
RAPPORT

Detaljregulering med konsekvensutredning - Hotellvegen Skeikampen

Forslag til planprogram – revidert etter høring

OPPDRAUGSGIVER

Thon Hotellbygg AS

EMNE

Forslag til planprogram – revidert etter høring

DATO / REVISJON: 24. januar 2020 / 03

DOKUMENTKODE: 10206275-01-PLAN-RAP-002



Multiconsult

Denne rapporten er utarbeidet av Multiconsult i egen regi eller på oppdrag fra kunde. Kundens rettigheter til rapporten er regulert i oppdragsavtalen. Hvis kunden i samsvar med oppdragsavtalen gir tredjepart tilgang til rapporten, har ikke tredjepart andre eller større rettigheter enn det han kan utlede fra kunden. Multiconsult har intet ansvar dersom rapporten eller deler av denne brukes til andre formål, på annen måte eller av andre enn det Multiconsult skriftlig har avtalt eller samtykket til. Deler av rapportens innhold er i tillegg beskyttet av opphavsrett. Kopiering, distribusjon, endring, bearbeidelse eller annen bruk av rapporten kan ikke skje uten avtale med Multiconsult eller eventuell annen opphavsrettshaver.

RAPPORT

OPPDRAG	Detaljregulering med konsekvensutredning - Hotellvegen Skeikampen	DOKUMENTKODE	10206275-01-PLAN-RAP-002
EMNE	Forslag til planprogram	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAGSGIVER	Thon Hotellbygg AS	OPPDRAGSLEDER	Gunnar Bratheim
KONTAKTPERSON	Jarle Brunsell	UTARBEIDET AV	Gunnar Bratheim
		ANSVARLIG ENHET	10103070 Arealplan utredning Skøyen

03	24.01.20	Forslag til planprogram – revidert etter høring	Gunnar Bratheim	Valborg Leivestad	Gunnar Bratheim
02	21.10.19	Revidert utkast planprogram	Elise E. Moen	Gunnar Bratheim	Gunnar Bratheim
01	29.8.19	Revidert utkast planprogram	Gunnar Bratheim	Valborg Leivestad	Gunnar Bratheim
00	5.7.19	Utkast planprogram	Gunnar Bratheim	Valborg Leivestad	Gunnar Bratheim
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

INNHOLDSFORTEGNELSE

1	Formål og bakgrunn	5
2	Beskrivelse av planområdet	5
2.1	Beliggenhet	5
2.2	Planavgrensning	5
2.3	Dagens situasjon i planområdet	8
2.4	Eierforhold	10
3	Planprosessen, informasjon og medvirkning	14
3.1	Oppstart	14
3.2	Planprogram og oppstartsvarsel	14
3.3	Detaljreguleringsplan med konsekvensutredning	14
3.4	Medvirkning	14
3.5	Utbyggingsavtale	14
3.6	Fremdriftsplan	15
4	Rammer og premisser for planarbeidet	16
4.1	Aktuelt lovverk	16
4.2	Regionale planer og føringer	17
4.3	Forholdet til kommunale planer	18
5	Tiltaket/alternativer	22
5.1	Alternativer	22
5.2	Utforming av ny bebyggelse	22
5.3	Vegløsninger	25
6	Antatte problemstillinger og utredningsbehov	26
6.1	Trafikk og transport	26
6.2	Teknisk infrastruktur	27
6.3	Snødeponi og massedeponi	27
6.4	Flom og overvannshåndtering	27
6.5	Friluftsliv og nærmiljø, samt barn- og unges interesser	29
6.6	Naturmangfold	30
6.7	Jord- og skogbruksinteresser	30
6.8	Landskap	31
6.9	Kulturminner/kulturmiljø	31
6.10	Lokale og regionale virkninger (vurdering av betydningen for lokalt næringsliv, handel og regionalt reiseliv)	32
6.11	Støy og forurensning	32
6.12	Klima, energi og materialbruk	33
6.13	Risiko- og sårbarhet	33
7	Oppsummering av tema utredninger	34

1 Formål og bakgrunn

Thon Hotellbygg AS ønsker å avklare framtidige utviklingsmuligheter for eksisterende hotelleiendom, eksisterende utleieenheter og ubebygde arealer langs Hotellvegen på Skei i Gausdal.

I planprosessen vil både videre hotell drift og endring til fritidsleiligheter utredes som to likeverdige alternativ.

I begge alternativene vil det ses på ombygging av Segalstadsetervegen som sikker atkomst med gang- og sykkelveg/fortau samt ombygging av Vaskerikrysset. Område S2A i kommunedelplanen vil vurderes med hensyn på helårs atkomst og utbyggingsmuligheter, uten at det går ut over aktivitetsområde med skiløype (planskilt kryssing).

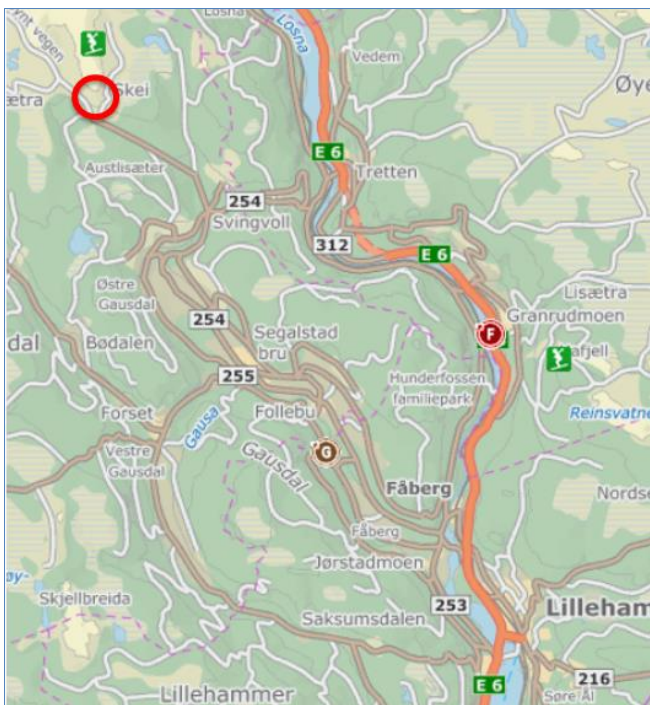
Området omfattes av gjeldende kommunedelplan for Skei. For sentrumsarealene S1D, som storparten av området ligger i, er det krav om detaljregulering før ny utbygging.

Thongruppen har på denne bakgrunn satt i gang en detaljreguleringsprosess for det aktuelle området.

2 Beskrivelse av planområdet

2.1 Beliggenhet

Planområdet ligger på Skei i Gausdal kommune, på nordsiden av dagens butikk/sentrum i Segalstadsetervegen.



Figur 1: Oversiktskart. Planområdet er vist med rød sirkel.

2.2 Planavgrensning

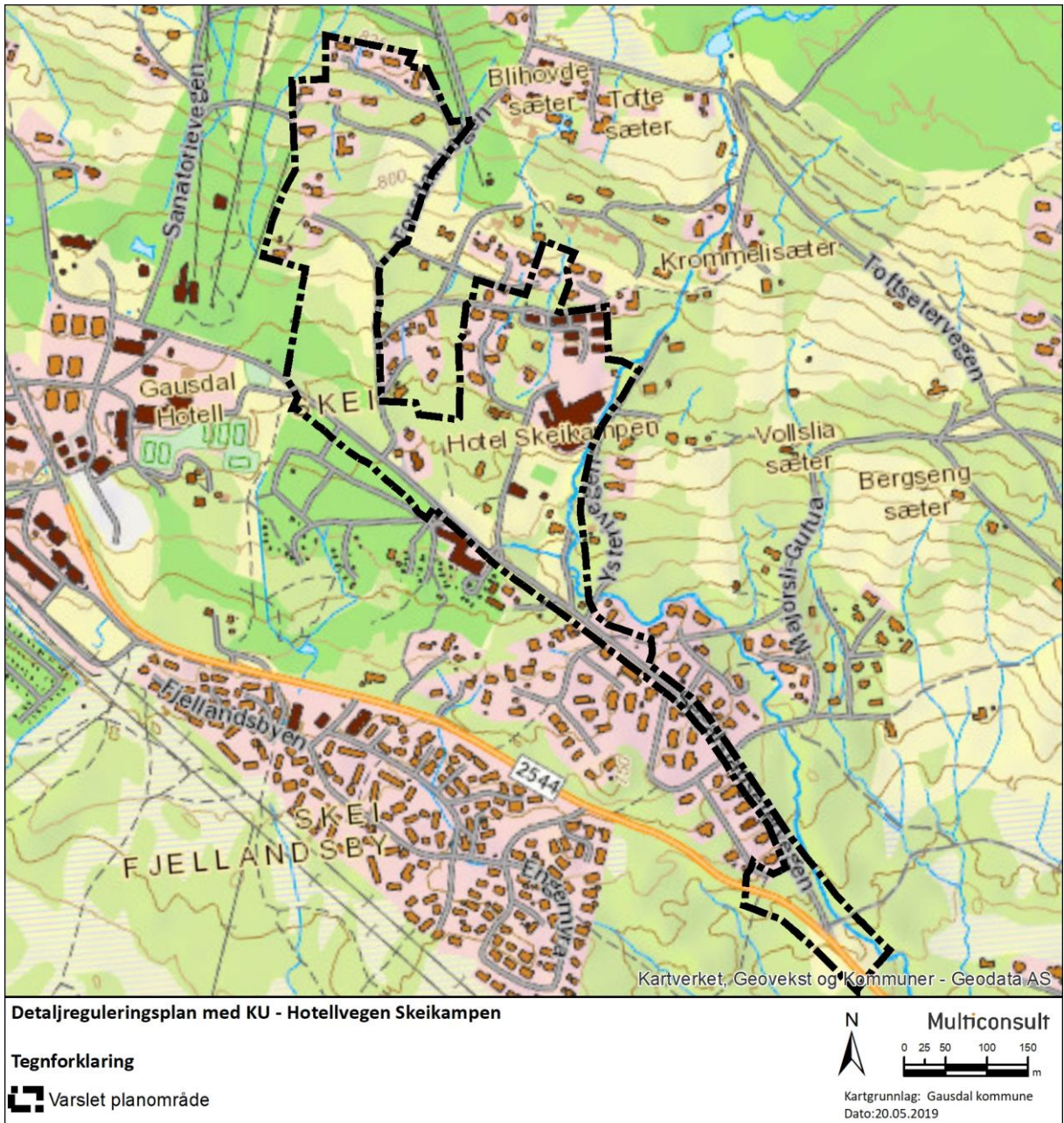
Planområdet ligger på Skeikampen og omfatter eksisterende hotelleiendom gbnr 139/17 og 32 utleieenheter som er lokalisert på gbnr 210/30, ubebygde arealer mellom hotellet og

Segalstadsetervegen, noen hytteeiendommer vest og øst for Hotellvegen, samt Hotellvegen mellom Segalstadsetervegen og hotellet. Planen vil ha plan-id 201904.

Planen vil etter kommunens ønske også omfatte et areal vest for reguleringsplanen for Skei sør. Formålet er å få etablert en sammenhengende regulering i området, samt få etablert sammenheng i skiløypenettet. Konsekvensutredningen vil kartlegge hvordan plangrensen bør legges med tanke på eierskap, arealbruk og hensiktsmessighet i forhold til evt. problemstillinger og videre planprosess.

