

Protokoll for oppstartsmøte

i plansak

detaljregulering for Brimi Fjellstugu i Lom

Arbeidstittel (adresse/stadnamn):	Detaljregulering for Brimi Fjellstugu
Eigedom (gnr./bnr./fnr)	157/1/28
PlanID	34340017
Saksbehandlar:	Ikkje avklart pr. no
Møtestad:	Nettmøte på Teams
Møtedato:	29.06.2026

Plantype:

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

Deltakarar, forslagsstillar:
Harald Brimi, Brimi Fjellstugu AS
Lars Kveen, Nordplan AS
Erik Myrum, Nordplan AS
Deltakarar, kommunen:
Sander Sælthun, e-post: sander.saelthun@lom.kommune.no , tlf. 47463218
Øyvind Pedersen, e-post: oyvind.pedersen@lom.kommune.no , tlf. 47333678
Therese Moe Øye, e-post: therese.moe.oye@lom.kommune.no , tlf. 94498788

Kontaktperson for prosjektet hos forslagsstillar:	
Namn	Lars Kveen
Telefonnummer	41731140
E-post	lk@nordplan.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)	
Føremålet med planen er å leggje til rette for vidare utvikling av Brimi Fjellstugu som reiselivsverksemd, tilpassa noverande og framtidig drift. Planen skal gje grunnlag for nye bygningstiltak, utvikling av utomhusareal og etablering av løysingar for parkering, varelevering og intern trafikkavvikling.	
2. Kommuneplanen og gjeldande retningsliner, jf. § 1, andre ledd, bokstav g)	
Kva for overordna planar gjeld for planområdet, kva for føringar legg dei?	Kommuneplan for Lom, Arealdelen, vedteken 15.12.2022. Den føreslegne planavgrensinga fylgjer i hovudsak formålsgrensene til fritids- og turistformål - nåverande (BFT18A og BFT18B), fritids- og turistformål - framtidig (BFT29_f) og BFT18B), veg - framtidig (SV01_f) og delar av formål for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur i kommuneplanen sin arealdel. Planavgrensinga inkluderer òg deler av areal sett av til LNFR-formål.
☒ Planforslaget vil dels samsvare med overordna plan med utbyggingsformål for fritids- og turistformål	
☒ Planforslaget vil ikkje samsvare med overordna plan for LNFR-formål som er tenkt regulert for parkeringsplassar mm.	
3. Gjeldande reguleringsplanar og reguleringsplan(er) som er starta opp i same område, jf. § 1, andre ledd, bokstav g)	
Kva for reguleringsplanar gjeld for planområdet, kva for føringar legg dei, og i kva for grad vil den nye planen følgje opp disse føringane?	Planområdet er uregulert og grensar inn mot reguleringsplan for Brimi seter (Planid: 05140054), vedteken 01.07.2009.
☐ Planforslaget vil erstatte følgjande planar i si heilheit:	
Areal i planområdet er ikkje regulert.	
☐ Planforslaget vil erstatte delar av følgjande planar:	
Areal i planområdet er ikkje regulert.	

