

**GAUSDAL  
KOMMUNE**

# Regionalt planforum

30. april 2024

Lars Kristian Hatterud, Rigmor Myhre, Kristine B. Sagheim, Torbjørn  
Furuhaugen, Jarle Snekkestad

# Kommunedelplan for Skei

- Status og overblikk på planforslaget
- Enkelte problemstillinger

## Hotellvegen Skeikampen

- Problemstilling ang. inngrep i flombekk

## Heggen 5 med opphevelse av del av RV255

- Enkelte problemstillinger - juss og kulturarv

## Juss – planendring forglemmelse

- Juss -veiledning

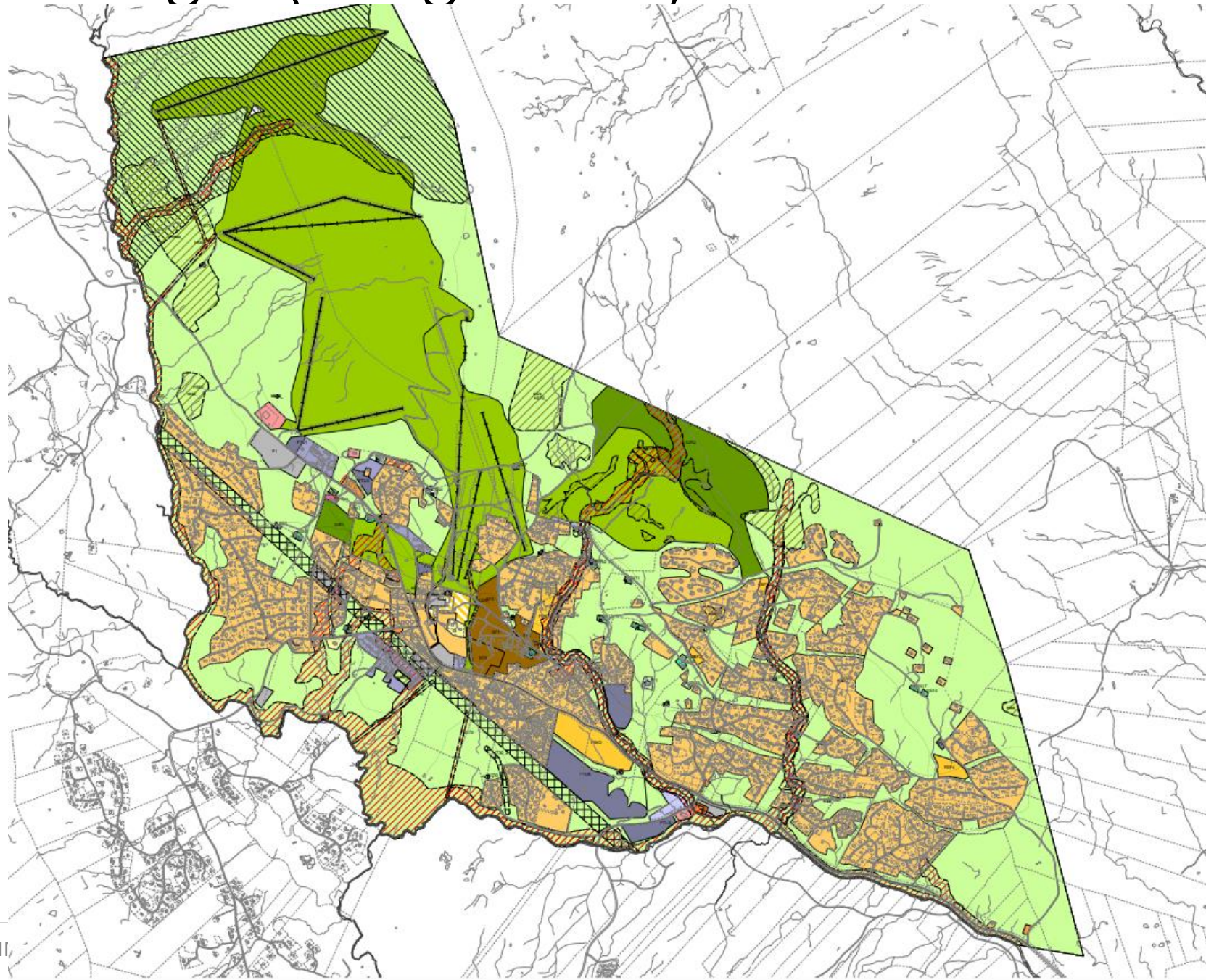






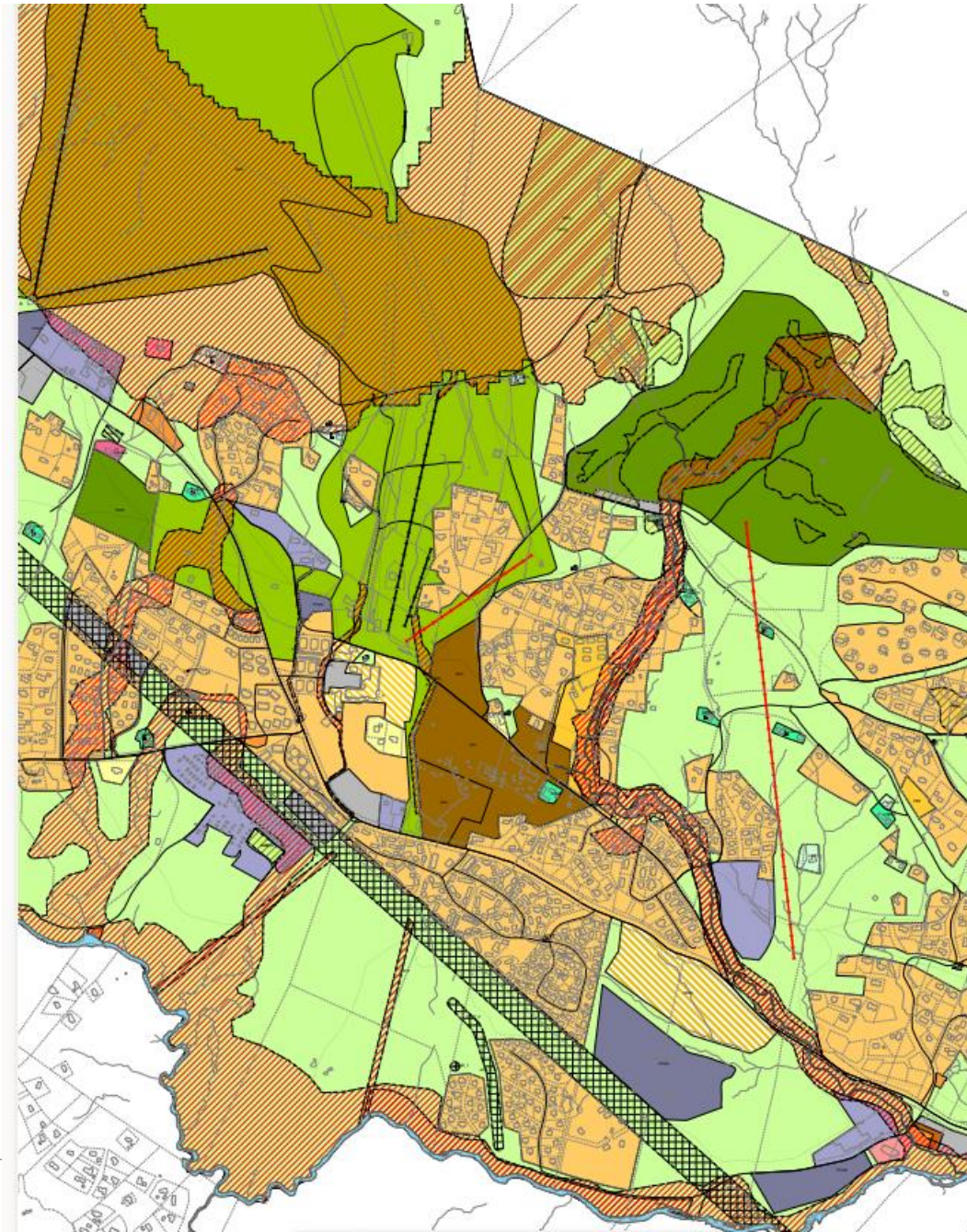


# Planforslaget (tidlig utkast)





# Planforslag pr. 15 .04.24 - sentrale områder



# Medvirkning

- Møte med Referansegruppa mandag 22. januar
- Dialog med NIBIO om myr og etterbruk landbruk fredag 22.mars
- Informasjonsmøte/åpent plankontor fredag 29.mars
- Planforum Gausdal kommune fredag 12. April
- Regionalt planforum tirsdag 30. april



# Byggegrense mot fjellet – og mot bygda

- Byggegrense mot fjellet opprettholdes
- Byggegrense mot bygda påføres
  - Legges inn som bestemmelsesområde og gis bestemmelser i pkt 1.26 (Bestemmelsesområder)



