RAPPORT

# Reguleringsplan for OTG Skeikampen – revidert planprogram etter høring

OPPDRAGSGIVER

Olav Thon Gruppen

EMNE

Forslag til planprogram for detaljregulering av OTG Skeikampen

DATO: 26. juni 2017

DOKUMENTKODE: 127554-PLAN-RAP-001

Multiconsult

*Forsidebilde: Skeikampen fra bunnen av skibakken (foto: Multiconsult ASA)*

Multiconsult

**RAPPORT**

| | | | |
|---|---|---|---|
| OPPDRAG | **OTG Skeikampen** | DOKUMENTKODE | 127554-PLAN-RAP-001 |
| EMNE | Revidert planprogram etter høring | TILGJENGELIGHET | Åpen |
| OPPDRAGSGIVER | **Olav Thon Gruppen** | OPPDRAGSLEDER | Valborg Leivestad |
| KONTAKTPERSON | Jarle Brunsell | UTARBEIDET AV | Christian Trender/<br>Gunnar Bratheim |
| | | ANSVARLIG ENHET | 1037 Oslo Areal og utredning |


**SAMMENDRAG**

Det varsles planoppstart for detaljregulering med konsekvensutredning av OTG Skeikampen.

Planområdet omfatter et areal på ca. 182 dekar. Området omfatter Velkomstsenteret med tilstøtende parkering og tennisbaner, nedre del av alpintraseen, samt deler av golfbanen og en bolig. Kommunedelplan for Skei er gjeldende for området og det foreslås flere endringer i forhold til hva som ligger i denne. Det foreslås både formålsendringer og en utvidelse av byggeområdet. Dette medfører at planen må konsekvensutredes. Dette er forslag til planprogram for planen. Programmet beskriver dagens situasjon i området, planlagt utforming av området og tema som skal belyses i reguleringsplanen med konsekvensutredning.

Planprogrammet har vært til offentlig ettersyn i perioden 1.4.17 til 16.5.17, og er revidert på bakgrunn av innkomne uttalelser.


| REV. | DATO | BESKRIVELSE | UTARBEIDET AV | KONTROLLERT AV | GODKJENT AV |
|---|---|---|---|---|---|
| 03 | 26.6..2017 | Endret etter innspill fra offentlig ettersyn | Gunnar Bratheim | Valborg Leivestad | Valborg Leivestad |
| 02 | 27.03.2017 | Endret etter innspill ved behandling i planutvalget | Christian Trender | Valborg Leivestad | Valborg Leivestad |
| 01 | 16.03.2017 | Endret etter tilbakemeldinger fra Gausdal kommune | Christian Trender | Valborg Leivestad | Valborg Leivestad |
| 00 | 27.2.2017 | Utgave til Gausdal kommune | Christian Trender | Vegard Meland | Valborg Leivestad |

# Innholdsfortegnelse

**1 Formål og bakgrunn ..... 5**
1.1 Bakgrunn ..... 5
1.2 Formålet med planen ..... 5
**2 Beskrivelse av planområdet ..... 6**
2.1 Beliggenhet ..... 6
2.2 Planavgrensning og beskrivelse av planområdet ..... 6
2.3 Eierforhold ..... 8
**3 Aktuelt lovverk ..... 9**
**4 Planprosess ..... 9**
4.1 Prosessen frem til nå inkludert oppstartsmøte mv. ..... 9
4.2 Vurdering av utredningsplikt iht. forskrift om konsekvensutredning ..... 9
4.3 Planprogrammet ..... 10
4.4 Planbeskrivelse, plankart og bestemmelser ..... 10
**5 Rammer og premisser for planarbeidet ..... 11**
5.1 Statlige og regionale rammer og føringer ..... 11
5.2 Gjeldende planstatus ..... 12
**6 Tiltaket/alternativer ..... 18**
6.1 Alternativvurderinger ..... 18
**7 Antatte problemstillinger og utredningsbehov ..... 21**
7.1 Innledning ..... 21
7.2 Trafikk og transport ..... 21
7.3 Teknisk infrastruktur og overvann ..... 22
7.4 Friluftsliv og nærmiljø, samt barn- og unges interesser ..... 24
7.5 Naturmangfold ..... 25
7.6 Jord- og skogbruksinteresser ..... 26
7.7 Landskap ..... 27
7.8 Kulturminner/kulturmiljø ..... 27
7.9 Lokale og regionale virkninger (vurdering av betydningen for lokalt næringsliv, handel og regionalt reiseliv) ..... 28
7.10 Støy og forurensning ..... 29
7.11 Livsløpsanalyser ..... 29
7.12 Risiko- og sårbarhet ..... 30
**8 Oppsummering av temautredninger ..... 31**
**9 Planprosessen, informasjon og medvirkning ..... 33**
9.1 Planprosessen ..... 33
9.2 Medvirkning ..... 33
9.3 Utbyggingsavtale ..... 33
9.4 Fremdriftsplan ..... 33
**10 Referanser ..... 35**

# 1 Formål og bakgrunn

## 1.1 Bakgrunn

For sentrumsarealene S1A og S1B er det i gjeldende kommunedelplan for Skei krav om detaljregulering før ny utbygging. Olav Thon Gruppen (OTG) ønsker å endre formål på arealene rundt Velkomstsenteret fra næringsformål til fritidsbebyggelse, næring, tjenesteyting m.fl.. Planutvalget avviste innspillet basert på minimumskrav til «varme senger» i 2015. OTG startet opp arbeidet med detaljregulering av området høsten 2015, men planarbeidet ble satt på hold.

I februar 2016 ba OTG kommunen om en forhåndsvurdering av hovedlinjene i forslaget. I juni 2016 vedtok planutvalget å tilråde en kombinasjonsløsning der eksisterende varme senger innenfor planområdet skulle opprettholdes og at resten av området kunne bygges ut med fritidsleiligheter. OTG varslet at et slik vedtak ville stoppe videre reguleringsarbeid. I september 2016 arrangerte kommunen en studietur til Geilo og Hemsedal for å undersøke hvordan tilsvarende utbyggingsønsker håndteres der. Etter studieturen ble det nedsatt en arbeidsgruppe som har utarbeidet en rapport om utvikling av Skeikampen sentrum. Alternativene som ble vurdert i rapporten er lagt til grunn for utredningsalternativene som beskrives i planprogrammet

**Konklusjon fra arbeidsgruppa**

A. Arbeidsgruppa tilrår at det i reguleringsområdet gis muligheter for bygging av fritidsleiligheter etter prinsippet om «fritidsleiligheter tilrettelagt for utleie», og med 100 varme senger.

B. Arbeidsgruppa viser til forslag fra OTG om rekkefølge for utbygginga og bidrag gjennom utbyggingsavtale, og ser dette som et godt grunnlag for å fastsette rekkefølgebestemmelser og forhandle fram utbyggingsavtale.

C. Arbeidsgruppa har ikke funnet grunnlag og tid for å gå grundigere inn på øvrige forhold i mandatet, da en mener det er viktig å få avklart OTG sitt forhold raskt

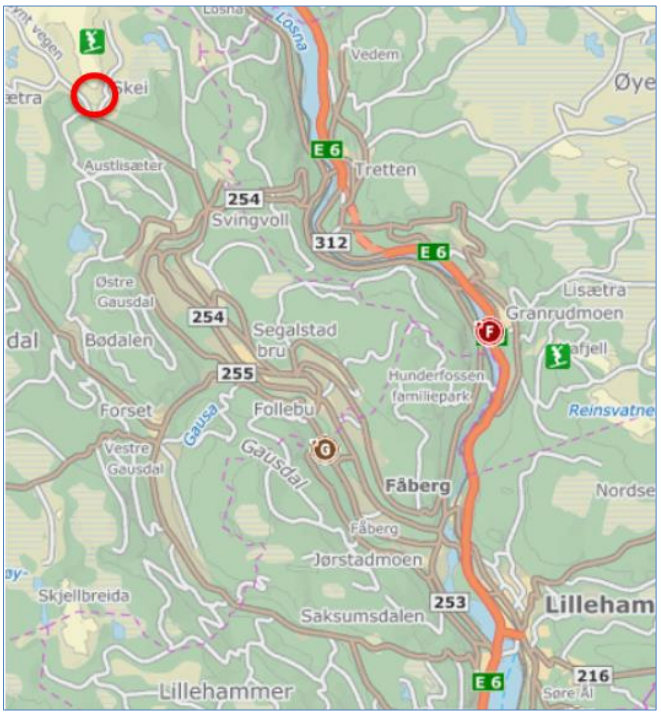
## 1.2 Formålet med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for utvikling og salg av leiligheter tilrettelagt for utleie, redusere kravet til boligandel i feltet og å endre krav til utforming og bebyggelsesstørrelse.

# 2 Beskrivelse av planområdet

## 2.1 Beliggenhet

Planområdet ligger på Skei i Gausdal kommune og avgrenses av Skeisvegen / Peer Gyntvegen i syd og vest, alpinanlegget i nord og Segalstad seter camping i øst.



