
Forslag til endring av reguleringsplan

Endring ved forenklet prosess av områdeplan Skei sør -
Mjølkevegen 56

Endringsbeskrivelse



Produsent Areal+ AS, www.arealpluss.no

Utskriftsdato, 30. januar 2025



Planid: 201104-7

Oppdragsgiver: Svein Egil og Rita Holmsen

Rapportnavn: Forslag til endring av reguleringsplan for Skei Sør-Mjølkevegen 56

Plan-id: 201104-7

Dato: 30.01.2025

Oppdragsbeskrivelse: Mindre endring av tomtestørrelse, tomteinndeling, fjerning av skiløype og fradeling av nye tomter

Prosjektnr: 12827

Oppdragsleder: Anders Kampenhøy

Endringsbeskrivelse: Anders Kampenhøy

Kvalitetskontroll: Espen Brustuen

Areal+ AS, www.arenalpluss.no



Innholdsfortegnelse

1. HENSikten MED PLANARBEIDET	3
2. PLANER SOM BLIR BERØRT AV PLANARBEIDET.....	3
3. BELIGGENHET.....	4
4. BEHANDLINGSMÅTE	4
5. REGULERINGSENDRING	5
6. ENDRING I PLANBESTEMMELSENE	10
7. PLANKONSULENTENS VURDERING.....	10

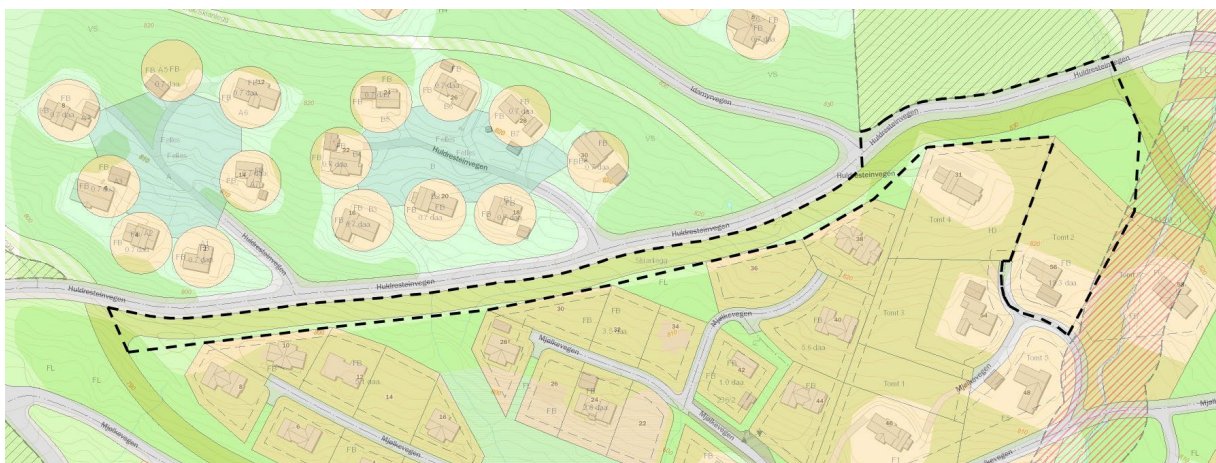
1. HENSikten MED PLANARBEIDET

Forslagstiller Sven Egil og Rita Holmsen disponerer i dag gnr/bnr.:201/41. Arealet er i gjeldende områdereguleringsplan avsatt til frittliggende fritidsbebyggelse og friluftsfornål. Forslagstiller ønsker nå å dele opp eiendommen til 3 separate tomter. I forbindelse med arbeidet med fradeling er det avdekket behov for å gjøre endringer i områdereguleringsplanen. Endringen medfører fortetting innenfor avsatt området FB3 i kommunedelplanen for Skei og det planlegges for utvidelse av to tomter innenfor avsatt utbyggingsområde. Det legges videre opp til etablering av ny adkomst inn til eiendommen for å sikre adkomst til de nye tomtene. Etableringen av adkomsten medfører også en fjerning av skiløypetrassen, som også samsvarer med forslag til ny kommunedelplan.

