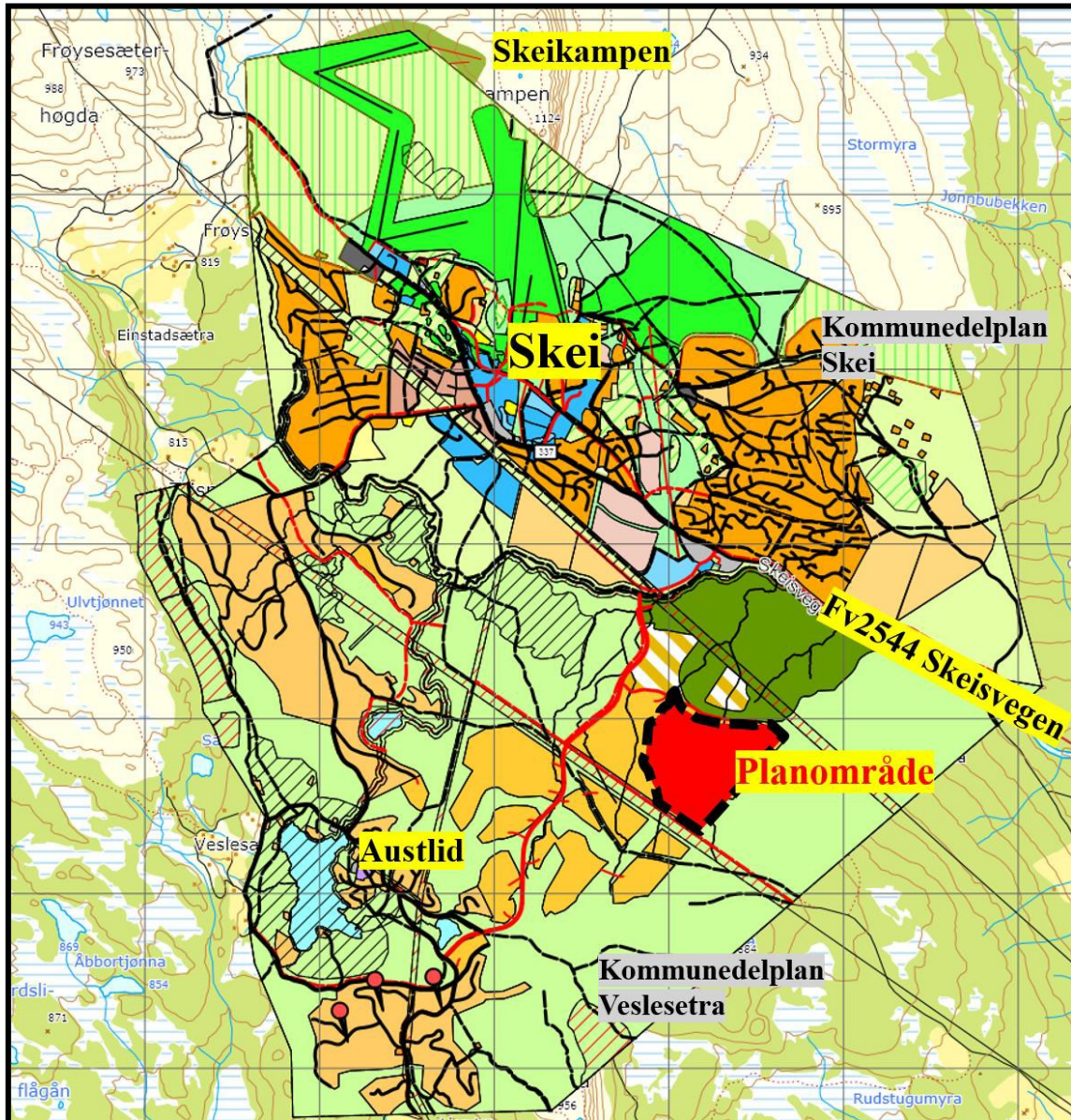
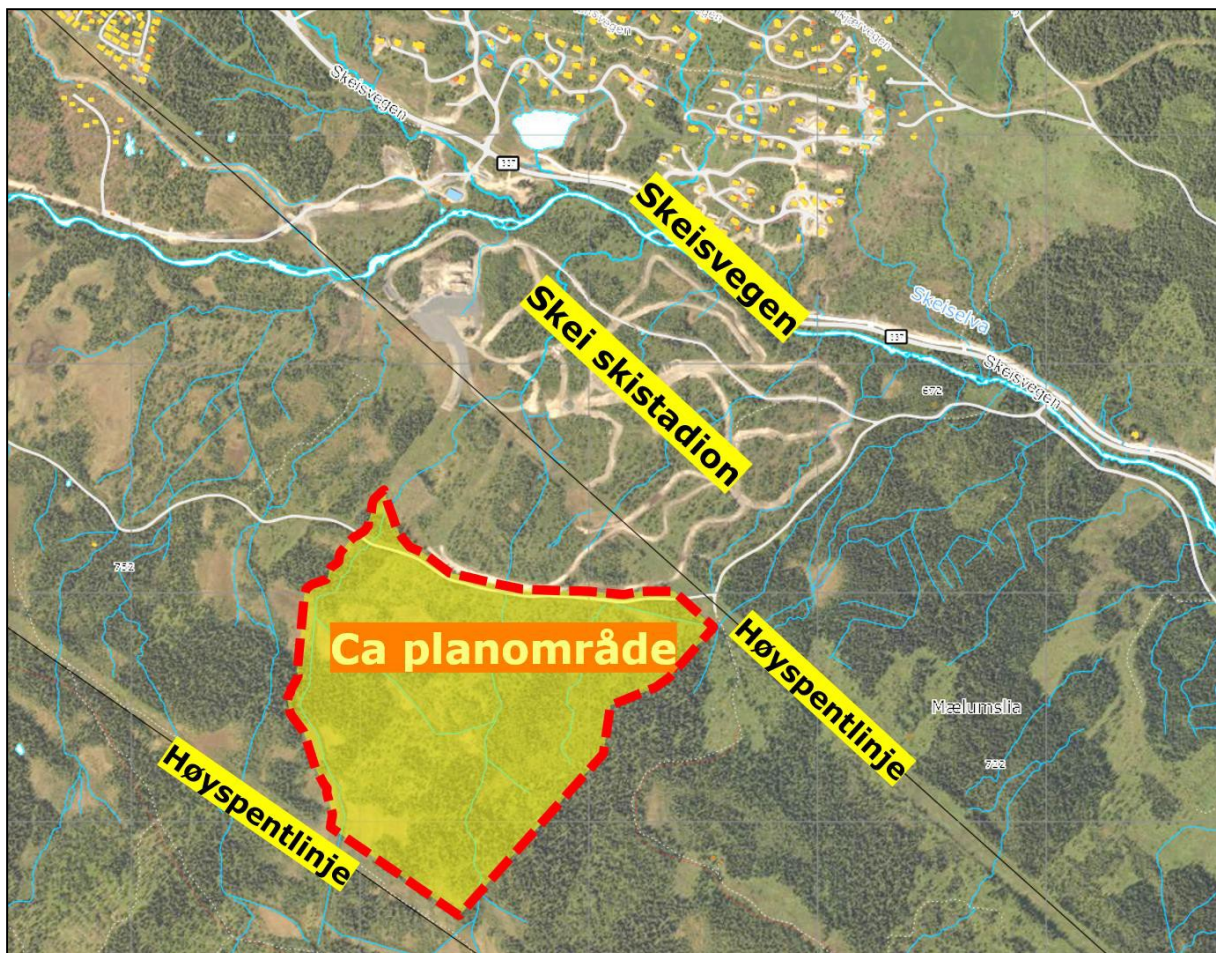
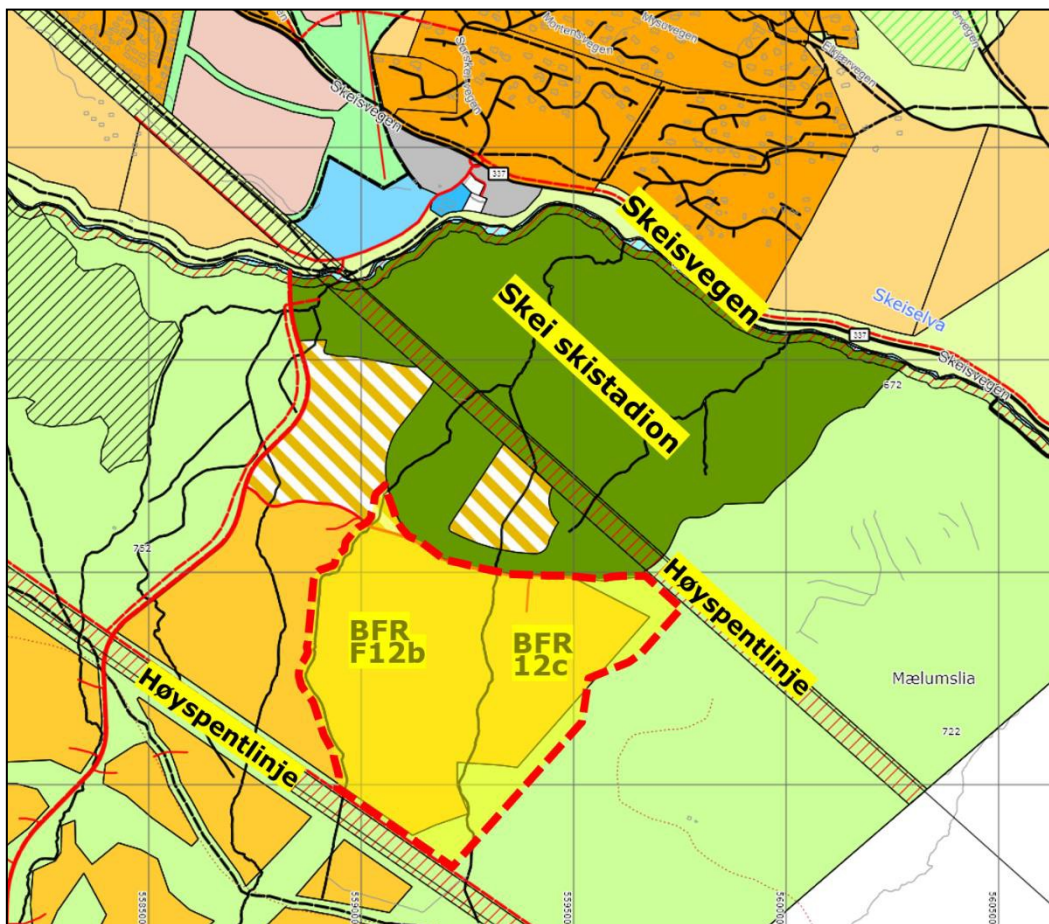


