

Oppdragsgiver

AS Høifjellssanatoriet i Gausdal

Rapporttype

Planbeskrivelse – endring av reguleringsplan for OTG Skeikampen

15.06.2021

ENDRING AV REGULERINGSPLAN OTG SKEIKAMPEN

ENDRING AV REGULERINGSPLAN OTG SKEIKAMPEN

Oppdragsnr.: 1350043029
Oppdragsnavn: Mindre endring OTG Skeikampen
Dokument nr.: 1

Revisjonsoversikt

Revi- sjon	Dato	Revisjonen gjelder	Utarbei- det av	Kontrol- lert av	Godkjent av

Rambøll
Adresse
Postboks XXX
NO-XXXX BY
T +47 xx xx xx xx
Epost: xxxx@ramboll.no

www.ramboll.no



INNHold

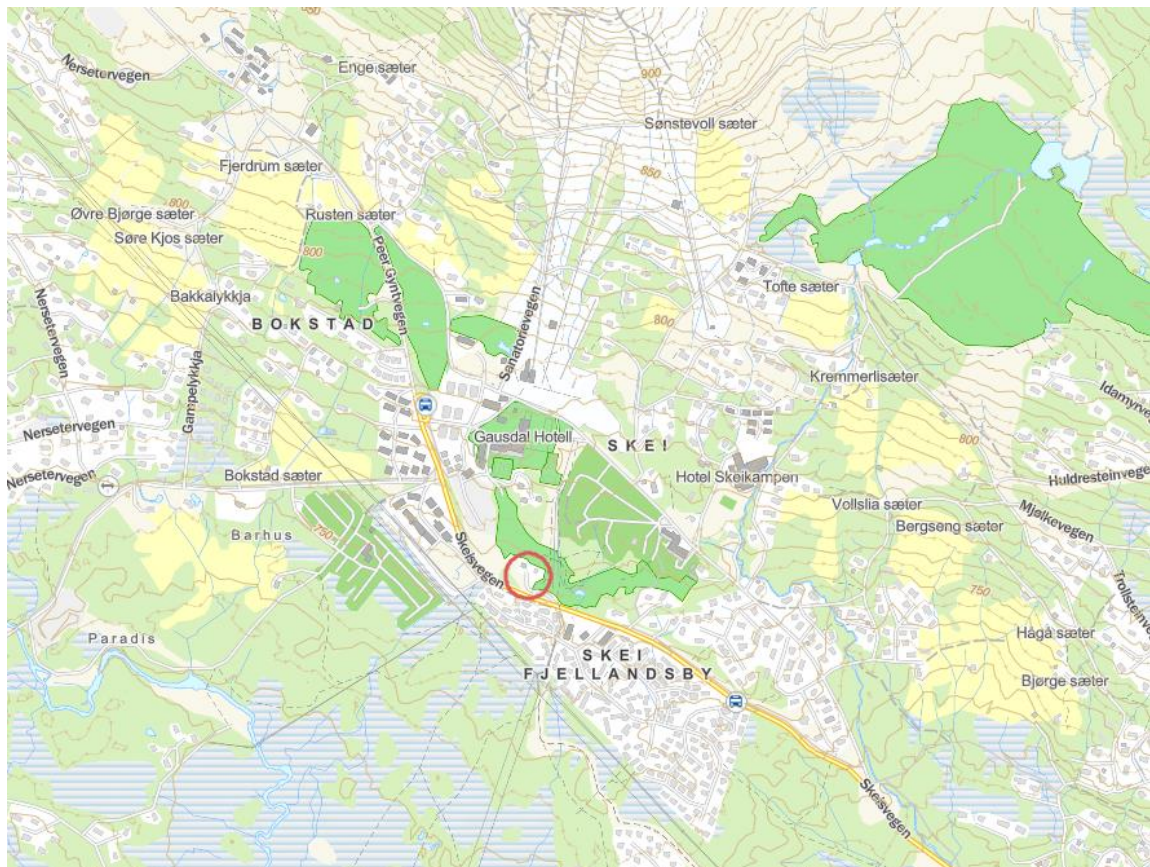
1.	BAKGRUNN.....	4
1.1	Hensikten med planen	4
1.2	Forslagsstiller, plankonsulent.....	4
1.3	Eierforhold	5
2.	BELIGGNENHET	6
3.	GJELDENE PLANER SOM BLIR BERØRT.....	6
4.	BEHANDLINGSMÅTE.....	7
5.	PLANPROSESSEN – MERKNADER OG INNSPILL	7
6.	REGULERINGSENDRINGEN	8
6.1	Planområdet.....	8
6.2	Plankart	9
6.3	Bestemmelser.....	14
7.	KONSEKVENSER AV ENDRINGENE.....	14
7.1	Endring av formål og justering av byggeområder.	14
7.2	Omlegging av skiløype (SL2) og gang- sykkelveg (GS3)	14
7.3	Arealregnskap	16
8.	RISIKO OG SÅRBARHET	17
9.	VURDERING OG ANBEFALING	17
10.	VEDLEGG	17
10.1	Plankart, datert 15.6.2021	17
10.2	Planbestemmelser, datert 15.6.2021	17
10.3	C-tegninger, plan og profil, datert 16.6.2021.....	17
10.4	U-tegninger, tverrprofil, datert 03.06.2021	17

1. BAKGRUNN

Det søkes om endringer av reguleringsplan som i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder, jf. plan- og bygingslovens § 12-14.