Ulike vegløsninger er vurdert i et eget notat om alternative vegløsninger (10206275-01-PLAN-NOT-003) som er vedlagt planinitiativet. Gjeldende kommunedelplan har krav om ny adkomst fra Skeisvegen til Segalstadsetervegen før utbygging i området kan skje. Vurderinger gjort i innledende fase av planarbeidet viser at en slik vegløsning har betydelige konflikter med dagens arealbruk i området (golf, camping mm) og at planlegging av den nye vegeu derfor bør sees i sammenheng med en framtidig utvikling av arealene mellom Skeisvegen og Segalstadsetervegen. Som en løsning på kort og mellomlang sikt foreslås derfor å regulere gang- og sykkelveg langs Segalstadsetervegen fra Hotellvegen ned til Majorsli-Gutua og utbedre Vaskerikrysset på Skeisvegen. Se nærmere beskrivelse av vegløsninger i kapittel 4.1.1.

Planområdeavgrensningen som varsles er vist i figur 2. Gjennom det videre planarbeidet vil løsninger konkretiseres for gang- og sykkelveg og skiløyper, samt utbedring av Vaskerikrysset. Dette vil høyst sannsynlig medføre at endelig planavgrensning vil være noe mindre.



Figur 2: Planavgrensning som varsles

2.3 Dagens situasjon i planområdet



Figur 3: Thon Hotel Skeikampen med personalbolig (nå revet), samt privat hytte sett fra Segalstadsetervegen

2.3.1 Dagens arealbruk

Planområdets østre del er utbygd med Thon Hotel Skeikampen, 32 utleieenheter fordelt med 4 leiligheter pr hus i 8 bygg, samt noen private hytter. Arealet sør for hotellet er ubebygd.

Nord og vest for hotellet omfatter planområdet fritidsboliger som i dag ligger i et uregulert område.

Planområdets vestre del er i hovedsak et ubebygd areal som ligger inn mot og som en del av skiområdet øst for skiheisen. Deler av arealet er golfbane.

I nordvest omfatter planområdet en korridor langs Torsdalsvegen, hvor det i dag er både bebygde og ubebygde tomter for fritidsboliger. Det ligger flere hytter lengst nordvest i planområdet.

Utbygging av gang- og sykkeltilbud langs Segalstadsetervegen vil berøre naturmark langs veien og kan berøre mindre deler av et begrenset antall hyttetomter.

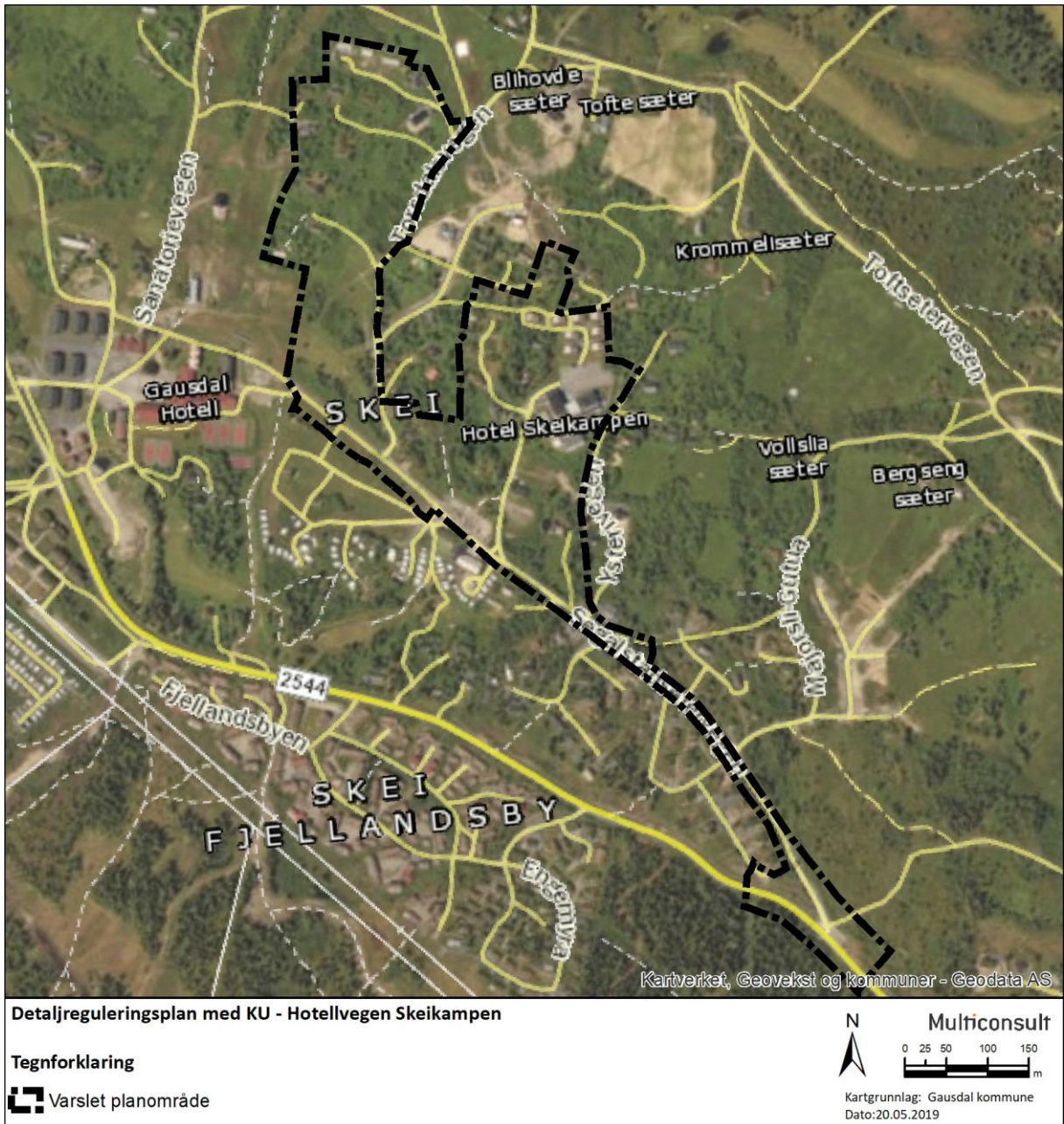
Sør for Segalstadsetervegen nær krysset med Hotellvegen ligger dagligvarebutikk (Joker), en interiørbutikk og Segalstad seter med serveringstilbud. Her er det også resepsjon for campingplass og for golfklubben.



Figur 4: Utleieenheter ovenfor/vest for Thon Hotel Skeikampen med Skeikampen i bakgrunnen



Figur 5: Utsikten mot Skeikampen fra krysset mellom Segalstadsetervegen og Hotellvegen



Figur 6: Planområdets avgrensning vist over ortofoto

2.4 Eierforhold

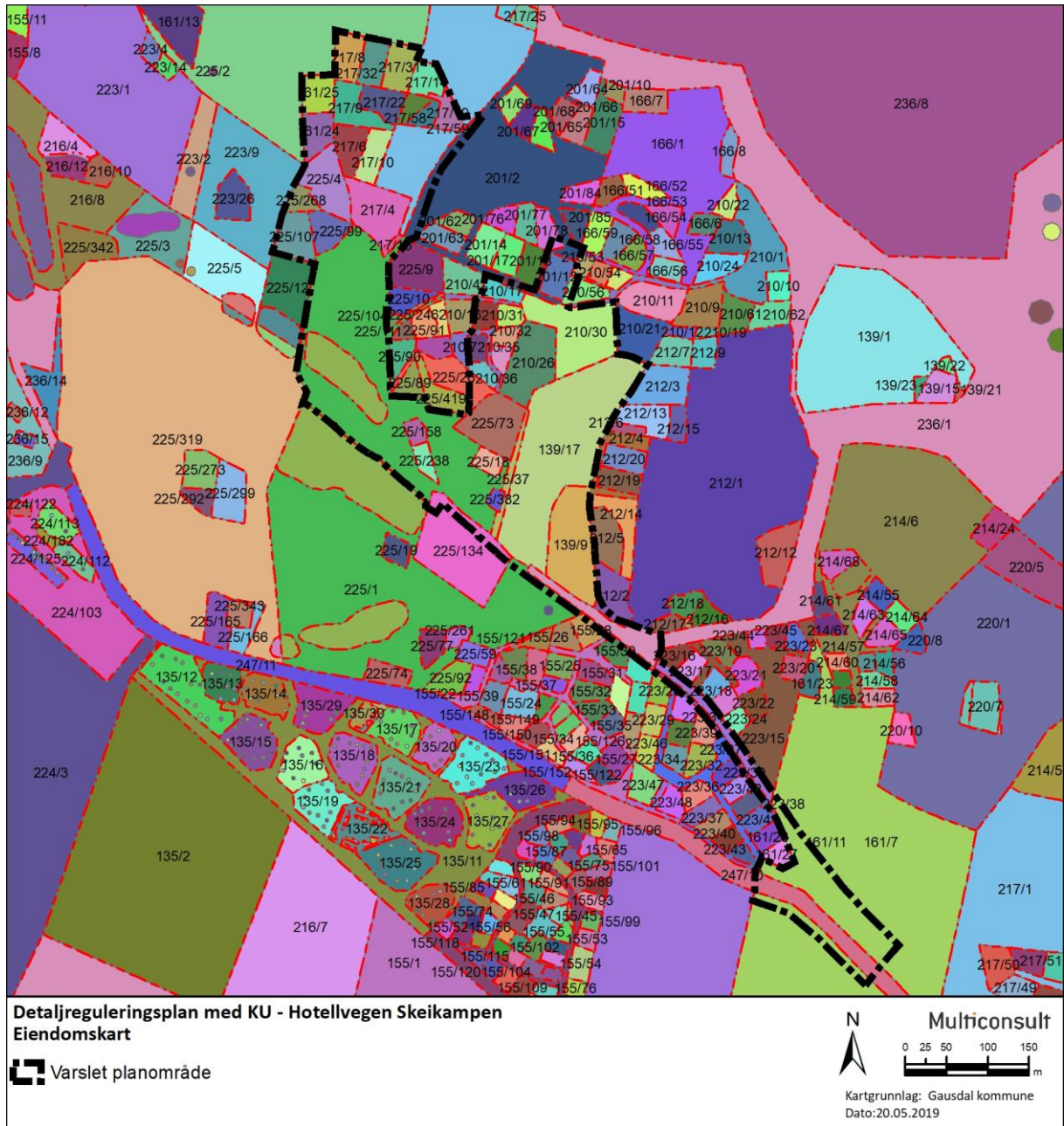
I tabellen under er det tatt med eiere som berøres av varslet planområde. Hvor mange og hvilke eiere som vil bli berørt vil avhenge av endelig utstrekning på planen.