4. Omtale av planområdet og om planarbeidet vil få verknadar utanfor planområdet, jf. § 1, andre ledd, bokstav b)
Dei planlagde tiltaka er i hovudsak lokaliserte i direkte tilknytning til eksisterande reiselivsverksemd. Konsekvensane utanfor planområdet kan særleg være knytt til påverknad på landskap, natur- og kulturmiljø, samt auka trafikk og handtering av overvatn.
5. Omtale av planlagt bygnad, anlegg og andre tiltak, jf. § 1, andre ledd, bokstav c)
Det er planlagt å etablere inntil åtte mindre hytter for utleige vest i planområdet, i tilknytning til dammen. Hyttene er planlagde som eit supplement til eksisterande reiselivsverksemd, og skal kunne vere i drift også utanom hovudsesongen. Kvar eining skal plasserast med omsyn til lokal topografi og utsiktstilhøve, og med overordna omsyn til landskap og fjernverknad. Det er eit mål at området rundt hyttene skal vere bilfritt, med gangtilkomst frå parkeringsarealet nær dei eksisterande hotellbygningane. Tiltaka omfattar òg: • Tilbygg til eksisterande motelbygg, basert på tidlegare utarbeidde skisser • Mindre tilbygg til eksisterande hytte ved dammen • Garasje- og lagerbygg på Sandbakken sør for Smørlivegen, i tråd med kommuneplanen. • Etablering av parkeringsplass og løysing for varelevering nordaust for fjellstugu. • Etablering av ein grusdekt gangsti rundt dammen, som skal leggje til rette for allmenn ferdsel og styrkje området som rekreasjons- og opphaldsareal. I tilknytning til gangstien kan det etablerast kvileplassar, gapahuk og ei mindre utviding av eksisterande badstoveområde.
6. Omtale av utbyggingsvolum og byggehøgder, jf. § 1, andre ledd, bokstav d)
Utbyggingsvolum og byggehøgder er per no ikkje endeleg fastsette. Samla utbyggingsomfang, inkludert BRA og BYA, vil bli avklart i den vidare planprosessen, i samheng med overordna føringar og stadtilpassing. Intensjonar: • Utleigehyttene er planlagde oppførte i ei etasje, eventuelt med moglegheit for hems. Det er planlagt inntil åtte hytter, der kvar av de er på om lag 40 - 50 m² BRA. • Tilbygget til eksisterande hytte ved dammen er planlagt oppført i éin etasje (privatbustad). • Tilbygg til motellet tek utgangspunkt i rammene i skissene som føreligg. • Garasje- og lagerbygget vil bli utforma i samsvar med føringane i kommuneplanen, med maks 200 m² BRA, og maks mønehøgde 6 m over gjennomsnittleg planert terreng.
7. Omtale av funksjonell og miljømessig kvalitet, jf. § 1, andre ledd, bokstav e)
Det skal leggjast vekt på å ivareta funksjonelle, estetiske og miljømessige kvalitetar, og utviklinga skal tilpassast landskapet og omgjevnadene. Planinitiativet har ambisjon om høg arkitektonisk kvalitet gjennom volumutforming, material- og fargebruk og eit heilskapleg estetisk uttrykk. Nye og endra bygg skal utformast med omsyn til storleik, volum og form, og tilpassast eksisterande bygningsmasse og omgjevnader.
8. Omtale av tiltakets verknad på, og tilpassing til, landskap og omgjevnad, jf. § 1, andre ledd, bokstav f)
Planområdet ligg i eit ope fjellandskap med store visuelle verdiar, prega av slake terrengformer, opne landskapsrom og vidt utsyn. Det opne fjellandskapet gjev lange siktelinjer og vidt utsyn, noko som gjer visuell fjernverknad relevant ved vurdering av nye tiltak. Landskapet har eit tydeleg naturpreg, og bygningsmassen på staden er hovudsakleg tradisjonelt utforma. Tiltaka reiegjort for i planinitiativet skal i vidare planarbeid i størst mogleg grad tilpassast terrenget og avgrense behovet for omfattande skjeringar og fyllingar. Målet er å redusere visuell fjernverknad.

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

Basert på tilgjengeleg informasjon frå offentlege databasar er det registrert naturverdiar innanfor eller i nærleiken av planområdet, knytt til viktige naturtypar eller enkeltartar. Naturtype på land: Naturbeitemark, svært viktig, i eit mindre areal i austre del av planområdet. Planområdet omfattar ikkje omdisponering av dyrka jord, men omfattar areal som er kartlagd som dyrkbar jord.

Delar av planområdet mot aust ligg innanfor eit område definert som kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse (KULA), Tesse og Smådalen (K534).

Området har verdi som utgangspunkt for friluftsliv både for lokale og for gjestar i området, og dette vil bli vurdert nærare i reguleringsplanarbeidet.