1.1 Hensikten med planen

Planområdet ligger innenfor reguleringsplanen OTG Skeikampen, Gausdal kommune. Hensikten med planarbeidet er å endre felt 15FF, samt en omlegging av skiløypa øst for feltet. Området 15FF omreguleres fra fritidsbebyggelse til fritids- og turistformål med en utnyttelsesgrad på 30 %.



Figur 1 Planområdets beliggenhet

1.2 Forslagsstiller, plankonsulent

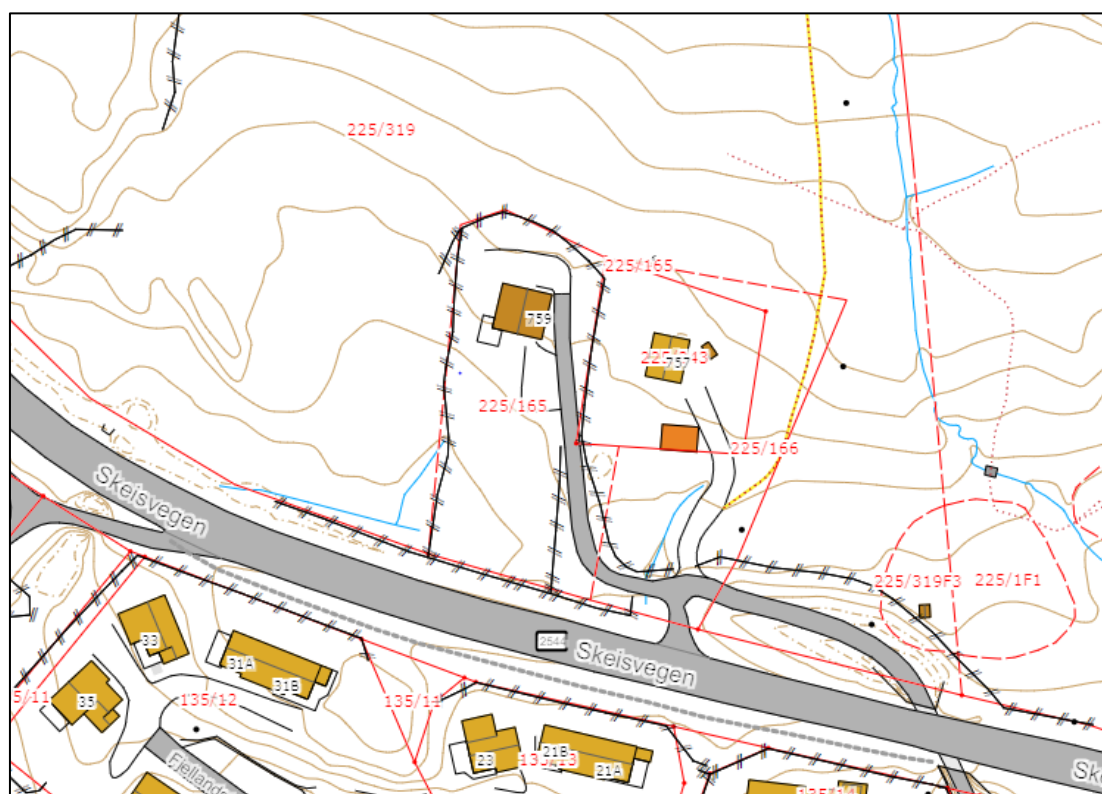
- Forslagsstiller er Høfjellssanatoriet i Gausdal AS og Marte Granaasen Fougner. Forslagstillers er hjemmelshaver for eiendommene: 225/165, 225/166 og 225/343. e-post: Høfjellssanatoriet: marielouise@skeikampenbooking.no
e-post: Fougner: of@bq22.no
- Konsulent er Rambøll. Oppdragsleder er Bente Moringen
e-post: bente.moringen@ramboll.no.

1.3 Eierforhold

Tabell 1 gir en oversikt over hvilke eiendommer/deler av eiendommer planområdet består av, slik det fremkommer i kommunens eiendomsregister.

