Referat oppstart av planendring etter forenklet prosess (pbl. 12-14 andre ledd)

Detaljregulering for **Slåseter hyttegrend etappe 5**

Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven, ikrafttredelse 01.01.2018

Dato: **26.02.2026**

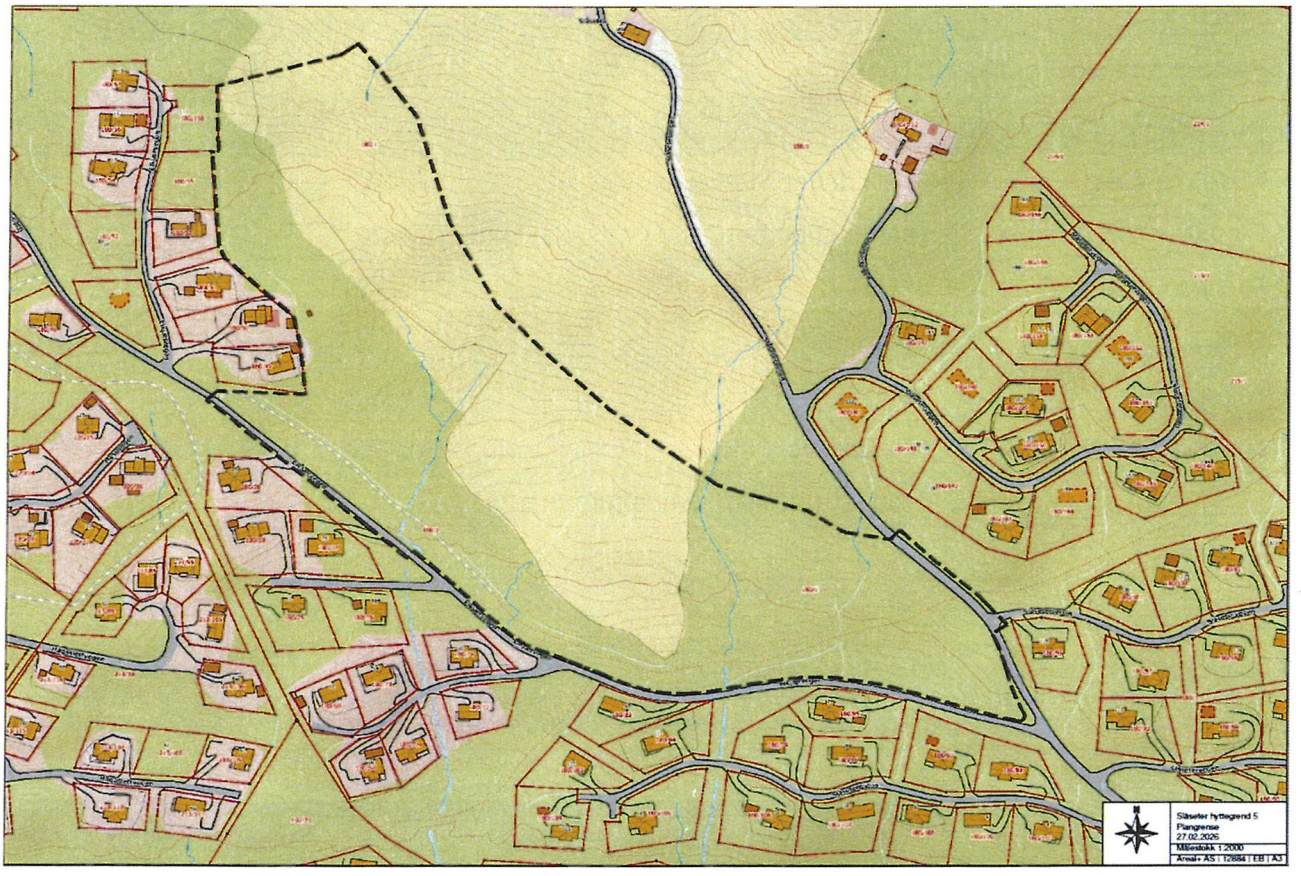
Sted: **Gausdal kommune, Møterom Skeikampen**

PlanID: **201104_9**

Saksnummer: **2026/258**

1. Eiendomsopplysninger	
Berørte gnr/bnr	180/1
Planområde totalt (daa)	Ca. 75 daa

Planavgrensning fastsatt i møtet (skisse)



