

Referat oppstartsmøte

Reguleringsendring Kjersemfjellet

Innhold

1	Generelle opplysningar	1
2	Formålet med planarbeidet.....	1
3	Overordna planar og føringar for planarbeidet:.....	1
4	Planavgrensing	2
5	Rapporter og rettleiingar.....	2
6	Vurdering etter forskrift om konsekvensutgreiing.....	3
7	Kommunens vurdering av viktige planfaglege tema	4
8	Openheit og medverknad.....	4
9	Kjøp av eigedomsinformasjon og kart.....	5
10	Gjennomføring	5
11	Oppstart av planarbeidet	5
12	Komplett planforslag – innhald og materiell	6
13	Framdrift.....	7
14	Gebyr	7
15	Stadfesting.....	7



1 Generelle opplysningar

Arbeidstittel (adresse/stadnamn): Kjersemfjellet	
Plantype:	
☐ Områdereguleringsplan (Pbl §12-2) ☐ Detaljreguleringsplan (Pbl § 12-3) ☒ Endring av reguleringsplan: Gjeldande plan: 0137 - Kjersemfjellet	
Eiendom (gnr./bnr.):	Gnr 18, fleire bnr
Adresse:	Kjersemfjellvegen
Forslagsstillar:	Byggmester P.M. Medhus på vegne av Kjersem Grunneierlag SA
Fakturaadresse:	Ing.Jostein Bø, Kråkvika 33, 6390 Vestnes
Plankonsulent:	Ingeniør Jostein Bø – 980 770 192
e-post:	job@jobing.no
Tlf.:	95 77 28 48
Saksnr: PLAN-24//00319	PlanID: 202502
Kommunens saksbehandlar: Tonje Viksjø Baltzersen	
Tlf :	47 90 38 47
E-post:	Tonje.baltzersen@vestnes.kommune.no
Møtestad: Tlf/epost	Møtedato: 05.11.2025
Deltakare:	
Frå kommunen:	Frå forslagsstillar:
Tonje Viksjø Baltzersen, arealplanleggar	Jostein Bø, plankonsulent
Dato for godkjent referat: 19.12.2025	
Unntak frå offentlegheit Referat og bestilling av oppstartsmøte/planinitiativ er arbeidsdokument og kan bli unnateke offentlegheit frem til et planforslag føreligger. Dersom forslagsstillar ønsker unntak frå offentlegheit, må dette avklarast på førehand med administrasjonen.	

2 Formålet med planarbeidet

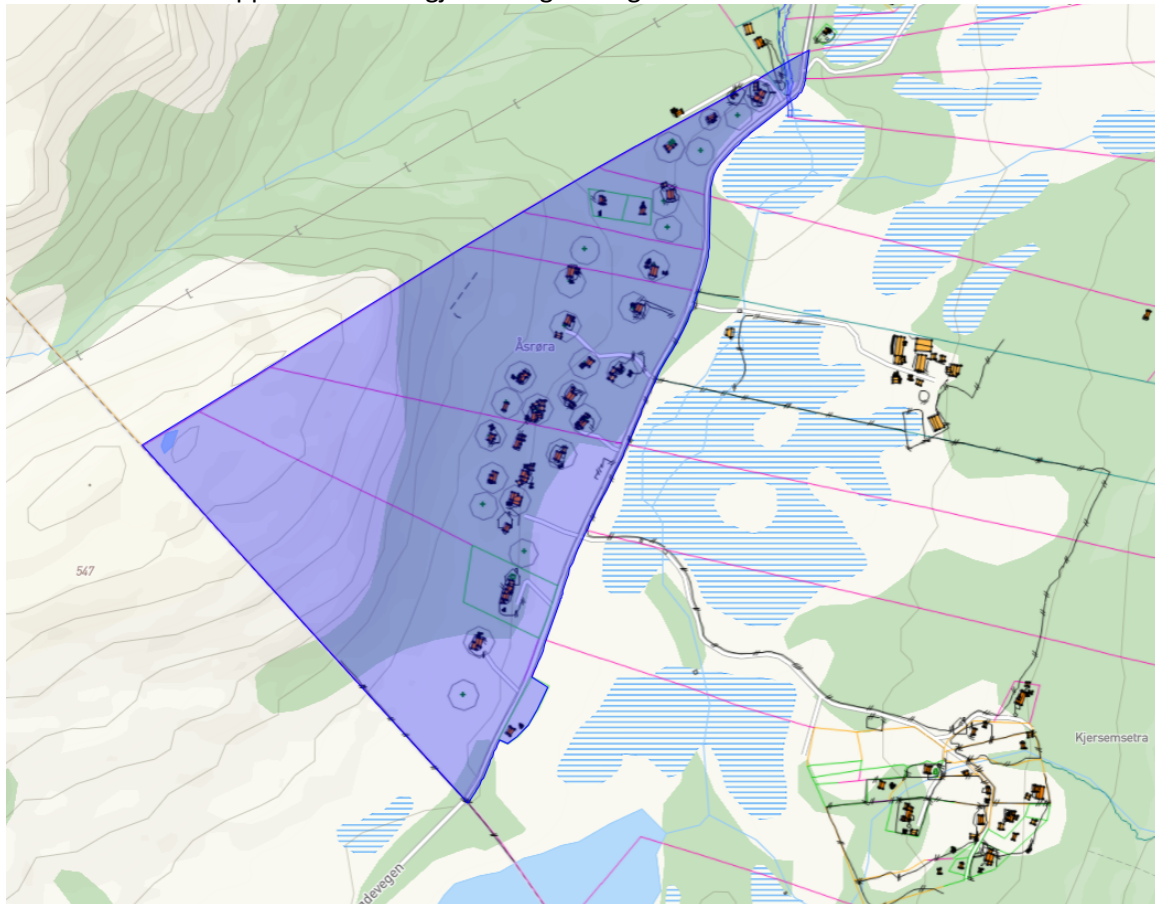
Formålet med planarbeidet er legge til rette for høgare hyttestandard med auka tillat BYA og fasilitetar som straum, vatn og avlaup. Det er ønskeleg med ei heilskapelig og langsiktig avklaring gjennom plan for å unngå gjentatte dispensasjonssøknadar.

