



Saksframlegg

Arkivreferanse: 2024/3783-2

Saksbehandler: Rigmor Myhre

Behandling

Saksnummer	Møtedato	Utvalg/Råd
28/25	29.08.2025	Planutvalget

Kommunedelplan for Skei 2025-2037 - 2. gangs offentlig ettersyn

Kommunedirektørens forslag til innstilling/vedtak

1. I henhold til plan- og bygningsloven § 11-14 vedtas det å legge planforslag for kommunedelplan for Skei 2025 - 2037 ut til 2. gangs høring og offentlig ettersyn i minimum seks uker.
2. Kommunedirektøren gis fullmakt til å foreta redaksjonelle oppdateringer og endringer i sakens dokumenter som følge av politiske vedtak, før planforslaget legges ut til høring og offentlig ettersyn.

Planutvalgets behandling av sak 28/2025 i møte den 29.08.2025:

Behandling

Marie Louise Lörken (Fellesliste Frp/H) stilte spørsmål om sin habilitet. Lörken gikk fra møte under behandling av habilitet. 6 medlemmer til stede.

Kommunedirektørens vurdering:

Lörken har fremmet innspill til planen Kommunedirektørens vurdering: Som part i en sak regnes den avgjørelsen direkte, retter seg mot eller saken ellers direkte gjelder. Lörken har fremmet innspill og dermed anses å være part i saken. Konklusjon: Lörken anses for å være inhabil etter forvaltningsloven § 6, 1. ledd

Votering om habilitet: Enstemmig erklært inhabil. Vara Karsten V. Johansen tiltrådte møte. 7 medlemmer til stede .

Behandling av saken:

Eystein F. Forseth (Sp) fremmet følgende forslag:

Forslag til nye punkt i innstillingen i PI sak 28/25•

Nytt punkt 2: FTU3 utvides i plankartet jf. Skisse under. Punkt 2 i innstillingen flyttes til siste vedtakspunkt.

Nytt punkt 3: Tillegg i bestemmelsens punkt 2.3 for SF1 : Minimum 40% av overnattingskapasiteten (inkludert hotellet) skal være kommersielt drevet. (varme senger)

Skisse FTU3:



Votering i saken:

Innstillingen fra kommunedirektøren, satt opp mot innstillingen inkludert endringsforslagene fra Eystein F. Forset.

Innstillingen inkludert forslagene fra Eystein F. Forset enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. I henhold til plan- og bygningsloven § 11-14 vedtas det å legge planforslag for kommunedelplan for Skei 2025 - 2037 ut til 2. gangs høring og offentlig ettersyn i minimum seks uker, hensyntatt endringer i pkt. 2 og 3.
2. FTU3 utvides i plankartet jf. Skisse under



3. Tillegg i bestemmelsens punkt 2.3 for SF1 : Minimum 40% av overnattingskapasiteten (inkludert hotellet) skal være kommersielt drevet. (varme senger)
4. Kommunedirektøren gis fullmakt til å foreta redaksjonelle oppdateringer og endringer i sakens dokumenter som følge av politiske vedtak, før planforslaget legges ut til høring og offentlig ettersyn.

Vedlegg

- 1 Merknadssammenstilling KDP Skei 2G OFF_E
- 2 Plankart KDP Skei 2G OFF_E 20.8.25
- 3 Bestemmelser og retn. KDP Skei 2G OFF_E Endringer med rødt 20.8.25
- 4 Planbeskrivelse KDP Skei 2G OFF_E 20.8.25
- 5 KU KDP Skei 2G OFF_E Endrede sider markert med gult 19.8.2025
- 6 ROS KDP Skei 2G OFF_E 28.5.2024
- 7 Temakart - Bestemmelsesområder KDP Skei 27.5.2024
- 8 Notat reservekapasitet avløp kortversjon KDP Skei
- 9 Plankart KDP Skei 200825 - formål for bedre lesbarhet

Sammendrag

Kommunedelplan for Skei har til hensikt å legge til rette for den videre utviklingen i perioden 2025 – 2037. Planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn i perioden 15.07 - 17.09 2024. Merknader som kom inn under ettersynet, pluss signaler fra planutvalgets vedtak i sak 9/25 den 7.2.2025 er vurdert og danner grunnlag for de endringene som foreslås i revidert planforslag. Merknadsvurderingen ble lagt fram for planutvalget i sak 14/25 den 4.4.2025. Hovedendringer etter forrige planutvalg:

Avløp: Utredningen viser at det er kapasitet til regulert planreserve og den arealbruken det legges til rette for i dette planforslaget. Detaljene må vurderes nærmere ved hver enkelt reguleringsplansak.