Ønske om fortetting ble spilt inn som innspill til revidering av kommunedelplan for Skei (KDP). Forslag til ny KDP har vært på offentlig ettersyn, og det kom ingen merknader til dette endringsforslaget. Tiltaket utløser behov for endring av gjeldende plan. Forventninger til FB3 i ny KDP er:

- Hvis utbyggingsformålet på reguleringsplannivå legges inn i faresonen, må reell flom- og erosjonsfare utredes.
- VAO-plan og ROS-analyse skal følge planforslaget.
- Planavgrensningen må omfatte hele skiløypa regulert langs Huldresteinvegen i gjeldende reguleringsplan - for endelig avklaring på at denne løypa tas ut av planverket.
- Det skal sjekkes om flere naboer vil samarbeide om reguleringsendringen og evt. ytterligere fortetting/nye adkomster.
- Plassering av adkomst til FB3 og antall enheter/tomter avklares i reguleringsendringen.

Planendringen vil skje innenfor området avgrenset med svart stiplet linje i kartet nedenfor. Reguleringsbestemmelsene endres ikke.



Illustrasjon 1: Utsnitt av gjeldende reguleringsplankart, mindre endringer foreslås innenfor stiplet avgrensning.

2. PLANER SOM BLIR BERØRT AV PLANARBEIDET

Endringen endrer del av følgende plan:

- 1) Områderegulering for Skei Sør, «planid: 201141», vedtatt 15.09.2014.

3. BELIGGENHET

Planområdet ligger på Skei i Gausdal Kommune. Skeikampen er et attraktivt vintersportssted med både alpinanlegg og over 600 km oppkjørte langrennsløyper vinterstid. Videre er Skeikampen kjent som et av Norges beste steder for stisykling i høyfjellet samt fritidstilbud som golf, bading, fiske og fjellturer. Området har et høyt aktivitetsnivå både sommer og vinter med nærbutikker, hoteller og andre servicefasiliteter. Hytteområdet ligger over 830 m.o.h i skillet mellom skog og høyfjell med en unik natur og dyreliv.



Illustrasjon 2: Områdereguleringsplan for Skei Sør ligger med nærhet til Gausdal hotell

4. BEHANDLINGSMÅTE

Omtalte endring er i samråd med Gausdal kommune vurdert til å kunne behandles som "forenklet prosess" (mindre endring) etter plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd. Det ble lagt vekt på at dette kun var marginale endringer og innenfor et område som i dag er regulert til utbygging, men som ikke er bebygd. Dersom det kommer frem vesentlige merknader etter varslingsbrevet, kan endringen bli gjennomført som en ordinær reguleringsendring.

Før det treffes vedtak i saken, forelegges planen ovenfor berørte myndigheter og eier, festere av eiendommer som direkte berøres av vedtaket samt andre berørte som påvirkes jfr pbl §12-14 andre ledd.

Endringsforslaget ligger innenfor området tidligere regulert til fritidsbebyggelse (byggeområde), interne vegger og grønstruktur (Landbruksformål og Friluftformål) og skiløype.

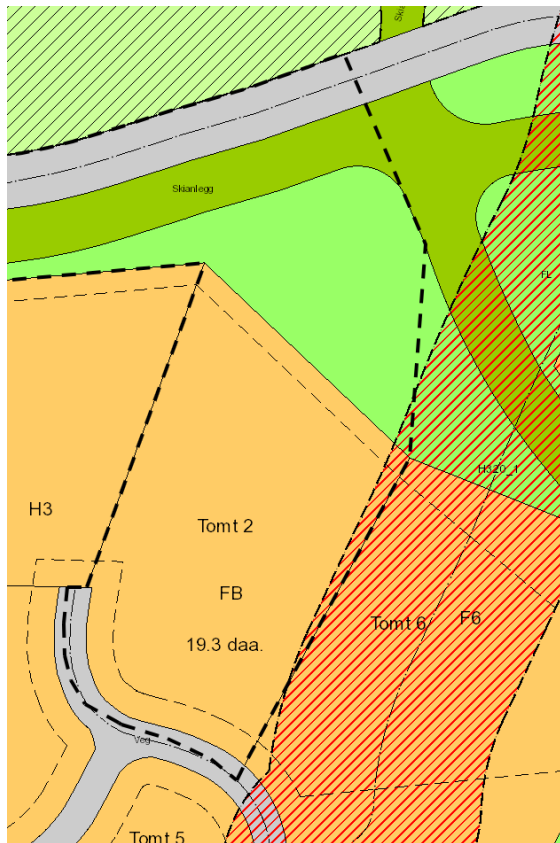
Planendringen vil gi en marginal endring. Nye tomtestørrelser harmonerer også med omkringliggende tomtestørrelser.