Side	Nr.	Benevnelse	Formål (framtidig)	Områdenavn	Konklusjon
	4.1		LNF	Tilbakeføring til LNF	
	4.2		Boligbebyggelse, fritidsbebyggelse og LNF	Bolig-/fritidsbebyggelse ved Paradis	
	4.3	<b>FB1</b>	Fritidsbebyggelse	Peer Gynt Veggen 64, videreføring	
	4.4		Fritidsbebyggelse	Rusten seter	
	4.5	<b>FB3</b>	Fritidsbebyggelse	Mjølkevegen 56	
	4.6		Fritidsbebyggelse	Stavtaket utvidelse	
	4.7		Fritidsbebyggelse	Tomt ved Segalstad Seter	
	4.8	<b>FB4</b>	Fritidsbebyggelse	Slåsetra I, fritidsbebyggelse og skiløype	
	4.9		Fritidsbebyggelse	Slåsetra II, fritidsbebyggelse og skiløype	
	4.10		Fritidsbebyggelse	Slåsetra III, fritidsbebyggelse	
	4.11	<b>FB2</b>	Fritidsbebyggelse	Sønstevoll, fritidsbebyggelse	
	4.12		Fritidsbebyggelse	Slåseter øst I, mot Jønbulia	
	4.13		Fritidsbebyggelse	Slåseter øst II, mot Jønbulia	
	4.14	<b>H190_1/ T1</b>	Offentlig/privat tjenesteyting og landingsplass for helikopter	Røde kors, Fjerdrum seter	
	4.15	<b>FTU1</b>	Fritids- og turistformål	Skei Appartements, utvidelse	
	4.16		Fritids- og turistformål	Engelykkja	
	4.17	<b>FTU3</b>	Fritids- og turistformål	Vikingland-tomta	
	4.18	<b>FTU4</b>	Fritids- og turistformål	Skei caravan, utvidelse/videreføring	