Kjoslia 4

Planbeskrivelse - detaljregulering



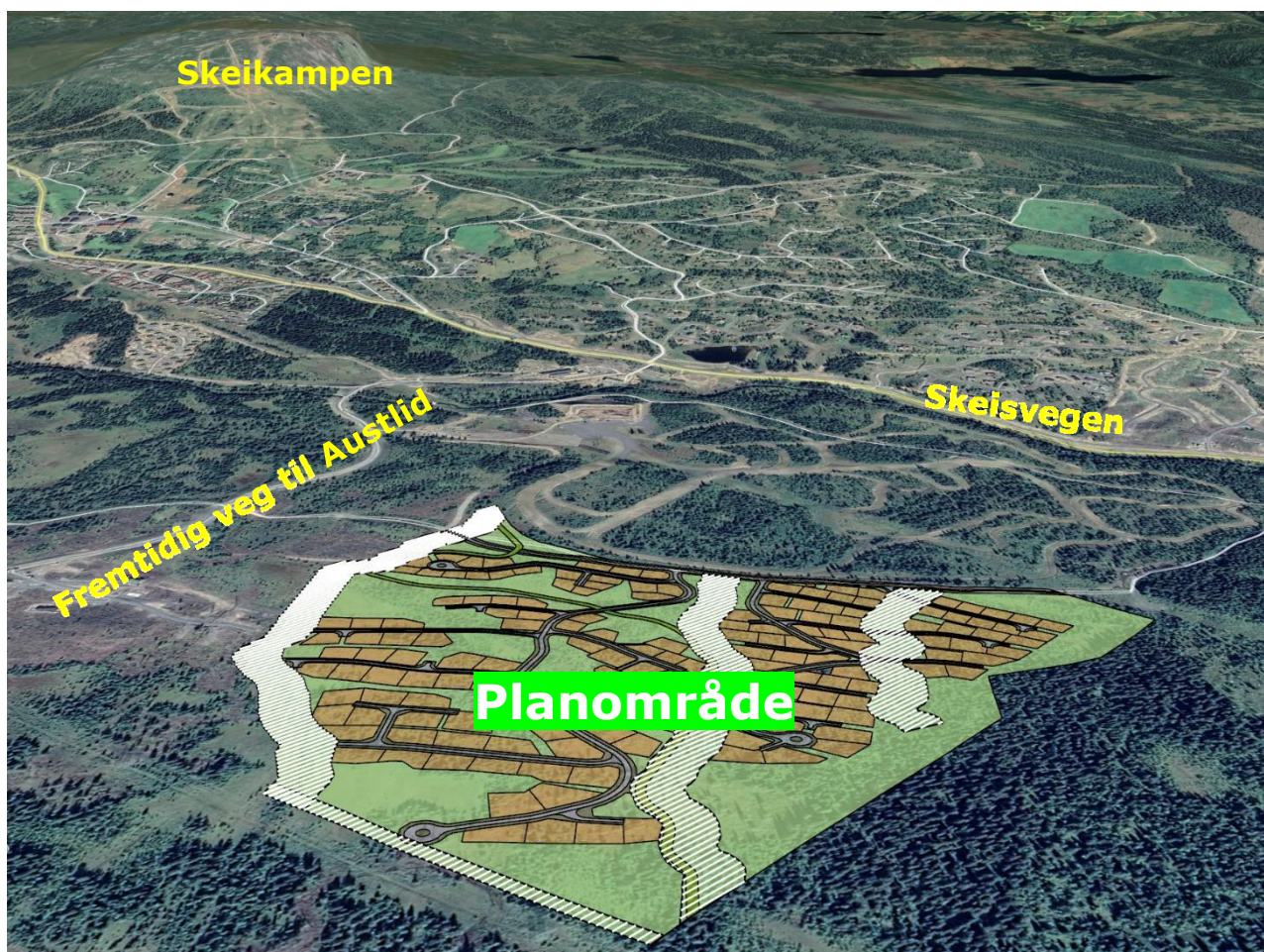


INNHOOLD

1.	BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET	4
2.	GJELDENE PLANER.....	4
3.	RAMMER OG RETNINGSLINJER FOR PLANARBEIDET	6
4.	REGULERINGSPLAN – ORGANISERING OG PROSESS.....	7
5.	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	10
6.	KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	15

PLANMATERIALET BESTÅR AV:

- Reguleringsplankart
- Reguleringsbestemmelser
- Planbeskrivelse (dette notatet)
- Illustrasjonsplan
- Notat/overvannsplan
- ROS-analyse
- Oversiktsplan vann og avløp (tegning H01-F1)



1. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

På vegne av Skeikampen Panorama fremmes detaljregulering etter Plan og bygningslovens § 12-8, og forskrift til behandling av private detaljreguleringsplaner. Reguleringen gjelder et avgrenset område i kommunedelplan for Veslesetra. Planområdet er på ca 434 daa og består i hovedsak av skogarealer, beliggende 750-800 m.o.h, sør for Skei Skistadion. Tiltakshaver ønsker å regulere og bygge ut de aktuelle områdene i samsvar med intensjoner i overordnet plan, dvs kommunedelplan for Veslesetra.