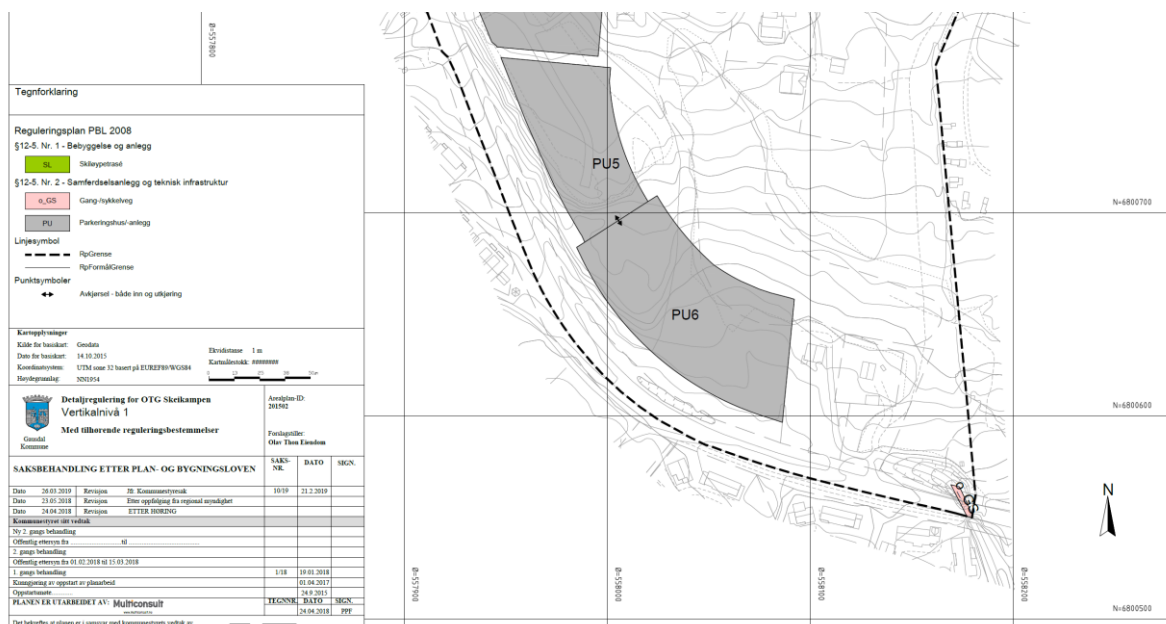
Tabell 1 Eiendomsoversikt

GNR/BNR	EIER/FESTER
225/319	THON HOTELLBYGG AS
225/165	HØIFJELDSSANATORIET i GAUSDAL AS
225/166	HØIFJELDSSANATORIET i GAUSDAL AS
225/343	MARTE GRANAASEN FOUGNER
225/1	OLE SEIELSTAD
225/319/3	BLÅLYNG AS (Fester), THON HOTELLBYGG AS (eier)



Figur 2 Oversikt over eiendommer i området. www.glokart.no

For vertikalnivå 1 med parkering PU6 og kulvert under Skeisvegen, foreslås det ingen endringer.



Figur 4 Utklipp av vertikalnivå 1 (under bakken).

4. BEHANDLINGSMÅTE

Omtalte endring er i samråd med Gausdal kommune vurdert til å kunne behandles som "forenklet prosess" (mindre endring) etter plan- og bygningsloven § 12-14. Det ble lagt vekt på at dette kun er marginale endringer og innenfor et område som i dag er regulert til utbygging. Dersom det kommer frem vesentlige merknader etter varslingsbrevet, kan endringen bli gjennomført som en ordinær reguleringsendring.

5. PLANPROSESSEN – MERKNADER OG INNSPILL

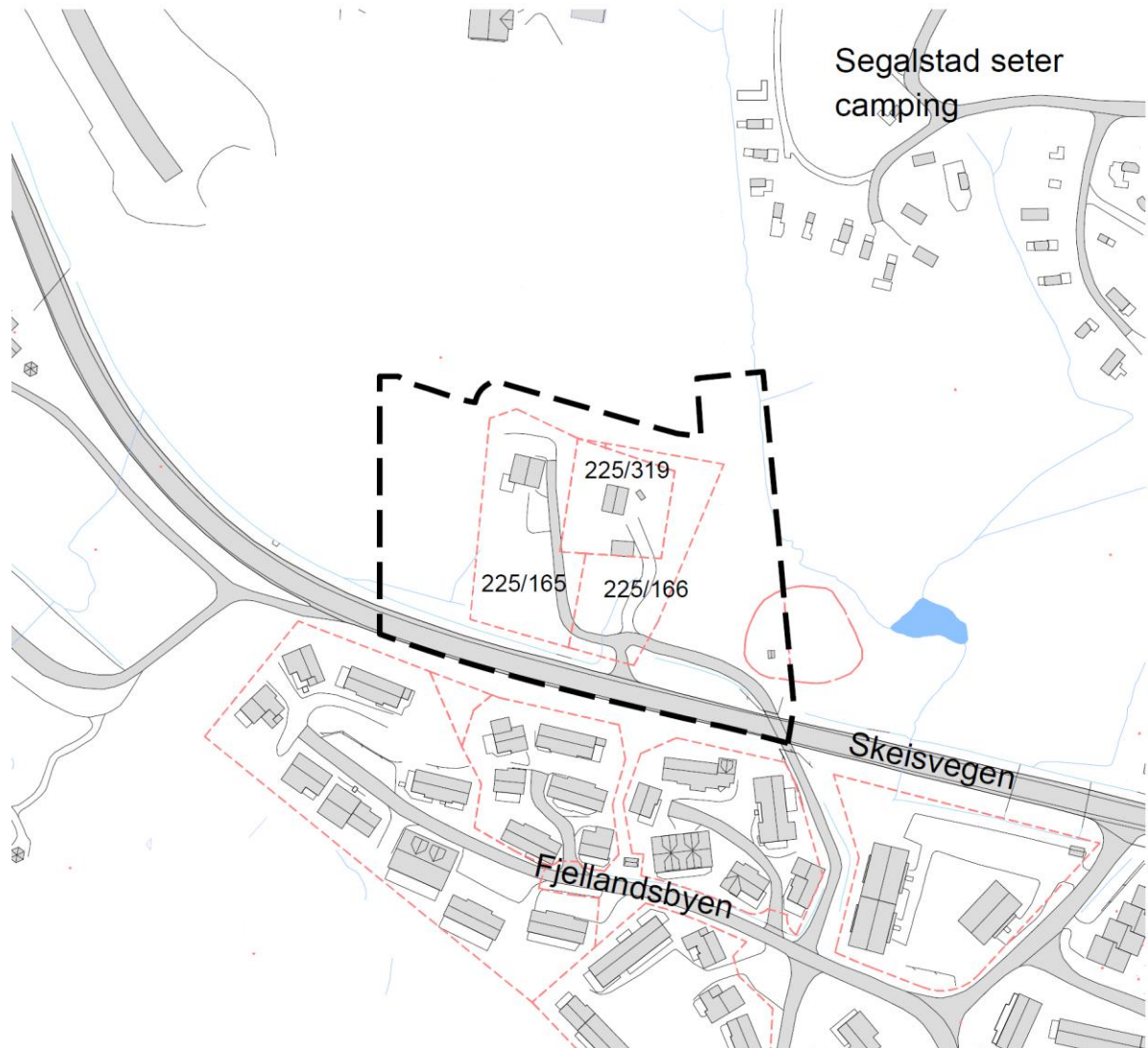
Omtalt endring er vurdert til å kunne behandles etter forenklet prosess og varsles i lokalpressen. Naboer og berørte blir varslet pr. brev.