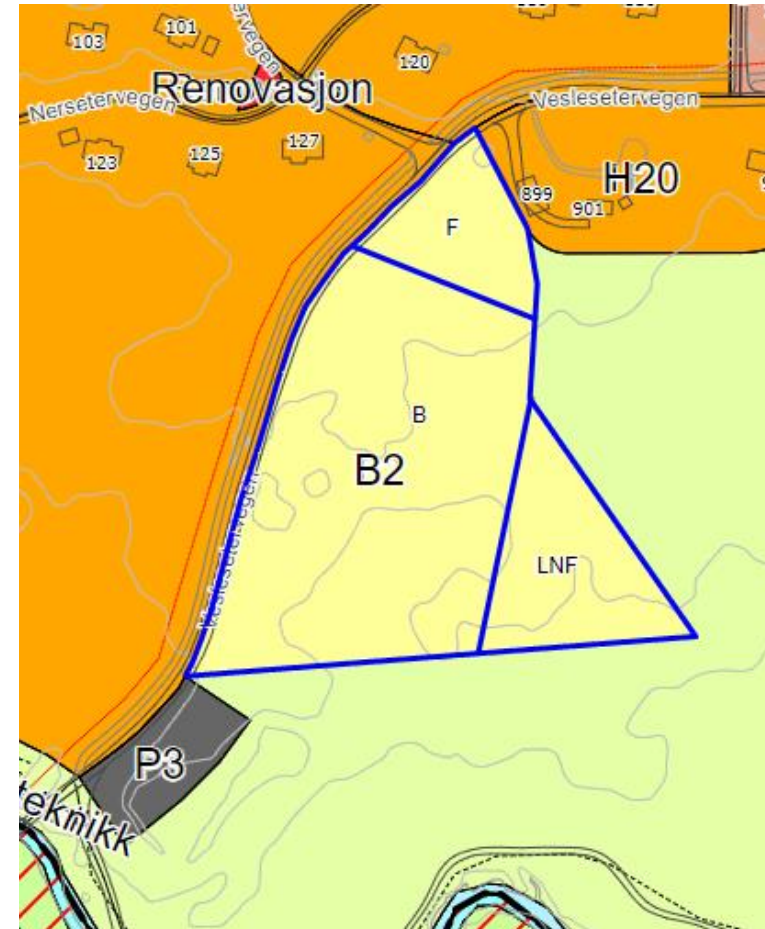
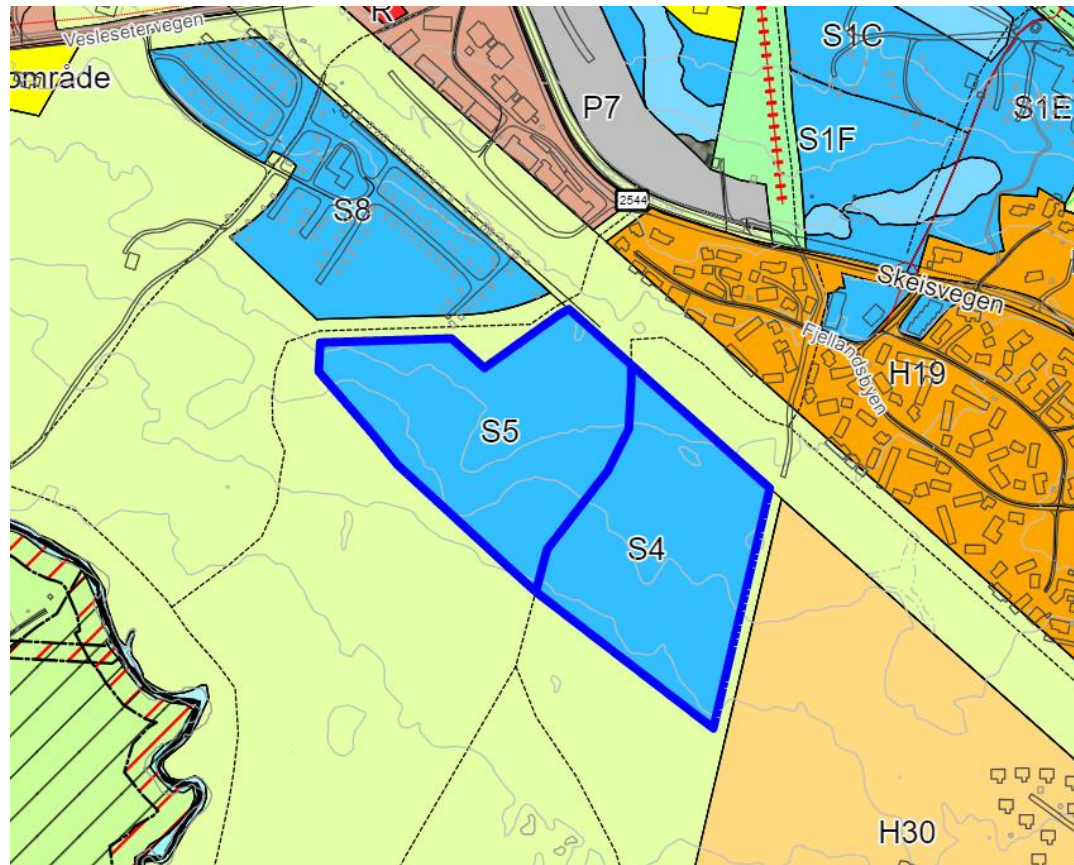




4.19	<b>FB5, SF4</b>	Konsentrert fritidsbebyggelse, Sentrumsformål	Hotellvegen	
4.20	<b>SF3</b>	Sentrumsformål	Segalstadseterlykkja, nord for Segalstadsetervegen	
4.21	<b>SF1, SF2</b>	Sentrumsformål	Segalstadseterlykkja, sør for Segalstadsetervegen	
4.22	<b>KBA1, FTU5</b>	Kombinert fritids- og turistformål, konsentrert fritidsbebyggelse.	Skeiportens bakgård	
4.23	<b>FTU6</b>	Fritids- og turistformål	Sønstevold, Helgafossen	
4.24	<b>IDR1</b>	Idrettsanlegg	Fjerdrumseterlykkja, flytting av golfhull 10	
4.25	<b>IDR2</b>	Idrettsanlegg – framtidig	Golfbane	
4.26		Idrettsanlegg – framtidig	Golf, utvidelse	
4.27	<b>P1</b>	Parkering	Parkingsplass ved Peer Gynt veggen, utvidelse/videreføring	
4.28		LNF Spredt næring/fritidsbebyggelse	Rusten seter, låve	
4.29		Kjøreveg	Sønstevold seter, vinterveg	
4.30	<b>P2</b>	Parkering	Slåsetra IV, parkering	
4.31	<b>LSN1-18</b>	LNF spredt næring (LSN)	Setertun som avsettes til LNF, spredt næring	