Følgende er kontaktpersoner:

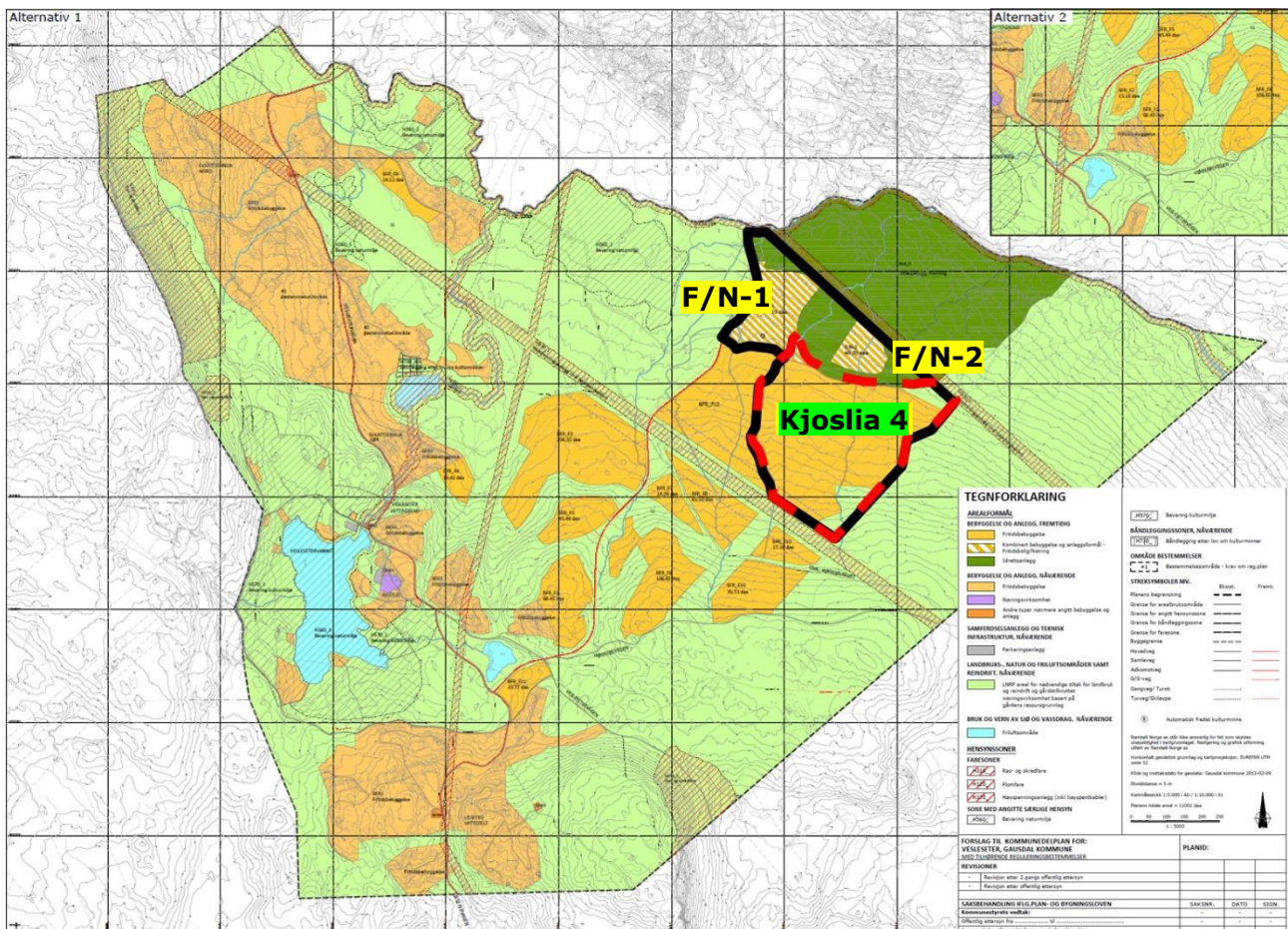
Gausdal kommune, planavdelingen Telefon 976 91 755	Lars Kristian Hatterud Mail: lars.Kristian.Hatterud@gausdal.kommune.no
Tiltakshaver: Skeikampen Panorama AS Telefon 957 64 054	Knut Enger Olsen Mail: kn-olse3@online.no
Planlegger: Structor Lillehammer AS Telefon 932 43 076	Harald Snippen Mail: harald.snippen@structor.no

2. GJELDENE PLANER

2.1 Kommunedelplan Veslesetra

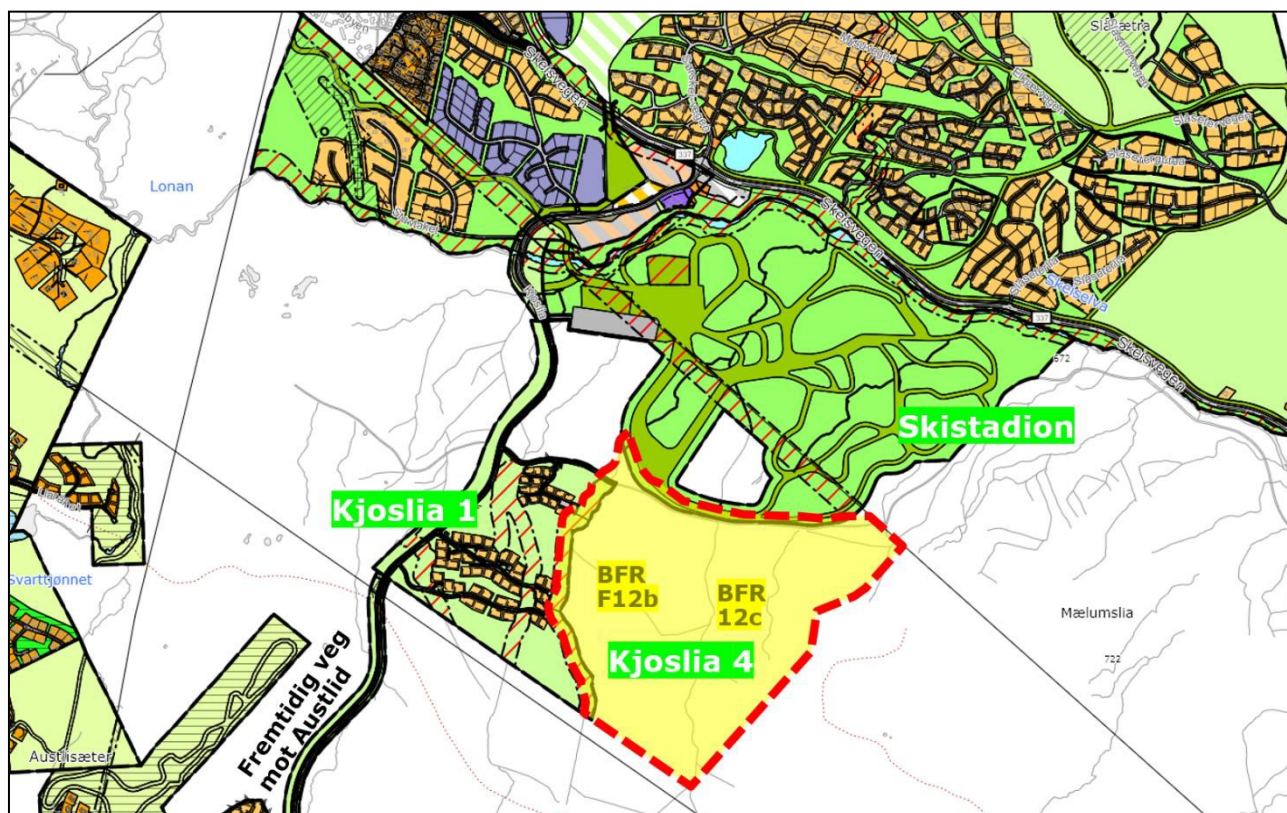
Kommunedelplan for Veslesetra ble godkjent av kommunestyret 26. mai 2016, se utsnitt nedenfor. Svart strek viser ca grense for ny reguleringsplan, slik planområdet var avgrenset ved varsel om oppstart. I samråd med Gausdal kommune er det konkludert med at områdene F/N-1 og F/N-2 ikke skal inngå i planen, men reguleres på et senere tidspunkt.