2. Møtedeltakere og kontaktpersoner jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl. § 2, andre ledd bokstav h	
Fagkyndig	
Firma	Areal+ AS
Kontaktperson	Espen Brustuen
Organisasjonsnummer	920798462
E-post	Espen.brustuen@arealpluss.no
Telefonnummer	415 25 674
Adresse	Storgata 64A
Postnummer/poststed	2609 Lillehammer
Forslagsstiller	
Firma/ Privatperson	Vasrud Eiendom AS
Kontaktperson	Stein Vasrud
Organisasjonsnummer	
E-post	steinivasrud@gmail.com
Telefonnummer	907 92 786
Adresse	Musdalsvegen 134
Postnummer/poststed	2635 Tretten
Gebyr	
Fakturaadresse: Forslagsstiller	
Gausdal kommune - planmyndighet	
Hovedkontakt	Lars Kristian Hatterud
E-post	Lars.kristian.hatterud@gausdal.kommune.no
Telefon	976 91 755
Gausdal kommune - fagansvarlige	
Fagområde	VA
Navn	Arne Letrud
E-post	Arne.letrud@gausdal.kommune.no
Telefon	976 83 355
Fagområde	Utbyggingsavtaler
Navn	Harald Landheim
E-post	harald.landheim@gausdal.kommune.no
Telefon	957 77 761

3. Kort om endringsforslag/planinitiativet, hovedutfordringer og gjeldende planer

Formålet med planendringen

jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl. § 1, andre ledd, bokstav a)

Formålet med planen er å legge til rette for fritidsbebyggelse innenfor de avsatte områdene FB4 og FB 10 i Slåseter Hyttegrend på Skei, i samsvar med overordnede føringer i kommuneplan for Skei. Planen skal sikre god landskapstilpasning, hensyn til friluftsliv og ivaretakelse av eksisterende skiløypetrase gjennom justering/omlegging jf. kommunedelplan for Skei.

Hvilke hovedutfordringer har prosjektet?

Overvannshåndtering med fordrøyning og trygg ledning av vann til resipient.

Massebalanse

Anleggsfase/ rekkefølgekrav for omlegging av skiløyper

Gjeldende planstatus

Plantype/-navn	Godkjent-dato	Formål som blir berørt	Endres/ erstattes/ oppheves
Kommunedelplan for Skei 2025-2037	11.12.25	Fritidsbebyggelse - fremtidig	
Områdereguleringsplan for Skei sør	25.09.14	Landbruksformål	Endres iht KDP

Ved varsel om oppstart skal det tydelig angis og varsles hvordan status for gjeldende planer i området endres, jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

a) Kommuneplanen/kommunedelplan

jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl. § 1, andre ledd, bokstav g)

Hvilke føringer gir overordnet plan?	KDP: Generelle bestemmelser kap. 1 og bestemmelser og **retningslinjer** i pkt. 2.2.1
I hvilken grad vil den foreslåtte planen følge opp disse føringene?	FB4: 4-6 tomter. Omlegging av skiløypa skal vises med lengdeprofil og skjæring/fylling. Behold avstand til bekk ellers må flomfareutredning påregnes FB10: 2 tomter. Reguleringsplanen må ta med omlegging/ justering av regulert skiløype.

b) Gjeldende reguleringsplan(e)r

jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl. § 1, andre ledd, bokstav g)

Hvilke bestemmelser/ hovedgrep skal videreføres?	
Pågående planarbeid i tilgrensende område?	Ikke aktuelt