# Planvask – Tidligere avsatt => LNF





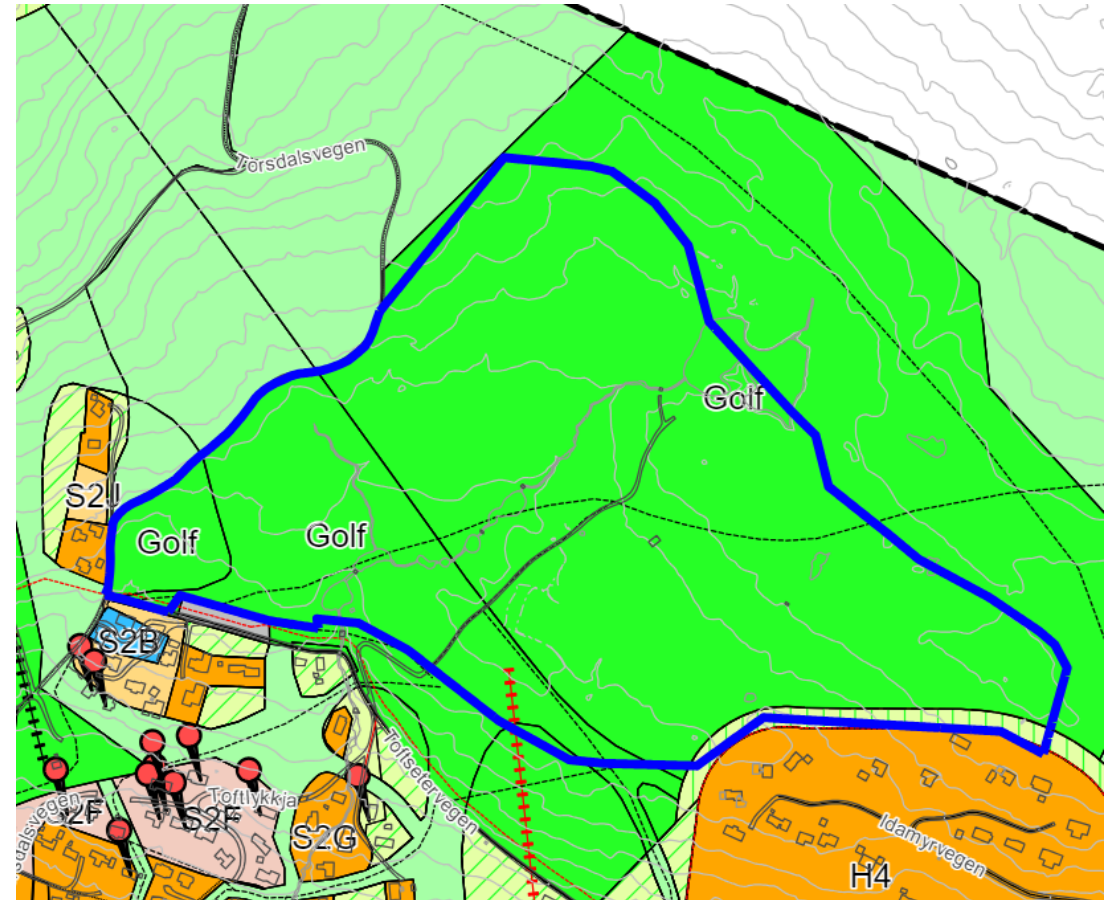
# Planvask - Skeiportens bakgård



- Området innsnevres for å hensynta myr.
- Adkomst fra fylkesvegen.
- Turdrag/grøntbelte opprettholdes.
- Konsentrert utbygging (kombinert formål i nord, FTU i sør)

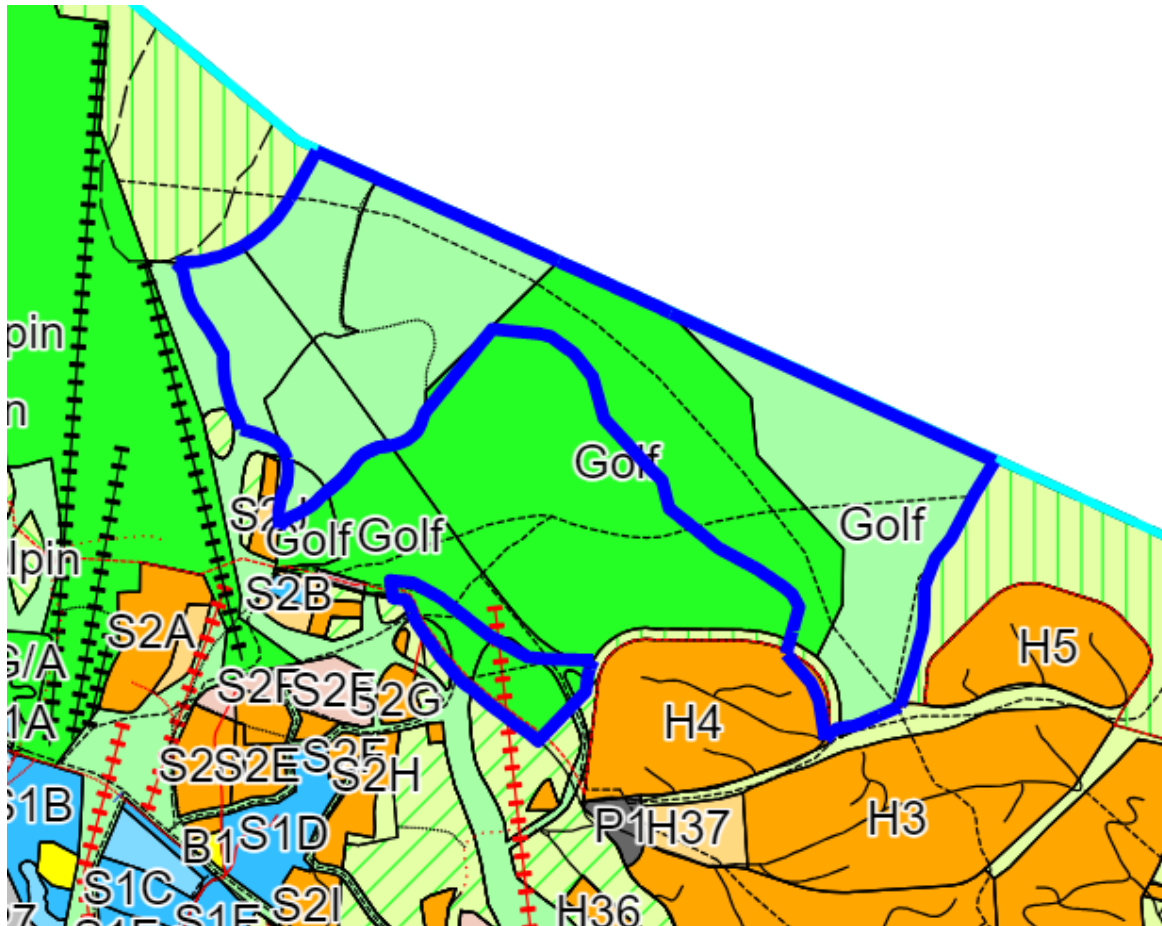
# Golf – ikke mer utbygging på platået (plankrav)