Tabell 1: Oversikt over eiere som kan bli berørt av planarbeidet

Gnr/bnr	Eier	Adresse
139/17	Thon Hotellbygg AS	Postboks 489 Sentrum, 0105 Oslo
139/9	Høivik, Anne-Grete Frang	Lillehagveien 74, 1365 Blommenholm
201/2	Blihovde, Arve Gudbrand	Rødumsbygdsvegen 179 A, 2652 Svingvoll
201/12	Kirkenær, Trond	Vestaveien 47 A, 1476 Rasta
201/16	Lind, Hilde Marie Selvik, Jan Tore	Stasjonsveien 50 B, 1482 Nittedal Konglevegen 9, 2614 Lillehammer
201/78	Berge, Liv Hilde	Johan Svendsens vei 16, 1472 Fjellhamar

Gnr/bnr	Eier	Adresse
210/7	Lund, Magne Dæhlin Lund, Torstein	Skolemestervegen 14, 6006 Ålesund Steinshågån 14, 2651 Østre Gausdal
210/17	Lind, Hilde Marie Selvik, Jan Tore	Stasjonsveien 50 B, 1482 Nittedal Konglevegen 9, 2614 Lillehammer
210/26	Mørch, Rolf	Nordengveien 21A, 0755 Oslo
210/30	Thon Hotellbygg AS	Postboks 489 Sentrum, 0105 Oslo
210/31	Wold, Thorleif Chr.Hauff	Dalsveien 40 M, 0775 Oslo
210/32	Johansen, Espen Dalby Hage, Lene Dalby	Brattbakken 12, 1177 Oslo Snorres gate 7, 2315 Hamar
210/33	Bøhler, Bente M Søfteland Bøhler, Tom	Johs. Nores vei 37, 1384 Asker
210/34	Bjerke Trond Harald	Gustav Bjerkes veg 8, 2040 Kløfta
210/35	Eng, Tom Christian Eng, Maj Inger Anita	Tommelstads gate 12 C, 2212 Kongsvinger
210/36	Thon Hotellbygg AS	Postboks 489 Sentrum, 0105 Oslo
210/53	Lund, Magne Dæhlin	Skolemestervegen 14, 6006 Ålesund
210/56	Schaumburg, Elisabeth Bjønness, Hans Christian	Skogryggveien 4 e, 0781 oslo
212/2	Røer, Frithjof Heiberg	Heggeliveien 30d, 0375 Oslo
217/1	Sønstevoll, Anders	Østringsvegen 320, 2651 Østre Gausdal
217/4	Berle, Henriette Christie	v/advokat Arne Haavind, Postboks 359 Sentrum, 0101 Oslo
217/6	Devor, Flemming	Grimelundsveien 4 c, 0775 Oslo
217/8	Holst, Marianne Steen	Slemdalsveien 115, 0777 Oslo
217/9	Mowinckel Hild Dorothea,	Tanumveien 78, 1341 Slependsen
217/10	Devor, Flemming	Grimelundsveien 4 c, 0775 Oslo
217/14	Nordklev, Anita Nordklev, Karsten	Skådalsveien 18 B, 0781 Oslo
217/16	Berle, Henriette Christie	v/advokat Arne Haavind, Postboks 359 Sentrum, 0101 Oslo
217/19	Stephansen-Smith, Camilla	Badehusgata 34, 1440 Drøbak
217/22	Sandbu, Halvor	Fridtjof Nansens vei 24 D, 0369 Oslo
217/31	Cosinus AS	Pilestredet Park 7, 0176 Oslo
217/32	Holst, Marianne Steen	Slemdalsveien 115, 0777 Oslo
217/58	Sandbu, Halvor	Fridtjof Nansens vei 24 D, 0369 Oslo
217/59	Hansen, Lars Uhlin Husebekk, Anne	Hansmarkvegen 2, 9013 Tromsø
225/4	Bergseng, Ola	Knud Øyens vei 9, 1166 Oslo
225/73	Skeikampen AS	Laurits Andersens gate 19, 2615 Lillehammer
225/18	Holmsen, Didrik Emil	Skogveien 18 L, 2318 Hamar
225/37	Seielstad, Ole	Kanadaveien 40 A, 2651 Østre Gausdal
225/382	Seielstad, Ingeborg	Homlevegen 4, 2651 Østre Gausdal
225/1	Seielstad, Ole	Kanadaveien 40 A, 2651 Østre Gausdal
225/1/1	Skeikampen Golf AS	v/Andreas Smith-Erichsen, Sanatorievegen 17 2652 Svingvoll
225/26	Aasen, Magnus Murland, Pia-Merethe	Volegutua 7, 2651 Østre Gausdal
225/107	Bjørnsgaard, Ane Lenndin, Jan Axel Magnus	Langsethvegen 27 2614 Lillehammer
225/134	Seielstad, Terje	Segalstadsetervegen 62B, 2652 Svingvoll

Gnr/bnr	Eier	Adresse
225/99	Bjørnsgaard, Tore	Thorstein Lundes veg 5 D, 2615 Lillehammer
225/268	Kristensen, Petter	Torget 13, 2080 Eidsvoll
223/1	Myhre, Kari	Østringsvegen 157, 2651 Østre Gausdal
155/1	Enge, Eirik Sæther	Øverbygdsvegen 1698, 2651 Østre Gausdal
155/28	Sterud, Lars Ola	Kongevegen 21, 2750 Gran
155/30	Glennie, Bjørg	Skanseveien 3, 1445 Drøbak
223/27	Myhre, Kari	Østringsvegen 157, 2651 Østre Gausdal
161/7	Høifjeldssanatoriet i Gausdal As	Sanatorievegen 27B, 2652 Svingvoll
161/11	Høifjeldssanatoriet i Gausdal As	Sanatorievegen 27B, 2652 Svingvoll
161/24	Ramm, Nicolay-Ludovic	Langoddveien 1 B, 1367 Snarøya
161/25	Reistad, Gunhild Ramm	Tårnveien 5, 0369 Oslo
247/10	Oppland Fylkeskommune Statens Vegvesen Region Øst	Postboks 988, 2626 Lillehammer Postboks 1010, 2605 Lillehammer
236/1	Skei Seterlags sameie	v/Stein Høgsveen, Baklivegen 1940, 2651 Østre Gausdal (sameiet har 24 ulike eiere, oversikt over disse er ikke tatt med her)



Figur 7: Eiendomskart

3 Planprosessen, informasjon og medvirkning

3.1 Oppstart

Oppstartsmøte med Gausdal kommune ble avholdt 6.5.19. Til grunn for dette møtet lå innsendt planinitiativ fra forslagsstiller, datert 2.4.19.

I forbindelse med utarbeidelse av planinitiativet har det vært dialog med administrasjonen i kommunen, Statens vegvesen og enkelte interessenter i området vedrørende mulige vegløsninger.

3.2 Planprogram og oppstartsvarsel

Planprosessen ble varslet gjennom annonsering av planoppstart og utlegging av forslag til planprogram til offentlig ettersyn. Etter høringsperioden har innspill bli oppsummert og kommentert, og planprogrammet er revidert. Dette fastsettes deretter av Gausdal kommune som planmyndighet.

3.3 Detaljreguleringsplan med konsekvensutredning

Neste steg er arbeid med detaljreguleringsplan med konsekvensutredning (KU). Planforslaget med KU behandles av Gausdal kommune før den legges ut til offentlig ettersyn. Etter høringsperioden vil innspill bli oppsummert og kommentert, og planen blir revidert før andre gangs behandling av kommunen. Planen vil bli vedtatt av Gausdal kommunestyre. Tabell 2 viser fasene i planprosessen.

3.4 Medvirkning

Arbeidet legges opp med utgangspunkt i plan- og bygningslovens krav til informasjon og medvirkning. Allmennheten og berørte vil sikres informasjon først og fremst ved varsel om oppstart av planarbeid og ved offentlig ettersyn. Behov for ytterligere informasjon og offentlige møter vil bli vurdert fortløpende under arbeidets gang. Det kan være behov for møter eller avklaringer med noen av de berørte i området før forslag til plan legges fram for politisk behandling.

Det skal holdes minst ett åpent informasjonsmøte i forbindelse med offentlig ettersyn, og forslagsstiller vil legge opp til minst ett åpent møte i en tidligere fase av planarbeidet.

Planforslaget vil bli drøftet med regionale myndigheter i regionalt planforum, og i eventuelle særmerter med berørte myndigheter om konkrete problemstillinger underveis.

3.5 Utbyggingsavtale

Planforslaget vil utløse behov for utbyggingsavtale med kommunen. Det varsles derfor forhandling om mulig utbyggingsavtale samtidig med varsel om planoppstart.

Utbyggingsavtale skal utarbeides parallelt med planarbeidet. Forslag til utbyggingsavtale skal være ferdig før førstegangsbehandling av reguleringsplanen i planutvalget. Deretter skal avtalen til høring. Sluttbehandling i kommunestyret gjøres rett etter sluttbehandling av reguleringsplanen.

3.6 Fremdriftsplan

Tabell 2: Fasene i reguleringsplanarbeidet – med skissert framdrift

ARBEIDSOPPGAVE	ANSVAR	BEHANDLING	Fremdrift
Utarbeide forslag til planprogram	OTG/Multiconsult		Mai-september 2019
Utleggelse av planprogram til offentlig ettersyn, samt oppstart av arbeid med reguleringsplan.	Gausdal kommune og OTG/Multiconsult	Gausdal kommune behandler planprogrammet og legger dette ut på sine hjemmesider. Multiconsult varsler gjennom avisannonse	Oktober 2019
Bearbeiding etter høring – innkomne merknader	OTG/Multiconsult		Desember 2019
Fastsetting av planprogrammet	Gausdal kommune	Planutvalget	Januar/februar 2020
Utarbeidelse av reguleringsplan med konsekvensutredning	OTG/Multiconsult		August 2019- juni 2020
Førstegangsbehandling av reguleringsplan med konsekvensutredning, samt behandling av forslag til utbyggingsavtale.	Gausdal kommune	Planutvalget og formannskapet	August/september 2020
Offentlig ettersyn	Gausdal kommune		September/oktober 2020
Bearbeiding etter høring – innkomne merknader	Gausdal kommune og OTG/Multiconsult		Oktober/november 2020
2. gangs offentlig ettersyn	Gausdal kommune	Bare ved behov	
Andregangsbehandling av reguleringsplanen	Gausdal kommune	Planutvalget	Desember 2020/ januar 2021
Sluttbehandling av reguleringsplan og utbyggingsavtale.	Gausdal kommune	Kommunestyret	Desember 2020/ januar 2021

4 Rammer og premisser for planarbeidet

I dette kapitlet følger en oversikt over viktige premisser for planarbeidet gjennom statlige føringer, fylkesplan og kommuneplan, samt oversikt over gjeldende reguleringsplaner i og ved planområdet.

4.1 Aktuelt lovverk

En rekke lover og forskrifter er relevante for planarbeidet. Her listes de viktigste opp.

- Plan- og bygningsloven
- Forskrift om konsekvensutredninger
- Naturmangfoldloven
- Kulturminneloven
- Vegloven

Forholdet til lovverk vil bli belyst i konsekvensutredningen.

4.1.1 RPR for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Retningslinjene tar sikte på at barn og unges interesser blir bedre ivaretatt i planleggingen av det fysiske miljøet.

På kommunenivå innebærer dette at barn og unge blir delaktige i planprosesser og får mulighet til å uttale seg. Arealer og anlegg skal sikres mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det tilrettelegges store nok og egnede arealer for lek og utfoldelse. I den grad arealer som brukes til dette går tapt, skal det skaffes fullverdige erstatningsarealer.

4.1.2 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging

Retningslinjene tilstreber å samordne planlegging av utbyggingsmønsteret og transportsystemet for å oppnå en effektiv, trygg og miljøvennlig transport. Transportbehovet skal begrenses. En skal legge vekt på kollektivtrafikk, gode forhold for syklistene og fotgjengere og universell tilrettelegging.

Hensynet til effektiv transport skal veies opp mot vern av jordbruks- og naturområder. En bør unngå nedbygging av særlig verdifulle naturområder og kulturlandskap, sjø- og vassdragsnære arealer, friluftsområder, verdifulle kulturminner og kulturmiljø.

4.1.3 Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene

Formålet med disse statlige planretningslinjene er å:

- a) sikre at kommunene går foran i arbeidet med å redusere klimagassutslipp.
- b) sikre mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging i kommunene.
- c) sikre at kommunene bruker et bredt spekter av sine roller og virkemidler i arbeidet med å redusere klimagassutslipp.