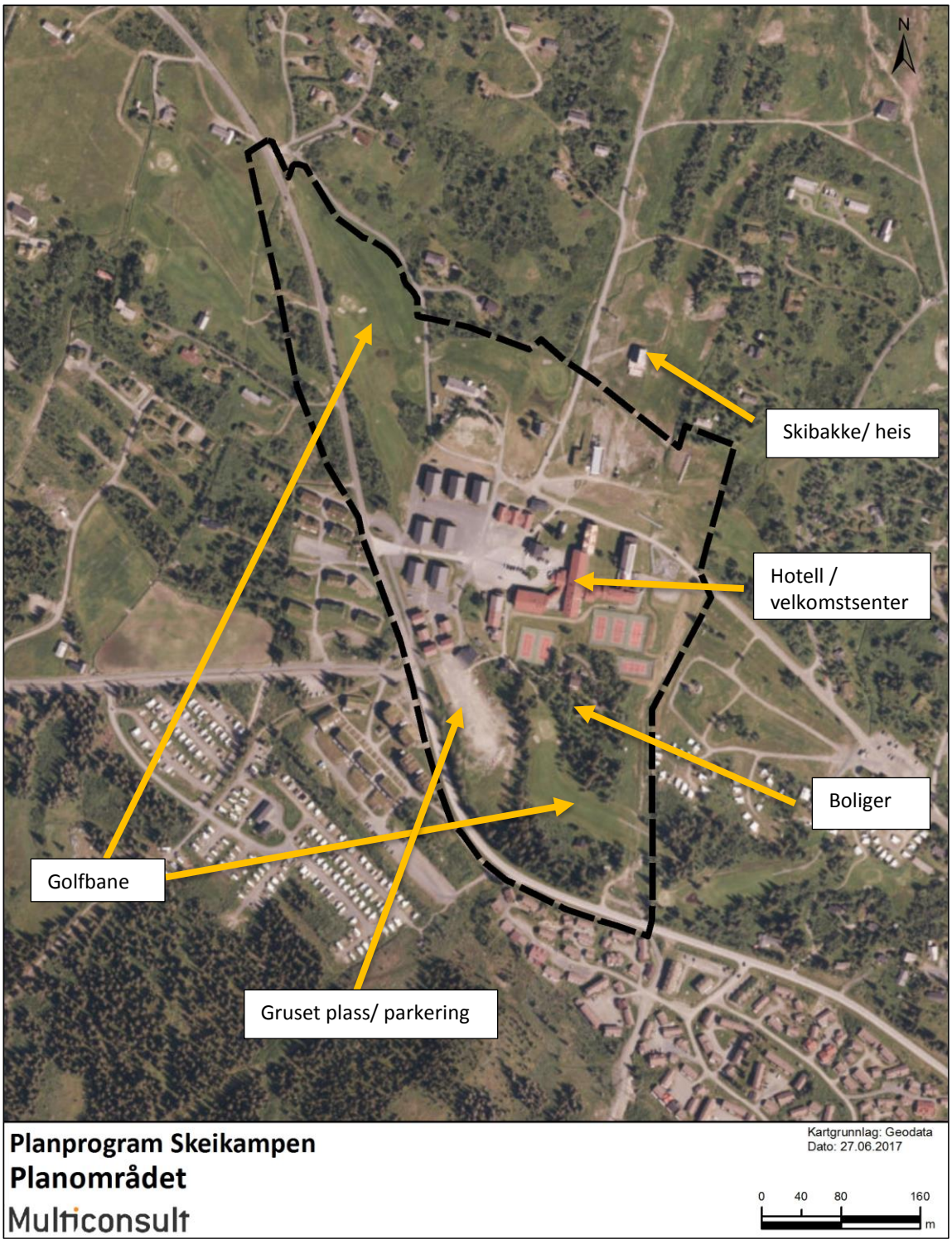

*Figur 2-1: Oversiktskart. Planområdet er vist med rød sirkel.*

## 2.2 Planavgrensning og beskrivelse av planområdet

Planområdet er for en stor del utviklet med service, hotell, utleieleiligheter, sportsbutikk, skiutleie, booking, skiskole, billettsalg mv. Syd for Velkomstsenteret ligger det seks tennisbaner og flere av golfbanens hull er innenfor planområdet. Totalt er det ca. 700 «varme» senger innenfor planområdet. I nord omfatter planområdet den nederste delen av skitrekket. I syd er det et lite skogholt og i vest en grusplass som benyttes til parkering. Midt i planområdet ligger det tre bolighus.

Vest og syd for Skeivegen / Peer Gyntvegen ligger det fritidsbebyggelse med leiligheter og hytter. I øst er det campingplass.

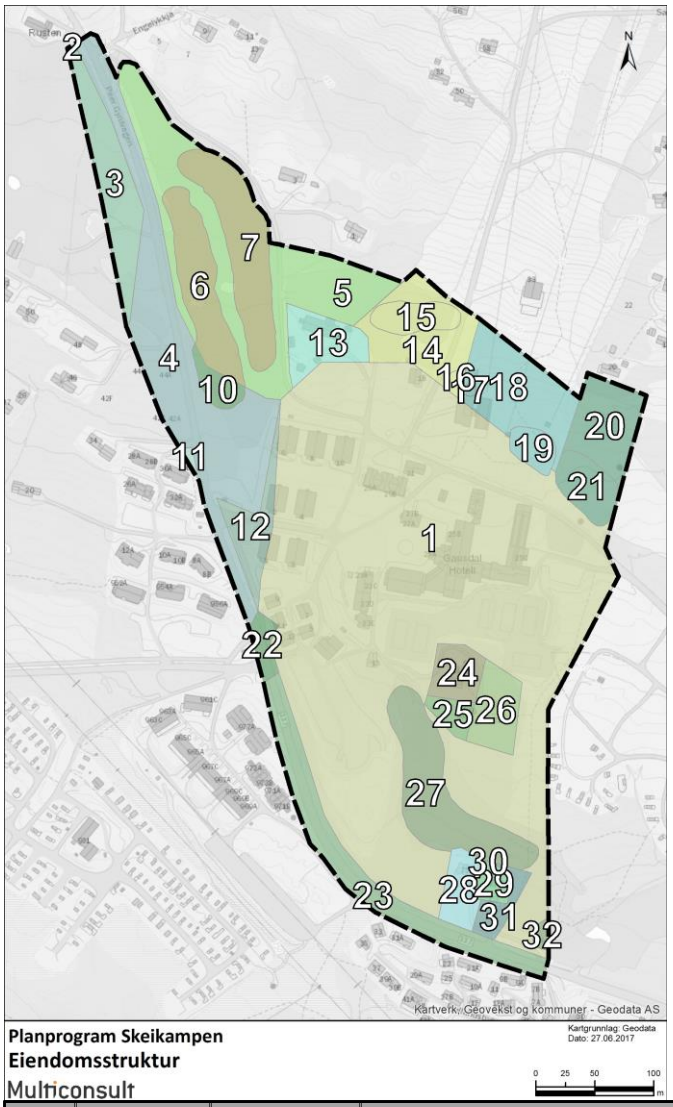
Det er ingen helhetlig struktur i bebyggelsen i området. Innenfor planområdet er hovedtyngden av bebyggelsen konsentrert rundt hotellet. I nærområdet er det en blanding av frittliggende hytter, ferieleiligheter og campingplasser. Bebyggelsen er plassert i forhold til hva som er hensiktsmessig på den enkelte tomt. Arkitektonisk er bebyggelsen «hyttepreget» med enkle saltaksbygg.




*Figur 2-2: Planområdet*

## 2.3 Eierforhold

Det er en rekke eiendommer med ulike hjemmelshavere og festere innenfor planområdet. Disse er vist i figuren og tabellen nedenfor.




*Figur 2-3: Kart over grunneiendommer innenfor varslet planavgrensning (1)*

| Takstnr | Gårds- og bruksnr | | | Eierforhold | Eiernavn | Areal, kvm |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **1** | 225 | 319 | 0 | Hjemmelshaver | Thon Olav | 86 399 |
| **2** | 135 | 1 | 0 | Hjemmelshaver | Rusten Ivar | 19 |
| **3** | 135 | 1 | 1 | Fester | Skeikampen Golf As | 4 961 |
| **4** | 236 | 1 | 0 | Hjemmelshaver | Gnr. 214 Bnr. 1 med flere | 16 660 |
| **5** | 216 | 8 | 0 | Hjemmelshaver | Høifjeldssanatoriet I Gausdal As | 12540 |
| **6** | 161 | 11 | 1 | Fester | Skeikampen Golf As | 4 706 |
| **7** | 161 | 11 | 1 | Fester | Skeikampen Golf As | 6 284 |
| **10** | 224 | 3 | 1 | <Null> | <Null> | 1 044 |
| **11** | 236 | 9 | 0 | Hjemmelshaver | Skei Seterlag Sameie og Skeikampen Vekst As | 158 |
| **12** | 236 | 14 | 0 | Hjemmelshaver | Gnr. 166 Bnr. 1 med flere | 2 496 |
| **13** | 225 | 342 | 0 | Fester | Skei Fjellkro As og Høifjeldssanatoriet | 2 914 |
| **14** | 225 | 3 | 0 | Hjemmelshaver | Høifjeldssanatoriet I Gausdal As | 4 344 |
| **15** | 225 | 3 | 1 | Fester | Skeikampen Golf As | 1 730 |
| **16** | 225 | 3 | 2 | Fester | Skeikampen Alpinsenter As | 90 |
| **17** | 225 | 5 | 2 | Fester | Skeikampen Alpinsenter As | 90 |
| **18** | 225 | 5 | 0 | Hjemmelshaver | Høifjeldssanatoriet I Gausdal As | 5 891 |
| **19** | 225 | 5 | 1 | Fester | Skeikampen Golf As | 1 146 |
| **20** | 225 | 12 | 0 | Hjemmelshaver | Høifjeldssanatoriet I Gausdal As | 3 930 |
| **21** | 225 | 12 | 1 | Fester | Skeikampen Golf As | 2 164 |
| **22** | 224 | 3 | 0 | Hjemmelshaver | Høifjeldssanatoriet I Gausdal As | 891 |
| **23** | 247 | 11 | 0 | Eiers kontaktinstans | Statens Vegvesen Region Øst | 7 073 |
| **24** | 225 | 273 | 0 | Hjemmelshaver | Smith-Erichsen Andreas og Smith-Erichsen Marie L | 1 862 |
| **25** | 225 | 292 | 0 | Hjemmelshaver | Lörken Dirk og Lörken Marie Louise | 938 |
| **26** | 225 | 299 | 0 | Hjemmelshaver | Høifjeldssanatoriet I Gausdal As | 2 530 |
| **27** | 225 | 2 | 1 | Fester | Skeikampen Golf As | 6 920 |
| **28** | 225 | 165 | 0 | Hjemmelshaver | Andersen Erikka Berle | 1 766 |
| **29** | 225 | 343 | 0 | Hjemmelshaver | Fougner Marte Granaasen | 905 |
| **30** | 225 | 165 | 0 | Hjemmelshaver | Andersen Erikka Berle | 6 |
| **31** | 225 | 166 | 0 | Hjemmelshaver | Smith-Erichsen Andreas | 1 150 |
| **32** | 225 | 2 | 1 | Fester | Skeikampen Golf As | 263 |

# 3 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 Planprosess

## 4.1 Prosessen frem til nå inkludert oppstartsmøte mv.

Det ble avholdt oppstartsmøte med Gausdal kommune den 24.09.2015. Oppstart av planarbeid ble varslet november 2015. I forbindelse med varsling av oppstart kom Fylkesmannen med tilbakemelding på at planforslaget kunne utløse krav om konsekvensutredning. Arbeidet med reguleringsplanen stoppet midlertidig opp etter varsling av oppstart. I perioden etter dette har det vært en dialog mellom Olav Thon gruppen (OTG) og Gausdal kommune for å avklare rammene for en omregulering av området. Planutvalget fattet et vedtak i saken i juni 2016 der rammene for utvikling ble fastsatt. I september 2016 opprettet Gausdal kommune en arbeidsgruppe som har hatt til formål å se på en helhetlig, langsiktig og målrettet utvikling av Skei som reiselivdestinasjon. Arbeidsgruppen var bestående av folkevalgte, representanter fra næring og en representant fra visit Lillehammer. Arbeidsgruppen leverte sin rapport i februar 2017 og i den ble det gitt anbefalinger om at det på reguleringsområdet kan gis muligheter for bygging av fritidsboliger etter prinsippet om «fritidsleiligheter tilrettelagt for utleie». Minimum 100 varme senger skal opprettholdes i området.

