

KOMMUNEDELPLAN SKEI 2025 – 2037

PLANBESKRIVELSE



Høringsforslag, 24.06.2024



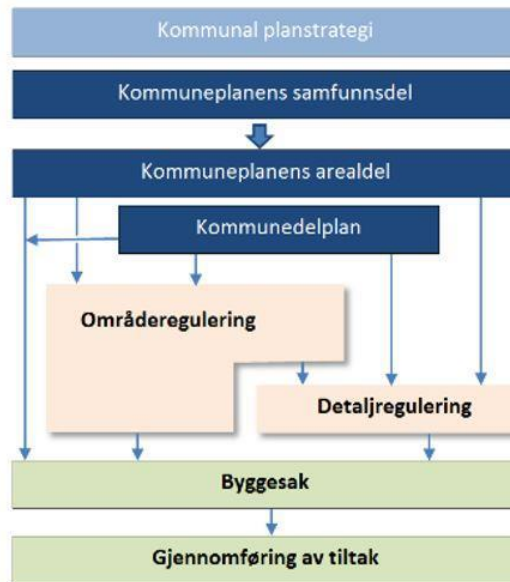
**GAUSDAL
KOMMUNE**

Innhold

1. Innledning.....	3
Formålet med planrevisjonen	3
Planens varighet	3
Planområdet/planavgrensning.....	4
De ulike dokumentene og sammenheng mellom disse	5
2. Planprosess og politikkutforming.....	6
3. Om Gausdal kommune og reiselivsdestinasjonen Skeikampen.....	7
4. Overordnede føringer og rammer.....	11
Lovgrunnlag (ikke uttømmende).....	11
Nasjonale føringer og retningslinjer.....	11
Regionale føringer	13
Lokale føringer.....	13
5. Beskrivelse av planforslaget	15
Beskrivelse av generelle temaer og vurderinger.....	15
Beskrivelse av ulike utbyggingsformål	24
Boligbebyggelse.....	24
Fritidsboligbebyggelse.....	24
Sentrumsformål.....	25
Offentlig og privat tjenesteyting	25
Fritids- og turistformål.....	25
Idrettsanlegg.....	26
Andre typer bebyggelse og anlegg	26
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	26
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	26
Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF)	27
LNF spredt næring (LSN).....	27
Bestemmelsesområder	27
Hensynssoner med tilhørende bestemmelser og retningslinjer	27
6. Oppsummering og samla virkning av planforslaget.....	29
Konsekvensutredningen– oppsummering og samla virkning av planforslaget.....	30
ROS-analysen – oppsummering og samla virkning av planforslaget	31
Referanser	32

1. Innledning

Kommunedelplanen er et viktig verktøy for helhetlig og langsiktig planlegging av reiselivsdestinasjonen Skeikampen. Planen tar utgangspunkt i den kommunale planstrategien, og legger retningslinjer og forventninger fra statlige og regionale myndigheter til grunn. Gjeldende kommunedelplan for Skei ble vedtatt i 2010, men ble utarbeidet etter den gamle plan- og bygningsloven (pbl.).



Figur 1 Det kommunale plansystemet (Kilde KMD- Reguleringsplanveileder)

Formålet med planrevisjonen

Gjennom denne revisjonen av kommunedelplanen ønsker Gausdal kommune å justere og tydeliggjøre den arealpolitikken det ble lagt opp til ved forrige planrevidering, samt stramme opp i bestemmelser og retningslinjer slik at videre detaljregulering og byggesaksbehandling kan gjennomføres så enkelt og raskt som mulig.

Ved å gi plandokumentene samme oppbygning som kommuneplanens arealdel (2021), vil det kunne bli lettere å gjennomføre framtidige revisjoner av planverket - og eventuelt samle alle de overordnede arealplanene i én helhetlig kommuneplanens arealdel i framtida.

Planforslaget bygger på mål og strategier i Kommuneplanens samfunnsdel 2021-2032, som ble vedtatt i kommunestyret 25.05.2021. Kommuneplanens samfunnsdel er det viktigste styringsdokumentet, og synliggjør strategiske valg og viktige utfordringer knyttet til samfunnsutviklingen i kommunen. Samfunnsdelen gir grunnlag for prioriteringer i denne planen, f.eks. knyttet til bruk og vern av areal, og arealbehov for ulike funksjoner. Folkehelse og bærekraft er gjennomgående temaer både i samfunnsdelen og i kommunedelplanen.

Planens varighet

Planperioden er fastsatt til 12 år, som er normal varighet for kommunedelplaner før ny revidering. Kommunedelplaner for arealer fases nå ut i større grad ettersom kartteknologien har blitt bedre og gjør det mulig å zoome inn til detaljer i kartet. Ut fra dette bør politikerne vurdere om det er hensiktsmessig at kommunedelplanene skal løftes opp i Kommuneplanens arealdel når denne rulleres neste gang, slik at kommuneplanens arealdel dekker hele kommunen.

De ulike dokumentene og sammenheng mellom disse

Denne **planbeskrivelsen** redegjør for bakgrunn og prosess, samt beskriver planforslagets innhold og de vurderinger som er gjort i utarbeidelsen av planforslaget.

Bestemmelser og retningslinjer

Bestemmelser og retningslinjer er revidert i henhold til gjeldende plan- og bygningslov, og bygger på tilsvarende dokument for kommuneplanens arealdel. All tekst i ramme er juridisk bindende bestemmelser. De generelle bestemmelsene gjelder hele planområdet, mens de ulike formålstypene har egne bestemmelser som gjelder for det enkelte formål eller sone. Retningslinjer er skrevet i *kursiv* tekst, og er forklarende eller retningsgivende for utviklingen innenfor planavgrensningen.

Konsekvensutredning (KU)

De innspillene/områdene som ble vurdert som best egnet gjennom silingsprosessen er vurdert i Konsekvensutredningen (KU). Silingskriteriene som ble lagt til grunn presenteres i kapittel 2. Konsekvensutredningen har til hensikt å avdekke hvilken virkning/konsekvens foreslått arealbruk vil kunne ha på ulike temaer innen natur/miljø og samfunn.

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)

ROS-analysen tar utgangspunkt i kommunens vedtatte helhetlige ROS, og har til formål å vise hvorvidt foreslått arealbruk i planforslaget vil gi endringer for samfunnssikkerheten i kommunen. Vurdering fra ROS-analysen og forslag til tiltak for å utrede og redusere risiko er tatt inn i slutten av hver vurdering for å samle mest mulig informasjon om hvert utbyggingsområde på ett sted.

Plankartet

Plankartet er juridisk bindende. Kartet viser ikke detaljer men baserer seg på områder. Områder som er tatt i bruk/utbygd i tråd med arealformål i gjeldende kommunedelplan og/eller er regulert i vedtatt reguleringsplan er vist med lys fargenyans (*nåværende arealbruk*).

Forslag til nye arealer, videreførte områder avsatt som framtidig arealbruk - og områder som foreslås med endret arealbruk enn det de var avsatt med i gjeldende kommunedelplan, er vist med mørkere fargenyans (*framtidig arealbruk*). Disse har en bokstav og tall-kode som viser til rett bestemmelse i dokumentet "Bestemmelser og retningslinjer".

Tegnforklaringen til plankartet og dokumentet «Bestemmelser og retningslinjer» er oppbygd i henhold til rekkefølgen i pbl. § 11-7:

1. Bebyggelse og anlegg
 - Boligbebyggelse (B)
 - Fritidsbebyggelse (FB),
 - Sentrumsformål (SF)
 - Offentlig eller privat tjenesteyting (T)
 - Fritids- og turistformål (FTU)
 - Idrettsanlegg (IDR)
 - Andre typer bebyggelse og anlegg (ABA)
 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA)
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - (Veger, heiser, skiløyper og gang-/sykkelveger vises i plankartet som samferdselslinjer).
 - Parkering (P)
3. Landbruks-, natur- og friluftsområder, herunder LNF spredt næring (LSN).
4. Hensynssoner.

2. Planprosess og politikkutforming

Organisering

Prosjekteier: Kommunestyret.

Styringsgruppe: Planutvalget.

Politisk prosessgruppe: Oppnevnt av kommunestyret (en representant fra hvert parti)

Arbeidsgruppe: Arbeidet har vært ledet av teknisk enhet (planavdelingen), med bidrag fra representanter i kommunedirektørens strategigruppe og landbrukskontoret i Lillehammer-regionen.

Prosess og politiske avklaringer

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/arealinnsspill. Disse ble sammenstilt i dokument «Merknadssammenstilling og-vurdering», men kun de merknadene som omhandler planprogrammet ble vurdert i den runden. Planprogrammet ble fastsatt i kommunestyret i sak 40/21, 17.06.2021. Samtidig ble mandat og utpeking av personer til politisk prosessgruppe fastsatt.

Den politiske prosessgruppen hadde flere møter på sensommeren 2021. Forslag til 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).*

Medvirkning

Skeikampen Pluss, Skeikampen Marked, Samarbeidsutvalget og Skeikampen Eiendom tok i 2019 initiativ til prosjektet «Reisemålsprosess Skeikampen», som en revisjon av dokumentet «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.

Sentrale problemstillinger har blitt presentert i Regionalt planforum 22. juni 2022, 31. oktober 2023 og 30. april 2024. Et arbeidsdokument av konsekvensutredningen 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.

Det vil tilrettelegges for veilednings- og informasjonsmøte i løpet av 1. gangs offentlig ettersyn, i form av åpen kontordag - eller gjestebud, hvis noen ber om det. Ungdomsrådet og råd for eldre og personer med nedsatt funksjonsevne vil få planforslaget tilsendt ved offentlig ettersyn.

3. Om Gausdal kommune og reiselivsdestinasjonen Skeikampen

Gausdal kommune er 1 191,16 km² og ligger i Innlandet fylke. Kommunen grenser i øst mot Øyer, i sør mot Lillehammer og Nordre Land, og i vest mot Valdres-kommunene Nord-Aurdal og Øystre Slidre. I nordvest er Sør-Fron og Ringebu tilgrensede kommuner. Sammen med Øyer og Lillehammer utgjør Gausdal kommune Lillehammer-regionen, som er et felles bo- og arbeidsmarked.

Kommunen har et spredt bosettingsmønster, med en konsentrasjon i tettstedene Segalstad bru (administrasjonssenter), Follebu og Forset. Ved utgangen av 2023 var befolkningstallet i kommunen 6177 personer. Befolkningstallet har gått ned med 500 personer siden 1980, men de siste årene har kommunen opplevd en befolkningsøkning med cirka 100 personer.