5. REGULERINGSENDRING

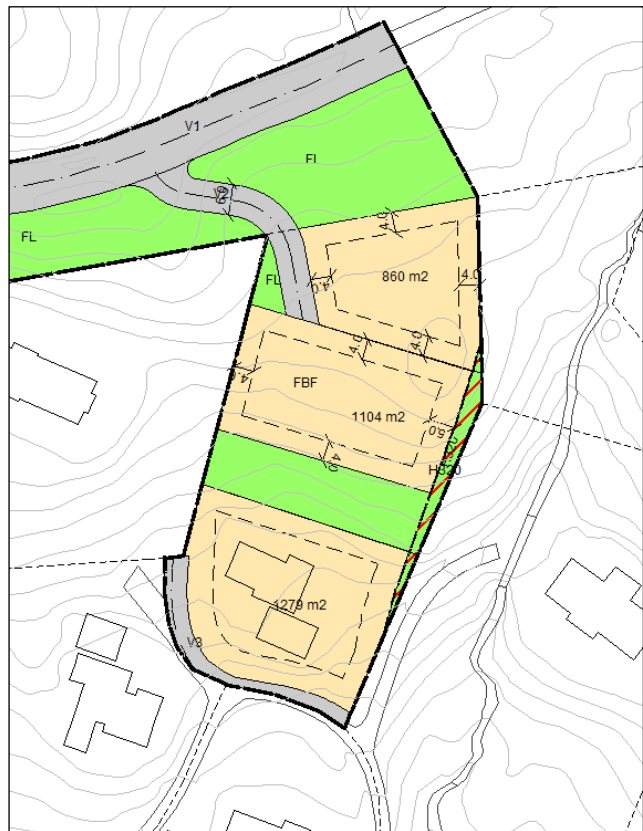
5.1. Inndeling av tomter

Forslaget til endring av tomtestrukturen er vist i revidert plankart nedenfor. Eiendommen gnr/bnr: 201/41 fradeles til 3 separate tomter på henholdsvis 860 m², 1104 m² og 1279 m² med ny adkomstveg for de to øverste tomtene.

Eksisterende situasjon:



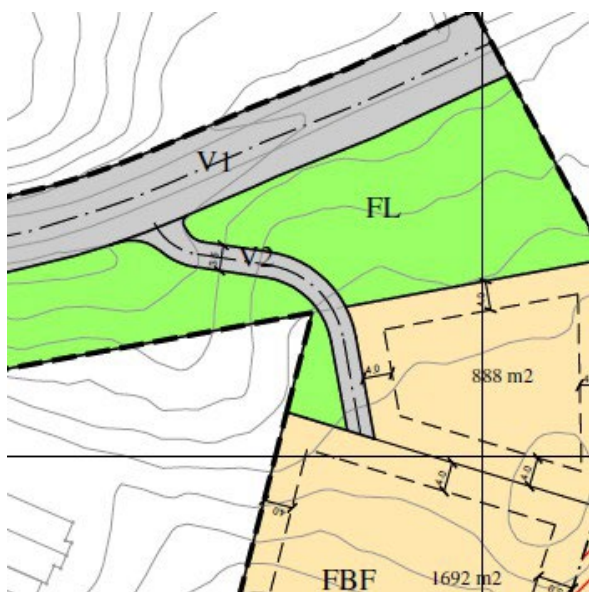
Forslag til endring:



Illustrasjon 3: Viser gjeldende planstatus for eiendommen og forslag til endring av reguleringsplan.