Kommersiell overnatting: Det foreslås ikke %-fordeling på hver enkelt område. Appartementsanlegget ved Thon Hotel Skeikampen foreslås som FTU slik at det ikke åpnes for bruksendring/privatisering av disse enhetene.

Rekkefølgekrav: I bestemmelsen pkt. 1.5 er det tatt inn flere rekkefølgekrav for å følge opp politiske signaler som sikrer rekkefølge i utbyggingen, samt uavbrutt hotellvirksomhet.

Parkering: I bestemmelsen pkt. 1.8 foreslås det litt lempeligere krav, mens hovedprinsippet beholdes.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget legges ut til nytt offentlig ettersyn og oversendes regionale og andre berørte faginstanser på høring.

Saksopplysninger

Planutvalget vedtok i møte 12. februar 2021 (sak nr. 13/21) å starte arbeidet med revisjon av kommunedelplanen. Offentlig ettersyn av planprogrammet ble gjennomført i perioden 16.02. - 09.04.2021. Høringen foregikk samtidig med innspillfase for endret arealbruk. Det kom inn 68 merknader/arealinnspill. Kun de merknadene som omhandler planprogrammet ble vurdert ved politisk behandling og fastsetting av planprogrammet.

Planprogrammet ble fastsatt i kommunestyret i sak 40/21, 17.06.2021. Samtidig ble mandat for - og utpeking av personer til - politisk prosessgruppe vedtatt.

Den politiske prosessgruppen hadde flere møter på sensommeren 2021. Politiske prioriteringer og silingskriterier for planarbeidet ble nedfelt i KS-vedtak i sak 67/21, 30.09.2021:

1. Prinsipp for utbyggingsgrense mot fjellet settes i samsvar med «byggegrense mot fjellet» fastsatt i gjeldende KDP for Skei (2010).

2. Prinsipp for utbyggingsgrense mot bygda fastsettes ved at foreslått utvidelse av planavgrensning mot øst (bygda) tas ut. Planavgrensning for denne planen settes lik planavgrensningen i gjeldende KDP for Skei (2010).

3. Silingskriterier for innspill om endret arealbruk:

a. Innspill utenfor utbyggingsgrensene tas ikke med videre

b. Innspill for utbygging i terreng brattere enn 1:5 tas ikke med videre.

c. Innspill om fortetting som kommer i konflikt med sammenhengende grønne korridorer og/eller sammenhengende skiløyper/turveger tas ikke med videre eller avgrenses for å ivareta «grønne områder»

4. Politiske føringer for planprosessen:

a. Fokus på definering av sentrum, og ivareta næringsarealer ved fortetting av sentrum.

b. Ivareta seter- og kulturlandskapet på Skei.

Alle innspill ble samlet og grovvurdert i et silingsdokument som ble framlagt for planutvalget i møte den 12.11.2021, sak 63/21, med følgende vedtak: «*Vedlagte silingsdokument fastsettes, og danner grunnlag for videre arbeid med planforslag for kommunedelplan for Skei (2022- 2032).*»

Alle innspill, som ikke ble silt ut i tidligfase, ble vurdert og konsekvensutredet i forslaget som ble lagt fram for offentlig ettersyn.

Medvirkning:

Skeikampen Pluss, Skeikampen Marked, Samarbeidsutvalget og Skeikampen Eiendom tok i 2019 initiativ til prosjektet «Reisemålsprosess Skeikampen», som en revisjon av «reisemålsutvikling på Skeikampen fra 2008». Prosjektet munnet ut i en Strategi- og handlingsplan for Skeikampen i 2021. Aktørene fra denne prosessen har deltatt i referansegruppa for kommunedelplanen. Møte med referansegruppa den 01.02.2021 ble gjort på Teams pga. Covid19.