4.1.4 Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag

Retningslinjene gjelder vassdragsbeltet og et område på inntil 100 meters bredde langs sidene av disse og andre deler av nedbørfeltet som har betydning for vassdragets verneverdi.

Dette innebærer bl.a. å unngå inngrep som reduserer verdien for landskaps-bilde, naturvern, friluftsliv, vilt, fisk, kulturminner og kulturmiljø. Friluftslivsverdien skal sikres, særlig i områder nær befolkningskonsentrasjoner. Det betyr også å sikre de vassdragsnære områdenes verdi for landbruk og reindrift mot nedbygging der disse interessene var en del av grunnlaget for vernevedtaket.

Kommunene har som planmyndighet det primære ansvar for utvikling av arealbruk i og ved vernede vassdrag og skal legge retningslinjene til grunn for planlegging.

Skeikampen ligger innenfor nedbørfeltet til det vernede vassdraget Gausa. Kommunen har i bestemmelsen til kommuneplanens arealdel fastsatt byggeforbud innenfor 100 m fra vassdrag utenfor tettbygde strøk, og 30 m i tettbygde strøk. Det er imidlertid unntak fra disse bestemmelsene for områder som inngår i reguleringsplan, der settes grense konkret i den enkelte plan.

4.2 Regionale planer og føringer

4.2.1 Regional planstrategi 2016–2020: Mulighetenes Oppland i ei grønn framtid

En grønn framtid og et klimanøytralt samfunn er førende i den regionale planstrategien, og kompetanse, næringsutvikling og samferdsel er prioriterte politikkområder. Videre er innvandring og integrering vektlagt.

I den regionale planstrategien er følgende tre langsiktige målsettinger lagt til grunn:

1. Oppland skal være klimanøytralt innen 2025
2. Øke grønn og bærekraftig verdiskaping basert på våre naturgitte fortrinn
3. En bærekraftig velferd og lokal trivsel

4.2.2 Regional plan for klima og energi 2013-2024

Hovedmålet for klimapolitikken i Oppland er at Oppland skal bidra til at de nasjonale utslippene av klimagasser blir redusert med 30 % innen 2020 i forhold til nivået i 1990.

Planen angir målsetninger innenfor ulike sektorer. Mest relevant for denne plansaken er målene om tettere utbyggingsmønster og redusert transportbehov, og økt energieffektivitet (med hovedfokus på bygg) med 20 % innen 2024.

4.2.3 Regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland, 2016

Den regionale planen for attraktive byer og tettsteder i Oppland angir en senterstruktur for regionale sentre og områdesentre. I tillegg gir planen bestemmelser med størrelsesgrenser for etablering av varehandel.

4.2.4 Regional plan for samfunnssikkerhet og beredskap for Oppland 2018–2021

Målet med den regionale planen er å skape et plangrunnlag for videreutvikling av samfunnssikkerhet og beredskap i Oppland. En oversikt over risiko og sårbarhet i fylket, med forslag til tiltak, skal danne en felles plattform for å forebygge uønskede hendelser og styrke samordningen av det regionale arbeidet med samfunnssikkerhet.

Forebygging av risiko i forbindelse med samfunnsplanlegging ved bruk av Plan- og bygningsloven som virkemiddel er tydeliggjort i planen.

Av de risikofaktorene som planen omhandler, er det spesielt flom og bortfall av infrastruktur som kan være særlig relevante for denne plansaken.

4.2.5 Regional plan for folkehelse 2012-2016

Hovedmålene i regional plan for folkehelse er:

- folkehelse på dagsorden
- sunne levevaner
- at alle er med

Intensjonene i planen søkes ivaretatt i foreliggende planforslag gjennom å etablere anlegg for aktivitet, og legge til rette for gode møteplasser.

4.2.6 Jordvernstrategi for Oppland, vedtatt 2007

Jordvernstrategien for Oppland har følgende hovedmål med hensyn til arealplanlegging:

Arealbruken i Oppland må leggjast opp slik at vi tek i vare omsynet til det behovet som komande generasjonar har for jordressursar til å produsere sin eigen mat, og at vi vernar om miljøverdiane i kulturlandskapet og utviklar desse som ressurs for alle og for lokal næringsutvikling.

Det er eit mål at omdisponeringa av verdfulle jordressursar i Oppland blir halvert innan 2010 og at verdfulle kulturlandskapsområde blir dokumentert og sikra i arealplanlegginga.

Med hensyn til etablering av fritidsboliger sier planen følgende:

Det er et mål at fritidsbustader lokaliserast utanom sæterområda, i områder der forhold til landbruk, kulturlandskap, kulturminne og natur- og friluftsjnteresser er avklart i overordna planprosess.

4.2.7 Regional næringsplan for Lillehammer-regionen, vedtatt 27.10.16

Denne planen er en interkommunal plan vedtatt av kommunene Lillehammer, Øyer og Gausdal. Det overordnede målet for arbeidet med reiseliv og opplevelser er å øke den regionale verdiskapingen fra reiseliv og opplevelsesnæringen gjennom helhetlig, langsiktig og målrettet arbeid med å utvikle Lillehammer som Europas mest komplette region for opplevelser og vintersport.

Gjennom denne planen og i det såkalte Snowball-samarbeidet i VisitLillehammer er det blant annet trukket opp følgende målsetninger innenfor tema Reiseliv:

- *Bli Norges beste reisemål for barnefamilier hele året*
- *Utvikle idrettsturisme i verdensklasse*
- *Styrke arrangementenes verdiskaping*
- *Vekst i internasjonale rundreiser sommerstid*
- *Øke den regionale verdiskapingen fra fritidsboligene*
- *Satsing på utmarksbasert reiseliv*

Planen behandler i tillegg en rekke andre satsingsområder innenfor andre tema.

4.3 Forholdet til kommunale planer

4.3.1 Strategiplan for Skeikampen, ferdigstilt sommeren 2008

Strategiplanen er brukt som styringsverktøy for utarbeidelse av kommunedelplan for Skei og identifiserer følgende som viktige utfordringer på Skei fremover:

- Skeikampen må videreutvikle alpin- og langrennsproduktet ved å sikre areal for og videreutvikle alpinanlegget og ved å forbedre langrennsproduktet.
- Utvikle sentrumslandsby med senger og aktivitets- og handelstilbud
- Flere varme senger – 3 000 senger så raskt som mulig og 5 000 i 2020
- Utvikle en ”sommermotor” og helårstilbud (arrangementer og festivaler i skuldersesong) og utvikle sykkeltilbudet.

- Utvikle et sterkere regionalt samarbeid (merkevare Lillehammer)
 - Utvikle partnerskap mellom kommunen og næringslivet knyttet til fellesgoder og reisemålsutvikling
 - Kommunal planlegging/tilrettelegging – Arealplanlegging som sikrer areal til framtidig utvikling
 - Finansiering og drift – Sikre god fellesfinansiering gjennom forpliktende avtaler og samarbeid
- Kommunestyret har tatt strategiplanen til etterretning og den skal være med og danne grunnlaget for videre samarbeid om utviklingen av Skei som destinasjon.

4.3.2 Kommuneplanens arealdel for Gausdal 2006-2017

Kommunedelplanen for Skei ble revidert i 2010, og omfattes derfor ikke av den pågående revisjonen av kommuneplanens arealdel.

4.3.3 Kommunedelplan for Skei, vedtatt 17.06.2010

Planområdet er avsatt til byggeområde for fremtidig og nåværende erverv, forretning, service og reiseliv, felt S1D.

Utnyttingsgraden for næringsområdet er inntil BYA = 70 %. Maksimal mønehøgde kan være inntil 9,5 m fra gjennomsnittlig opprinnelig terrengnivå. Innenfor området skal det som et minimum være forretninger, service, bevertning, mv. i første etasje. I etasjene over skal det være rom for boliger/utleie, og andel boliger innenfor S1A-S1F over 1. etasje skal være minimum BRA = 20 %.

Sentrumsområdet S1 skal utformes med en bilfri sentrumsgate som går øst-vest som vist på plankartet. All varelevering til forretningene/hotellene/ serveringsstedene skal skje fra sør/baksida av bygningene. Alle områder for erverv, forretning, service og reiseliv skal utnyttes til utleie, næring og varme senger. Utleieenheten skal være tilgjengelig for utleie 46 uker per år. Eier av enheten kan disponere enheten privat inntil 3 uker per år første halvår og inntil 3 uker per år andre halvår.

For arealer avsatt til byggeområde idrettsanlegg, golf, alpint m.m. skal jordlovens §§ 9 og 12 være gjeldende.

Ved utarbeiding av reguleringsplaner for utbyggingsområdene bør det vurderes alternative løsninger som reduserer energiforbruket totalt og elektrisitetsforbruket spesielt. I de sentrale områdene S1 og S2 skal alternative energikilder som bioenergi, m.fl. vurderes.

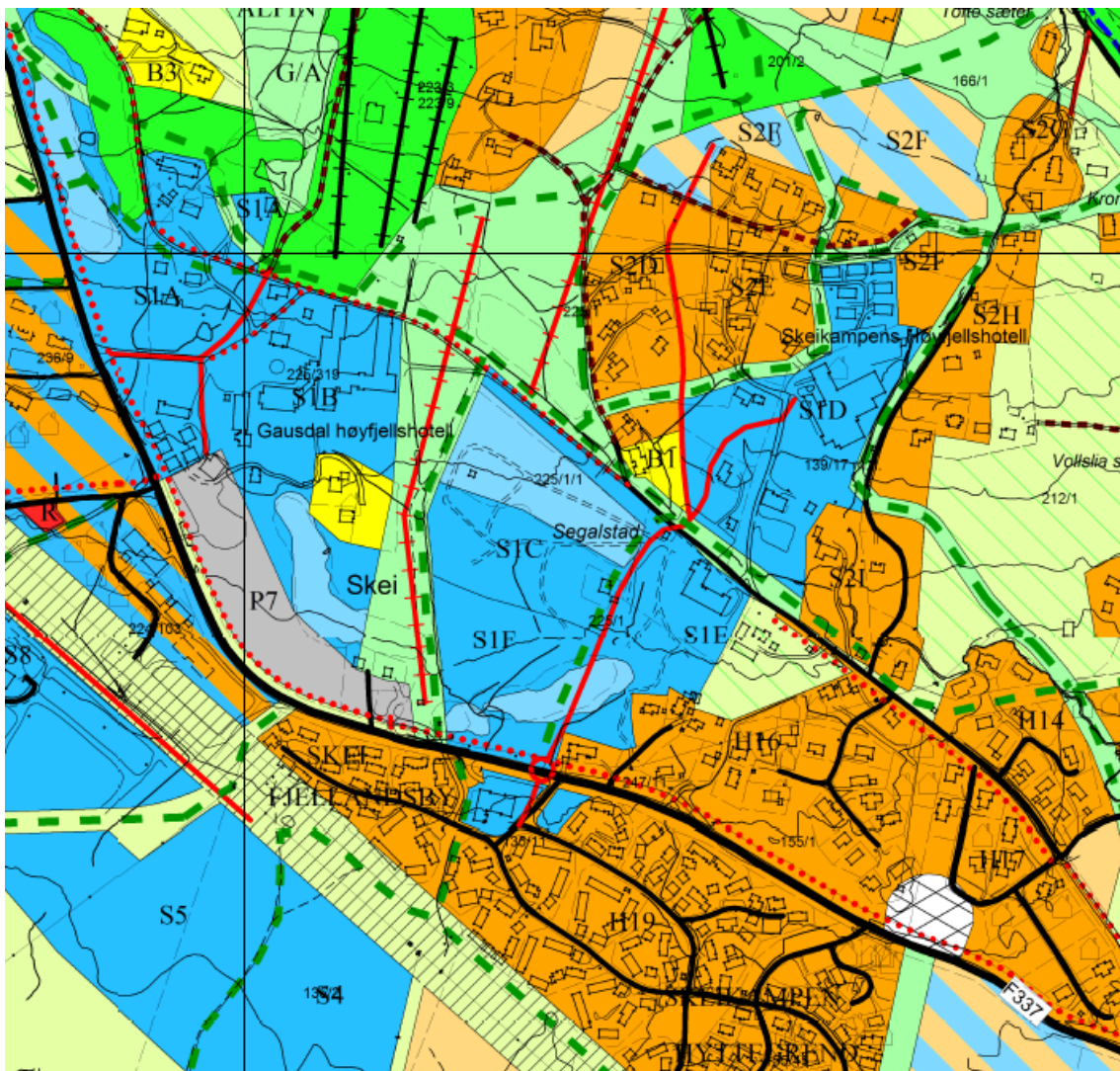
Nye reguleringsplaner skal inneholde bestemmelser og beskrivelse av håndtering og deponering av overskuddsmasse og snø i byggeområder.

