



## SÆRUTSKRIFT

Samlet saksframstilling

---

<b>SAKNR</b>	<b>STYRE/RÅD/UTVALG:</b>	<b>MØTEDATO:</b>
18/23	Planutvalget	09.06.2023

---

Ark.:

Lnr.: 11682/23

Arkivsaksnr.: 22/1487-10

---

Saksbehandler: Rigmor Myhre

### **SAMLET SAKSFREMSTILLING - DETALJREGULERING FOR SEGALSTADSETERLYKKJA PLANID: 202204 - VARSEL OM OPPSTART OG HØRING AV FORSLAG TI**

Vedlegg: Forslag til planprogram for Segalstadseterlykkja, datert mai 2023  
Referat fra oppstartsmøte, underskrevet 19.01.2023

#### **SAMMENDRAG:**

Hovedhensikten med planarbeidet er å regulere områdene avsatt til S1C, S1E og S1F ved Segalstad seter på Skei i gjeldende kommunedelplan. Ønsket arealbruk avviker fra gjeldende kommunedelplan. Det er derfor utarbeidet forslag til planprogram, som klargjør utredningstemaer for planarbeidet og konsekvensutredningen. Forslag til planprogram framstår som detaljert og gjennomarbeidet, og gir godt grunnlag for framstilling av en reguleringsplan med konsekvensutredning. Kommunedirektøren vurderer at utredningstemaene som foreslås i planprogrammet er dekkende for dette planarbeidet.

Framdriften for detaljreguleringen må koordineres med kommunedelplanen, slik at kommunedelplanen må på 1.gangshøring før dette planforslaget legges ut på 1.gangshøring.

Kommunedirektører foreslår at det vedtas at oppstart av planarbeidet kan varsles og at forslag til planprogram legges ut til offentlig ettersyn.

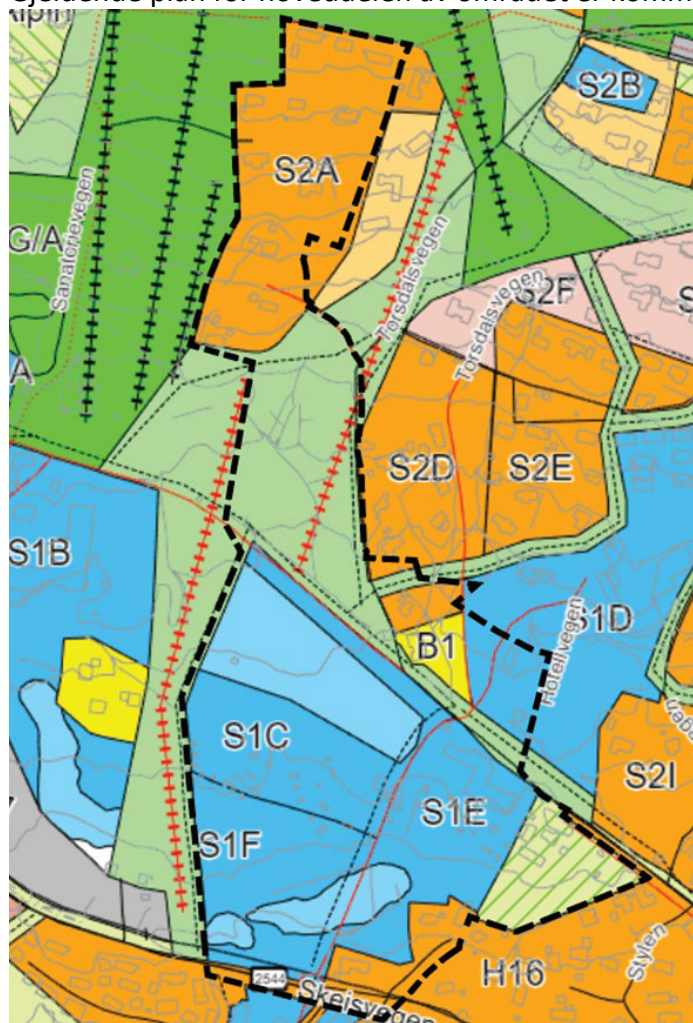
#### **SAKSOPPLYSNINGER:**

Hovedhensikten med planarbeidet er å regulere områdene avsatt til S1C, S1E og S1F i gjeldende kommunedelplan. Man ser for seg å tilrettelegge for en miks av fritidsbolig, forretning, bevertning, service, hotell og annen næring i kombinasjon med grøntdrag, aktiviteter og gode forbindelser mellom bebyggelsen. Det er intensjon om å skape et tydelig

torg som kan fungere som et naturlig samlingssted og møteplass for beboere og besøkende. Ny adkomst til sentrumsområdet og parkering under bakken vil også bli en viktig del av planarbeidet.