- Dagens anlegg videreføres som Golf framtidig (IDR2) med plankrav hvis vesentlige endringer/ tiltak
- For å ivareta myr/våtmark og hensynet til Vaskeribekken (flombekk med stort nedbørsfelt)





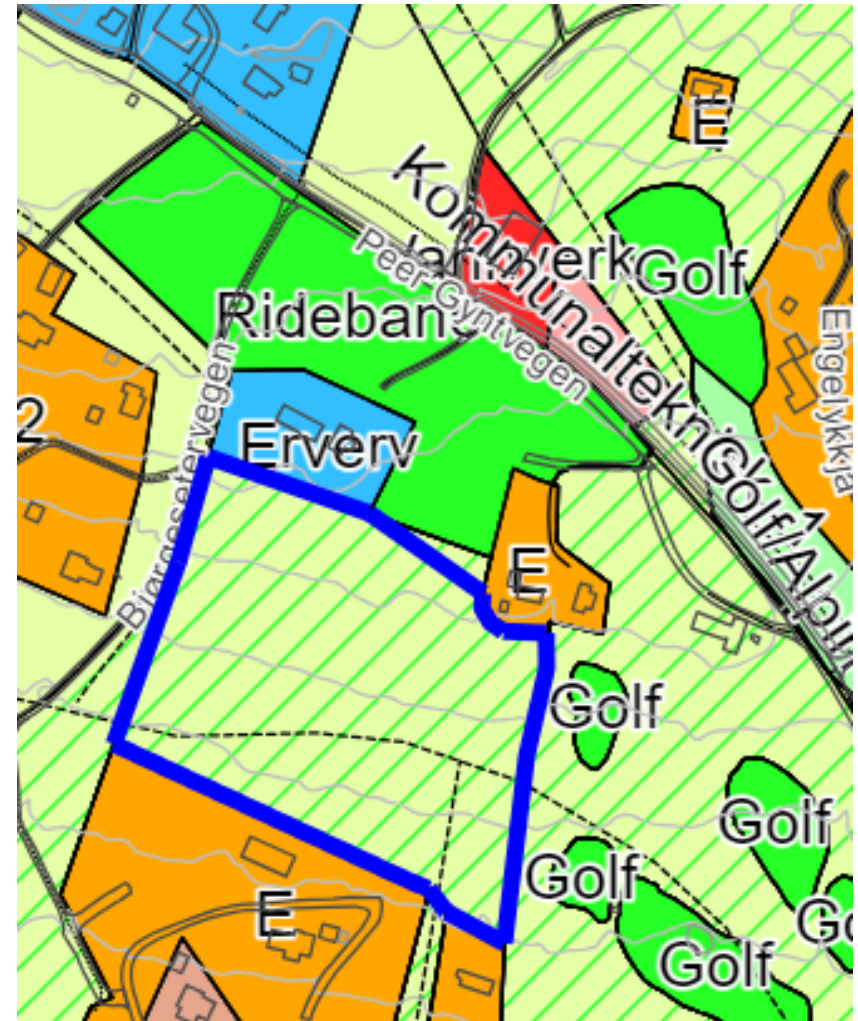
# Golf – ikke mer utbygging på platået (planvask)



- Alt areal avsatt til golf utenfor den blå streken tas ut og avsettes til LNF
- Viktig for myr og overvannskontroll – og kontroll med vannmengde i Vaskeribekken

# Golf - Fjerdrumsseterlykkja

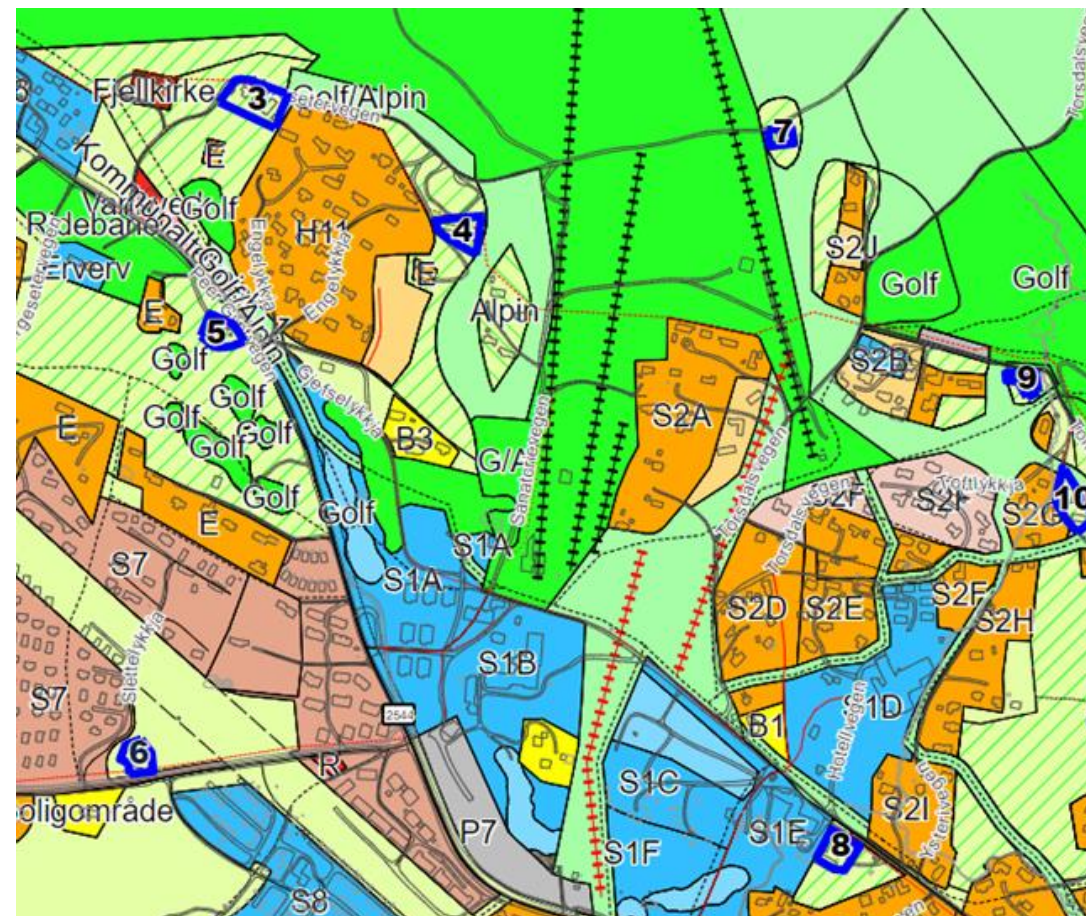
- NIBIO sier at golf med etterbruk landbruk ikke er problematisk, kan faktisk styrke jordsmonnet i forhold til beite uten gjødsling.
- Lykkja på Fjerdrumssetra og Rustensetra må gi plass til alle flyttinger av hull fra sentrum – hull 10 og muligens også hull 17 i framtida





