

Møtereferat

Til: Møtedeltakere

Referat planforum

Tema: Gausdal kommune

Sentrumsutvikling Skei. (KDP Skei, Segalstadseterlykkja, Hotellvegen, Skeikampen).

Møtet ble avholdt på teams. Møteleder Kristin Ryen Reithaug
kristin.ryen.reithaug@innlandetfylke.no

planforum@innlandetfylke.no

Deltakere:

IFK:	Kristin Ryen Reithaug Gunhild Tørhaugen (plan) Annbjørg Backer (samf.) Tuva Marie Eiklid Tina Amundsen	kristin.ryen.reithaug@innlandetfylke.no guntor@innlandetfylke.no annbac@innlandetfylke.no tuveik@innlandetfylke.no tinamu@innlandetfylke.no
SFIN:	Ingunn M. Høyvik Runa Bø Guri Rudi Kjell Erik Kristiansen Olav Malmedal	ingunn.hoyvik@statsforvalteren.no runa.bo@statsforvalteren.no guri.rudi@statsforvalteren.no kjell.erik.kristiansen@statsforvalteren.no olav.malmedal@statsforvalteren.no
SVV:	Tone Tidemann Skappel	tone.tidemann.skappel@vegvesen.no
GK:	Rigmor Myhre (arealplan) Jarle Snekkestad Lars Kristian Hatterud Torbjørn Furuhaugen Kristine B. Sagheim	rigmor.myhre@gausdal.kommune.no (assisterende kommunedirektør) (fagansvarlig planavdelingen) (enhetsleder teknisk enhet) (rådgiver plan)

Tema	Merknader
Gjeldene plandokument	https://www.gausdal.kommune.no/kommunedelplan-skei.561072.no.html

GK orienterer om planen (viser til illustrasjon)

SENTRUMSUTVIKLING SKEI OG RULLERING KPA

Det er mye som skjer i kommunen, men planmessig er det mest trykk på Skei. Et familievennlig alpinanlegg og milevis med skiløyper, skiløypenettet henger sammen med Kvittfjell mm. Det er et begrenset nærings- og servicetilbud (det har i hovedsak vært utbygging av hyttefelt i området) og det vokser frem et behov for å utvikle et sentrum med sentrumsfunksjoner og en mer konsentrert og bærekraftig bebyggelse, (fortette rundt et knutepunkt med "landsbyfunksjoner"). Målsettingen er å utvikle Skei til en helårsdestinasjon som kan tilby ulike aktiviteter og tilbud gjennom hele året.

Det er i hovedsak to store utfordringer på Skei:

- Golf** (golfhull i ønsket alpintrase – flytting av bane)
- Sentrumsutvikling** (gode plan- og rekkefølgebestemmelser som styrer og styrker ønsket utvikling for helårsdestinasjonen i KPA).

SENTRUM PÅ SKEI (*Skeikampen er navn for markedsføring av sted*)

3 planarbeider som foregår samtidig:

- 1: **KDP Skei (rullering 2010)**
- 2: **Segalstadseterlykkja (privat)**
- 3: **Hotellvegen Skeikampen (privat)**

Orientering om status:

KDP for Skei: *Under revidering, skal etter planen legges ut på offentlig ettersyn etter 1.gangsbehandling vinter 2024. Gjeldende KDP for Skei ble vedtatt i 2010. KDP skal på sikt rulleres inn i KPA for Gausdal kommune.*

Detaljreguleringsplan for Segalstadseterlykkja (varsel om oppstart 08.09.2023):

Planområdet er på ca. 140 daa og deles i to av Segalstadsetervegen. Deler av området (nedside vei) brukes i dag til camping.

Formålet med planen 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. Planen har til hensikt 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 fra Skeisvegen til sentrumsområdet vil også bli en viktig del av planarbeidet.

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 KDP. Bebyggelsen som planlegges vil trolig også gå utover grensen på 15.000 m² BRA jf. Vedlegg I, pkt. 24 i forskrift om konsekvensutredning.

Detaljreguleringsplan Hotellvegen Skeikampen (varsel om oppstart 23.10.2019)

Eksisterende arealbruk *består i hovedsak av Thon Hotel Skeikampen, utleieenheter like nord for hotellet, fritidsboliger, skiløypenett, og ubebygde arealer.*

Formålet med planen er å avklare framtidige utviklingsmuligheter for eksisterende hotelleiendom, eksisterende utleieenheter og ubebygde arealer langs Hotellvegen på Skei. I planprosessen vil både videre hotell drift og endring til fritidsleiligheter utredes som to likeverdige alternativ. I begge alternativene vil en vurdere omlegging av Hotellveien, tilpasning til skiløyper, ombygging av Segalstadsetervegen som sikker atkomst med gang- og sykkelveg/fortau, samt ombygging av Vaskerikrysset. Område S2A i kommunedelplanen vil bli vurdert med hensyn på helårs atkomst og

