# Endring etter forenklet prosess av områdereguleringsplan for Skei Sør

Slåseter Hyttegrend etappe 5

## Forslag til endringsbeskrivelse



**Forslagsstiller:** Vasrud Eiendom AS

**Plankonsulent:** Areal⁺ AS

**Kommune:** Gausdal

| |
|---|
| **Oppdragsgiver:** Vasrud Eiendom AS<br>**Rapportnavn:** Forslag til endring etter forenklet prosess av områdereguleringsplan for Skei Sør - Slåseter Hyttegrend etappe 5<br>**Plan-id:** 201104_9<br>**Dato:** 09.10.2026 |
| **Prosjektnr:** 12884<br>**Oppdragsleder:** Espen Brustuen<br>**Endringsbeskrivelse:** Espen Brustuen<br>**Kvalitetskontroll:** Erik Sollien<br>Areal⁺ AS, www.arealpluss.no |

**Revisjonsoversikt**

| Revisjon | Dato | Revisjonen gjelder |
|---|---|---|
| | | |
| | | |
| | | |

**Vedlegg**

| Dokument | Dato |
|---|---|
| Bestemmelser | 01.10.2026 |
| Plankart | 13.10.2026 |
| ROS-analyse | 25.09.2026 |
| VA-plan | 29.09.2026 |
| Flomfarevurdering | 08.10.2026 |
| Lengdeprofil skiløype | 29.09.2026 |

# Innhold

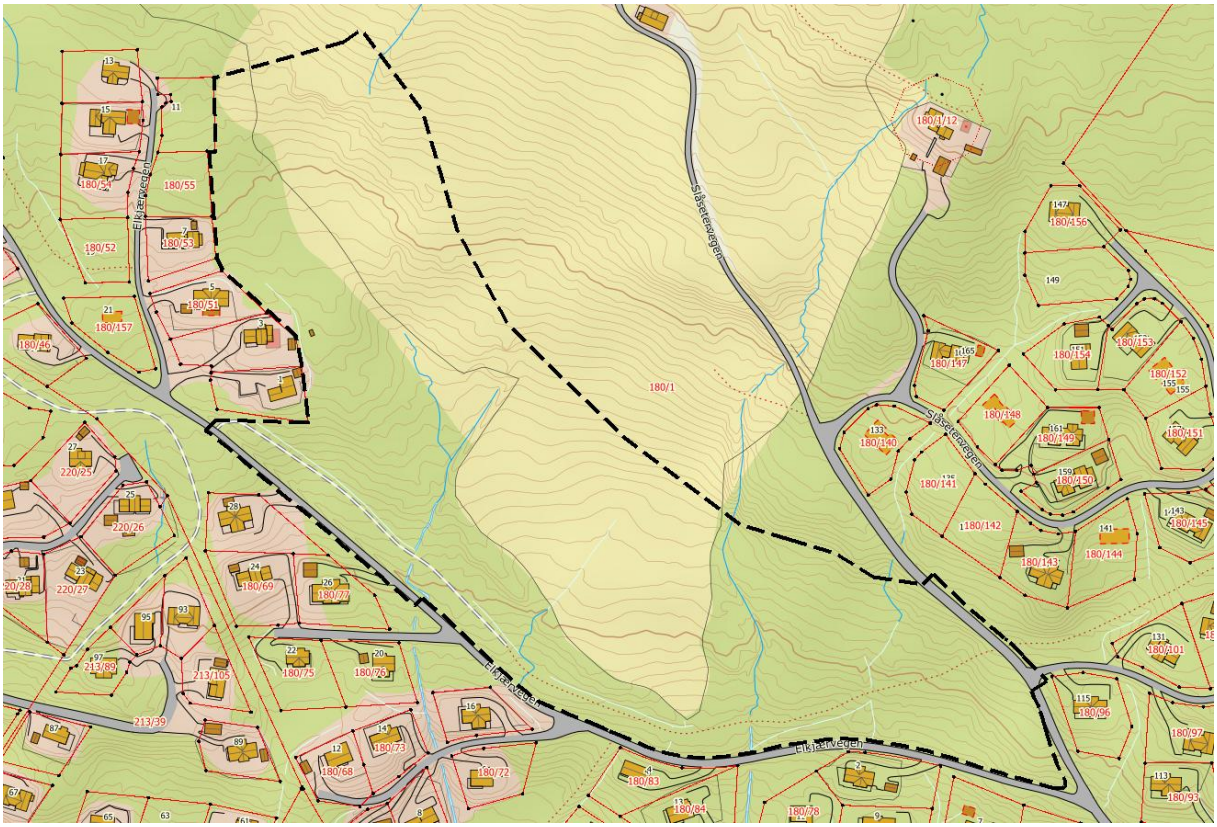
Innhold ..... 3
1. Hensikten med planarbeidet ..... 4
2. Eksisterende situasjon ..... 4
2.1 Planer som berøres/omfattes av planarbeidet ..... 4
2.2 Beliggenhet ..... 6
2.3 Dagens bruk ..... 7
2.4 Teknisk infrastruktur ..... 8
2.5 Naturfarer ..... 8
2.6 Naturmangfold ..... 9
2.7 Skiløype ..... 9
2.8 Kulturminner ..... 10
3. Foreslåtte endringer ..... 11
3.1 Endringer i plankartet ..... 11
3.1.1 FB10/FBF1/INF ..... 12
3.1.2 FB4/FBF2-3 ..... 13
3.1.3 Skiløype ..... 14
3.1.4 Hensynssoner ..... 15
3.2 Endringer i planbestemmelsene ..... 16
4. Konsekvenser av endringene ..... 17
4.1 Landskap ..... 17
4.2 Veger ..... 19
4.3 Skiløype ..... 19
4.4 Vann- og avløp ..... 21
4.5 Flom og overvann ..... 22
4.6 Forholdet til vannforskriften ..... 26
4.7 Massehåndtering ..... 26
4.8 Renovasjon ..... 27
4.9 Avvik kommunedelplan ..... 27
4.10 Vurdering etter naturmangfoldloven ..... 28
4.11 ROS-analyse ..... 29
4.11.1 Oppsummering avbøtende tiltak ..... 30
5. Plankonsulentens vurdering ..... 32
6. Behandlingsmåte ..... 32
7. Innspill ..... 33

# 1. Hensikten med planarbeidet

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-14 ønskes endring etter forenklet prosess av områdereguleringsplan for Skei Sør i Gausdal kommune. Planarbeidet utføres av Areal⁺ AS på vegne av Vasrud Eiendom AS.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for fritidsbebyggelse innenfor de avsatte områdene FB4 og FB10 i Slåseter Hyttegrend på Skei, i samsvar med overordnede føringer i den nylig vedtatte kommunedelplanen for Skei. Det planlegges for totalt 7 nye tomter, 5 innenfor FB4 og 2 innenfor FB10. Planen skal sikre god landskapstilpasning, hensyn til friluftsliv og ivaretakelse av eksisterende skiløypetrasé gjennom justering/omlegging der dette er nødvendig.

Planendringen vil skje innenfor området markert under. Planområdet omfatter deler av eiendom gnr./bnr. 180/1 og er i privat eie.  Planområdet er på ca. 76. daa.



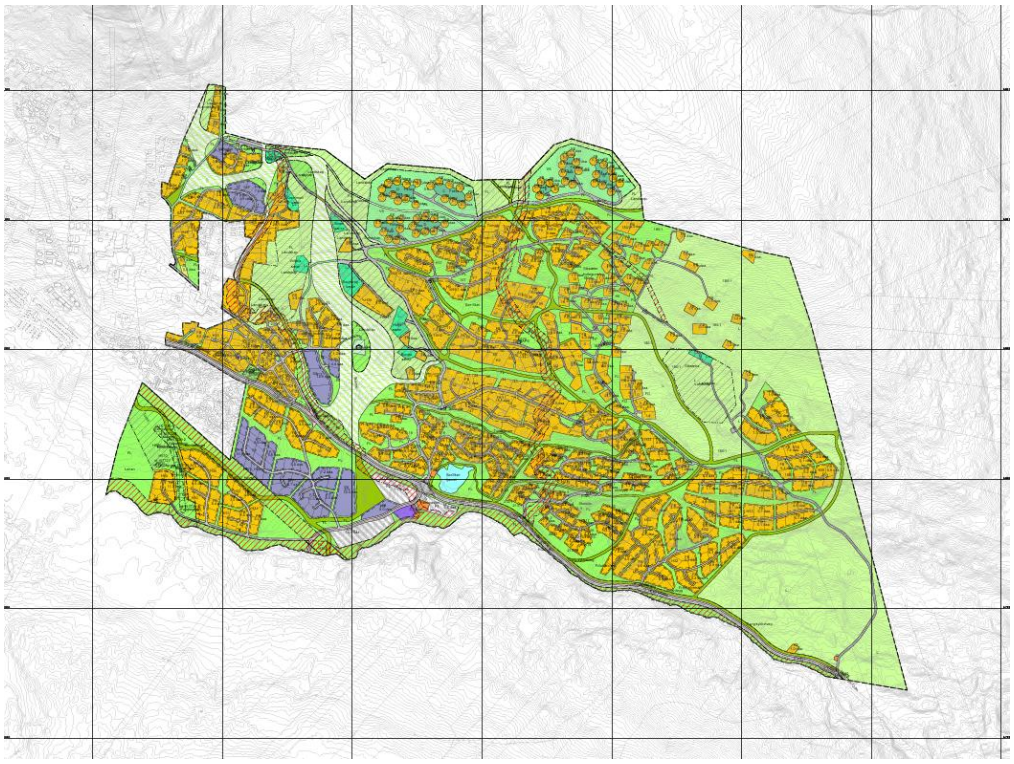

*Figur 1: Planens avgrensning.*

# 2. Eksisterende situasjon

## 2.1 Planer som berøres/omfattes av planarbeidet

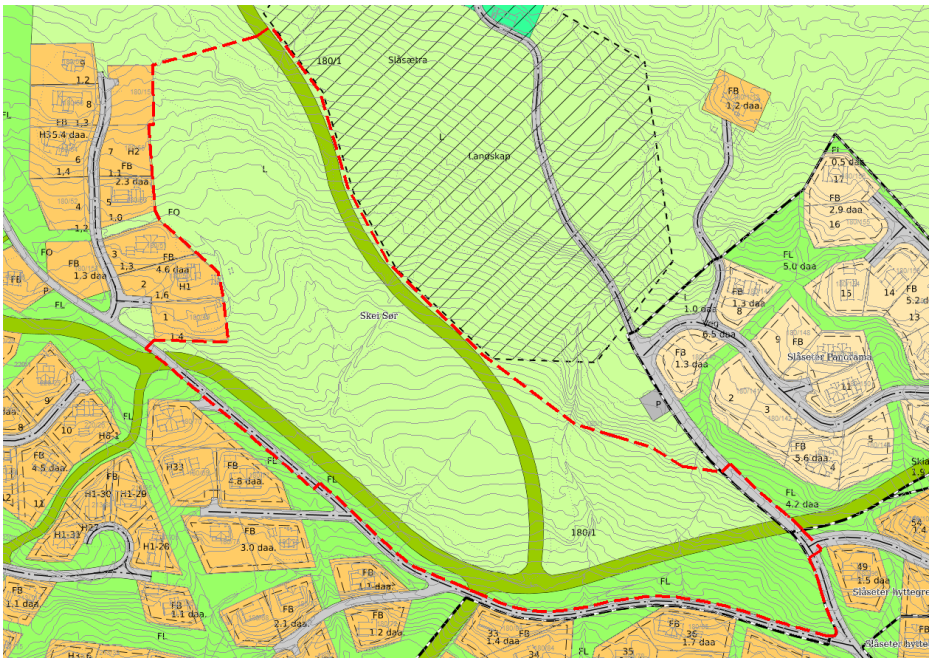
Endringen berører/omfattes av følgende planer:

**Områdereguleringsplan for Skei Sør, planid: 201104, vedtatt 24.09.2014**



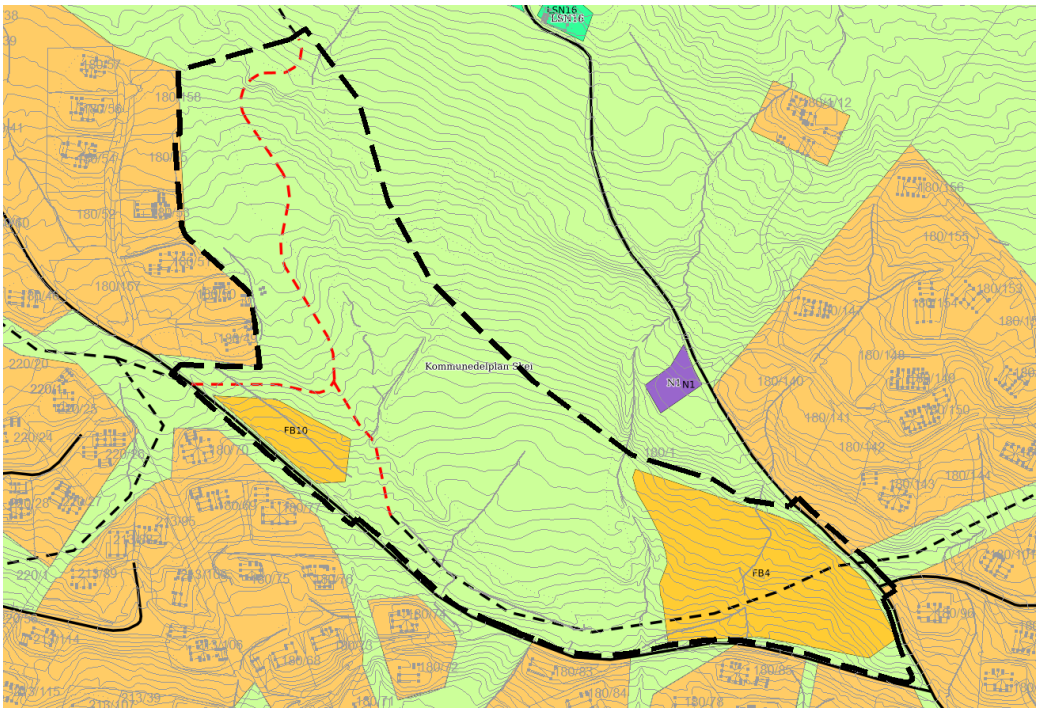
*Figur 2: Gjeldende områdereguleringsplan for Skei sør.*

I gjeldende områdereguleringsplan er planområdet regulert til friluftsformål, skianlegg og landbruksformål. Eksisterende skiløypetrasé gjennom området er regulert som del av skianlegget. Planforslaget innebærer endring av gjeldende reguleringsformål, med sikte på å legge til rette for fritidsbebyggelse innenfor de avsatte områdene i kommunedelplanen. Dette forutsetter omlegging av skiløypetraséen slik at denne videreføres som del av det sammenhengende løypenettet.