Planarbeidet har i etterkant av dette blitt gjenopptatt, men nå med krav om full konsekvensutredning jf. kapittel 4.2.

## 4.2 Vurdering av utredningsplikt iht. forskrift om konsekvensutredning

I følge plan- og bygningslovens § 4-2 annet ledd skal reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn konsekvensutredes i henhold til forskrift om konsekvensutredninger. Forskriften har bestemmelser om hvilke planer som skal konsekvensutredes.

Reguleringsplanen omfatter et areal på ca. 182 dekar og det foreslås endringer av vedtatt kommunedelplan for Skei. Endringene gjelder økte bygningshøyder og formålsendring av område avsatt til erverv, forretning, service, reiseliv til fritidsbebyggelse (blokk) m.m.

Det foreslås dessuten endringer i kommunedelplanens bestemmelser knyttet til boligandel og det legges opp til bebyggelse på område avsatt til parkering.

Områdereguleringer og detaljreguleringer på mer enn 15 dekar som omfatter nye områder til utbyggingsformål skal alltid konsekvensutredes jf. forskrift om konsekvensutredninger § 2 bokstav d). I veiledningsnotat utarbeidet av kommunal- og regionaldepartementet den 6. november 2015 fremgår det at det samme gjelder dersom endringen av kommuneplan eller kommunedelplan omfatter mer enn 15 daa.

Med bakgrunn i dette konkluderes det med at planforslaget utløser krav til konsekvensutredning.

## 4.3 Planprogrammet

For reguleringsplaner som kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn skal det utarbeides planprogram, jf. plan- og bygningslovens § 4-1. Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet og problemstillinger som anses viktige for miljø og samfunn, samt relevante forhold som vil bli utredet og belyst i konsekvensutredningen. Det skal redegjøres for kilder og metoder som skal benyttes. Relevante og realistiske alternativer skal beskrives og det skal framgå hvordan disse er tenkt behandlet i plan- og utredningsarbeidet. Det skal gjøres rede for planprosessen med frister og opplegg for medvirkning.

Forslag til planprogram legges nå ut på høring samtidig som det varsles oppstart av reguleringsplanarbeidet og forhandlinger om mulig utbyggingsavtale. Berørte og interesserte kan vurdere programmet og ev. komme med forslag til utredningstemaer og hvordan utredningene bør skje, samt komme med innspill til reguleringsplanarbeidet.

## 4.4 Planbeskrivelse, plankart og bestemmelser

Den juridisk bindende delen av en reguleringsplan er plankartet med bestemmelser. Planbeskrivelsen dokumenterer beslutningsunderlaget.

Reguleringsplanbeskrivelsen og konsekvensutredningen skal i henhold til forskriften normalt utgjøre ett samlet dokument.

Reguleringsplanen med konsekvensutredning skal belyse problemstillingene slik det er fastsatt i planprogrammet, i tillegg til de formelle krav som er stilt til utarbeidelse av reguleringsplaner.

# 5 Rammer og premisser for planarbeidet

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

## 5.1 Statlige og regionale rammer og føringer

***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 miljø.

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.

***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 syklister 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.

***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.

***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.

## 5.2 Gjeldende planstatus

***Regional næringsplan for Lillehammer-regionen, vedtatt 25.09.2014***

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.

***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:

Strategiplanen trekker fram følgende hovedpunkter som er utfordringene for Skei framover:

- 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

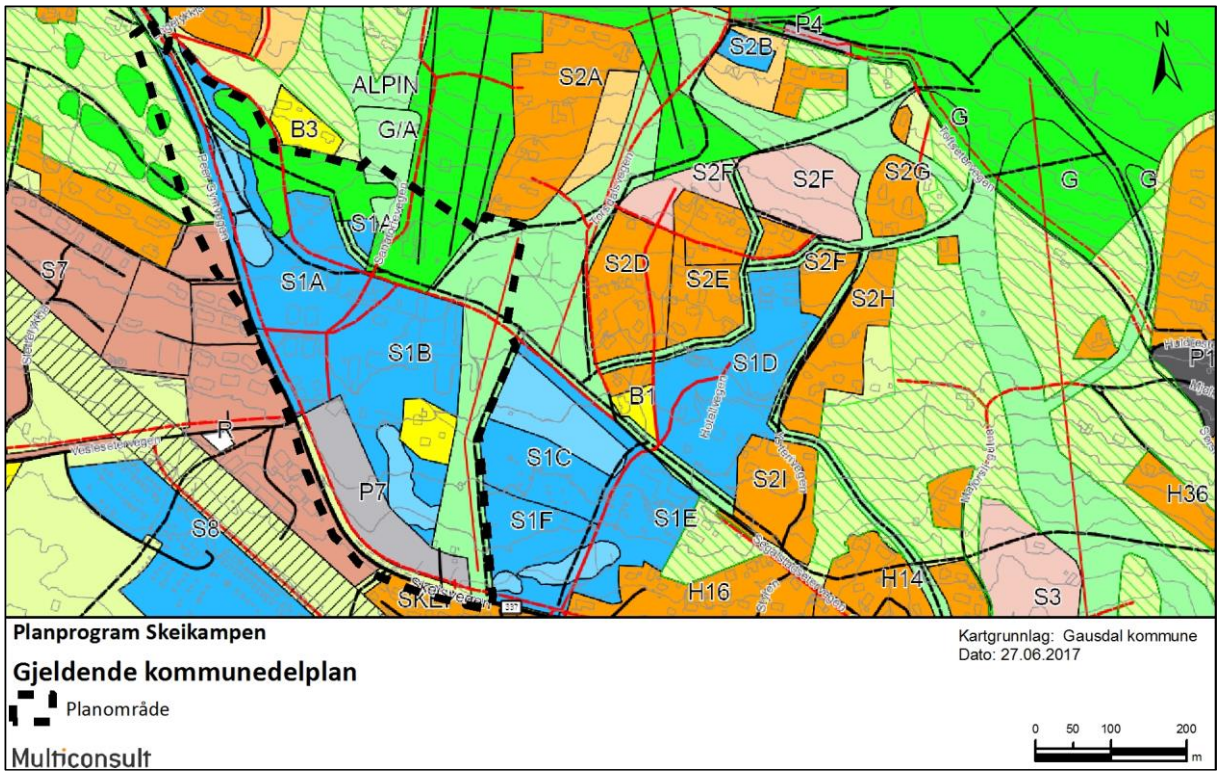
Kommunestyret har tatt strategiplanen til etterretning og den skal være med og danne grunnlaget for videre samarbeid om utviklingen av Skei som destinasjon.

***Kommuneplanens arealdel for Gausdal 2006-2017***

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

***Kommunedelplan for Skei, vedtatt 17.06.2010***

Planområdet er avsatt til byggeområde for fremtidig og nåværende erverv, forretning, service og reiseliv. Felt S1A og S1B, samt parkering P7 og fremtidig idrettsanlegg, alpin, golf, rideanlegg, løyper og aktivitetsområde med skiheis skal detaljeres før utbygging jf. kommunedelplanens § 3.2.




*Figur 5-1: Utsnitt av kommunedelplan for Skei, vedtatt 17.06.2010, med planområdet for OTG Skeikampen vist*

Utnyttingsgraden for næringsområdet er inntil BYA = 70 %. Maksimal mønehøyde 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
- Parkeringsplass P7 (gradvis utbygging kan godkjennes)
- Nedgradering av eksisterende kjøreveger til kombinert gang- og sykkelveg og skiløype. Stenging av eksisterende vegkryss inn til sentrum fra Vaskerikrysset
- Ny skiheis/alpinbakke ved Thon Hotel Gausdal (tilbringerheis fra Fjellandsbyen)

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

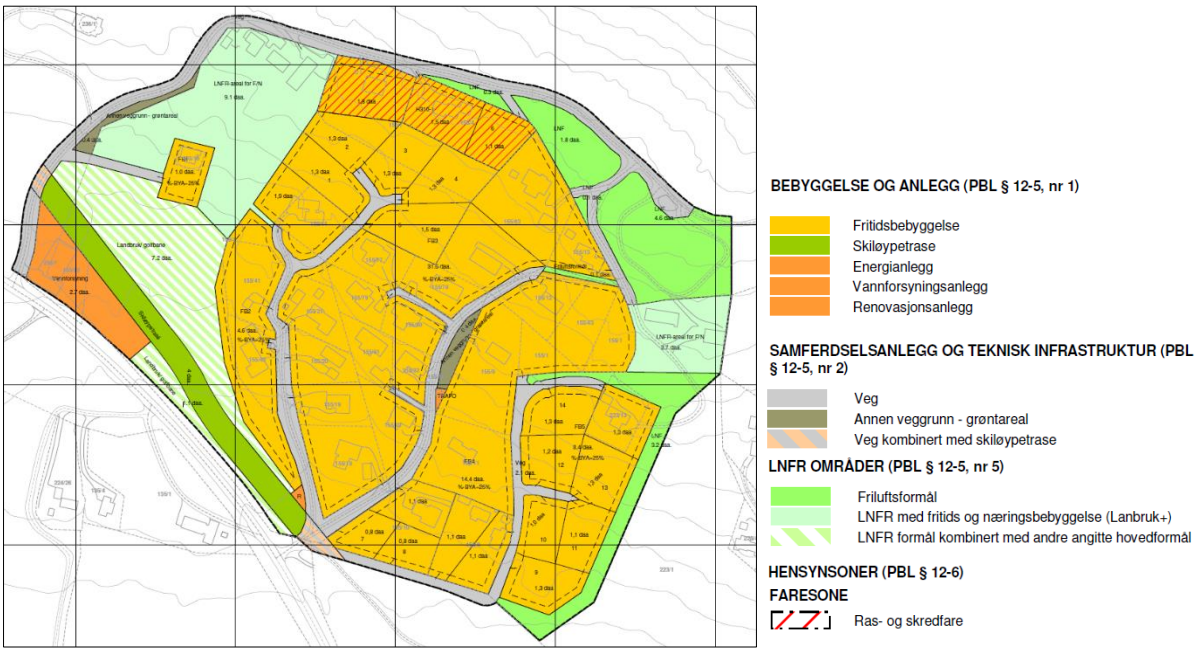
Det skal bygges følgende planfrie kryssinger skiløype/veg før følgende områder bygges ut:

- S1A og S1B: Der skiløypa" lille blå" krysser Peer Gynt-vegen

Det forutsettes at det inngås utbyggingsavtale mellom kommunen og utbyggere 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.