# LSN – setertun med LNF spredt næring

- Foreslår å avsette 18 setertun til LSN, med utfyllende og rigide bestemmer til formålsområdet. Sikrer likebehandling for setrene innenfor planområdet, samt at bruk er det beste vernet for bygningsmassen.
- OK?



# Hensynssoner

- Støy - lite relevant – ingen nye områder tett innpå fylkesvegen – kutte ut hensynssone? Har generell bestemmelse i pkt. 1.18 A.
- Er dette en "gyldig" veiledningstekst til pkt. 1.16?: *Ved endring av nasjonale baser etter vedtak av denne planen legges de reviderte aktsomhetssonene til grunn ved saksbehandling der det er motstrid.*



# Bestemmelser og retningslinjer

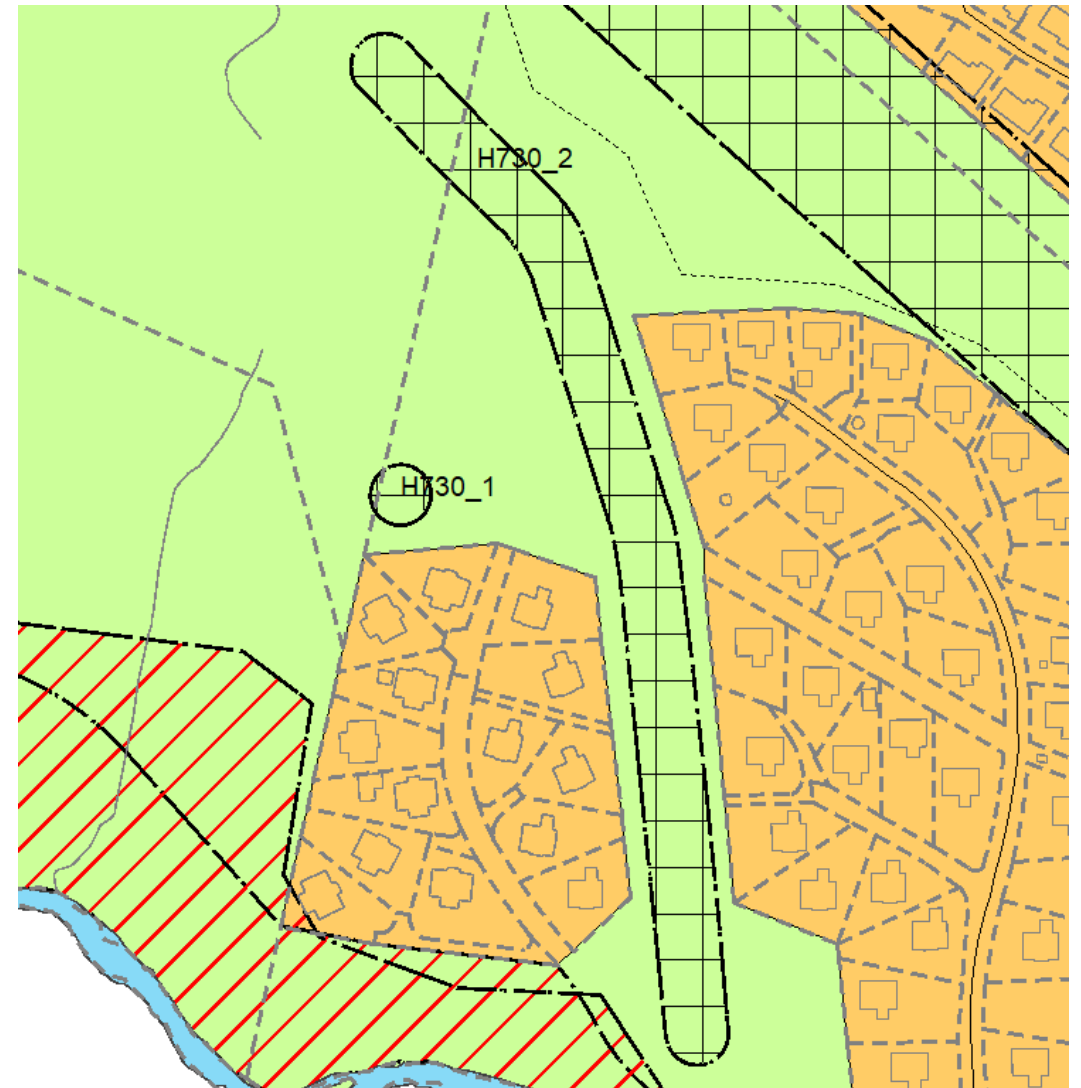
- Tar utgangspunkt i KPA (2021), så generelle bestemmelser er temmelig like. Noen problemstillinger:
  - 1.2 Plankrav og 1.3 unntatt plankrav -
  - 1.18 Lysforurensning - hva er handlingsrommet til å styre dette?
  - Retningslinjer eller bestemmelser for gjerder?
  - 2.2.1 a) Retningslinje for fortetting (deling av eksisterende tomter) - ok? Erfaringer med dette?
  - Tegnereglene for KP skiller ikke mellom frittliggende og konsentrert fritidsbolig - kan bestemmelsene likevel være differensierte jf. pkt. 2.2.2 og 2.2.3
  - Glamping/microhus - hva er handlingsrommet til å styre dette?