3 Overordna planar og føringar for planarbeidet:

Planen omfattast av følgjande gjeldande planar:	
☐ Kommuneplanens arealdel: ☐ Kommunedelplan: ☐ Områdeplan: ☒ Detaljreguleringsplan: 0137 Kjersemfjellet ☐ Statleg plan, Regional plan m.m:	
Pågåande planarbeid i området:	
☒ Det er ikkje pågåande planarbeid i området ☐ Det er pågåande planarbeid i området Merknader:	
Tilgrensande planar:	

4 Planavgrensing

Det ønskes varsla oppstart etter følgjande avgrensing:



- ☒ Planen vil erstatte følgjande planar heilt eller delvis: 0137 - Kjersemfjellet
- ☐ Planen ligg i eit området som ikkje er regulert
- ☐ Kommunen vurderer at planen bør omfatte følgjande tilleggsareal:
Anna:

5 Rapporter og rettleiingar

Sjå www.planlegging.no

6 Vurdering etter forskrift om konsekvensutgreiing

Tiltakshavar, eller tiltakshavar sin plankonsulent, skal skriftleg gjere greie for korleis dei sjølv vurderer tiltaket opp mot KU-forskrifta. Deretter skal planavdelinga i Vestnes kommune som ansvarleg mynde, tidlegast mogleg, og innan kunngjering om oppstart av planarbeidet ta ei avgjerd på om det føreligg krav om konsekvensutgreiing, jf. KU-forskrifta § 5.

Tiltakshavar si vurdering:

- ☐ Tiltaket krev konsekvensutgreiing. jf. PBL § 4-2 og KU-forskrifta § 2 til 5
- ☐ Tiltaket krev planprogram, jf. PBL § 4-1 og KU-forskrifta § 2 til 5
- ☒ Tiltaket krev ikkje planprogram eller konsekvensutgreiing

Grunngjeving:

Forslagsstillaren har vurdert at endringane er avgrensa og konkrete, dei ikkje fører til nedbygging av nye areal eller på annan måte er til hinder for vidare utvikling av friluftslivet. Planendringa opnar for ein betring av standarden på hyttene slik at endå fleire, i alle aldersgrupper, kan nytte Kjersemfjellet til rekreasjon og friluftsliv.

Kommunens kommentar:

Endring av eksisterande reguleringsplan kan falle inn under vedlegg II nr. 13 (utvidingar eller endringar av tiltak i vedlegg I eller II), og skal vurderast etter § 8 første ledd bokstav a opp mot kriteria i § 10 (omfang, type miljøverdiar, sårbarheit mv.).