Rød stiplet strek viser avgrensning av reguleringsplanen som nå fremmes.



2.2 Gjeldende reguleringsplaner

Et utsnitt av gjeldende reguleringsplaner er vist nedenfor, sammen med en ca-avgrensning av planområdet for ny plan (rød, stiplet strek).

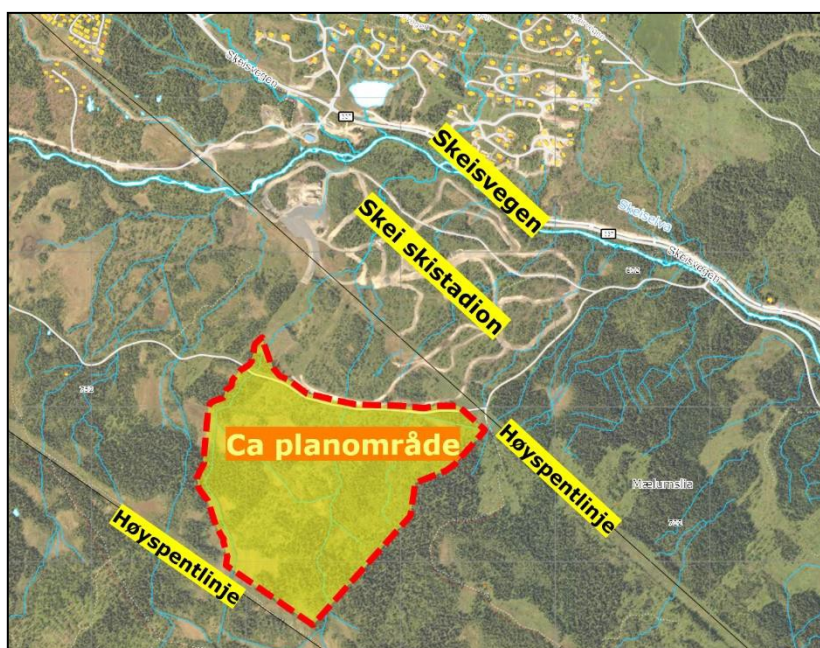


Reguleringsplan Kjoslia 1 (planId 201602) ble godkjent 21.06.2018. Her er regulert 56 tomter for fritidseiendommer.

Varslet område overlapper så vidt mot denne planen i vest, en sone rundt et eksisterende bekkeløp.

Dette er gjort for å ivareta en eventuell skiløypetrasé i denne sonen.

Reguleringsplan for Skeikampen skistadion (planId 201205) ble godkjent 25.06.2015.



3. RAMMER OG RETNINGSLINJER FOR PLANARBEIDET

3.1 Mål for reguleringsarbeidet

Tiltakshaver ønsker å regulere og bygge ut Kjoslia 4 (BFR F12b og BFR 12c) i samsvar med intensjoner i overordnet plan, dvs kommunedelplan (KDP) for Veslesetra.

3.2 Nasjonale mål og retningslinjer

For fritidsbebyggelse er det gitt arealpolitiske føringer i ST.meld.nr 26 (2006-2007), Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand, blant annet: «*Fritidsbebyggelse skal lokaliseres og utformes med vekt på landskap, miljøverdier, ressursbruk og estetikk*». Videre angis at «*Prinsippene for en bærekraftig fritidsbebyggelse er konkretisert i Miljøverndepartementets veileder "Planlegging av fritidsbebyggelse" (T-1450), og det forventes at prinsippene følges opp*». Veilederen er under revisjon.

Gausdal kommune har en egen veileder for utforming av fritidsbebyggelse.

I *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023*, er reiseliv og fritidsbebyggelse kommentert i et eget punkt. Her fremheves at vekst i reiseliv og økt bruk av fritidsboliger gir grunnlag for lokal vekst og arbeidsplasser, men at dette må skje innenfor bærekraftige rammer i forhold til utbygging, transport, ferdsel og slitasje i aktuelle områder.

Aktuelle planretningslinjer:

- **Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene**
- **Fylkesmannens forventninger til kommunal arealplanlegging i Oppland**

3.3 Forholdet til annet lovverk

Forurensningsloven: All bebyggelse knyttes til offentlig vann og avløp, og det legges ikke opp til etablering av anlegg som medfører fare for forurensning.

Naturmangfoldloven: Loven gir regler om bærekraftig bruk og vern av naturen. Tiltaket berører ikke områder som er vernet etter naturmangfoldloven eller foreslått vernet med hjemmel i naturmangfoldloven. Virkninger av planen i henhold til lovens bestemmelser (§§ 8 - 12) er vurdert i planen.

Kulturminneloven: Oppland fylkeskommune må ta stilling til om undersøkelsesplikten i henhold til § 9 er ivaretatt og eventuelt utføre supplerende undersøkelser. Dette er avklart med kulturminnemyndighetene gjennom planprosessen.

Vannressursloven: Det vurderes at det aktuelle tiltaket ikke vil påvirke forhold til vassdrag i en slik grad at det må søkes om tillatelse fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) med hjemmel i vannressursloven.

Øvrig lovverk: Det er ikke kjent at tiltaket må belyses i forhold til, eller vil kreve tillatelse etter annet lovverk. Det antas at sektormyndighetene i forbindelse med oppstartvarselet i så fall ville informert tiltakshaver om dette.

3.4 Vurdering av behov for konsekvensutredning (KU)

Det foreligger en egen forskrift - *Forskrift om konsekvensutredninger* – som inneholder plan- og bygningslovens bestemmelser om konsekvensutredninger, og presiserer og utfyller disse.