### *5.2.1 Tilgrensende planer*

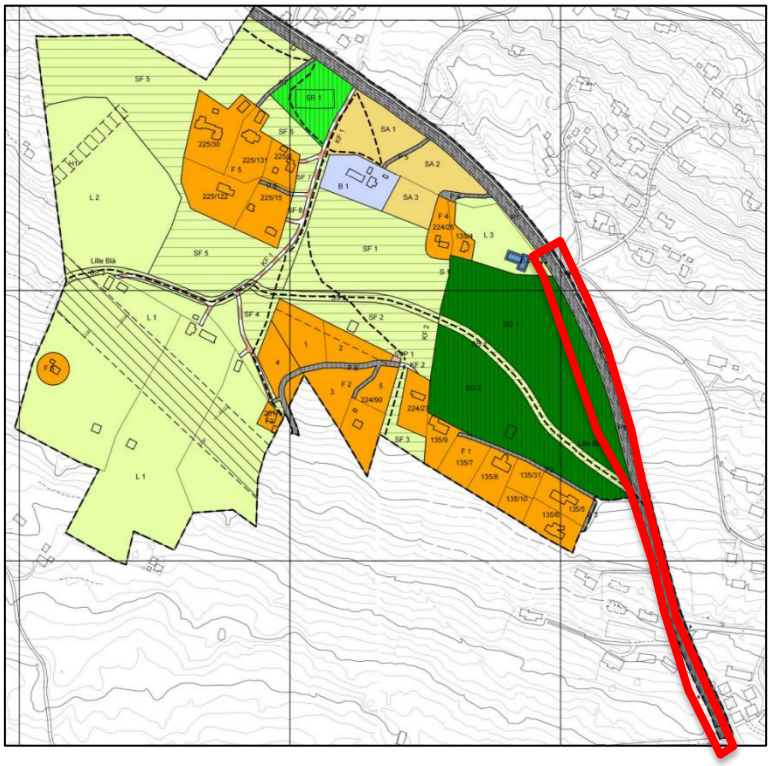
***Reguleringsplan for Enge og Myhre seter, vedtatt 15.03.2011***




*Figur 5-2: Utsnitt av reguleringsplankart for Enge og Myhre seter*

Reguleringsplanen omfatter hovedsakelig arealer regulert til fritidsbebyggelse og friluftsformål og ligger tilgrensende foreslått planområdets nordvestre hjørne. Planområdet har adkomst via Peer Gyntvegen.

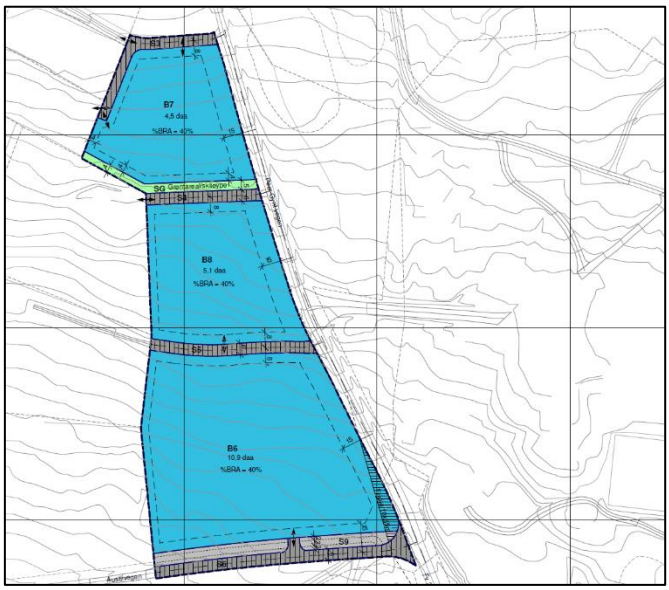
***Reguleringsplan for Fjerdrum seter, vedtatt 24.04.2008***



*Figur 5-3: Utsnitt av reguleringsplan for Fjerdrum seter. Del av Peer Gyntvegen som ligger innenfor varslet planområde er markert med rødt.*

Reguleringsplanen omfatter del av Peer Gyntvegen mellom krysset med Veslestervegen og Engelykkja. Denne delen av veien ligger innenfor varslet planområde for OTG – Skeikampen. For øvrig ligger planområdet vest for Peer Gyntvegen og er hovedsakelig regulert til friluftsområde, fritidsbebyggelse og golfbane.

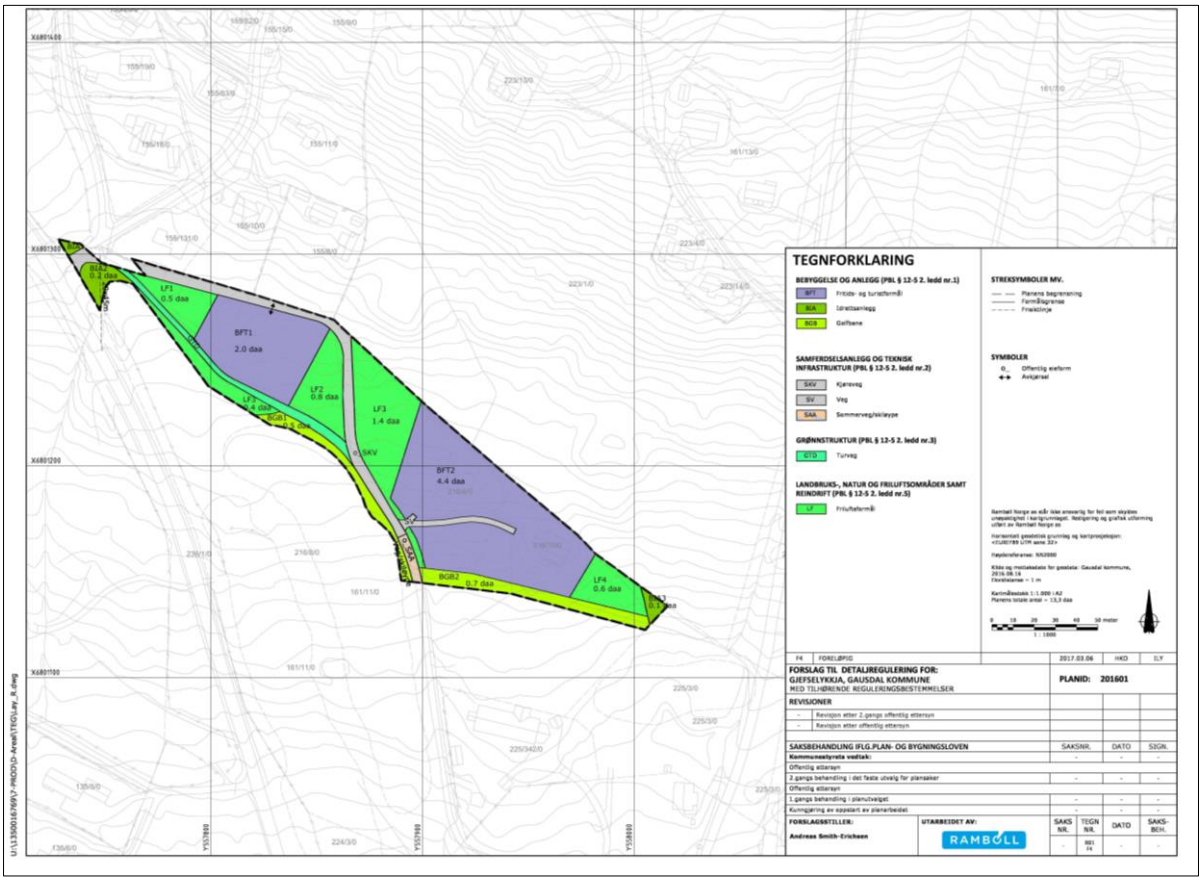
***Reguleringsplan for Skeibo, vedtatt 26.11.2009***



*Figur 5-4: Utsnitt av reguleringsplan for Skeibo*

Reguleringsplanen grenser til varslet planområde og ligger på vestsiden av Skeisvegen. Reguleringsplanen omfatter arealer regulert til byggeområde for utleie. Adkomst til området er fra Skeisvegen og Peer Gyntvegen.

***Reguleringsplan for Gjefselykkja, vedtatt 15.6.2017***




Detaljreguleringsplan for «Gjefselykkja» på Skei er nylig vedtatt, og endrer dagens arealbruk for å legge til rette for hytter til utleie. Deler av det foreslåtte planområdet grenser til planområdet for OTG Skeikampen.

# 6 Tiltaket/alternativer

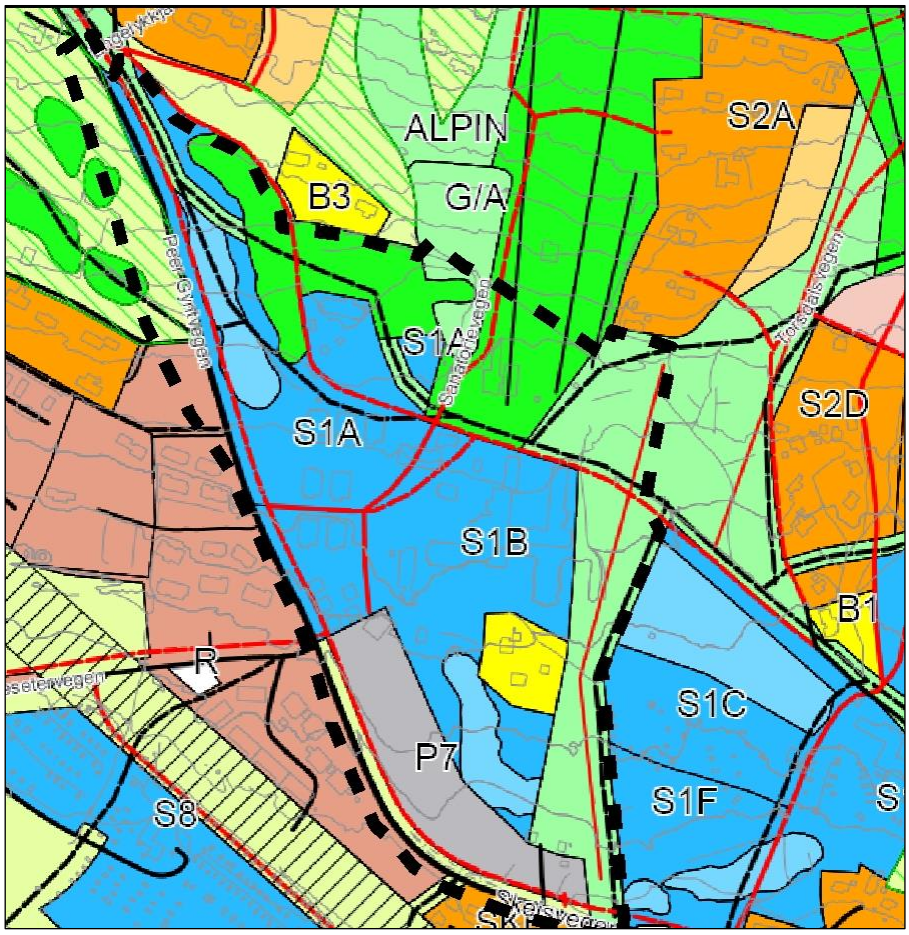
## 6.1 Alternativvurderinger

Det er besluttet at tre alternativer skal utredes i forbindelse med planarbeidet.