Følgende rekkefølgebestemmelser er relevante for planområdet, jf. kommunedelplanens § 3.3:

1. *Innenfor delområdene S1A-S1F kan ikke utbygging settes i gang før det foreligger godkjente reguleringsplaner for delområdene og det er bygd ut infrastruktur for det aktuelle området.*
2. *I tillegg må det bygges ut følgende infrastrukturtiltak innenfor S1A-S1F, før utbygging av delområdene kan startes opp:*
 - *Ny avkjøring fra fylkesveg 337 og nye samleveger som vist på plankartet*
 - *Nedgradering av eksisterende kjøreveger til kombinert gang- og sykkelveg og skiløype. Stenging av eksisterende vegkryss inn til sentrum fra Vaskerikryset*

3. Ved utbygging jf. punkt 1 og 2 som utløser urimelige store infrastrukturtiltak, kan det godkjennes at det avsettes midler på fond til formålet. Dette skal inngå i utbyggingsavtale.
4. Gang- og sykkelveger kreves opparbeidet slik plankartet viser på følgende strekninger før utbygging av utbyggingsområder på denne måten:
 - H11 og S1A: Langs Peer Gynt-vegen fra Veslesetervegen til Skei Appartement
 - S1B, S1C, S1D, S1E og S1F: Langs fylkesveg 337 fra Vaskerikrysset til kryss Veslesetervegen

Det forutsettes at det inngås utbyggingsavtale mellom kommunen og utbyggeren innenfor hvert av punktene i bestemmelsene over, slik at en sikrer finansiering av alle investeringer i planlagt infrastruktur innenfor området. Alle nye atkomstveger til utbyggingsområder som krysser skiløyper og alpinbakker skal være planfrie kryssinger.



Figur 8: Utsnitt av kommunedelplan for Skei, vedtatt 17.06.2010. Thon Hotels eiendom ligger innenfor S1D

4.3.4 Andre reguleringsplaner

Områderegulering Skei sør 25.9.2014, planid 0522 201104

Områdereguleringssplanen for Skei sør er en plan som dekker store arealer øst, nord, sør og vest for planområdet. Planen har et omfattende vegsystem, store hyttegrender, landbruksarealer, skiløyper og friområder, samt bl.a. hensynssoner knyttet til flomfare. Planen omslutter arealet rundt hotellet.

Det vises løypetraseer som skal videreføres gjennom planområdet. Flomfare i bekk vil påvirke utnyttelsen av potensielle byggeområder. Areal regulert til friområde benyttes i dag til parkering ved butikken.

Innenfor planen for Skei sør er det utarbeidet flere mindre reguleringsplaner i området rundt det aktuelle planområdet. Dette gjelder:

- Planid 0522 201503003: Detaljregulering for deler av H16, S3, S2F, H27 og H33 på Skei sør – Område 3.
- Planid 0522 201504: Detaljregulering for gnr. 201, bnr 62 og 63.

En kan ikke se at disse planene har betydning for regulering av det aktuelle planområdet.

Reguleringsplan OTG Skeikampen, Planid 0522 201502

Planen omfatter området rundt Velkomstsenteret og skiheisen. Den legger til rette for bygging av ca. 450 nye fritidsleiligheter og seksjonering av eksisterende utleiebygg. Innenfor området skal det samtidig være minimum 100 senger til utleie (varme senger). Ny bebyggelse er tettere og høyere enn i dag med opptil seks etasjer på bygg sentralt plassert ved Velkomstsenteret og skiheisen. Øvrige leilighetsbygg har to til fire etasjer. Det legges til rette for etablering av bevertnings- og servicebedrifter og etableres sentrale leke- og oppholdsarealer. Innenfor planområdet er det utfartsparkering og tilbringerheis fra Skeisvegen til hovedheisen.

5 Tiltaket/alternativer

5.1 Alternativer

Thon Hotellbygg ønsker å utrede en bedre utnyttelse av sin eiendom og en fornyelse av bygningsmassen. Forslagsstiller ønsker å utrede to alternative planløsninger.

1. Videre utvikling av dagens hotell med opprusting og fornyelse ved behov. Utbedring av Hotellvegen. Mulighet for seksjonering og salg av eksisterende utleieenheter. Oppføring av nye fritidsleiligheter mellom hotellet og Segalstadsetervegen.
2. Avvikling av hoteldrift. Riving av hele eller deler av hotellbygget, evt. ombygging til fritidsleiligheter. Utbedring av Hotellvegen. Mulighet for seksjonering og salg av eksisterende utleieenheter. Oppføring av nye fritidsleiligheter mellom hotellet og Segalstadsetervegen

Per i dag er det ingen planer om å avvikle hoteldriften. De to alternativene kan derfor også sees på som mulige faser i en langsiktig utvikling.

I begge alternativer vil det inngå omlegging av Hotellvegen, tilpasning til skiløyper og hensyn til flomveier.

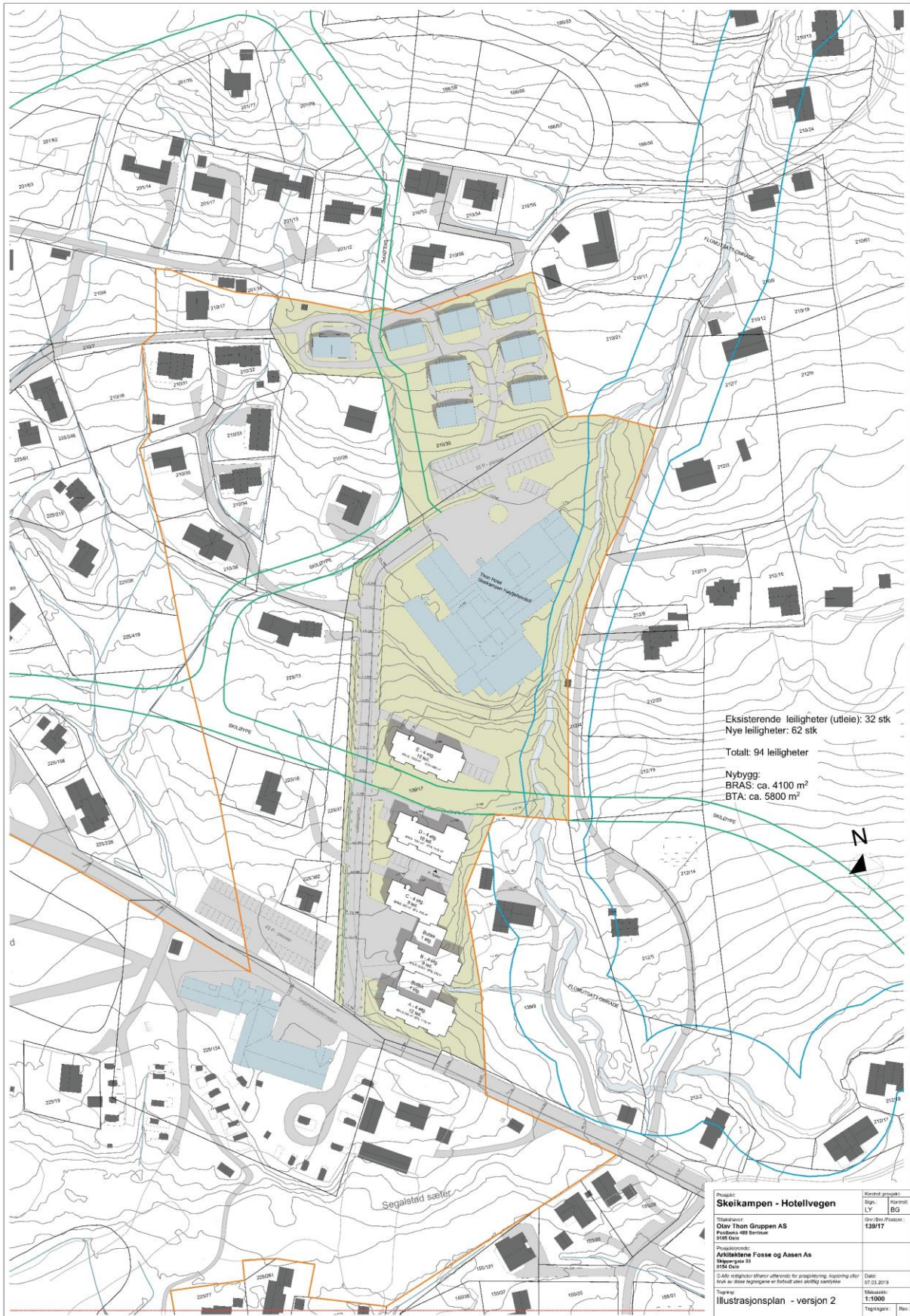
Det vurderes også ny dagligvareforretning på motsatt side av Segalstadsetervegen for eksisterende butikk, vest for krysset med Hotellvegen. Dersom denne skal inngå i planforslaget, skal virkningen av dette utredes i konsekvensutredningen.

5.2 Utforming av ny bebyggelse

Ny bebyggelse er foreløpig ikke prosjektert. I idefasen diskuteres lave blokker med 4-5 etasjer på hotelltomten. Bebyggelsesstruktur, utnyttelse og prinsipper for utforming vil diskuteres i den videre planleggingen. Byggehøyder og eventuell nedtrapping mot omkringliggende lavere bebyggelse skal vurderes.