*Figur 3: Planområdet i gjeldende områdereguleringsplan.*

**Kommunedelplan for Skei, planid: 20201, vedtatt 11.12.25**




*Figur 4: Planområdet i gjeldende kommunedelplan for Skei.*

Kommunedelplan for Skei 2025-2037 ble vedtatt 11.12.25. I kommunedelplanen er områdene FB4 og FB10 avsatt til «fritidsbebyggelse, frittliggende». I bestemmelsene er det for FB4 angitt 4-5 tomter og at omlegging av skiløypa skal vises med lengdeprofil og skjæring/fylling. Avstand til bekk må beholdes, ev. må flomfareutredning påregnes.

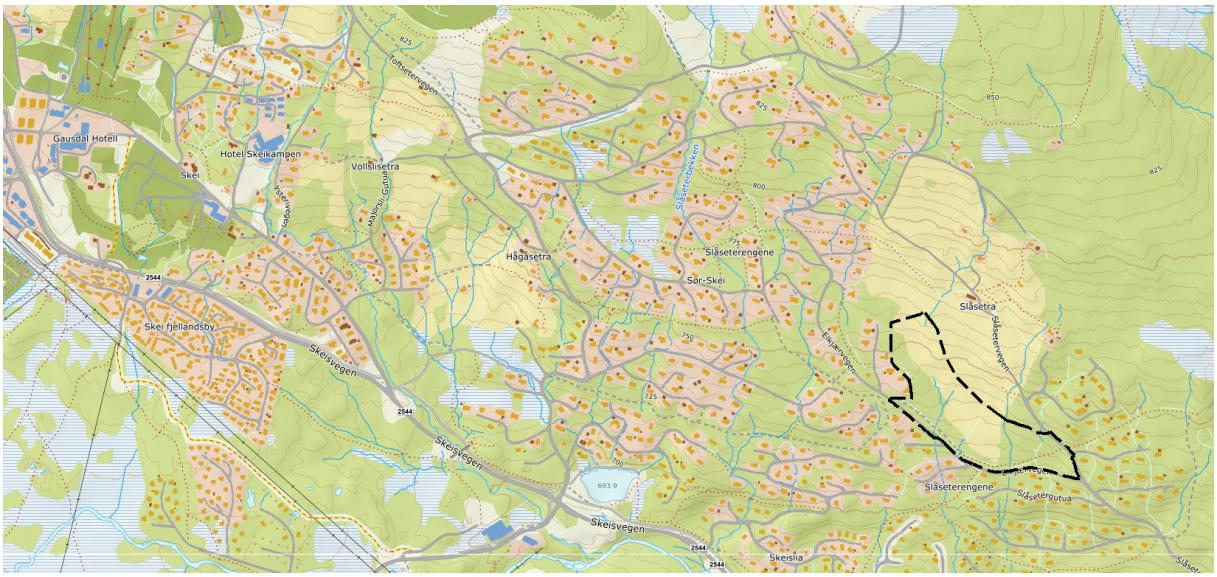
For FB10 er det angitt 2 tomter, og at reguleringsplan må ta med omlegging/justering av regulert skiløype.

Det står også at det kan vurderes reguleringsendring etter forenklet prosess for FB4 og FB10, dersom vilkårene i plan- og bygningsloven §12-14 2. ledd er til stede.

## 2.2 Beliggenhet

Planområdet er lokalisert i Slåseter Hyttegrend på Skei. Delområde FB4 ligger mellom Slåsetervegen og Elkjærvegen, hvor det i dag går en skiløype gjennom området. Delområde FB10 ligger på nordsiden av Elkjærvegen, ca. 250 meter vest for FB4.

Området inngår i et etablert fritidsbebyggelsesområde på Skei, og fremstår som en naturlig fortetting mellom bebygd hytteområde i overgangen mot åpne landbruks- og landskapsrom. Strukturen i området preges av sørvendt skrånende terreng, med naturlige terrengformasjoner og bekkedrag. Eksisterende skiløype følger terrenget og danner et viktig element gjennom området. Planområdet ligger i et sørvendt, kupert landskap med stedvis relativt bratt helling. Terrenget gir gode solforhold, men stiller samtidig krav til terrengtilpasning ved utbygging.




*Figur 5: Planområdets beliggenhet på Skei.*

## 2.3 Dagens bruk

Utbyggingsområdene FB4 og FB10 er i dag ubebygd og består av skog av middels bonitet. Området benyttes til friluftsformål, i form av en etablert skiløype som inngår i det sammenhengende løypenettet på Skei.

Planområdet grenser i hovedsak til eksisterende fritidsbebyggelse mot øst, sør og vest. Området grenser i nord/nordøst til fulldyrka jord og beitemark, i tillegg til hensynssone landskap. Mot sør avgrenses området av Elkjærvegen og mot øst av Slåsetervegen.

Nærområdet er preget av fritidsbebyggelse, friluftsinteresser og landbruk. Eksisterende skiløypenett har høy bruksverdi for både fastboende og fritidsbeboere, inkludert barn og unge. Planområdet har nærhet til etablert infrastruktur, noe som reduserer behovet for nye tekniske inngrep. Samtidig innebærer terrengforholdene og bekkedrag at forhold knyttet til overvann, flom og landskap må vurderes i planarbeidet.



*Figur 6: Områdets beliggenhet og dagens bruk av området.*

## 2.4 Teknisk infrastruktur

Planområdet har god tilknytning til eksisterende teknisk infrastruktur. Områdene FB4 og FB10 ligger inntil etablerte adkomstveger, med forbindelse via Slåsetervegen og Elkjærvegen, som betjener eksisterende fritidsbebyggelse i området. Vegnettet er etablert og dimensjonert for hytteformål, og det er ikke behov for nye overordnede veganlegg som følge av planendringen.

Teknisk infrastruktur som strømforsyning og elektronisk kommunikasjon er etablert i nærområdet som del av eksisterende hytteutbygging. Planområdet har dermed nærhet til nødvendige tekniske anlegg, noe som reduserer behovet for nye inngrep i ubebygde arealer.

Vann- og avløpsløsninger i området er knyttet til eksisterende løsninger for hyttebebyggelsen på Skei. Overvann ledes i hovedsak gjennom naturlige terrengformer og eksisterende bekkedrag i området.

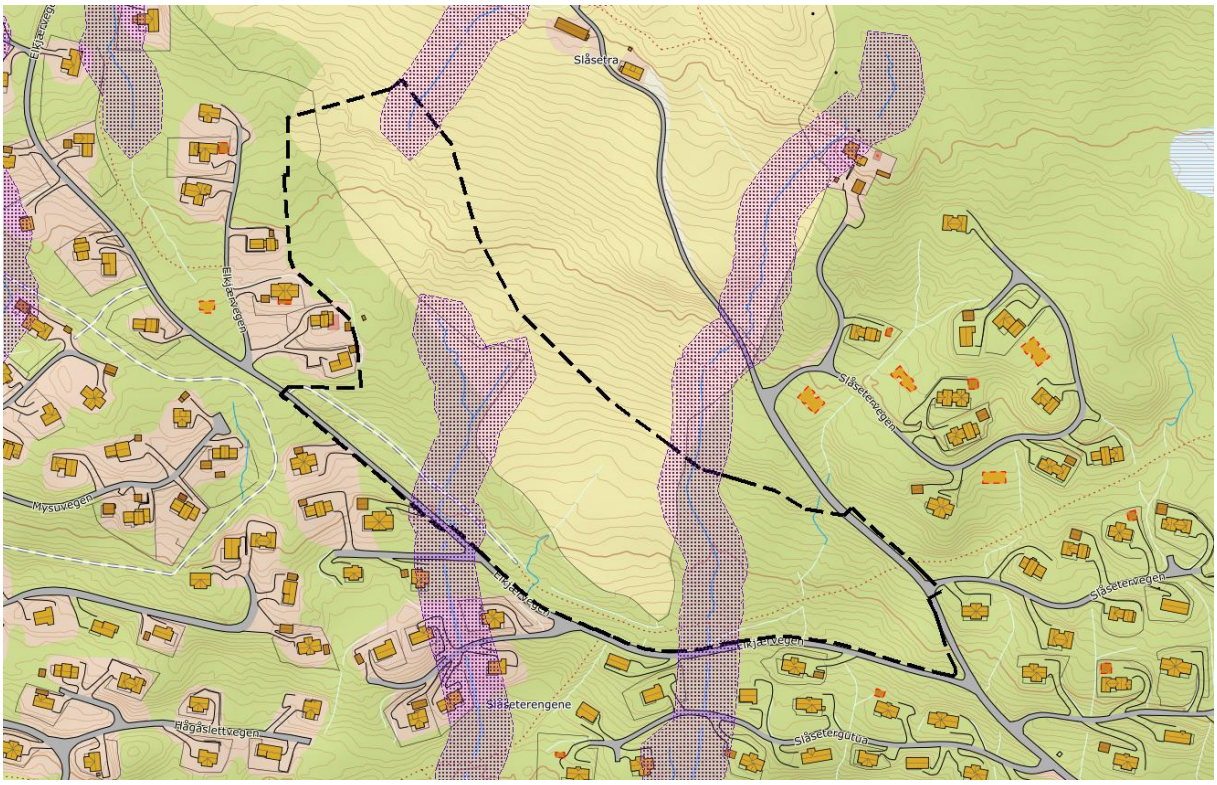
Det finnes ikke registrert større tekniske anlegg innenfor planområdet utover det som er knyttet til eksisterende veg- og ledningsinfrastruktur.

## 2.5 Naturfarer

Det går mindre bekkedrag gjennom og i tilknytning til planområdet. To av bekkene har registrerte aktsomhetsområder for flom, og disse berører deler av områdene FB4 og FB10. Terrenget i planområdet er sørvendt og kupert, med naturlige forsenkninger og bekkedaler som leder overflatevann gjennom området.

Overvann ledes i dag i hovedsak via naturlige terrengformer og eksisterende bekkedrag. Det er ikke registrert større tekniske flomsikringstiltak innenfor planområdet. Området fremstår i dag som ubebygd skogsmark, og naturlige flomveier er i hovedsak intakte.

Utover forhold knyttet til bekkedrag og flomaktsomhet er det ikke kjent eller registrert andre naturfarer innenfor planområdet, som skred, ras, kvikkleire eller annen naturbetinget risiko.




*Figur 7: Aktsomhetsområder for flom gjennom planområdet.*

## 2.6 Naturmangfold

Planområdet består i hovedsak av ubebygd skogsmark av middels bonitet og inngår i et større sammenhengende skogsområde i randsonen av etablert fritidsbebyggelse. Området er i dag påvirket av menneskelig aktivitet gjennom nærliggende hyttebebyggelse, veger og etablert skiløypetrasé.

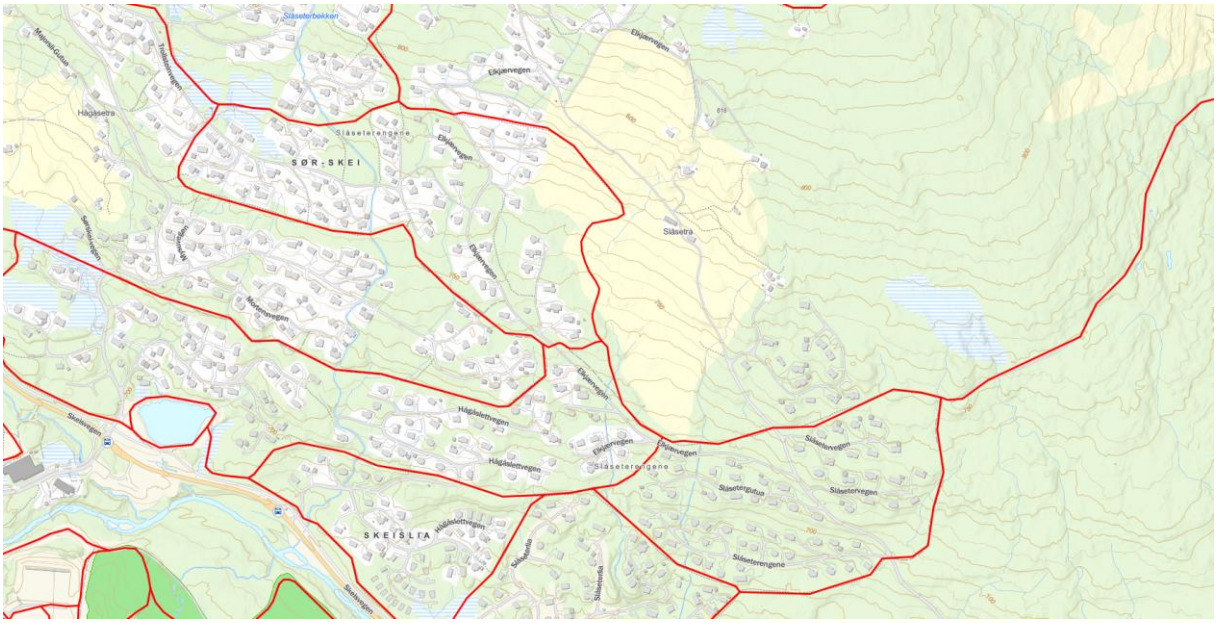
Det er ikke registrert kjente verdifulle naturtyper, prioriterte arter eller utvalgte naturtyper innenfor planområdet i tilgjengelige offentlige databaser. Området framstår som et vanlig skogsområde uten særskilte biologiske kvaliteter ut over det som er typisk for området.

Naturmangfoldet i planområdet vurderes å ha lokal verdi, og det er ikke kjent at området har funksjon som viktig leveområde for truede eller sårbare arter.