5.2. Etablering ny adkomst

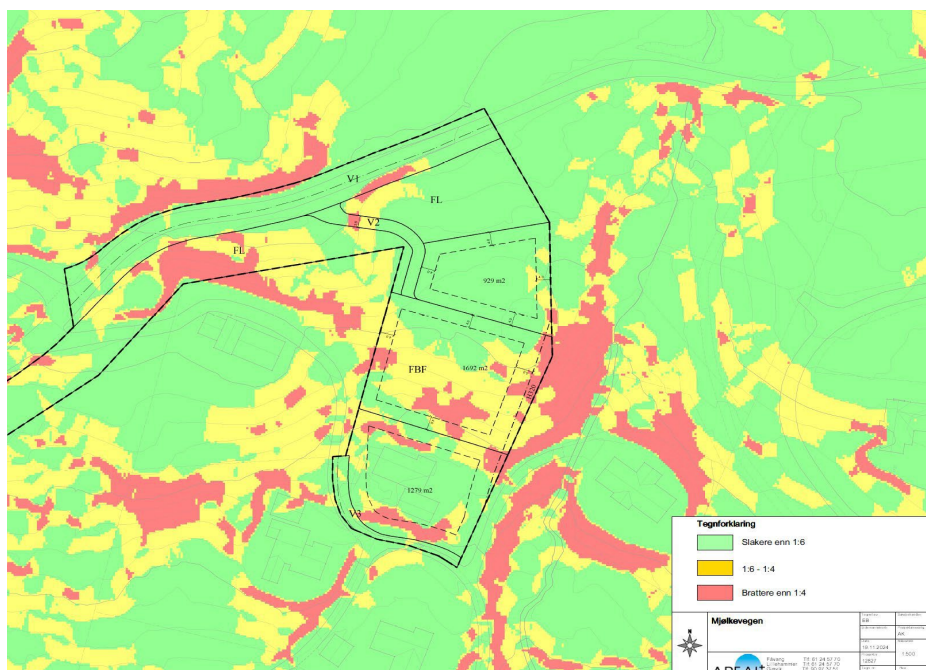
I sammenheng med at eiendommen nå fradeles til to nye tomter får de to øvrige tomtene ny adkomst i overkant fra Huldresteinvegen. Det er derfor regulert inn en ny adkomst i plankartet. Veglinjeberegning av ny adkomstveg vises under kapittel 5.6 Teknisk infrastruktur.



Illustrasjon 5: Viser adkomst V2 til de to nye tomtene.

5.3. Landskapsvirkning og helningskart

Eiendommen er delvis bratt. Grunnlaget for plassering av nye hyttetomter er akseptabelt terreng for utbygging i skråføring og for å oppnå akseptable stigningsforhold for adkomsten. Terreng brattere enn 1:4 (røde områder) kan bli svært eksponert og gi store terreng- og vegetasjonsinngrep og bør derfor ikke bygges ut. Terreng med helling mellom 1:4 og 1:6 (gule områder) kan bygges ut med bygninger som tar spesielle hensyn til terrengtilpasning med smal bredde på bygningen. Terreng slakere enn 1:6 (grønne områder) anses som akseptabelt terreng for utbygging, men veger må gis skråføring for å oppnå akseptabel stigning. Nedenfor ligger helningskart for vurdering av ny tomteplassering og vegføring for planområdet. Det er vurdert at alle tomtene har et slakere parti som egner seg godt til etablering av ny fritidsboligtomt. Området som er brattest er tatt ut av planforslaget etter høringen, og erstattet med friluftsmål jf. innspill fra grunneier.



5.4. Endring / fjerning av skiløypetrase

Som et ledd i revisjon av gjeldende kommunedelplan for Skei er det også en pågående prosess vedrørende endring av skiløypetrasen innenfor planområdet. I ny kommunedelplan for Skei foreslås regulert skiløype å tas ut av overordnet plan basert på vurdering av både etablerte og fremtidig skiløypestruktur for området.

I den forbindelse endres derfor gjeldende skiløypetrase i reguleringsplanen for Mjølkevegen 56. Endringen av skiløypetrasen medfører at arealformålet endres fra skianlegg til friluftsmål. I tillegg endres deler av arealet til vegformål for å sikre vegadkomst til de to øverste tomtene med avkjøring fra Huldresteinvegen.

Eksisterende situasjon:



Illustrasjon 7: Viser eksisterende situasjon der skiløypetraseen er regulert i nedkant av Huldresteinvegen.