Det er aktiv tamreindrift i regionen, og reindriftsinteresser utgjer ei nasjonal interesse. Sjølv om planområdet ikkje ligg direkte inntil definerte beiteområde, kan rein nytte areal også utanfor formelle beitegrenser.

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

Deler av planområdet, ligg innanfor aktsemdsona for flaum jf. kart frå NVE. Flaumfaren må avklarast nærare i planarbeidet.

Overvasshandtering vil bli vurdert i vidare planarbeid.

Kart over eventuelle avlaupssystem må i utgangspunktet innhentast frå fjellstugu, da kommunen ikkje har kart over dette. Løysingar for handtering av spillvatn skal vurderast i det vidare planarbeidet.

Næraste brannstasjon ligg i Vågåmo, ca. 15 km frå planområdet. Estimert køyretid frå brannstasjonen i Vågåmo er ca. 25 min, noko som gjev relativt lang responstid.

Fjellstugu har tank som er grove ned for sløkkjevatn inne på tunet. Det er ikkje kjent om det finnast andre mogelege sløkkevasskjelder i planområdet. Fylgjast opp i vidare planarbeid.

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

Liste i planinitiativet kapitel 5: Statens Vegvesen, Innlandet fylkeskommune, Statsforvalteren i Innlandet, NVE Øst, Mattilsynet, Fjellnett AS, Statskog, Lom fjellstyre, Lom Tamrein AS, Lom og Skjåk brannvesen, Naturvernforbundet og Birdlife. Barn og unge sin representant i Lom, Råd for personar med funksjonsnedsetting i Lom og Eldrerådet i Lom.

I tillegg skal ein varsle setereigarane på Nordsætrene, samt setervegen Hesthagen-Smørli.

Kommunen sendar liste over desse, samt adresser til lokallag: Naturvernforbundet i Sel og Ottadalen og Birdlife - Sel og Ottadalen lokallag.

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)

Planarbeidet vil leggje til rette for medverknad i tråd med krava i plan- og bygningslova. Medverknad vil i hovudsak skje gjennom ordinær planprosess, med høve til å kome med innspel i samband med varsling av planoppstart og ved offentlig ettersyn av planforslaget.

Det er førebels ikkje lagt opp til særskilde medverknadstiltak utover ordinær planprosess.

13. Vurdering om planen er omfatta av forskrift om konsekvensutredninger, og korleis krava i fall vil kunne bli ivareteke, jf. § 1, andre ledd, bokstav l)	
13a) Planer og tiltak som alltid skal bli konsekvensutgreia og ha planprogram eller melding, jf. KU-forskrifta § 6	
Fell inn under kriteria i § 6, 1. ledd bokstav a)? Grunngjeving: Planen er ikkje ein områdereguleringsplan, og detaljregulering utløyser ikkje KU-krav, etter denne paragrafen.	Ja: ☐ Nei: ☒
Fell inn under kriteria i § 6, 1. ledd bokstav b) Grunngjeving: Tiltaka i planen er ikkje omfatta av vedlegg I. KU-krav blir ikkje utløyst sidan tiltaka ikkje omfattast av vedlegg I.	Ja: ☐ Nei: ☒
13b) Planer og tiltak som skal bli konsekvensutgreia om dei kan få vesentlege verknadar for miljø eller samfunn, jf. KU-forskrifta § 8	
Fell inn under kriteria i § 8, 1. ledd bokstav a) Grunngjeving: Med omsyn til storleik er det er tvilsamt om dette planarbeidet kjem inn under pkt. 12c) eller 13 i vedlegg II til KU-forskrifta. I hovudsak vil reguleringa vere i samsvar med kommuneplanens arealdel, der ny areal for fritids- og turistformål var KU-utgreidd. Areal med LNFR-formål i kommuneplanen som kjem innafor planavgrensinga er på om lag 8,3 dekar. Innafor dette er det planar om regulere noko areal for parkering/varelevering. Arealet er vurdert å ikkje ha vesentlege verdiar knytt til naturmiljø og kulturmiljø. Arealet som vil bli føreslege omdisponert vil vere forhaldsvis lite. Ved god terrengtilpassing av anlegget for parkering/varelevering, vurderer ein at arealet vil kunne la seg nytte for formålet utan vesentleg skade for landskapsbildet. Tiltakshavar har laga eit notat «Vurdering av plikt til konsekvensutgreiing (KU) til planinitiativ» som følgjer planinitiativet.	Ja: ☐ Nei: ☒
13c) Opplysningar som skal leggst fram av forslagsstillar som grunnlag for ansvarleg mynde si vurdering etter § 11 eller § 12, jf. KU-forskrifta § 9	
Tiltakshavar har laga eit notat «Vurdering av plikt til konsekvensutgreiing (KU) til planinitiativ». Dette følgjar som vedlegg til planinitiativet.	
13d) Forslagsstillars foreløpige vurdering av om planen eller tiltaket kan få vesentlege verknadar for miljø eller samfunn etter KU-forskrifta § 10	
Tiltakshavar har laga eit notat «Vurdering av plikt til konsekvensutgreiing (KU) til planinitiativ». Dette følgjar som vedlegg til planinitiativet, og konklusjonen her er planen/tiltaket ikkje medfører vesentlege verknadar for miljø eller samfunn.	