Ein auke i hyttestandard kan gje meir intensiv bruk og større naturinngrep, med potensielle verknader for:

- **Miljø og vassdrag:** mogleg påverknad på elvetilstanden gjennom utslepp frå sanitært avløpsvatn og auka avrenning frå tette flater.
- **Trafikk og arealbruk:** auka reiseaktivitet med påfølgande auka behov for parkering, kan medføre press på eksisterande infrastruktur og nedbygging av større areal.
- **Naturmangfald og landskap:** risiko for påverknad på artar, naturtypar og landskapsverdiar ved auka utbygging og bruk.

Kommunen vurderer likevel at den føreslegne reguleringsendringsplanen **ikkje** vil medføre vesentlege verknader for miljø eller samfunn i **ein slik grad** at konsekvensutgreiing blir kravd etter § 8, når vurdert opp mot kriteria i § 10.

Sjølv om KU ikkje krevjast, må planomtalen gjere greie for planens verknader for miljø og samfunn etter plan- og bygningslova § 4-2, og det må utarbeidast risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS) for planen, jf. pbl § 4-3.

7 Kommunens vurdering av viktige planfaglege tema

Oppstillinga er førebels og ikkje nødvendigvis uttømmende, jf pbl §§ 1-1, 3-1 og 4-3 m fl.

Tema:	Merknader
☒ Arealbruk og utnytting	
☒ Landskap, estetikk og stadutvikling	Vurdering av bygningsvolum i forhold til landskap og omgjevnadar
☐ Universell utforming	
☒ Miljøvernfaglege forhold	Løysing VA-anlegg
☒ Sikkerheit, beredskap (ROS-analyse)	
☐ Verneinteresser	
☒ Jordvern, Landbruk og Naturressursar	
☒ Barn og unges interesser	
☐ Sosial infrastruktur	
☒ Teknisk infrastruktur	VA-anlegg (type fellesløysingar/private løysingar) må vurderast
☒ Veg- og vegtekniske forhold/trafiksikkerheit/trafikkavvikling	Planen må vurdere auke i trafikk og korleis parkering skal handterast og om det vil føre til ein auka nedbygging.
☐ Juridiske og økonomiske vurderingar	
☒ Naturmangfaldlova	Det er gjennomført natumangfaldkartlegging i området sommaren 2025. Resultata er ennå ikkje publisert i naturbase, men må nyttast i arbeidet med vurdering ift naturmangfaldlova.
☒ Friluftsliv	Planområdet grenser til statleg sikra friluftsområde Kjersemfjellet - areal til parkeringsplass og varместue.

8 Openheit og medverknad

Openheit og medverknad i planlegging er ein viktig premiss i plan- og bygningslovgivinga (bl.a. gjennom § 5-1 og de enkelte prosessføresegner), og enkeltpersonar og grupper skal gis anledning til å delta aktivt i planprosessen. Kommunen skal sjå til at dette blir gjort også i planprosessar som utførast av private forslagsstillarar.

Forslagsstillar tar sikte på å gjennomføre følgande medverknadsaktivitetar i forhold til naboar og offentlege myndigheiter (ikkje kommunen):

Kven:	Korleis:	Når:
IL Lauparen	Direkte brev og varsling	Ved oppstart og offentlig ettersyn
Innbyggjarar generelt	- Annonsering i lokalavis - Bruk av kommunens innspelsløysing mittinnspill.no	Ved oppstart og offentlig ettersyn

Barn og unge	Direkte brev og varsling til barn og unges representant, samt ungdomsrådet	Ved oppstart og offentlig ettersyn
Offentlege mynde	Direkte brev og varsling	Ved oppstart og offentlig ettersyn

Forslagsstillar og kommunen bør ha en løpande dialog gjennom planprosessen, med et konstruktivt samarbeid mellom plankonsulent og kommunen før endeleg planforslag oversendast. Kommunen kan gje tilbakemelding på utkast i prosessen.

Møter avtalast etter behov. Det kan være dialogmøter, synfaring eller telefon-/epostkontakt.

9 Kjøp av eigedomsinformasjon og kart

Vestnes kommune tilbyr eigedomsinformasjon, plandata, kart og nabolister med meir.