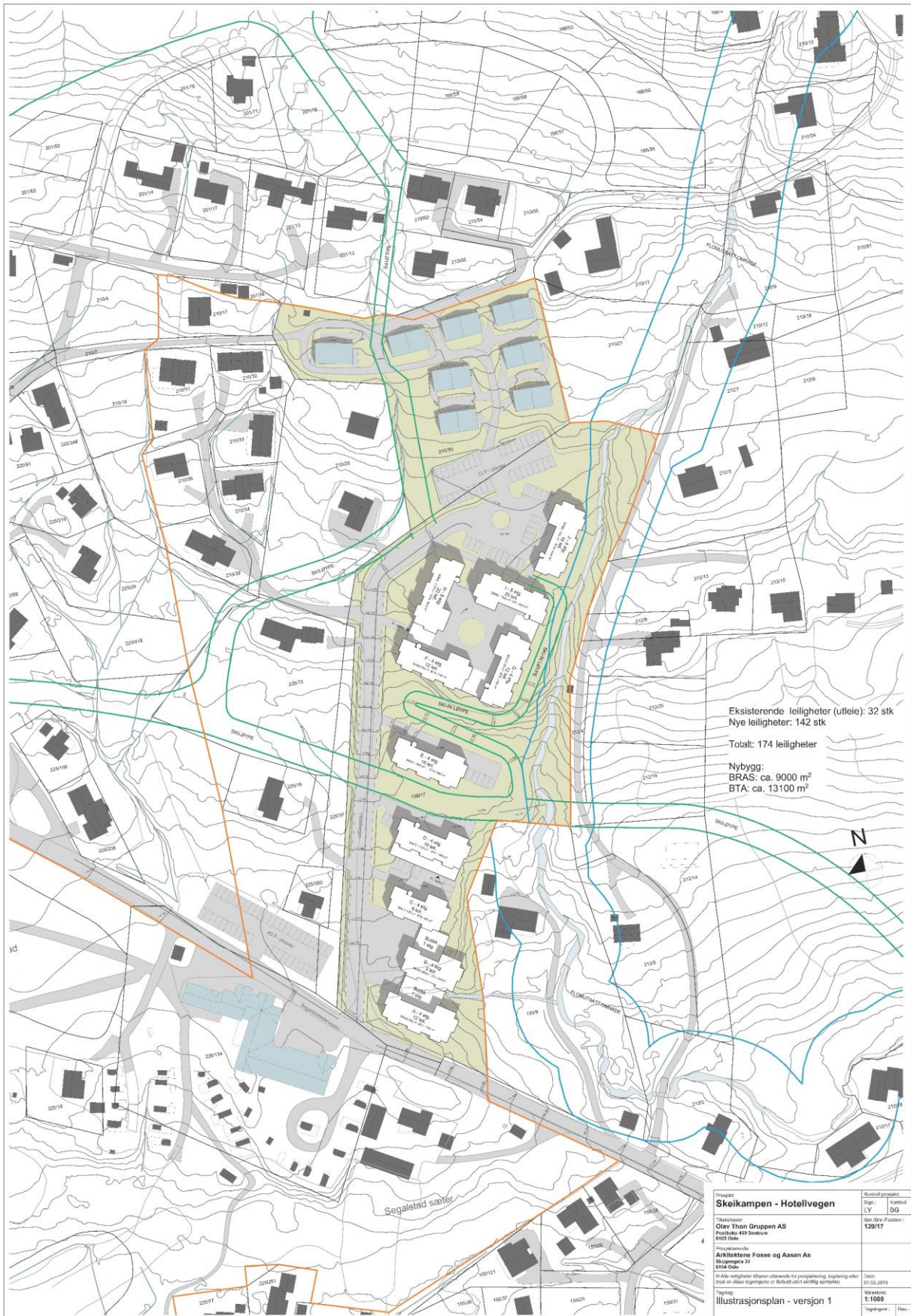
5.2.1 Alternativ 1

I alternativ 1 er det skissert ny bebyggelse i området på nedsiden av dagens hotell. Det er foreslått bebyggelse med fem lavblokker som har opptil fire etasjer. I tilknytning til disse er det også skissert lokaler for butikk/service i 1. etasje i blokkene i nedre del mot Segalstadsetervegen. Dette vil gi i overkant av 60 nye fritidsleiligheter.



Figur 9: Skisse av plan for bebyggelse i alternativ 1

5.2.2 Alternativ 2



Figur 10: Skisse av plan for bebyggelse i alternativ 2

I alternativ 2 vil ny bebyggelse utgjøre om lag 150 leiligheter. Det er skissert fem lavblokker i området hvor hotellet ligger i dag. Fire av disse er lagt i et tun. Høydene er fire og fem etasjer. På nedsiden av hotellet er det lagt inn samme bebyggelse som i alternativ 1. Den høyeste bebyggelsen tenkes plassert i området der hotellet ligger i dag.

5.2.3 Dagligvareforretning

Dersom ny dagligvareforretning skal inngå i planforslaget, må det redegjøres for utforming nytt bygg, parkering, adkomstmuligheter for kunder, varelevering og renovasjon. Det kan være aktuelt med bebyggelse som har fritidsleiligheter eller utleieleiligheter i etasje(r) over forretningen.

5.3 Vegløsninger

5.3.1 Vegadkomst fra Skeisvegen

I det innledende planarbeidet er det vurdert alternative løsninger for vegforbindelse mot Skeisvegen. Det vises til notat 10206275-01-PLAN-NOT-003. Dette på bakgrunn av plankrav i gjeldende kommunedelplan om ny vegadkomst mellom Skeisvegen og Segalstadsetervegen for feltene S1A-S1F, hvor aktuelt planområde ligger.

Som beskrevet i notatet har de vurderte alternativene for ny veg ulike konflikter med golfanlegg, camping og fritidsbebyggelse. På grunn av konflikten med golfbanen vil en ny veglinje over arealene her også medføre høye kostnader, dersom den ikke gjennomføres parallelt med en utvikling av arealene ved campingplassen til andre formål. Forslagstiller mener derfor at denne veglinjen bør planlegges sammen med øvrig utvikling av området, bl. a. blir det sentralt hvordan veglinjen legges i terrenget for å få en best mulig utnyttelse av tomtearealene.

På kort og mellomlang sikt foreslår forslagstiller en utbedring av Segalstadsetervegen som kan bedre dagens trafikksituasjon og åpne for å gjennomføre noe utbygging i området fram til en framtidig løsning på vegspørsmålet er avklart. Dette vil omfatte utbedring av eksisterende kryss med Skeisvegen (Vaskerikrysset), og at det etableres langsgående gang- og sykkelveg eller fortau (tverrsnitt/løsninger må vurderes i den videre planprosessen) fra Segalstad seter til Majorsli-Gutua, og gang- og sykkeltilbud videre langs eksisterende hytteveg til ny gang- og sykkelveg langs Skeisvegen

Som en del av planarbeidet skal man også vurdere muligheten for fartsdempende tiltak i Segalstadsetervegen, og tilpassing av regulert gang- og sykkelveg og bussholdeplasser langs Skeisvegen til et utbedret kryss.

5.3.2 Hotellvegen

I begge alternativ utbedres Hotellvegen i omtrent samme trase som i dag. Avkjørsler til tilliggende hytter tilpasses vegen. Kryss med Segalstadsetervegen utbedres, og utforming sees i sammenheng med nytt eller utbedret vegsystem i området ved Segalstad seter.

6 Antatte problemstillinger og utredningsbehov

6.1 Trafikk og transport

6.1.1 Beskrivelse av dagens situasjon

Området har veitilknytning via Segalstadsetervegen og Hotellvegen fra Skeisvegen.

Skeisvegen er fylkesveg, og hovedvegene i området. Fartsgrensen i Skeisvegen er 50 km/t forbi planområdet. Gang- og sykkelveg er under etablering vest for Vaskerikrysset, og planlagt etablert også på østsiden

Hotellvegen/Segalstadsetervegen er en privat veg. Vegene er gruset, men har god bredde. Det er ikke eget tilbud til gående og syklende.

Trafikkmengden i Skeisvegen er like i overkant av 800 kjøretøyer (årsdøgntrafikk, ÅDT) øst for Vaskerikrysset/ Segalstadsetervegen og like i overkant av 400 vest for dette krysset. Det finnes ikke tall for Segalstadsetervegen/ Hotellvegen. Vegene har mest trafikk om vinteren i helger og skoleferier.

Det er regulert bussholdeplass i krysset ved Vaskeribekken. Det er få fastboende i området og skolen ligger langt unna. Vegene benyttes ikke som skoleveg.

6.1.2 Antatte problemstillinger

Gjeldende kommunedelplan har krav om ny adkomst fra Skeisvegen til Segalstadsetervegen før utbygging i området kan skje. Da en slik vegløsning har betydelige konflikter med dagens arealbruk i området må planlegging av den nye vegene derfor bør sees i sammenheng med en framtidig utvikling av arealene mellom Skeisvegen og Segalstadsetervegen. Som en løsning for å bedre trafikksikkerhet på kort og mellomlang sikt tar man derfor i foreliggende plan sikte på å regulere gang- og sykkelveg langs Segalstadsetervegen fra Hotellvegen ned til Majorsli-Gutua og utbedre Vaskerikrysset på Skeisvegen.

Planforslaget vil i begge alternativer kunne medføre endringer i trafikkmengde, trafikkmønster og behov for parkeringsplasser.

6.1.3 Utredningsbehov

Løsning for gang- og sykkeltrafikk langs Segalstadsetervegen fra Hotellvegen til Majorsli-gutua, med forbindelse til gang- og sykkelveg langs Skeisvegen og langs Hotellvegen skal fastsettes i planen.

Løsning for utbedring av Vaskerikrysset og tilknyttede bussholdeplasser skal avklares med Statens vegvesen og fastsettes i planen.

Det skal utredes mulig plassering av vendesløyfe for buss langs Segalstadsetervegen mellom dagens butikk og skisenteret.

Det skal gjøres en trafikkutredning for å kvantifisere trafikkstrømmer og parkeringsbehov, samt dokumentere planforslagets konsekvenser for tilstøtende vegnett. Variasjon i trafikkmengde etter sesong må inngå i dette. Utredningen baseres på erfaringstall for trafikk ut fra antall bolig-/fritidsboligheter og arealtall for næring. Parkeringsdekning og lokalisering av parkering, herunder andel i p-anlegg under bakken, skal fastsettes i planen. Tilbud for gående og syklende og kollektivreisende skal beskrives.

Trafikksikkerhetsmessige forhold generelt, og for barn og unge spesielt, skal vurderes, herunder fartsdempende tiltak langs Segalstadsetervegen fra Vaskerikrysset til Hotellvegen, og muligheter for etablering av offentlig skiltplan for Segalstadsetervegen. Trafikksikkerhet i anleggsfasen må vurderes

6.2 Teknisk infrastruktur

6.2.1 Beskrivelse av dagens situasjon

Planområdet er tilknyttet Eidsivas energinett og kommunalt vann- og avløp.

6.2.2 Antatte problemstillinger

Det må avklares om utbyggingen av området vil utløse behov for ny teknisk infrastruktur for energiforsyning og vann- og avløp.

6.2.3 Utredningsbehov

Eksisterende kapasitet på vann- og avløpsnett og energinettet skal beskrives. Eventuelle behov for utvidelse av vann- og avløpsnett skal vurderes. Prinsipper for avfallshåndtering skal beskrives.

6.3 Snødeponi og massedeponi

6.3.1 Beskrivelse av dagens situasjon

I dagens situasjon håndteres snø fra brøyting på hotelleiendommen på ubebygde arealer innenfor egen tomt.

6.3.2 Antatte problemstillinger

Ved en utbygging av arealene ved Thon Hotel Skeikampen vil det være begrenset areal tilgjengelig til håndtering av snø vinterstid.

Dersom utbyggingen i området ved Thon Hotel Skeikampen medføre et masseoverskudd, må ulike muligheter for bruk eller deponering av masser utredes.