Figur 2 Kart over Gausdal

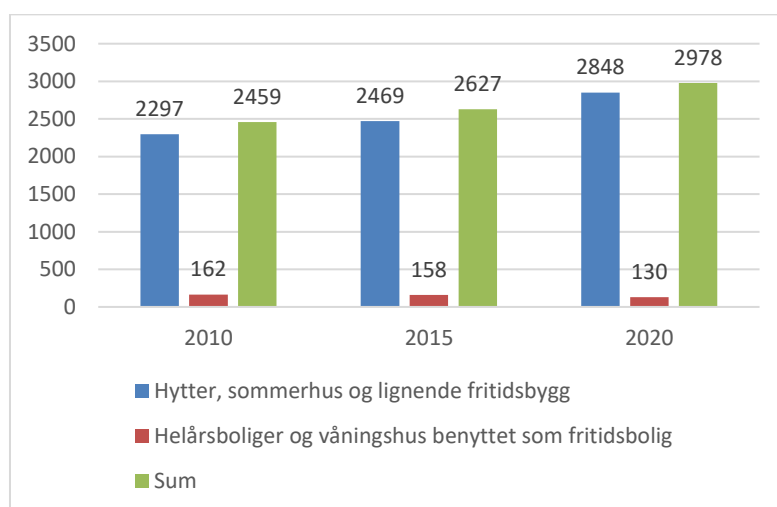
Gausdal har et aktivt landbruksmiljø, med melk og kjøtt som de viktigste produksjonene, samt betydelig skogsavvirkning. Landbruksproduktene gir grunnlag for en sterk videreforedlingsindustri. Trevareindustrien er allsidig og med flere store bedrifter; sagbruk, takstolfabrikk, huselementfabrikk og møbelfabrikker. Det private Q-Meieriet har også en stor avdeling i kommunen, samt at Gausdal videregående skole er lokalisert på Segalstad bru.

Det er registrert 916 aktive virksomheter i Gausdal pr. 1. kvartal 2024, hvorav 682 er uten ansatte. 99 virksomheter har 5-99 ansatte, og 2 stk. har over 100 ansatte. Jordbruk og tjenester tilknyttet jordbruk, jakt og viltstell er den næringen med flest virksomheter i Gausdal (309), etterfulgt av spesialisert bygge- og anleggsvirksomhet (77) og omsetning og drift av fast eiendom (63).

Reiseliv, opplevelser og arrangement er et viktig satsingsområde i hele Lillehammer-regionen, og også i Gausdal, hvor Skei er en viktig reiselivsdestinasjon. Skei ligger ca. 900 meter over havet. Avstanden til kommunesenteret Segalstad Bru er cirka 18 km, og til Lillehammer ca. 38 km. På Skei er det lange tradisjoner innen reiseliv og turisme; her har det vært fjellstuer og hoteller i over 100 år, og bygging av private hytter startet tidlig. Destinasjonen har hotell, fjellstuer, caravanområder, flere serveringssteder, butikker m.m. Det siste tiåret har det vært en reduksjon i kommersiell overnatting, og sterk utbygging av private fritidsboliger - både som frittliggende hytter og leilighetsbygg. Skei har alpinanlegg med mange heiser og nedfarter, og et omfattende skiløypenett med over 200 km langrennsløyper. Skeikampen er en helårsdestinasjon, og sommerstid er det godt tilrettelagt for turgåing og terrengsykling, og her er landets høyestliggende 18 hulls golfbane. De siste årene har også musikkfestivalen Skeikampenfestivalen blitt arrangert med stor suksess. Andre arrangementer med god oppslutning er løpene Skeikampen Opp og Skeikampen Rundt, samt skirennet Kjølén Hematt med start på Skei og målgang i Follebu.

Fritidsboliger på destinasjonen Skeikampen (Skei og Veslesetra)

Det har de siste årene vært stor byggeaktivitet på Skei. Veksten i antall hytter og fritidsbygg er betydelig høyere i 5-årsperioden 2015-2020, enn de foregående 5 årene fra 2010-2015 (jfr. figur og tabell nedenfor, kilde: SSB). Majoriteten av nye fritidsbygg i kommunen er tilknyttet destinasjonen Skeikampen, og Skei-områdets sentrale beliggenhet til Oslo-regionen har vært viktig for tilveksten av fritidsboliger.



Figur 3 Vekst i antall hytter og helårsboliger benyttet som fritidsbolig

Tabell 1 Eksisterende bygningsmasse (fritidsbygg) i Gausdal kommune

	Endring 2010-2015	Endring 2015-2020	Endring 2010-2020
Hytter, sommerhus og fritidsbygg	172	379	551
Helårsboliger og våningshus benyttet som fritidsbolig	-4	-28	-32
Sum	168	351	519

SSB sin statistikk (vist over) gjelder hele kommunen og teller «fritidsbygg». Det vil si at bygninger med flere enheter (seksjoner) telles som *ett* fritidsbygg i SSB sin statistikk. Ved en telling med utgangspunkt i matrikkelen finner man at det er **2416** fritidsboligenheter i Skei-området (kommunens egne tall pr. 1.6.2023). Seterhus er her tellet med som fritidsboliger.

Det finnes ingen statistikk for hvor mye fritidsboligene på Skeikampen brukes, men ifølge Østlandsforskning (Ericsson & Flognfeldt 2018) brukes fritidsboligene på Sjusjøen i gjennomsnitt 67 døgn i året. Disse tallene er fra 2018 – med andre ord før pandemi, uroligheter i Europa og svak kronekurs. Tallene for hvor mye hyttene på Sjusjøen brukes er likevel 8 dager mer enn de nasjonale tallene fra Prognosesenteret (Øye 2021), som viser at norske hytteeiere tilbrakte 59 dager på hytta i pandemiåret 2020. Over halvparten av bruksdøgnene på Sjusjøen var i vinterhalvåret. Sjusjøen og Skeikampen er relativt sammenlignbare hytteområder, og en bør kunne anta at antall bruksdøgn på Skeikampen er omtrent tilsvarende som på Sjusjøen. Ifølge Ericsson & Flognfeldt (2018) bruker eierne av moderne fritidsboliger i gjennomsnitt 15 døgn mer på hytta, enn de som oppgir at de har en mer tradisjonell hytte. Opp mot 90 prosent av fritidsboligene på Sjusjøen ble brukt både i vinterferien og i påska i 2017. Vintersesongen er med andre ord den tiden på året som fritidsboligene er mest brukt, mens mai og november i større grad er lavsesong. Årsakene til veksten i antall bruksdøgn knyttes blant annet til høyere kvalitet på hytta, tilgjengelighet (feltutbygging og bilvei), bedre veistandard, med fleksibel arbeids-/ferietid, bedre økonomi, bedre servicetilbud i hyttekommunen (Øye 2021).

Sysselsetting, verdiskaping og tjenesteproduksjon

Utbygging av fritidsboliger sysselsetter bredt i ulike bransjer i kommunen, men det er vanskelig å anslå hvor mange sysselsatte hytteutbyggingen på Skei har gitt. Ifølge en rapport fra Menon (Handberg m.fl. 2024) gir bygging av fritidsboliger økonomisk aktivitet ved regulering, salg og klargjøring av tomte, utbygging av infrastruktur og bygging av hytta. Videre vil hyttene skape aktivitet knyttet til rehabilitering, ombygg og tilbygg (ROT-markedet), samt ved at fritidsinnbyggerne kjøper varer og tjenester i de lokale butikkene, idrettsanleggene og restaurantene – enten i kommunen som fritidsboligen ligger i, eller i regionen rundt (Handberg m.fl. 2024). I tillegg til dette kommer det indirekte effekter, som for eksempel favner underleverandørene til entreprenørene.

Utvikling av fritidsboliger gir også inntekter til kommunene, som eiendomsskatt og inntektsskatt for lokalt skapte arbeidsplasser. På den andre siden utløser også deltidsinnbyggerne et økt behov for kommunale tjenester, som helse- og omsorgstjenester og utgifter for plan- og byggesaksbehandling og tekniske tjenester. Selv om utgiftene knyttet til plan- og byggesaksbehandling og tekniske tjenester skal dekkes av brukerbetaling, viser undersøkelser at dette ikke alltid er tilstrekkelig dekkende (Handberg m.fl. 2023).

Selv om antallet fritidsboliger har økt, og veksten er høyere de siste 5 årene enn de foregående 5, ser en imidlertid ikke at det gjenspeiles i flere innbyggere eller særlig mange flere sysselsatte totalt.

Når det gjelder sysselsetting er helse- og sosialtjenester den yrkesgruppen som sysselsetter flest i Gausdal kommune. Deretter kommer bygge- og anleggsvirksomhet og varehandel og reparasjon av motorvogner. Bransjer som tidligere har vært sterke i Gausdal, som jordbruk, skogbruk og fiske, opplever i dag nedgang.

Tabell 2 Antall sysselsatte personer med bosted i Gausdal kommune (alle næringer)

	2010	2015	2020	2023
Befolkning (20-64 år)	3469	3466	3486	3461
Antall sysselsatte med bosted i Gausdal	3175	3277	3155	3223

KDP Skei bør utarbeides på en slik måte at vi sikrer videre utvikling og verdiskaping i allerede etablerte handelssentrum i kommunen og regionen, samtidig som vi får utnyttet potensialet for lokal verdiskaping som Skeikampens fritidsboligheter representerer. Det er viktig å skille økonomisk verdiskaping fra omsetning (Østlandsforskning, 2021). Enkelte aktiviteter kan skape stor omsetning målt i kroner, men likevel gi liten verdiskaping lokalt. Typiske eksempler på aktiviteter som skaper stor omsetning uten nødvendigvis å gi nevneverdig verdiskaping er varehandel og drivstoffsalg. Det er derfor ikke nok å vite «hvor mange kroner» fritidsbeboerne bruker lokalt, da samme kronebeløp brukt kan resultere i helt ulike effekter lokalt. Enkelt kan det sies at «investering er bedre enn konsum», og «tjenestekjøp er bedre enn varekjøp».

Av både miljø- og verdiskapingshensyn bør utviklingen på Skei styres i retning av økt forbruk av tjenester, aktiviteter og opplevelser fremfor varer (med unntak av lokalproduserte varer) hele året. F.eks. serveringssteder, kunst-, kultur- og idrettsopplevelser og -arrangement, tilrettelagte aktiviteter ute og inne og tjenester innen helse og velvære. Vi må også ha i mente at mange i dag, særlig den «urbane» befolkningen, benytter tjenester for levering på døra (både dagligvarer, matretter og andre varer), pick-up-punkt for alle typer varer og bruken av «show rooms», noe som representerer en forretningsmulighet i området.

Leverandører i ettermarkedet knyttet til oppgradering og vedlikehold av fritidsboligene bør stimuleres til samarbeid, gjennom f.eks. deling av arealer, lokaler og utstyr der det er mulig, for å redusere areal- og ressursbehovet og øke mulige synergieffekter. Slike næringer kan være plasskrevende, er ikke særlig besøksintensive og medfører gjerne en del trafikk med ulike typer kjøretøy. Slike arealer bør derfor holdes utenfor sentrumsområder.