Vi har avtalar med tre ulike nettbutikkar som distribuerer våre data. Frå kommunen leverer vi ut identiske produkt til nettbutikkane, men vareutval og prisar kan variere noko ut frå korleis dei ulike butikkane presenterer sine produkt.

Kartgrunnlag:

- e-torg.no
- infoland.ambita.com
- ePlassen.no

10 Gjennomføring

Aktuelle rekkefølgekrav:	Merknader
☐ Tiltaket føreset utbygging/utbetring av kommunaltekniske anlegg	
☐ Tiltaket føreset utbygging/utbetring av anna infrastruktur/anlegg	
☐ Tiltaket vil truleg utløyse krav om Utbyggingsavtale	

11 Oppstart av planarbeidet

- ☒ Anbefaler oppstart av reguleringsarbeidet
- ☐ Anbefaler ikkje oppstart av planarbeidet
- ☐ Reguleringsspørsmålet bør behandlast i planutvalet før varsling

12 Komplette planforslag – innhald og materiell

Plankart:	Skal leverast i PDF og SOSI. Det er ein føresetnad at plankart med teiknforklaring er i samsvar med «Forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og kommunalt planregister» , og «Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister» del 1 og del 2. SOSI-fila skal være i til ei kvar tid siste SOSI-versjon, og det skal leggjast ved rapport frå SOSI-kontroll. Koordinatsystem skal være EUREF89 UTM SONE 32 og høgdegrunnlag skal være NN2000. Kontakt kommunen på førehand om ein ønsker å levere plandata etter Plan 5.0 via FIKSPlan.
Regulerings føresegnar:	Skal leverast i Word format (docx), dette for at mindre endringar skal kunne gjerast av kommunen.
Planomtale:	Skal leverast i Word format (docx), dette for at mindre endringar skal kunne gjerast av kommunen.
ROS-analyse:	Skal ligge ved planomtalen som vedlegg. Avkryssingsskjema frå Statsforvaltaren i Møre og Romsdal er tilstrekkeleg i mindre saker. Punkt som det vert kryssa av for skal kommenterast under eit eige punkt i planomtalen, saman med forslag til avbøtande tiltak der det er relevant. Dersom dette ikkje vert gjort, vert det sett på som ein mangel med planforslaget.
Anna:	Kopi av annonse "igangsett regulering" påført dato Kopi av varslingsbrev Varslingsliste Dokumentasjon av samråds- og medverknadsprosess Liste over innsendte merknader med plankonsulents kommentarar Konsekvensutgreiing i PDF-format der det er eit krav Støyyvurdering i PDF-format i saker der dette er eit krav frå Statsforvaltaren Rapport frå arkeologisk registrering i PDF-format i saker der dette er eit krav frå fylkeskommunen Anna relevant dokumentasjon i PDF-format som er relevant for behandling av saka

Digital framstilling skal godkjennast av kommunen før planforslaget kan reknast som komplett

13 Framdrift

Plankonsulents planlagde dato for varsling:	03.01.2026
Plankonsulents planlagde dato for oversending av komplett planforslag (med dokumentasjonskrav/utgreiingar) til kommunen:	01.03.2026
Planavgrensinga skal godkjennast av kommunen før planarbeidet kunngjerast. Annonsetekst, varslingsbrev, varslingsliste og evt. planprogram avklarast med saksbehandlar før utsending.	

14 Gebyr

Behandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter kommunens [gebyrregulativ](#) for saksbehandling etter plan- og bygningsloven.

15 Stadfesting

Oppstartsmøtereferatet bygger på dei opplysningar og planfaglege forhold som låg føre på det tidspunktet oppstartsmøtet ble heldt. Planfaglege tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mogleg på grunnlag av tilgjengelege opplysningar gitt i planinitiativet og etter interne kommunale avklaringar.

Konklusjonane er derfor foreløpige og verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den seinare saksbehandlinga. Det takast atterhald om endringar i rammevilkåra, i kommunens rutinar og politikk og at nye opplysningar kan føre til endra faglege vurderingar. Naboprotestar, protester frå organisasjonar, krav frå offentlege myndigheiter m.m. vil kunne medføre krav om endring av prosjektet og endring av framdrifta for prosjektet.

Dersom avtalte innsending ikkje er mottatt i samsvar til avtalt framdrift, utan at det er avtalt nytt tidspunkt for innsending, kan kommunen anse saka som uaktuell og etter en periode avslutte saka.

Planforslaget utarbeidast av fagkyndige.