4. Føringer og retningsgivende planer

Nasjonale, regionale føringer og kommunale føringer – særlig relevante

Nasjonale føringer	– Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, 2023 – Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, 2025 – Statlige planretningslinjer for klima- og energi, 2024 – Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021 – Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging, 1995 – Barn og unge i plan og byggesaker (veileder) – Rettleiar om planlegging av fritidsbustader, 2022 – Flaum- og skredfare i arealplanar, 22. mai 2014 – Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar (NVE mars 2022) – Rundskriv H-5/18 Samf.sikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling – Nasjonal jordvernstrategi, 2023
Regionale føringer	– Forventninger til kommunal arealplanlegging fra Fylkesmannen i Oppland, 2015 – Regional plan for klima, energi og miljø 2023-2030 – Regional plan for samfunnstryggleik 2023-2035 – Regional plan for det inkluderende Innlandet 2023-2026 (Program for folkehelsearbeid) – Regional plan for vannforvaltning i Innlandet og Viken vannregion 2022-2027
Kommunale føringer Overordna planer	– Kommuneplanens samfunnsdel 2021 – 2032 evt. kommunedelplaner – Kommuneplanens arealdel 2020 – 2032 – Temaplan for naturmangfold, 2023 -2027 – LRBV: Tilrettelegging for rednings- og slukkemannskaper 2021
Andre kommunale dokumenter	– Strategisk næringsplan for Lillehammer-regionen – Helhetlig ROS 2023 – Trafikksikkerhetsplan 2023
Andre kommunale vedtak	– Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler, 2024

5. Planinitiativets innhold og tilpasning

Presentasjon av prosjektet/planidéen

jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl. § 1, andre ledd, bokstav c), d) og e)

Planideen er å legge til rette for en begrenset utbygging av fritidsbebyggelse innenfor områdene FB4 og FB10. Området er allerede preget av eksisterende hyttebebyggelse og etablert teknisk infrastruktur. Det skal legges vekt på god terreng- og landskapstilpasning, samt nødvendig justering av eksisterende skiløypetrasé.

Det planlegges etablert frittliggende fritidsboliger organisert i en struktur som viderefører eksisterende bebyggelsesmønster i området. Det legges opp til seks tomter innenfor FB4 og to tomter innenfor FB10. Utbyggingsvolum, byggehøyder og utnyttelsesgrad skal fastsettes i reguleringsplanen og tilpasses omkringliggende fritidsbebyggelse, i tråd med gjeldende praksis for området.

Adkomst til FB4 planlegges fra Slåsetervegen, mens adkomst til FB10 planlegges fra Elkjærvegen. Parkering skal løses på den enkelte tomt.

Uteoppholdsarealer etableres i tilknytning til hver fritidsbolig. Området skal fortsatt ha god tilgjengelighet til omkringliggende friluftsområder og eksisterende skiløypenett. Det legges til rette for at overskuddsmasser fra utbyggingen kan deponeres i området ved krysset Elkjærvegen/Slåsetervegen. Dette for å oppnå massebalanse og redusere behovet for massetransport.
Planarbeidets virkning og tilpasning til landskap og omgivelser i og rundt planområdet jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl. § 1, andre ledd, bokstav b) og f)
Tiltaket kan medføre lokale virkninger for landskap og friluftsliv, knyttet til terrenginngrep og justering av skiløypetrase. Endringene vurderes til å ha begrenset virkning, forutsatt god terrengtilpasning og videreføring av skiløypa i justert trase. Flom og overvann fra mindre bekkedrag i og i tilknytning til planområdet er et sentralt tema i planarbeidet. Flomveier, avrenning og håndtering av overvann skal bli nærmere vurdert. Selv om ikke tiltaket vurderes til å utløse krav om konsekvensutredning, vil relevante tema bli belyst i planarbeidet.

6. Grunnlagskart og kartkvalitet jf. pbl. § 2-1	
Er det behov for oppmåling av usikre eiendomsgrenser slik at grunneiendommer og tomter blir riktig framstilt i plankartet?	☐ Ja ☒ Nei
Tar planavgrensningen høyde for justering av usikre eiendomsgrenser i planområdets ytterkant?	☐ Ja ☒ Nei

7. Konsekvensutredning jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl. § 1, bokstav l)
Et grunnlag for forenklet planprosess er at planen **ikke** utløser krav om konsekvensutredning jf. forskrift om konsekvensutredninger.
Forslagsstillers vurdering: Planinitiativet er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredninger §§ 6 og 8. Tiltaket omfatter reguleringsendring for fritidsbebyggelse innenfor et avgrenset område, i tilknytning til eksisterende fritidsbebyggelse og etablert infrastruktur. Tiltaket er i tråd med nylig vedtatt kommunedelplan, hvor området er vurdert egnet for videre utvikling av fritidsbebyggelse. Planen omfattes ikke av tiltak listet i forskriftens vedlegg I, jf. § 6. Tiltaket vurderes heller ikke å falle inn under vedlegg II på en måte som utløser krav om konsekvensutredning etter § 8, da det ikke er forventet vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, jf. forskriftens § 10. Det er identifisert enkelte tema som skal vurderes nærmere i planarbeidet, herunder friluftsliv (skiløypetrasé) og flom/overvann fra mindre bekkedrag. Disse forholdene vurderes å kunne ivaretas gjennom planprosessen, inkludert ROS-analyse og nødvendige faglige vurderinger.