Varme og kalde senger

Den kommersielle overnattningen på Skei har gått betydelig ned de siste 10 årene, og kan blant annet forklares av nedleggelsen av tradisjonell hotelldrift. Destinasjonen har ikke klart å hente inn antall gjestedøgn ved å gjøre «kalde» senger «varme» gjennom annen kommersiell utleie. God overnattingskapasitet er viktig for at Skei skal kunne møte den forventede økte etterspørselen fra utenlandske turister i årene framover (blant annet som følge av kortere vintersesong ellers i Europa). Det forventes at klimaendringer vil føre til nye reisevaner blant befolkningen, og at flere turister (både norske og utenlandske) vil legge ferien til Norge i årene framover.

Det er positivt at privatpersoner leier ut ledige hytter og leiligheter på plattformer som Airbnb. På den måten bidrar delingsøkonomi til å øke overnattingskapasiteten på Skei ved bedre utnyttelse av eksisterende hytter og leiligheter. Likevel anses ikke privat deling av hytter og leiligheter som dekkende for å sikre nok varme senger i perioder med stor etterspørsel. Det er derfor behov for

strategisk planlegging av varme senger for å sikre et tilstrekkelig overnattingstilbud og for å opprettholde Skei sin posisjon i både det nasjonale og internasjonale markedet. Dette vil også i større grad sikre lokal inntjening av skatter og avgifter, lokal næringsutvikling og finansiering av fellesgoder, samt arbeidsplasser knyttet til vaktmestertjenester, renhold, vedlikehold, bespisning mv.

Det bør arbeides for å øke graden av utleie av eksisterende fritidsbebyggelse, men også å etablere flere enheter for kommersiell utleie og fritidsleiligheter tilrettelagt for utleie. Disse sengene bør planlegges strategisk med tanke på aktivitet og arrangement på Skeikampen Skiarena, Skeikampen Alpinsenter og Skei Golfbane - og ved større arrangement, som golfturneringer og Skeikampenfestivalen. Dette skaper også et behov for gode og oversiktlige service- og informasjonspunkt (nøkler løses i stadig større grad digitalt, men f.eks. avfallshåndtering, base for renholdere o.l.). Utleieobjekter bør være sentrumsnære og kompakte, både for at sentrumsområdene skal være mest mulig «levende», men også for praktiske og logistiske årsaker for drift/renhold.

4. Overordnede føringer og rammer

Her er et utdrag av lover, nasjonale føringer og regionale planer som får betydning i dette planarbeidet.

Lovgrunnlag (ikke uttømmende)

Lov om planlegging og byggesaksbehandling (LOV 2008-06-27 nr. 71)

Rullering av kommunedelplanen skal følge prosessreglene i pbl. kapittel 11 om kommuneplan. Planprogram, planbeskrivelse, konsekvensutredninger og ROS-analysen skal utarbeides i tråd med pbl. §§ 4-1, 4-2 og 4-3, mens plankart og planbestemmelsene skal utarbeides i tråd med pbl. §§ 11-7, 11-8, 11-9, 11-10 og 11-11. Planforslaget må i tillegg være i tråd med de forskrifter som er utarbeidet til plan- og bygningsloven. Eksempler på slike forskrifter er «forskrift om konsekvensutredning» og «forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og digitalt planregister».

Naturmangfoldloven (LOV 2009-06-19 nr. 100)

Nye utbyggingsområder skal vurderes i forhold til naturmangfoldlovens §§ 7, 8-12. Hensynet til loven skal beskrives både i konsekvensutredningene og i saksfremstillingen ved endelig godkjenning.

Lov om Kulturminner (Lov 1978-09-06 nr. 50)

Lov om folkehelsearbeid «Folkehelseloven» (Lov 2011-06-24 nr. 29)

Jordloven og skogbruksloven (LOV-1995-05-12 nr. 23 og LOV 2005-05-27 nr. 31)

Nasjonale føringer og retningslinjer

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2023 -2027).

Heftet beskriver hva kommunene, fylkeskommunene og statlige myndigheter har av sentrale utfordringer, og hva vi må ta særlig hensyn til i planleggingen for å følge opp nasjonale interesser og nasjonal politikk.

Forventningene omhandler planlegging som verktøy for helhetlig og bærekraftig utvikling, vekstkraftige regioner og lokalsamfunn i hele landet, bærekraftig areal- og transportutvikling, samt byer og tettsteder der det er godt å bo og leve.

Planleggingen skal bygge opp under bærekraftmålene, de nasjonale klima- og miljømålene, lokalt folkestyre og mulighetene for bosetting og verdiskaping i hele landet.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)

- Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.
- Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.

Nasjonal jordvernstrategi, jf. Prop. 200 S (2020–2021)

Jordvernstrategien (2023) ble vedtatt i Stortinget i juni 2023 som vedlegg 9 i jordbruksoppgjøret. I vedtaket fastsatte Stortinget et mål om at den årlige omdisponeringa av dyrka jord ikke skal overstige 2 000 dekar, og at målet skal være nådd innen 2030.

Forutsetningen fra nasjonalt hold er at det er en veldig restriktiv holdning for å ta i bruk nye områder med dyrka mark, dyrkbar mark og produktiv skog til utbyggingsformål.

Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)

Kommunene skal stimulere til, og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses til klimaendringene (klimatilpasning).

Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planleggingen

Retningslinjen skal sikre barn og unge tilstrekkelige og gode lekearealer. Arealer brukt eller egnet til bruk av barn og unge må erstattes dersom de blir omgjort til utbyggingsformål.

Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag

Vernegrnlag Gausa-vassdraget (1980): Vestlig sidevassdrag til Gudbrandsdalslågen i Glomma. Vassdraget er sentrale deler av et attraktivt landskap med viddepreget fjellområde, dalsider og dalbunn. Elveløpsformer, geomorfologi og isavsmeltingsformer, botanikk og vannfauna inngår som viktige deler av naturmangfoldet. Vassdraget er viktig for friluftslivet.

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 (2021)

Nye utbyggingsområder for varig opphold skal ikke lokaliseres i områder med støyverdier over det som er anbefalt i T-1442. Vurdering av tema støy vil skje både i konsekvensutredningen og i Risiko- og sårbarhetsanalysen. Videre oppfølging av støyretningslinjene vil måtte skje ved detaljregulering av bygge- og anleggsområder.

Meld. St. 26 (2022-2023) «Klima i endring – sammen for et klimarobust samfunn»

Stortingsmeldingen gir føringer for kommunenes klimatilpasning og arbeidet med Risiko- og sårbarhetsanalysen, og vektlegger naturbaserte løsninger.

Meld. St 15 (2011-2012) Hvordan leve med farene – om flom og skred

NOU 2023:10 «Leve og oppleve – reisemål for en bærekraftig framtid»

Omtaler bl.a. viktigheten av å bevare unik natur og håndtere økt besøk.

Regionale føringer

Innlandet fylkeskommune har vedtatt tre nye regionale planer som en oppfølging av Innlandsstrategien 2020- 2024:

- Regional plan for det inkluderende Innlandet
- Saman om eit tryggare fylke: Regional plan for samfunnssikkerhet
- Det grønne Innlandet: Regional plan for klima, energi og miljø

Lokale føringer

«Sammen får vi det til» er slagordet i kommuneplanens samfunnsdel: «Menneskene og naturen er Gausdals fremste ressurser. Vi må samarbeide om å forvalte og framsnakke de ressurser og kvaliteter som gjør Gausdal til et godt sted å vokse opp, bo, arbeide og besøke.»

Vi fyller slagordet «Sammen får vi det til» med innhold gjennom disse satsingsområdene:

- Sammen om gode hverdagsliv
- Sammen om et nært og aktivt lokalsamfunn
- Sammen om en grønnere kommune
- Sammen om samfunnssikkerhet og god beredskap
- Sammen om bærekraftig arealbruk
- Sammen i Lillehammer-regionen
- Bærekraftig økonomi
- En organisasjon som samskaper

Satsingsområdene i kommuneplanens samfunnsdel konkretiseres gjennom tiltak og prioriteringer i handlings- og økonomiplan, budsjett og planverk.

Utdrag fra kommuneplanens samfunnsdel:

Sammen om en grønnere kommune

Gausdal har mange grønne fortrinn vi kan bygge videre på for å skape vekst og utvikling. Vi har nærhet til ressursene, og et næringsliv som foredler dem. Vi jobber for at Gausdal skal redusere utslippet av klimagasser og bidra til å ta vare på naturmangfoldet.

Vi tar vare på naturen, planlegger helhetlig, tar bærekraftige valg og handler klimavennlig.	Å ta hensyn til biologisk mangfold ved å legge naturmangfoldlovens prinsipper til grunn i alle beslutninger. Dette inkluderer prioriterte arter, utvalgte naturtyper og bekjempelse av uønskede arter.
	Å sørge for at det bygges der det er trygt, godt tilpasset landskapet og slik at det gir minst mulig klimagassutslipp.
	Balanse i videre fritidsboligutvikling med fokus på naturens tålegrense, ved blant annet å fastsette markagrense. Markagrense innføres ved revisjon av kommunedelplanen for Skei. Fjellområdene våre er, og skal fortsatt være, attraktive for fastboende, fritidsinnbyggere og besøkende.

Sammen om bærekraftig arealbruk

God arealforvaltning er et viktig premiss for en forutsigbar samfunnsutvikling i kommunen. I Gausdal velger vi bærekraftige løsninger og gjør gode avveininger mellom bruk og vern.

Vår arealbruk skal gi et så lite klima- og miljøavtrykk som mulig.	
Arealet vårt skal forvaltes på en balansert og bærekraftig måte.	At arealstrategiene legges til grunn ved utarbeidelse og vedtak av alle tema- og arealplaner og i byggesaksbehandlingen.
Arealplanene våre skal legge til rette for gode bo- og oppvekstmiljøer, god folkehelse, reiselivs- og næringsutvikling og annen verdiskaping.	

Arealstrategiene i kommuneplanens samfunnsdel som er relevante for KDP Skei:

Bærekraftig arealdisponering

- Vi skal vektlegge høy utnyttingsgrad i bolig-, fritidsbolig- og næringsområder for å nå målene om redusert omdisponering av dyrka/dyrkbare mark og å redusere inngrep i våtmark og myrområder.
- Vi skal utnytte muligheter for bruk og verdiskaping i fjellområdene innenfor og i tilknytning til verneområdene, samt vurdere behov for inngrepfrie soner / fastsatte grenser for utbygging mot natur- og fjellområder.
- Arealplanene våre skal vektlegge framtidrettede løsninger som bidrar til lavere klimagassutslipp, bedre energieffektivitet og tilrettelegging for ny teknologi (karbonnøytral utvikling).