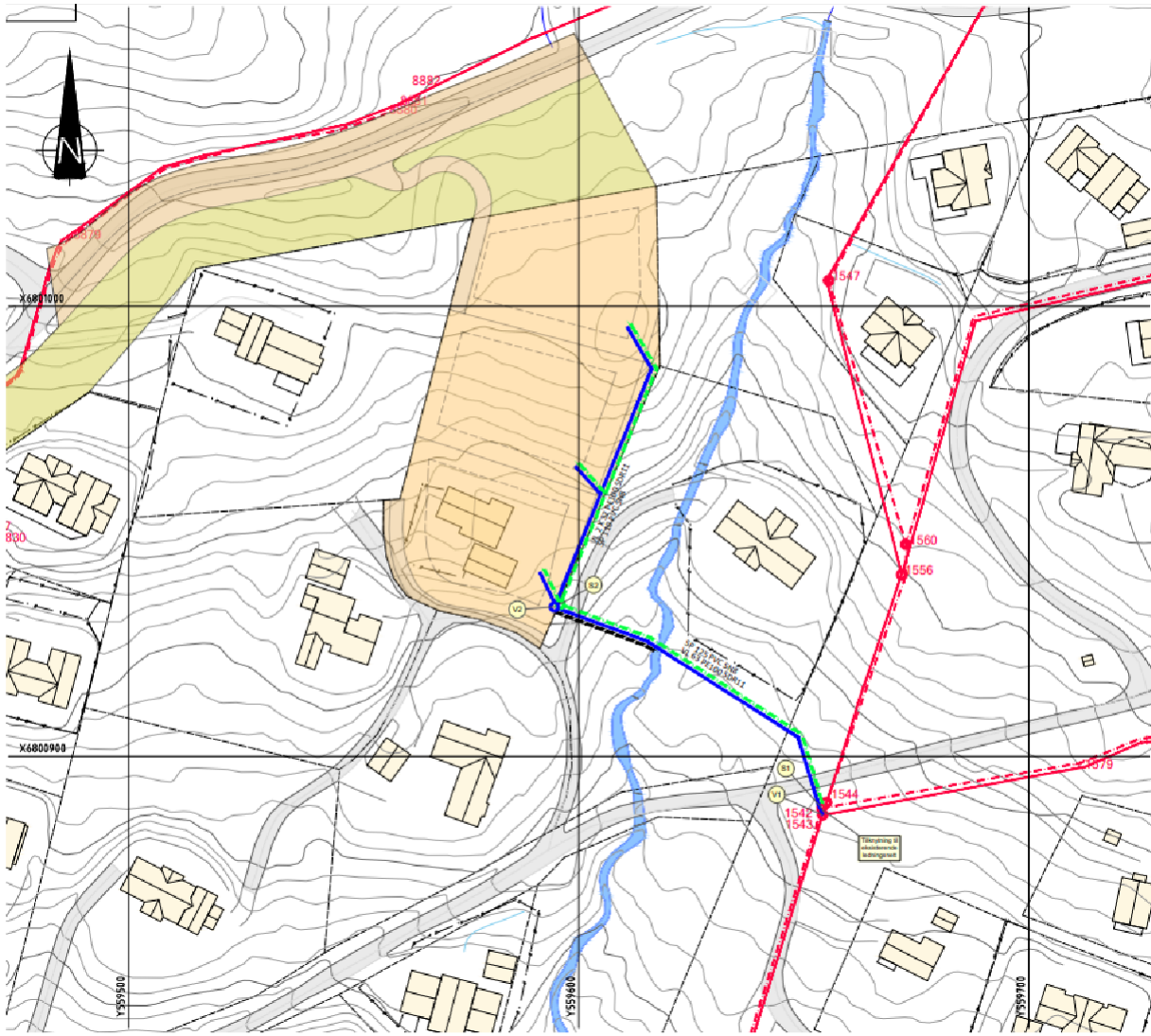
Forslag til endring:



Illustrasjon 8: Viser forslag til endring av arealformål fra skiløypetrase til friluftsmål i nedkant av Huldresteinvegen.