Uttalelser eller kommentarer til endringsforslaget vil bli omtalt og vurdert nedenfor etter at endringsforslaget har vært ute på høring.

6. REGULERINGSENDRINGEN

6.1 Planområdet

Planområdet for reguleringsplanen OTG Skeikampen er på 169 daa. Planområdet som det nå foreslås at det gjøres endringer innenfor er på 10,7 daa, men de reelle endringene er mindre.



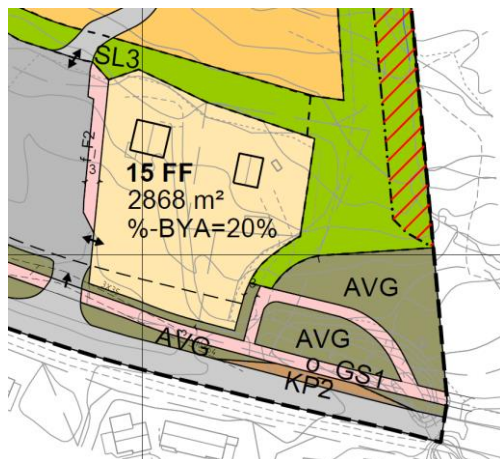
Figur 5 Planområdet – mindre endring OTG Skeikampen

6.2 Plankart

Område 15FF i gjeldende reguleringsplan består av tre gnr/bnr.: 225/165, 225/166 og 225/343. Det er to eksisterende hytter i området i dag på henholdsvis gnr/bnr. 225/164 og gnr/bnr. 225/343. Skiløypa SL2 kobler seg til GS1 og kulverten under Skeisvegen.