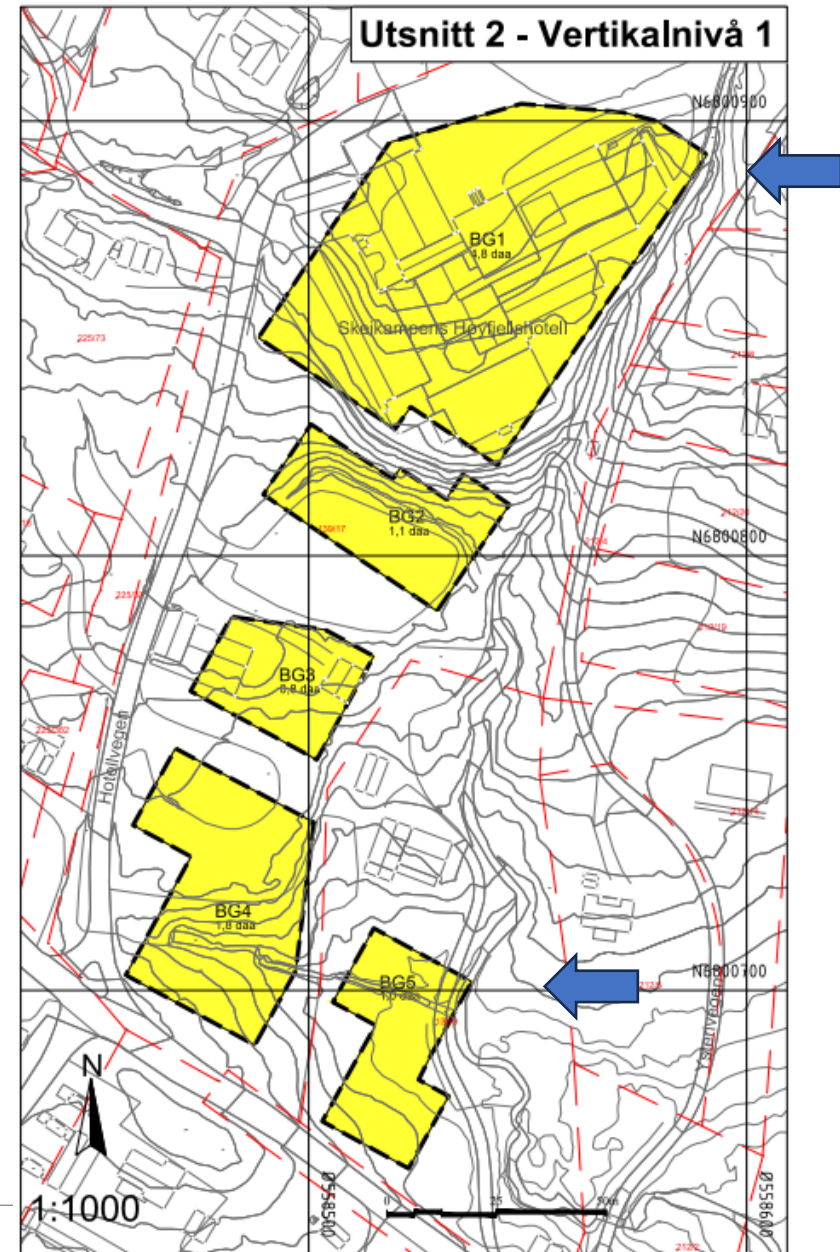
# Bestemmelser og retningslinjer - kulturarv

- Aktuelle punkt: 1.15, 1.23, 4.3, 6.3.2, 6.4.2
- 1.15 C -> flyttes til 6.3.2?
- Er det verneverdige bygninger på Skei?
- Hensynssoner
  - Kulturmiljø og kulturlandskap pkt. 6.3.2 (H570); påføres også på sikringssonene til H730 (fangstanlegg og kullgrop Stavtaket)? - anleggene ligger i gjeldende reguleringsplaner med begge soner..
- Bør/må vi ha med H570 på alle seter-/kulturlandskap? Kartet blir ganske uleselig..
- Skei fjellkirke – hensynssone H570?



# Hotellvegen Skeikampen – bygging helt innpå/ i flombekk

- Planforslag (pr. nå ikke akseptert inn) legger opp til bygning, særlig parkeringsgarasjer, helt inntil Vaskeribekken på eiendommen 139/9 og også parkeringsgarasjen på det øverste nye bygget ved hotellet.
- Balanse mellom maksimal utnyttelse av areal og hensynet til bekk (vannmiljø) og sikkerhet ved ekstremnedbør trekkes i tvil av saksbehandler.