## 2.7 Skiløype

Det går i dag en etablert skiløypetrasé gjennom planområdet. Skiløypa inngår som del av det sammenhengende løypenettet på Skei og benyttes både av fastboende og fritidsbeboere. Løypa følger i hovedsak naturlige terrengformer og passerer gjennom skogsområdet mellom

eksisterende fritidsbebyggelse. Traseen fremstår som et tydelig og brukt element i landskapet og utgjør en viktig del av områdets friluftsstruktur, spesielt i vintersesongen.




*Figur 8: Deler av skiløypenettet på Skei.*

## 2.8 Kulturminner

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner eller andre kjente kulturminneverdier innenfor planområdet, jf. tilgjengelige registreringer i offentlige databaser. Området fremstår i dag i hovedsak som skog- og utmarksareal uten synlige spor etter eldre bosetning, jordbruksdrift eller andre kulturhistoriske strukturer.

Planområdet ligger i et område som i stor grad er preget av fritidsbebyggelse, veger og skiløyper. Det er ikke registrert kulturmiljøer av særlig verdi innenfor planområdet eller i nærliggende områder som vurderes å bli påvirket av planforslaget.

På bakgrunn av tilgjengelig kunnskapsgrunnlag vurderes planområdet å ha liten verdi knyttet til kulturminner og kulturmiljø i dagens situasjon. Eventuelle funn av kulturminner i forbindelse med anleggsarbeid vil bli håndtert i tråd med bestemmelsene i kulturminneloven.

# 3. Foreslåtte endringer

Den foreslåtte planendringen omfatter justering av gjeldende områdereguleringsplan for Skei sør. Endringen innebærer at arealene, som i gjeldende plan er regulert til friluftsformål, skianlegg og landbruksformål, tilpasses overordnet kommunedelplan ved at det legges til rette for fritidsbebyggelse innenfor FBF1-3 i tråd med vedtatte føringer.

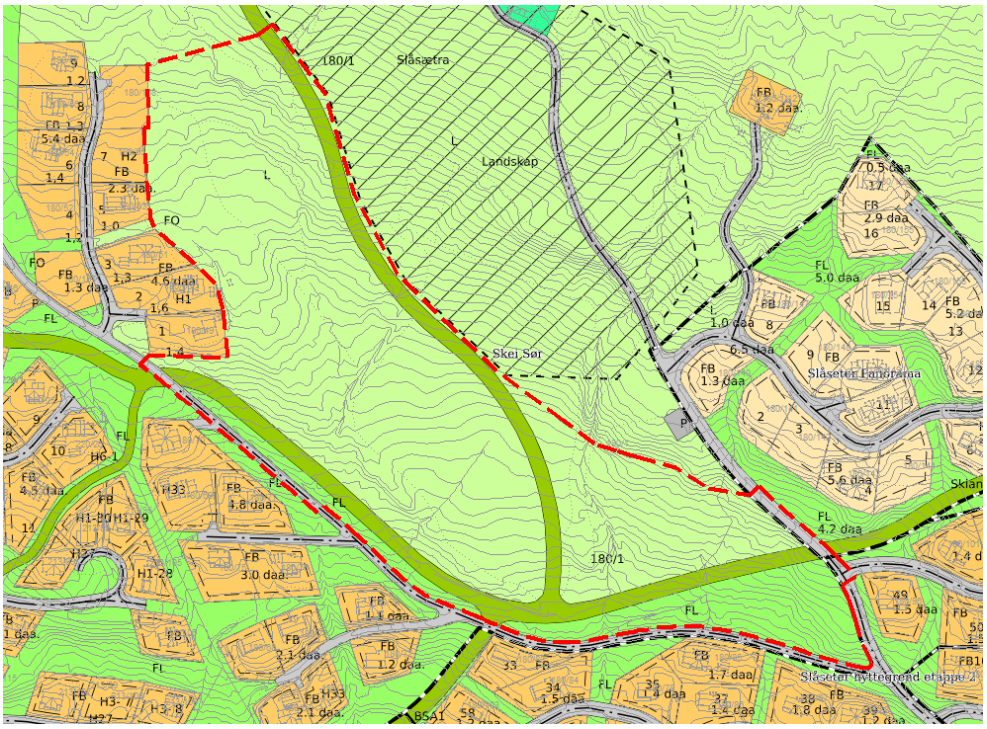
Planendringen legger opp til etablering av totalt sju nye tomter for frittliggende fritidsbebyggelse, fordelt med fem tomter innenfor FBF2-3 og to tomter innenfor FBF1. Som del av endringen foreslås justering og omlegging av eksisterende skiløypetrasé slik at denne videreføres som en del av det sammenhengende skiløypenettet på Skei.

Endringen forutsetter tilpasning av reguleringsformål og utarbeidelse av bestemmelser, men innebærer ingen endringer av planens hovedstruktur utover det som er nødvendig for å gjennomføre formålet. Tiltaket vurderes å være i samsvar med kommunedelplan for Skei og innenfor rammen av det som kan behandles etter forenklet prosess etter plan- og bygningsloven § 12-14.

## 3.1 Endringer i plankartet

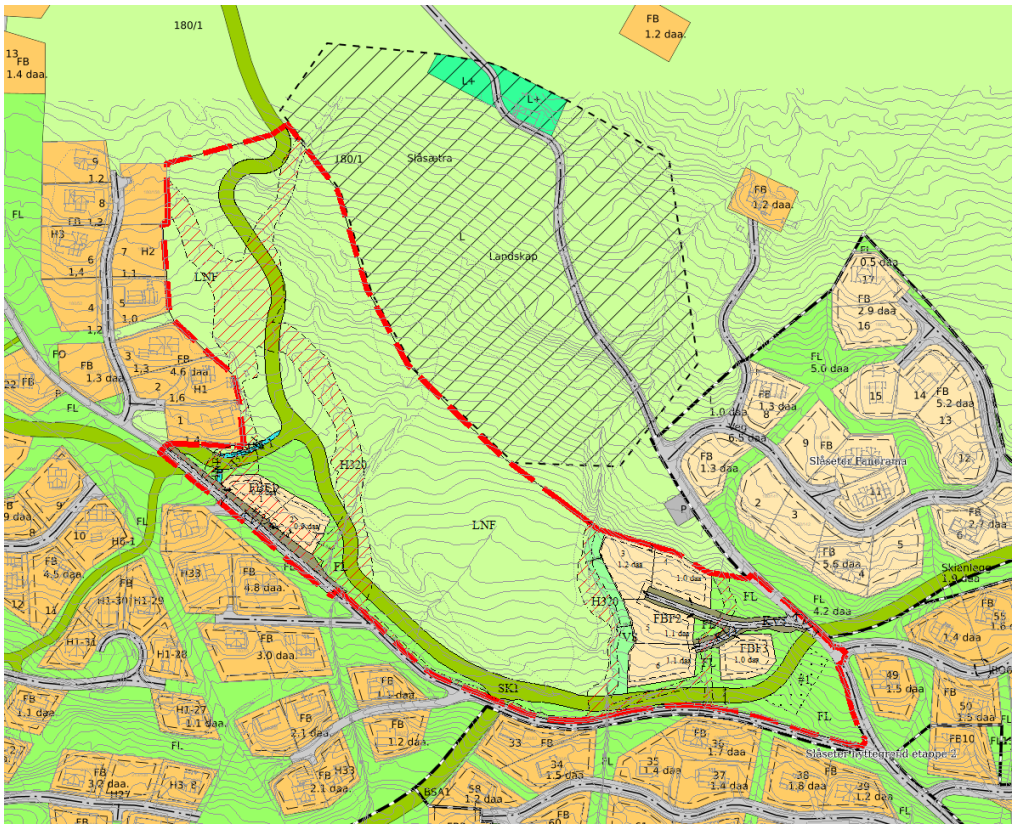
Under følger en oversikt over endringene som er foreslått i plankartet. Endringene omfatter nye utbyggingsområder i tråd med kommunedelplan, omlegging av skiløype og inntegning av faresoner for flom.