13e) Omtale av opplegget for arbeidet fram til en konsekvensutgreiing ligg føre, jf. planforskrifta § 2, andre ledd bokstav b)

Førebels konklusjon er at planarbeidet ikkje utløyser krav om KU, og at dette ikkje er aktuelt.

14. Tema for vurderingar i planarbeidet:

Tema	Kommentarar
Er området utsett for flaum, ras eller usikre grunnforhold? ☒ Ja ☐ Nei	NVE sitt aktsemdskart viser flaumfare knytt til dammen nord for fjellstugu og langs bekker i området.
Råkar forslaget verneområde/viktig natur/villreinområde? ☐ Ja ☒ Nei	
Er området utsett for støy eller annen forureining? ☐ Ja ☒ Nei	
Er det forureina grunn i området? ☐ Ja ☒ Nei	
Råkar forslaget kjente kulturminne/kulturmiljø? ☐ Ja ☒ Nei	
Er det behov for rekkjefølgjeføresegner for å løyse utfordringar utanfor planområdet? ☐ Ja ☒ Nei	
Har forslagsstillar behov for å inngå utbyggingsavtale? ☐ Ja ☒ Nei	

15. Anna	
Kva for hovud-utfordringar har prosjektet?	Nytt tiltak i LNFR-område (8,3 dekar). Dette er areal som det i samsvar med kommuneplanen ikkje er lov med bygge- og anleggstiltak utanom stadbunden næring - dvs. landbruk. Tilpasse bygge- og anleggstiltak, parkering mm. i eit ope landskap .
Kommenter kort forhold som kan være viktige for å gjennomføre planen.	Tiltakshavar utarbeider VAO-rammeplan for å opplyse spørsmål knytt til handtering av vassforsyning, avlaupsvatn og overvatn.
Kva ønskjer forslagsstillar at kommunen skal bidra med undervegs i planarbeidet? Jf. forskrifta § 2, andre ledd bokstav e)	Ein viser til pkt. 11 over.
Ønskjer forslagsstillar parallell prosess plan og byggesak, jf. plan- og bygningsloven § 12-15 ? Jf. planforskrifta § 2, andre ledd bokstav d)	Aktuelt å fremme byggesak på garasjen sør for Smørlivegen (i KP-arealdel er det ikkje stilt krav om reguleringsplan her). Aktuelt å fremme byggesak for omdisponering av eksisterande privatbustad (ligg innafor eksisterande bedriftsområde).
Spørsmål som forslagsstillar ønskjer avklart	