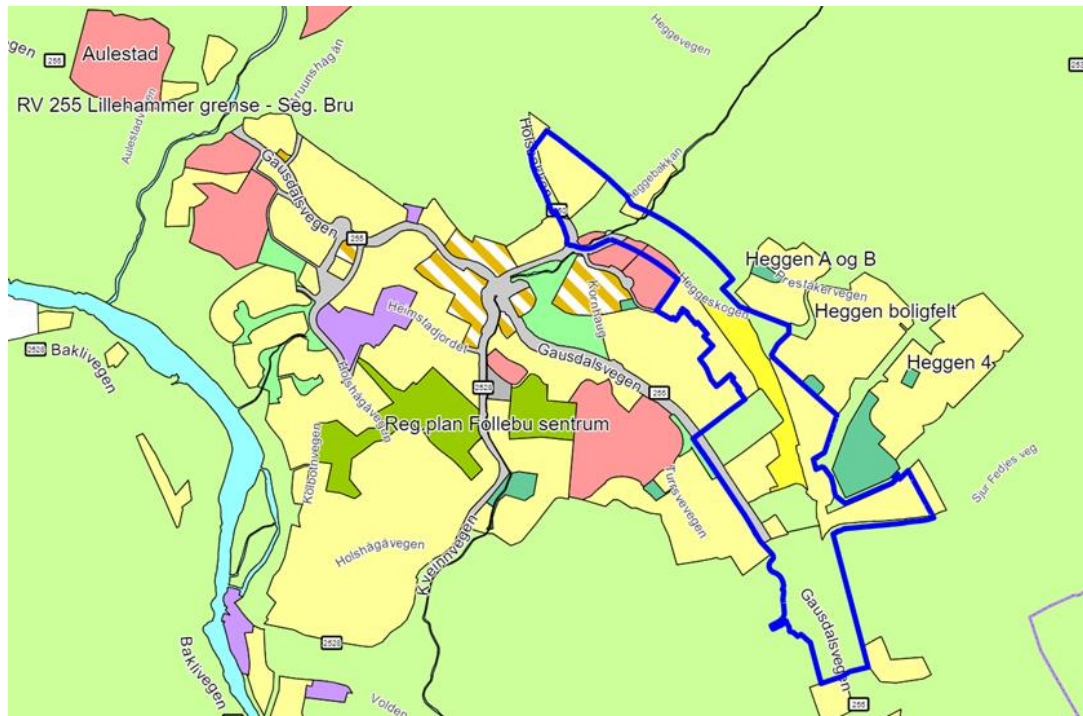








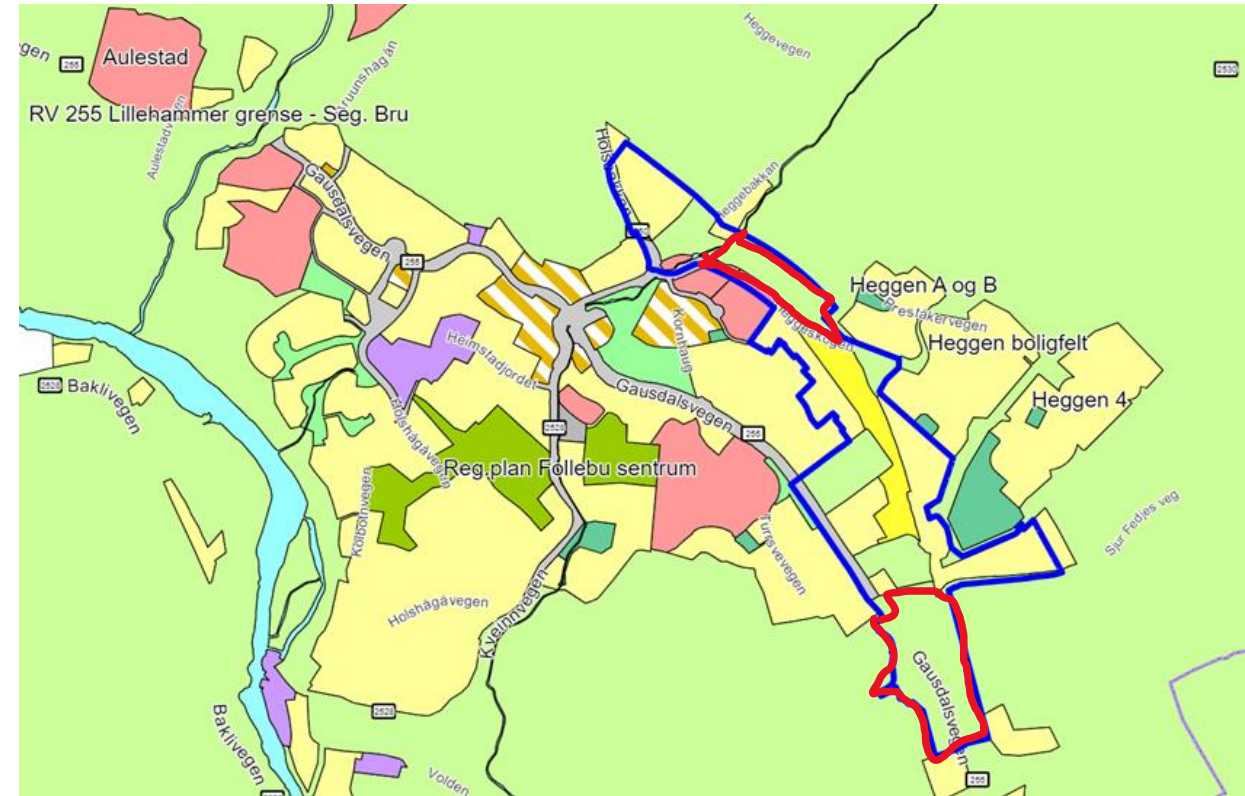
# Detaljregulering Heggen 5 + opphev RV255



- Planprogrammet har vært ute på høring. Det kom inn 5 merknader – ingen av vesentlig betydning, men tas med inn i det videre arbeidet.
- Enkelte problemstillinger:
  - Det er et politisk ønske om (og reelt behov for) flere frittliggende eneboliger i Gausdal, mens det samtidig i samfunnsdelen (vedtatt 2021) forventes fortetting, gjenbruk av arealer, høy utnyttelse og miljøvennlige boligområder.
- Merknad fra Statsforvalteren: "Skal gode grunner til at Statsforvalteren vil akseptere endring av bruken av dyrka mark til utbyggingsformål. Når det aksepteres, forutsettes det en høy utnyttelsesgrad og at dyrka marka tas vare på for bruk på andre eigna områder."
- Hvordan samhandler vi videre om dette?

# Detaljregulering Heggen 5 + opphev RV255

- Kulturarv: finnes det noen mulighet for å unngå sjakting på strekningen som skal oppheves? Vi kommer til å ta inn planavgrensningen før offentlig ettersyn (se rød markering).
- Så lenge arealbruken er fastsatt i KPA vil vi benytte PBL § 12-14 fjerde ledd som hjemmel for opphevingen. Endelig planavgrensning for Heggen 5 behandles etter reglene i PBL § 12-10 og 12-12.



# Juss – uteglemt hjemmel for tilknytning VA

- I en vedtatt reguleringsplan for et større hytteområde er det uteglemt en bestemmelse om at eksisterende fritidsboliger skal knytte seg til VA-ledningsnettets ved søknadspliktige tiltak på fritidsboligen..
  - Dette er svært uheldig sett i lys av å redusere forurensningsfare – slik det var tenkt
- Hva må til for å sikre dette? – reguleringsendring? (tilstrekkelig med høring av berørte og prosess etter forenklet prosess)?