6.3.3 Utredningsbehov

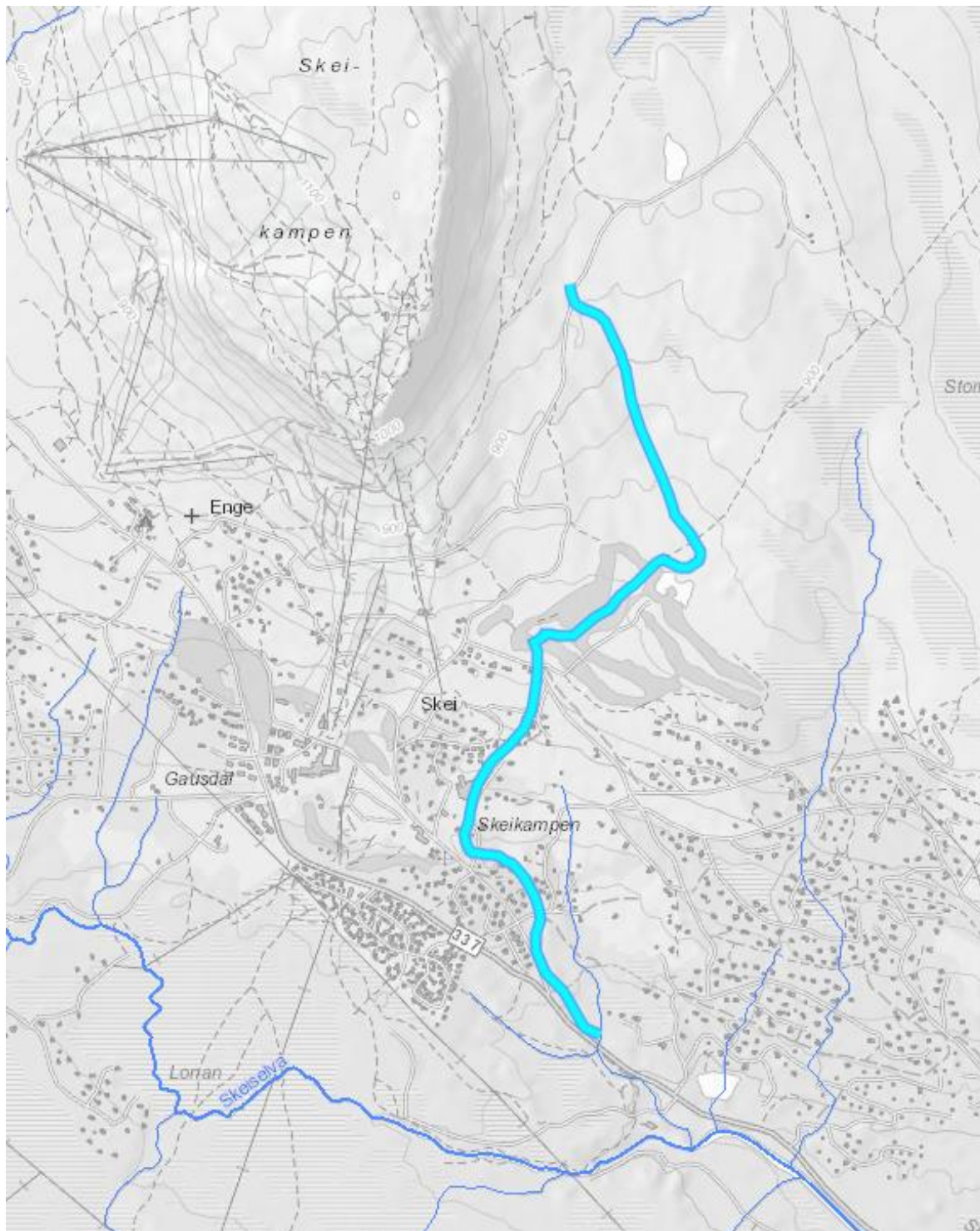
Det må utredes mulighet for snødeponi for drift av arealene innenfor dagens hotelleiendom, enten innenfor egen tomt eller på andre egnede arealer.

Massebalanse og deponibehov for utbyggingen skal utredes.

6.4 Flom og overvannshåndtering

6.4.1 Beskrivelse av dagens situasjon

Vaskeribekken renner langs østsiden av hotelltomten, og berører også planområdet i området ved Vaskerikrysset (krysset mellom Skeisvegen og Segalstadsetervegen). Bekken kommer fra østsiden av fjellet Skeikampen og renner ut i Skeisva nedstrøms planområdet. Lengden er om lag 3,5 km.



Figur 11: Vaskeribekken (kilde: NVE Atlas)

En sidebekk til Vaskeribekken krysser nedre del av hotelltomten, langs nordsiden av Segalstadsetervegen. Denne ligger i rør under p-plassen på vestsiden av Hotellvegen.

6.4.2 Antatte problemstillinger

De viktigste problemstillingene her er vurdering og håndtering av flomnivå i bekken som går langs tomtegrensen i øst, samt lokale overvannsløsninger med fordroyning.

6.4.3 Utredningsbehov

Det må gjøres en flomanalyse for Vaskeribekken, samt sidebekken som renner langs Segalstadsetervegen ved kryssingen av Hotellvegen.

Overvannsmengder i planområdet må beregnes. Tiltak for fordrøyning, overvannshåndtering og flomveier må planlegges og beskrives, og det skal utarbeides en overvannsplan.

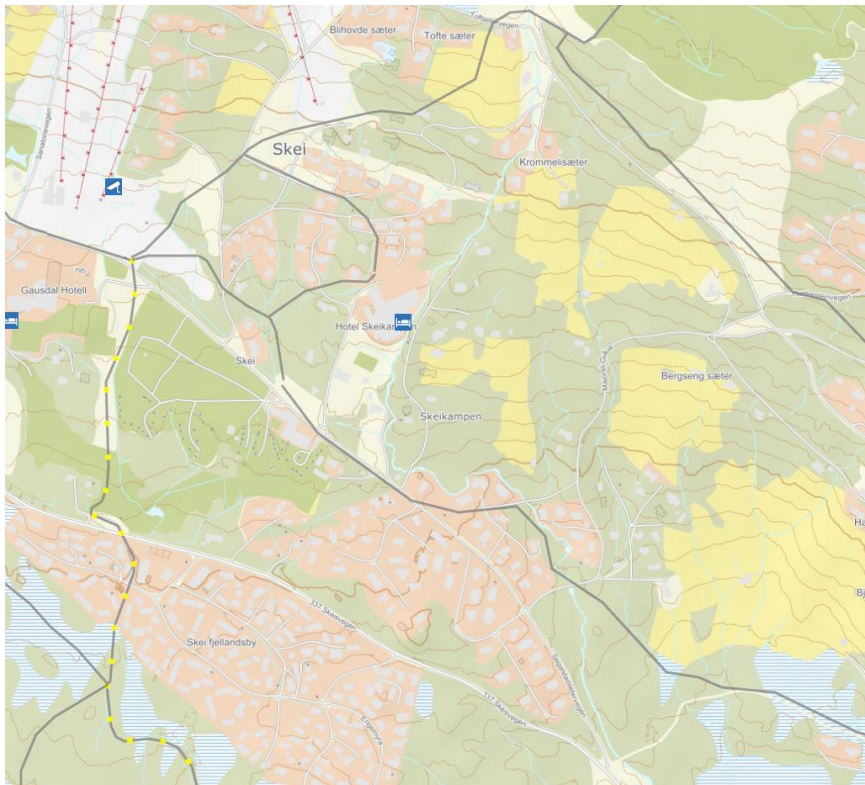
6.5 Friluftsliv og nærmiljø, samt barn- og unges interesser

6.5.1 Beskrivelse av dagens situasjon

Det er flere skiløyper som berører planområdet. Langrennsløypa fra alpinsenteret opp mot fjellet krysser vestre del av planområdet. Denne har også en sløyfe som går nærmere hotellet. Videre går det en løype langs deler av Segalstadsetervegen, og det er regulert en løypetrase langs Vaskeribekken som pr i dag ikke er en del av løypenettet.

Hotellet gir et tilbud til nærmiljøet i form av å være en møteplass.

Det er ikke tilrettelagte arealer for lek eller aktivitet i planområdet, utover skiløypene.



Figur 12: Skiløyper i og rundt planområdet, vist med grå linjer (kilde: Skisporet.no)

6.5.2 Antatte problemstillinger

De viktigste problemstillingene innenfor dette temaet vil være lekearealer og eventuelle aktivitetstilbud for barn og unge, hotellets funksjon som møteplass på Skeikampen og ulike skiløypetraser innenfor planområdet:

- Løpeforbindelse fra alpinsenteret gjennom planområdet og videre østover. Denne grøntkorridoren har også funksjon som aktivitetsområde (akebakke).
- Nedfart fra skiheis ovenfor hotellet til planområdet

- Mulig løype langs Vaskeribekken
- Skiløype fra alpinsenteret opp mot fjellet, som i dag krysser over Torsdalsvegen

6.5.3 Utredningsbehov

Utforming og plassering av sentrale gangforbindelser og fellesfunksjoner skal illustreres og beskrives. Planforslagets hensyn til løypenettet og turveger skal vurderes og illustreres og traséer for omtalte løyper og turveger skal fastsettes i plan. Mellom Torsdalsvegen og område S2A i kommunedelplanen skal ulike alternativer for vinterveg vurderes i forhold til planfri kryssing av grøntkorridor med skiløype.

Det skal gjøres rede for hvordan planforslaget ivaretar barn- og unges interesser.

Hotelllets funksjon som møteplass og hvordan dette behovet eventuelt kan ivaretas andre steder i nærområdet må beskrives.

6.6 Naturmangfold

6.6.1 Beskrivelse av dagens situasjon

Det er ikke kjent spesielle naturverdier innenfor planområdet. Det er for en stor del utbygd, og hele området er påvirket av ulike inngrep og menneskelig virksomhet. Gråtrost er registrert her i 2011. Denne er klassifisert som en art med stor forvaltningsinteresse, men er ikke rødlistet.

6.6.2 Antatte problemstillinger

Den viktigste problemstillingen med hensyn til naturmangfold, vil være forholdet til vassdraget og hvordan dette påvirkes

6.6.3 Utredningsbehov

Planforslagets virkninger for naturmangfoldet skal beskrives. Planen skal vurderes opp mot naturmangfoldlovens §§ 8-12. Tilgjengelig informasjon om naturmangfoldet vurderes som tilstrekkelig og det vurderes at det ikke er behov for nye registreringer i felt. Konsekvenser for bekkedraget skal beskrives.

6.7 Jord- og skogbruksinteresser

6.7.1 Beskrivelse av dagens situasjon

Det er ikke dyrket mark eller produksjonsskog innenfor planområdet.

6.7.2 Antatte problemstillinger

Selv om det ikke er dyrket mark eller beite i planområdet, er noen arealer registrert som dyrkbar jord.

6.7.3 Utredningsbehov

Det er ikke behov for å konsekvensutrede temaet, men beslag av dyrkbar jord tallfestes og beskrives.

6.8 Landskap

6.8.1 Beskrivelse av dagens situasjon

Det planlagte utbyggingsområdet faller ca. 25 meter fra nord mot syd. Det er lite naturvegetasjon igjen i dette området med unntak av flekkvis småskog i sør, og langs bekken i øst. De øvrige delene av planområdet inneholder hyttebebyggelse, deler av golfbanen, halvåpne grøntarealer med innslag av fjellbjørkeskog, samt noe vei- og parkeringsareal. De største sammenhengende grøntarealene ligger vest i planområdet, langs østsiden av alpinsenteret. Bekkedraget danner en smal, naturlig grønnkorridor langs østsiden av hotelltomten.

6.8.2 Antatte problemstillinger

Utbygging av området vil endre landskapet lokalt og medføre noe tap av vegetasjon. Økte bygningshøyder i forhold til det som ligger inne i kommunedelplan for Skei kan påvirke opplevelsen av stedet og utsiktsforhold. Plassering av bygg vil påvirke sol- og skyggeforholdene lokalt. Samtidig vil et ustrukturert område mellom butikken og hotellet kunne bli bygd ut og opparbeidet med høyere standard, noe som kan påvirke sentrumsområdet positivt.