Planområdet inngår i kommunedelplan for Veslesetra, godkjent i 2016. Det var da gjennomført en omfattende konsekvensutredning. Ny reguleringsplan blir utarbeidet i samsvar med kommunedelplanen. Ved oppstart av planarbeidet ble det konkludert med at denne reguleringsplanen ikke utløser krav om KU etc. Eventuelle konsekvenser av tiltaket/reguleringsplanen er omtalt i kap. 5 og 6.

4. REGULERINGSPLAN – ORGANISERING OG PROSESS

4.1 Organisering – oppstart av planarbeid

Skeikampen Panorama AS har engasjert Structor til å utarbeide reguleringsplan for tiltaket. Arbeidet skjer i nært samarbeid med Gausdal kommune.

4.2 Planprosess

Reguleringsplanen utarbeides i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser.

En normal planprosess vil bestå i:

1. Oppstartmøte mellom Gausdal kommune, planlegger og tiltakshaver, avholdt 10. juli 2019.
2. Oppstart av planarbeidet ble varslet i avisa GD den 5. september 2019 og kunngjort på kommunens hjemmeside. Aktuelle offentlige etater, grunneiere og andre berørte ble varslet direkte.
3. Frist for innspill til planarbeidet var 4. oktober 2019. Det kom 7 innspill, se punkt 4.5.
4. Innspill til planarbeidet er vurdert i samarbeid mellom Gausdal kommune og tiltakshaver.
5. Structor, på vegne av tiltakshaver, utarbeider forslag til reguleringsplan i samarbeid med Gausdal kommune.
6. Første gangs behandling i Planutvalget: Gausdal kommune ved planutvalget vedtar å sende planen til berørte parter med mulighet for å uttale seg innen en gitt frist, normalt minst 6 uker.
7. Det kan i denne fasen være aktuelt med kontakter og/eller møter med berørte grunneiere eller andre med interesser i området.
8. Gausdal kommune og tiltakshaver vurderer om det har kommet merknader til planforslaget som medfører behov for endringer i planen.
9. Et endelig planforslag utarbeides.
10. Andre gangs behandling i Planutvalget: Vedtak om å sende planen til Kommunestyret for endelig vedtak.
11. Kommunestyret vedtar planen og Gausdal kommune sender ut melding om dette, med klagefrist.

4.3 Medvirkning i planarbeidet

Berørte naboer og grunneiere blir tilskrevet om planforslaget både ved varsling av oppstart og ved utlegging til offentlig ettersyn, og vil slik bli gitt anledning til å stille spørsmål og å uttale seg om planforslaget. Det antas at kommunen informerer alle relevante kommunale råd og instanser.

4.4 Framdrift

Skeikampen Panorama AS håper at reguleringsplanen kan andregangs-behandles i planutvalget og godkjennes av kommunestyret i løpet av første halvår 2022.

4.5 Innspill ved oppstart av planarbeidet

Det kom i alt 7 innspill ved varsel om oppstart fra:

1. Fylkesmannen i Innlandet (Nå: Statsforvalteren i Innlandet)
2. Oppland Fylkeskommune (Nå: Innlandet fylkeskommune)
3. Statens vegvesen
4. Eidsiva nett
5. NVE
6. Statnett
7. Lillehammer Region Brannvesen

Innspillene er referert og kommentert, i den grad de er vurdert som relevante i forhold til planarbeidet, slik det nå fremlegges.

Ved oppstart ble det oppgitt at tiltakshaver vurderte å regulere et massedeponi innen området. Dette anses ikke lengre som aktuelt, jfr punkt 5.5. Områdene F/N-1 og F/N-2 tatt ut av planen.

Innspill knyttet til disse forholdene er derfor ikke referert eller kommentert.

4.5.1 Fylkesmannen i Innlandet (FM)

1. **Miljøvern:** Vannbåren varme og lavenergibygg eller bygg med passivhusstandard bør vurderes.
2. **Naturmangfoldloven:** Lovens §§ 8-12 skal legges til grunn og vurderinger innarbeides i planbeskrivelsen. Det er ikke kjente arter/naturverdier i planområdet.
3. **Bekker:** Det bør avsettes et grøntbelte langs vassdrag, med bevaring av kantvegetasjon.
4. **Landbruk:** Planområdet berører dyrkbart areal, og FM forutsetter at det i planbeskrivelsen lages et arealregnskap som viser omdisponering av skogsareal fordelt på ulike boniteter, samt dyrkbart areal, fordelt på arealformål.
5. **Landskap:** FM forventer at vurdering av landskapsvirkning og miljøhensyn innarbeides i planbeskrivelsen.
6. **Naturmangfold:** Naturmangfoldlovens §§8-12 må legges til grunn, og det bør gjøres en nærmere vurdering av naturmangfold ved regulering av området, blant annet hensyn til tidligere funn av rikmyr og gubbeskjegg.
7. **Vassdrag:** Det bør avsettes et naturlig vegetasjonsbelte langs vassdrag, med krav til vegetasjon etc. Ved kryssing av bekker med veg må vannlevende organismers vandringsmuligheter ivaretas.
8. **Vann og avløp:** Vann- og avløpsløsninger avklares gjennom planarbeidet.

Kommentar fra tiltakshaver:

Det er ikke stilt krav om bruk av vannbåren varme eller passivhusstandard i planen, men dette blir vurdert i den videre planlegging av området. Punktene 2-8 anses ivaretatt i planarbeidet og planforslaget.

4.5.2 Oppland Fylkeskommune (OFK)

1. OFK minner om at det er kommunen som skal ta stilling til om det er om konsekvensutredning (KU) eller ikke, og at det bør gå frem av referat fra oppstartmøte.
2. Det forventes at det tas hensyn til beitedyr i planarbeidet, i forhold til inngjerding. Inngjerding må også begrenses slik at dette ikke er til hinder for friluftsliv og folkehelse.

Kommentar fra tiltakshaver:

1. Det fremgår, av referat fra oppstartmøte, at krav om KU er vurdert, og det er konkludert med at planarbeidet ikke utløser krav om KU.
2. Inngjerding tillates i samsvar med bestemmelser i overordnet plan, kommunedelplan for området.

4.5.3 Statens vegvesen

Statens vegvesen forventer at det tas hensyn til trafiksikkerhet i det videre arbeid med valg av løsninger, og at det spesielt tas hensyn til gående og syklende, både i form av gang-sykelveg og stikkveger/snarveger for gående.

Kommentar fra tiltakshaver:

Det er ikke regulert separate gang-sykelveger i området, men sikret god tilgjengelighet via internt vegnett med relativt lav trafikk, korridorer ut mot tilliggende friområder, og skiløyper/stier.

4.5.4 Eidsiva nett

Eidsiva har ingen innvendinger mot planarbeidet, men ber utbygger ta kontakt med Eidsiva for å avklare forhold rundt strømforsyningen til området. Videre påpekes at det er eksisterende overføringslinjer på begge sider av planområdet.

Kommentar fra tiltakshaver: Dette er ivaretatt i planarbeidet og planforslaget.

4.5.5 NVE

NVE påpeker generelt behov for krav til sikkerhet mot flom, erosjon, overvannshåndtering etc.

Kommentar fra tiltakshaver: Dette anses ivaretatt i planarbeidet og planforslaget, jfr overvannsplanen som er utarbeidet for planområdet.

4.5.6 Statnett

Statnett ber om at eksisterende høyspentlinjer hensyntas ved aktuelle byggegrenser.

Kommentar fra tiltakshaver: Dette er ivaretatt i planarbeidet og planforslaget, se egne overvannsplan, datert 01.11.2021.