5.5. Teknisk infrastruktur, VA – plan

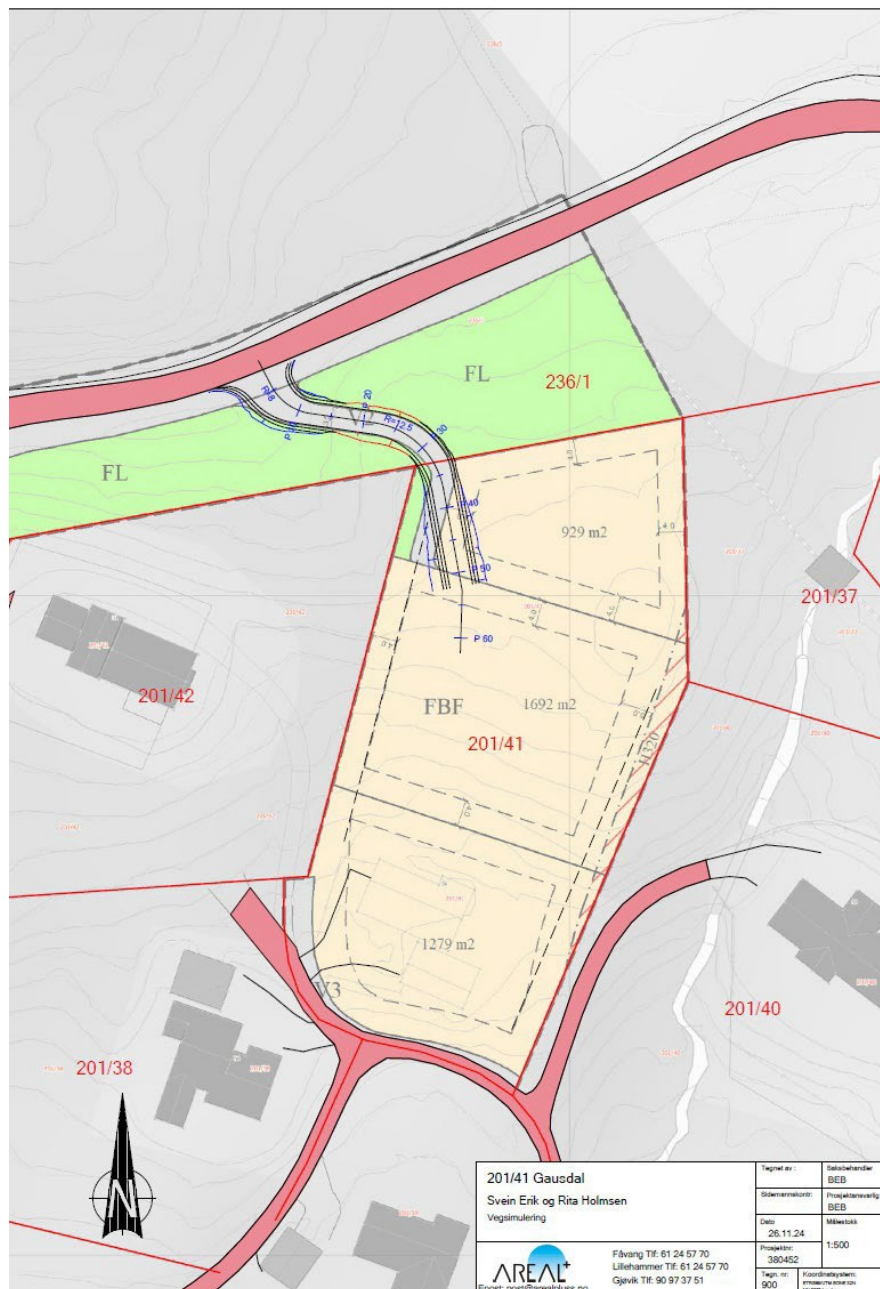
VA-planen er utarbeidet i forbindelse med mindre endring av reguleringsplan for Mjølkevegen 56. Der ledningsanlegget krysser annen grunn, må det etableres avtale med hjemmelshaver. Disse avtalene tinglyses på de aktuelle eiendommene. Eksisterende ledningsnett er kommunalt og skal være etablert på frostfri dybde.