Planavgrensningen gjør at alt areal i sentrum blir dekket av reguleringsplaner. Sørøst i planområdet er det arealer som inngår i områdeplan for Skei sør (H16). Disse eiendommene vil få videreført formål og bestemmelser fra gjeldende plan. Setra tilhørende Segalstad gård ønskes videreført som LNF-formål, slik den er avsatt i KDP Skei.

Gjeldende plan for hoveddelen av området er kommunedelplan for Skei (2010):

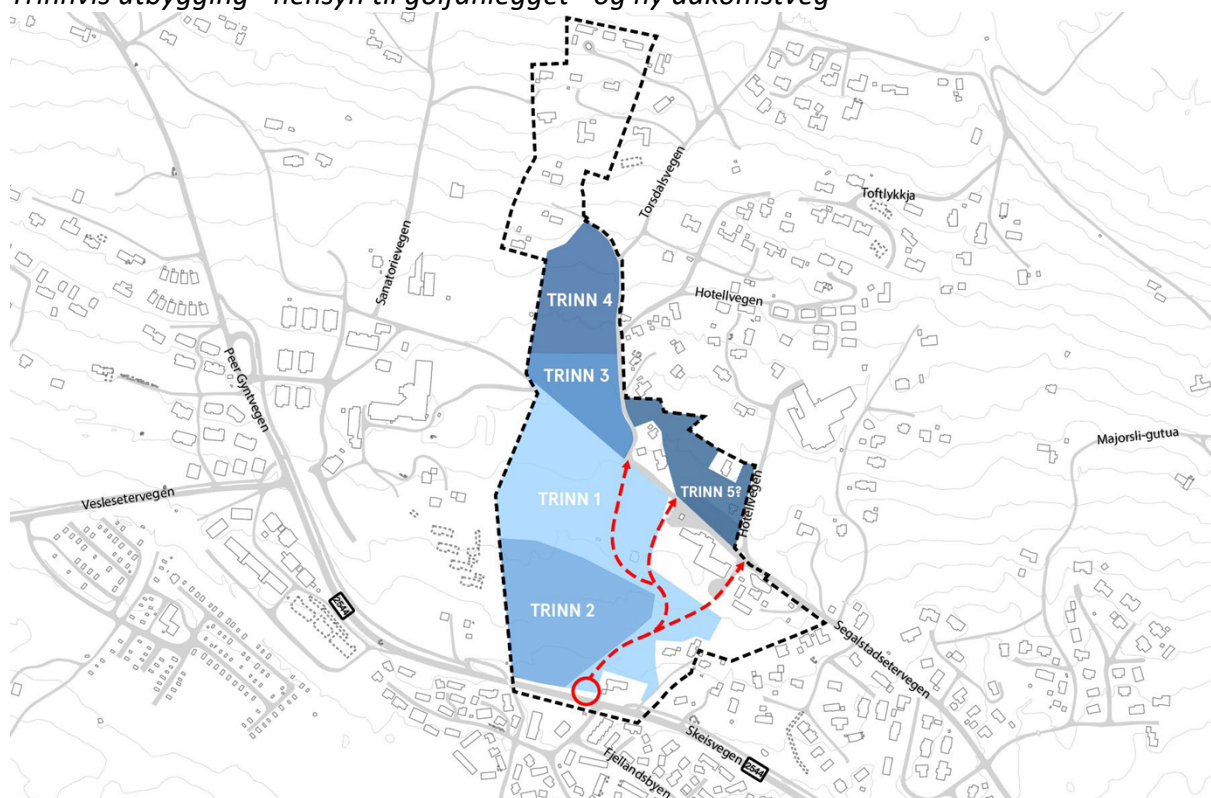


#### *Tilgrensende planarbeid og overlapp*

S1D danner utgangspunktet for et pågående planarbeid; reguleringsplan for Hotellvegen Skeikampen der arealer nord for Segalstadsetervegen inngår. Ved varsel om oppstart av reguleringsplan for Segalstadseterlykkja angis planavgrensningen til også å omfatte arealer på oversiden av Segalstadsetervegen. Dette på bakgrunn av at det har vært noe uklarheter rundt eiendomsforhold i området, samt at tiltakshaver ser for seg en utvikling av området avsatt til grøntområde/idrettsformål. Endelig avgrensning av planavgrensningen vil skje når

detaljene i planforslaget er mer klarlagt, sammen med avstemming i forhold til planarbeidet for Hotellvegen Skeikampen. Administrasjonen har vært tydelige på at dagens alpin nedfart og skiløypa som går gjennom området merket «Trinn 4» på kartet under skal bestå.