4.5.7 Lillehammer Region Brannvesen

Eidsiva har ingen innvendinger mot planarbeidet, men minner om behovet for adkomst og etablering av tilstrekkelig slokkevann.

Kommentar fra tiltakshaver: Dette er ivaretatt i planarbeidet og planforslaget.

4.6 Oppsummering

Mottatte innspill er vurdert og anses ivaretatt i planarbeidet.



5. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

5.1 Oversikt

Skeikampen Panorama AS ønsker å legge til rette for videre utbygging av fritidsbebyggelse i Kjoslia 4, et attraktivt område på Skei, med utgangspunkt i de intensjoner som ligger i kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for Vesleseter.

I gjeldende kommunedelplan, fra 2016, var det anslått at Kjoslia 4 kunne gi ca. 130 tomter. Planen legger til rette for 152 tomter, nye internveger og skiløype. Tiltakshaver mener at dette gir gode løsninger, og at økning i antall tomter er godt i samsvar med samfunnsutviklingen etter 2016, med fokus på mer effektiv arealbruk.

Planforslaget har ingen nye hytter plassert på myrområder, og overvannshåndtering anses som godt løsbart, jfr. egen plan for dette, og ROS-analyse.

Det er, i samarbeid med Gausdal kommune, utarbeidet forslag til VA-løsninger for hele planområdet.

5.2 Tomter - vegger - skiløyper

De 152 tomtene varierer i størrelse, fra ca. 560 m² i nedre/nordre del av området, til ca. 1300 m², med et gjennomsnitt på ca. 910 m².

I henhold til gjeldende kommunedelplan kan et areal på inntil 400 m² pr tomt inngjerdes, i tillegg til arealet av aktuelle bygninger. Dette skal være et sammenhengende gjerde, skigard, med høyde inntil 1,2 meter, utformet slik at beitedyr ikke kan gå seg fast eller bli stengt inne. Grunder/porter skal slå utover.

Det skal oppføres fellesgjerde rundt området definert som byggetrinn 2. Gjerdet skal oppføres i formåls grensen mellom byggeområdet-fritidsbebyggelse og LNF. I innkjøringene til området skal det etableres ferist. Grunder skal være selvlukkende og legge til rette for ferdsel for allmenheten gjennom området. Grundene skal kunne løftes av i enden av vegene for å sikre snøopplagringsplass fra området.

Samlet bebyggelse pr tomt kan oppføres som en, to eller tre bygninger; frittstående hytte, anneks og uthus/garasje. Bebyggelse på samme tomt skal ha enhetlig utforming, materialvalg og fargebruk, og samme takvinkel.

Samlet bebygd areal (BYA) kan være inntil 25% av tomtens areal, inklusive parkering (36m²) og anneks/uthus som hver for seg kan være inntil 40 m². Bruksareal (BRA) skal ikke være større enn 230 m² inklusive parkering, anneks og uthus.

Det er ikke tillatt å sette opp flaggstenger. Det tillates ikke belysning av vegger eller tomter, utover vanlig belysning knyttet til bygninger. Belysning på bygg skal være avskjermet og nedadrettet.

Planen viser totalt ca. 3,8 km nye interne vegger (mørk rød farge i figuren), disse er regulert med bredde 3-5 meter, avhengig av lengde og antall tomter som er knyttet til den aktuelle vegen. Sidearealer er regulert for å dekke behov for snølagring etc.

Ingen vegger har stigning over 10% (1:10).

Det er lagt inn snuplasser/rundkjøringer i enden av nye vegger der hvor dette er vurdert som nødvendig og hensiktsmessig av hensyn til snøbrøyting, beredskapskjøretøyer etc. Fra endepunktene er det videre lagt inn forbindelser/korridorer ut til omkringliggende friområder.

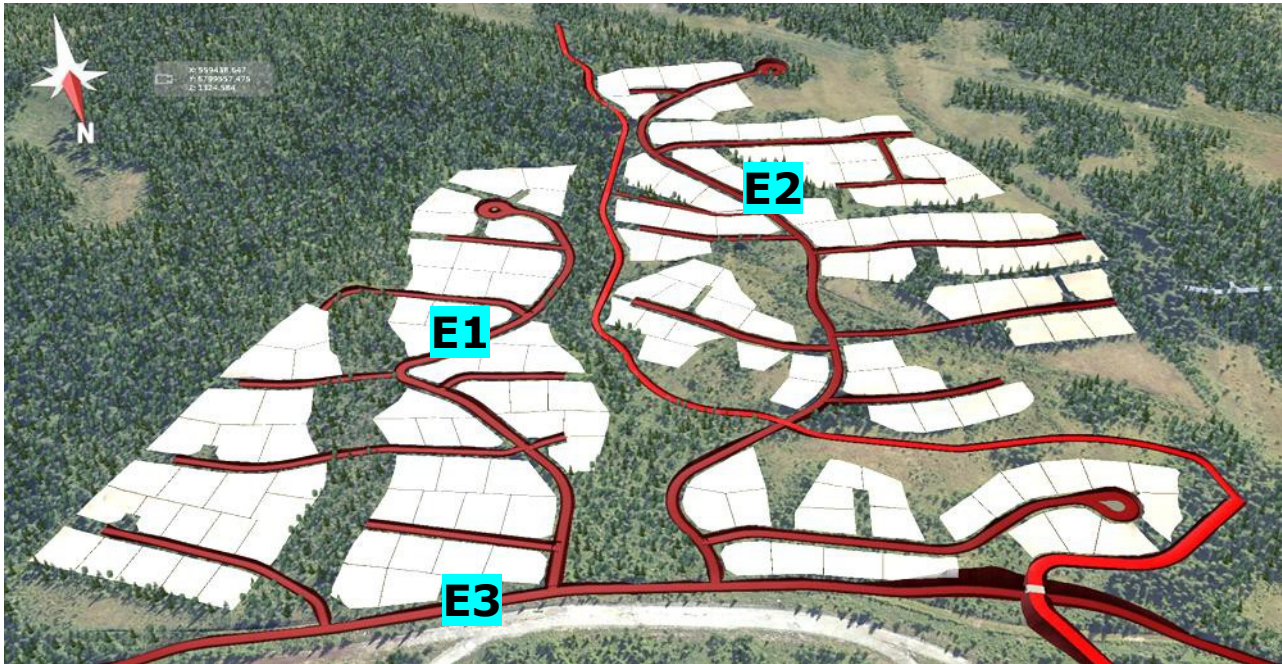
Gjennom området er det regulert en skiløype, som går langs bekkefar og over myrområder, med en planfri kryssing av adkomstvegen til området, og så ned mot skistadion.

5.3 Vann og avløp – renovasjon - energiforsyning

Det er utarbeidet en prinsipp-plan for vann og avløp, i dialog med Gausdal kommune. Hovedprinsippene er vist i på tegning *H01 Oversiktsplan vann og avløp*.

Det er naturlig at ledningstraséer også i stor grad brukes som kabeltraséer. Det er regulert 3 trafoer/energianlegg, merket med E i figuren nedenfor.

Renovasjon er basert på kildesortering og bruk av eksisterende anlegg, ved avkjøring fra Skeisvegen.