Boligpolitikk/ gode bo- og oppvekstmiljøer

- Vi skal prioritere videre fortetting og vitalisering av tettstedene i kommunen. Universell utforming og tilgjengelighet skal vektlegges.

Fritidsbolig- og reiselivspolitikk

- Vi skal ha balanse i videre fritidsboligutvikling med fokus på naturens tålegrense. Fjellområdene våre er, og skal fortsatt være, attraktive for fastboende, fritidsboligeiere og besøkende.
- Vi skal fortette eksisterende fritidsbolig-/hyttefelt framfor å ta i bruk nye arealer. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner i beiteområder skal forholdet til beiterettigheter avklares før vedtak.
- Vi skal ivareta kulturlandskap og kulturmiljø for stedsidentitet og attraktivitet.

Næringsutviklings- og verdiskapingspolitikk

- Vi skal ha et regionalt perspektiv, spille på hverandres styrker og stå sammen (regional næringsplan og regional landbruksplan).
- Vi skal ha attraktive næringsarealer for nyetableringer og økt sysselsetting og sørge for god utnyttelse av nye og eksisterende næringsområder.
- Vi skal legge til rette for et næringsliv som ikke truer natur- og arts mangfold ved å utøve en arealforvaltning der dette er særlig ivaretatt.
- Vi skal videreutvikle og stimulere til økt naturbasert reiseliv og naturbaserte opplevelser.

Samferdselspolitikk

- Vi skal stimulere til mer klimavennlig transport, arbeide for å styrke kollektivtilbudet, også i spredtbygde områder, og oppfordre til samkjøring og grønn mobilitet.
- Gang- og sykkelvegnettet må utvikles og vedlikeholdes for å stimulere til økt bruk.
- Vi skal vektlegge trafiksikkerhet og arbeide for ønskede tiltak på hovedvegnettet (fylkesvegene).

Øvrige kommunale plandokumenter

- Strategiplanen 2023-2026 (kommuneplanens handlings- og økonomiplan)
- Landbruksplan for Lillehammer-regionen (2021-2025)
- Strategisk næringsplan for Lillehammer-regionen (2021-2031)
- Hovedplan for vann og avløp (2021 – 2030)
- Trafiksikkerhetsplan (2023)
- Helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse for kommunene Gausdal – Lillehammer – Øyer (2023)
- Temaplan naturmangfold for Gausdal kommune (2023-2027)

5. Beskrivelse av planforslaget

Beskrivelse av generelle temaer og vurderinger

Byggegrense mot fjellet og mot bygda

Det er forventet at kommunedelplanen skal fastsette en permanent byggegrense mot fjellet og mot bygda. Dersom for mye av fjellet bygges ned, kan Skeikampen miste sin attraksjonskraft og redusere en av destinasjonens særegenheter – det uberørte høyfjellsterrenget.

Byggegrensen vises som bestemmelsesområde i kartet, og gjelder alle nye bygge- og anleggstiltak, med unntak til offentlig teknisk infrastruktur.

Trafikkmønster og trafiksikkerhet

Hovedvegnettet i kommunen består av fylkesvegene 254 og 255. Fv. 254 går i det østre dalføret fra Segalstad bru mot Tretten (E6). Fra Svingvoll går Skeisvegen (fv. 2544) til Skeikampen. Fv. 255 starter ved E6 i Lillehammer kommune og går via Segalstad bru, videre gjennom det vestre dalføret via Skåbu og til Vinstra. Sommerstid er Peer Gyntvegen åpen over fjellet mellom Dalseter i Espedalen via Gålå og Fagerhøy og til Skei.

Hovedadkomsten til Skei er via Skeisvegen. Veggen ble utbedret i 2021 og har bra standard. Fra Svingvoll følger brorparten av trafikken fv. 255 til E6 ved Hovemoen i Lillehammer kommune. Fra Svingvoll til Segalstad bru er fylkesvegen av ok standard, men mangler gang- og sykkelveg på den nordligste delen av strekningen. Fv. 255 ble vesentlig utbedret mellom Segalstad bru og E6 i 2009, og har god kapasitet med parallell gang- og sykkelveg.

Utbyggingen av fritidsboliger medfører at det er relativt stor trafikk mot Skei torsdag og fredag og stor trafikk fra Skei på søndager. Dette gir opphopning av trafikk på E6 ved Hovemoen siden tilsvarende antall biler også kommer fra Hafjell og Kvitfjell. Trafikkbelastningen i tettstedene/kryssområdene ved Segalstad bru og Follebu er stor ved de mest populære utfartshelgene, men det er ikke kjent vesentlige trafiksikkerhetsutfordringer pr. i dag.

Det er gang- og sykkelveg langs hovedvegene i området. Det er tre strekninger som mangler gang- og sykkelveg; ca. 200 meter langs FV.2544 v/Fjellandsbyen, ca. 300 meter langs Peer Gyntvegen og langs hele Segalstadsetervegen (ca. 650 meter fra krysset mellom fv. 2544 og Segalstad seter). Disse strekningene er/blir regulert og blir etablert i form av rekkefølgekrav i reguleringsplanene.

Segalstadsetervegen, som er en privat grusveg, er i dag adkomstveg til Thon Hotel Skeikampen og Segalstad seter (med matbutikk, golfshop etc.), samt til Torsdalsvegen og golfbanen med driving range. Dette er en veg det ferdes både kjørende og gående på, uten gang- og sykkelveg, og hvor kryssløsningen («Vaskerikrysset») til fv. 2544 fremstår som uoversiktlig. I gjeldende kommunedelplan for Skei stilles det krav til at det etableres ny adkomstveg fra Skeisvegen i sør til Segalstadsetervegen i nord, før utbygging av området rundt Segalstadsetra kan skje. I forbindelse med arbeidet med reguleringsplanene for Segalstadseterlykkja og Hotellvegen Skeikampen jobbes det med ulike alternativ til ny adkomstveg, med avkjøring fra fylkesvegen ved Fjellandsbyen. Dette vil gi mulighet for bedre trafikkavvikling og direkte adkomst til sentrumsområdet, og Segalstadsetervegen planlegges stengt for gjennomgangstrafikk. En målsetning for veggen er at den skal legge grunnlaget

for god flyt gjennom området, samt bidra til en bedre sammenheng i området. Gang- og sykkelforbindelse mellom sentrum og fylkesvegen vil også sikres i planarbeidet.

Kollektivtilbud/Grønn mobilitet

Det er bussforbindelse mellom Skei og Lillehammer, med 1-3 avganger daglig avhengig av sesong. Fra Lillehammer er det både buss- og togforbindelse videre til Oslo og Trondheim, med flere avganger i døgnet. Det siste året har det blitt gjennomført et prøveprosjekt med intertransport på Skei i ferier i vinterhalvåret. Prøveprosjektet ble finansiert av aktører på Skeikampen, samt av en liten egenandel per passasjer. Det var på dagtid satt opp fire ruter innenfor utvalgte områder; Slåsetervegen, Sør-Skei veggen, Kjoslivegen og Veslesetervegen, med to avganger pr dag og en retur tilbake til hytta. På dager med kveldskjøring i skianlegget var det ekstra avganger. Endestopp for samtlige ruter var Skeikampen Alpinsenter. Slik intertransport bidrar til å gjøre Skeikampen mer bærekraftig i form av mindre bilkjøring, samt at det reduserer behovet for parkeringsareal.

Vann

Hovedplan vann og avløp er utarbeidet som overordnet plan for vannforsyning og avløp i Gausdal kommune. Formålet med planen er å gi oversikt over eksisterende og framtidige vannforsynings- og avløpsforhold i kommunen. Planperioden er 2021- 2030. Hovedpunkter i planen er:

- Det er fastsatt målsettinger for vannforsyning og avløp. I målsettingene inngår hvordan Gausdal kommune skal følge opp vannbransjens bærekraftstrategi som er utarbeidet av bransjeorganisasjonen Norsk Vann med bakgrunn i FNs bærekraftsmål.
- Vannforsyningen til Skei er i dag sårbar. I tørre vintre risikerer man at vannkilden (Skeiselva) ikke har tilstrekkelig kapasitet. Inntakene ligger i område med forurensningsrisiko pga. beitebelastning. Enkelte komponenter i vannbehandlingsanlegget er modne for utskifting. Det er etablert ledningsnett mellom Forset vannverk og Skei så man kan pumpe opp overkapasitet fra bygda.
- For å øke kapasiteten til framtidig ny bebyggelse på Skei, ivareta behovet for reservevannforsyning og en generell utvidelse av forsyningsområdene i kommunen er det nødvendig å oppgradere kapasiteten på de kommunale vannforsyningsanleggene. Det er derfor satt i gang et prosjekt med utredning av en ny framtidig vannkilde. Valg av kilde skal foretas i 2024, med planlagt utbygging i 2027-28.
- VA-ledningsnettet i kommunen er omfattende og består av ca. 170 km for avløpsledninger og 175 km vannledninger samt et stort antall «stasjoner» (høydebasseng og pumpestasjoner m.m.). Omfang av lekkasjer fra vannledningene er lavt i forhold til det store omfanget av vannledningsnett. Dette skyldes at kommunen over flere år har hatt søkelys på lokalisering og utbedring av lekkasjer. Dette gode arbeidet skal videreføres.
- Fremmedvannsandelen til avløpsnettet var i 2019 ca. 30 % av samlet spillvannsmengde som ble ført til Lillehammer. I perioder med høy vannføring i vassdragene forekommer det at spillvann føres i overløp. Målrettede tiltak for å redusere innlekking av fremmedvann til avløpsnettet skal utføres. Skeiområdet har størst innlekking og bør derfor prioriteres mht. sanering av eksisterende ledningsnett. Det legges opp til årlig å fornye 1,0 km ledningsnett, dvs. ca. 0,6 % av avløpsnettet.
- Klimaendringer forventes å gi høyere nedbørintensiteter og flomvannføringer. Kombinert med fortetting og utbygging, gir dette utfordringer med tanke på håndtering av flom og overvann. Håndtering av flom og overvann berører flere fagområder. Det er beskrevet et opplegg for tiltak / oppfølgingspunkter i planperioden innen overvannsområdet.

- Slokkevann Skei: Beregninger tyder på at områdene sør for vannverket har kapasitet på over 40 l/s, og ved tidligere Gausdal høyfjellshotell er kapasiteten 50 l/s. Flere av hytteområdene har kapasitet på mindre enn 20 l/s. Krav til å beholde vanntrykk i ytterpunktene i ledningsnett gir begrensinger på kapasiteten. Ved en framtidig etablering av automatisk nedtapping fra øvre trykksone (Sør-Skei høydebasseng) til hovedtrykksonen ved stort vannuttak, vil kapasiteten øke betydelig i områder som har lavere kapasitet enn ønskelig.