### *Trinnvis utbygging - hensyn til golfanlegget - og ny adkomstveg*



Golfbanene tilknyttet Skei Golfklubb er viktig for destinasjonen Skeikampen. Det angis ulike trinn i utviklingen av området slik at man sikrer at de golfhullene som blir berørt blir etablert et annet sted når disse må vike plass for utviklingen. For Skei Golfklubb er det viktig at 18-hullsbane blir opprettholdt. Viktige hensyn tilknyttet de ulike trinnene vil sikres gjennom rekkefølgekrav i planforslaget.

Ønsket om ny adkomst til sentrumsområdet har ligget i kommunenes planverk siden vedtak av kommunedelplanen i 2010. For at golfbana (omtalt over) skal kunne bestå ved utbygging av «Trinn 1» vil ulike alternativer for vegframføring utredes nærmere. Vurderinger av vegtrasé bør sees i sammenheng med tenkt arealbruk, terreng og endelig plassering av bebyggelse for å sikre en helhetlig tettstedsutvikling. Tilgrensende plan (Hotellvegen Skeikampen) vil også være avhengig av denne vegen. Det er allerede opprettet en dialog mellom plankonsulentene for disse planene for å finne den beste plassering av vegen samt en løsning for de områdene der planavgrensningene er i overlapp.

### *Utredningstemaer*

Det listes opp en rekke temaer som skal belyses og evt. utredes i planarbeidet. Det vises til vedlegget «Forslag til planprogram» kapittel 6.2 og tabell på side 24 for mer detaljer.

- Trafikk og mobilitet
- Naturmangfold
- Støy/forurensning
- Grunnforhold
- Risiko og sårbarhet
- Vann, avløp og overvann
- Kulturminner og kulturmiljø
- Landskap
- Friluftsliv, nærmiljø og barn og unges interesser
- Bygningsmiljø, arkitektur og energiløsninger
- Lokale og regionale virkninger

Framdriften er skissert noe stram, sett i forhold til arbeidet med og nødvendige avklaringer i kommunedelplanen. Det legges opp til medvirkning i form av informasjonsmøter i tidligfase og under offentlig ettersyn.

#### **VURDERING:**

Forslag til planprogram framstår som detaljert og gjennomarbeidet og gir godt grunnlag for framstilling av reguleringsplan med konsekvensutredning. Kommunedirektøren vurderer at utredningstemaene som foreslås i planprogrammet er dekkende for dette planarbeidet.

Lowerket åpner for at det kan arbeides parallelt med overordnet plan og detaljplanlegging. Det er signalisert ovenfor tiltakshaver at framdriften for detaljreguleringen må koordineres med kommunedelplanen, slik at kommunedelplanen må på 1.gangshøring **før** dette planforslaget legges ut på 1.gangshøring. Tilsvarende er også ønskelig for reguleringsplanen for Hotellvegen Skeikampen.

I områdene avsatt til Erverv m.m. i gjeldende kommunedelplan (S1C, S1D, S1E og S1F) vurderer kommunedirektøren det som mest aktuelt å avsette arealene til sentrumsformål i plankartet, og foreslå bestemmelser til områdene som styrer fordelingen av type virksomhet og angir %-vis andel mellom privat og kommersiell overnatting ut fra konsekvensutredningen og en overordnet vurdering i arbeidet med kommunedelplanen.

Fra innledende politisk prosess ble det gitt politiske føringer for høy arealutnyttelse i sentrum og stor andel næring-/kommersiell virksomhet, særlig i de områdene som er avsatt til erverv/næring i gjeldende kommunedelplan. Dette er kommunisert til tiltakshaver og plankonsulent for dette planarbeidet.

Allerede tidlig i prosessen tok tiltakshaver til orde for å etablere et nytt hotell på Skei. Dette vurderer kommunedirektøren som et spennende og viktig initiativ. Siden det ene av destinasjonens hoteller allerede er ombygd og det søkes å legge til rette for annen arealbruk

på det andre høyfjellshotellet gjennom reguleringsplan for Hotellvegen Skeikampen, vil et nytt «resorthotell» kunne dekke noe av behovet for kommersiell overnatting både sommer og vinter. Bilfri gate og torg-løsning vil kunne gi et godt supplement til aktiviteter og møteplasser for allmennheten. Å få detaljregulert og sikre utbygging av den nye adkomsten til området vil løse den konfliktfylte situasjonen rundt Segalstadsetervegen som hovedadkomst til sentrumsområdet.