16. Kommunens førebelse vurderingar
☒ Tilrår start av planarbeidet
☐ Tilrår ikkje start av planarbeidet
Grunngjeving (obligatorisk): Kommunen ser positivt på at det blir utarbeidd detaljreguleringsplan for Brimi fjellstugu. Da det har mangla reguleringsplan, har det tidlegare vore gjeve mange dispensasjonar i samband med bygge- og anleggstiltak i området. Det er krevjande og gjer det vanskelegare å sjå samanhengar. Ein detaljreguleringsplan gjer at ein vil få eit betre grunnlag for utvikling av verksemda til fjellstugu og at denne blir meir føreseieleg. Ein detaljreguleringsplan gjer at ein får sett samla på arealbruken og utviklinga i området framover. Detaljreguleringa vil i hovudsak omfatte område som er avsett for fritids- og turistformål i kommuneplanen si arealdel. I tillegg ønskjer tiltakshavar å regulere for parkeringsplassar/ varelevering på delar av eit areal med LNFR-formål i kommuneplanen. Tiltakshavar har vurdert at dette ikkje utløyser krav om KU, og kommunen vil slutte seg til denne vurderinga. Arealet det er snakk om er forhaldsvis lite og ligg inntil fjellstugu. Kommunen vurderer så langt ein kjenner til no, at ei tilrettelegging for parkering og varelevering med god terrengtilpassing her, ikkje vil medføre vesentlege verknadar for miljø og samfunn.

17. Krav til/innhald i varsel om start av planarbeid
☒ Brev til grunneigarar, offentlege etatar, grannar og andre med interesse i planarbeidet
☒ Annonse om start av planarbeid (lokalavvis)
☐ Planprogram (dersom planen skal konsekvensutgreiast)
☒ Kart som viser lokalisering av planområdet, og detaljkart med tydeleg planavgrensing
☒ Planavgrensing på sosi-fil til kommunen
☒ Kopi av planinitiativet
☒ Kopi av protokoll frå oppstartsmøtet
☐ Illustrasjonar
☐ Terrengsnitt, lengdeprofil og liknande
☐ 3D-modell
☐ Utgreiingar for området som er relevante for planarbeidet
☒ Notat «Vurdering av plikt til konsekvensutgreiing (KU) til planinitiativ»

18. Særskilde tiltak for informasjon og medverknad i oppstartsfasen:
☐ Informasjonsmøte
☐ Regionalt planforum
☐ Andre informasjonstiltak

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

21. Overordna framdriftsplan for planarbeidet

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

Forslagsstillar seier dei vil ha betre grunnlag for å ta stilling til framdrifta etter at varslingsperioden er over og ein har oversikt over innspela som har kome inn. Dei ønskjer å heller å kome tilbake til målsetting om framdrift etter det.

☐ Forslagsstillars planlagde dato for varslingsstart:

☐ Dersom KU - Forslagsstillars planlagde dato for høyring av utkast til planprogram:

☐ Dersom KU - Forslagsstillars planlagde dato for oversending av planprogram for vedtak i kommunen med forslagsstillars kommentarar til dei merknadar som har kome inn:

☐ Dato for dialogmøte mellom kommunen og forslagsstillar:

☐ Dersom KU - Forventa dato for vedtak av planprogram i kommunen:

☐ Forslagsstillars planlagde dato for oversending av komplett planforslag:

☐ Dato for 1. gongs behandling av planen i planutvalet:

☐ Forventa tidsrom for høyring og offentleg ettersyn av planforslaget:

☐ Forventa dato for endeleg planvedtak i kommunen (dersom berre ei høyring):

☐ (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 rammevilkår, 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, 26.07.2026

For kommunen:

Lyvind Pedersen

Referatet er godkjend og motteke:

For forslagsstillar:

Stad, dato: Oslo, 26.07.2026

Kar E. Kroen