*Eksisterende plan*




*Figur 9: Planområdet i gjeldende reguleringsplan.*

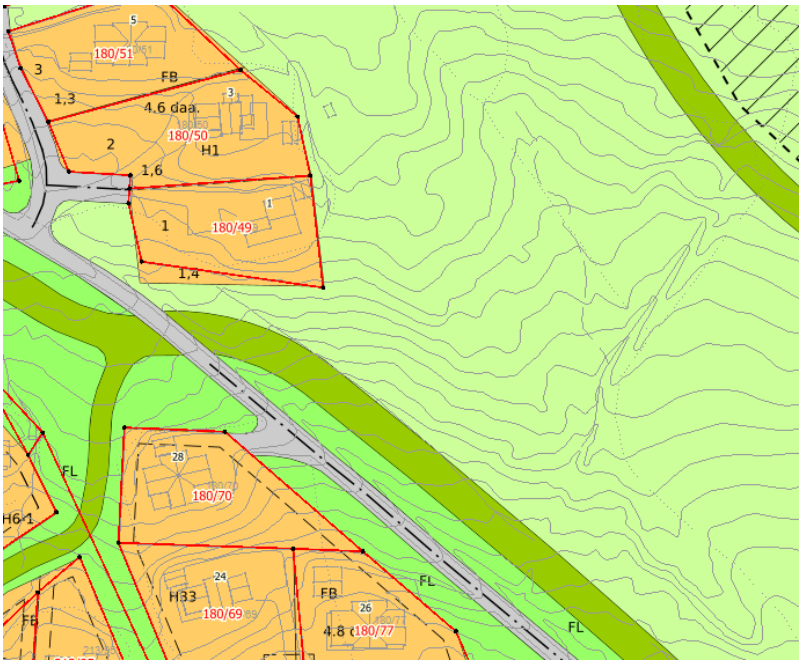
*Foreslått endring*



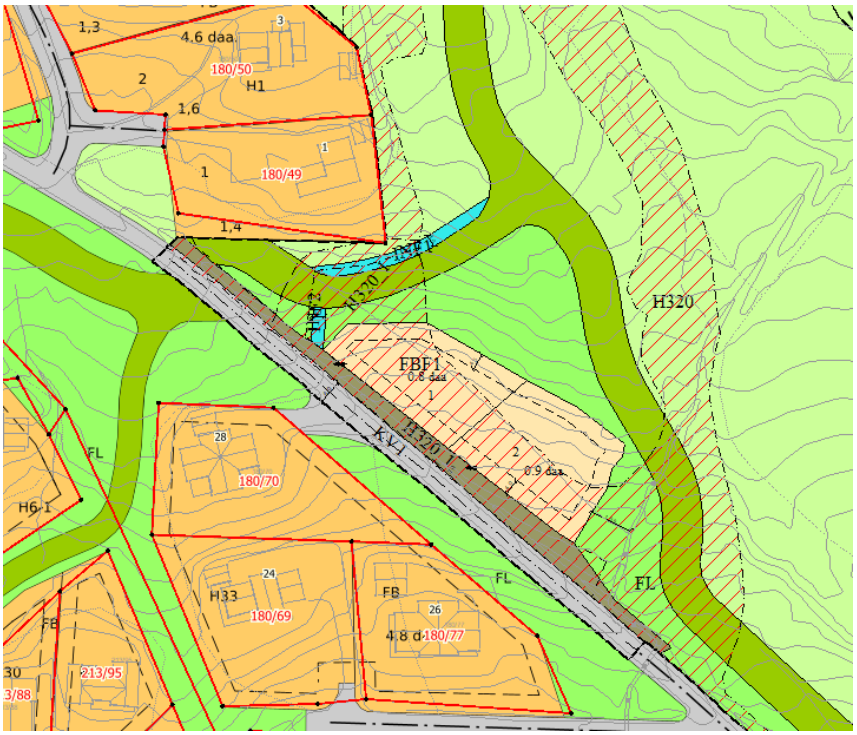

*Figur 10: Planområdet i foreslått reguleringsendring.*

### 3.1.1 FB10/FBF1/INF

*Eksisterende plan*



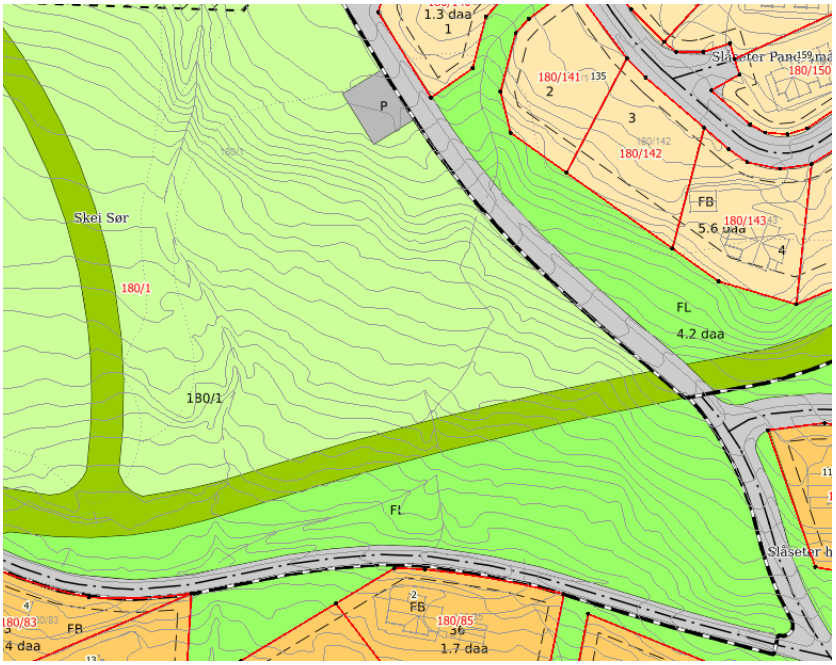
*Foreslått endring*



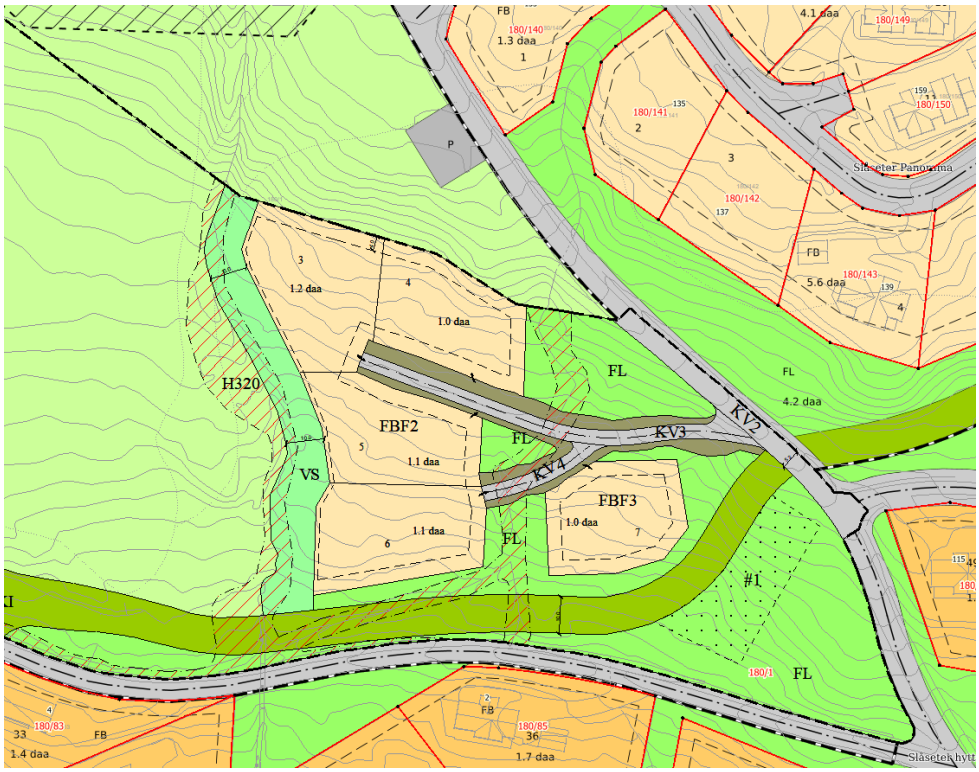

Innenfor FBF1 (FB10 i kommunedelplan) reguleres det to tomter for frittliggende fritidsbebyggelse, i tråd med kommunedelplanen. Tomtene er regulert med en størrelse på ca. 0,8 – 0,9 daa. Adkomst er direkte fra Elkjærvegen (KV1). Innenfor INF1-2 skal det etableres avskjærende grøft, flomvei eller tilsvarende overvannstiltak for å lede overvann og flomvann trygt unna tomtene innenfor FBF1 og videre til veggrøft og bekkeløp.

### 3.1.2 FB4/FBF2-3

*Eksisterende plan*



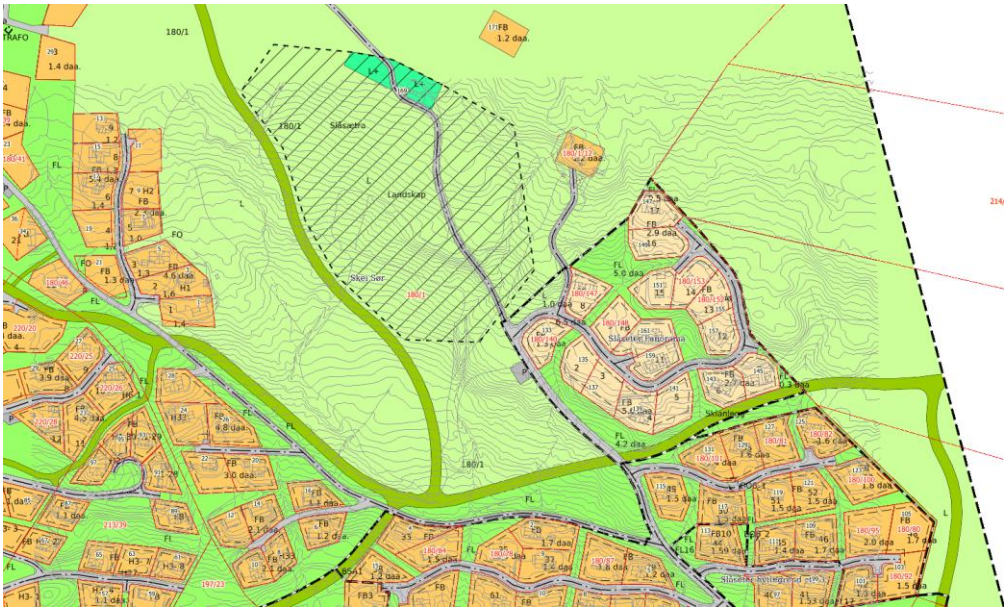
*Foreslått endring*



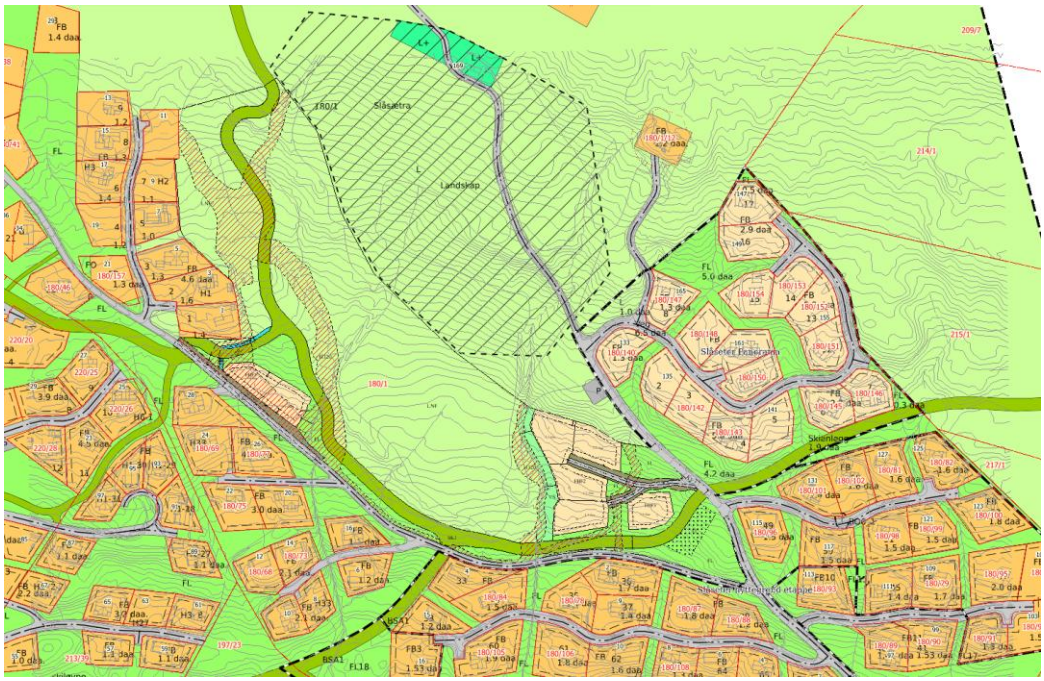

Innenfor FBF2 og FBF3 (FB4 i kommunedelplan) reguleres det fem tomter for frittliggende fritidsbebyggelse, i tråd med kommunedelplanen. Tomtene er regulert med en størrelse på mellom ca. 1,0 til 1,2 daa. Adkomst til tomtene blir via internvegene KV3 og KV4, med avkjøring fra Slåsetervegen (KV2).

### 3.1.3 Skiløype

*Eksisterende plan*


180/1
1.4 daa
Slissatra
Landskap
Skei Sør
180/1
180/1
FL
FL
FL

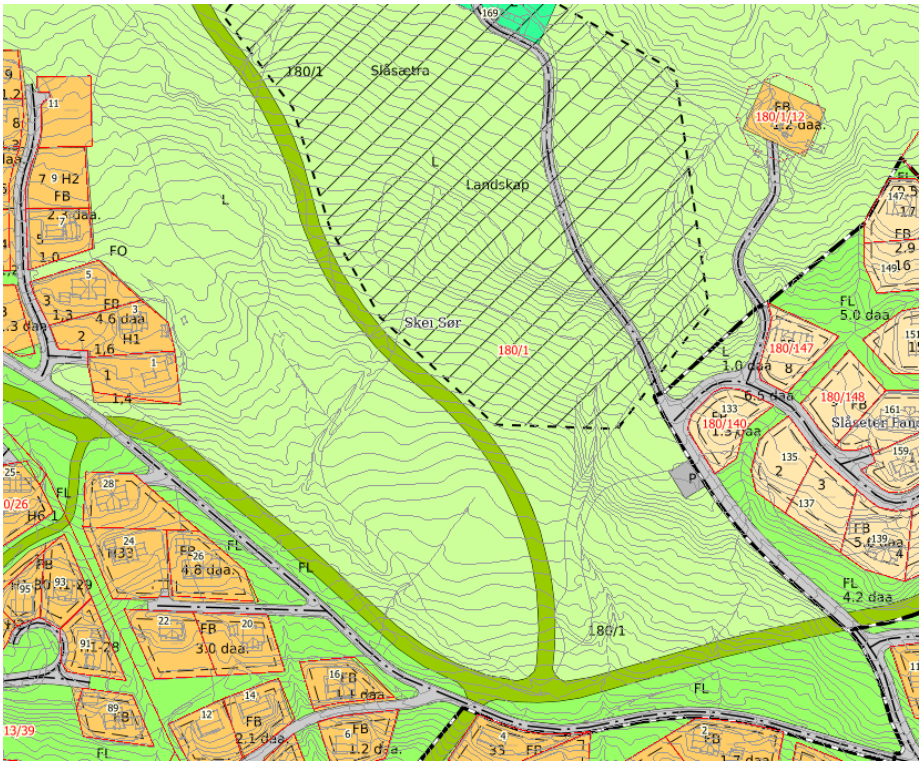
*Foreslått endring*



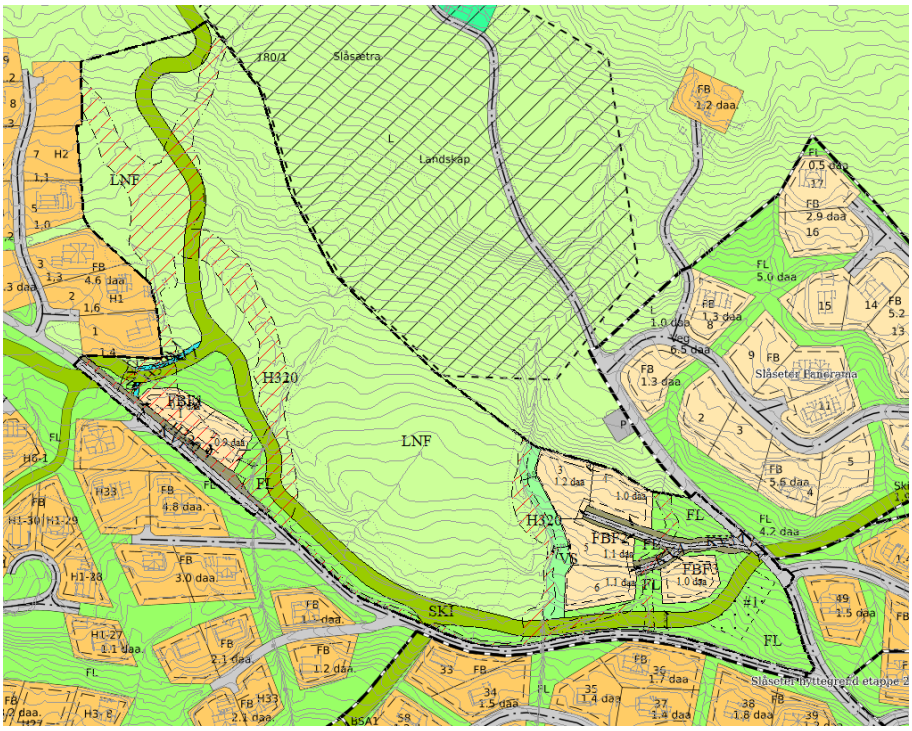
Som følge av regulering av tomter innenfor FBF2 og FBF3 foreslås skiløypa lagt om, slik at traséen tilpasses planlagt utbygging og terreng. Skiløypa omreguleres videre i samsvar med eksisterende opparbeidet trasé og føringer i kommunedelplanen. Endringen medfører at skiløypa ikke lenger er regulert over dyrka mark, slik tilfellet er i gjeldende reguleringsplan.

### 3.1.4 Hensynssoner

*Eksisterende plan*



*Foreslått endring*




Det er regulert faresoner for flom før (H320) og etter tiltak (H320_1) i samsvar med flomfarevurderingen fra Skred AS. Innenfor H320 kan bygge- og anleggstiltak bare tillates dersom det dokumenteres tilfredsstillende sikkerhet mot flom.

Det reguleres videre et bestemmelsesområde (#1) hvor det tillates sluttdeponering av overskuddsmasser fra planområdet.

## 3.2 Endringer i planbestemmelsene

Som del av planendringen foreslås et revidert sett med bestemmelser for planområdet. Bestemmelsene samsvarer i hovedsak med relevante bestemmelser fra områdereguleringsplan for Skei sør og kommunedelplan for Skei. Bestemmelsene følger planforslaget i sin helhet.

Hovedpunktene er oppsummert nedenfor:

- Det er knyttet rekkefølgekrav til bl.a. adkomst, VA, massehåndtering, sikring og håndtering av overvann, ivaretakelse av skiløype i anleggsfasen og nødvendige tiltak for å sikre tilfredsstillende sikkerhet mot flom.

- Det tillates inntil 3 bygg per tomt (hytte, anneks og uthus/garasje). Maksimalt bruksareal er 230 $m^2$ per tomt inkl. parkering. Anneks og uthus skal tilpasses og underordne seg hytta i størrelse. Anneks og uthus/garasje skal ikke overstige 40 m2 bebygd areal.

- Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 5,0 m og maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 3,0 m fra overkant grunnmur. Synlig grunnmur skal ikke overstige 80 cm. Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 18 og 32 grader. Det skal være

tradisjonelt takutstikk. Tak skal tekkes med torv.

- Terrenginngrep skal utføres skånsomt, og snauhogst er ikke tillatt. Omlegging eller lukking av vassdrag er forbudt. Det er restriksjoner på gjerder, flaggstang og antenner.