Forholdet til tilbringerheis fra sentrum og alpinnedfart/hovedskiløype må løses gjennom detaljplanleggingen, da det er lite som tyder på at man i forslag til revidert kommunedelplan vil foreslå å gi avkall på disse viktige funksjonene nært sentrum.

Tilgangen på vann skal utredes i planprosessen. Det forventes at kommunenes utredning om tilgang på drikkevannsforsyning på Skei (del av Hovedplan-VA) blir ferdigstilt høsten 2023.

### **Kommunedirektøren foreslår at det gjøres følgende**

#### **vedtak:**

I henhold til plan- og bygningslovens §12-9 legges forslag til planprogram for detaljreguleringsplan for Segalstadseterlykkja ut på høring. Samtidig varsles det oppstart av planarbeidet etter pbl. §12-8.

Framdriften for detaljreguleringen må koordineres med kommunedelplanen, slik at kommunedelplanen må på 1.gangshøring før dette planforslaget legges ut på 1.gangshøring.

### **Planutvalget behandlet saken den 09.06.2023 sak 18/23**

#### **Behandling:**

Marie Louise Lørken har stilt spørsmål om sin habilitet.

Representanten fratradte under diskusjon og avstemming over habilitetsspørsmålet, og planutvalget behandlet spørsmålet med 6 medlemmer.

#### **Administrasjonens redegjørelse om regelverket:**

Lørken representerer grunneier, AS Høifjeldssanatoriet i Gausdal, som er nabo vest for området som er avmerket Trinn 4 og det stiplede området ovenfor trinn 4.

Som part i saken regnes den avgjørelsen direkte retter seg mot eller saken ellers direkte gjelder.

En nabo er i utgangspunktet ikke part i en detaljreguleringsplan men i den grad planen påvirker naboeiendommen negativt, kan kommunen komme til at naboen skal ha partstatus etter en konkret vurdering av ulempene tiltaket får for han.

I dette tilfellet anses ikke den aktuelle naboen for å være part i saken som skal behandles. og et foreligger følgelig ikke automatisk inhabilitet etter forvaltningsloven § 6,1- ledd.

Selv om en folkevalgt ikke er automatisk inhabil, kan man være inhabil etter en skjønnsmessig vurdering etter forvaltningsloven § 6, 2. ledd.

Bestemmelsen åpner for en bred, skjønnsmessig vurdering av om den folkevalgte har en slik tilknytning til saken eller partene til at han muligens ikke vil være i stand til å behandle saken på en nøytral måte.

Det har også betydning om noen har fremmet påstand om at den folkevalgte er inhabil.

For å falle inn under denne bestemmelsen, må det foreligge et særegent forhold og det må være av en slik art at det er egnet til å svekke tilliten til hans upartiskhet.

I habilitetsvurderingen skal det blant annet legges vekt på om avgjørelsen vil innebære en "særlig fordel, tap eller ulempe for ham selv eller noen han har nær personlig tilknytning til". Denne kan være av ideell, økonomisk, faglig eller prestisjemessig art.

For at noe skal utgjøre en særlig fordel, tap eller ulempe for den folkevalgte, må det være noe som tilkommer vedkommende eller en han har nær personlig tilknytning til spesielt eller som han eller hun vil merke i spesielt stor grad.

Saken anses å ikke kunne gi en særlig fordel, tap eller ulempe for naboer til planområdet.

Ut fra en helhetlig skjønnsmessig vurdering, anses Lôrkens tilknytning til denne saken for å være av en slik art at det ikke foreligger et særegent forhold som er egnet til å svekke tilliten til den folkevalgtes upartiskhet ved behandlingen.

Konklusjon: Marie Louise Lôrken anses for å være habil etter forvaltningsloven § 6, 2. ledd.

#### **Votering over habilitet:**

Planutvalget vedtok enstemmig at Marie Louise Lôrken er habil til å behandle saken.

Planutvalget behandlet saken med 7 medlemmer.

#### **Votering i saken:**

Kommunedirektørens forslag ble enstemmig vedtatt.

#### **Vedtak:**

I henhold til plan- og bygningslovens §12-9 legges forslag til planprogram for detaljreguleringsplan for Segalstadseterlykkja ut på høring. Samtidig varsles det oppstart av planarbeidet etter pbl. §12-8.

Framdriften for detaljreguleringen må koordineres med kommunedelplanen, slik at kommunedelplanen må på 1.gangshøring før dette planforslaget legges ut på 1.gangshøring.