- Alternativ A0 er dagens situasjon slik området ligger inne i gjeldende kommunedelplan med næringsformål i hele byggeområdet.
- Alternativ A1 er planutvalgets vedtak av juni 2016. I alternativet tillates det økte bygningshøyder og at nye leiligheter helt eller delvis kan selges som private leiligheter. I alternativet opprettholdes minimum 700 varme senger på området.
- Alternativ A2 er Thongruppens forslag og legger opp til at næringsformål omreguleres til fritidsbebyggelse, kombinert med service og handel (næring). Innenfor området skal det beholdes 100 «varme senger». En variant av A2 der det legges opp til «fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie» slik kommunens arbeidsgruppe har definert det skal også vurderes i forbindelse med alternativet.

### *6.1.1 Alternativ A0*

Alternativ 0 er utvikling av planområdet i henhold til gjeldende kommunedelplan for Skei. Kommunedelplanens krav er gjengitt i kapittel 5.2.




*Figur 6-1: Planområdets avgrensning i forhold til kommunedelplanens formålsangivelse.*

### *6.1.2 Alternativ A1*

Bakgrunnen for alternativet er planutvalgets vedtak den 10.06.2016. Alternativet er tilsvarende som Thongruppens forslag beskrevet i kapittel 6.1.3 med noen unntak:

- Antallet varme senger opprettholdes på dagens nivå. Det vil si ca. 700 sengeplasser.
- Kommunen ønsker en avgrensning av kjerneområde for sentrum og ønsker at planen definerer hvilke områder som skal kunne utvikles til service- og næringsformål.

### *6.1.3 Alternativ A2*

Dette er alternativet er basert på arbeidsgruppens anbefaling og er Thongruppens ønske for utvikling. Området foreslås regulert til kombinert formål – fritidsbebyggelse, offentlig og privat tjenesteyting, hotell, bevertning og forretning. Det foreslås byggehøyder på 2-6 etasjer med største bygningshøyder i området rundt Velkomstsenteret og nedre del av alpinbakken. Det reguleres ikke krav til helårsboliger og det legges opp til at 100 varme senger opprettholdes. Servicefunksjoner, butikker og bevertning/ restauranter lokaliseres i sammenheng med sentrumsgågate i henhold til KDP. Det reguleres ikke krav til at en prosentandel av bygningsarealet skal benyttes til ulike typer formål og det settes ikke krav til takform, takutstikk og vindusform slik det er definert i kommunedelplanen.

Utnyttelsesgrad på BYA=70 % videreføres. Golfbane forutsettes flyttet (samsvar med KDP. Eksisterende boliger inne i S1B reguleres inn med atkomst gjennom S1A/S1B/P7.

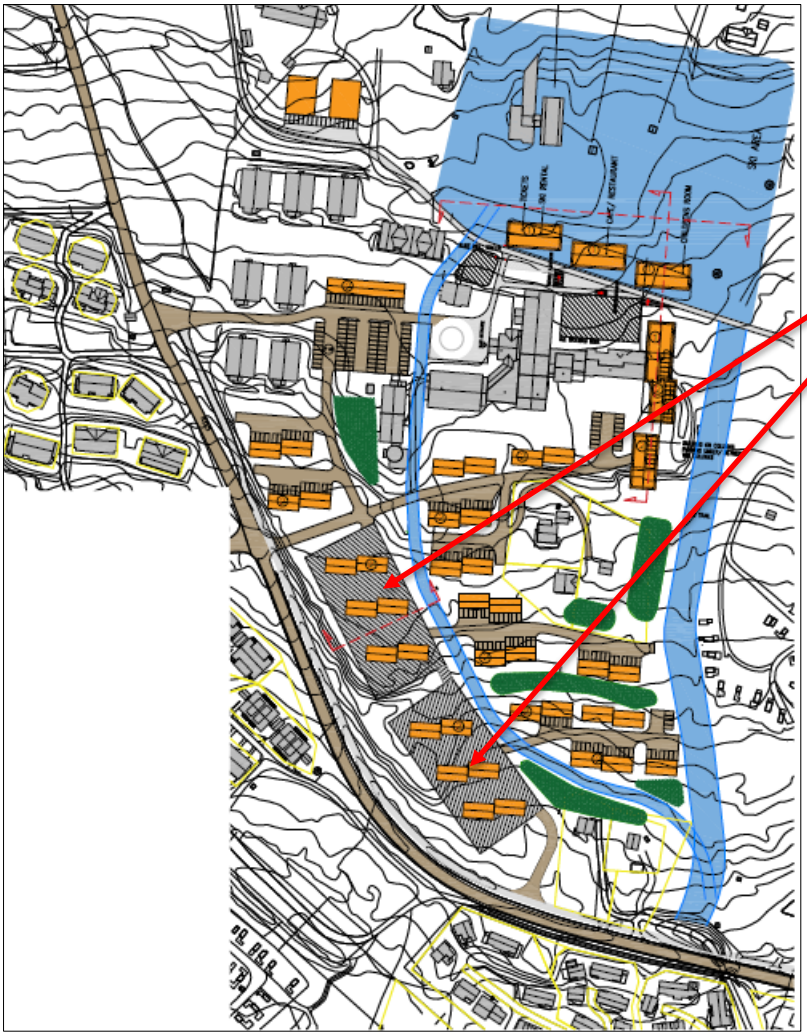
De grønne områdene i kommunedelplanen opprettholdes som felles aktivitetsområder/ skiheiser/løyper.

I alternativet foreslås område P7 regulert til kombinert formål byggeområde/parkering. Parkeringsdekning til ny bebyggelse og besøkende opprettholdes skal sikres i tråd med kommunedelplanen. Krav til kjøreatkomst fra Skeisvegen videreføres i samsvar med KDP.

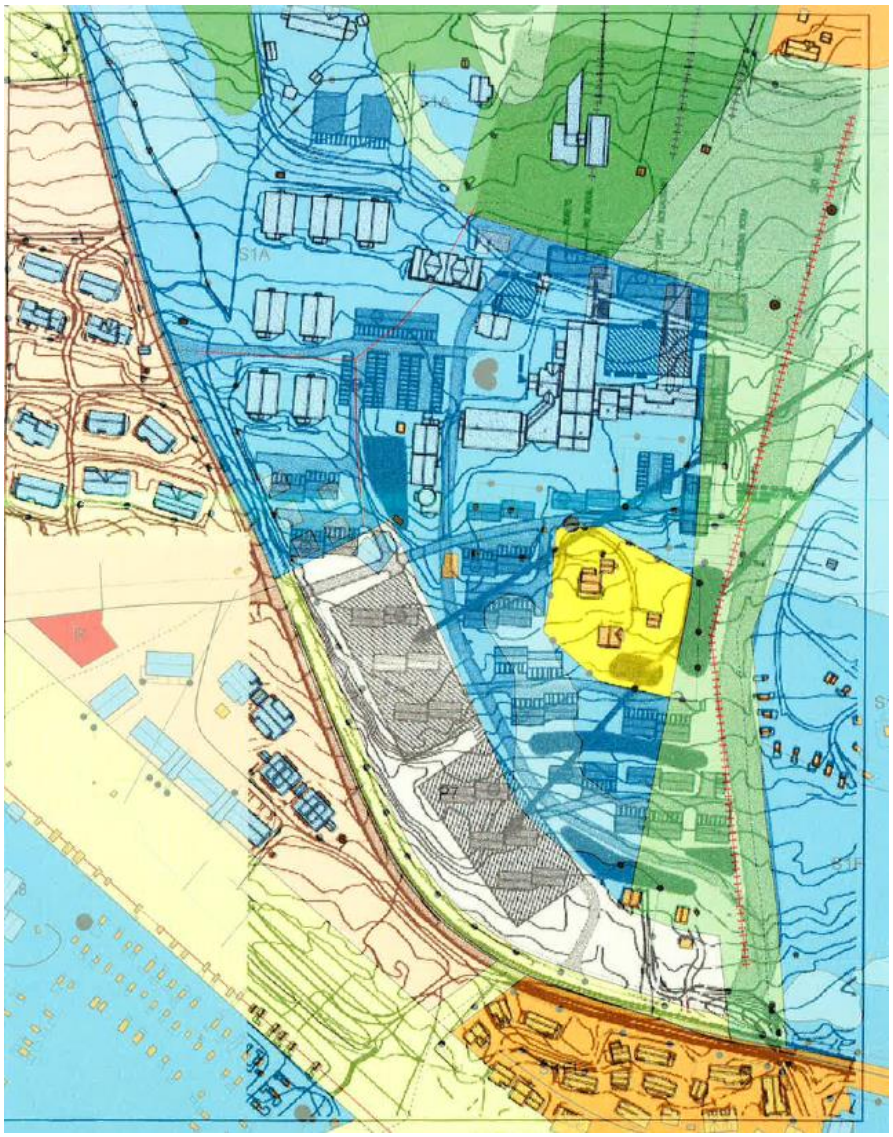
Det vil avsettes areal til infrastruktur som angitt i kommunedelplan for Skei. Parkering for leiligheter og besøkende ivaretas.

Som del av alternativvurderingen skal det i tillegg vurderes om det er hensiktsmessig å regulere fritidsleiligheter tilrettelagt for utleie på deler av planområdet. Konkretisering av hva som ligger i dette vil bli gjort i det videre planarbeidet.

Rekkefølgebestemmelser og utbyggingsavtale vil avklares i forbindelse med planarbeidet.




*Figur 6-2: Eksempel på mulig utbygging i henhold til OTGs planforslag. Endelig utforming fastsettes i forbindelse med det videre planarbeidet.*



*Figur 6-3 Illustrasjon av mulig utbygging satt sammen med arealbrukskartet for kommunedelplan for Skei.*

# 7 Antatte problemstillinger og utredningsbehov

## 7.1 Innledning

I dette kapittelet beskrives aktuelle tema som vanligvis belyses i konsekvensutredninger. Først følger en beskrivelse av dagens situasjon, så antatte problemstillinger og utredningskrav til slutt. Tema det ikke er nødvendig å utrede er også beskrevet.