	<p>utbyggingsmuligheter, uten at det går ut over aktivitetsområde med skiløype (planskilt kryssing).</p> <p>Gjeldende KDP har krav om ny adkomst fra Skeisvegen til Segalstadsetervegen før utbygging i området kan skje. Vurderinger gjort i innledende fase av planarbeidet viser at en slik vegløsning har betydelige konflikter med dagens arealbruk i området (golf, camping mm) og at planlegging av den nye vegen derfor bør sees i sammenheng med en framtidig utvikling av arealene mellom Skeisvegen og Segalstadsetervegen. Som en løsning på kort og mellomlang sikt foreslås derfor å regulere gang- og sykkelveg langs Segalstadsetervegen fra Hotellvegen ned til Majorsli-Gutua og utbedre Vaskerikrysset på Skeisvegen.</p>
KDP Skei (rullering)	PROBLEMSTILLINGER (golf – myr)
GOLF	<p>3 golfhull «i vegen for utvikling»</p> <p>-Konflikt med nedfart alpint og skiløype (areal som er viktig å sikre/åpent belte som ikke skal bebygges).</p> <p>- Rekkefølgekrav, men hva er mulighetene?</p> <p>Fjerdrumsseterlykkja</p> <p>(innspill på innmarksbeite – hull 10) + areal avsatt til framtidig golf (oppe på plataået)</p> <p>For golfbanens eksistens er det viktig at det kan beholdes 9 + 9 hull inntil alle hull samles «oppe på plataået».</p> <p>-Derfor behov for midlertidig plassering av hull 10, inntil alt i framtida blir samlet på plataået.</p> <p>-Har midlertidighet noe å bety? Areal skal tilbakeføres til LNFR.</p> <p>«Plataået» har en del myr i ytterkant, men ellers få arealkonflikter.</p> <p>-Hvilke plankrav bør stilles i KPA for midlertidig bruk av LNFR-areal?</p>
DESTINASJONSUTVIKLING – hvordan lage en KDP som styrker destinasjonen?	<p>Hovedutfordring pr. 2023:</p> <p>-Det er i hovedsak etablert kalde senger på Skei - og trenden fortsetter.</p> <p>-Lite kommersiell aktivitet, for få varme senger og færre arbeidsplasser (heltids).</p> <p>-Servicetilbud «mangler»</p> <p>-Skirenn på skiarenaen, parkering og overnattingskapasitet er ikke tilstrekkelig løst.</p>
SF (golf)	<p>OM: Viser til skjerpet krav om jordvern – 2023.</p> <p>Midlertidig golfanlegg, det er viktig å sikre økonomi for tilbakeføring til LNFR-areal i planen.</p> <p>Viser til eksempel på Dovre og Kvitfjell, og stiller spørsmål til hvor mye terrengbearbeiding/endring evt. utskifting av masser som kreves for å opparbeide golfbane/nye hull. Dette bør synliggjøre og tallfestes for å sikre at tiltaket kan gjennomføres på en bærekraftig måte.</p> <p>Jordvern: Segalstadseterlykkja er en utfordring med tanke på jordvern, arealet er på til sammen ca. 27 daa dyrka mark. Dette bør avklares gjennom en reguleringsplan som tydeliggjør formål og arealbruk i plan, samt detaljerte planbestemmelser.</p>

SF (destinasjonsutvikling)	<p>Videre er det viktig å sikre at det ikke bygges ned arealer rundt de områdene som midlertidig skal benyttes som golfanlegg. Dette vil gjøre tilbakeføringen krevende/umulig.</p> <p>GK: Har et sterkt ønske om å ivareta kravet til jordvern best mulig – men kan her møte interessekonflikter med ønsker fra utbygger.</p> <p>Tidspunkt for når hele golfbanen kan flyttes opp på plataet er ikke avklart, avhenger av flere faktorer (utbygging, utvikling, økonomi mm).</p> <p>OM: Stiller spørsmål til retningslinjer/ bestemmelser for seterbebyggelse.</p> <p>Viser til at seterbebyggelsen er utsatt, og at den i flere tilfeller bygges inn og blir liggende inne i et fritidsboligområde. Den mister sånn sett både sin funksjon og sitt landskapsrom.</p> <p>GK: har ønske om å bevare seterbebyggelsen med landskap. Det er lite eller ingen tradisjonell drift på setrene lenger og bevaring bør derfor sikres på annet vis. Bevare gjennom bruk vil sikre liv i husene, men krever gode føringer. Viser til seter som brukes som base for Røde kors som godt eksempel på ny bruk, Fjerdum seter på Skei.</p> <p>GR: Understreker betydningen av opparbeidelse/plassering av gode lekeareal og møteplasser i arbeidet med å styrke sentrum.</p>
IFK	<p>KRR: Et mulig virkemiddel for midlertidig bruk av LNF-arealer kan være å vurdere mulighet for midlertidig dispensasjon etter pbl kap 19 hvor det settes vilkår om tilbakeføring av LNFR-areal etter endt periode.</p> <p>Hold på landsbytankegang/kvaliteter. Unngå satelitter som konkurrer. Se sentrum i Gausdal i sammenheng med utvikling på fjellet. Prøve å dra nytte av hverandre (dette også med tanke på utvikling av helårsdestinasjon) og unngå konkurranse/utarme sentrum.</p> <p>-Takk for god og grundig presentasjon av planene. Veldig nyttig å få presentert de tre planene i sammenheng før vi får plansakene på offentlig ettersyn.</p>