Hovedplanen inneholder en handlingsplan med investeringstiltak i perioden 2021-2030. Det legges opp til investeringer for kommunale VA-anlegg på i gjennomsnitt 36 mill. kr i året fram til 2030.

Natur og arter på Skei

Gausdal kommune har en rik og variert natur, med flere viktige naturtyper og arter. Disse naturlige attraksjonene utgjør også noe av tiltrekningskraften til destinasjon Skeikampen; fjell, vann, elver, kultur- og seterlandskap, fiskemuligheter, badeplasser og snøsikre vintere. Det var også naturen og den friske luften som lokket gjestene til Skeikampen allerede på slutten av 1800-tallet. Det er derfor viktig at disse ressursene forvaltes på en god måte og bevares for fremtiden. Tabellen nedenfor gir en oversikt over noen av artene og naturtypene som er registrert på Skei, og er basert på rapporten «Ansvarsnaturtyper og ansvarsarter for Oppland fylke» (Larsen og Gaarder 2015) og kommunens nylig vedtatte temaplan for naturmangfold. At kommunen har særlig viktig forvaltningsansvar vil si at en stor andel av forekomstene, eller flere store forekomster, av naturtypen eller arten i fylket, befinner seg i kommunen. I konsekvensutredningen er naturmangfold og naturressursene innenfor arealet av hvert innkommet innspill utredet basert på ulike temakart. Det er gjort søk i Naturbasen (Miljødirektoratet). Det tas hensyn til disse verdifulle artene og naturtypene som er på Skei. Det vil for eksempel si at seterlandskap bevares og at bygging i myr unngås.

Registrerte arter innenfor området (ikke fullstendig liste)	
Registrerte arter av særlig stor forvaltningsinteresse og truede arter	Granmeis (2019, 2021), grønnefink (2020, 2023), halmgul køllesopp (2009), åkerrikse (2017), rombesporet rødspore (2009), gulspurv (2022) og vandrefalk (2022). Alle arter utenom vandrefalk er registrert som truet art.
Arter av stor forvaltningsinteresse	Taksvale (2020), gjøk (2014) og semsket rødspore (2009).
Ansvarsarter	Bjørkefink (2020), fjelløyentrøst (2009), gråsisik (2015), tyrihjelms (2022), fjellvåk (1994, 2011), greplyng (1903), rabbesiv (2009), fjelltistel (2009) og gråtrost (2011, 2021).
Nær trua arter	Bitteblåfjær (2015), hvit småfingersopp (2009), sprikeskjegg (2020) og semsket rødspore (2009).
Fremmede arter	Mink (2012) og hagelupin (2019).
Registrerte arter og naturtyper som Gausdal kommune har særlig viktig forvaltningsansvar for innenfor området	
Arter	Sprikeskjegg
Naturtyper	Naturbeitemark/slåttemark, Seterlandskap, Store myrområder

Tabell 3 Registrerte arter innenfor planområdet

Bevaring av våtmarker er avgjørende for å nå flere av FN's bærekraftsmål. I årene framover forventes det både mer nedbør og varmere klima. Myr og våtmarker kan dempe virkningen av flom og tørke, ved at myrene kan fungere som svamper som demper virkningene av nedbør. Motsatt er myrene viktige ved tørke ved at de lagrer vann og slipper det sakte ut igjen. Myr inneholder også store mengder karbon som er lagret gjennom tusenvis av år. Bevaring av myr er derfor viktig for å bremse klimaendringer og for å unngå naturtap, samt at det også er et viktig leveområde for ulike arter. Som

følge av dette forventes det at det vil komme et nasjonalt forbud mot nedbygging av myr til utbyggingsformål.

I tråd med nasjonale og lokalpolitiske føringer om bevaring av myr, er innspill som innebærer nyetablering på myr, ikke tatt med til forslaget. Et større område bestående av myr og skog (3.1) er avsatt til næring, og et annet til golf (3.30) i gjeldende plan. Disse er i dag ubebygde, og foreslås tilbakeført til LNF-områder. For å unngå utbygging på myr er også avgrensningene til enkelte innspill justert (f.eks. 3.21 Skei caravan og 3.26 Skeiportens bakgård). Enkelte innspill som innebærer nedbygging tett inntil myrområder er strengt vurdert med hensyn til bevaring av naturmangfoldet (f.eks. 3.6 Stavtaket utvidelse).

Kultur- og seterlandskap

Det er store naturverdier knyttet til mange naturtyper på og omkring setergrender. Gausdal er en av flere kommuner i Innlandet med et særlig viktig forvaltningsansvar for seterlandskap. I motsetning til setrer i det vestre dalføret i Gausdal, er det ikke noen setrer med aktiv drift på Skei i dag. Det er likevel viktig å bevare seterlandskapet. I planen foreslås det å avsette 17 setertun og en låve til LNF spredt næring (LSN), se innspill 3.36 i KU, med mål om at bruksendring kan bidra til vern og ivaretagelse av bygninger, og på den måten hindre forfall av bygningene. LSN er et arealformål som kan gi spredt næringsutvikling i områder avsatt til LNF. En bruksendring vil kun gjelde bygningene, og det åpnes ikke for fradeling av setertunene. Det gis utfyllende og rigide bestemmelser til formålsområdet; setertunene skal for eksempel bestå som del av eksisterende seterteig, og det vil ikke gi mulighet for å etablere nytt setertun på setra. I tråd med politiske føringer om å ivareta seter- og kulturlandskapet på Skei, tillates det ikke arealformålsendringer på seterløkker (f.eks. 3.4), samt at det foreslås å tilbakeføre ei seterløkke (innspill 3.17 i KU) bestående av naturbeitemark til LNF (fra LNFR).

Landbruk og jordvern

Staten vedtok ny jordvernstrategi i juni 2023, hvor målet for omdisponering av dyrka mark er betydelig skjerpet. Det nasjonale målet for omdisponering av dyrka mark er nå maksimalt 2000 dekar per år (tidligere var målet 3000 dekar per år), og dette målet skal nås innen 2030. Kommunen er en viktig aktør for å nå dette målet, og jordvern må derfor vektes høyt i lokal arealpolitikk. Dette gjenspeiles i kommunens arealdel, hvor det står at «Gausdal kommune skal ivareta landbrukets produksjonsarealer lokalt og bidra til å nå de nasjonale jordvernmålene». For å nå dette målet legges det opp til følgende strategi i Gausdal kommune:

Kommunen prioriterer å ha en restriktiv politikk for omdisponering av dyrka og dyrkbar jord. Dette ivaretas blant annet gjennom overordnede signaler for en restriktiv arealbruk til andre formål, og at det legges opp til en høy utnyttingsgrad i eksisterende og nye bygge- og anleggsområder.

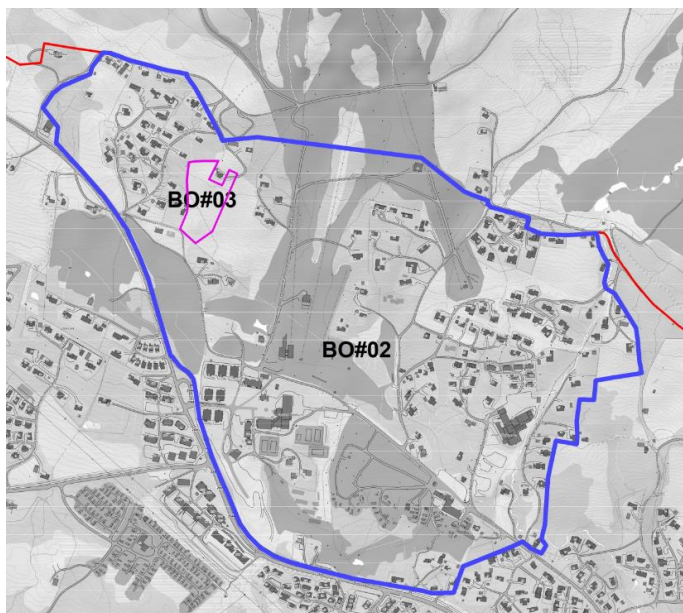
Kommunen søker å bevare store sammenhengende jord- og skogbruksarealer. Kommunen er bevisst hva som er de viktige landbruksarealene og søker å bevare disse uten oppstyking av arealer til andre formål, og er restriktiv med omdisponering innenfor landbrukets viktigste områder. Kommunen vil bidra til aktivitetsfremmende tiltak og nydyrkingsaktivitet som øker landbruksproduksjonen og produktivt jordbruksareal i kommunen.

I tråd med dette er innspill til kommunedelplanen i områder som er registrert med store områder med dyrkbar jord (f.eks. pkt. 3.12 og 3.13 i KU) ikke tatt med videre til planforslaget. De to nevnte

innspillene ville alene stått for en omdisponering av 100 daa dyrkbar jord. Områder som består av mindre områder dyrkbar mark er tatt med videre til planforslaget, da det som følge av deres beliggenhet anses som lite sannsynlig at disse områdene vil dyrkes opp i framtiden, eller fordi innspillet kun berører et svært lite område klassifisert som dyrkbar mark. Når det gjelder punkt 3.28, som innebærer flytting av golfhull 10, er dette et innspill som beslaglegger 23 daa dyrkbar mark. Det er utfordrende å finne andre egnede arealer for golfbane på Skei, og derfor gis det bestemmelser som sikrer etterbruk for landbruk. Det vil si at når golfbanen avvikles skal arealet tilbakeføres til landbruksformål.

Tettstedet

Det legges opp til en kompakt sentrums-/tettstedsutvikling med vekt på blokkbebyggelse med leiligheter og kommersiell virksomhet. Skeikampen er en bilbasert destinasjon med lav kollektivdekning. Det er derfor viktig at det avsettes nok areal til parkering – og at dette i hovedsak legges under bakken eller i p-hus – for å få en god sentrumsutvikling med høy arealutnyttelse. Sentrumsavgrænsingen foreslås som vist i kartet nedenfor (BO#02). I punkt 1.26.1 gis det egne bestemmelser for blant annet høy utnyttingsgrad og felles inngjerding. Ved ønske om etablering av detaljvarehandel forutsettes det en handelsanalyse som del av detaljplanarbeidet, når det samlede bruksarealet for detaljvarehandel i sentrumsområdet overstiger 3000 m².