- Skiløypetraséer skal sikres og tilrettelegges for vinterpreparering, med krav til bredde, vegetasjonsbevaring og dokumentasjon av terrenginngrep. Kjøreveger reguleres med fastsatt bredde, og tilhørende grøntarealer kan benyttes til tekniske formål og terrengtilpasning, med krav om revegetering.

- LNFR-områder skal benyttes til tradisjonelt landbruk, mens friluftsområder skal ivareta ferdsel og rekreasjon, med begrensede inngrep.

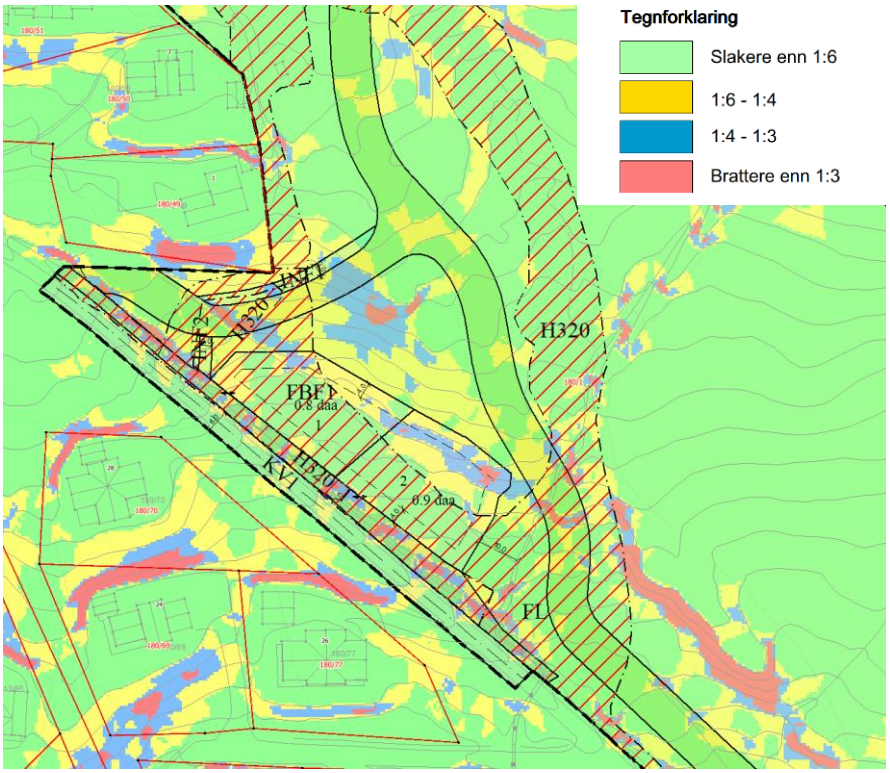
- Innenfor faresonen for flom (H320) kan det bare tillates tiltak dersom det dokumenteres tilfredsstillende sikkerhet mot flom.
- Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates sluttdeponering av overskuddsmasser fra planområdet.

# 4. Konsekvenser av endringene

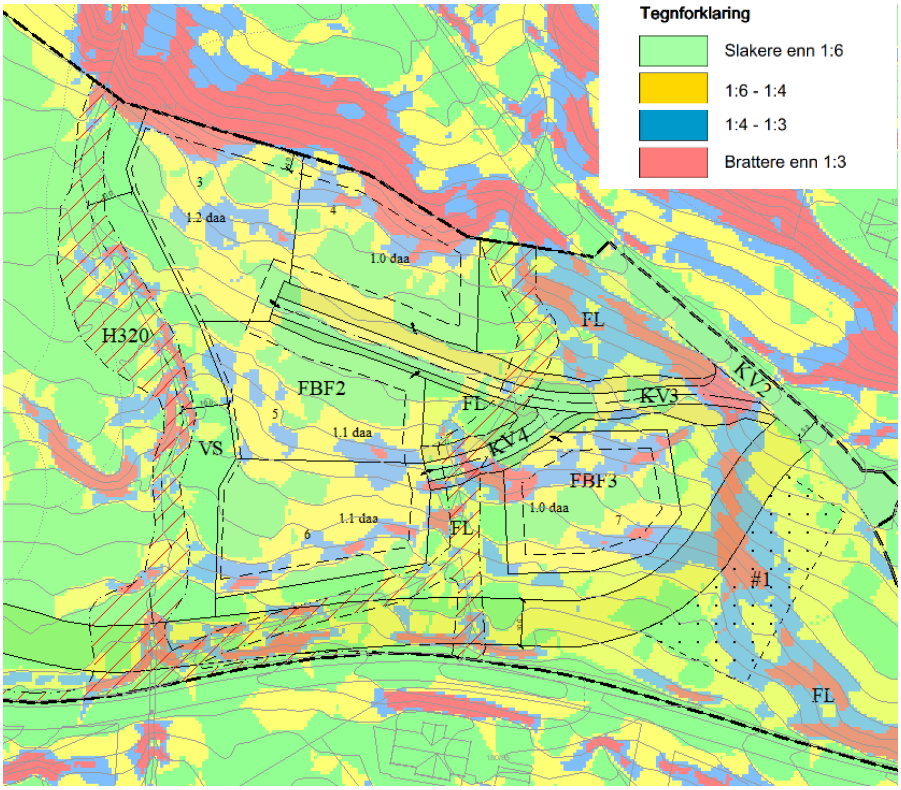
## 4.1 Landskap

Planområdet ligger i et sørvendt og kupert terreng, med stedvis relativt bratt helning og innslag av naturlige terrengformasjoner og bekkedrag. Området inngår i overgangen mellom etablert fritidsbebyggelse og åpne landbruks- og landskapsrom, og har dermed en viss landskapsmessig eksponering.

FBF1 har hovedsakelig sørvendt helling slakere enn 1:6, noe som gir gode forutsetninger for landskapstilpasning og bidrar til begrenset fjernvirkning. Kartgrunnlaget viser at områdene FBF2 og FBF3 har mer variert og stedvis brattere terreng, med innslag av partier brattere enn 1:4. Dette medfører et større behov for terrengtilpasning og stiller strengere krav til utforming for å begrense inngrep og visuell eksponering.




*Figur 11: Helningskart for FBF1.*




*Figur 12: Helningskart for FBF2-3.*

For å ivareta landskapshensyn er det fastsatt tydelige krav til terrengtilpasning i bestemmelsene. Bebyggelsen skal tilpasses eksisterende terreng og vegetasjon, og inngrep skal utføres så skånsomt som mulig. Skjæringer og fyllinger skal begrenses, og det er satt konkrete rammer for terrengbearbeiding, herunder maksimal oppfylling og skjæring i tilknytning til bebyggelsen.

Videre stilles det krav om at bebyggelse på brattere tomter skal avtrappes eller oppføres med underetasje, slik at bygningene i større grad kan tilpasses terrenget. Det er også krav om lav plassering i terrenget for å redusere eksponering og hindre uheldig fjernvirkning.

Samlet sett vurderes tiltaket å gi begrensede landskapsmessige virkninger, forutsatt at bestemmelsene om terrengtilpasning følges. Utbyggingen vil i hovedsak fremstå som en videreføring av eksisterende hytteområde, med konsekvenser primært knyttet til lokale terrenginngrep.

## 4.2 Veger

Planområdet har god tilknytning til eksisterende vegnett, med adkomst via Slåsetervegen og Elkjærvegen. Disse vegene betjener allerede eksisterende fritidsbebyggelse i området og vurderes å ha tilstrekkelig kapasitet til å håndtere den planlagte utbyggingen.

De to tomtene på FBF1 får direkte adkomst fra Elkjærvegen (KV1). For tomtene på FBF2 og FBF3 reguleres det en ny adkomstveg (KV3) fra Slåsetervegen (KV2), som knytter seg til eksisterende vegstruktur i området.

Vegene er beregnet etter landbruksklasse 3, noe som er vanlig standard for fritidsbebyggelse i denne typen områder. Dette gir tilstrekkelig framkommelighet for personbiler og nødvendig drift, samtidig som inngrep i terreng og landskap holdes på et moderat nivå. Dette skal sikre tilfredsstillende trafikksikkerhet og framkommelighet, også vinterstid.

Planforslaget legger opp til at nye tomter tilknyttes eksisterende vegnett, og at ny veger begrenses til et minimum. Dette bidrar til å redusere inngrep i terreng og omkringliggende arealer.

Utbyggingen vil medføre en mindre økning i trafikkmengde, men økningen vurderes som begrenset og innenfor det vegnettet er dimensjonert for. Trafikken vil i hovedsak være knyttet til fritidsbruk og vil variere sesongmessig, med størst belastning i helger og ferier.

Samlet sett vurderes konsekvensene for veg og trafikk å være små, og tiltaket anses å kunne gjennomføres uten vesentlige negative virkninger for eksisterende vegsystem.

## 4.3 Skiløype

Det går i dag en etablert skiløypetrasé gjennom planområdet, som inngår i det sammenhengende løypenettet på Skei og har høy bruksverdi for både fritidsbeboere og fastboende.

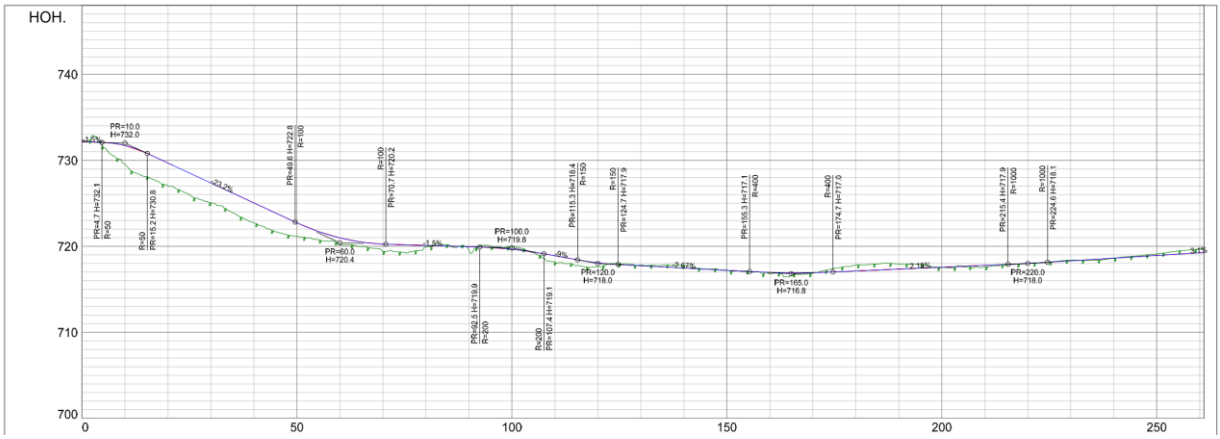
Som følge av planforslaget legges det opp til omlegging av deler av skiløypa ved FBF2-3 for å tilpasse traséen til planlagt utbygging. Skiløypa omreguleres videre i samsvar med eksisterende

opparbeidet trasé og føringer i kommunedelplanen. Endringen medfører at skiløypa ikke lenger er regulert over dyrka mark, slik tilfellet er i gjeldende reguleringsplan (se punkt 3.1.3).

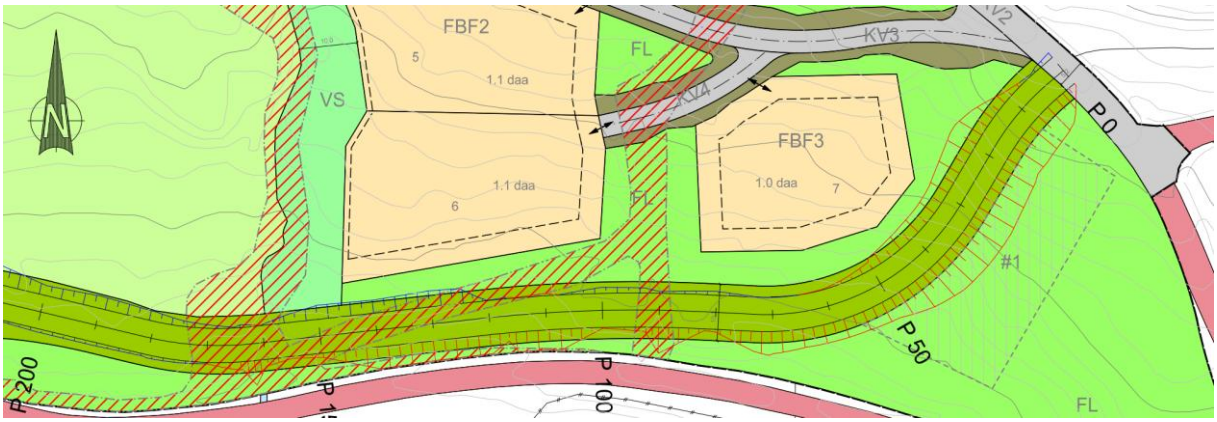
Det stilles rekkefølgekrav knyttet til gjennomføring, herunder at skiløypa skal ivaretas i anleggsfasen. Dette innebærer at løypa enten opprettholdes i drift eller etableres i midlertidig trasé, slik at funksjonen ikke bortfaller i byggeperioden.

Omleggingen forutsettes å skje med god terrengtilpasning, slik at løypa fortsatt fremstår som et naturlig element i landskapet og opprettholder sin funksjon og brukskvalitet. Overskuddsmasser fra utbyggingen skal i hovedsak gjenbrukes innenfor planområdet, primært til opparbeidelse og tilpasning av ny skiløypetrasé. Dette bidrar til å redusere behovet for borttransport av masser, samtidig som massene kan benyttes til å oppnå en bedre terrengmessig tilpasning av løypa.

Samlet sett vurderes konsekvensene for skiløypa å være små, forutsatt at ny trasé opparbeides med tilsvarende standard og at funksjonen ivaretas også i anleggsperioden.