Temamøte sentrumsutvikling ble arrangert på Gausdal Bibliotek 21.10.2021. Senere ble noen sentrale problemstillinger presentert i regionalt planforum 22. juni 2022, 31. oktober 2023 og 30. april 2024. Et arbeidsdokument ble forelagt referansegruppen 22. januar 2024. Gruppens forslag til korrigeringer er tatt inn i planforslaget. Det ble også arrangert åpent plankontor på Skei den 29.03.2024, hvor det var anledning til å få informasjon og til å stille spørsmål om de pågående planarbeidene på Skei. Omtrent 50 personer var innom i løpet av de 3,5 timene kontoret var åpent.

Planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn i perioden 15.07 -17.09 2024. Det ble gjennomført en åpen kontordag for veiledning om planforslaget i høringsperioden, den

06.09.2024. Ca. 15 personer møtte opp. Majoriteten av de fremmøtte var opptatt av muligheten for vinterveg til hyttegrenda som ligger på vestsiden av hovednedfarten i alpinanlegget.

Prosess etter 1. gangs offentlig ettersyn:

I forbindelse med at planforslag for reguleringsplan for Hotellvegen Skeikampen ble fremmet for politisk behandling i planutvalgets møte den 7. februar ble det i sak 9/25 fattet følgende vedtak:

- 1. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-11 settes videre behandling av reguleringsplanen i bero til kommunedelplan for Skei er lagt fram for ny politisk behandling og forslaget er vedtatt utlagt til 2. gangs høring og offentlig ettersyn. Saken sendes tilbake til administrasjonen, som underretter forslagsstiller.*
- 2. I bearbeidet forslag til KDP Skei må helhetlige og overordnede rammer være klarlagt. Vurderinger som er gjort knyttet til kommunens samlede vann- og avløpskapasitet må synligjøres.*
- 3. I videre arbeid med KDP Skei ber planutvalget om at også følgende temaer vurderes på nytt:*

Krav til varme senger/kommersiell overnatting og eventuelle rekkefølgekrav som sikrer etablering/videreføring av slik virksomhet

Byggehøyder

- Planutvalget ønsker i utgangspunktet maksimalt fire etasjer i sentrum, kan åpne for fem etasjer i bygg med næringsvirksomhet.

Landskapstilpasning, byggeskikk og estetikk

- Krav om tilpasning til eksisterende bebyggelse, lokal byggeskikk og stedsidentitet, krav til utforming av tak og fasader, materiale- og fargebruk

Parkeringsbehov/parkeringsnorm

- Det må sikres tilstrekkelig parkeringskapasitet. Behovet for utfartsparkering må også hensyntas.
- I forslaget som har vært på høring knyttes normen for konsentrert fritidsbebyggelse og sentrumsformål til antall rom/sengeplasser. Er dette hensiktsmessig?

Krav til håndtering og deponering av snø

- 4. Planutvalget holdes løpende orientert i videre prosess med KDP Skei og reguleringsplaner i området.*

Kommunedelplan for Skei ble på nytt drøftet i planutvalgets møte den 4.4.2025.

Merknadssammenstilling og kommunedirektørens forslag til endringer ut fra mottatte merknader og planutvalgets vedtak i sak 9/25 i møte 7.2. 2025, dannet grunnlag for drøftingen og følgende vedtak i sak 14/25 i planutvalgets møte den 4. april 2025:

- 1. Planutvalget støtter de vurderinger som er gjort i merknadssammenstillingen og vurderingen av de temaene som ble forutsatt vurdert på nytt jf. sak 9/25 i planutvalgets*

møte 7.2.2025, og går inn for at plankart og planbestemmelser ferdigstilles med utgangspunkt i vedlagte dokumenter før planforslaget fremmes til politisk behandling for utlegging til 2. gangs offentlig ettersyn.

- 1.a) Tas inn i pkt; 2.2.2, 2.3, 2.5 og/eller 2.8.2: Bygninger skal ha saltak med takutstikk.*
- 1. b) Det bør fastsettes et krav f.eks prosentvis fordeling av forholdet mellom «varme senger» og «kalde senger» Områder tettest på sentrum bør ha høyest andel*
- 2. Det tas forbehold om ny helhetlig vurdering når planmaterialet er komplettert med bl.a. de forutsatte vurderingen rundt kommunalteknisk infrastruktur og øvrige utredningstemaer i planbeskrivelsen, når saken tas opp til behandling for utlegging til 2. gangs offentlig ettersyn.*

Medvirkning:

Forslag til endringer i planforslaget før 2. gangs ettersyn ble lagt fram i møte med referansegruppa den 19. mai 2025. Hovedmomenter som kom fram i møtet:

- Referansegruppen mener at de momentene, som planutvalget forutsatte i vedtaket i sak 9/25, er positivt for utviklingen og formingen av tettstedet, særlig tilstrekkelig kommersiell overnatting og tilstrekkelig parkeringskapasitet må sikres.
- Viktig at lokalbefolkningen fortsatt skal ha gode tilbud og føle seg hjemme på Skei. Har man kontroll på tålegrensene (natur og sosialt)?
- Kritikk til kommunen for at det ikke er lagt opp til mer-medvirkning ut over lovpålagte krav.
- Se nærmere på formulering i bestemmelsenes pkt. 1.10 pkt. E, så det er tydelig at inngrep i myr og våtmark ikke skal skje.

Ungdomsrådet og råd for eldre og personer med nedsatt funksjonsevne fikk planforslaget tilsendt ved 1. gangs offentlig ettersyn, og vil også bli inkludert ved 2. gangs offentlig ettersyn.

Vurdering

Det har vært et viktig mål å utarbeide et planforslag som bygger opp under visjonen og målsettingene i kommuneplanens samfunnsdel og de politiske prioriteringene som ble vedtatt av kommunestyret i 2021.

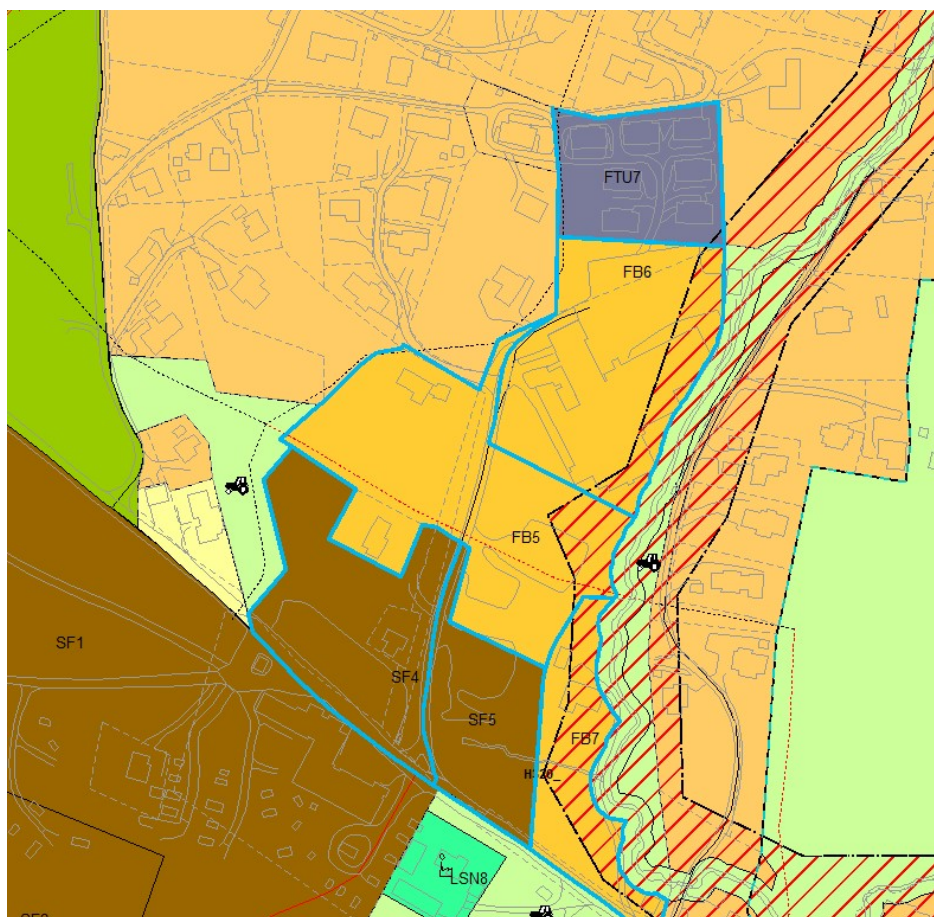
Ut fra merknadene som kom inn ved 1.gangs offentlig ettersyn har det blitt gjort noen endringer i planforslaget. Hvilke endringer som er tatt inn i plandokumentene kommer fram av merknadssammenstillingen (vedlagt) og vurderingene under. Ut fra faglige råd fra juridisk avdeling hos statsforvalteren er bestemmelsene korrigert noe. Det er i hovedsak kun mindre justeringer i plankartet, hvis man ser bort fra sentrumsområdet rundt Segalstadseter kafé.