5.4 Overvann

Området er ikke spesielt nedbørsutsatt, men det forventes hyppigere og kraftigere regnskyll som følge av klimaendringer. Da planområdet ligger i fallende terreng og terrenget blir avskåret med vegger og bygg, kan det ved ekstrem nedbør tenkes å oppstå problemer med håndtering av rask avrenning av overflatevann fra åpne flater, vegger, vegggrøfter og ubrøytet terreng. Videre kan tilsvarende hendelser oppstå ved unormalt rask snøsmelting, gjerne kombinert med regn om våren.

Ifølge kommunedelplanen skal minimum 50% av overvann fra harde flater infiltreres eller fordrøyes lokalt, stikkrenner etc. skal dimensjoneres for en 200-års-flom med 20% klimapåslag. I planforslaget er lagt til grunn og benyttet et klimapåslag på 40%.

Det er ikke registrert flom-problemer i eksisterende bekkeløp eller vegkryssinger.

Planen innebærer ikke tiltak direkte knyttet til eksisterende bekkeløp, utover stikkrenner som følge av veg- og løypekryssinger. Disse skal dimensjoneres for en 200-års-flom med 40% klimapåslag. Ved utskifting av eksisterende stikkrenner må samme dimensjonering legges til grunn.

Det er, som del av planarbeidet, utarbeidet et eget notat om overvannshåndtering. Anbefalingene i planen er gjengitt nedenfor, og ivaretatt i reguleringsbestemmelsene:

1. Alle stikkrenner, grøfter og andre anlegg for overvannshåndtering skal dimensjoneres for 200-års flom med klimapåslag på 40% i henhold til TEK17 § 7-2. Planlegging av dette skal foretas av personell med relevant fagkompetanse.
2. Takvann og overflatevann skal føres til terreng på egen tomt, håndteres lokalt og ikke føre til nevneverdig økt avrenningsmengde til omgivelsene. Torv anbefales benyttet som takteking.
3. I byggesak skal det dokumenteres at avrenningsmengde for overvann fra tomte ikke økes vesentlig i forhold til situasjonen før bygging. Om nødvendig skal søknad om tillatelse til tiltak omfatte prosjektert fordrøyningsanlegg på egen tomt som oppfyller dette kravet.

Håndtering av overvann skal dokumenteres som del av søknad om tiltak. Planen skal inneholde plassering og dimensjonering av stikkrenner, grøfter og andre nødvendige overvannshåndteringstiltak.

Hovedprinsippet er at økt avrenning fra områdene, dvs. tomter og vegger, skal unngås ved fordrøyningsiltak på den enkelte tomt, og det er stilt krav om lokal fordrøying/infiltrasjon. Overflater på vegger, parkeringsplasser etc. skal være av permeable typer, fortrinnsvis grusdekker. Asfalt, belegningsstein etc. er ikke tillatt. Det anbefales bruk av torvtak som del av fordrøyningsiltak.

Langs de tre bekkene innen området er det på plankartet lagt inn en hensynssone på 20 meter på hver side av bekkeløpet, for å markere mulig flomfare. Innenfor sonen er det kun tillatt med fysiske tiltak dersom det er dokumentert tilfredsstillende sikkerhet mot flom, dvs. 200-års flom med klimapåslag 40%. Ingen hyttetomter ligger innenfor denne sonen, kun kryssende internveger, og skiløyper som kjøres oppvinterstid.

5.5 Masse/riggplass

De nederste tomtene (BFR39) ved samleveg SKV14, tillates brukt som riggområde og midlertidig masselagring for begge byggetrinn.



5.6 Reguleringsplanen



Planområdet blir regulert til disse formål, jfr. plan- og bygningslovens §12-5:

Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5, 2. ledd, nr. 1)

- Fritidsbebyggelse (BFR):
156 nye tomter for fritidsbebyggelse.
- Skiløype (BST):
Gjennomgående fra sør til nord, med tilknytning til skistadion.
- Energianlegg/trafo (BE):
Gjelder 3 nye trafoer

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5, 2. ledd, nr. 2)

- Kjøreveger (SKV):
Gjelder adkomstveg og øvrige interne vegger, alle private.
- Annen veggrunn, grøntareal (SVG):
Arealer inntil kjørebane, benyttes til veggrøfter, snødeponi etc

Landbruks-, natur- og friluftformål (PBL §12-5, 2. ledd, nr. 5)

- Landbruks-, natur- og friluftformål (L):
Kombinerte landbruks-, natur- og fritidsformål, arealer som ikke er regulert til andre formål innen planområdet.

Hensynssoner (PBL 12-6)

- Frisiktsone H-140
Sonen sikrer fri sikt i vegkryss. Innenfor skravert kan det ikke anlegges vegetasjon eller annen sikthindrende innretning høyere enn 0,5m over ferdig vegbane.
- Flomfare (H320):
Innenfor sonen er det kun tillatt med fysiske tiltak dersom det er dokumentert tilfredsstillende sikkerhet mot flom, dvs. 200-års flom med klimapåslag 40%.
Vedlikehold av eksisterende bygg/anlegg og hogging og rydding av skog/vegetasjon er tillatt.
- Faresone høyspentlinje (H370):
Dette gjelder sone rundt høyspentlinje. Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen.
Alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor sonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

5.7 Arealoversikt

Planområdet er på ca. 434 dekar.

Fordeling på ulike reguleringsformål:

Arealbruk	Areal (daa)
1120 Fritidsbebyggelse	142,0
1420 Skiløype	11.6
1510 Energianlegg	0,4
Sum bebyggelse og anlegg	154,0
2010 Veg	24.9
2019 Annen veggrunn	33.6
Sum Samferdsel og teknisk infrastruktur	58.6
5100 Landbruks-, natur- og friluftsområde	221.0
TOTALT	433.6

6. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

Vurderinger nedenfor er gjort med utgangspunkt i konsekvensvurderinger utført i kommunedelplanen (KDP), i den grad disse har relevans for reguleringsplanarbeidet.

6.1 Miljø

6.1.1 Landskap

Landskapet består av skogs- og myrområder, og brukes i noe grad til beite for husdyr, samt eksisterende skiområder. Landskapet blir påvirket ved at det etableres nye fritidsboliger i området.

Som del av arbeidet med kommunedelplan for Veslesetra ble det utført en landskapsanalyse for planområdet, inndelt i 4 områder, hvor Kjoslia var område 4, karakterisert som en slak, nordvendt li.

Konklusjonen i kommunedelplanen var at område 4, Kjoslia, står igjen som området med størst utbyggingspotensiale i forhold til landskapsvurderingene. Området er godt synlig fra andre utbyggingsområder på Skei, men utbygging i Kjoslia vurderes til at ingen områder har stor konsekvens for landskapsbildet.

Som avbøtende tiltak angis at det bør tas vare på en del vegetasjon i lisdida for å dempe synlighet av inngrep, og soner med inngrep bør revegeteres. I tillegg anbefales dempet fargebruk på bebyggelse og matte flater, for å dempe synligheten av inngrepene.

Mest mulig vegetasjon bør tas vare på, for å dempe synlighet av inngrep. Inngrepssoner bør revegeteres. Dempet fargebruk og matte flater på bebyggelse demper synligheten av tiltak i området.

6.1.2 Kulturminne – kulturmiljø

Oppland fylkeskommune, kulturarv, har utført registreringer i området, i oktober 2020. Det ble ikke påvist eller funnet automatisk fredete kulturminner innen planområdet.

Følgende ivaretas i reguleringsbestemmelser:

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses, i den grad det berører kulturminnene. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Innlandet fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

6.1.3 Naturmangfold

De viktigste naturverdiene i området er ifølge KDP knyttet til Lonan og Skeismyra.