## 7.2 Trafikk og transport

### *7.2.1 Beskrivelse av dagens situasjon*

Området har veitilknytning via Skeisvegen/ Peer Gyntvegen (fv.337) og Hotellvegen/ Segalstadsetervegen. Fartsgrensen i Skeisvegen / Peer Gyntvegen er 50 og 60 km/t forbi planområdet. Det er ikke fortau på strekningen. Hotellvegen/Segalstadsetervegen er gruset, men har god bredde frem til hotellet. I følge vegdatabanken har det vært én ulykke med lettere personskade på vegnettet. Det er lite trafikk i Skeisvegen. ÅDT er 320 vest for (ovenfor) Segalstadsetervegen. Det finnes ikke tall for Segalstadsetervegen/ Hotellvegen. Vegen har mest trafikk om vinteren i helger og

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

### *7.2.2 Antatte problemstillinger*

Planforslaget vil uavhengig av alternativ gi en trafikkvekst og et økt behov for parkeringsplasser. Regulering av område P7 til kombinert byggeområde og parkering medfører behov for alternative løsninger for parkering til besøkende. Trafikkveksten vil gi behov for bedret tilrettelegging for gående og syklende, spesielt langs Skeisvegen/ Peer Gyntvegen.

### *7.2.3 Utredningsbehov*

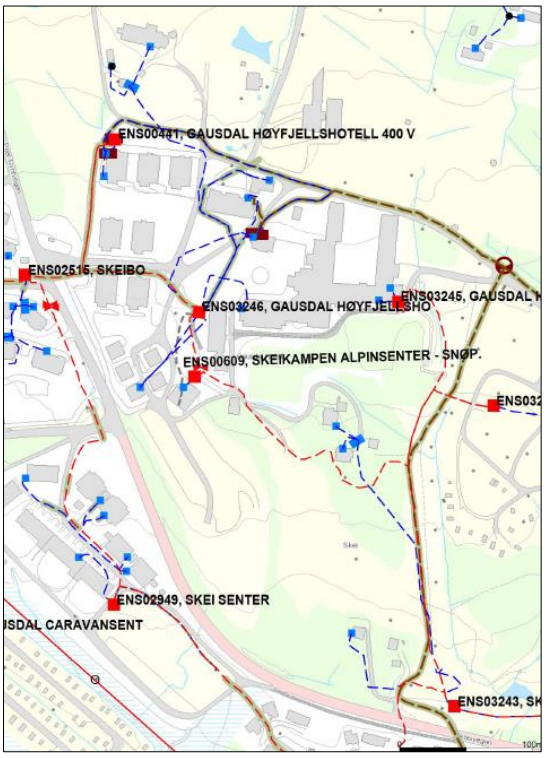
Det skal gjøres en trafikkutredning for å dokumentere planforslagets konsekvenser på tilstøtende veinett. En vurdering av tiltak for myke trafikanter (gående, syklende og skiløpere) skal inngå i dette. Som en del av planarbeidet skal viktige krysningspunkter sikres og det skal reguleres areal til gang- og sykkelveg som angitt i kommunedel plan for Skei. Sammenlignet med tidligere varslet planarbeid er planavgrensningen utvidet på vestsiden av Peer Gyntvegen. Dette er gjort for å sikre areal til omlegging av veien og etablering av gang- og sykkelvei. Eventuelle nye avkjørsler som reguleres fra fylkesvegen må avklares i samråd med Statens vegvesen i forbindelse med reguleringsprosessen.

Det skal utarbeides en parkeringsanalyse for å vise/ sikre parkering for gjester i alpinanlegget og eventuelt golfanlegg. Det skal gjøres rede for plassering og tilrettelegging for bussholdeplass i planforslaget.

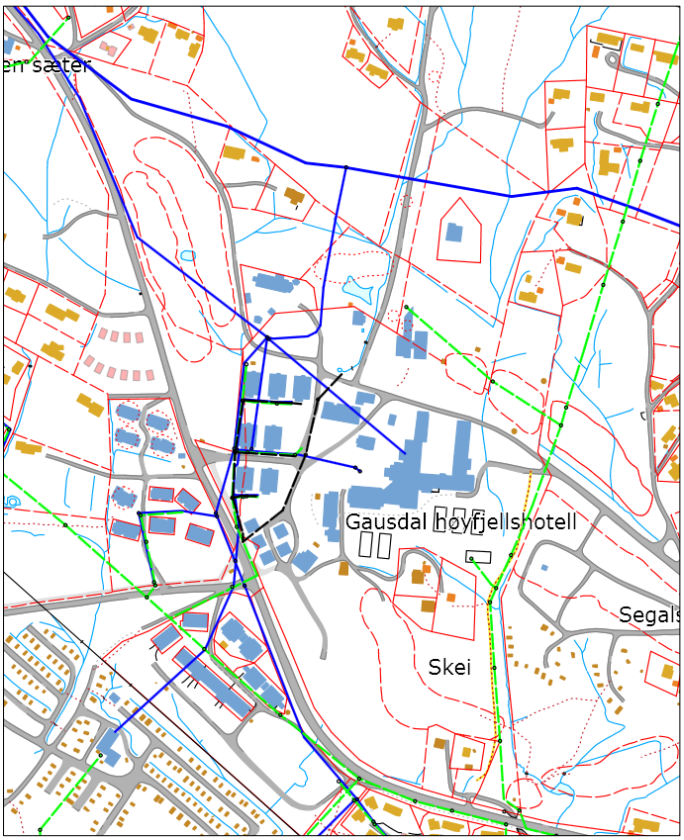
## 7.3 Teknisk infrastruktur og overvann

### *7.3.1 Beskrivelse av dagens situasjon*

Spillvannsledninger og vannledninger krysser planområdet. Eidsiva energi har også ledningsnett som krysser området. Overvann føres i dag til terreng.




*Figur 7-1: Eidsiva energi sitt ledningsanlegg i området (2)*




*Figur 7-2: Utsnitt av ledningskart for planområdet. Kommunale vannledninger er markert med blå strek og spillvannsledninger er markert med grønn strek. Det finnes også flere private ledninger som ikke fremkommer av kartet (3).*

### *7.3.2 Antatte problemstillinger*

Utbyggingen av området vil utløse behov for ny teknisk infrastruktur for energiforsyning og vann- og avløp. Eksisterende vann- og avløpsledninger med stikkledninger til planområdet er trolig ikke dimensjonert for en utbygging av den størrelsen som foreslås. Det er heller ikke sikkert at eksisterende lavspenningsnett har tilstrekkelig kapasitet til å forsyne området med strøm.

Ny situasjon vil gi store arealer med tette flater i form av tak og asfalterte områder. Ved kraftig nedbør kan dette gi lokale flomproblemer.

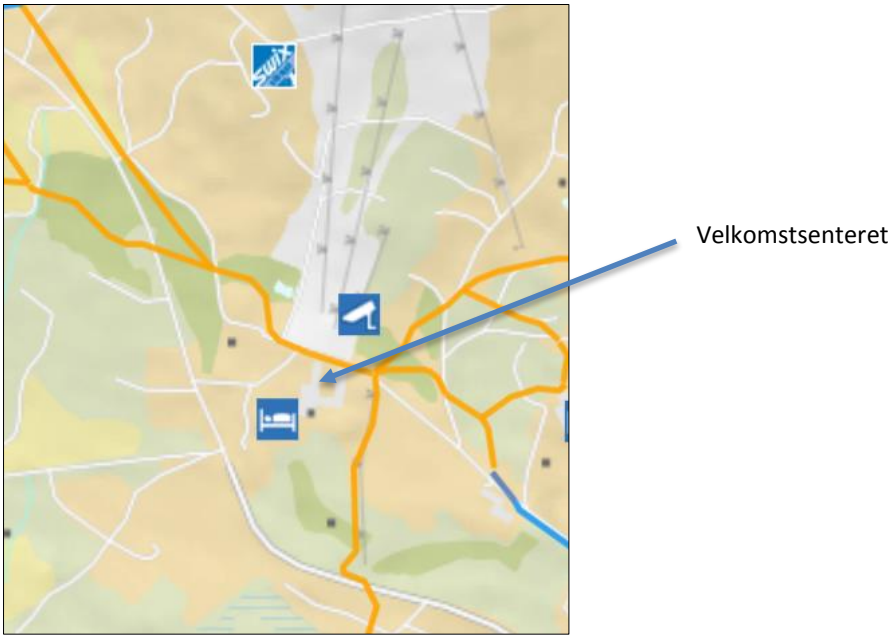
### *7.3.3 Utredningsbehov*

Eksisterende kapasitet på vann- og avløpsnettet og energinettet skal beskrives. Eventuelle behov for utvidelse av vann- og avløpsnettet skal beskrives. Fremtidig energibehov og alternativer for energiforsyning skal utredes. Prinsippløsninger for lokal overvannshåndtering innenfor planområdet skal beskrives og vises i en VA- plan for området. Flomproblematikk skal utredes.

## 7.4 Friluftsliv og nærmiljø, samt barn- og unges interesser

### *7.4.1 Beskrivelse av dagens situasjon*

Planområdet er et viktig utfartssted for friluftsliv i området. Hoveddelen av planområdet er lite tilrettelagt for frilek eller uorganisert aktivitet. Flere av golfbanens hull og flere tennisbaner ligger innenfor planområdet. For øvrig er det en mindre sykkelbane øst for Velkomstsenteret og nedre del av alpinanlegget er nord på planområdet. I denne delen av alpinanlegget er det løyper tilrettelagt for barn. Det er også flere langrennsskitraseer som har utgangspunkt i området ved Velkomstsenteret/ alpinanlegget.




*Figur 7-3: Utsnitt av løypekart for Skeikampen. Skiløyper vist med oransje og blå strek. Kilde: skisporet.no*

### *7.4.2 Antatte problemstillinger*

Utbygging av området kan føre til privatisering og redusere tilgjengeligheten for allmenheten. Utbygging i nærhet av skitraseer kan gi redusert tilbud i anleggsfase og i permanent situasjon dersom det ikke tas tilstrekkelig hensyn i planleggingen. Omregulering av «grønne arealer» i overordnet plan og områder som er egnet for lek kan utløse krav om erstatningsareal.

### *7.4.3 Utredningsbehov*

Utforming og plassering av sentrale gangforbindelser og fellesfunksjoner skal illustreres og beskrives. Planforslagets hensyn til løypenettet skal illustreres. Det skal gjøres rede for hvordan planforslaget ivaretar barn- og unges interesser i planbeskrivelsen.

Konsekvensene av å omregulere grønne arealer og eller arealer egnet for lek skal utredes og beskrives. Behov for erstatningsareal skal vurderes.