Bruksendring for bosetning på hytta

I perioder har kommunen opplevd en økning i antall henvendelser vedørende bruksendring for bosetning på hytta. Tilflytning av fritidsbeboere vil gi kommunen flere innbyggere, og dermed også økte inntekter i form av skatt og statlige rammeoverføringer. På den andre siden må kommunen ta høyde for at det kan utfordre flere av kommunens tjenesteområder ved at det kan gi økt press på ressursene for pleie- og omsorgstjenester, tilgang på barnehage og skole, og behov for oppgradering av kritisk infrastruktur som vei, vann og avløp, og på den måten medføre økte kostnader for kommunen. Selv om midlertidig bruksendring kan medføre noen økte behov for kommunale tjenester, vurderes det at tilflytning til fritidsboliger samlet sett kan gi kommunen gevinst i form av befolkningsvekst, og dermed gi et positivt bidrag til kommuneøkonomien.

Det ble behandlet en prinsipp sak vedrørende bruksendring av fritidsbolig til bolig i kommunestyret den 15.12.2022 (sak 98/22). Prinsippene som ble vedtatt foreslås videreført:

1. *Gausdal kommune er positive til å kunne vurdere dispensasjoner iht. plan- og bygningslovens §19-2 for bruksendring av fritidsbolig til bolig*
2. *Innenfor regulerte områder avgjøres søknader om dispensasjoner administrativt*
3. *Dispensasjoner som gis skal være personlige og skal ikke knyttes til eiendommen, men til personene som søker. Dette innebærer at dispensasjon opphører ved fraflytting eller eierskifte på eiendommen.*
4. *Følgende vilkår må være oppfylt og dokumentert for at dispensasjon kan gis:*
 - *Enheten som bruksendres til bolig skal ha innlagt strøm*
 - *Drikkevanns- og avløpsløsning skal tilfredsstillende krav til helårsbolig*
 - *Adkomst skal være vinterbrøytet*
 - *Ligger fritidsboligen innenfor en bomveg, skal nødvendige offentlige instanser som utrykningsetater, hjemmetjeneste m.fl. ha gratis, nøkkelfri tilgang*
 - *Ytterligere vilkår kan settes etter vurdering*
5. *For å sikre at bruksendringen oppfylles settes følgende vilkår:*
 - *Eiendommer med bruksendring skal benytte samme renovasjonsordning som tidligere, men vil faktureres gebyr som bolig*
 - *De som får innvilget bruksendring må dokumentere bostedsadresse i folkeregisteret på den aktuelle eiendommen, før det utstedes ferdigattest*
 - *Dersom det blir satt vilkår med tidsfrister i vedtaket, vil det kunne utstedes midlertidig brukstillatelse frem til vilkår er oppfylt.*

Kommunale tjenester

Fritidsinnbyggerne i kommunen utgjør en viktig ressurs, og bidrar til både aktivitet og verdiskaping i kommunen. Gausdal kommune opplever at flere fritidsbeboere benytter fritidsboligene mer enn tidligere. Dette har trolig sammenheng med både at folk har mer fritid, men også at mange har en type arbeid som kan utføres fra «hvor somt helst».

Eiendomsskatt på fritidsboliger og inntektsskatt fra lokalt skapte arbeidsplasser gir inntekter for kommunene. Samtidig har kommunen ansvar for å yte tjenester også til fritidsinnbyggere. Jamfør oppholdsprinsippet i helse og omsorgstjenesteloven § 3-1, skal kommunen tilby nødvendige helse- og omsorgstjenester til alle som oppholder seg i kommunen. En utfordring er at behovet for kommunale tjenester varierer gjennom året, og sammenfaller ofte med perioder for ferieavvikling, som rundt jul og påske. Selv om den eldste delen av befolkningen trolig vil ha begrenset med reiseaktivitet, vil nye og universelt utformede fritidsboliger legge til rette for at eldre og syke også kan oppholde seg i fritidsboligen i framtiden (Handberg, 2024). Økt behov av kommunale tjenester utløst av fritidsinnbyggere vil derfor kunne gi økte kostnader for kommunen.

Hvis man åpner for økt bosetning i fjellet gjennom flere nye boliger og at flere får innvilget bruksendring fra hytte til bolig, kan flere bosatte i fjellområdene føre til økt press på kommunale tjenester. Hvis eldre og/eller syke flytter på hytta kan dette bety at hjemmetjenesten vil få økt belastning, og på sikt at disse nye innbyggerne også vil ha rett på omfattende omsorgstjenester som f.eks. sykehjemsplass. Dette vil i så fall medføre økt press på omsorgstjenestene, noe som vil øke presset på ressursene til helse- og omsorgssektoren. Ut fra det andre hyttekommuner har erfart er

det ikke påregnelig at det vil bli noen overrepresentasjon av mennesker med særskilte behov for helsetjenester som velger å flytte til sin fritidsbolig i Gausdal. Det er likevel mer forutsigbart med fastboende som krever omsorgstjenester, enn ferierende som krever slike tjenester. Andre kommunale tjenester som kan bli berørt er behovet for skoleskysst (det er ca. 18 km til Fjerdum skole, som er nærmeste barneskole). Kommunen vil fortløpende måtte vurdere skoleskysstordning basert på behovene som finnes. Med tanke på at det kanskje kommer flere skolebarn på fjellet vil kommunen i samarbeid med foreldre og skoleskysstilbydere måtte finne fram til hensiktsmessige løsninger.

Videre er de kommunale tjenestene legekontor, hjemmetjenesten og brannberedskapen i dag plassert ved kommunesenteret Segalstad bru. Avstanden til Skei sentrum er ca. 18 km. Dette gir en kostnadsdrivende virkning med lang kjøreveg til reiselivsdestinasjonen, noe som virker inn på responstid og ressursbruk.

Gjerdebestemmelser og beiterett

Med økende antall fritidsboliger og besøkende til Skei, har vi de siste årene sett et økende konfliktnivå mellom beitedyr og fritidsbeboere/turister – noe som blant annet har fått mye oppmerksomhet i media.

Gjeldende kommunedelplan har særskilt bestemmelse i sentrumsområdet (kun felles inngjerding). Videreføring av helhetlig inngjerding av sentrumsområdet bør tilstrebes for et åpent og tilgjengelig sentrumsområde. Dette fordrer at reiselivsnæringa og beitebrukerne tar felles ansvar for å sørge for og å holde gjerder i orden for et beitedyrfritt sentrum.

Øvrige områder har pr. i dag retningslinjer for inngjerding på tomten. Dette hovedgrepet videreføres ved denne revisjonen. Retningslinjene for inngjerding av tomter utenfor sentrumsavgrensingen foreslås oppretthold med tydeligere ordlyd og flere hensyn bl.a. til flombekker og byggegrenser mot større veger - for friskt og vinterbrøyting. For at retningslinjen skal gjøres gjeldende for den enkelte reguleringsplan må reguleringsplanens bestemmelser endres tilsvarende.

De siste årene har det kommet elektroniske gjerder som nå er klare for utprøving på Skei. Hvis storfe kan styres til andre områder enn de mest folkerike, særlig i høysesongen, vil dette kunne gi mindre behov for gjerder generelt.

Forurensning, klima og energi

Begrepet «klima» dekker både utslippsreduksjon og klimatilpasning, Skeikampen er pr. i dag en bilbasert destinasjon. Man ser at hver fritidsboligenhet har flere biler pr. oppholdsdøgn enn tidligere. Samtidig kan man anføre at det er en stor vekst i antall el-biler til fordel for biler med fossilt drivstoff på Skei. Dette gir en reduksjon av utslipp. En fortetting i sentrum vil gjøre destinasjonen mindre bilbasert, samtidig som det gir mulighet for at flere kan reise kollektivt. Dekningen for kollektivtransport er liten pr. i dag. Bussruter til/fra Skei er få, særlig utenom vintersesongen (se også avsnittet trafikk). Det er tilrettelagt bussholdeplasser langs fylkesvegen, men mulighetene for grønn mobilitet er lavere enn ønskelig. Næringslivet arbeider med å organisere internt transport på destinasjonen. Hvis dette lykkes, vil det kunne redusere biltettheten i området.

Et annet relevant tema er lysforurensning. Lysforurensning beskrives som uønsket eller overflødig kunstig lys, og kan ha en negativ påvirkning på både mennesker og dyr - og på natur og miljø, samt at det bidrar til unødvendig energibruk. Det er derfor lagt inn en egen bestemmelse om lysforurensning i

planen (1.18B og C), som sier at utendørs belysning på bygninger skal skjermes og retningsstyres for å unngå unødvendig strølys og lysforurensing, og at gatelys langs private samle- og adkomstveger og opplyste p-plasser ikke tillates.

Klimaendringer



Nedbygging av arealer fører til økt nedbryting av naturlige karbonlagre. Dette gir klimagassutslipp. Hvor store utslippene blir er avhengig av;

- hvor mye karbon som er lagret i jord og biomasse før nedbyggingen
- hva og hvordan det bygges
- muligheten for framtidig opptak på arealet

Klimaendringer er resultat av samlete klimagassutslipp på jorda, uavhengig av hvor utslippene skjer.

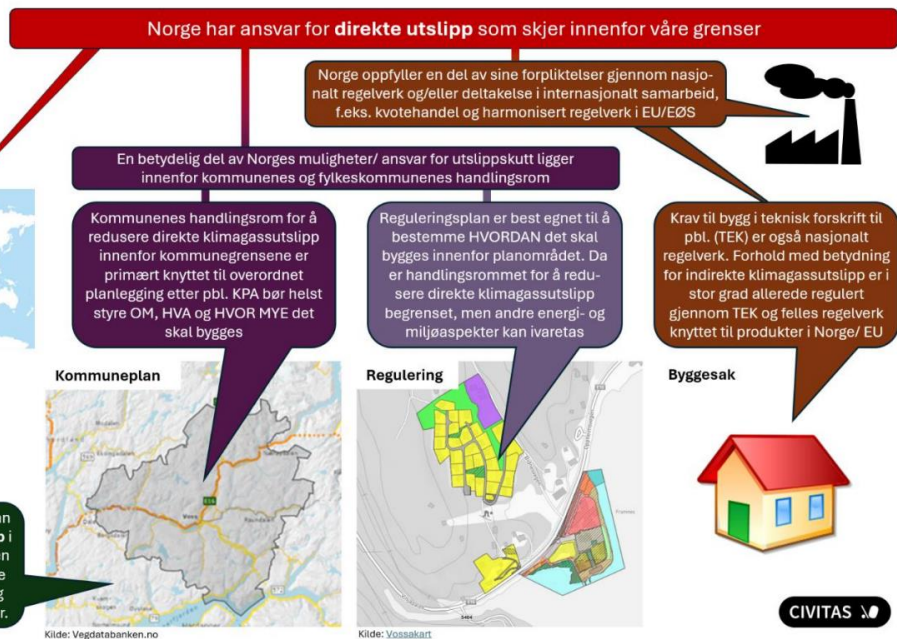
Hvert land kan (primært) gjøre noe med **direkte utslipp** som skjer innenfor sine grenser. Derfor omfatter internasjonale avtaler direkte utslipp. Til sammen utgjør direkte utslipp i alle land verdens samlede klimagassutslipp*



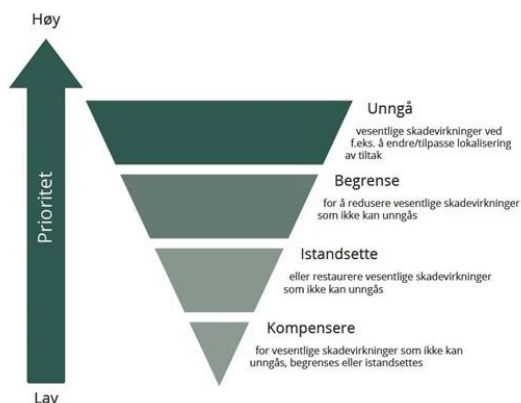
Når nordmenn reiser utenlands, importerer produkter etc. kan vi bidra til **indirekte utslipp** i andre land. Men disse utslippene er samtidig direkte utslipp i andre land, og knyttet til deres forpliktelser

En kommune og dens innbyggere kan bidra til å redusere **indirekte utslipp** i andre kommuner og andre land. Men disse utslippene er samtidig direkte utslipp i andre kommuner/ land, og knyttet til deres forpliktelser/ ansvar.

