

Dato: 09.10.2021

Revidert:

**Mindre endring reguleringsplan for Skei seter,
gnr. 201 bnr. 2**

PLANBESKRIVELSE

Arealplan-ID: 201104-05



Innhold

Innhold	2
1. Bakgrunn	3
2. Planprosess og medvirkning	4
3. Planstatus og rammebetingelser	4
4 Dagens situasjon og eksisterende forhold	5
5 Beskrivelse av endringsforslaget	9
6 Virkninger av planendringen	11

1. Bakgrunn

Reguleringsinitiativet er en detaljregulering som bygger på gjeldende reguleringsplan for Skei sør, vedtatt 25.09.2014. Initiativet gjelder for eiendommen gnr. 201 bnr. 2.

Endring av reguleringsplanen er utarbeidet av ARR arkitekter as på vegne av grunneier og oppdragsgiver Arve Gudbrand Blihovde. Plankart er utarbeidet av Areal+ AS. Planforslaget er utarbeidet med sikte på forenklet prosess.

Planområdet omfatter *Mindre endring av områdeplan Skei sør – Blihovde seter*, som erstattes og deler av *Mindre endring av områdeplan Skei sør – helårsveg deler av Torsdalsvegen* som endres. Deler av planområdet har arealformål friluft/turistmål, resterende deler har arealformål fritidsbebyggelse, friluftformål og veg. Hensikten med planarbeidet er å endre arealformål fra friluft/turistformål til fritidsbebyggelse samt å oppdatere plankartet i henhold til matrikkelførte eiendomsgrenser. Endringen er marginal og det er i samråd med kommunen enighet om at tiltaket ikke utløser krav om konsekvensutredning iht. plan- og bygningslovens § 4-2 med tilhørende forskrift om konsekvensutredninger av 19.12.2014.

Planendringen omfatter deler av eiendommen gnr. 201 bnr. 2 samt eiendommene gnr. 201 bnr. 64, 65, 66, 67, 68 og 69. Planområdet er på 12,7 daa.



Gjeldende reguleringsplan for Mindre endring av områdeplan Skei sør – Blihovde seter.

2. Planprosess og medvirkning

Oppstartsmøte med Gausdal kommune er gjennomført 08.07.2021. Det foreslås mindre omfattende endring av en eksisterende reguleringsplan og det meste er avklart i forkant.

3. Planstatus og rammebetingelser

Følgende planer, retningslinjer og rundskriv ligger til grunn for planarbeidet.

3.1 Overordnede planer

- Kommuneplan 2021 – 2032, vedtatt 25.03.2021
- Kommunedelplan for Skei, 2010 – 2022
 - Kommunedelplan for Skei (2010) har ingen særskilte føringer for dette området. Området er avsatt til erverv - nåværende i gjeldende kommunedelplan. Oppstart av kommunedelplan for Skei er varslet – planprogram fastsatt.



Utsnitt av planområdet med kommunedelplan for Skei

3.2 Gjeldende reguleringsplan

- Reguleringsplan for Skei Sør vedtatt 25.09.2014, ID 201104
 - Planområdet er regulert til friluft/turistmål og fritidsbebyggelse
- Mindre endring Blihovde seter, vedtatt 24.08.2015
 - Endringen gjelder endret plassering av tomter og veg på Blihovde seter.
- Mindre endring – helårsveg på deler av Torsdalsvegen, vedtatt 09.03.2018
 - Endringen gjelder vinterbrøyting av nedre del av Torsdalsvegen, samt etablering av vinterparkering for hytteeiere på seterløkka innenfor planområdet.

3.3 Tilgrensende planer

- Planområdet ligger midt inne i områdeplan for Skei Sør og har ingen andre tilgrensende planer.

3.4 Nasjonale, regionale og kommunale føringer

- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- Forventninger til kommunal arealplanlegging fra Fylkesmannen i Oppland, 2015
- Gausdal kommune sine forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler, 2010

4 Dagens situasjon og eksisterende forhold

Eiendommen gnr. 201 bnr. 2 er i dag avsatt til fritids- og turistformål for utleie, næring og varme senger. Innenfor området tillates også etablert serveringsvirksomhet med tilhørende serviceanlegg og garasjeanlegg under terrengnivå. Det er tillatt BYA på 30 % med gesimshøyde 3,5 m og mønehøyde 5,5 m. På eiendommen er det fire bygninger som har utleie klausul. Bygningene er oppført på 1990-tallet og har behov for vedlikehold og oppussing. Det er dårlig økonomi i forhold til utleie av hytter og dermed et ønske om å endre arealformål til fritidsbebyggelse.

Resterende seks eiendommer har arealformål fritidsbebyggelse. Disse er tatt med i planområdet for å få samsvar mellom oppmålte og regulerte eiendomsgrenser/ formålsgrenser. Videre er det nødvendig med justeringer av formålsgrenser for veg og friluftformål i samsvar med gjeldende situasjon.



Utsnitt av planområdet med opprinnelig reguleringsplan for Skei sør

Planområdet er beskrevet i områderegulering for Skei sør. Denne beskrivelsen gjelder for dagens situasjon og er tatt inn her. S2B Blihovde sæter er omtalt på følgende måte:

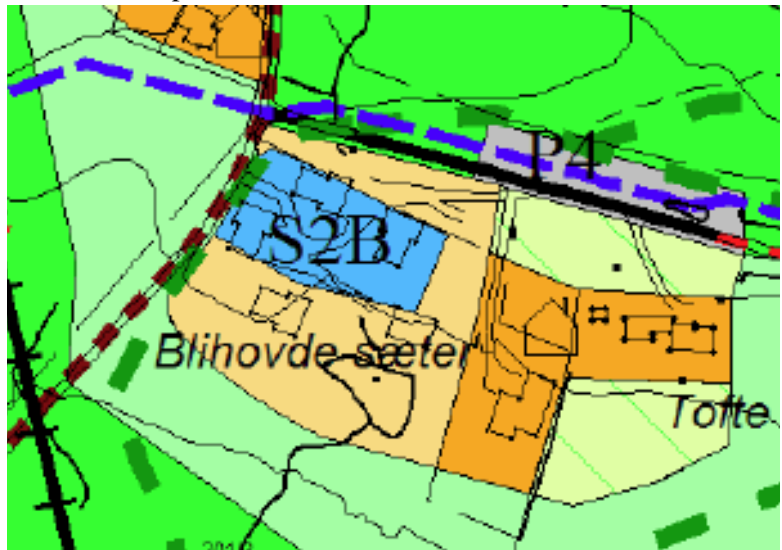
1. S2B – Blihovde sæter (Skei sæter)	
Avsatt formål i kommuneplan:	
Erverv, reiseliv (blå)	
Fritidsbebyggelse (gul)	
Foreslått reguleringsformål:	
Fritids- og turistformål (blå)	
Fritidsbebyggelse (gul)	

Arealstørrelse:

Ca 10 dekar

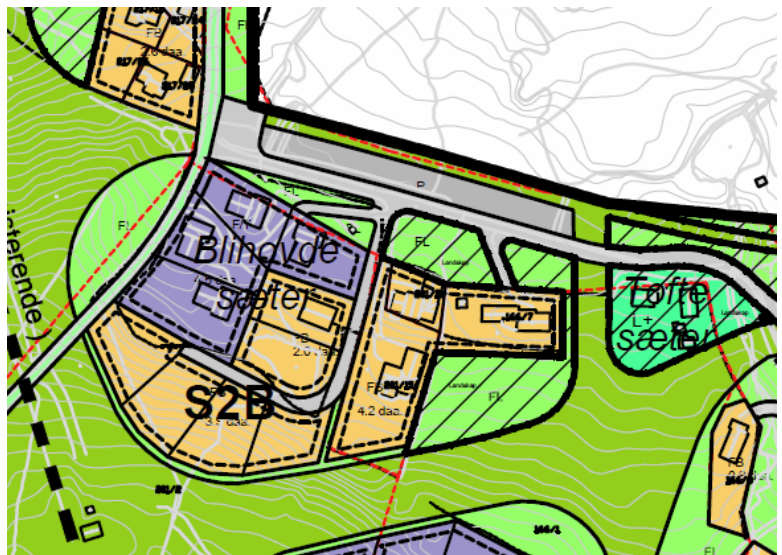
Avgrensningen i kommuneplanen er unøyaktig og grovmasket, men angir et prinsipp om at det fortsatt skal være kommersiell drift på Skei sæter, og nye områder for fritidsbebyggelse rundt den eksisterende bygningsmassen. Gjeldende reguleringsplan viser en inndeling i tomter, der hver av de fire storhyttene får egen tomt, og gir samtidig plass til 6 hytter på nedsiden via en felles atkomstveg. Arealet opp mot Sørskivegen med p-plass er endret fra byggeområde til friluftsfornål.

Fra kommuneplanen



:

Detaljering i reguleringsplanen:



Tema	Beskrivelse	Konsekvenser
Biologisk mangfold	Det er ikke registrert viltinteresser eller naturtyper som berøres av tiltaket.	Tiltaket vil ikke komme i konflikt med vesentlige miljøinteresser.
Landskap og grønnstruktur	Området som ønskes utbygd med fritidsbebyggelse er en utvidelse av eksisterende byggeområde. Det ligger sørvestvendt i LNF-område med spesielle kulturlandskapsinteresser. Området er i dag en del av det	Seterområdet er allerede omdisponert til byggeområde, med eksisterende bebyggelse både i form av gammel seterbebyggelse i nærområdet, men også nye hus for utleie. Kommuneplanen legger opp til fortetting nedenfor enhetene for

	åpne kulturlandskapet fra sentrum og opp mot Skeikampen. Alpindefart og skiløype går rett forbi.	utleie, uten at det kommer i konflikt med vesentlige hensyn til landskap og grønnstruktur.
Landbruk	Arealet er i dag beite. Utbygging av området medfører omdisponering til byggeområde.	Ligger innenfor foreslåtte fellesgjerdene rundt sentrum av Skei og vil derfor ikke bli benyttet til beite i fremtiden. Ingen vesentlige negative konsekvenser for landbruket.
Kulturminner og Kulturmiljø	Det er ingen kjente registreringer eller funn av kulturminner.	Ingen kjente konsekvenser.
Friluftsliv og tilgjengelighet	Realiseres heisen på Sør-Skei, vil dette området få økt trafikk, der sammenbindingen mellom eksisterende og ny heis vil skje. Det er svært viktig å sikre tilstrekkelig med arealer til både ski- og turløyper og alpinformål. Torsdalsvegen er mye brukt som utfartstrase for å komme raskt ut i friluftsområder.	Viktig å sikre tilstrekkelig med arealer til både alpint og ski-/turløyper da det er dette som er det vesentlige for utnyttelsen av Skeiområdet.
Teknisk infrastruktur	VA-infrastruktur er utbygd i eksisterende bebyggelse.	Ingen kjente konsekvenser.
Støy		Ikke relevant.
Transport og trafikk	Området vil ha samme hovedatkomst som dagens bebyggelse.	Ingen kjente konsekvenser.
Annet	Arealet er sentralt i forhold til alpinbakken og sentrum. Strategiplanen legger opp til varme senger i disse områdene og det bør derfor avsettes noe areal til kommersielle formål.	Alle de fire eksisterende storhyttene er avsatt til fritids- og turistformål, med krav til kommersiell drift/ utleie.
Samfunnsikkerhet/ ros-analyse		Se egen utredning.

5 Beskrivelse av endringsforslaget

5.1 Planlagt arealbruk

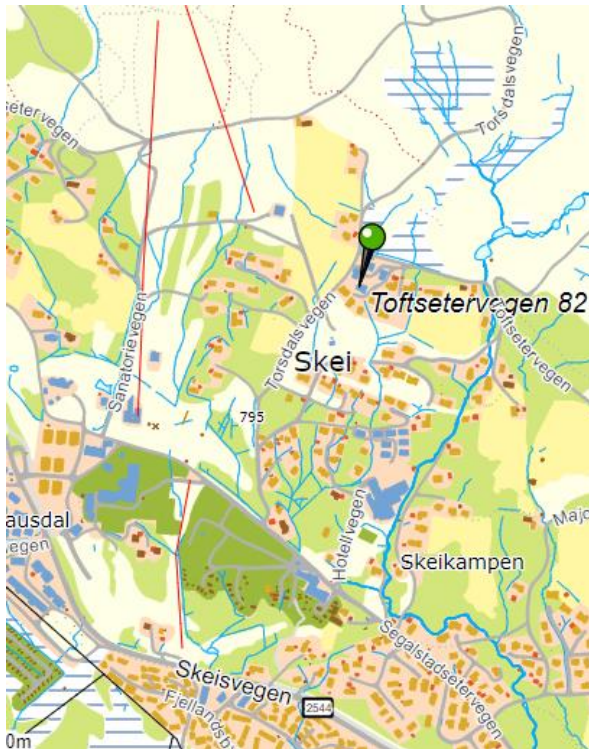
Planendringen omfatter kun endring av arealformål, formålsgrenser og tomtegrenser i gjeldende plankart. Gnr. 201 bnr. 2, som i dag har friluft/turistformål, endres til fire tomter med arealformål fritidsbebyggelse. Tomteutnyttelse og byggehøyder videreføres fra gjeldende reguleringsplan.

Ut over dette er det mindre endringer av formålsgrenser for friluftformål og veg.

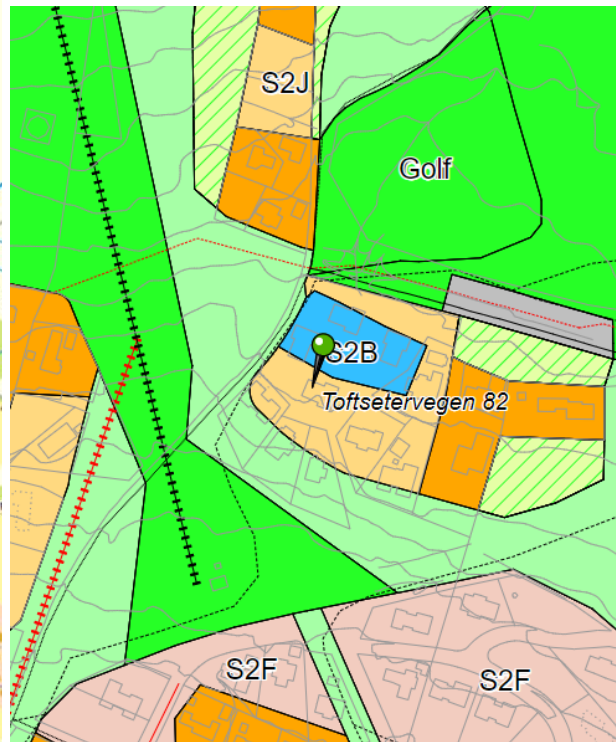
Eksisterende bebyggelse kan bli revet og erstattet med ny fritidsbebyggelse.



Forslag til plankart



Utsnitt av området



Utsnitt fra kommunedelplan

5.2 Bomiljø/ bokvalitet

Planendringen legger ikke opp til endringer i antall boenheter, tomteutnyttelse eller byggehøyder. Det blir ingen vesentlig endring for bomiljø/ bokvalitet.

5.3 Adkomst og parkering

Område SB2 har i dag adkomst fra nordøst med mulighet for innkjøring fra Torsdalsvegen til tomt 2 og 3. Innkjøring fra Torsdalsvegen blir ikke tilgjengelig med ny regulering. Parkeringsbestemmelser for Skei sør skal gjelde for planområdet. *Parkeringsarealet går inn i beregningsgrunnlaget for grad av utnyttning, jfr. TEK17 §5-2. Nødvendig parkeringsareal på hver tomt: $(1,5 \times 18 \text{ m}^2 = 27 \text{ m}^2)$.*

5.4 Teknisk infrastruktur/ brann

Veg, vann, avløp, strøm og fiber ligger tilgjengelig i dag. Det trengs ingen utbedring.

5.5 Overvann

Overvann skal fordrøyes og /eller infiltreres på den enkelte tomt og ikke føre til økt avrenning til omgivelsene. Det er tatt inn egen bestemmelse om overvannshåndtering.

5.6 Avfallshåndtering

Avfall leveres på godkjente renovasjonspunkter for husholdningsavfall, f.eks. ved GLØR Miljøtorg på Skeikampen.

5.7 Utendørs belysning

Utendørs belysning skal begrenses og er bare tillatt for å sikre trygg tilkomst til hytta. Lyskilden for eventuelt utelys skal ikke være synlig på avstand. Det er tatt inn egen bestemmelse for å unngå lysforurensning.

5.8 Estetikk og arkitektur

Forutsetninger i områdereguleringsplan for Skei-sør gjelder. Det skal legges vekt på høy kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk. Bebyggelsen skal, når det gjelder volumer, materialbehandling og farger, utformes på en slik måte at området samlet sett fremstår med et godt helhetlig preg. Takflater og fasader skal ha matte og dempende farger.

Planområdet skal være gjerdet inn med skigard.

5.9 ROS-analyse

Endringsforslaget vurderes til ikke å påvirke samfunnssikkerhet. Tidligere vedtatt ROS analyse gjelder uendret.

5.10 Barn og unge

Planendringen fører ikke til endringer for barn og unge. Det blir ingen endring i tillatt utbygging innenfor området som omfattes av planendringen. Tilgjengeligheten til friluftsområder, turstier, sykkelruter, skiløyper og skitrekk utenfor planområdet blir uendret.

6 Virkninger av planendringen

6.1 Generelt

Planendringen medfører endring av arealformål fra friluft/turistformål til fritidsbebyggelse samt oppdatering av plankartet i henhold til matrikkelførte eiendomsgrenser. Dette medfører at det blir fire fritt omsettelige fritidseiendommer og endret bruk fra utleiehytter til tradisjonelle fritidsboliger som ellers i området. Bestemmelser knyttet til terrengbehandling, overvannshåndtering og estetikk videreføres fra gjeldende reguleringsplan. Det vurderes at planendringen ikke påvirker risiko og sårbarhet (ROS) og den gir ingen konsekvenser av betydning utenfor planområdet.

6.2 Trafikksikkerhet og gang-/ sykkeladkomst

Planendringen gir ingen endring i forhold til dagens situasjon.

6.3 Trafikkforhold

Planendringen gir ingen endring i forhold til dagens situasjon.

6.4 Natur- og biologisk mangfold

Kunnskapsgrunnlaget i Naturmangfoldloven § 8 er oppfylt gjennom sjekk av Artsdatabasen og Naturbasen den 05.08.2021. Det er ingen registrerte verdifulle naturtyper og heller ingen miljøregistreringer i skog innenfor området som omfattes av planendringen. Planendringen berører ikke noen registrerte forekomster, og det er derfor heller ikke påvist mulige effekter av tiltaket på slikt naturmangfold. Kravet i § 8 om at saken i hovedsak skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap anses oppfylt. I og med at naturmangfold i liten grad berøres av planforslaget og det ikke kan påvises effekt av tiltaket på truet, nær truet eller verdifull natur, er det ikke nødvendig å foreta vurderinger etter miljøprinsippene i naturmangfolds lovens §§ 9-12. Det henvises ut over dette til planbeskrivelse for Skei sør.

6.5 Kulturminner

Det er ingen registrerte kulturminner i området som omfattes av planendringen.

VEDLEGG: Reguleringsbestemmelser