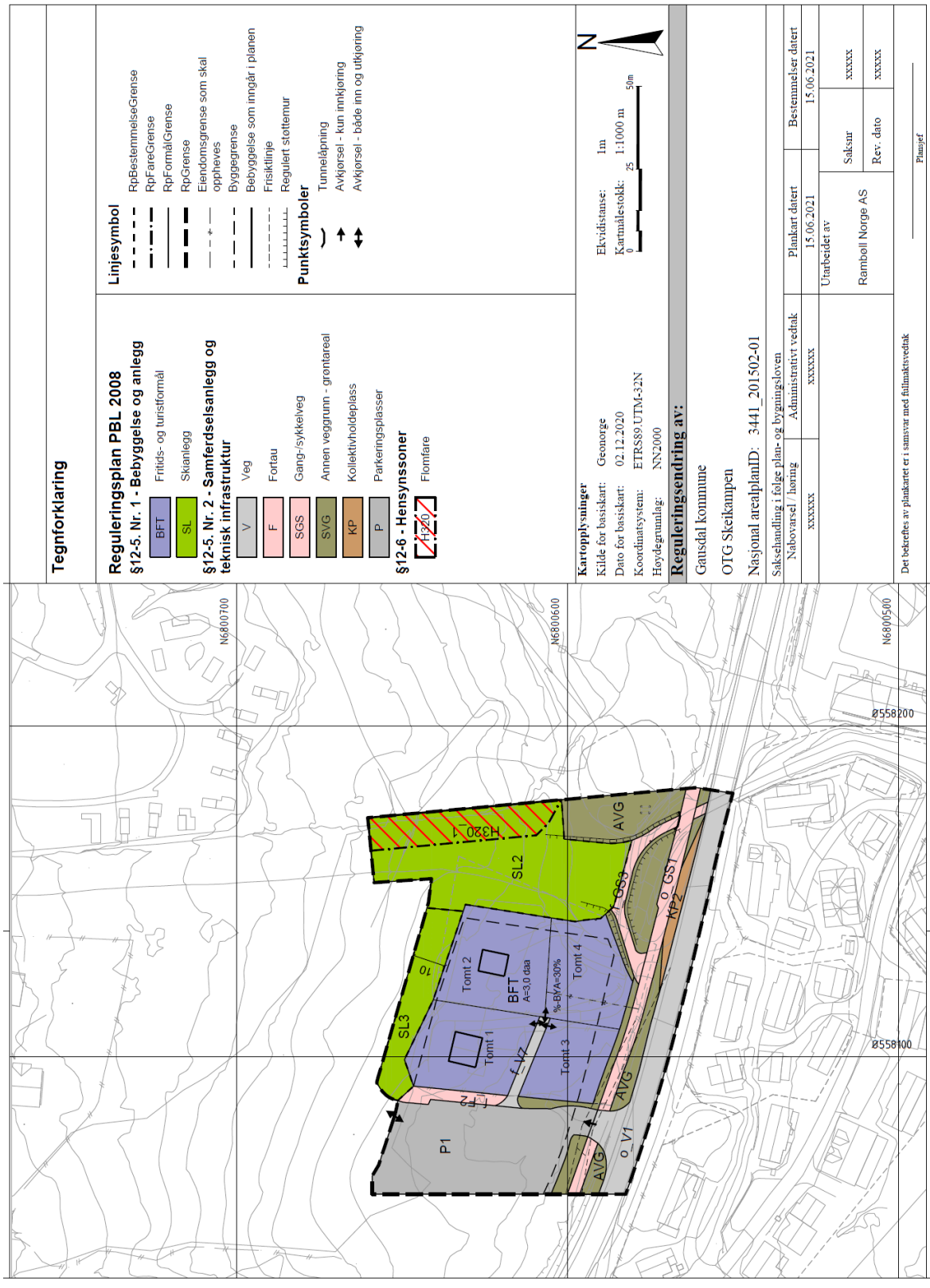
Figur 6 Eksisterende situasjon/ortofoto



Figur 7 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan for OTG Skeikampen



Figur 8 Forslag til mindre endring



Figur 9 Forslag til plankart for den mindre endringen

Endring av reguleringsformål og utnyttelsesgrad

I forslaget til mindre endring er reguleringsformålet endret fra frittliggende fritidsbebyggelse (FF) til fritids og turistformål (BFT). Bakgrunnen for endringen av areaformål er ønske om å drive kommersiell utleie på enhetene. To av tomtene er i dag bebygde. Det er planer om å etablere fire tomter innenfor området. I forbindelse med omleggingen av skiløype SL2 utvides utbyggingsområdet til totalt 3 daa. Endret formålsgrænse er innenfor eiendommen/ gnr/bnr. 255/166.

Innenfor BFT legges det også inn en felles avkjørselsveg (f_V7) til de fire tomtene. Utnyttelsesgraden heves fra 20% BYA til 30% BYA. I eksisterende plan er det bare vist byggegrenser mot Skeisvegen, mens det i endringsforslaget også viser byggegrenser mot SL2 og SL3.



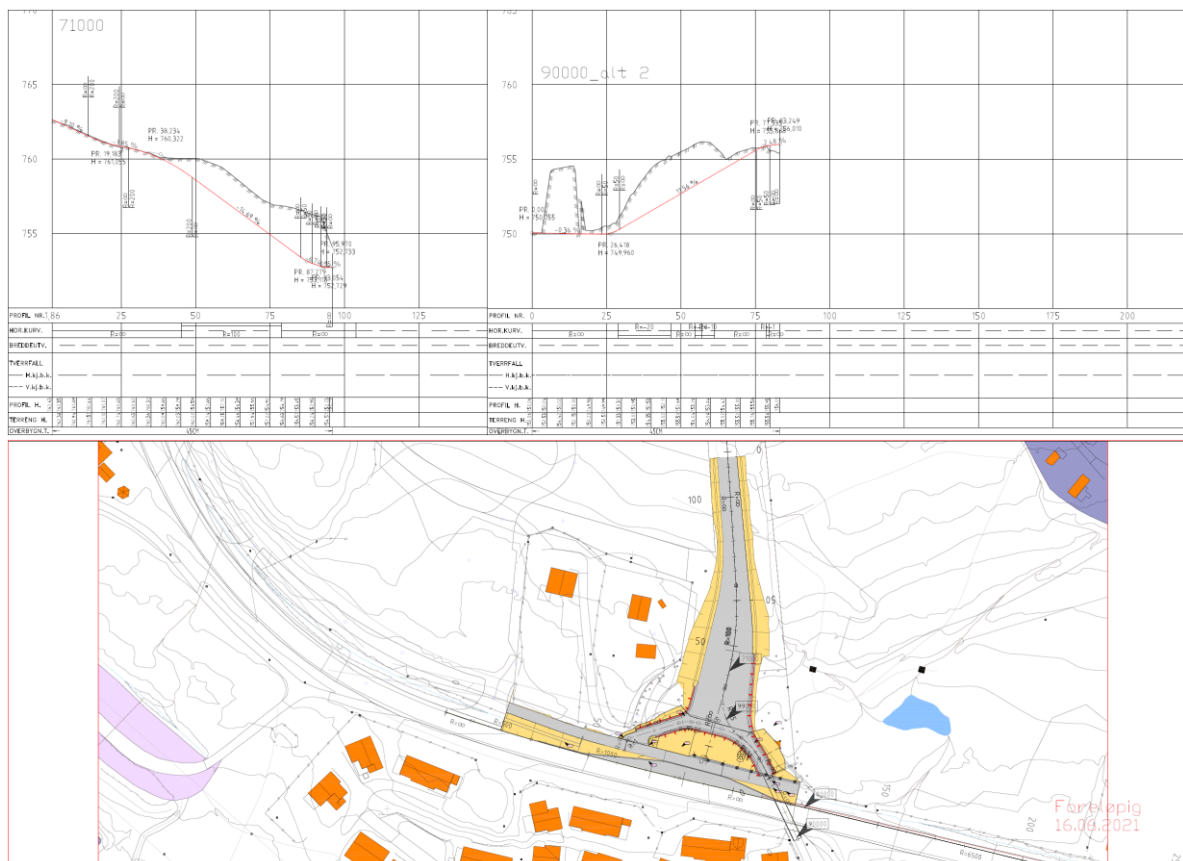
Figur 10 Oversikt over de 3 tomtene innenfor BFT.