Hovedendringene fra 1. til 2. gangs offentlig ettersyn kommer som følge av vedtaket i planutvalgets møte 7.2.2025, sak 9/25 etter politisk drøfting av hvilke grep som bør gjøres i kommunedelplanforslaget for å få til en god tettstedsutvikling på destinasjon Skeikampen. Vedtaket fra sak 9/25 er referert under saksopplysninger.

Endringer i plankartet

Sentrumsområdet har blitt delt opp i flere soner for å kunne angi mer presise bestemmelser både for rekkefølgekrav og opprettholdelse av kommersiell overnatting.

Slik kommunedirektøren oppfattet den politiske bestillingen var ønsket å sikre at tilstrekkelig areal blir avsatt til næringsvirksomhet og varme senger, samt at eksisterende anlegg for kommersiell overnatting ikke blir omdisponert før nye tilbud er på plass.



Ved å avsette appartementsanlegget (FTU7) tilknyttet Thon Hotel Skeikampen til fritids- og turistformål signaliseres det at det ut fra et helhetlig perspektiv ønskes en diversifisering/spredning av overnattingskapasiteten i destinasjonen. Det foreslås derfor at det vil være mer bærekraftig å beholde (arealet for) eksisterende anlegg med utleieenheter til fordel for å åpne for å bruksendre disse enhetene til private leiligheter. Dette vil gjøre at 140 - 165 senger beholdes som kommersiell overnattingskapasitet. Det ene bygget i dagens appartementsanlegg ligger separert fra de andre av skiløypa opp fra sentrum og vil få adkomst fra Torsdalsvegen. Arealet som avsettes til FTU7 vil derfor ikke inkludere denne, slik at dette arealet/bygget kan bruksendres til fritidsleiligheter hvis ønskelig.

For nåværende Thon Hotel Skeikampen foreslås det et tydelig rekkefølgekrav (pkt. 1.5 F) for å synliggjøre at det fra planmyndighetens side er ønskelig at hotellet består så lenge som mulig, og i alle fall til tilsvarende hotellkapasitet er etablert i sentrumsområdet (SF1) inkludert 40 varme senger på Høyfjellstunet jf. vedtak i sak 30/20, 05.06.2020.

Utvidelsen av FTU3 (Vikingland) foreslås for å imøtekomme politisk ønske om større andel kommersiell overnatting, samt ønsket om maksimalt 4 etasjer i sentrum. Områdets plassering gjør at det vurderes at dette er en god plassering for fritids- og turistformål i stedet for private leiligheter.

Proessen med reguleringsplaner i disse områdene vil gi endelig svar på hvorvidt dette er en planmessig fruktbar retning å gå. Det er tatt inn litt mer om andel varme senger/kommersiell overnatting og om planreserven i kapittel 5 i planbeskrivelsen.

Endringer i planbeskrivelsen

Vurdering av kommunens samlede vann- og avløpskapasitet går fram av kapittel 5 i planbeskrivelsen. Konklusjonen når det gjelder avløp er at rammene gitt i utslippstillatelsen fra statsforvalteren vil være tilstrekkelig med de forventede utslippsmengdene som kan oppstå ved utbyggingen av regulert planreserve og ved den planreserven denne planen legger til rette for i 10 -12 årsperioden. En ny vurdering må foretas ved neste rullering av dette kommunedelplanområdet. Ved detaljregulering av avsatte områder i denne planen og i kommunedelplan for Veslesetra må planavdeling påse at rammen gitt i utslippstillatelsen ikke overskrides.

Det er tatt inn litt fyldigere beskrivelse av tålegrenser/besøksforvaltning og trafikkvurderinger i planbeskrivelsens kapittel 5.