*Figur 13: Lengdeprofil for omlagt skiløype.*

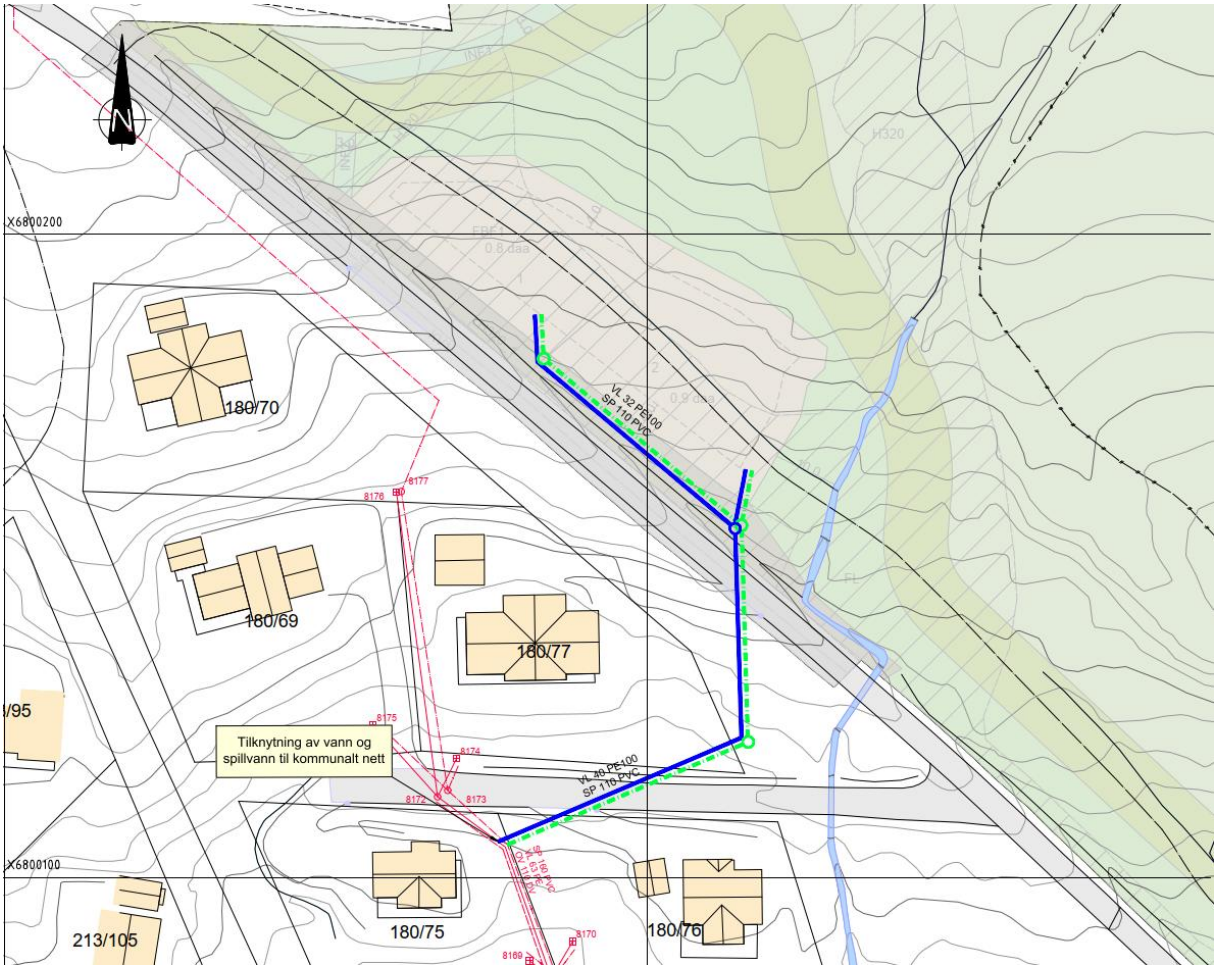



*Figur 14: Terrengutslag for omlagt skiløype.*

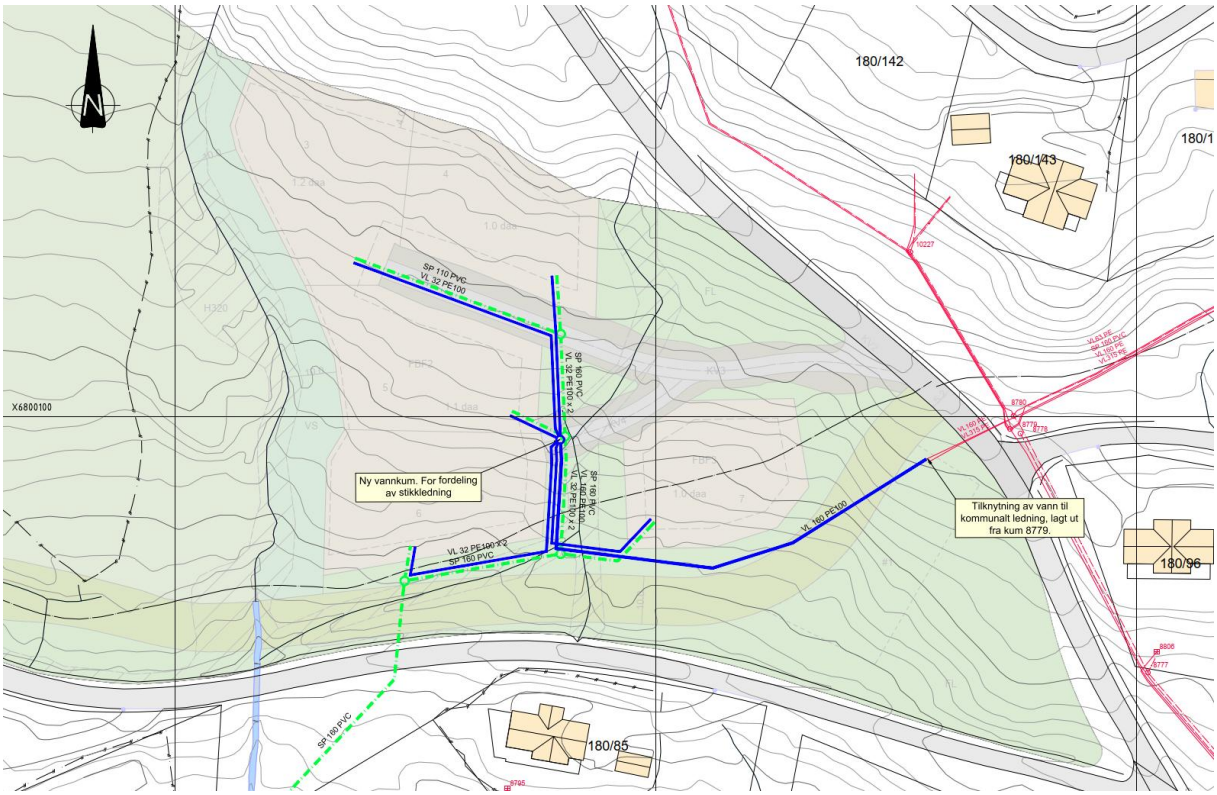
## 4.4 Vann- og avløp

Det er utarbeidet VA-plan for planområdet. Nye vann- og spillvannsledninger tilknyttes eksisterende kommunalt vann- og avløpsnett i området. For FBF1 tilknyttes ny vannledning og spillvannsledning eksisterende kommunale ledninger ved gnr./bnr. 180/75, og føres videre fram til nye kummer/stikkledninger for tomtene. For FBF2-3 føres ny hovedledning for vann inn i feltet fra eksisterende kommunal vannkum ved Slåsetervegen, mens spillvann tilknyttes eksisterende kommunal spillvannskum sør i Slåsetergutua, ved gnr./bnr. 180/78. Stikkledninger føres videre ut til de enkelte tomtene.

Overvann skal håndteres etter treleddsstrategien og i tråd med flomfarevurderingen fra Skred AS. Overvannsledninger er ikke vist i VA-planen, men etableres ved behov, blant annet for drenering av vannkummer. Ledningsdimensjoner og plassering av grøfter, kummer og tilknytningspunkter er foreløpige og skal fastsettes nærmere ved detaljprosjektering. Utbyggingen skal gjennomføres i samsvar med gjeldende forskrifter og Gausdal kommunes VA-norm. Flere detaljer framgår av vedlagt VA-plan.




*Figur 15: VA-plan for FBF1.*

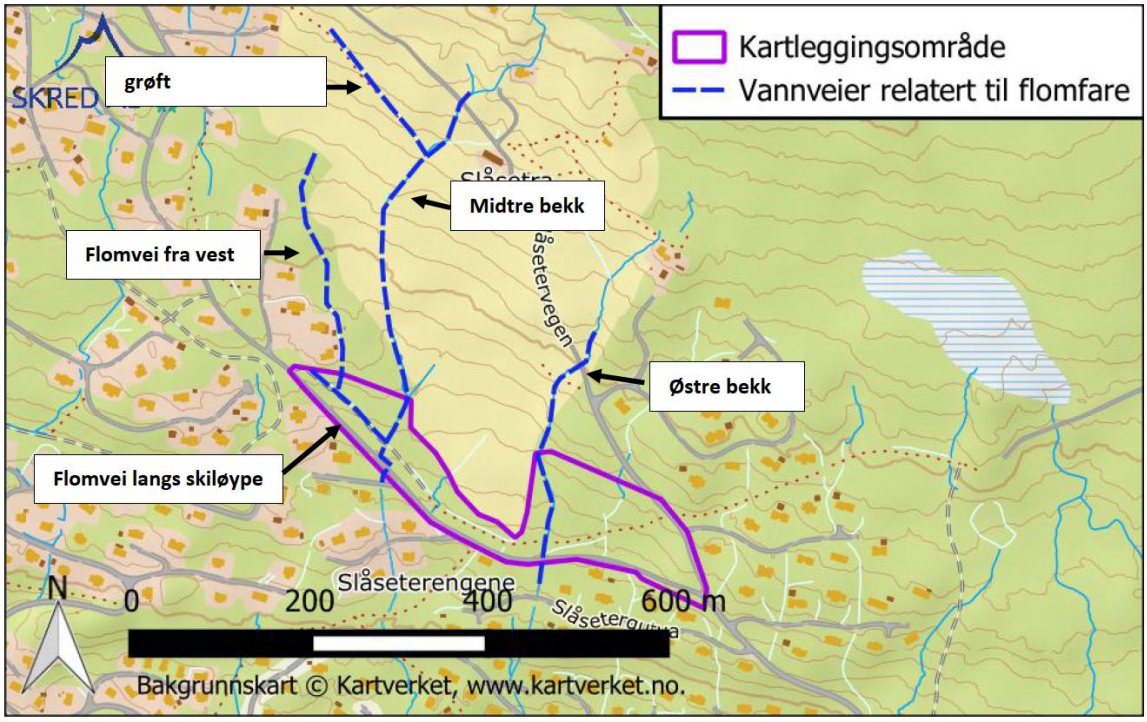



*Figur 16: VA-plan for FBF2-3.*

## 4.5 Flom og overvann

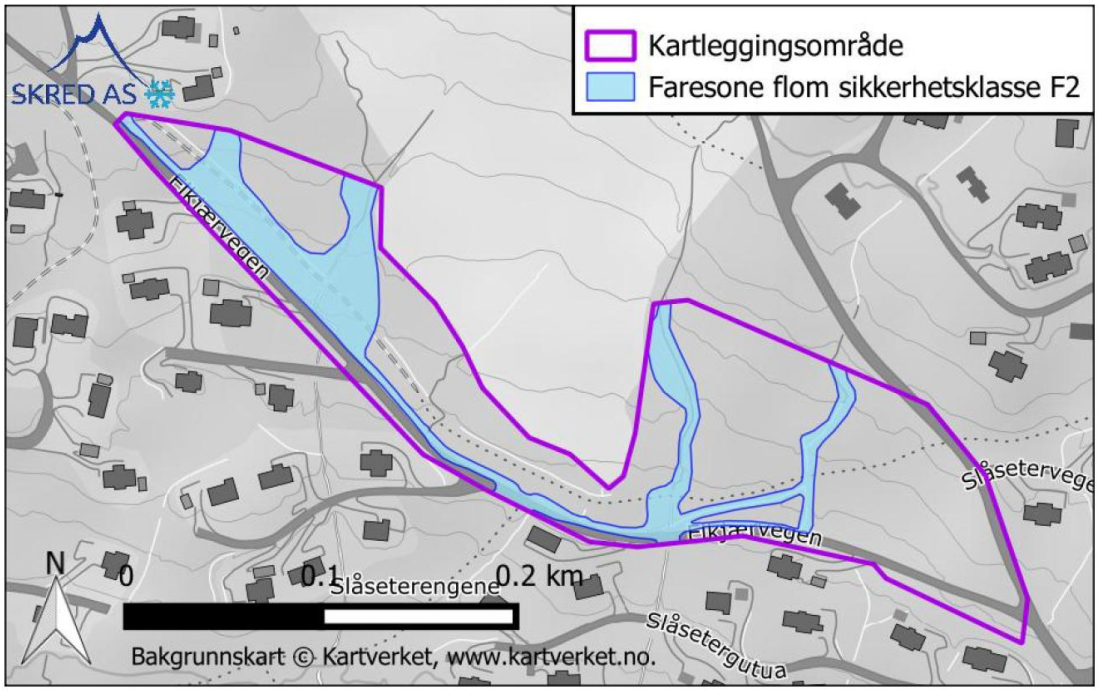
Det er gjennomført en detaljert flomfarevurdering for planområdet av Skred AS (rapport 26070-01-4, datert 08.10.2026). Vurderingen er utført etter TEK17 § 7-2 og NVEs veileder for utredning av flomfare i reguleringsplan og byggesak. Planlagt fritidsbebyggelse er vurdert i sikkerhetsklasse F2, som tilsvarer sikkerhet mot 200-årsflom.

Flomfarevurderingen omfatter tre mindre vannveier i og i tilknytning til planområdet: flomvei fra vest, midtre bekk og østre bekk. Dimensjonerende 200-årsflom, inkludert 40 % klimapåslag, er beregnet til ca. 0,6 $m^3/s$ for flomvei fra vest og midtre bekk, og ca. 0,7 $m^3/s$ for østre bekk. Det er etablert en hydraulisk modell for området, og resultatene viser hvilke arealer som er utsatt for flom ved dimensjonerende hendelse.




*Figur 17: Oversikt over vannveier relatert til flomfare (Skred AS, 2026).*

Faresoner for flom er lagt inn i plankartet som H320 i samsvar med flomfarevurderingen. Innenfor faresone H320 kan bygge- og anleggstiltak bare tillates dersom det dokumenteres tilfredsstillende sikkerhet mot flom. Dersom det etableres bebyggelse innenfor faresonen, må nødvendige risikoreduserende tiltak være prosjektert og godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse og gjennomført og dokumentert før brukstillatelse, jf. bestemmelsene punkt 2.1.