*) ekskl. internasjonalt farvann og luftrom



I kapittel 4 i konsekvensutredningen («samlet vurdering av foreslått arealbruk») er det utarbeidet et arealregnskap og et klimagassregnskap som synliggjør hvilken type og hvor mye de foreslåtte arealene som omdisponeres utgjør – og motsatt hvilken type og hvor mye de arealene som foreslås tilbakeført til LNF i planforslaget utgjør. Fra disse tallene avledes det hvor mange CO₂-ekvivalenter dette utgjør over en 75-års periode. Som regnskapet viser, legger planforslaget opp til en stor reduksjon av CO₂-utslipp, ved at større områder bestående av skog og myr foreslås tilbakeført til LNF.



Ved å tilbakeføre store arealer fra utbyggingsarealer til LNF blir handlingen «Unngå», som har høyest prioritet i «Tiltakshierarkiet for miljø og klima», benyttet. Se også ROS-analysen for vurderinger knyttet til klimaendringer.

Viktigheten av energieffektivisering og fleksibel energibruk i energi- og kraftsystemet har fått økende betydning, blant annet som følge av behovet for utfasing av fossile energivarer og ønsker om etablering av ny grønn industri. Energieffektivisering og fleksibilitet på forbrukersiden kan bidra til bedre kraft- og effektbalanse. Det kan også bidra til å avlaste nettet og bremse behovet for nettutbygging og ny kraftproduksjon.

Teknisk infrastruktur og massedisponering

Det er sett på om det er behov for kapasitetsøkning for avfallshåndtering. GLØS IKS ønsker å samle flest mulig av renovasjonspunktene i færre og større avlegg. Hovedplassen for renovasjon er - og vil fortsatt være - på Sør-Skei ved Skeiporten. Det åpnes for at miljøtorget ved Bokstad kan utvides noe, ellers videreføres anlegget ved Slåsetervegen. Ved konsentrert utbygging vil det være naturlig å se på egne renovasjonsplasser, plassert i samråd med GLØR IKS.

Utbygging gir som regel et masseoverskudd, særlig der mye masse må byttes ut for god byggegrunn og ved parkeringskjellere under bakken. Det er ingen gode plasser for bruk av overskuddsmasse i Skei-området, så transport ned fra fjellet må påregnes – hvis man ikke klarer å oppnå balanse på egen tomt, noe som bør være et mål ved all utbygging.

Utbyggingsgrense mot fjellet og mot bygda

Det er stor politisk enighet i de kommunale føringene gitt i kommuneplanens samfunnsdel og i vedtaket i KS-sak 67/21 den 30.09.2021 om at ytterligere utvikling/nedbygging av arealer mot fjellet og mot bygda skal begrenses. Byggegrense mot fjellet forslås videreført slik den var fastsatt i 2010-planen. Byggegrense mot bygda følger av planens avgrensning.

Løyper/turveger

Stadig flere besøkende til Skei legger press på natur og naturressurser. Kanalisering av ferdsel til områder der man ønsker at folk skal ferdes er derfor viktig både sommers- og vinterstid. I dette ligger det et behov for vedlikehold av merking og skilter, men også et behov for kommunikasjon og informasjon om hvor man ønsker at folk skal ferdes. I kommunedelplanen foreslås det å ta to løyper ut av planen (dvs. områder som er avsatt til skiløyper, men som ikke er etablert), men også å etablere en ny skiløype gjennom sentrum på Skei. Ved siden av arbeidet med KDP Skei, pågår det en *rullering av kommunedelplan løyper i Gausdal kommune 2023-2024*. Gjeldende løypeplan ble vedtatt i 2015, og siden den gang har det skjedd mye når det gjelder interessen for å gå på ski, kvalitet og omfang av preparerte løyper, reiselivssatsing og hytteutbygging. De siste årene har det også kommet flere henvendelser med forslag til både nye løyper og omlegging av eksisterende løyper. Svært mange ønsker å gå på ski og veldig mange benytter skiløypene i dag. Det viser seg også at gode skiløyper er avgjørende for hvor folk ønsker å bygge nye hytter. Mange turister kommer til Gausdal for å gå på ski, og i et næringsperspektiv er derfor et godt utbygd løypenett viktig. Når det gjelder skiløypene på Skei så er disse godt etablert, og det forventes ikke at en rullering av løypeplanen vil medføre særlige endringer for skiløypene på Skei. Et viktig grep som foreslås i dette planforslaget er å sikre et løypenett som binder sammen øst- og vestsaksen gjennom sentrumsområdet. Dette vil kunne gi mindre bruk av bil til å komme seg ut på ski og dermed mindre biltrafikk mellom øst og vestsiden av sentrum.

To regulerte internløyper vurderes som overflødige og det foreslås å ta disse ut av planverket.

Beskrivelse av ulike utbyggingsformål

Boligbebyggelse

Det åpnes ikke for nye frittliggende boliger i planforslaget. Nåværende bolig(er) som ikke omfattes av reguleringsplan gis egne bestemmelser.

Fritidsboligbebyggelse

Gausdal kommune har 3234 registrerte fritidsbygninger (kilde: SSB). Hovedtyngden av kommunens fritidsboliger er i områdene tilknyttet Skei og Veslesetra. I 2006 og 2007 lå tallene for tillatelser til fritidsboliger på rundt 100 i året. Etter den økonomiske krisa som startet i 2007 ble byggeaktiviteten for fritidsboliger i kommunen mer enn halvert. I 2016 -2019 ble det gitt byggetillatelse til 70 - 110 enheter i Skei-området pr. år. I 2020 og særlig i 2021 fikk vi en stor aktivitet med henholdsvis 96 og 183 byggetillatelser. Dette kan mest sannsynlig forklares med reiserestriksjoner i forbindelse med Covid19 og at det var lagt ned byggeforbud på Sjusjøen i Ringsaker. 2022 og 2023 har vist en stor nedgang i antall byggetillatelser, noe som ser ut til å fortsette inn i 2024.

HYTTEBYGGING 2010-2023(INKLUDERT LEILIGHETER TIL FRITIDSFORMÅL)											
Byggetillatelser pr. år											
	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	SUM
ØSTRE DALFØRE (Skei/Austlid m.m.)	33	31	71	73	221*)	107	96	183**)	109***	17	941

*) I 2018 fikk vi en stor økning i Skei-området (110 byggetillatelser og 111 ombygginger/ bruksendringer). Ombygginger/bruksendringer er i all hovedsak knyttet til vedtatt reguleringsplan for OTG Skeikampen og endring av hotell/utleieenheter til private fritidsenheter.

***) 2021: Inkl. 33 leiligheter (leilighetsbygg v/ Fjellandsbyen)

****) 2022: Inkl. rammetillatelser på 31 (Skeiporten hyttegrenn) og 16 (Skeislia Familietun).

Pr. 15.5.2024 er 5 enheter bygd i Skeiporten hyttegrenn og 2 enheter bygd i Skeislia Familietun.

Planreserve - ubebygde fritidsboligtomter/-enheter

Det er god tilgjengelighet på ubebygde tomter i Skei-området. De reguleringsplanene som har størst antall ledige tomter er Kjoslia 4 med 151 tomter som ikke er bebygd og Svarttjernlia nord, vedtatt (2023), med 109 nye tomter (fortetting i eksisterende reguleringsplan) og ca. 40 tidligere regulerte tomter som ikke er bebygd.

Reguleringsplan for OTG Skeikampen har pr. nå en reserve på ca. 392 fritidsleiligheter sentralt på Skei. Innenfor avgrensningen til KDP Skei er det en del tomter innimellom, som ikke er bebygd. Hvorvidt slike enkelttomter vil bli bebygd er noe usikkert da de ofte er kjøpt av naboen med tanke på å hindre nabobebyggelse. En stor andel av «tomtereserven» i områdeplan Skei sør ligger i området kalt Skeiportens bakgård som i planforslaget gis føringer for en reguleringsendring med høyere arealutnytting (konsentrert bebyggelse) enn slik det er regulert. Disse tomtene trekkes derfor ut (31 + 48) av oppsummeringen under.

I kommunedelplan for Veslesetra (2016) er det avsatt nye områder estimert til ca. 206 fritidsboliger. Disse avsatte områdene er ikke detaljregulert pr. i dag.

Pr. 15.5.2024 er reserven på Skei/Austlid ca. 1075 tomter/enheter. Dette inkluderer estimert antall tomter i områder avsatt i kommunedelplan for Veslesetra. Reserven gir ca. 90 enheter/år i 12 års perioden.

Nye og videreførte områder for fritliggende fritidsbebyggelse i kommunedelplanen

Med bakgrunn i gjennomført konsekvensutredning av innkomne innspill, foreslås følgende nye/videreførte områder lagt inn i planen:

Nr. i KU	Benevnelse	Områdenavn	Estimert antall nye enheter (i nye områder avsatt i denne planen)
3.3	FB1	Peer Gynt Veggen 64, videreføring	1
3.5	FB3	Mjølkevegen 56	1-2
3.8	FB4	Slåsetra I, fritidsbebyggelse og skiløype	4-6
3.11	FB2	Sønstevold, fritidsbebyggelse	1-2

Områder for konsentrert fritidsbebyggelse i kommunedelplanen

Nr. i KU	Benevnelse	Områdenavn/plannavn	Estimert antall nye enheter
3.22	FB5	Hotellvegen	216
3.25	SF1, 2 og 3	Segalstadseterlykkja	(250 (SF1) +180 (SF2) + 100 (SF3))
3.26	KBA1	Skeikampens bakgård	Ikke anslått

Sentrumsformål

Hensikten med sentrumsformålet er gi rom for en differensiert utbygging med ulike typer formål og tilbud, og å sikre at handel med «lette» varegrupper (detaljvarehandel) lokaliseres i et definert sentrum. I tillegg forutsettes det høy arealutnyttelse og gis føringer for ulike typer funksjoner som styrker tettstedet.