Tomtestørrelsen blir som følgende:

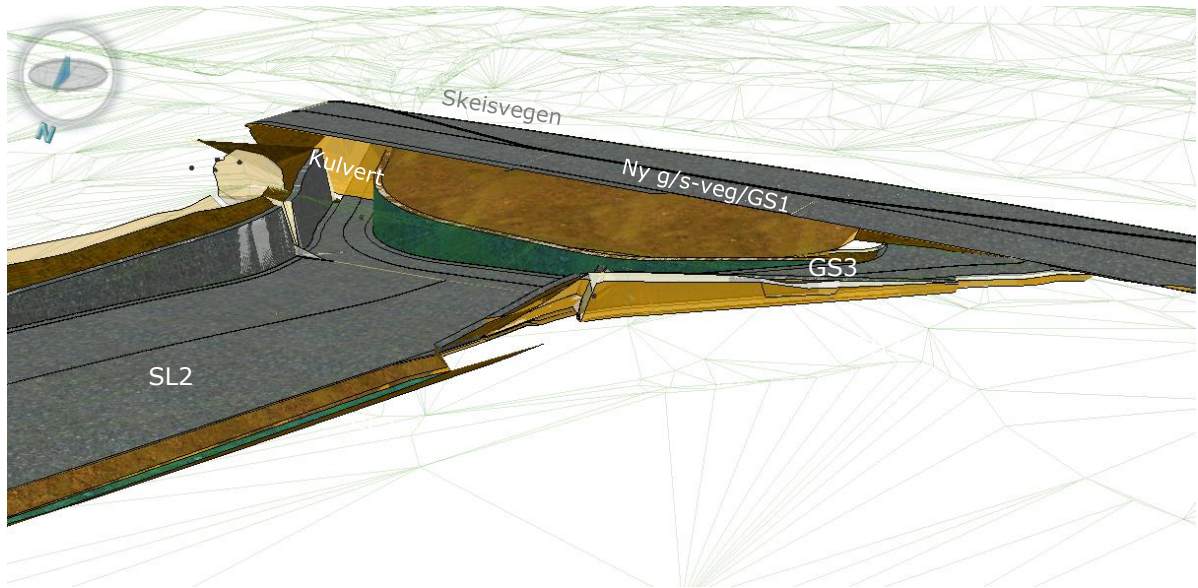
- Tomt 1: 0,8 daa
- Tomt 2: 0,9 daa
- Tomt 3: 0,5 daa
- Tomt 4: 0,7 daa

Omlægning av SL2

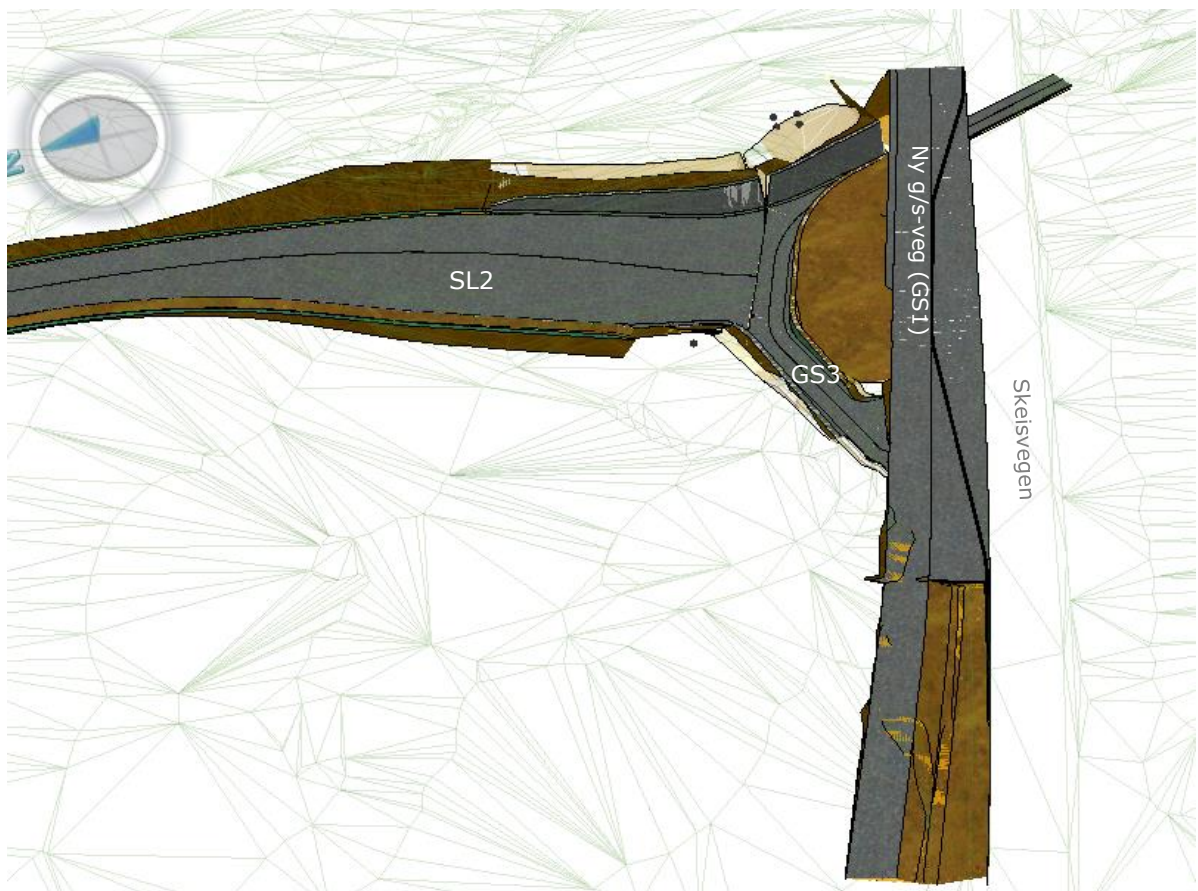
Skiløype SL2 avsluttes mot regulert f_GS3 og kulvert under Skeisvegen. Det er foreslått å endre kurvaturen mot kulverten for å gi en slakere sving ned mot kulvert/undergangen, samt for å spare areal av eksisterende tomt gnr/bnr 225/166, slik at denne kan bebygges. Gang- og sykkelveg kurvatur og påkoblingen til Skeisvegen justeres for å redusere arealbeslaget. Eksisterende adkomst fra Skeisvegen til tomtene stenges, som i gjeldende plan, og tomtene skal ha adkomst via P1.