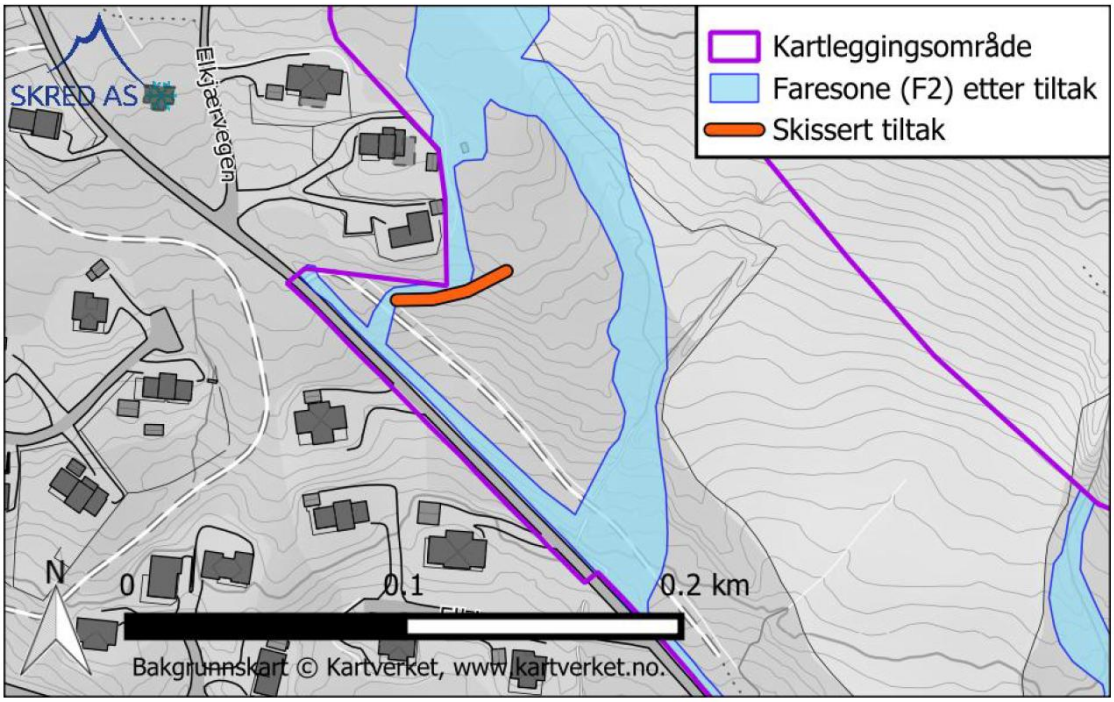



*Figur 18: Faresone som viser flomutsatte områder (Skred AS, 2026).*

Aktuelle risikoreduserende tiltak kan være etablering av mindre flomvoller, åpne bekkeløp eller grøfter med tilstrekkelig kapasitet og oppbygning. I plankartet er det regulert areal til infiltrasjon, fordrøyning eller avledning (INF1-2), hvor det tillates etablering, drift og vedlikehold av avskjærende grøft for å lede overvann og flomvann fra vest trygt unna tomtene innenfor FBF1. Det er ikke planlagt bebyggelse innenfor flomsonen fra østre bekk. Flomsone etter avbøtende tiltak er lagt til i plankartet med navn H320_1.




*Figur 19: Avskjærende grøft, INF.*




*Figur 20: Faresone etter avskjærende tiltak (Skred, 2026).*




*Figur 21: Faresone ved FBF1 etter avbøtende tiltak illustrert med rødt.*

For å ivareta sikkerhet mot erosjon vurderer Skred AS at ny bebyggelse bør plasseres minst 10 meter fra vassdrag, samtidig som vegetasjonsbeltet langs bekkene opprettholdes. Dette er særlig viktig fordi bekkene har relativt bratt gradient, og fordi høye vannhastigheter stedvis kan gi erosjonspotensial ved flom. I plankartet er det lagt inn byggegrenser som sikrer at ny bebyggelse plasseres minst 10 meter fra vassdrag. Langs østre bekk er det i tillegg regulert vegetasjonsskjerm (VS), hvor eksisterende trær, busker og annen naturlig vegetasjon skal bevares. Hogst, terrenginngrep og lagring av masser er ikke tillatt. Nødvendig skjøtsel og fjerning av enkelttrær av sikkerhetsmessige hensyn kan tillates. Ved eventuell skade på vegetasjonen som følge av anleggsarbeid skal området reetableres med stedegen vegetasjon, jf. bestemmelsene punkt 5.2.

Planforslaget vil også medføre noe økt andel tette flater som følge av nye fritidsboliger, adkomstveger og parkering. Overvann skal håndteres lokalt på egen grunn ved infiltrasjon, fordrøyning eller annen faglig tilrådd løsning. Overvannstiltak må plasseres og utformes i samsvar med bestemmelsene om bevaring av vegetasjonsskjermen langs østre bekk. Kulverter, stikkrenner, grøfter og åpne bekkeløp og flomveier skal minimum dimensjoneres for 200-årsflom med klimapåslag. Før igangsettingstillatelse for tiltak på den enkelte tomt skal det foreligge en plan for lokal overvannshåndtering som godkjennes av kommunen. Massehåndtering og deponering skal ikke forringe naturlige flomveier eller overvannshåndtering.

## 4.6 Forholdet til vannforskriften

Vannforskriften § 4 fastsetter at tilstanden i overflatevann skal beskyttes mot forringelse, og at vannforekomstene skal ha minst god økologisk og god kjemisk tilstand. Planendringen er derfor vurdert med hensyn til om tiltaket kan medføre forringelse av vannmiljøet eller være til hinder for at miljømålene nås.

Det går flere mindre bekkedrag gjennom planområdet. Bekkene beholdes åpne, og det legges ikke opp til omlegging eller lukking av vassdragene. For å redusere påvirkningen på bekkene er byggeområdene trukket minimum 10 meter bort fra bekkestrengene. Dette er også i samsvar med anbefalingen i flomfarevurderingen fra Skred AS, hvor det er vurdert at en avstand på minst 10 meter kombinert med opprettholdelse av vegetasjonsbelte gir tilstrekkelig sikkerhet mot erosjon.

Mellom byggeområdene i øst og bekken reguleres det i tillegg vegetasjonsskjerm. Vegetasjonen langs bekken vil bidra til å opprettholde en naturlig kantsone, redusere erosjon og begrense transport av partikler og overflateavrenning til vassdraget.

Overvann fra nye tomter skal håndteres lokalt gjennom infiltrasjon, fordrøyning eller annen faglig tilrådd løsning. Spillvann skal tilknyttes eksisterende kommunalt avløpsnett, og det legges dermed ikke opp til utslipp av sanitært avløpsvann til bekkene. Planbestemmelsene sikrer videre at vegetasjonsbelter langs vassdrag skal opprettholdes, og at omlegging og lukking av vassdrag ikke er tillatt.

På bakgrunn av avstanden mellom byggeområdene og bekkene, regulert vegetasjonsskjerm og bestemmelsene om overvann og inngrep langs bekkene vurderes planendringen ikke å medføre forringelse av økologisk eller kjemisk tilstand i berørte overflatevann, eller å være til hinder for at miljømålene etter vannforskriften nås. Det vurderes derfor ikke å være behov for vurdering etter unntaksbestemmelsen i vannforskriften § 12.

## 4.7 Massehåndtering

Utbyggingen vil medføre noe overskudd av masser som følge av terrengbearbeiding i et relativt kupert område. Det legges opp til at massene i størst mulig grad håndteres lokalt, for å oppnå god massebalanse og redusere behovet for transport ut av området.

Overskuddsmasser skal i hovedsak gjenbrukes innenfor planområdet, primært til opparbeidelse og tilpasning av skiløypetrasé. Masser kan også benyttes i forbindelse med veg- og terrengtilpasning der dette er hensiktsmessig. Dette bidrar til bedre ressursutnyttelse og reduserer behovet for bortkjøring av masser.

Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates sluttdeponering av overskuddsmasser fra planområdet. Deponering og eventuell mellomlagring skal skje på egnede arealer og på en måte som ivaretar landskapshensyn, naturlige flomveier og overvannshåndtering. Tiltakene skal ikke medføre ulemper for omkringliggende arealer eller eksisterende bruk.

Det er i bestemmelsene stilt krav om at det skal foreligge en plan for håndtering av overskuddsmasser før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor FBF2–3 og KV3–4. Planen

skal redegjøre for gjenbruk, eventuell mellomlagring og sluttdeponering av masser.

## 4.8 Renovasjon

Ny fritidsbebyggelse skal benytte eksisterende renovasjonsanlegg nederst i Slåsetervegen, ved avkjøringen fra Skeisvegen.



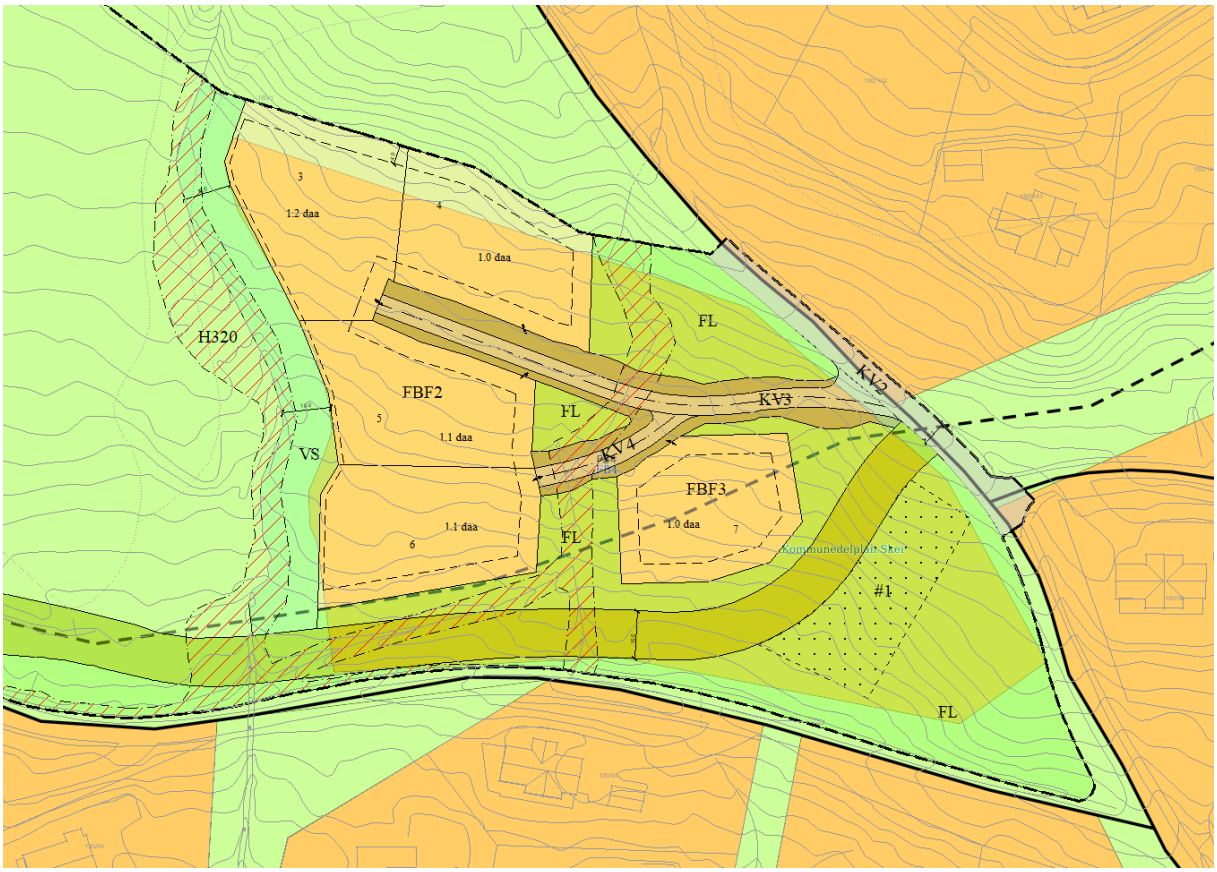

*Figur 22: Eksisterende renovasjonsanlegg nederst i Slåsetervegen. Kilde: Google.*

## 4.9 Avvik kommunedelplan

Som følge av terrengforholdene i planområdet er det foreslått en mindre justering av utbyggingsområdene FBF2-3 sammenlignet med arealet avsatt i kommunedelplanen (FB4), for å sikre bedre arrondering av tomter og veger. Justeringen innebærer at utbyggingsområdet strekker seg noe utover avsatt areal mot nord og vest.

Avviket kompenseres ved at arealet mellom tomt 4 og Slåsetervegen, samt området sør for skiløypa, reguleres til friluftsformål. Dette bidrar til å opprettholde grønnstruktur og sikre arealer for friluftsliv.

Totalt er det i kommunedelplanen avsatt ca. 11,6 daa til fritidsbebyggelse innenfor FB4. I planforslaget er det regulert ca. 8,1 daa til utbyggingsformål innenfor FB4, herunder frittliggende fritidsbebyggelse, kjøreveger, annen veggrunn og skiløypetrasé. Planforslaget innebærer dermed en reduksjon i areal avsatt til utbygging sammenlignet med overordnet plan.




*Figur 23: Avvik mellom FBF2 og område avsatt i kommunedelplan.*

## 4.10 Vurdering etter naturmangfoldloven

Vurderingen etter naturmangfoldloven §§ 8–12 er basert på tilgjengelig kunnskap om planområdet og tiltakets karakter.

*§ 8 Kunnskapsgrunnlaget*
Kunnskapsgrunnlaget er basert på tilgjengelige offentlige databaser, herunder Naturbase og Artskart, samt eksisterende kunnskap om området. Det er ikke gjennomført særskilt naturmangfoldkartlegging i forbindelse med denne planendringen, og det foreligger heller ikke kjent naturmangfoldkartlegging fra områdereguleringsplanen for Skei Sør eller kommunedelplanen for Skei som dekker planområdet. Kunnskapsgrunnlaget om lokale naturverdier er derfor begrenset.