Aktuelle utbyggingstiltak er ikke i konflikt med noen av disse områdene. Vassdrag og myrområder er hensyntatt i planen.

Fylkesmannen/Statsforvalteren har i sitt innspill en forventning om at vurderinger etter Naturmangfoldloven §§ 8-12 innarbeides i planbeskrivelsen:

§8 Kunnskapsgrunnlaget:

Offentlige tilgjengelige baser som Naturbase, Artsdatabanken etc. er sjekket for å avdekke mulige registreringer i disse. Det er ingen registrerte rødlistearter eller uberørte/viktige naturområder innen planområdet, og mulighet for funn anses som svært små. Tiltaket vil ha liten virkning på naturens mangfold.

§9 Føre-var-prinsippet:

Kunnskapsnivået anses å være godt nok, jfr. §8. Planen, eller tiltak innenfor planen, medfører ikke skadepå landskap, økosystemer, naturtyper eller arter.

§10 Økosystemtilnærming og samlet belastning:

Planområdet er i samsvar med kommuneplanens arealdel, og det er ikke kunnskap om at planen vil få stor innvirkning på økosystemet.

6.1.4 Vassdrag - overvannshåndtering

Bekkeløp og myrområder er hensyntatt i planen. Det tillates ikke bebyggelse tett inn til bekkeløp, og gjennomløp i veger må dimensjoneres ut fra gjeldende krav/dimensjoneringskriterier.

Utbygging av veger og fritidsboliger medfører noe raskere avrenning av overflatevann. I planarbeidet er dette vurdert i en egen overvannsplan, med krav om lokal infiltrasjon på de enkelte tomter.

6.1.5 Forurenset grunn - forurensing av grunn og vassdrag

Det er ingen kjent aktivitet i området i dag som gir fare for forurensing av grunn eller vann. All bebyggelse skal tilknyttes offentlig vann- og avløpssystem.

6.1.6 Myr

Planforslaget har ingen nye hytter plassert på/i myr.

Det er tatt inn bestemmelser for avstand for bebyggelsen i forhold til myrkantene (pkt 1.10) i tillegg egen bestemmelse om tekniske inngrep og anleggsvirksomhet i LNF (L) (pkt. 4.1).

6.2 Naturressurser

6.2.1 Landbruk

Det beites i noe grad i området, og de åpne råkene og åpne områder i skogen er viktigst for beitedyra.

Høyspentlinja vil være en naturlig korridor for dyr/ beitedyr som vandrer i hovedtrekkretningen øst-vest. Bestemmelser for gjerder er utført med tanke på tilgjengelighet for beitende dyr i og gjennom området. I tillegg vil adkomstvegen mellom hytteutbyggingen og skistadion være åpen som trekk- korridor. Øvrige beiterettslige forhold tas ikke inn i planen.

Planområdet inngår i beiteområdet til Østre Gausdal beitelag. Det beiter både storfe og sau fra flere besetninger på arealene.

Dette er dyr både fra besetninger som slipper beitedyr i området og dyr fra besetninger der beitedyrene slippes i andre områder, men streifbeiter arealene i planområdet.

Beitingen medfører beiterestker i planområdet. Omdisponering av beitearealene kan føre til at beitedyrene finner andre veier gjennom eller rundt området

Og kan øke presset på andre områder.

Det er et stort antall landbrukseiendommer som har beiterett i planområdet.

I beitekartet i Beitebruksplanen for Gausdal kommune 2016-2021 er det ikke registrert saltingsplasser i planområdet.

I henhold til kommunedelplanens bestemmelser åpner planen for inngjerding av hyttenes inngangsparti, maks 400 m². Dette sikrer grønne områder mellom tomtene. Dersom 152 tomter inngjerdnes med gjennomsnittlig 400 m², utgjør dette ca. 62 dekar, Dvs. i underkant av 15% av planområdet.

Skogen i området består i hovedsak av barskog med lav bonitet og uproduktiv skog.

Arealfordeling for nye tiltak innen planområdet er vist i tabellen til høyre, med fordeling på type skogsareal, basert på AR5.

Arealbruk	Omdisponering skogsareal I dekar	
	Uproduktiv	Lav bonitet
1120 Fritidsbebyggelse	14	127
1420 Skiløype	2	7
1510 Energianlegg	0	0
2010 Veg	2	21
2019 Annen veggrunn	3	30
TOTALT	21	185

I følge NIBIO består nesten hele planområdet av dyrkbar jord, også myrområdene. Høyde over havet gjør imidlertid området lite aktuelt som dyrkingsjord.

Omdisponering av dyrkbart areal, fordelt på arealformål, er vist i tabellen til høyre.

Arealbruk	Omdisponering dyrkbar jord I dekar
1120 Fritidsbebyggelse	138,1
1420 Skiløype	11,6
1510 Energianlegg	0,4
2010 Veg	25,0
2019 Annen veggrunn	33,3
TOTALT	208,4

6.3 Samfunn

6.3.1 Ny bebyggelse – samfunnsmessige effekter

I KDP er angitt at utbygging av planlagt omfang gir betydelige krav til infrastruktur, og vil bety omfattende sysselsetting i lang tid framover, i forhold til både bygging og drift/vedlikehold av hytter, veier, skiløyper etc.

En videre utvikling i Kjoslia, med krav om utbyggingsavtale med kommunen, og bidrag til fellestiltak, vil sikre en videre utvikling og drift av stier, løyper og infrastruktur i området.

6.3.2 Friluftsliv og folkehelse

De aktuelle skogsområdene er lite aktivt i bruk som friluftsområder i dag. Nye utbyggingsområder og utbyggingstiltak, vil i liten grad være i strid med eksisterende friluftsinnteresser. Nye veier og skiløyper vil tvert imot bidra til økt tilgjengelighet til mer attraktive friluftsområder.

6.3.3 Transport og trafikk – energiforbruk og energiløsninger

Flere fritidsboliger vil gi økt trafikk til og fra området. Det anses at nyskapt trafikk ikke vil utløse behov for tiltak på eksisterende vegnett, utenfor planområdet.

Energiforbruk blir i hovedsak basert på elektrisk energi, men tiltakshaver vil bidra til økt bruk av energieffektive løsninger, bruk av varmepumper, lavenergibygg etc.

6.3.4 Barn og unges interesser

Ifølge KDP blir ingen av de mest brukte friluftsområdene berørt av ny utbygging. Området ligger tett inntil Skei Skistadion, noe som gir gode muligheter for skileik etc. Internt i området er det relativt store grøntområder, skog og myr, som er godt egnet for lek og fysiske aktiviteter.

6.3.5 Høyspentlinjer

Det går en høyspentlinje sør for planområdet. En hensynssone på 50 meter er lagt inn etter ønske fra Statnett, og denne sonen går inn i søndre del av planområdet

6.3.6 Samfunnssikkerhet og beredskap

ROS-analyse i kommunedelplanen for Veslesetra viser at den største usikkerheten er knyttet til flomfare og overvann, og det er krav om at ved utbygging må eksisterende flomveger sikres i forhold til eventuell økt vassføring. Det er ifølge kommunedelplanen ingen andre områder som medfører risiko i forhold til samfunnssikkerhet.

Det er som del av dette planarbeidet utarbeidet Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) etter plan- og bygningslovens § 4-3. Denne følger som vedlegg til reguleringsplanen. ROS-analysen viser at den største usikkerheten er knyttet til flomfare og overvann, men dette håndteres ved bruk av lokal infiltrasjon etc.