## 7.5 Naturmangfold

### *7.5.1 Beskrivelse av dagens situasjon*

Planområdet er preget av inngrep. Det er ikke registrert naturtyper i eller i nærheten av planområdet (4). Artskart har noen eldre registreringer av rødlistearter. Håndmarinøkkel (rødlistet som sårbar - VU) ble funnet i 1898 ved «Gausdal Sanatorium». Høstmarinøkkel (VU) ble funnet på samme sted i 1947. Av nyere registreringer er lirype (rødlistet som nær truet - NT) observert. Gråsisik som er definert som en art av særlig stor forvaltningsinteresse er også nylig observert ved Velkomstsenteret.

Hele planområdet inngår i nedbørsfeltet til Gausa, og inngår derfor i området som er omfattet av verneplan for vassdrag. Det renner en bekk i planområdets grense mot campingplassen. Det er ikke gitt særskilte restriksjoner mot utbygging i området og det er opp til kommunen å vurdere hensynet til bekken.

### *7.5.2 Antatte problemstillinger*

Det er ikke kjent spesielle naturverdier innenfor planområdet. Det er for en stor del utbygd og påvirket. Nøyaktig lokalisering av eldre registreringer av rødlistearter er ikke kjent, men det antas lite sannsynlig at det er forekomster av disse artene innenfor planområdet i dag. Planforslaget vil ikke gi andre konsekvenser for naturmiljøet enn de som er vurdert i konsekvensutredningen som ble gjort i forbindelse med utarbeidelse av kommunedelplan for Skei.

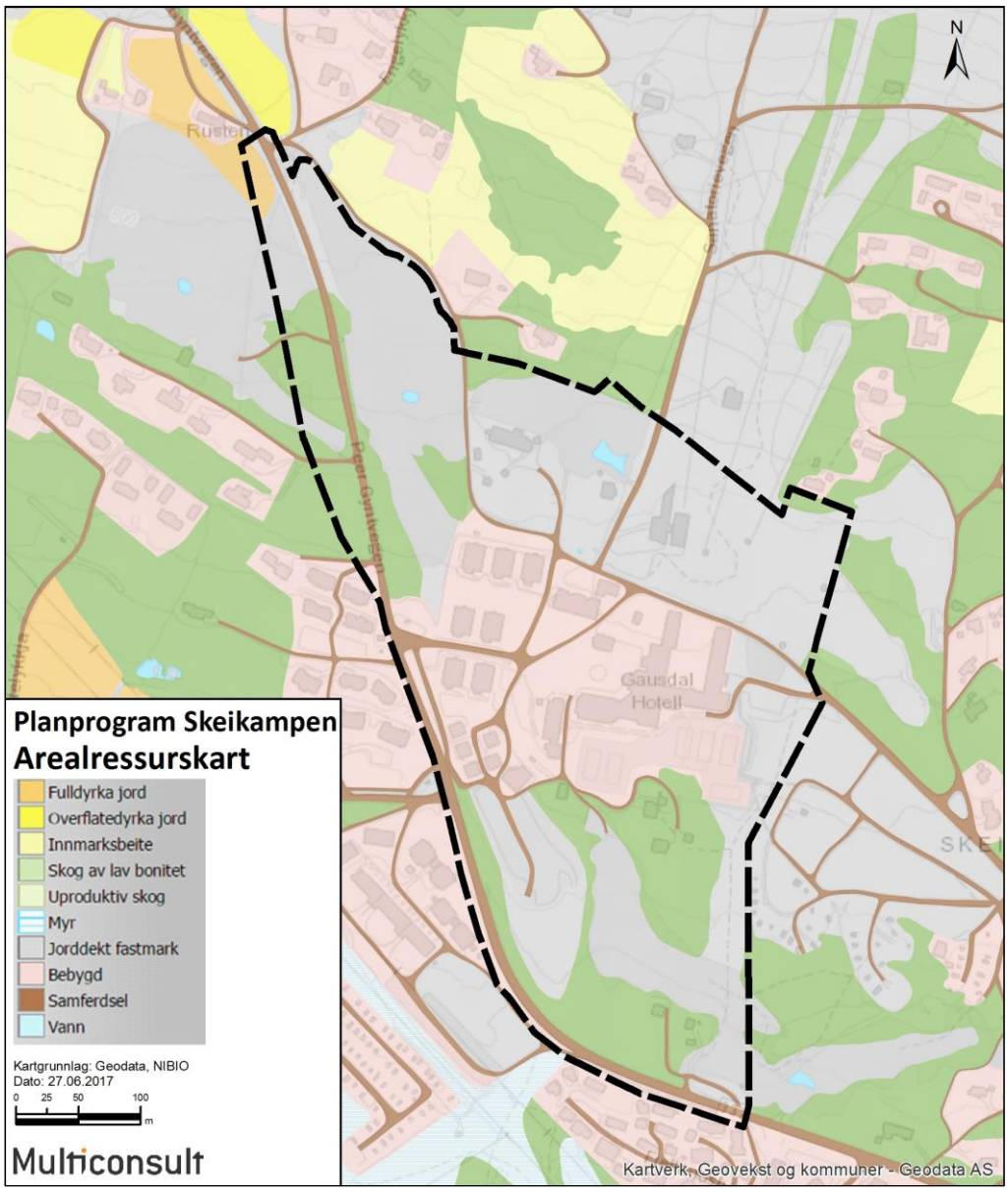
### *7.5.3 Utredningsbehov*

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.

## 7.6 Jord- og skogbruksinteresser

### *7.6.1 Beskrivelse av dagens situasjon*

Planområdet er i hovedsak bebygd eller dekket av jorddekt fastmark. Lengst mot nord er det et mindre areal for innmarksbeite og det er små lapper med uproduktiv skog mot syd og vest.




*Figur 7-4 Arealressurskart, planområdet vist med sort stiplet strek*

### *7.6.2 Antatte problemstillinger*

Det er dyrkbar og potensielt dyrkbar jord flere steder på planområdet. Noen av disse arealene kan bli påvirket av planforslaget.

### *7.6.3 Utredningsbehov*

Det er ikke behov for å konsekvensutrede temaet, men det ble ikke utarbeidet KOSTRA-tall for arealbeslag i forbindelse med kommunedelplanen. I planforslaget skal beslag av dyrket og dyrkbar jord tallfestes og beskrives.

## 7.7 Landskap

### *7.7.1 Beskrivelse av dagens situasjon*

Planområdet faller ca. 50 meter fra nord mot syd. Det er lite naturvegetasjon igjen i området med unntak av et mindre areal med barskog helt i syd, samt flekkvis småskog mot nord og nordøst. De små, naturlike områdene har fjellvegetasjon. De største sammenhengende grøntarealene har sammenheng med golfbanen, men det går også et smalt grøntdrag fra skibakken ned mot Skei fjell-landsby. I denne grøntkorridoren går det også et mindre bekkedrag. For øvrig er planområdet i all hovedsak nedbygd eller opparbeidet til golf og skibakke. Tilgrensende arealer har i hovedsak samme type opparbeidelse. Planområdet er sydvendt og har gode solforhold. Skeikampens silhuett et viktig identitetsskapende landskapselement.

### *7.7.2 Antatte problemstillinger*

Økte bygningshøyder i forhold til det som ligger inne i kommunedelplan for Skei kan påvirke opplevelsen av stedet og utsikten mot Skeikampen dersom silhuetten brytes. Utbygging av området vil også endre landskapet lokalt og medføre tap av vegetasjon. Plassering av bygg vil påvirke sol- og skyggeforholdene lokalt.

### *7.7.3 Utredningsbehov*

Det skal utarbeides en illustrasjonsplan som viser planlagt bruk av området, inkludert nye bygg, atkomstvei og interne veier og terrengtilpasning. Det skal også utarbeides 3D-illustrasjoner som viser foreslått bebyggelse. Fjernvirkning og bebyggelsens forhold til Skeikampen skal dokumenteres og det skal utarbeides sol- og skyggediagram internt på planområdet.

## 7.8 Kulturminner/kulturmiljø

### *7.8.1 Beskrivelse av dagens situasjon*

Det er ikke registrert verneverdig bebyggelse eller registrerte kulturminner/verdier innenfor planområdet i Riksantikvarens database Askeladden (5).

### *7.8.2 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.

### *7.8.3 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 snarets sendes kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

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

### *7.9.1 Beskrivelse av dagens situasjon*

Næringsvirksomheten i området er i dag knyttet til alpinbakken, med booking, skiskole, skiutleie, sportsbutikk mv. Det er utleie av rom med selvhushold ved Velkomstsenteret og i egne utleieenheter. Totalt er det ca. 700 «varme» senger innenfor planområdet. Kommunedelplanen legger opp til en betydelig økning i antall varme senger og næringsvirksomhet.

### *7.9.2 Antatte problemstillinger*

Planforslaget legger til rette for en reduksjon i antall varme senger sammenlignet med dagens utleietilbud og med det kommunedelplan for Skei legger opp til. Det foreslås ikke arealkrav knyttet til andel næringsareal innenfor planområdet. Det foreslås heller ikke å videreføre krav til boliger. Planforslaget vil derfor både gi konsekvenser sammenlignet med dagens situasjon og i forhold til det som ligger i vedtatt kommunedelplan.

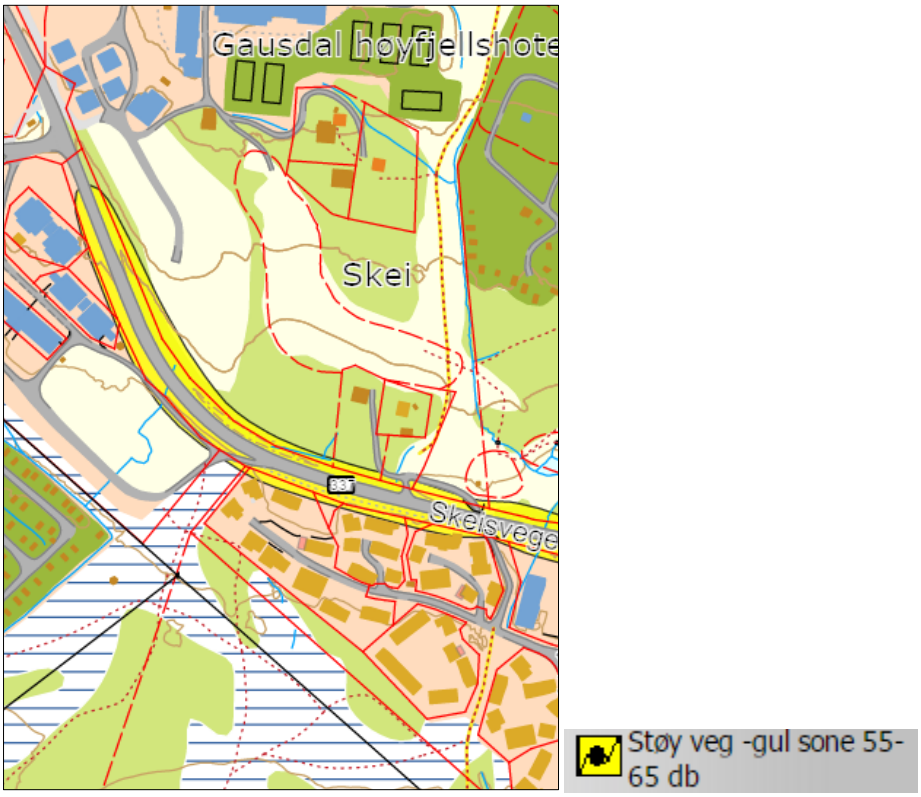
### *7.9.3 Utredningsbehov*

Planforslagets konsekvenser for utviklingen av Skeikampen som reiselivsdestinasjon og betydning for sysselsetting i reiselivet skal beskrives. Det skal også planforslagets konsekvenser for alpin, langrenns- og golfproduktet og for servicefunksjoner, tjenesteproduksjon tilknyttet reiselivet. Det skal spesielt rettes fokus mot hvilke konsekvenser det vil gi å endre krav til varme senger, næringsareal og andel helårsboliger. Temaet skal utredes med utgangspunkt i foreliggende statistikk og utredninger gjort for Skeikampen og sammenlignbare destinasjoner i Norge.