Figur 11 Plan og profil av skiløypa



Figur 12 Modellutklipp som viser kobling mellom skiløype og kulvert under Skeisvegen, sett fra nord.



Figur 13 Modellutklipp som viser kobling mellom skiløype og kulvert under Skeisvegen, sett fra vest.

6.3 Bestemmelser

Som en følge av reguleringsendringene er plankartet justert. Dette medfører også justeringer av planbestemmelsene fra opprinnelig vedtatt plan. Området 15FF reguleres til fritids- og turistformål BFT, samt at utnyttelsesgraden for nevnte område heves til 30 %. Forslag til nye bestemmelser ligger vedlagt. Videre er det tydeliggjort et GS3 skal benyttes som skiløype på vinterstid. Videre er det foreslått rekkefølgekrav om at skiløype, SL2 og GS3 være omlagt før utbygging av tomt 4.

7. KONSEKVENSER AV ENDRINGENE

7.1 Endring av formål og justering av byggeområder.

I dag er to tomter bebygget, endringen medfører at alle de fire foreslåtte tomtene innenfor området kan bebygges ved utvidelsen mot øst og sikring av adkomst til alle fire tomtene via felles avkjørsel.

Utnyttelsesgraden heves fra 20 til 30% BYA, dette er fortsatt lavt i forhold til øvrige områder for fritidsbebyggelse som ligger rundt BFT. Områdene rundt og opp mot alpinanlegget har en BYA fra 40% og oppover. Byggehøyder beholdes fra eksisterende plan og det er fortsatt en boenhet per tomt. Slik at det er en total økning på en enhet innenfor området.

Endringen fra fritidsbebyggelse til fritids- og turistformål gir liten virkning innenfor hele planområdet, OTG Skeikampen. I forbindelse med utarbeidelsen av OTG Skeikampen ble 100 «varme senger» beholdt, samt at 20% av fritidsboligene leies ut gjennom felles bookingordning. Ved omreguleringen økes antall «varme senger» i området, selv om den er minimal. Endringen kan medføre en høyere omsetning i området som en ringvirkning.

Formålsendringen kan medføre høyere utnyttelse av området, ved et større belegg på enhetene gjennom året. Området ligger tett opp mot skianlegget og heis og er godt egnet for utleie.

7.2 Omlegging av skiløype (SL2) og gang- sykkelveg (GS3)

Gjennom reguleringen av OTG Skeikampen ble det forestått omlegging av dagens kobling mot SL2, samt forlengelse av kulvert under Skeisvegen for å kunne etablere en ny g/s-veg langs Skeisvegen.

Dagens eksisterende løsning og gjeldende reguleringsplan legger opp til en 90 graders sving ned mot kulverten, som gjør det uoversiktlig for ski- og løypekjørere. I forbindelse med omreguleringen av felt 15FF er det sett nærmere på løsningen for koblingen til SL2 og g/s-vegen langs Skeisvegen. Det foreslås å legge skiløypa i en mer slakere sving mot kulverten. Ny plassering av skiløypa sikrer en bedre og oversiktlig trase ned mot kulverten. Ved en omlegging vil både løypekjørere og skikjørere ha bedre sikt ned mot og ut av kulverten. Dette er en tryggere løsning for begge parter. Det gjøres ikke endringer på g/s-vegen langs Skeisvegen eller på forlengelsen av kulverten.

Omleggingen i henhold til gjeldende regulert løsning og foreslått løsning medfører inngrep i dagens skråning opp mot eksisterende trafo og det foreslås en mur mot skråningen for å minimere terrenginngrepet innover. Selv med mur kan inngrepet medføre flytting av trafoen som ligger innenfor formålet AVG.

I forbindelse med omleggingen av skiløypa endres GS3 som kobler seg sammen med skiløypa. Kurvaturen er justert, videre er den trukket noe lengre vestover, for å få en slakere stigning. Stigning på gang- og sykkelvegen (GS3) fra kulverten til GS1 langs Skeisvegen blir på 11,5 % over en strekning på ca. 80 meter. I henhold til gjeldende plan, bestemmelse § 25-2 skal maks stigning på GS1-2 være 7 %. Dette lar seg heller ikke gjennomføre på denne aktuelle strekningen i gjeldende plan.