Kommunens vurdering av om planforslag utløser krav om konsekvensutredning (KU): Enig i forslagsstillers vurderinger ☒	
8. Planfaglige tema for planarbeidet/ vurderingstemaer jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl. § 2, andre ledd bokstav c)	
Teknisk infrastruktur og brann	☒ Alle samleveger med grøfter og skjæring/fylling vises som formål «annen veggrunn». ☒ Avløps- og overvannsløsninger. ☐ Renovasjon. ☒ Tilstrekkelig slukkevann og atkomst.
Byggegrense fra veg	Hensynta snøbrøyting.
Byggegrense fra vassdrag	Sikkerhetsavstand og vegetasjonsbelter.
Forurensing	Ikke aktuelt
Parkering	Parkering skal skje på egen grunn. Parkeringsplasser: jf. KDP 2.2.1
Overvann/ blågrønn struktur	Overvann skal håndteres lokalt, jf. KDP 1.19 Overvann utredes og beskrives i planbeskrivelsen/ ROS-analyse og evt. som eget tematisk kart.
Folkehelse/ Barns interesser / Leke-/ møteplass	Opprettholde skiløypetrase hvis omlegging av traseen gjøres utenom barmarksesongen.
Estetikk og arkitektur	Torvtak vurderes. Tilpasset byggestil, lokal byggeskikk og god terrengtilpasning forutsettes, underetasje på de bratte tomtene.
Kulturminner	Avklaring av om forslaget berører kulturminner/-miljøer.
Naturmangfold	Berører forslaget viktig natur og eventuelt hvilke områder/arter? Det er foretatt en vurdering i KU på KDP-nivå. Vurdering etter nml. §§ 8-12 skal være en del av planbeskrivelsen.
Samfunnssikkerhet – risiko- og sårbarhet jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl. § 1 andre ledd bokstav i)	
Flom	Aktsomhetssone flom – utredes. Skred AS er bestilt for å utrede området.
Skred i bratt terreng	Ikke aktuelt.
Grunnforhold	Ikke aktuelt.

Trafikkforhold	Kort beskrivelse. Slåsetervegen er betydelig utbedret de siste årene iht. rekkefølgekrav i områdeplan Skei sør.

9. Krav til innsendt planforslag jf. også kart- og planforskriften	
Oversendelse av komplett planforslag sendes postmottak@gausdal.kommune.no	
Illustrasjoner og rapporter som skal vedlegges planforslaget (minimum)	
☒ Plankart	PDF-fil i riktig målestokk, og SOSI-fil i henhold til gjeldende produktspesifikasjon og utført SOSI-kontroll
☒ Planbeskrivelse med konsekvensvurderinger oversendes som Word-fil	☒ Naturmangfoldvurdering ☐ Forurensningsvurdering ☐ Kommunens mal skal benyttes
☒ Reguleringsbestemmelser - oversendes som Word-fil	☐ Kommunens mal skal benyttes
☒ VAO-plan	Kart som viser overvannshåndtering og tilknytningspunkter for offentlig vann- og avløpsnett.
☒ ROS-analyse	Ihht. DSB's veileder for ROS-analyser
☐ Illustrasjonsmateriale	Gjerne 3D-modell
☒ Lengde- og tverrprofiler veg	Anbefalt stigning på adkomstveger 10 %, maks stigning 12,5 %.