## 7.10 Støy og forurensning

### *7.10.1 Beskrivelse av dagens situasjon*

Planområdet er lite støyutsatt. Figur 7-5 viser utsnitt av støysonekart. Som det går fram av kartet ligger vegen og tilgrensende areal i gul støysone. Området er ikke utsatt for luftforurensing. Det er heller ikke registrert grunnforurensing innenfor planområdet (6).




*Figur 7-5: Støysonekart fra kommunens kartinnsyn (7)*

### *7.10.2 Antatte problemstillinger*

I henhold til retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442, er både helårsboliger og fritidsboliger definert som støyfølsom bebyggelse. Utbyggingen vil gi trafikkøkning i internt på planområdet og det vil bli bilkjøring tettere på eksisterende boligbebyggelse enn det er i dag. Dette vil kunne gi endrede støyforhold.

### *7.10.3Utredningsbehov*

Det skal utføres støyberegninger som viser støy på uteoppholdsarealer og husfasader internt på planområdet. Ved behov skal støyreduserende tiltak innarbeides i reguleringsplanen.

## 7.11 Livsløpsanalyser

Omfang og innhold i analysen vurderes underveis i planprosessen.

## 7.12 Risiko- og sårbarhet

### *7.12.1 Beskrivelse av dagens situasjon*

Planområdet ligger over marin grense og er ikke utsatt for utfordringer knyttet til områdestabilitet. Det er heller ikke annen naturfare som gir risiko i planområdet. Det er ikke opparbeidet fortau langs Skeisvegen, men strekningen ved planområdet er ikke spesielt ulykkesutsatt.

### *7.12.2 Antatte problemstillinger*

Det vurderes å være liten risiko knyttet til utbygging av området og det vurderes ikke å være spesielle tekniske utfordringer knyttet til utvikling av området. Sikkerhet i anleggsfasen vil være viktig i områder der det ferdes mye folk. Risiko for flom skal vurderes.

### *7.12.3 Utredningsbehov*

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

# 8 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/formålstjenelig å benytte denne skalaen. I disse tilfellene er konsekvenser beskrevet uten bruk av +/–.
3. Planforslaget skal vurderes opp mot sentrale overordnede føringer.

*Tabell 8-1: Oppsummering av utredningsbehov*

| Hovedtema | Deltema | Utredninger som skal gjøres |
|---|---|---|
| Trafikk og transport | Adkomst<br>Parkering<br>Trafikkmengde<br>Gang- og sykkelvei<br>Kollektivtrafikk | Planforslagets konsekvenser for trafikk og parkering skal beregnes og vurderes i en trafikkanalyse. Det skal gjøres rede for parkering både for ny bebyggelse og besøkende. Det skal settes av plass til gang- og sykkelveg langs Skeisvegen og overgang for skiløype.<br>Tiltak for myke trafikanter inkludert skiløpere skal vurderes. |
| Teknisk infrastruktur | Vann og avløp<br>Elektrisk energi<br>Avfallshåndtering | Prinsipper for overvannshåndtering skal vurderes. Kapasitet på eksisterende VA-infrastruktur skal kartlegges og behov for nye systemer skal utredes/ vurderes i egen VA – plan som skal følge planforslaget.<br>Energibehov og alternativer for energiforsyning skal utredes.<br>Prinsipper for avfallshåndtering skal beskrives. |
| Friluftsliv og nærmiljø, barn og unges interesser | Skiløyper<br>Gangforbindelser<br>Tilgjengelig | Tilgjengelighet for allmenheten og hensynet til barn- og unge skal vurderes. Det skal utarbeides illustrasjonsplan som viser hensyn til skiløyper, aktivitetssoner og ivaretakelse av sentrale gangforbindelser. |
| 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 for nye registreringer i felt. Konsekvenser for bekkedraget skal beskrives. |
| Jord- og skogbruks-ressurser | | Planforslaget gir ikke konsekvenser for dyrkbar jord eller produktiv jord. Temaet vil omtales kort i planbeskrivelsen. |
| Landskap | Fjernvirkning | Det skal utarbeides illustrasjoner som viser alternativenes konsekvenser for sol- og |

| Hovedtema | Deltema | Utredninger som skal gjøres |
|---|---|---|
| | Terrengtilpasning<br>Sol- og skyggeforhold | skyggeforhold og fjernvirkningen av økte bygningshøyder skal dokumenteres. |
| Kulturminner- og kulturmiljø | Automatisk fredete kulturminner<br>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 på planområdet. Teamet omtales kort i planbeskrivelsen. |
| Lokale og regionale virkninger | Reiseliv og tjenesteyting | Planforslagets konsekvenser for utviklingen av Skeikampen som reiselivsdestinasjon og betydning for sysselsetting i reiselivet skal beskrives. Det skal også planforslagets konsekvenser for alpin, langrenns- og golfproduktet og for servicefunksjoner, tjenesteproduksjon tilknyttet reiselivet. Det skal spesielt rettes fokus mot hvilke konsekvenser det vil gi å endre krav til varme senger, næringsareal og andel helårsboliger. Temaet skal utredes med utgangspunkt i foreliggende statistikk og utredninger gjort for Skeikampen og sammenlignbare destinasjoner i Norge. |
| Støy- og forurensing | Støy<br>Forurensing av grunn | Det er ikke registrert grunnforurensing på planområdet. Støy skal beregnes med utgangspunkt i trafikktall utarbeidet i trafikkanalyse. Støyvurderingen skal vise støy på uteoppholdsarealer og fasader på bygg med støyfølsomme bruksformål innenfor planområdet. |
| Livsløpsanalyser | | Omfang og innhold i analysen vurderes underveis i planprosessen. |
| Risiko- og sårbarhet | Anleggsfase<br>Trafikksikkerhet | Det skal utarbeides ROS-analyse i henhold til DSBs veileder. Både anleggsfase og driftsfase skal vurderes i analysen. |

# 9 Planprosessen, informasjon og medvirkning

## 9.1 Planprosessen

Planprosessen starter ved varsel av planoppstart og utlegging av forslag til planprogram til offentlig ettersyn. Etter høringsperioden vil innspill bli oppsummert og kommentert, og planprogrammet revidert. Dette fastsettes så av Gausdal kommune som planmyndighet. Neste steg er arbeid med reguleringsplan med konsekvensutredning. 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 andregangsbehandling av kommunen. Planen vil bli vedtatt av Gausdal kommunestyre. Tabell 9-1 viser fasene i planprosessen.

## 9.2 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 et åpent informasjonsmøte i forbindelse med offentlig ettersyn, og det legges også opp til et verksted for foreninger/grupper som driver aktivitet i og rundt Skeikampen, med spesiell fokus på barn og unges interesser. Planforslaget vil bli drøftet av regionalt planforum.

## 9.3 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 ferdig før førstegangsbehandling av reguleringsplanen i planutvalget. Deretter høring og sluttbehandling i kommunestyret rett etter sluttbehandling av reguleringsplanen. Ansvar: Gausdal kommune i samarbeid med Olav Thon Gruppen.

## 9.4 Fremdriftsplan

*Tabell 9-1: Fasene i reguleringsplanarbeidet*

| ARBEIDSOPPGAVE | ANSVAR | BEHANDLING | Fremdrift |
|---|---|---|---|
| Utarbeide forslag til planprogram | OTG/Multiconsult | | Februar/ mars 2017 |
| Utleggelse av planprogram til offentlig ettersyn, samt oppstart av arbeid med reguleringsplan. | Gausdal kommune og OTG/Multiconsult | Gausdal kommune behandler planprogrammet og legger planen ut på sine hjemmesider. Multiconsult setter inn avisannonse | April 2017 |
| Fastsetting av planprogrammet | Gausdal kommune | Planutvalget og Kommunestyret | August 2017 |

| ARBEIDSOPPGAVE | ANSVAR | BEHANDLING | Fremdrift |
|---|---|---|---|
| Utarbeidelse av reguleringsplan med konsekvensutredning | OTG/Multiconsult | | April 2017-september/oktober 2017 |
| Førstegangsbehandling av reguleringsplan med konsekvensutredning, samt behandling av forslag til utbyggingsavtale. | Gausdal kommune | Planutvalget | September/ oktober 2017 |
| Medvirkningsmøte /verksted aktiviteter/barn og unge | Gausdal kommune og OTG/Multiconsult | | September 2017 |
| Informasjonsmøte om planarbeidet | OTG/Multiconsult | | September/oktober 2017 |
| Offentlig ettersyn | Gausdal kommune | | Oktober/ november 2017 |
| Bearbeiding etter høring – innkomne merknader | Gausdal kommune og OTG/Multiconsult | | November 2017 |
| 2. gangs offentlig ettersyn | Gausdal kommune | Bare ved behov | |
| Andregangsbehandling av reguleringsplanen | Gausdal kommune | Planutvalget | Desember 2017 |
| Sluttbehandling av reguleringsplan og utbyggingsavtale. | Gausdal kommune | Kommunestyret | Desember/januar 2017/2018 |

# 10 Referanser

1. **Geodata.** [Internett] Februar 2017.
2. **Eidsiva energi.**
3. **Gausdal kommune.** gausdal.kommune.no. [Internett] 2017.
4. **Miljødirektoratet.** naturbase.no. [Internett] februar 2017.
5. **Riksantikvaren.** askeladden.no. [Internett] februar 2017.
6. **Miljødirektoratet.** miljøstatus.no. [Internett] februar 2017.
7. **Gausdal kommune.** gausdal.kommune.no. [Internett] 2017.