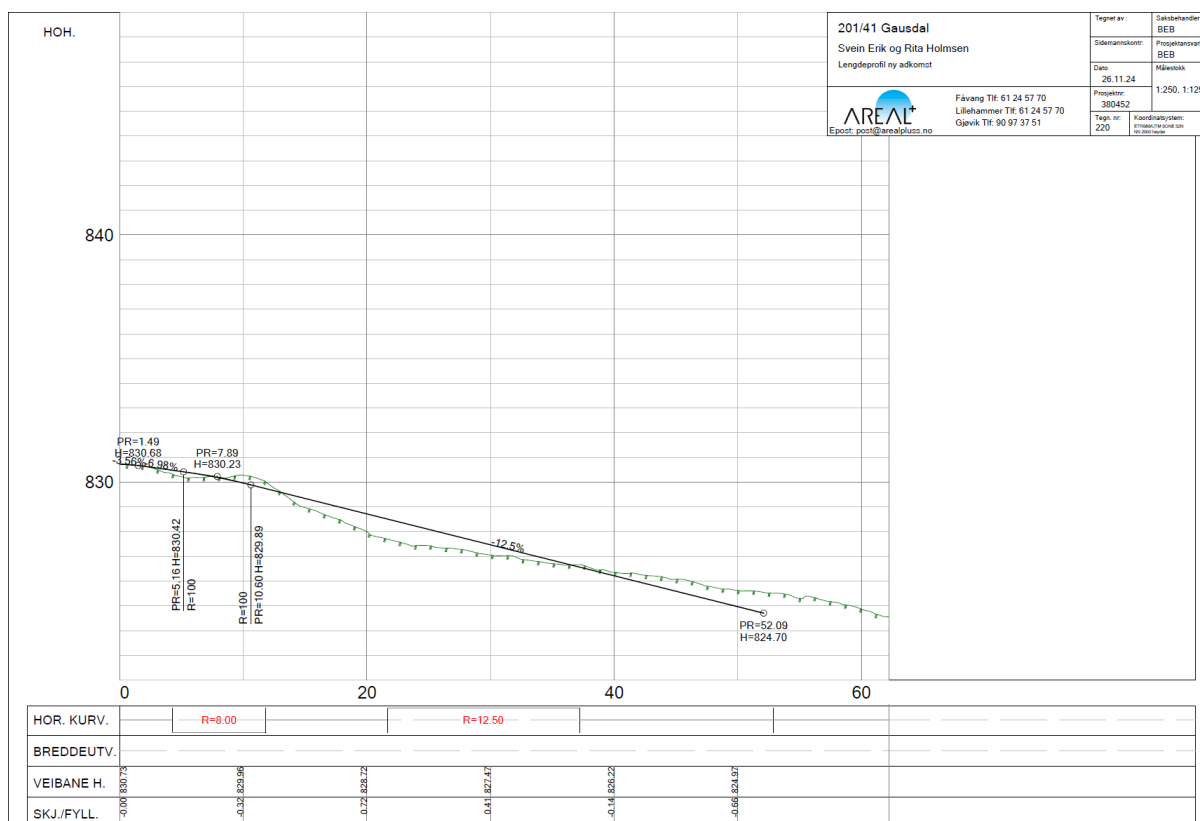
Illustrasjon 9: Viser forslag til hvordan tilkobling til offentlig vann og avløp kan løses.

Veglinjeberegning

Veglinjeberegningen for Mjølkevegen 56 gjelder en kort strekning på ca. 50 meter, klassifisert som landbruksvegklasse 3. Vegen har partier med skjærings- og fyllingsutslag, spesielt tilpasset det lokale terrenget. Den bratteste stigningen er 12,5 %, som ligger innenfor gjeldende krav som Lillehammer region brannvesen stiller til utforming av kjøreveg.



Illustrasjon 10: Viser planlagt veg tilkomst til de to nye tomtene.



Illustrasjon 11: Viser veglinjeberegning av den nye adkomstvegen med tilhørende skjærings- og fyllingsutslag.

6. ENDRING I PLANBESTEMMELSENE

Som følge av reguleringsendringene vil planforslaget bli justert slik som anvist og skissert i endringsbeskrivelsen. Endringene medfører derimot *ikke* justering av planbestemmelsene fra opprinnelig vedtatt plan, «områdereguleringsplan for Skei Sør». Forslag til nye reguleringsbestemmelser til Mjølkevegen 56 ligger vedlagt til planforslaget. Bestemmelser som ikke er relevant for arealformål i opprinnelig områdereguleringsplan for Skei sør er ikke tatt med i endringsforslaget.

7. PLANKONSULENTENS VURDERING

Planendringene beskrevet ovenfor vurderes til å ikke ha negative konsekvenser. Endringene svekker heller ikke de muligheter som finnes i området i form av friluftsliv, naturmangfold eller barn og unges interesser. Etter varsling av reguleringsendringen etter forenklet prosess, skal eventuelle merknader til endringsforslaget innarbeides og vurderes.

Reguleringsendringen som innebærer nye tomtearrangeringer innenfor gjeldende planområdet for områdeplan Skei Sør er gjort med faglige vurderinger. Plankonsulenten vurderer at forslaget samlet sett gir en bedre løsning for området. Tomteforholdene er noe hellende, men er godt innenfor tidligere etablert fritidsbebyggelse i samme område med tilsvarende stigningsforhold.

Tiltakshaver og forslagsstiller tilrår reguleringsendringene godkjent, slik det er fremmet med endringsbeskrivelse og plankart. Dette planforslaget vil på en god måte sikre de nødvendige forhold og gi et fullverdig godt grunnlag for «Mjølkevegen 56».