Det er usikkert hvilken gulvhøyde forlenget kulvert vil få, slik at foreløpig utkast til lengdeprofil gir en stigning på omtrentlig 11,5 %, noe som ikke er i samsvar med universell utforming. Stigningen ut fra kulverten starter umiddelbart etter utløpet og har jevn stigning mot GS1. Stigningen starter rett etter kulverten. Dette er gjort for å minimere terrenginnret, slik at det blir minst mulig murer, samt en jevn stigning og minimerer masseforflytting.

Hvis det er ønske om slakere stigning, kreves det lengre veglinje som da antageligvis blir i retning nordover. Dette vil da virke inn på SL2 i form av større skjæringer mot koblingspunktet. Nedfarten/SL2 fra nord har et fall på ca 14,7 % for å kunne kobles på omlagt g/s-veg fra kulverten.

Ved bygging av forlenget kulvert, medfører det bruk av rekkverk pga. fallhøyde for kjørende og gående over selve kulverten. Dette gjelder også som sikkerhet der det er tenkt murer i samme området. Rekkverket må være kjøresikkert og ha avslutninger som tilfredsstiller krav etter Statens Vegvesen.

Murer etableres fra forlenget kulvert og videre oppover SL2 med lengde ca 40 meter. Det må også etableres mur i overgangen mellom GS3 og GS1 for å kompenseres mot høydeforskjellen, samt mot tomt 4. Høyden på mur er avhengig av skråningsutslaget på terrenget.

Alternativ omlegging av g/s-vegen langs Skeisvegen

I forbindelse med løsningen for g/s-veg og skiløype, ble det prosjektert og gjort vurderinger av å legge g/s-vegen langs Skeisvegen nedenom eksisterende kulvert, jf. figur 14. Det ble sett på denne løsningen for å oppfylle kravene til stigning på g/s-vegen opp fra kulverten (GS3), samt for unngå flytting av trafo øst for SL2. Ved å senke g/s-vegen langs Skeisvegen ned til kulverten, kan det oppnås en maks stigning på 10%.

En slik løsning vil gi større konflikter mellom skiløpere og de som skal benytte g/s-vegen langs Skeisvegen ved at det da er behov for å brøyte g/s-vegen nedenom kulverten, som skal tråkkes med tråkkemaskin på vinterstid. Samtidig som det er en større konflikt mellom skikjørere/løypemaskin og gående på g/s-vegen langs Skeisvegen, både mtp sambruk og sikt, spesielt mtp trafikken fra øst.



Figur 14 Forkastet løsning, der g/s-vegen er lagt nedenom kulverten.

7.3 Arealregnskap

Som anvist nedenfor fører justeringen av planen til endring i arealformålene. Arealregnskapet nedenfor viser arealformålene og arealene innenfor endringsområdet, både før og etter.

Endringen medfører at avsatt areal til fritidsbebyggelse går ned med 2,9 daa, mens fritids- og turistformål, økes med 3,0 daa. I forbindelse med omleggingen av SL2 økes dette arealformålet med 0,3 daa, mens det er en reduksjon av annen veggrunn med 0,4 daa. Det er også noen mindre endringer på de øvrige arealer som følge av endringene på BFT og skiløypa (SL2).

Tabell 2 Arealregnskap

Arealformål			
§ 12-5 Nr. 1 – Bebyggelse og anlegg	Forkortelse	Areal (daa) - ny plan	Areal (daa) - gjeldende plan
1121 - Fritidsbebyggelse frittliggende	FF	0	2,9
1170 - Fritids- og turistformål (1170)	BFT	3,0	0
1410 - Skianlegg (2)	SL	2,6	2,3
<i>Sum areal denne kategori</i>		5,6	5,2
§ 12-5. Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur			
2010 - Veg (2)	V	1,1	1,0
2012 - Fortau	F	0,1	0,2
2015 - Gang-/sykkelveg (4)	GS	0,6	0,6
2019 - Annen veggrunn	AVG/SVG	1,3	1,7
2073 - Kollektivholdeplass	KP	0,1	0,1
2082 - Parkeringsplasser	P	1,5	1,6
<i>Sum areal denne kategori</i>		4,8	5,2
Totalt alle kategorier		10,4	10,4

8. RISIKO OG SÅRBARHET

Det er utarbeidet en ROS- analyse i forbindelse med Reguleringsplanen OTG Skikampen, vedtatt 24.4.2018, rev. 21.2.2019. Denne endringen innebærer ingen endring av denne.

9. VURDERING OG ANBEFALING

Planendringene beskrevet ovenfor vurderes til å ikke ha negative konsekvenser. Endringene svekker heller ikke de muligheter som finnes i området i form av friluftsliv, naturmangfold eller barn og unges interesser.

Etter varsling av reguleringsendringen etter forenklet prosess, skal eventuelle vesentlige negative merknader til endringsforslaget innarbeides og vurderes. Reguleringsendringen som innebærer endring av 15FF, SL2 og GS1 innenfor gjeldende planområdet for OTG Skeikampen er gjort med faglige vurderinger. Plankonsulenten vurderer at forslaget samlet sett gir en bedre løsning for området.

Tiltakshaver og forslagsstiller tilrår reguleringsendringene godkjent, slik det er fremmet med beskrivelse, plankart og reguleringsbestemmelser. Dette planforslaget vil på en god måte sikre de nødvendige forhold og gi et fullverdig godt grunnlag for områdene innenfor OTG Skeikampen.

10. VEDLEGG

10.1 Plankart, datert 15.6.2021

10.2 Planbestemmelser, datert 15.6.2021

10.3 C-tegninger, plan og profil, datert 16.6.2021

10.4 U-tegninger, tverrprofil, datert 03.06.2021