checkbox"/> 3D-modell
<input checked="" type="checkbox"/> Utgreiingar for området som er relevante for planarbeidet

**21. Overordna framdriftsplan for planarbeidet**

- inkludert behov for seinare dialogmøter mellom kommunen og forslagsstillar, jf. planforskrifta § 2, andre ledd bokstav f) og g)

<input type="checkbox"/> Forslagsstillars planlagde dato for varsling av planoppstart:
<input type="checkbox"/> Dersom KU - Forslagsstillers planlagde dato for høyring av utkast til planprogram:
<input type="checkbox"/> Dersom KU - Forslagsstillers planlagde dato for oversending av planprogram for vedtak i kommunen med forslagsstillars kommentarar til dei merknadar som har kome inn:
<input type="checkbox"/> Dato for dialogmøte mellom kommunen og forslagsstiller:
<input type="checkbox"/> Dersom KU - Forventa dato for vedtak av planprogram i kommunen:
<input type="checkbox"/> Forslagsstillers planlagde dato for oversending av komplett planforslag:
<input type="checkbox"/> Dato for 1. gongs behandling av planen i planutvalet:
<input type="checkbox"/> Forventa tidsrom for høyring og offentleg ettersyn av planforslaget:
<input type="checkbox"/> Forventa dato for endeleg planvedtak i kommunen (dersom berre ei høyring):
<input type="checkbox"/> (Eventuelt)
<input type="checkbox"/> (Eventuelt)

**22. Stadfesting**

Oppstartsmøtet bygger på dei opplysningar og planfaglege forhold som låg føre på møtetidspunktet. Planfaglege tema og behov for utgreiingar i samband med planarbeidet er oppførde så langt dette har vore mogeleg på grunnlag av tilgjengelege opplysningar og avklaringar i kommunen.

Konklusjonane er derfor førebelse, og verken møtet eller referatet gjev rettar i den seinare sakshandsaminga i kommunen. Det blir teke atterhald om endringar i ramevilkår, kommunen sine rutinar og politikk, og for at nye opplysningar kan føre til endring av faglege vurderingar. Krav og merknadar frå offentlege mynde, frå naboar og frå organisasjonar mm., vil kunne medføre endring av prosjektet og endring av framdrifta for planarbeidet.

Dersom avtalte innsendingar av materiale ikkje er motteke i samsvar med utkastet til framdriftsplan, utan at det blir avtala nytt tidspunkt for innsending, kan kommunen sjå saka som uaktuell og etter ei periode avslutte saka.

Stad, dato: Lom, 28.04.2026

For kommunen:



Referatet er godkjend og motteke:

Stad, dato: Oslo, 29.04.2026

For forslagsstillar:

