

Planprogram for SEGALSTADSETERLYKKJA



(FORSLAG TIL) PLANPROGRAM

Mai 2023

GAUSDAL KOMMUNE

PlanID 202204

Plannavn	Segalstadseterlykkja
Saksnummer	22/1487
Plan ID	202204
Forslagsstiller	Faun Gruppen
Fagkyndig plankonsulent	LPO arkitekter AS
<i>Siste revisjon:</i>	<i>02.05.2023</i>

INNHOLDSFORTEGNELSE

1	Innledning	4
1.1	Bakgrunn og hensikt med planarbeidet	4
2	Beskrivelse av planområdet.....	4
2.1	Beliggenhet	4
2.2	Planavgrensning.....	5
2.3	Dagens situasjon.....	5
2.4	Landskap.....	7
2.5	Eierforhold	7
3	Planprosess og medvirkning	8
3.1	Oppstartsmøte, varsling og planprogram	8
3.2	Detaljreguleringsplan med konsekvensutredning.....	8
3.3	Medvirkning.....	8
3.4	Utbyggingsavtaler	8
3.5	Fremdrift.....	8
4	Rammer og premisser for planarbeidet.....	9
4.1	Aktuelt lovgrunnlag og statlige retningslinjer	9
4.2	Regionale planer og føringer.....	10
4.3	Kommunale planer og føringer.....	10
4.4	Relevante og pågående planer.....	14
5	Beskrivelse av foreslåtte tiltak	16
5.1	Formål.....	16
5.2	Foreslåtte utbyggingstrinn	17
5.3	Utforming av bebyggelse	18
6	Utredningsbehov i planprosessen og viktige problemstillinger	18
6.1	Krav til innhold i KU.....	18
6.2	Utredningsbehov i planprosessen.....	19
7	Oppsummering av utredninger	24

1 Innledning

1.1 Bakgrunn og hensikt med planarbeidet

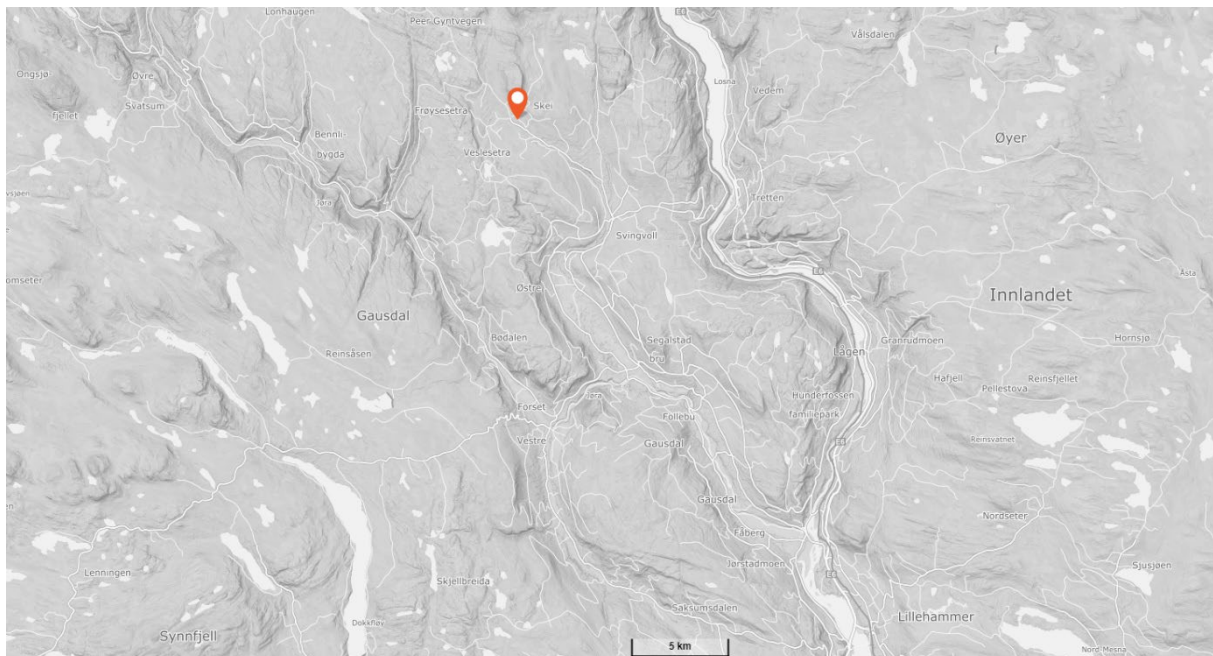
På vegne av forslagsstiller, Faun Gruppen, har LPO arkitekter AS utarbeidet forslag til planprogram for Segalstadseterlykkja på Skeikampen i Gausdal kommune. Planprogrammet er fremmet på bakgrunn av oppstartsmøtet som ble avholdt i november 2022.

Planområdet ligger sentralt på Skei hvor målet er å skape en helårsdestinasjon som opprettholder god tilknytning til omkringliggende områder og skaper et tydelig torg som kan fungere som et naturlig samlingssted og møteplass for beboere og besøkende. Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for kvalitet og variasjon i bebyggelsen som etableres, blant annet gjennom en miks av fritidsbolig, forretning, bevertning, service, hotell og annen næring i kombinasjon med grøntdrag, aktiviteter og gode forbindelser mellom bebyggelsen. Adkomst til sentrumsområdet vil også bli en viktig del av planarbeidet.

2 Beskrivelse av planområdet

2.1 Beliggenhet

Planområdet ligger på Skei i Gausdal kommune. Skeikampen er en viktig reiselivsdestinasjon med lang tradisjon innen reiseliv og turisme. Skeikampen har blant annet hotell, fjellstue, caravanområde, butikker og flere serveringssteder, samt alpinbakker med flere heiser og et stort sammenhengende nett med preparerte skiløyper. På sommerstid er det også tilrettelagt for turmuligheter, ridning, golf, terrengsykling og annet. Skeikampen er en helårsdestinasjon og favner familier og folk som liker å være aktive utendørs.

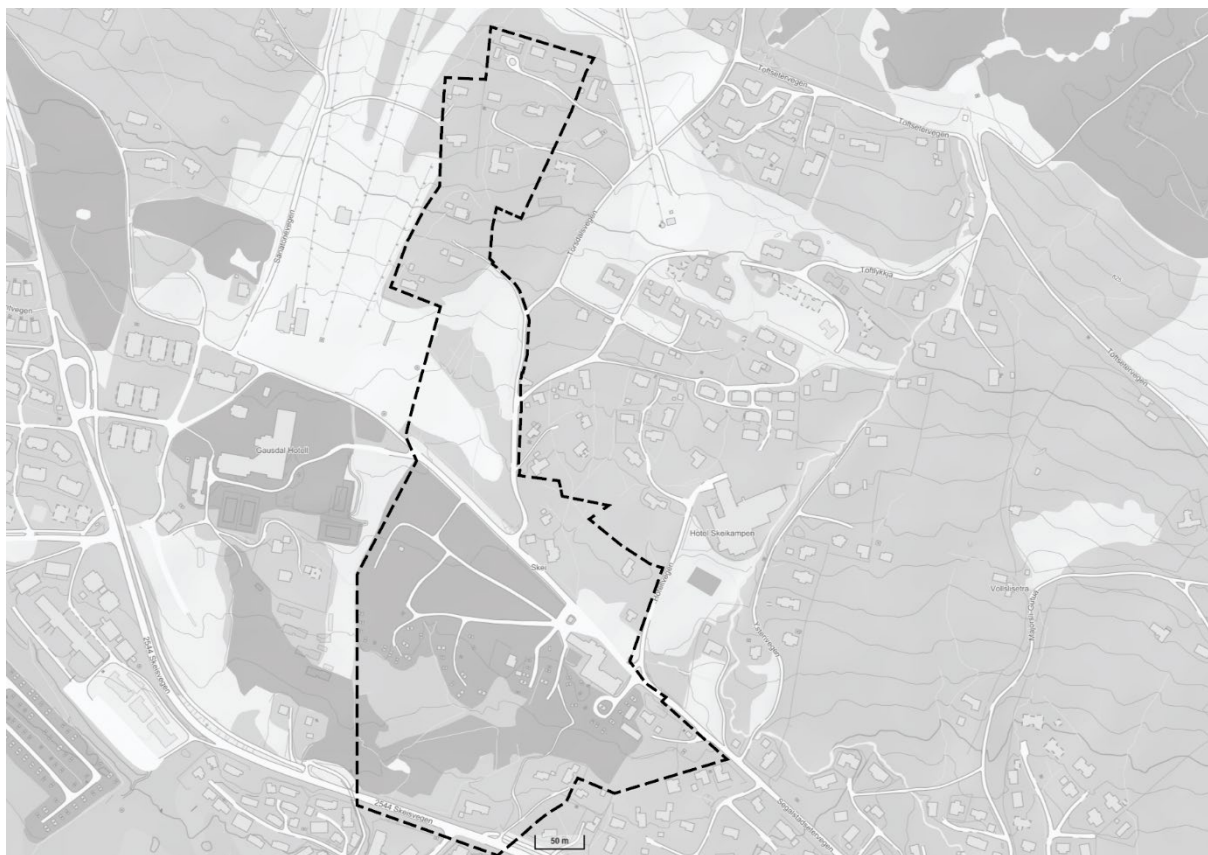


Figur 1: Planområdets beliggenhet.

Planområdet ligger på sørsiden av Skeikampen alpinksenter. Området ligger på ca. 750–790 moh., omtrent 30 minutter fra Lillehammer. Destinasjonen fremstår som et etablert hyttfeltområde med bebyggelse med ulike funksjoner.

2.2 Planavgrensning

Planområdet omfatter et areal på ca. 140 daa og deles i to av Segalstadsetervegen som er en bred grusveg med begrenset trafikk. I nordøst følger plangrensen delvis Torsdalsvegen. I sør avgrenses planområdet av Fv337 Skeisvegen som er hovedvegen til Skei.



Figur 2: Planavgrensning.

Planen har til hovedhensikt å legge til rette for tiltak på eiendommen gbnr. 225/1 med tilgrensede vegareal. Gausdal kommune har bedt om at avgrensningen omfatter uregulerte arealer og eiendommer for å få mest mulig helhetlig planlegging i sentrumsområdet. Planavgrensningen har derfor noe overlapp med allerede igangsatt planarbeid av Hotellvegen Skeikampen, og omfatter et større område enn det det planlegges tiltak for.

Fritidseiendommene i nord og sørøst vil få formål og bestemmelser som samsvarer med dagens bruk av eiendommene.

2.3 Dagens situasjon

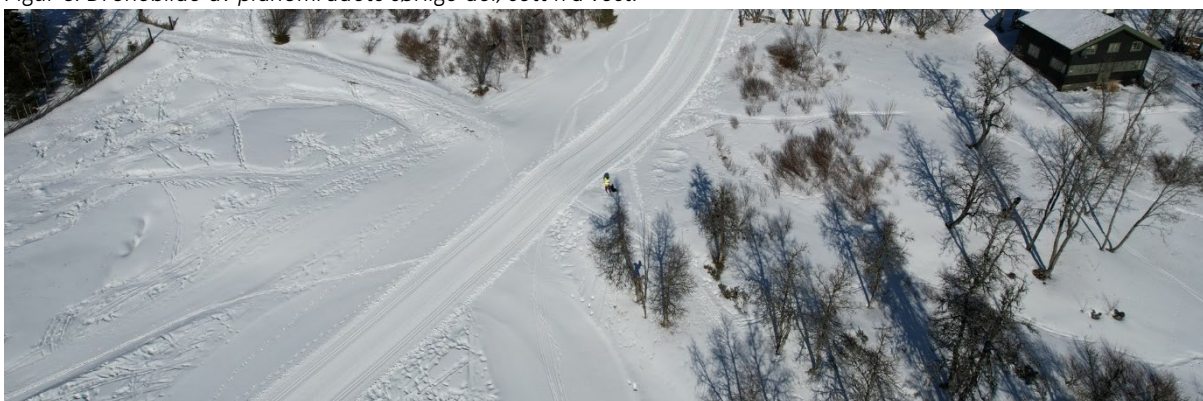
De ubebygde områdene blir blant annet brukt til golfanlegg, campingplass, skiløype og alpinnedfart, og består hovedsakelig av gressletter og spredt skog. Litt sør-øst for kjernen i planområdet ligger Segalstad Seter som huser både Skei golfklubb, en matbutikk, en interiørbutikk, kafe/restaurant og bar. I nord omfatter planområdet deler av et hytteområde som i dag er uregulert.

Skeikampen Alpinsenter ligger i direkte tilknytning til planområdet. Skisenteret åpnet for første gang i 1956 og er et moderne og familievennlig alpinsenter. Det er 3 hovedaktører for overnatting: Skeikampen Servicesenter, Skeikampen Booking og Thon Hotel Skeikampen. Skeikampen Servicesenter har base på høyfjellstunet, og tilbyr utleie av hytter og leiligheter.

Thon Hotel Skeikampen ligger øst for planområdet og er et fullservicehotell med rom av ulike størrelser. Det er også 32 tilgjengelige leiligheter til leie i forbindelse med hotellet.



Figur 3: Dronebilde av planområdets sørlige del, sett fra vest.



Figur 4: Skiløypetrase gjennom planområdets nordlige del.



Figur 5: Deler av området som omfattes av golfanlegget i dag.

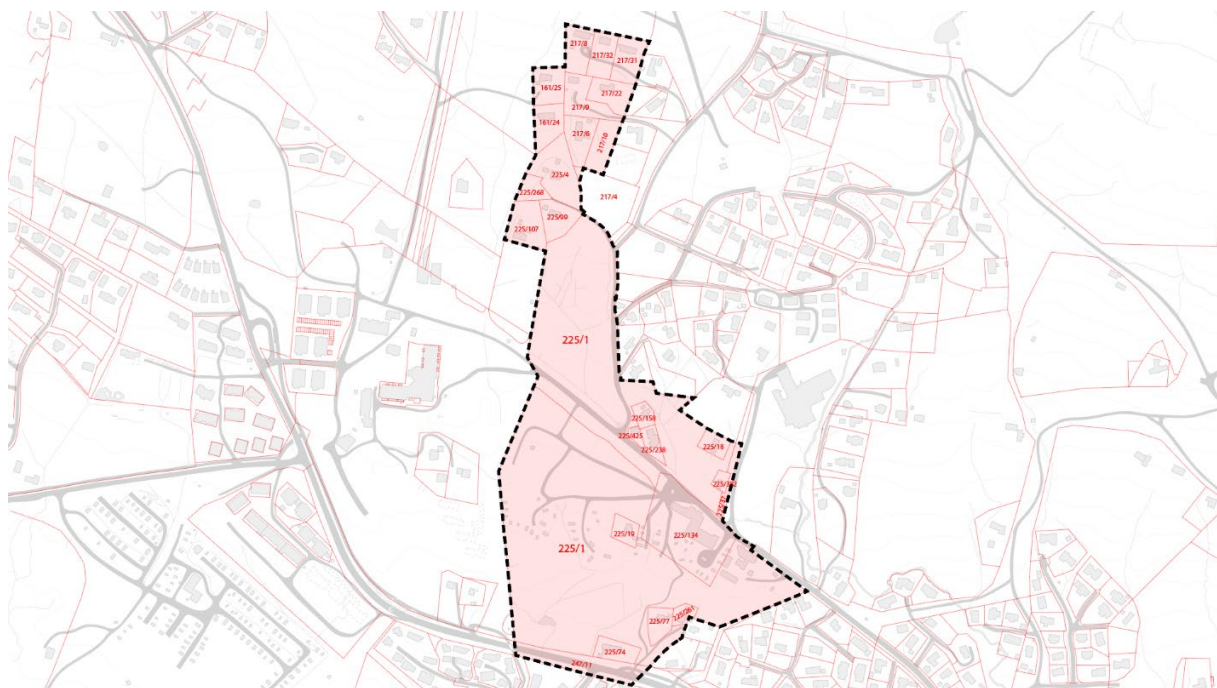
2.4 Landskap

Planområdet ligger i et åpent landskapsrom på sørsiden av fjellet Skeikampen (1124 moh.), med typisk seterlandskap og høyfjell. Landskapet har en jevn stigning mot nord. Planområdet ligger sørvendt og har gode solforhold.

2.5 Eierforhold

Planens avgrensning omfatter 27 eiendommer. Eiendommene har følgende gårds- og bruksnummer og hjemmelshaver(e):

Gnr./bnr.	Hjemmelshaver(e)
225/1	Ole Seielstad
217/8	Marianne Steen Holst
217/32	Marianne Steen Holst
217/31	Cosinus AS
161/25	Gunhild Ramm Reistad
217/9	Hild Dorothea Mowinckel
217/22	Halvor Sandbu
161/24	Nicolay-Ludovic Ramm
217/6	Flemming Devor
217/10	Flemming Devor
225/4	Ola Bergseng
225/268	Petter Kristensen
225/99	Ane Bjørnsgaard
225/107	Ane Bjørnsgaard og Jan Axel Magnus Lenndin
217/4	Erika og Johan Christie Berle
225/158	Randi Helene Seielstad
225/425	Ole Seielstad
225/238	Terje Seielstad
225/18	Kaja, Katrine og Kirsti Kierulf
225/382	Ingeborg Seielstad
225/37	Ole Seielstad
225/134	Terje Seielstad
225/19	Erland Otto Langbråten
225/77	Ole Seielstad
225/261	Ole Seielstad
225/74	Ole Seielstad
247/11	Innlandet fylkeskommune



Figur 6: Eiendomsforhold.

3 Planprosess og medvirkning

3.1 Oppstartsmøte, varsling og planprogram

På bakgrunn av innsendt planinitiativ datert 30.09.2022 ble det avholdt oppstartsmøte med Gausdal kommune den 17.11.2022 og 23.11.2022. Planinitiativet ble basert på en innledende mulighetsstudie over området.

Samtidig som planprogrammet legges ut på høring vil det bli varslet oppstart av planarbeidet gjennom en kunngjøringsannonse i Gudbrandsdølen Dagingen, og via brev til naboer og offentlige instanser. Kunngjøringen vil også publiseres på kommunens hjemmesider. Etter høringsperioden skal alle innspill oppsummeres og kommenteres av plankonsulent, og eventuelle endringer i planprogrammet utføres. Deretter fastsettes det reviderte planprogrammet av planmyndigheten i Gausdal kommune.

3.2 Detaljreguleringsplan med konsekvensutredning

Planen for Segalstadseterlykkja skal konsekvensutredes på bakgrunn av at planen fremmer et forslag om å regulere deler av området til fritidsbebyggelse, noe som ikke er i tråd med gjeldende kommunedelplan. Bebyggelsen som planlegges vil trolig også gå utover grensen på 15.000 m² BRA jf. Vedlegg I, pkt. 24 i forskrift om konsekvensutredning.

Ved utarbeidelse av planforslag med konsekvensutredning skal temaene i planprogrammet utredes og innlemmes i detaljreguleringen. Planforslaget behandles av Gausdal kommune før planen legges ut på offentlig ettersyn. Etter høringsperioden skal alle innspill oppsummeres og kommenteres, før planforslaget revideres og sendes til andregangsbehandling. Planen vedtas deretter av Gausdal kommunestyre.

3.3 Medvirkning

Medvirkningsprosessen skal igangsettes så tidlig som mulig i planarbeidet. Standard varsling etter plan- og bygningsloven §5-1 og §5-2 legges til grunn for planarbeidet.

Informasjonsmøte/åpent møte skal avholdes:

- minimum 1 gang tidlig i prosessen.
- 1 gang under offentlig ettersyn.

En åpen dialog med berørte parter og naboer vil være en viktig del av planarbeidet.

3.4 Utbyggingsavtaler

I medhold av plan- og bygningsloven § 17 kunngjøres det, samtidig som varslingen av planoppstart, oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtaler med Gausdal kommune. Utbyggingsavtalene utarbeides samtidig som planarbeidet, og utkast skal være ferdig før førstegangsbehandling av planforslaget. Utbyggingsavtalene inngås og sendes på høring før planen og avtalene sluttbehandles i kommunestyret.

3.5 Fremdrift

Tabellen under viser estimert fremdrift og viktige milepæler i planprosessen.

Planprosess	Faser i planarbeidet	Ansvar	Estimert fremdrift
	Utarbeide forslag til planprogram	LPO arkitekter AS	November 2022 -mars 2023

Planprogram/ oppstart av planarbeid	Høring av forslag til planprogram og varsling av oppstart planarbeid	Gausdal kommune (planutvalget) og LPO arkitekter AS	juni - august 2023
	Medvirkning - Informasjonsmøte	LPO arkitekter AS/Faun Gruppen, grunneiere, naboer og interessenter	August 2023
	Bearbeiding etter høring og oppsummering av innkomne merknader	LPO arkitekter AS/Faun Gruppen	September 2023
	Fastsetting av planprogram	Gausdal kommune (planutvalget)	September 2023
Utarbeiding av planforslag med konsekvensutredning	Utarbeiding av planforslag med konsekvensutredning	LPO arkitekter AS/Faun Gruppen	Oktober 2023 - mars 2024
	Utredninger/ stedsanalyse	LPO arkitekter AS og ekstern konsulent	august 2023 - Januar 2024
	1.gangsbehandling planforslag	Gausdal kommune (planutvalget)	Februar 2024
Offentlig ettersyn/ høring	Offentlig ettersyn/ høring	Gausdal kommune og LPO arkitekter AS	Mars - april 2024
	Bearbeiding planforslag	LPO arkitekter AS	April - mai 2024
	2.gangsbehandling i planutvalget	Gausdal kommune (planutvalget)	August 2024
2. gangs behandling/ Vedtak		Formannskapet	August/september 2024
		Kommunestyret	August/september 2024

4 Rammer og premisser for planarbeidet

4.1 Aktuelt lovgrunnlag og statlige retningslinjer

Statlige og regionale føringer som ligger til grunn for planarbeidet:

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

4.1.1 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge i planlegging har som mål å ivareta barn og unges interesser i planleggingen. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot støy, trafikkfare og annen helsefare. Ved omdisponering av areal brukt eller egnet for lek skal det skaffes fullverdig erstatning.

4.1.2 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Hensikten med retningslinjene er å oppnå bedre samordning av bolig-, areal- og transportplanleggingen og bidra til mer effektive planprosesser. Planlegging skal bidra til å utvikle

bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.

4.1.3 Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene

Kommunene, fylkeskommunene og staten skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere til, og bidra til reduksjon av klimagasser, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene (klimatilpasning).

4.2 Regionale planer og føringer

- Innlandsstrategien 2020-2024 (Regional planstrategi for Innlandet)
- Forventninger til kommunal arealplanlegging fra Fylkesmannen i Oppland, 2015
- Regional plan for samfunnssikkerhet og beredskap 2018-2021 (under rev.)
- Regional plan for folkehelse 2018-2022
- Regional plan for klima og energi 2013-2024 (under rev.)
- FylkesROS Innlandet 2022-2026 – Rapport 10 | 2022

4.3 Kommunale planer og føringer

4.3.1 Kommuneplanens samfunnsdel 2021-2032

Samfunnsdelen inneholder kommunens overordnede politiske mål og strategier innenfor prioriterte samfunns- og tjenesteområder, og legges til grunn ved utarbeidelse av kommuneplanens arealdel som er juridisk bindende. Det overordnede målet i samfunnsdelen er at Gausdal skal være et godt sted å bo, leve og arbeide, der slagordet til kommunen er «Sammen får vi det til». Slagordet skal fylles med innhold gjennom følgende satsningsområder:

- Sammen om gode hverdagsliv
- Sammen om et nært og attraktivt lokalsamfunn
- Sammen om en grønnere kommune
- Sammen om samfunnssikkerhet og god beredskap
- Sammen om bærekraftig arealbruk (arealstrategier)
- Sammen i Lillehammer-regionen
- Bærekraftig økonomi
- En organisasjon som samskaper

For den aktuelle planen vil satsningsområdene «sammen om en grønnere kommune» og «sammen om bærekraftig arealbruk» være spesielt viktige.

Sammen om en grønnere kommune

Satsningsområdet fremmer blant annet mål om at Gausdal skal være en viktig aktør i det grønne skiftet, ta vare på naturen, planlegge helhetlig, ta bærekraftige valg, handle klimavennlig og jobbe aktivt gjennom det grønne skiftet for å bli klimanøytrale innen 2030. Dette skal de få til gjennom å:

- Tilrettelegge for klimavennlig transport
- Sikre gode kollektivtilbud for alle
- Bedre gang- og sykkelveger
- Motivere til investeringer i klimatiltak
- Fremme bruk av fornybar energi og lokale ressurser
- Ta hensyn til biologisk mangfold
- Sørge for at det bygges der det er trygt og godt tilpasset landskapet
- Sikre balanse i videre fritidsboligutvikling

- Fastsette markagrense
- Redusere behov for bil- og jobbreiser
- Ta i bruk ny teknologi
- Tilrettelegge for at næring inkludert landbruk kan tjene på det grønne skiftet

Følgende bærekraftsmål ligger bak satsningsområdet:



Sammen om bærekraftig arealbruk

Satsningsområdet fremmer at *god arealforvaltning er et viktig premiss for en forutsigbar samfunnsutvikling i kommunen*, og har som hovedmål at arealbruken i kommunen skal gi et så lite klima- og miljøavtrykk som mulig, samt forvaltes på en balansert og bærekraftig måte. Arealplanleggingen i kommunen skal også tilrettelegge for gode bo- og oppvekstmiljøer, god folkehelse, reiselivs- og næringsutvikling og annen verdiskapning.

Satsningsområdet fremmer fem ulike arealstrategier med retningslinjer som skal legges til grunn ved utarbeidelse og vedtak av alle tema- og arealplaner og i byggesaksbehandling:

Bærekraftig arealdisponering

- Høy utnyttelsesgrad i bolig-, fritidsbolig- og næringsområder skal vektlegges
- Muligheter for bruk og verdiskapning i fjellområdene skal utnyttes
- Inngrepsfrie soner/fastsatte grenser for utbygging mot natur- og fjellområder skal vurderes
- Arealplaner skal vektlegge framtidsrettede løsninger som bidrar til lavere klimagassutslipp, bedre energieffektivitet og tilrettelegging for ny teknologi

Boligpolitikk/gode bo- og oppvekstmiljøer

- Det skal tilrettelegges for ulike typer boliger med hovedvekt på leiligheter og mindre boenheter
- Universell utforming og tilgjengelighet skal vektlegges
- Videre fortetting og vitalisering av tettstedene skal prioriteres
- Boområder skal ha gode kvaliteter der trygg alderdom og barn og unges oppvekstmiljø vektlegges
- Det skal aktivt tilrettelegges for private aktører som ønsker å bygge boliger tilpasset eldre og mennesker med funksjonsnedsettelse
- Nye boliger skal fortrinnsvis etableres nær skole, sentrumsfunksjoner og etablert infrastruktur.
- Det skal stimuleres til etablering av miljøvennlige boligområder

Fritidsbolig- og reiselivspolitik

- Videre fritidsboligutvikling skal balanseres med fokus på naturens tålegrense
- Eksisterende fritidsbolig-/hyttefelt skal fortettes framfor å ta i bruk nye arealer
- Ved utarbeidelse av reguleringsplaner i beiteområder, skal forholdet til beiterettigheter avklares før vedtak
- Kulturlandskap og kulturmiljø for stedsidentitet og attraktivitet skal ivaretas
- Kommunen skal være en stolt og ansvarlig nasjonalparkkommune

Næringsutviklings- og verdiskapingspolitikk

- Næringsutviklingen skal ha et regionalt perspektiv
- Utvikling skal sikre attraktive næringsarealer for nyetableringer og økt sysselsetting

- Det skal tilrettelegges for et næringsliv som ikke truer natur- og artsmangfold
- Det skal videreutvikles og stimuleres til økt naturbasert reiseliv og naturbaserte opplevelser

Samferdselspolitikk

- Det skal stimuleres til mer klimavennlig transport, og arbeides for å styrke kollektivtilbudet
- Gang- og sykkelvegnettet må utvikles og vedlikeholdes
- Trafikksikkerhet skal vektlegges og kommunen skal arbeide for ønskede tiltak på hovedvegnettet (fylkesvegene)
- Det skal være fokus på trygg skoleveg, særlig ved boligbygging i uregulerte områder

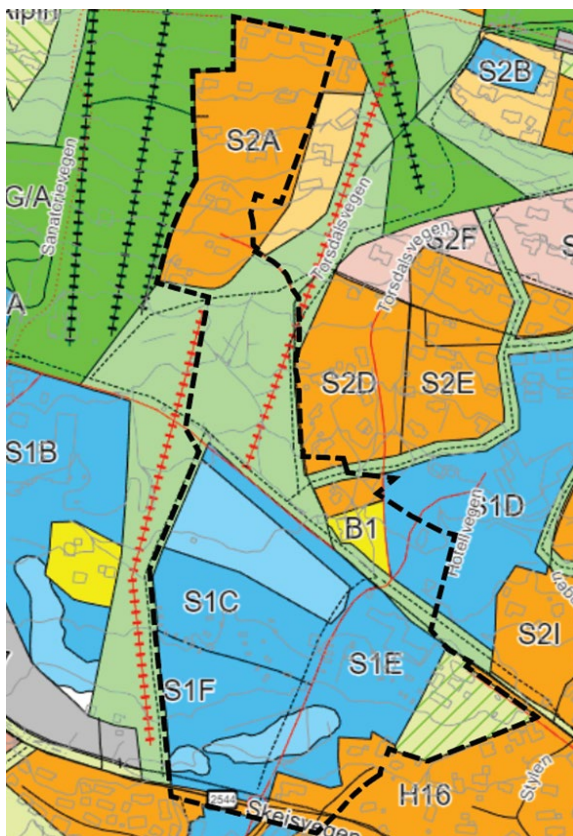
Følgende bærekraftsmål ligger bak satsningsområdet:



4.3.2 Kommuneplanens arealdel 2020–2032

Kommuneplanens arealdel følger opp samfunnsdelen. Viktige plantemaer i planen er næringsutvikling, fjellområdene, landbruk og bolig og bokvalitet. Planområdet for Segalstadseterykkja omfattes ikke av kommuneplanens arealdel, men de generelle bestemmelsene i arealdelen forventes å bli likelydende revidert i Kommunedelplanen for Skei. Kommuneplanens arealdel vil være retningsgivende for planarbeidet.

4.3.3 Kommunedelplan for Skei (vedtatt 17.06.2010)



Figur 7: Utsnitt fra gjeldende kommunedelplan med planavgrønsning for Segalstadseterykkja.

Kommunedelplanen for Skei er under revidering. Kommunedelplanen skal etter planen legges ut på offentlig ettersyn etter 1.gangsbehandling våren 2023. Det er et ønske om en parallell prosess for å sikre en helhetlig utvikling av området, og for å sikre at grunneiernes initiativer og mål medtas i planens vurderingsgrunnlag.

I kommunedelplanen for Skei 2010–2022 er planområdet hovedsakelig avsatt til nåværende og fremtidig erverv (sentrumsformål, næring, forretning, service, reiseliv), felt S1C, S1E–F.

Den nordligste delen av planområdet er avsatt til fremtidig idrettsanlegg og fritidsbebyggelse i nord.

Planområdet berøres av følgende formål:

- Fremtidig idrettsanlegg
- Eksisterende erverv
- Fremtidig erverv
- Skiheis
- Turveg, skiløype
- LNF-område
- Fritidsbebyggelse

I områdene avsatt til erverv skal det som minimum være forretninger, service, bevertning mv. i første etasje og den tillatte utnyttelsesgraden inntil 70% BYA. Den maksimale mønehøyden kan være inntil 9,5 m fra gjennomsnittlig opprinnelig terrengnivå. Andelen boliger innenfor felt S1A-S1F over 1.etasje skal være minimum 20% BRA.

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/baksiden av bygningene.

3.3 vilkår for utbygging og utbyggingsrekkefølge i reguleringsplaner, pbl. § 20- annet ledd bokstav b.

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, i samsvar med plankart innenfor S1A-S1F, før utbygging av delområdene kan startes opp:*
 - *Ny avkjøring fra fylkesveg 337 og nye samleveger sin 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 inngår i utbyggingsavtalen.*
4. *Gang og sykkelveger kreves opparbeidet slik plankartet viser på følgende strekninger før utbygging av utbyggingsområder på denne måten:*
 - *H11 OG S1A: Langs Peer Gynt-vegen fra Veslesetervegen til Skei Appartement*
 - *S1B, S1C, S1D, S1E og S1F: Langs fylkesveg 337 fra Vaskerikrysset til kryss Veslesetervegen.*

Det forutsettes at det inngås utbyggingsavtale mellom kommunen og utbyggere innenfor punktene beskrevet over (1-4), slik at en sikrer finansiering av alle investeringer i planlagt infrastruktur innenfor området.

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

Innenfor landbruks-, natur- og friluftsområder er det ikke tillatt å oppføre nye boliger, ervervs- eller fritidsbebyggelse eller vesentlig utvidelse av disse, som ikke har tilknytning til stedbunden næring jf. § 20- 4 annet ledd bokstav c.

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

4.3.4 Andre relevante kommunale planer:

- Strategisk næringsplan for Lillehammer-regionen
- Helhetlig ROS 2016 og 2019-2022
- Trafikksikkerhetsplan 2017-2021 (under rev.)

4.3.5 Andre relevante planer

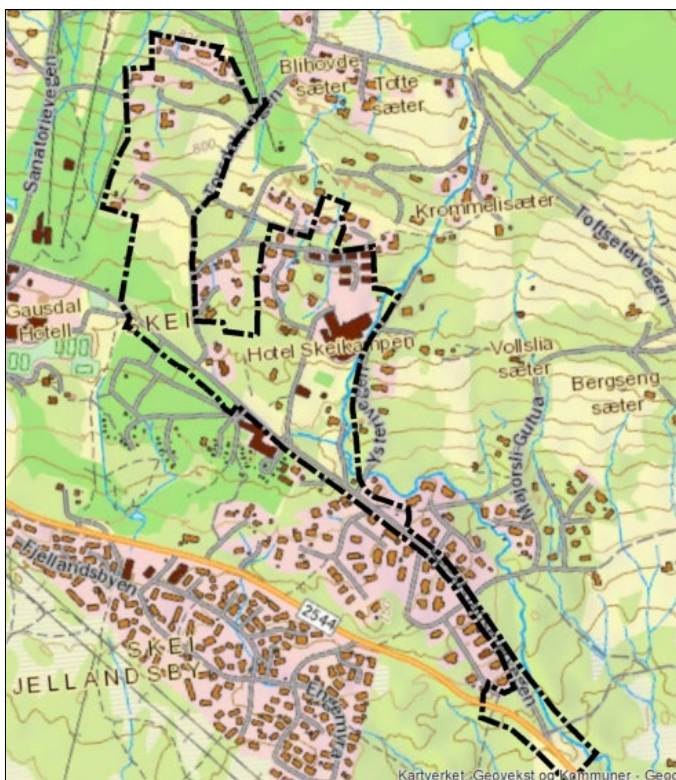
- Strategiplan Skeikampen 2021-2025

4.4 Relevante og pågående planer

Hotellvegen Skeikampen Detaljregulering med konsekvensutredning (PlanID 201904).

Det pågår arbeid med å utarbeide en detaljregulering nord for planområdet, der deler av avgrensningen overlapper med den foreslåtte avgrensningen for dette planinitiativet. Det er opprettet dialog med forslagsstiller for planen for å bli enige om en avgrensning som er hensiktsmessig for begge planene.

Det kommer ikke frem av dokumentene i saken at det planlegges tiltak som vil ha en påvirkning på området for Segalstadseterlykkja, men det vil være en viktig del av planarbeidet å se disse to planene i sammenheng. Planavgrensningen for de to planene skal ikke overlappe ved endelig planforslag, og vil bli bestemt som en del av planprosessen.



Figur 8: Varslet planavgrensning for Hotellvegen Skeikampen.

Forslagsstiller for planen er Thon Hotellbygg AS. Fagkyndig plankonsulent er Multiconsult. I planprogrammet (fastsatt 24. april 2020) står det følgende om formålet med reguleringsplanen:

«Hovedformålet med planforslaget er å avklare framtidige utviklingsmuligheter for eksisterende hotelleiendom, eksisterende utleieenheter og ubebygde arealer langs Hotellvegen på Skei».

Planprogrammet drøfter to alternativer:

1. Videre utvikling av dagens hotell med opprusting og fornyelse ved behov.
2. Avvikling av hoteldrift. Riving av hele eller deler av hotellbygget, evt. ombygging til fritidsleiligheter.

OTG Skeikampen

Planen ble vedtatt av kommunestyret den 31.05.2018, og grenser til planområdet i vest. I planbeskrivelsen står det følgende om formålet med planen:

«Hensikten med planen er å legge til rette for utvikling og salg av leiligheter tilrettelagt for utleie, fjerne kravet til boligandel i feltet (med unntak av eksisterende boliger) og å endre krav til utforming og bebyggelsesstørrelse.

Bakgrunnen for dette er en markedsmessig vurdering av at utvikling i henhold til kommunedelplanens bestemmelser om varme senger ikke vil være økonomisk bærekraftig ut fra en vurdering av behovene på Skei.»

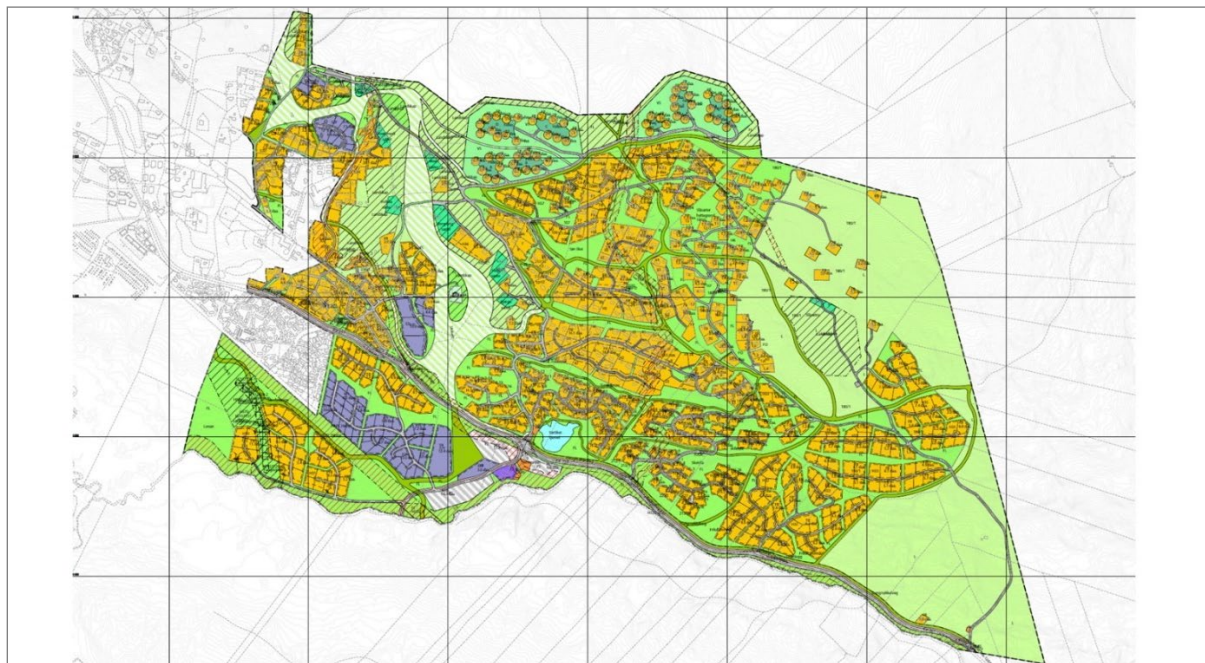


Figur 9: Illustrasjon av planforslaget til OTG Skeikampen. Illustrasjon: EVE images, www.eve-images.com.

I kommunedelplanens bestemmelser står det at planlagt ny bebyggelse skal være i tråd med tradisjonell byggeskikk på Skei og tilpasses terrenget. Det vil være en viktig del av planarbeidet å sikre en helhetlig utbygging av sentrumsområdene på Skei, og å se planene for Hotellvegen Skeikampen og OTG Skeikampen i sammenheng med planen for Segalstadseterlykkja. Bebyggelsen som planlegges innenfor planen for Segalstadseterlykkja skal tilpasses de regulerte høydene og sikre et helhetlig uttrykk mot naboplanen i vest.

Områderegulering Skei Sør

Områdereguleringsplanen for Skei Sør ble vedtatt av kommunestyret den 25.09.2014, og grenser til deler av planområdet.



Figur 10: Områderegulering Skei Sør, vedtatt 25.09.2014.

Planen gir føringer for hele området, i samsvar med kommunedelplanen, der det overordnede formålet er å sikre helhetlige løsninger som har til hensikt å fremme videre utvikling av Skei som destinasjon. Fritidsboligtomtene i denne planen er i all hovedsak bebygde.

5 Beskrivelse av foreslåtte tiltak

Faun Gruppen ønsker å tilrettelegge for en utvikling som sikrer en variert bebyggelse med hovedvekt på fritidsleiligheter og - boliger, hotell, næring og forretning i sentrum av Skei. Høyder og volum på bebyggelsen vil variere.

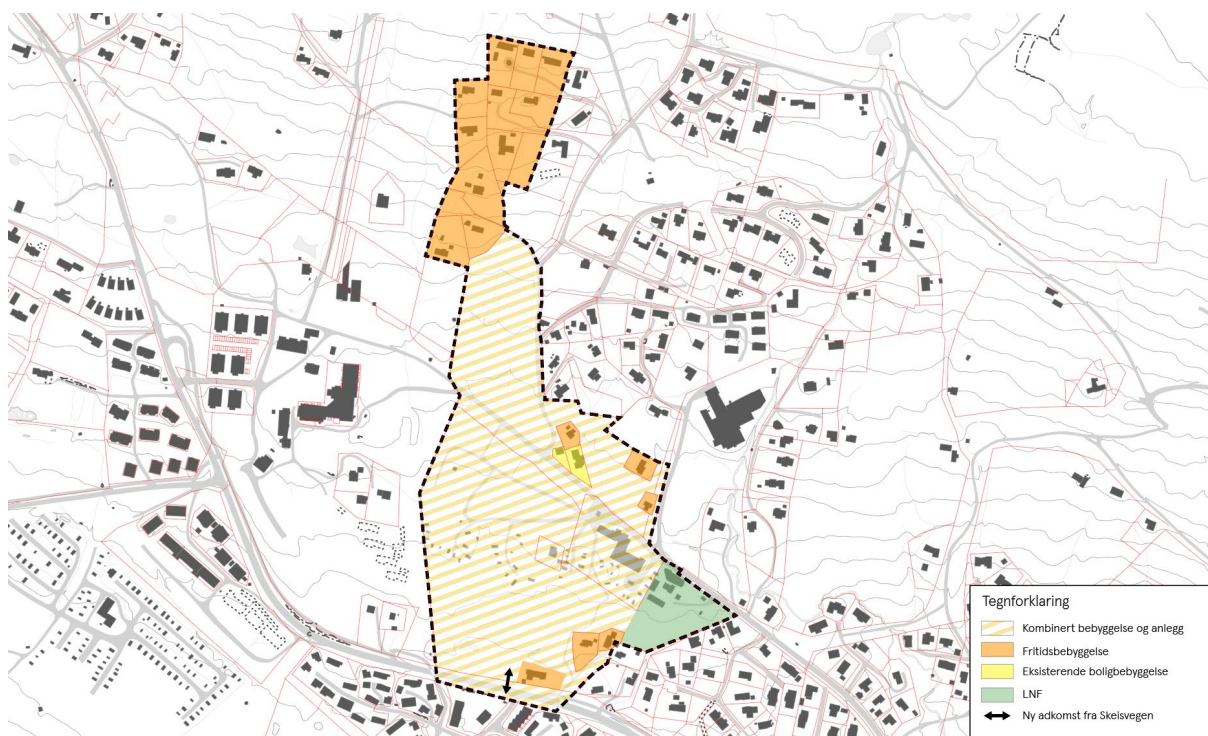
Den planlagte bebyggelsen er tenkt etablert med et tydelig forhold til en gangforbindelse i nord-sør retning som skal danne grunnlaget for god flyt gjennom området. Planen skal sikre et sammenhengende gang- og sykkelvegnett i og rundt planområdet, og tilrettelegge for god tilgjengelighet. Store deler av planområdet skal være bilfritt. Eksisterende skiløyper skal videreføres og styrkes.

Det skal etableres en ny adkomstveg fra Skeisvegen i sør til Segalstadsetervegen i nord. I tilknytning til bebyggelsen skal det sikres tilstrekkelig areal til grøntareal, lek, aktiviteter, rekreasjon og anlegg for myke trafikanter. Planen skal tilrettelegge for møteplasser for alle og et mangfold av aktiviteter, både på vinterstid og sommerstid. Dette vil gi gode kvaliteter ikke bare til den nye bebyggelsen, men også til nabolaget og omkringliggende områder.

Sammenligningsgrunnlaget i konsekvensutredningen vil være dagens situasjon.

5.1 Formål

Figuren under illustrerer de ulike formålene som foreslås for planen. Det skal hovedsakelig etableres ny bebyggelse innenfor formålet «kombinert bebyggelse og anlegg». Eiendommen for Segalstad Seter omfattes av formålet, men dagens bruk av eiendommen skal i stor grad videreføres (café/bar/butikk/camping). Planen skal likevel sikre en fremtidig utvikling av som bidrar til et helhetlig grep for området.



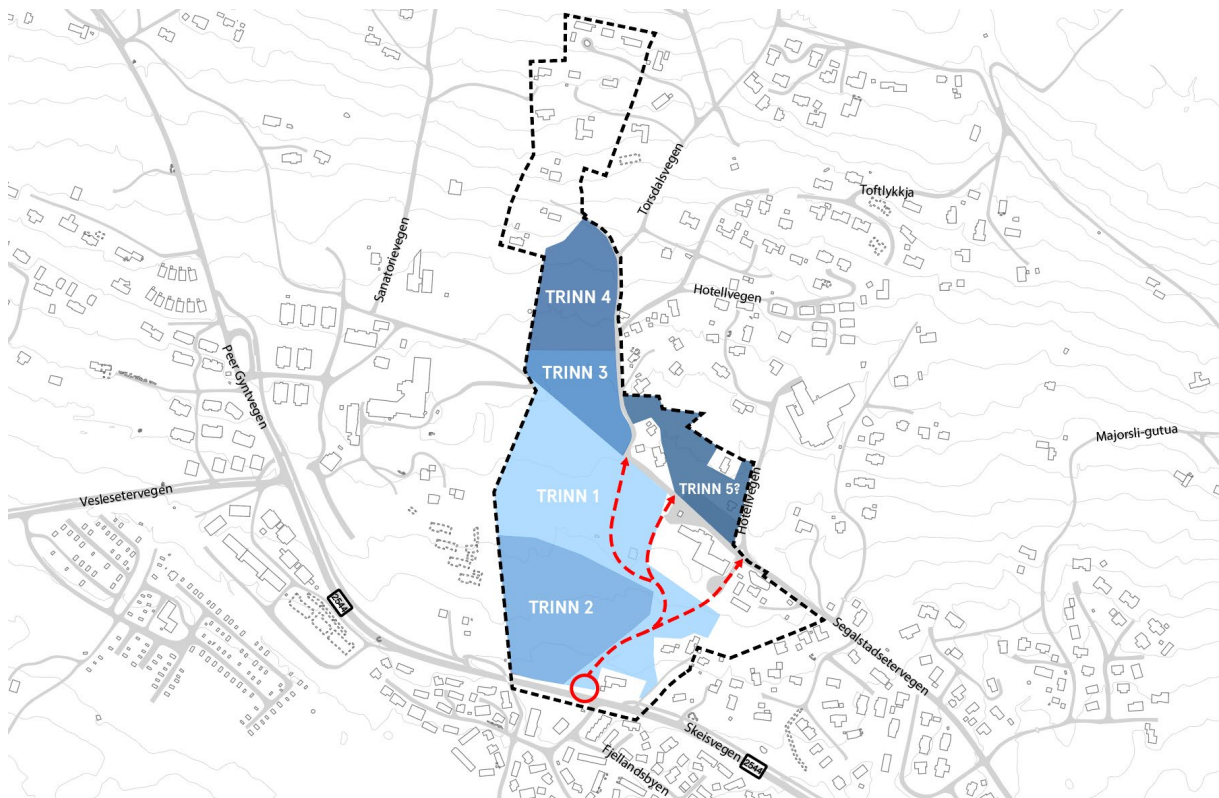
Figur 11: Eiendommer som omfattes av planen, med tenkt formål.

Eksisterende fritids-, boligbebyggelse og LNF-område er tenkt videreført med dagens formål.

Endelig omfang og avgrensning av de ulike formålene vil bli avklart som en del av planarbeidet og må på nåværende tidspunkt sees som veiledende.

5.2 Foreslåtte utbyggingstrinn

Planområdet er tenkt utviklet i ulike trinn for å sikre at de viktigste strukturene etableres først, og for å tilrettelegge for en etappevis utbygging med ulike funksjoner innenfor hvert felt. Figuren under illustrerer de foreløpige utbyggingstrinnene som foreslås for planen. I tillegg til etablering av ny adkomstveg fra Skeisvegen tilrettelegges det for fire-fem utbyggingstrinn med ulik tidshorisont.



Figur 12: Forslag til utbyggingstrinn.

5.2.1 Ny adkomst fra Skeisvegen

I gjeldende kommunedelplan stilles det krav til at ny adkomst fra Skeisvegen til Segalstadsetervegen er etablert før utbygging av området kan skje. I planarbeidet for Hotellvegen Skeikampen har det blitt vurdert ulike alternative løsninger for hovedadkomsten mot Skeisvegen. Valg av trasé gjennom området er foreløpig ikke valgt og skal utredes som en del av planarbeidet i samarbeid med ekstern vegkonsulent og i dialog med kommunen. Vurderinger av vegtrasé bør sees i sammenheng med tenkt arealbruk, terreng og endelig plassering av bebyggelse for å sikre en helhetlig tettstedsutvikling.

5.2.2 Trinn 1-2

Etter at den nye adkomsten fra Skeisvegen er etablert kan utbyggingen av trinn 1 starte. Bebyggelsen som planlegges etablert i trinn 1 tilrettelegger for fritidsleiligheter, hotell, forretning, bevertning, tjenesteyting og annen næring i sentrum av Skei. Den planlagte bebyggelsen er tenkt etablert med høy utnyttelse og et tydelig forhold til et «tun» i sentrum av planområdet. Rundt tunet skal det etableres næring i de nederste etasjene for å sikre en sentrumsutvikling som fremmer aktivitet på bakkeplan. Bebyggelsen skal tilrettelegge for

varierte funksjoner som åpner for aktivitet på dag- og kveldstid, samt ha god tilgjengelighet for innbyggere og besøkende. Parkering skal hovedsakelig løses under bakken.

I trinn 2 tilrettelegges det for en tilsvarende utbygging som i trinn 1, med hovedvekt på fritidsbebyggelse og næring. Bebyggelsen skal etableres i forhold til den nye adkomsten fra Skeisvegen og plasseres i kombinasjon med grøntdrag, aktiviteter, skiløyper og et sammenhengende gangvegnett. I trinn 1-2 skal det etableres en sammenhengende skiløypetrasé gjennom området som skal koble seg på eksisterende skiløyper.

Før utbygging av trinn 2 må Hull 10 i golfanlegget være flyttet.

5.2.3 Trinn 3-4

I området som er avsatt til fremtidig idrettsanlegg i gjeldende kommunedelplan (trinn 3-4) er det et ønske å etablere fritidsboliger av ulik skala for å tilpasse bebyggelsen mot den eksisterende fritidsbebyggelsen i nord. Det skal tilrettelegges for utadrettede funksjoner på bakkeplan for å sikre en eventuell videreutvikling av sentrumsområdet.

Det skal sikres en trasé for alpinnedfart i det samme området. Den endelige utformingen av traseen skal utarbeides som en del av planarbeidet for å sikre en eventuell fremtidig utvikling av anlegget. Eksisterende skiløypetrase videreføres og videreutvikles slik at det tilrettelegger for et sammenhengende løypenett. Planen skal også tilrettelegge for et helhetlig løypenett mot skiløypen som planlegges i Hotellvegen Skeikampen. Trinn 3-4 vil kun bli aktuell dersom det tilrettelegges for en tilfredsstillende alpinnedfart, samt videreføring av eksisterende skiløypetrasé. Behov for skiheis i dette området skal vurderes som en del av planarbeidet.

Ved oppstart av trinn 3-4 må Hull 17 og 18 i golfanlegget være flyttet.

5.2.4 Trinn 5

Trinn 5 fremmes som et alternativt utbyggingstrinn for å sikre en robust plan som ivaretar den helhetlige utviklingen av området. Det er ikke planlagt tiltak i området, men kommunen har bedt om at området innlemmes i planen for Segalstadseterykkja. Planen skal derfor tilrettelegge for en eventuell fremtidig utbygging av feltet nord for Segalstadsetervegen, med muligheter for å etablere bebyggelse som åpner for et sammenhengende sentrumsområde med ulike funksjoner.

5.3 Utforming av bebyggelse

Det tilrettelegges for en høy utnyttelse med bygg over flere etasjer. Endelig antall etasjer vil bli bestemt som en del av planarbeidet. Bebyggelsen skal ha en variert sammensetning av funksjoner og kvalitetsrike lekeplasser og aktivitetsområder. Den nye bebyggelsen er hovedsakelig tenkt etablert med saltak, med fokus på stedsriktig utforming og materialitet.

6 Utredningsbehov i planprosessen og viktige problemstillinger

6.1 Krav til innhold i KU

Konsekvensutredningen skal redegjøre for virkningene av planen ved å identifisere og beskrive faktorer som kan bli påvirket, samt vurdere vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Beskrivelsen skal omfatte positive, negative, direkte, indirekte, midlertidige, varige, kortsiktige og langsiktige virkninger. Utredningene skal utføres av personer med relevant faglig kompetanse med utgangspunkt i relevant og tilgjengelig informasjon. Hvis det mangler informasjon om viktige forhold, skal informasjonen innhentes ved hjelp av anerkjent metodikk.

Dersom det i konsekvensutredningen avdekkes vesentlige negative konsekvenser av tiltaket, skal det for hver tema beskrives avbøtende tiltak.

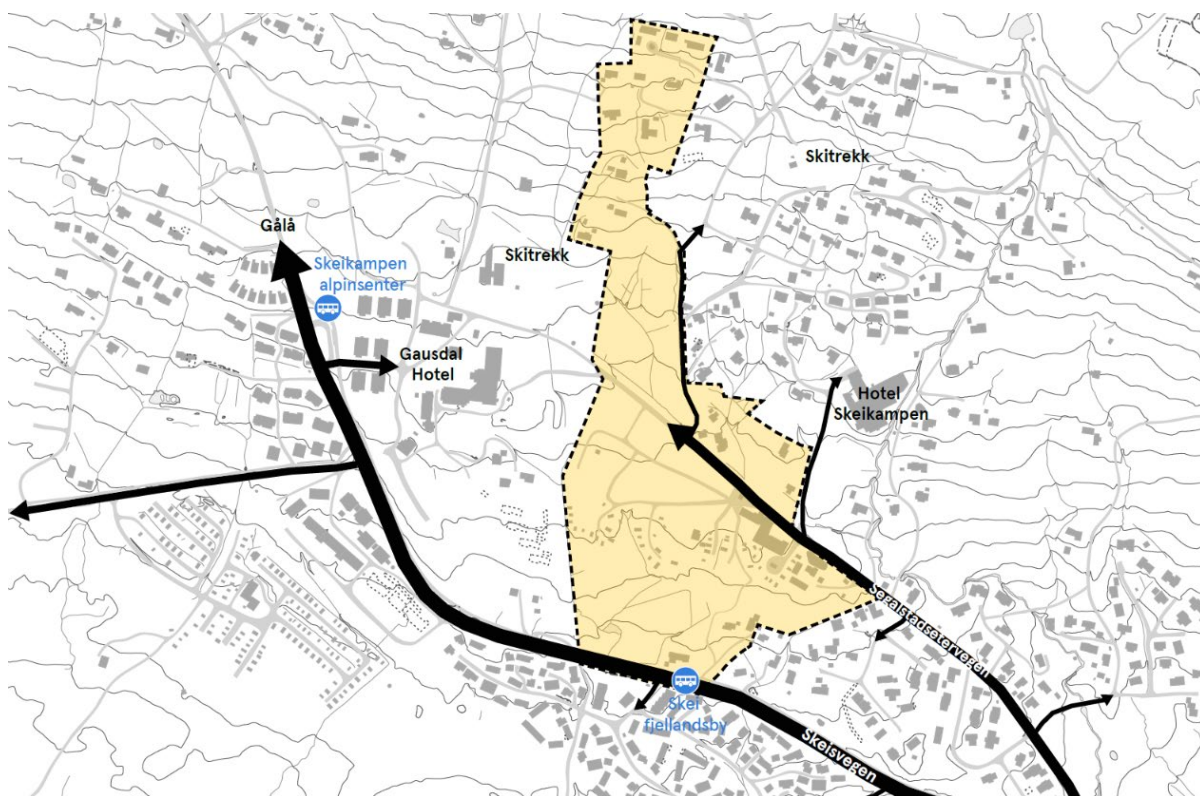
Konsekvensutredningen skal inngå i planbeskrivelsen og skal utarbeides som et ikke-teknisk sammendrag som kan leses og forstås av allmennheten.

6.2 Utredningsbehov i planprosessen

Følgende utredninger skal beskrives og konsekvensutredes i planbeskrivelsen i det endelige planforslaget:

6.2.1 Trafikk og mobilitet

Området har i dag vegtilknytning via Segalstadsetervegen. Segalstadsetervegen forutsettes stengt for biltrafikk i krysset ved Torsdalsvegen når ny hovedadkomst er på plass. Segalstadsetervegen er en gruset privat veg med fartsgrense på 40 km/t. Skeisvegen ligger helt sør i planområdet og er en fylkesveg (Fv. 2544) med en ÅDT på ca. 600 (2021). Fartsgrensen er 50 km/t, og det er en byggegrense på 20 meter fra fylkesvegen.



Figur 13: Eksisterende vegsystem og bussholdeplasser.

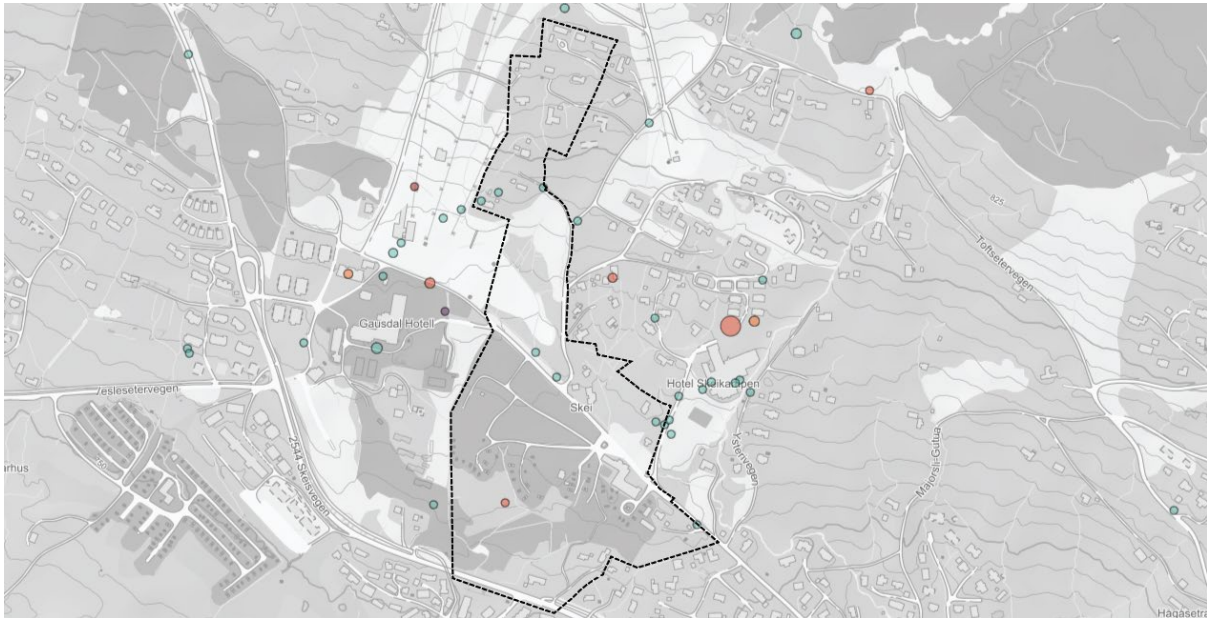
Helt sør i planområdet ligger det en bussholdeplass (Skei fjellandsby). Herfra går buss 511 som går tur/retur Lillehammer – Skeikampen. I retning Lillehammer går bussen fra Skeikampen alpinsenter to ganger per dag i vinterhalvåret (desember-april). Reisetiden mellom Lillehammer og Skeikampen er omtrent 1 time med buss, og ca. 45 minutter med bil.

Gjeldende kommunedelplan stiller krav om opparbeidelse av ny adkomst fra Skeisvegen gjennom planområdet før ny bebyggelse kan etableres. Trafikkutredningen må utrede ulike alternative vegløsninger som ikke kommer i konflikt med tenkt arealbruk i området, samt bidra til å finne en løsning som tilrettelegger for en framtidig utvikling av området. Trafikkutredningen skal belyse hvilke tiltak som er nødvendig for å oppnå en trafiksikker løsning og belyse

infrastruktur for kollektivtransport. Løsningen for vegtraseen skal bestemmes i samarbeid med kommunen.

6.2.2 Naturmangfold

Det er få registrerte arter innenfor planområdet. Høstmarinøkkel ble registrert i 1946 og arten er vurdert til sårbar VU for Norsk rødliste for arter i 2021. Gul skyggevikler, snømus, mjøddurt og hvitbladtistel er vurdert til *livskraftig* LC, men artene oppfyller ikke kriteriene for rødlisting.

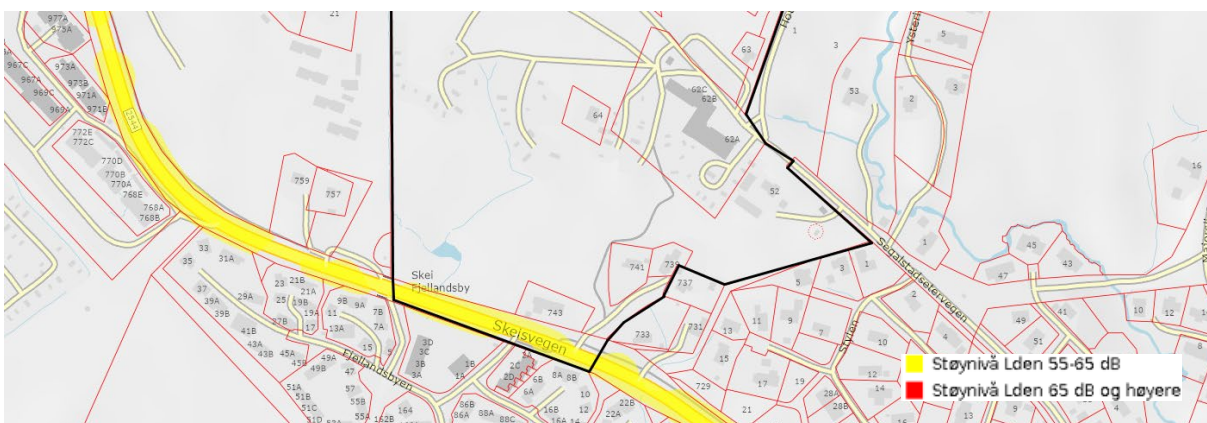


Figur 14: Registrerte arter i området. Kilde: Artsdatabanken.

Planforslagets virkninger for naturmangfoldet skal beskrives og vurderes opp mot naturmangfoldlovens §§ 8-12. Konsekvensutredningen skal beskrive naturmangfoldet i influensområdet og vurdere hvordan naturmangfoldet vil bli påvirket av planens tiltak, både under anleggsperioden og etter at tiltaket er ferdigstilt. Skadereduserende tiltak skal vurderes.

6.2.3 Støy og forurensning

Det er registrert gult støynivå langs Fv2544 (Skelsvegen), som berører en liten del av den sørligste delen av planområdet. Støy-, luft- og annen forurensning skal vurderes i planarbeidet, og plassering av støyfølsom bebyggelse må vurderes ut ifra endelig støyutredning. Eventuell støypåvirkning på omgivelser må være en del av vurderingen.

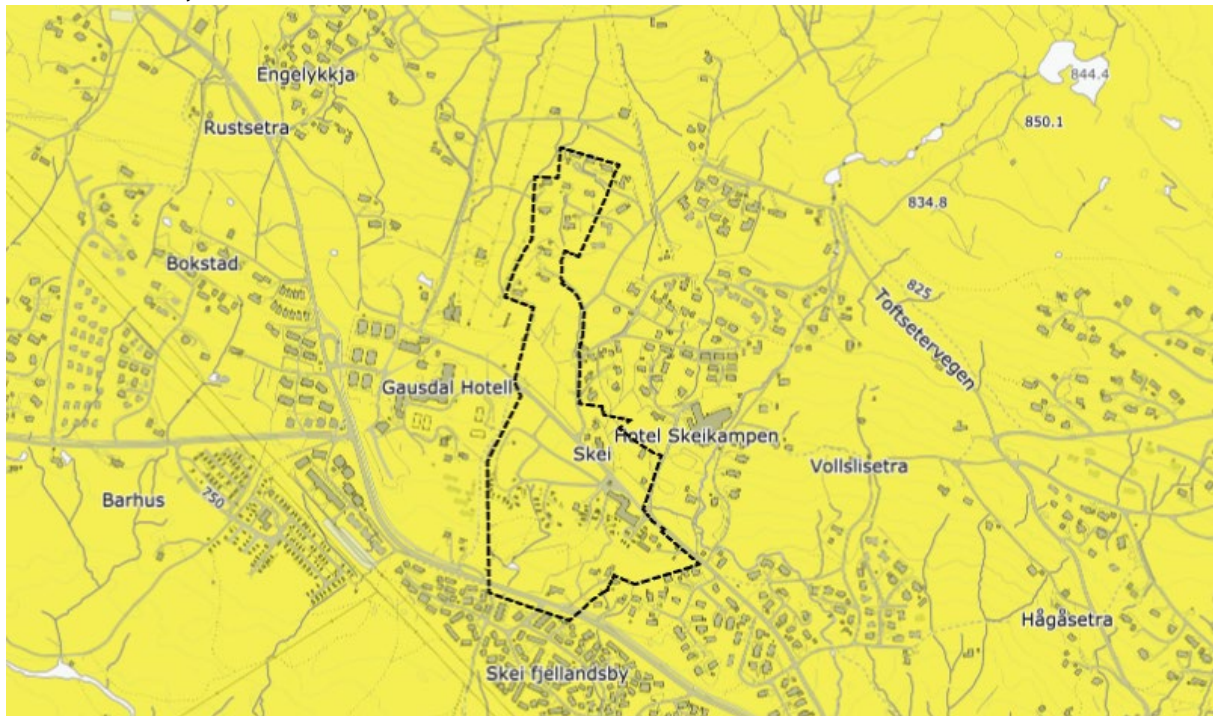


Figur 15: Støy fra veg (gjennomsnittlig). Kilde: Georange (Statens vegvesen).

6.2.4 Grunnforhold

Hele området er dekket med morenemateriale, med ingen registrerte fareområder for ras og skred. Radon i området er registrert som moderat til lav aktsomhet. Grunnforholdene i området skal utredes som en del av planarbeidet gjennom innledende grunnundersøkelser, beskrivelse av grunnforhold og kartlegging av forurensning i grunn (jf. forurensningsforskriften).

Eventuell erosjonsrisiko eller skredfare i området skal undersøkes.



Figur 16: Grunnforhold i området (gul farge = morenemateriale). Kilde: Norges Geologiske Undersøkelse (NGU).

6.2.5 Risiko- og sårbarhetsanalyse

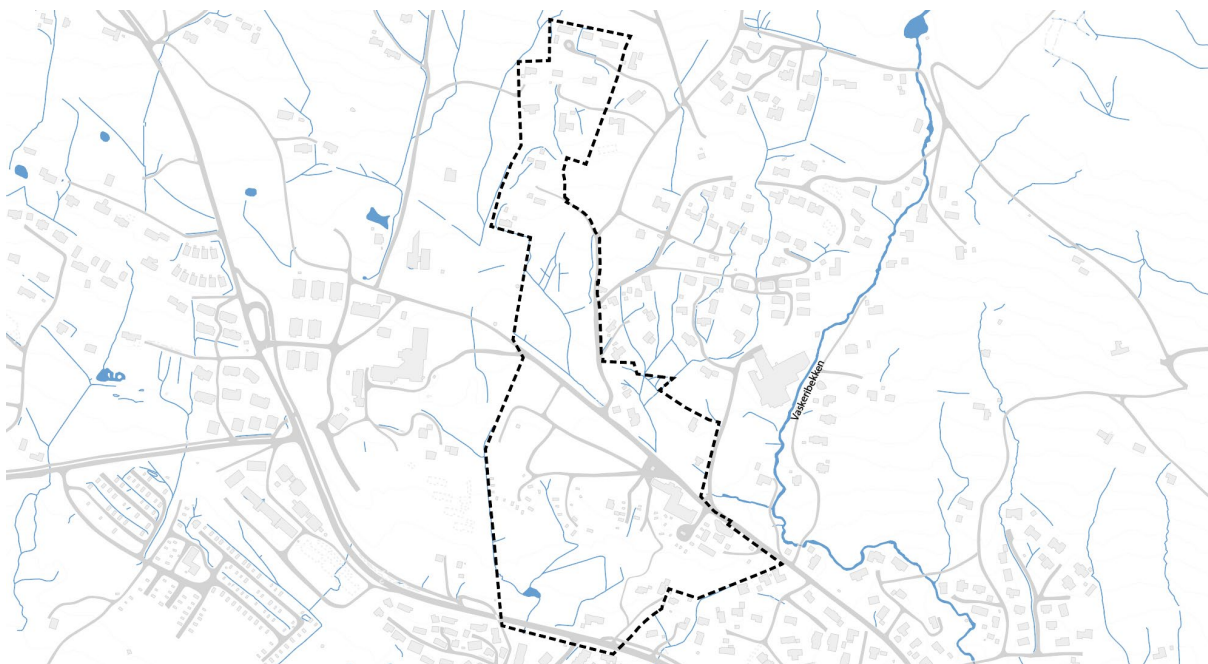
Risiko- og sårbarhetsanalysen skal utarbeides jf. plan- og bygningsloven § 4-2 og DSBs veileder (2017). Følgende tema skal vurderes:

- Flom
- Skred i bratt terreng (skred, flom, kvikkleire etc.)
- Grunnforhold
- Trafikkforhold (beskrivelse og utredning)
- Brann- og eksplosjonsfare (framkommelighet for brannbil og slokkevannskapasitet, TEK17)
- Vann, forurensning og bortfall.

6.2.6 Vann, avløp og overvann

Det er eksisterende vann- og avløpssystemer i området i dag. Det er ingen registrerte fareområder for flom innenfor planområdet, men det går en sidebekk til Vaskeribekken som går langs nordsiden av Segalstadsetervegen og ligger i rør under parkeringsplassen på vestsiden av Hotellvegen. Det er også registrert noen små vannløp i området. Helt i sør er det et lite vann som er etablert i forbindelse med golfanlegget.

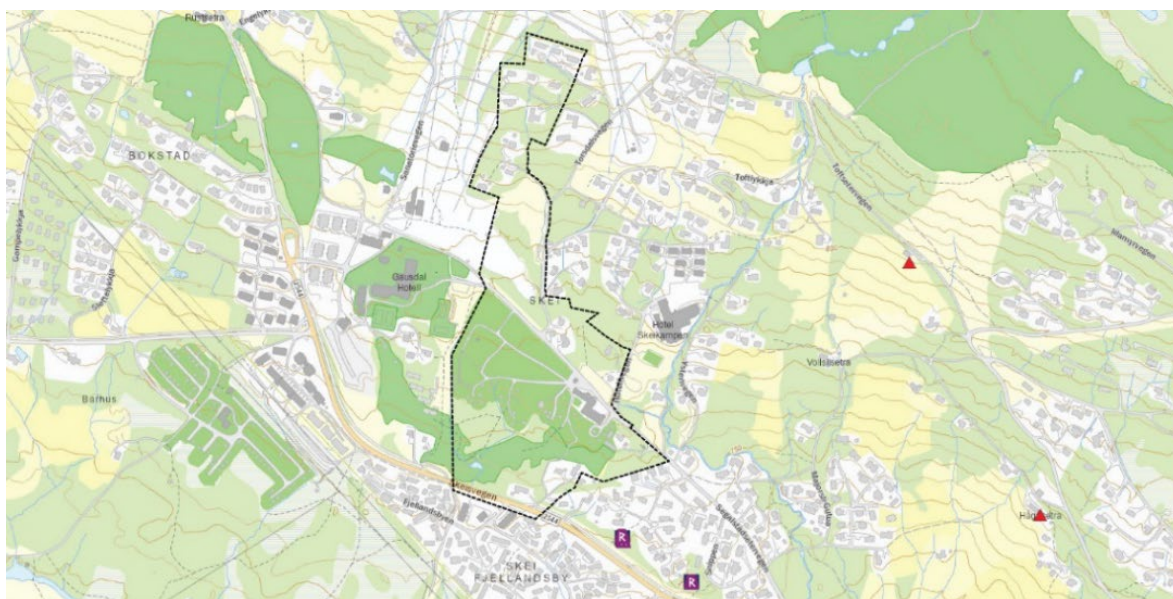
Utredningene i planarbeidet må belyse eventuelle behov for utbedring og oppgradering av eksisterende vannforsyning, infrastruktur og overvannshåndtering. Som en del av planarbeidet skal det utarbeides en VAO-plan som skal være ferdigstilt før offentlig ettersyn. Status og fremtidig kapasitet for vannforsyningen i området må utredes og sikres gjennom rekkefølgekrav i planarbeidet.



Figur 17: Bekker og vannløp i området.

6.2.7 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen registrert verneverdig bebyggelse, registrerte kulturminner eller verdier innenfor planområdet i Riksantikvarens database Askeladden. Kulturminneloven §8 vil uansett gjelde, dersom det i forbindelse med utbygging blir funnet automatisk fredete kulturminner.

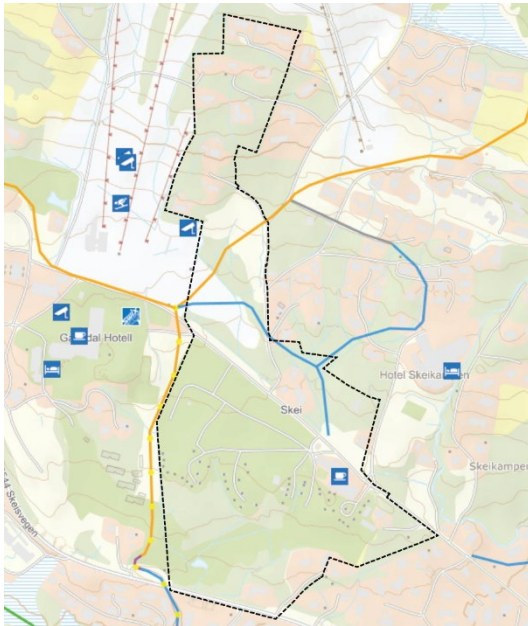


Figur 18: Registrerte kulturminner i området. Kilde: Riksantikvarens temakart.

6.2.8 Landskap

Landskapet i planområdet har en stigning på ca. 9% mot nord, og går fra kote 752 i sør til kote 825 i nord. Planarbeidet skal redegjøre for hvordan planforslaget påvirker eksisterende landskap, topografi, strøkets karakter og fjernvirkning. Eventuelle endringer i sol- og skyggeforhold innenfor og utenfor planområdet skal også utredes.

6.2.9 Friluftsliv, nærmiljø og allmennhetens ferdsel



Figur 19: Eksisterende skiløyper og alpinanlegg i området. Kilde: Skisporet.no.

Planområdet ligger sentralt til på Skei, med direkte tilknytning til både Skeikampen alpinanlegg og store sammenhengende langrennsløyper. Det er flere eksisterende skiløyper som i dag går gjennom planområdets nordlige del. Langs vestsiden av planområdet ligger deler av en 2 kilometer lang lysløype (Lysløypa Skeikampen) som leder til Skeikampen skiarena sør-øst for planområdet.

Tiltak i planen skal tilrettelegge for at alpinanlegget og langrennsløypene opprettholdes og videreføres på en hensiktsmessig måte.

6.2.10 Barn og unges interesser

Skeikampen er et populært område med kvalitetsrike rekreasjonsområder, turveger og aktiviteter på vinter- og sommerstid. Det er ellers få lekearealer for barn og unge i området i dag. Tiltak i planen skal tilrettelegge at det etableres nye områder som kan være til glede for barn og unge.

Det vil være en viktig del av planarbeidet å sikre gode gangforbindelser gjennom området, samt etablere lekearealer som også kan benyttes på vinterstid. Skiløyper og turveger skal illustreres og fastsettes i planen, og det skal redegjøres for hvordan planforslaget ivaretar barn- og unges interesser.

6.2.11 Bygningmiljø, arkitektur og energiløsninger

Det skal gjøres vurderinger for hvilke volum og byggehøyder som er hensiktsmessig i dette området jf. retningslinjene i kap. 3.4.13 *Estetikk* i kommunedelplanens bestemmelser.

Utvikling og utforming av sentrum skal følge grunnideene i strategiplan for Skeikampen.

6.2.12 Lokale og regionale virkninger

I gjeldende kommunedelplan for Skei er planområdet avsatt til erverv og fremtidig idrettsanlegg. Planen for Segalstadseterlykkja fremmer et forslag om å regulere deler av området som er avsatt til fremtidig idrettsanlegg til kombinert bebyggelse og anlegg, og er derfor ikke i tråd med gjeldende kommunedelplan. Det planlegges også et høyere antall private enheter enn det legges opp til i sentrum av Skei.

Endring av golfbane og campingplass til næringsformål fører til en ønsket sentrumsutvikling, og anses som viktig for området som helhet. Endringen i bruken av området skal vurderes som en del av konsekvensutredningen og har til hensikt å belyse eventuelle konsekvenser av planen for utviklingen av Skeikampen som reiselivsdestinasjon, antall arbeidsplasser og næringsssituasjonen. Konsekvensutredningen skal beskrive og vurdere virkningene av de endrede formålene.

Utredningen skal også bidra til at planen ivaretar og sikrer grønnstruktur som skaper rom mellom bebyggelsen, samt tilrettelegger for riktig plassering av ulike funksjoner som fremmer bruken av området. Planen skal gi et tilbud til nærmiljøet og være en møteplass for beboere, hytteeiere, besøkende og brukere av Skeikampen som sted.

Gjennom utredningen skal bebyggelsens funksjoner og plassering bestemmes. Andelen kommersielle senger skal vurderes i samarbeid med kommunen.

7 Oppsummering av utredninger

Utredningstema	Viktige undertema	Utredningsgrunnlag
Trafikk og mobilitet	Ny adkomst fra Skeisvegen Vegløsning – Segalstadsetervegen Parkering Trafikkmengde Gående og syklende Kollektivtilbud Trafikksikkerhet	Ekspertutredning og planmessig utredning
Naturmangfold	Virkning på natur/områder/arter	Ekspertutredning
Støy og forurensning	Støyforhold i tråd med T-1442 Fremtidige støyforhold	Ekspertutredning
Grunnforhold	Kvikkleire Skredfare Andre forhold?	Ekspertutredning
Risiko- og sårbarhetsanalyse	Flom Skred i bratt terreng Grunnforhold Trafikkforhold Brann- og eksplosjonsfare	Ekspertutredning
Vann, avløp og overvann	Kapasitet Eksisterende infrastruktur VAO-plan Overvannshåndtering	Ekspertutredning og planmessig utredning
Kulturminner og kulturmiljø	Kartlagte kulturminner	Planmessig utredning
Landskap	Fjernvirkning Snitt Terrenginngrep	Planmessig utredning
Friluftsliv, nærmiljø og barn og unges interesser	Skiløyper Alpinbakken Turstier Aktivitetstilbud Trafikksikkerhet Lekeplasser	Planmessig utredning
Bygningstilstand, arkitektur og energiløsninger	Funksjoner Byggehøyder Uteoppholdsareal Grøntområder Arkitektonisk utforming Materialitet Energiløsninger	Planmessig utredning
Lokale og regionale virkninger	Andel kommersielle senger Konsekvenser for Reiselivsnæringen Handelsanalyse	Planmessig utredning