10. Samarbeid, medvirkning og samfunnssikkerhet
a) Hvilke vesentlige interesser berøres av planinitiativet? jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl. § 1, andre ledd, bokstav h)
b) Hvordan skal samfunnssikkerhet ivaretas, ved å forebygge risiko og sårbarhet? jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl. § 1, andre ledd, bokstav i)
Overvannshåndtering vektlegges. ROS- analysen vil avklare om det er forhold som må ivaretas eller utbedres.
c) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesser skal høres? jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl. § 1, andre ledd, bokstav j))
Kommunen sender saken på høring.
d) Hvordan skal medvirkning og samarbeid med berørte parter foregå? jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl. § 1, andre ledd, bokstav k) og § 2, andre ledd bokstav a)
Fram til plankonsulent mener planforslaget er klart til formell innsending til kommunen, foregår arbeidsprosessen som løpende kontakt mellom saksbehandler og plankonsulent for kvalitetsheving, fortrinnsvis som skriftlig utveksling. Plankonsulent fører logg for muntlige

avklaringer, som gjøres tilgjengelig for saksbehandler for at evt. misforståelser ryddes tidlig av vegen.

Hvis ønskelig kan kommunen delta på avklaringsmøter med faginstanser for å bidra med lokalkunnskap. Berørte parter og naboer skal så langt det er mulig få direkte medvirkning og informasjon fra plankonsulent.

e) Hvilke møter er relevant å holde?

☐	Informasjonsmøte/ åpent møte	Kommunen tar ansvar for veiledning evt. åpent kontor under høringen.
☒	Annet	☐ Tidlig avklaringer om renovasjon (GLØR IKS) ☒ Tidlig avklaringer om energibehov (Elvia) ☐ Tidlig avklaringer om forhold som angår fylkesveg (Innlandet fylkeskommune) ☒ Tidlig avklaringer om privatrettslige forhold, som f.eks vegrett, VA-ledninger

11. Utbygging og gjennomføring

Utbygging- / gjennomføringsavtale

☒	Utbyggingsavtale etter pbl kap. 17	For å sikre gjennomføring av fellestiltak.
☐	Gjennomføringsavtale etter pbl. kap. 18	
☒	Krav om utbygging/utbedring av kommunaltekniske anlegg	Godkjente tekniske planer (veg, vann, avløp, overvann, renovasjon)

Aktuelle rekkefølgekrav

☒ Rekkefølgekrav innenfor planområdet	Etablering av infrastruktur, massedeponi og sikring av overvann og skiløype i anleggsfasen.

12. Spørsmål som forslagsstiller ønsker avklart

Kan avgrensningen i KDP avvike noe eller er den absolutt? Kan avvikes hvis det gir bedre arrondering på tomter og veg, vise «regnskap» og begrunnelse i planbeskrivelsen.

13. Framdrift og felles behandling

☒	Forslagsstillers planlagt dato for oversendelse av komplett planforslag	Mai 2026

14. Fagkyndighet og oppstart av planarbeid

a) Krav til fagkyndighet jf. pbl §12-3, fjerde ledd

Kravet til plankonsulentens fagkyndighet vurderes oppfylt.

b) Vurdering av om planendringen kan behandles etter reglene om forenklet prosess

jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl. § 2, andre ledd bokstav i) og pbl § 12-14

Planavdelingen vurderer at det ikke er aktuelt å stoppe planendringsprosessen.

15. Gebyr

Saksbehandlingen er gebyrbelagt. Gebyr for planendring etter forenklet prosess faktureres når vedtak er fattet uavhengig av resultat.

Gjeldene gebyrregulativ er tilgjengelig på kommunen hjemmeside: Gebyrregulativ 2026

16. Bekreftelse

Referatet fra avklaringsmøtet bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet avklaringsmøtet ble avholdt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger gitt i planinitiativet og etter interne kommunale avklaringer.

Konklusjonene er derfor foreløpige og verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Det tas forbehold om endringer i rammebetingelser, i kommunens rutiner og politikk og at nye opplysninger kan føre til endrede faglige vurderinger. Vesentlige merknader fra naboer eller organisasjoner, krav fra offentlige myndigheter m.m. vil kunne medføre krav om endring av prosjektet og endring av fremdriften for prosjektet.

Sted, dato: Gausdal,

For kommunen:

Ø. Gausdal 3/3-26 — Lars Kristian Hatten

Sted og dato — Navn

For forslagsstiller:

Referatet er godkjent.

Lillehammer, 9/3-26 — Espen Bratlien

Sted og dato — Navn

17. Vedlegg til avtalen

Planavgrensning i sosi-format.

Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtale i Gausdal kommune.