Planområdet er i stor grad påvirket av eksisterende fritidsbebyggelse, veger, skiløyper og andre inngrep. Samtidig går det flere mindre bekkedrag og naturlige vannveier gjennom området. Slike fuktige kantsoner og bekkemiljøer kan ha større betydning for naturmangfoldet enn omkringliggende arealer, og det er derfor lagt særlig vekt på å ivareta disse.

Planforslaget sikrer avstand mellom ny bebyggelse og bekkedragene, og vegetasjonen langs vassdragene skal opprettholdes. Terrenginngrep skal begrenses, og tiltak knyttet til blant annet skiløype og teknisk infrastruktur skal gjennomføres slik at eksisterende bekkeløp, vannveier og vegetasjonsbelter ikke forringes. På denne bakgrunn vurderes kunnskapsgrunnlaget som tilstrekkelig sett i forhold til planendringens omfang og de avbøtende hensynene som er innarbeidet i planen.

*§ 9 Føre-var-prinsippet*
Det er knyttet noe usikkerhet til forekomsten av lokale naturverdier ettersom det ikke er gjennomført særskilt naturmangfoldkartlegging. Føre-var-prinsippet er derfor tillagt vekt ved utformingen av planen. Særlig er bekkedrag, naturlige vannveier og tilhørende vegetasjon søkt ivaretatt gjennom avstand til nye byggeområder og bestemmelser som begrenser terrenginngrep og sikrer vegetasjonsbeltene langs vassdrag. Planendringen er av begrenset omfang, og med de hensynene som er innarbeidet i planen vurderes usikkerheten knyttet til naturmangfold som tilstrekkelig ivaretatt.

*§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning*
Samlet belastning på økosystemet vurderes som liten. Tiltaket innebærer en begrenset utbygging i tilknytning til et allerede etablert fritidsområde, og vil ikke medføre vesentlig økning i belastningen på naturmangfoldet utover dagens situasjon. Omlegging av skiløype og terrenginngrep vil gi lokale virkninger, men disse vurderes som avgrensede. Det er særlig lagt vekt på å opprettholde bekkedrag, naturlige vannveier og vegetasjonsbelter, slik at sammenhengende naturpregede arealer og økologiske funksjoner i størst mulig grad opprettholdes.

*§ 11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver*
Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver, og dette ivaretas gjennom reguleringsbestemmelser og krav til gjennomføring, blant annet knyttet til terrengtilpasning, håndtering av overvann og massebalanse.

*§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder*
Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder legges til grunn gjennom krav i reguleringsplanen, herunder skånsom terrengbehandling, lokal overvannshåndtering og bevaring av naturlige flomveier og vegetasjon langs bekkedrag.

På bakgrunn av dette vurderes tiltaket å være i tråd med prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8–12, og med de avbøtende hensynene som er innarbeidet i planen vurderes planendringen ikke å medføre vesentlige negative konsekvenser for naturmangfoldet.

## 4.11 ROS-analyse
ROS-analysen viser at planforslaget i hovedsak berører risiko knyttet til trafikk, overvann, flom i små vassdrag, erosjon og skog- og lyngbrann. Planområdet ligger i et etablert hytteområde, med eksisterende vegtilkomst og teknisk infrastruktur. Utbyggingen omfatter et begrenset antall nye fritidsboliger, og vurderes ikke å medføre vesentlig økt risiko for samfunnssikkerhet.

De viktigste risikoforholdene er knyttet til overvann, flom og erosjon, som følge av kupert terreng, flomveier og mindre bekkedrag gjennom og nær planområdet. Skred AS har gjennomført detaljert flomfarevurdering, og beregnet dimensjonerende 200-årsflom med 40 % klimapåslag til 0,6-0,7 $m^3/s$ i de vurderte vannveiene. Dette følges opp gjennom faresoner/hensynssoner, rekkefølgekrav, krav til lokal overvannshåndtering, bevaring av flomveier, dimensjonering av stikkrenner/kulverter og krav om sikkerhet mot erosjon.

Trafikksikkerhet ivaretas gjennom regulerte adkomster og tilpasning av skiløypetrasé. Risiko for skog- og lyngbrann vurderes som lav, men følges opp gjennom krav til adkomst for nødetater, slokkevann og byggtekniske krav.

Samlet vurderes planområdet som egnet for foreslått utbygging, forutsatt at risikoreduserende tiltak følges opp i plankart, reguleringsbestemmelser, VAO-plan, teknisk prosjektering og senere byggesak. Ny bebyggelse bør i utgangspunktet plasseres utenfor faresone for flom, og avstand/vegetasjonsbelte langs vassdrag må opprettholdes. Planforslaget vurderes ikke å medføre uakseptabel risiko for liv og helse, stabilitet eller materielle verdier.

### 4.11.1 Oppsummering avbøtende tiltak

| Risikoreduserende tiltak | Oppfølging gjennom planverktøy/ info til kommunen |
|---|---|
| **Nr. 6 Hendelser på veg, bru, jernbane, knutepunkt** | |
| Det er i planbestemmelsene tatt hensyn til trafikksikkerhet og trafikkflyt, samt håndtering av vegetasjon. | Oppfølging iht. reguleringsbestemmelser og plankart som ivaretar risikoreduserende tiltak. |
| Sikre tilfredsstillende frisikt i kryss og avkjørsler. | Tilfredsstillende sikt i kryss og avkjørsler følges opp ved opparbeidelse av adkomstvegene. Ved drift og vedlikehold må vegetasjon og snøopplag håndteres slik at sikten opprettholdes. |
| Utforme interne adkomstveger med tilstrekkelig bredde, stigning, kurvatur. | Følges opp gjennom plankart, bestemmelser og teknisk planlegging før gjennomføring. |
| Sikre at skiløypetrasé og kryssing av veg får en trafikksikker utforming. | Skiløypetrasé reguleres i plankart, og krav til opparbeidelse/tilpasning sikres i bestemmelsene. |
| **Nr. 11 Overvann og avrenning til bekker** | |
| Overvann skal håndteres lokalt ved infiltrasjon, fordrøyning eller annen faglig tilrådd løsning. | Sikres gjennom reguleringsbestemmelsene og krav om plan for lokal overvannshåndtering før igangsettingstillatelse. |
| Naturlige flomveier og bekkedrag skal bevares og ikke bygges igjen. Arealer for bekkeløp, grøfter og flomveier skal ha tilstrekkelig kapasitet og kunne vedlikeholdes. | Sikres gjennom plankart og bestemmelser. |
| Kulverter, stikkrenner, grøfter og øvrige overvannstiltak skal dimensjoneres for 200-årsflom med 40 % klimapåslag. | Følges opp gjennom bestemmelser, VAO-plan og teknisk prosjektering. |
| Opparbeiding og omlegging av skiløype, etablering av VA-anlegg og øvrige terrenginngrep skal gjennomføres slik at kapasiteten i eksisterende bekkeløp, grøfter og naturlige flom- og drensveier opprettholdes. Tiltakene skal ikke lede vann på avveie eller øke erosjonsfaren. Dette gjelder også ved gjenbruk av overskuddsmasser i skiløypetraséen og deponering innenfor bestemmelsesområde #1. | Følges opp gjennom rekkefølgekrav om dokumentasjon før terrenginngrep nært bekkedrag og flomveier, bestemmelsene om opparbeiding av skiløype og krav til massehåndtering. Nødvendige stikkrenner, grøfter og andre tiltak for sikker vannføring skal etableres samtidig med opparbeiding eller omlegging av skiløypa. |
| **Nr. 13 Flom i små vassdrag** | |
| Flomfarevurdering fra Skred AS (rapport 26070-01-4, datert 08.10.2026) er lagt til grunn for avgrensning av flomfare og vurdering av tiltak. | Følges opp i plankart, hensynssoner/faresoner og bestemmelser. |

| | |
|---|---|
| Faresone H320 viser beregnet flomsone før sikringstiltak. Innenfor INF1–2 skal det etableres avskjærende grøft, flomvei eller tilsvarende løsning som leder flomvann fra vest trygt unna tomtene innenfor FBF1 og videre til veggrøft og bekkeløp. Skred AS angir nødvendig kapasitet for den avskjærende grøfta til minimum 0,6 $m^3/s$, med tilstrekkelig erosjonssikkerhet.<br><br>Faresone H320_1 viser beregnet flomsone etter gjennomføring av sikringstiltak innenfor INF1–2. Denne avgrensningen forutsetter at sikringstiltakene er gjennomført og fungerer som forutsatt. Innenfor H320_1 tillates ikke ny bebyggelse. Andre bygge- og anleggstiltak kan bare tillates dersom det dokumenteres at tiltakene har tilstrekkelig sikkerhet mot flom og erosjon og ikke øker faren for omkringliggende arealer, jf. bestemmelsene punkt 7.2. | Sikres gjennom arealformål INF1–2, faresonene H320 og H320_1 og tilhørende bestemmelser. Nødvendige sikringstiltak skal prosjekteres av fagkyndig med relevant vassdragsteknisk kompetanse og godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse. Sikringstiltakene skal være gjennomført og dokumentert før det gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor H320, jf. rekkefølgekravene i bestemmelsene punkt 2.1. |

| **Nr. 14 Erosjon** | |
|---|---|
| Bebyggelse skal planlegges minst 10 meter fra vassdrag, og vegetasjonsbelte langs bekkene skal opprettholdes. Langs østre bekk er det regulert vegetasjonsskjerm VS, hvor eksisterende trær, busker og annen naturlig vegetasjon skal bevares. Hogst, terrenginngrep og lagring av masser er ikke tillatt, jf. bestemmelsene punkt 5.2. | Sikres gjennom byggegrenser/plankart, reguleringsbestemmelser og byggesak. |
| Eventuelle risikoreduserende tiltak i eller nær flomveier/bekkeløp skal prosjekteres med tilstrekkelig erosjonssikring og kapasitet. | Følges opp gjennom teknisk prosjektering, VAO-plan og dokumentasjon før gjennomføring. |

| **Nr. 19 Skog- og lyngbrann (tørke)** | |
|---|---|
| Sikre god tilgjengelighet for nødetater | Adkomstveger reguleres med tilstrekkelig bredde og kurvatur. |
| Tiltak utføres i samsvar med gjeldende teknisk forskrift | Brannsikker utføring i samsvar med TEK følges opp gjennom byggesak. |
| Sikre tilstrekkelig slokkevann og teknisk infrastruktur. | Følges opp gjennom VA-plan, tekniske planer og byggesak. |

# 5. Plankonsulentens vurdering

Plankonsulenten vurderer at planforslaget er godt tilpasset overordnede føringer og eksisterende situasjon i området. Forslaget legger til rette for en begrenset utbygging av fritidsbebyggelse i et område som allerede er preget av eksisterende hyttebebyggelse og etablert infrastruktur.

Planen ivaretar hensynet til landskap og terreng gjennom krav til terrengtilpasning og en struktur som følger de naturlige formasjonene i området. Selv om utbyggingen medfører enkelte terrenginngrep, vurderes disse som nødvendige og håndterbare innenfor rammene av planforslaget.

Hensynet til friluftsliv er tillagt vekt, særlig gjennom videreføring og omlegging av skiløypa slik at denne fortsatt inngår som en del av det sammenhengende løypenettet. Det er også stilt krav til ivaretakelse av skiløypa i anleggsfasen.

Flomfarevurderingen fra Skred AS er lagt til grunn for avgrensning av faresoner for flom og for bestemmelser som sikrer lokal overvannshåndtering, nødvendig kapasitet i bekkeløp, grøfter og flomveier, samt mulighet for etablering, utbedring og vedlikehold av nødvendige overvanns- og flomsikringstiltak. Dette bidrar til å redusere risikoen for vann på avveie, flomskader og erosjon, og gir en mer robust løsning for området over tid.

Videre vurderes massehåndteringen som hensiktsmessig, ved at overskuddsmasser i hovedsak gjenbrukes innenfor planområdet. Dette gir redusert transportbehov og mindre belastning på omgivelsene.

Avviket i areal innenfor FB4 fra kommunedelplanen vurderes som mindre og godt begrunnet i terrengtilpasning. Samtidig innebærer planforslaget en reduksjon i samlet utbyggingsareal sammenlignet med overordnet plan, noe som bidrar til å opprettholde grønnstruktur og friluftsinteresser.

Samlet sett vurderes planforslaget å gi en god balanse mellom utbygging og hensynet til landskap, friluftsliv og naturgitte forhold. Planen anses å være gjennomførbar og i tråd med intensjonene i overordnet plan.

# 6. Behandlingsmåte

Omtalte endring er i samråd med Gausdal kommune vurdert til å kunne behandles etter forenklet prosess etter plan- og bygningsloven § 12-14. Det er lagt vekt på at planforslaget har et begrenset omfang, er i tråd med føringer i gjeldende kommunedelplan for Skei og gjelder et område som ligger i tilknytning til eksisterende fritidsbebyggelse og etablert infrastruktur.

De foreslåtte endringene innebærer i hovedsak omregulering fra friluftsformål, skianlegg og landbruksformål til fritidsbebyggelse innenfor områdene FB4 og FB10, samt justering/omlegging av eksisterende skiløypetrasé. Endringen medfører ikke vesentlige endringer i planens overordnede struktur eller hovedgrep, og vurderes ikke å ha vesentlig betydning for berørte parter eller allmenne interesser.

Planområdet består i hovedsak av skogarealer uten registrerte viktige naturverdier, og tiltaket er vurdert å ikke utløse krav om konsekvensutredning. Eventuelle virkninger knyttet til landskap,

friluftsliv (skiløype) og overvann/flom er håndtert gjennom planarbeidet. Dersom det kommer frem vesentlige negative merknader etter varsling, kan endringen bli gjennomført som en ordinær reguleringsendring.

Før det treffes vedtak, forelegges planen for berørte myndigheter, samt eiere og festere av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og øvrige berørte parter.

# 7. Innspill

Omtalt endring er vurdert til å kunne behandles etter forenklet prosess etter plan- og bygningsloven § 12-14. Naboer og berørte blir varslet av kommunen.

Innspill til endringsforslaget vil bli omtalt og vurdert nedenfor etter at endringsforslaget har vært ute på høring.