I konsekvensutredningen er kapitlene. 3.9, 3.20, 3.22, 3.24, 3.25, 3.26, 3.34, 3.35 og 3.37 endret, som følge av nye vurderinger etter 1. gangs offentlig ettersyn. Disse vises med gul overstryking i overskriftene. De resterende KU-skjemaene er ikke endret. Størst endring er det i kapittel 3.26 «Skeiportens bakgård», der gjennomført utredning for naturmangfold. Beklageligvis har vi ikke rukket å få endelig rapport fra konsulenten. Området er påført hensynssone 560_1, som hindrer detaljregulering inntil utredningen foreligger. Dette betyr at områder der man hadde forventet høy andel av kommersiell overnatting muligens ikke bør bygges ut. Dette leder til at de områdene der man *kan* få til en utbygging, og som er egnet for kommersiell overnatting, bør ha tydelige forventning om høy andel næringsvirksomhet for å kunne dekke en framtidig etterspørsel etter turistbaserte tilbud.

Endringer i bestemmelsene

Alle ord som er endret eller tilføyd i dokumentet etter 1. gangs ettersyn vises i rød farge i vedlegget.

Forslag til rekkefølgekrav som sikrer etablering av ny -og videreføring av eksisterende - kommersiell overnattingsvirksomhet, samt et visst krav til rekkefølge for utbyggingen er tatt inn i bestemmelsenes pkt. 1.5.

Byggeskikk: Hva som er tradisjonell byggestil og praktiske takformer ble diskutert i politisk møte 4.4.2025, sak 14/25. Ut fra vedtakets pkt. 1 a) ble det framsatt en forventning om at bebyggelse i sentrumsformål, fritids- og turistformål og konsentrert fritidsbebyggelse skal ha saltak med takutstikk. Dette er tatt inn i bestemmelsenes pkt. 2.2.2, 2.3, 2.5 og 2.8.2

Byggehøyder for blokkbebyggelse i sentrumsområdet ble diskutert i møtet 7.2.2025, og planutvalget signaliserte i vedtakets tredje punkt at de ønsket maksimalt fire etasjer i sentrum, men kan åpne for fem etasjer i bygg med næringsvirksomhet. Dette er tatt inn i bestemmelsenes pkt. 2.2.2, 2.3, 2.5 og 2.8.2.

Parkeringsnormen, som ble foreslått i bestemmelsen pkt. 1.8, ble i møtet 4.4.2025 ble støttet av planutvalget. Forslaget har blitt møtt med motstand av tiltakshaverne i sentrumsområdet. Faun Gruppen AS ba om en forhåndsuttalelse blant annet til dette temaet. Saken ble drøftet i planutvalgets møte 6.6.2025 i sak 24/25. Planutvalget valgte å ikke gi en forhåndsvurdering.

Det er ikke unaturlig at utbyggere og planmyndigheten ikke ser helt likt på behovet for parkering i kjernen av destinasjonen, kanskje særlig ut fra at hovedandelen av parkering er tenkt (og forutsatt) lagt til parkeringskjellere og det er store kostnader knyttet til dette. Kommunedirektøren fastholder sin anbefaling om at det, for å ikke skape en uholdbar situasjon i høytider og perioder med «fullt belegg», bør framsettes en parkeringsnorm som gir trygghet for tilstrekkelig kapasitet. I tillegg til å justere ned kravet i normen (ved å øke kvadratmeter-størrelsen på enhetene for når neste trinn i antall p-plasser slår inn), foreslås det en ny fellesbestemmelse for sentrumsformål i bestemmelsen pkt. 2.3 F. Bestemmelsen sier at det i reguleringsplanen skal avsettes et egnet parkeringsareal knyttet til «siste byggetrinn». - slik at dette byggetrinnet kun kan igangsettes hvis det er oppnådd tilstrekkelig parkeringskapasitet innenfor hver reguleringsplan.

Parkeringsnormen som foreslås i bestemmelsen pkt. 1.8 er litt endret i forslaget som nå legges fram (innslagspunkt for når ulik antall p-plasser slår inn er økt). Det er også tydeliggjort forventninger til turbussparkering, samt parkering (30 plasser) for hytter uten vinterveg hvis området SF4 omdisponeres fra parkeringsareal som det er i dag.

Forventninger om lokal håndtering av snø er tatt inn i bestemmelsene pkt. 1.2 F og M.

Oppsummering

Det vises til planbeskrivelsen for nærmere vurderinger av innhold og samla virkning av planforslaget.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget legges ut til nytt offentlig ettersyn og oversendes regionale og andre berørte faginstanser på høring.