6.8.3 Utredningsbehov

Det må utarbeides en illustrasjonsplan som viser planlagt bruk av området, inkludert nye bygg, atkomstvei og interne veier og terrengtilpasning. Det må også utarbeides 3D-illustrasjoner som viser foreslått bebyggelse. Fjernvirkning og nærvirkning må illustreres, og det må utarbeides sol- og skyggediagram.

6.9 Kulturminner/kulturmiljø

6.9.1 Beskrivelse av dagens situasjon

Det er ikke registrert verneverdig bebyggelse eller registrerte kulturminner/verdier innenfor planområdet i Riksantikvarens database Askeladden.

6.9.2 Antatte problemstillinger

Planområdet er for en stor del befart tidligere i forbindelse med forarbeider til reguleringsplan for Sør-Skei, og det ble ikke påvist automatisk fredete kulturminner eller verneverdige kulturminner. Det anses ikke å være behov for ytterligere registrering av planområdet, jf. kulturminneloven § 9.

6.9.3 Utredningsbehov

Det anses ikke å være nødvendig å utrede dette temaet. Kulturminnelovens § 8 er fortsatt gjeldende, og dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. I slike tilfeller skal melding snarest sendes kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

6.10 Lokale og regionale virkninger (vurdering av betydningen for lokalt næringsliv, handel og regionalt reiseliv)

6.10.1 Beskrivelse av dagens situasjon

Næringsvirksomheten i planområdet er i dag knyttet til det eksisterende hotellet. Hotellet har 83 rom og 32 leiligheter, samt en konferanseavdeling, hvor den største salen har plass til opptil 300 personer (kinooppsett).

Like ved planområdet ligger dagligvarebutikken på Skeikampen og en interiørbutikk, samt Segalstad seter med serveringstilbud. Golfklubben har også sine lokaler på Segalstad seter.

6.10.2 Antatte problemstillinger

Kommunedelplanen legger opp til en betydelig økning i antall varme senger og næringsvirksomhet. De to alternativene som utredes legger til rette for en reduksjon i antall varme senger i planområdet sammenlignet med dagens hotelltilbud og med det kommunedelplan for Skei legger opp til. Antall arbeidsplasser i reiselivet og ringvirkninger for økonomien i regionen for øvrig kan påvirkes av de ulike alternativene.

6.10.3 Utredningsbehov

Det skal gjennom utredningen avklares volum av varme senger som bør kompenseres dersom hotellet blir lagt ned (alternativ 1). Lokalisering av slike varme senger innenfor Thongruppens virksomhet på Skeikampen skal avklares. Dette vil være gjenstand for egen utredning tidlig i prosjektet, og forankres mot kommunen før øvrige utredninger innenfor temaet gjennomføres.

Planforslagets konsekvenser for utviklingen av Skeikampen som reiselivsdestinasjon og betydning for antall arbeidsplasser i reiselivet skal beskrives. Det skal utarbeides en økonomisk ringvirkningsanalyse, basert på et oppdatert statistikkgrunnlag.

6.11 Støy og forurensning

6.11.1 Beskrivelse av dagens situasjon

Planområdet er lite støyutsatt. Området er ikke utsatt for luftforurensning. Det er heller ikke registrert grunnforurensning innenfor planområdet.

6.11.2 Antatte problemstillinger

I henhold til retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442, er fritidsboliger definert som støyfølsom bebyggelse. Det må derfor utredes om det vil være behov for tiltak mot støy for ny fritidsbebyggelse. Utbyggingen vil gi endring i trafikken til og fra planområdet og det må utredes om dette gir endrede støyforhold for eksisterende fritidsbebyggelse.

6.11.3 Utredningsbehov

Det skal utføres støyberegninger som viser støy på uteoppholdsarealer og husfasader internt på planområdet. Det må også utredes om trafikkendringer som følge av tiltaket endrer støyforholdene langs eksisterende veg, og om dette skjer i så stor grad at det utløser tiltak i henhold til gjeldende retningslinje T--1442. Ved behov skal støyreducerende tiltak innarbeides i reguleringsplanen.

6.12 Klima, energi og materialbruk

6.12.1 Beskrivelse av dagens situasjon

Dagens hotellbebyggelse består av eldre bygg oppført på ulike tidspunkter, og er lite energieffektivt målt opp mot dagens standarder.

6.12.2 Antatte problemstillinger

De mest sentrale problemstillingene for dette temaet er klimaeffekt og energibehov for ny bebyggelse, og hvordan dette påvirkes av aktuelle energiløsninger og materialvalg. Ny bebyggelse planlegges som for Skeikampen høyfjellssenter oppført med fasader i tre og bæresystem og dekker i tre (mindre bygg) og stål og betong (større bygg).

I utredningene i forbindelse med reguleringsplan OTG Skeikampen er det vurdert ulike energikilder. Det var for det prosjektet vanskelig å få lønnsomhet i solceller og fjernvarmeanlegg.

Ny utbygging ved Thon Hotel Skeikampen, samt eventuell utbygging i nærliggende områder, vil endre rammebetingelsene for fjernvarmeanlegg sammenlignet med tidligere utredninger. Det er derfor ønskelig å vurdere muligheter og lønnsomhet for dette på nytt. I forbindelse med dette er det ønskelig å gjøre en fornyet vurdering av bergvarme som energikilde.

6.12.3 Utredningsbehov

Det skal utarbeides klimaregnskap for planlagt bebyggelse, med planlagt materialbruk for foreslått prosjekt. Det skal også utredes bruk av tre i bærekonstruksjon i bygg høyere enn 2 etasjer.

Effektbehov og energibehov for bebyggelsen skal utredes. Det skal utredes mulighet for fjernvarmeanlegg som kan forsyne planområdet og nærliggende utbyggingsprosjekter og/eller bruk av bergvarme som energikilde.

6.13 Risiko- og sårbarhet

6.13.1 Beskrivelse av dagens situasjon

Planområdet ligger i et område som ikke er skredutsatt, og som har stabile grunnforhold dominert av morenedekke.

6.13.2 Antatte problemstillinger

Planområdet ligger over marin grense og er ikke utsatt for utfordringer knyttet til områdestabilitet. Flomrisiko, trafiksikkerhet, brannsikkerhet og beredskap er viktige tema. Risikoer i anleggsfasen må vurderes.

6.13.3 Utredningsbehov

Det skal utføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) som en del av planarbeidet. ROS-analysen skal utarbeides i henhold til DSBs metodikk og ta for seg både anleggsfase og permanent situasjon.

7 Oppsummering av temautredninger

Metodikken i utredning av konsekvenser følger følgende trinn for hvert tema:

1. Beskrivelse av dagens situasjon med verdivurdering. Verdivurdering er ikke relevant for tema som teknisk infrastruktur/trafikk og klima/energi.
2. Vurdering av konsekvens av planforslaget etter en nidelt skala fra meget stor positiv (+ + +) til meget stor negativ konsekvens (– – –). For en del utredningstema er det ikke mulig/formålstjenlig å benytte denne skalaen. I disse tilfellene er konsekvenser beskrevet uten bruk av +/-.
3. Planforslaget skal vurderes opp mot sentrale overordnede føringer.

Tabell 3: Oppsummering av utredningsbehov

Hovedtema	Deltema	Utredninger som skal gjøres
Trafikk og transport	Adkomst Parkering Trafikkmengde Tilbud for gående og syklende Trafikksikkerhet	Planforslagets konsekvenser for trafikk og parkering skal beregnes og vurderes i en trafikkanalyse. P-behov og lokalisering av p-plasser skal utredes Det skal planlegges nytt gang- og sykkeltilbud langs Segalstadsetervegen fra Majorsli-gutua til Hotellvegen og langs Hotellvegen. Trafikksikkerhetstiltak langs Segalstadsetervegen, inklusive utbedring av Vaskerikrysset skal utredes
Teknisk infrastruktur	Vann og avløp Avfallshåndtering	Kapasitet på eksisterende VA- infrastruktur skal kartlegges, og behov for utbedringer og nye anlegg skal utredes/ vurderes. Prinsipper for avfallshåndtering skal beskrives.
Snødeponi og massedeponi	Snødeponi Massedeponi	Vurdere behov og muligheter for snødeponi i driftsfasen Utredde massebalanse og deponibehov for utbyggingen
Flom og overvann	Flom Overvann	Flomanalyse for Vaskeribekken og sidebekk som renner gjennom planområdet Utredning av lokale overvannsløsninger med fordrøyning.
Friluftsliv og nærmiljø, barn og unges interesser	Skiløyper Gangforbindelser Aktivitetsområder Hotellets funksjon som møteplass	Det skal utarbeides illustrasjonsplan som viser skiløyper, turveger, aktivitetssoner og ivaretagelse av sentrale gangforbindelser. Hensynet til barn- og unge skal vurderes. Mellom Torsdalsvegen og område S2A i kommunedelplanen skal ulike alternativer for vinterveg vurderes i forhold til planfri kryssing.. Hotellets funksjon som møteplass skal utredes
Naturmangfold		Planforslagets virkninger for naturmangfoldet skal beskrives. Planen skal vurderes opp mot naturmangfoldlovens §§ 8-12. Tilgjengelig informasjon om naturmangfoldet vurderes som tilstrekkelig, og det vurderes at det ikke er behov

Hovedtema	Deltema	Utredninger som skal gjøres
		for nye registreringer i felt. Konsekvenser for bekkedraget skal beskrives.
Jord- og skogbruksressurser	Dyrkbar jord	Planforslaget gir ikke konsekvenser for dyrket mark, beite eller produktiv skog. Temaet vil omtales kort i planbeskrivelsen. Omdisponering av dyrkbar jord skal kvantifiseres.
Landskap	Fjernvirkning og nærvirkning Terrengtilpasning Sol- og skyggeforhold	Det skal utarbeides illustrasjoner som viser alternativenes konsekvenser for sol- og skyggeforhold. Nær- og fjernvirkningen av ny bebyggelse skal illustreres og vurderes.
Kulturminner- og kulturmiljø	Automatisk fredete kulturminner Nyere tids kulturminner	Det finnes ikke registrerte kulturminner på planområdet og Fylkeskommunen har i tidligere uttalelse kommentert at det ikke er behov for nye registreringer. Temaet omtales kort i planbeskrivelsen.
Lokale og regionale virkninger	Volum av varme senger, lokalisering av dette Konsekvenser for reiselivsnæringen Ringvirkningsanalyse	Volum av varme senger som bør kompenseres dersom hotellet blir lagt ned (alternativ 2). Lokalisering av slike varme senger innenfor OTGs arealer på Skeikampen. Betydningen for reiselivet med/uten hotell Ringvirkningsanalyse, inkl. sysselsetting, basert på oppdatert statistikkgrunnlag
Støy- og forurensing	Støy	Støy skal vurderes i tråd med T-1442, med utgangspunkt i trafikk tall utarbeidet i trafikkanalyse. Det skal sjekkes ut om trafikkendringer langs eksisterende veg utløser behov for støytiltak iht. T-1442
Klima, energi og materialbruk	Klima Materialbruk Energi	Klimaregnskap for ny bebyggelse som planlegges, med planlagt materialbruk. Bruk av tre i bærekonstruksjoner skal utredes i bygg høyere enn 2 etasjer. Energibehov og effektbehov for ny bebyggelse Utrede fjernvarmeanlegg og bruk av bergvarme
Risiko- og sårbarhet	Anleggsfase Trafikksikkerhet Brannsikkerhet Beredskap Flomfare	Det skal utarbeides ROS-analyse i henhold til DSBs veileder. Både anleggsfase og driftsfase skal vurderes i analysen.