Nr. i KU	Benevnelse	Områdenavn	Høyder
3.16	SF1	Segalstadseterlykkja, sør for Segalstadsetervegen	Min. 2 etasjer, max. 5 etasjer *
3.20	SF2	Segalstadseterlykkja, sør for Segalstadsetervegen	Min. 2 etasjer max. 5 etasjer
3.21	SF3	Segalstadseterlykkja, nord for Segalstadsetervegen	Min. 2 etasjer, max. 4 etasjer
3.26	SF4 og FB5	Hotellvegen	Min. 2 etasjer, Max. 5 etasjer

* I SF1 ser man for seg et hotell med ca. 50 rom, muligens i 7 etasjer på den ene bygningen.

Offentlig og privat tjenesteyting

Formålet dekker Skei fjellkirke, verksted, hytteservice og redningsbase.

Fritids- og turistformål

Hensikten med formålet fritids- og turistformål er gi rom for en differensiert utbygging av ulike typer kommersielle aktiviteter som retter seg mot reiselivet, primært overnattingsbedrifter.

Nr. i KU	Benevnelse	Områdenavn	Høyder
3.16	FTU1	Skei Appartements, utvidelse	Min. 1 etasje
3.20	FTU3	Vikingland-tomta	Min. 4 etasjer
3.21	FTU4	Skei caravan, utvidelse/videreføring	Jf. forskrift
3.26	FTU5	Skeiportens bakgård	Min. 4 etasjer
3.27	FTU6	Sønstevold, Helgafossen	Min. 2 etasjer

Idrettsanlegg

Eksisterende alpinanlegg er vist som «idrettsformål, nåværende».

Golfområdet ovenfor Blihovdsetra videreføres som «Golf, framtidig» for å synliggjøre at det ved vesentlige endringer settes krav om reguleringsplan før tiltak. Områder avsatt til golf i 2010-planen, som ikke er tatt i bruk, er vurdert med hensyn på terreng og myrområder, og foreslås tilbakeført til LNF i planforslaget.

Det er spilt inn behov for å finne ny plass for et hull i sentrum («hull 10»). Ønsket plassering er som en forlengelse av golfanlegget på Rustsetra, det vil si på Fjerdrumseterlykkja. Foreløpig skissert løsning ser slik ut:



Andre typer bebyggelse og anlegg

Arealet for Skei vannverk er foreslått endret for å muliggjøre en eventuell utvidelse på vestsiden av anlegget.

Kombinert bebyggelse og anleggsformål

I «Skeiportens bakgård» (KBA1) forutsettes høy arealutnyttelse, dvs. minimum 4 etasjer og stor % BYA. Området kan nyttes til konsentrert fritidsboligbebyggelse og fritids- og turistformål. Prosentfordeling eller etasjefordeling for fordeling privat/næring: 40 % konsentrert fritidsbebyggelse og 60 % FTU. Ny hovedadkomst tas inn fra fylkesvegen. Hoveddel av parkering forutsettes som p-kjeller eller p-hus.

Tidligere avsatt areal til utvidelse av Skei Appartement videreføres, men kombineres med parkeringsformål slik at kan arealet nyttes til flateparkering inntil området skal tas i bruk til utbygging. Det forutsettes at kapasiteten på P1 er tilstrekkelig utnyttet før P3 tas i bruk.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

I forbindelse med arbeidet med reguleringsplanene i området jobbes det med ulike alternativ til ny adkomstveg, med avkjøring fra fylkesvegen ved Fjellandsbyen og mot Segalstad seter. De to mest aktuelle alternativene vises i plankartet. Endelig trasevalg fastsettes i detaljreguleringsplan.

Gang-/sykkelveger videreføres fra gjeldende plan. Det legges ikke opp til noen nye gang-/sykkelveger i planforslaget.

Heiser videreføres fra gjeldende plan. I planforslaget vises det to prinsipielle forslag til framtidig heis; På sør-Skei er heisen trukket på nordsiden av fylkesvegen fordi det nå er skibru her. Heistrase fra sentrum og mot Blihovdsetra er justert i planforslaget, med start i avstigningsområde i bunn av barnebakken og opp til 4-seteren. Endelig plassering fastsettes i detaljreguleringsplan.

Skiløype langs Huldresteinvegen er tatt ut av planen, mens det er lagt inn forslag til ny trase over Majorsli-lykkja og bru over Hotellvegen for å binde skiløypene gjennom sentrum sammen med løypenettet videre på sør-Skei, og mot skibrua over fylkesvegen og Skeiporten.

Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF)

Det ble gjennomført en gjennomgang av bestemmelser og retningslinjer for tiltak i LNF ved rulleringen av kommuneplanens arealdel (2021). De retningslinjene som er relevante tas inn i dette planforslaget. Administrasjonen mener at dette «regelsettet» gir bedre og raskere saksbehandling og større grad av likebehandling, samtidig som hensikten med LNF-formålet står fast i tråd med lovgivers intensjoner med formålet.

LNF spredt næring (LSN)

Landbruksnæringen er viktig for sysselsetting, verdiskapning og bosetting i distriktene. I planen foreslås det å avsette 17 setertun og en låve til LNF spredt næring (LSN). Dette gir en mulighet – men ingen plikt – til næring tilknyttet gårdens ressurser på setra. Formålsendringen legger ingen begrensninger på dagens bruk, og det gir heller ikke en åpning for fradeling av setertun. Setertunene skal bestå som del av seterteigen selv om de bruksendres. Det følger utfyllende og rigide bestemmelser til formålsområdet.

Bestemmelsesområder

Byggegrense mot fjellet/bygda vises med «Bestemmelsesområde #01». Det foreslås noen generelle bestemmelser for å sikre ønsket utvikling og egne bestemmelser for felles inngjerding i sentrumsområdet; «Bestemmelsesområde #02». Del av gjeldende reguleringsplan som forutsettes endret på grunn av at den regulerte adkomstvegen er altfor bratt; «Bestemmelsesområde #03».

Bestemmelsesområdene vises dårlig i plankartet og er derfor tydeliggjort i et temakart.

Hensynssoner med tilhørende bestemmelser og retningslinjer

Hensynssoner viser hensyn og restriksjoner som har betydning for bruken av areal. Til hensynssone skal det i nødvendig utstrekning angis hvilke bestemmelser og retningslinjer som gjelder eller skal gjelde i medhold av plan- og bygningsloven - eller andre lover - for å ivareta det hensynet sonen viser. Hensynssonene er nærmere omtalt i dokumentet «Bestemmelser og retningslinjer».

Sikringszone (H110) gjelder restriksjonssoner for tiltak knyttet til drikkevannsforsyning.

Sikringszone (H190) gir en reservasjon av et areal i nærheten av redningsbasen til Gausdal Røde Kors for å kunne ta ned helikopter (luftambulansen) i forbindelse med akutte hendelser.

Faresoner (H310, H320) henholdsvis ras/skred og flom, er påført aktsomhetssoner og områder som er utredet med reell fare.

Soner med særlig angitt hensyn (H530, H550, H560 og H570) omfatter naturmiljø- og kulturminne-/kulturmiljøhensyn. Til disse gis retningslinjer som skal ivareta forekomstene/områdene ved saksbehandling.

Soner med båndlegging i henhold til andre lover (H720, H730 og H740) er områder omfattet av andre lover enn plan- og bygningsloven. H740 viser båndleggingssone for den regionale høgspenlinja. Sonene gis bestemmelser for byggeforbud og varslingsplikt, og for å sikre saksbehandling fra fagmyndighet som forvalter tilhørende lovverk.

Soner med krav om felles planlegging (H810) er ikke benyttet. Bestemmelsenes pkt. 1.2 B søker å tydeliggjøre hvilke områder som skal detaljplanlegges som en helhetlig plan.

Hensynssone 910 heter «Detaljeringszone». Denne sonen påføres reguleringsplaner av nyere dato som utfyller og detaljerer kommunedelplanen. Dette for at det skal være entydig hvilken plan som går foran ved eventuell motstrid.

Motstrid foreligger når arealplanene har ulikt arealformål. Det er ikke motstrid når hovedformål i kommunedelplanen og arealformål i reguleringsplanen har samme hensikt, f.eks. fritidsboligbebyggelse. Kommunedelplanen er generalisert, dvs. at reguleringsplanen vil vise detaljer, underformål og arealformål som hører naturlig til hovedformålet, f.eks. grønnstruktur, veger, lekeplasser osv. - og bestemmelser for disse.

Motstrid foreligger også når reguleringsplanene har ulike eller manglende bestemmelser om samme forhold som kommunedelplanen. Det vil i hovedsak si at de generelle bestemmelsene i kommunedelplanen gjelder for alle reguleringsplaner vedtatt før vedtak av denne planen.

For reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde uendret (sone H910), er det krav om at reguleringsplanene skal være i samsvar med nasjonale og regionale interesser, jf. pbl. § 11-8 f). Det er derfor gjennomført en vurdering av alle gjeldende reguleringsplaner. Aktuelle temaer som har nasjonale og regionale interesser er; attraktive og klimavennlige by- og tettstedsområder, barn og unge, folkehelse og universell utforming, forurensning, samfunnssikkerhet og beredskap, jordvern, naturmangfold, friluftsliv og vassdrag.

Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde uendret er avsatt i plankartet som hensynssone H910 og er listet opp i planbestemmelsenes pkt 7.1.

Regionale og nasjonale interesser som kan være berørt for de gjeldende reguleringsplanene (som ikke er påført H910) er ivaretatt ved at de generelle bestemmelsene gjelder for de eldre reguleringsplanene, og gjennom at Byggeteknisk forskrift (TEK17 eller nyere) uansett vil gjelde ved behandling av søknad om tiltak etter byggesaksdelen i plan- og bygningsloven. Dette gjelder hensyn til forurensning, klima og energi, sikkerhet mot naturpåkjenninger som flom og skred, universell utforming osv. Gjeldende planer som ikke er påført H910 er listet opp i planbestemmelsenes pkt. 7.3.

Dersom det skulle vise seg ved en nærmere gjennomgang i byggesaken at byggegrunnen ikke har tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold, har kommunen hjemmel til å avslå søknad om oppføring av byggverk, jf. pbl. § 28-1, uavhengig om området er påført H910 eller ikke.

6. Oppsummering og samla virkning av planforslaget

Ut fra målsettingene om bærekraftig utvikling og bærekraftig arealbruk, er forventet behov for de ulike typer arealformål i planperioden lagt til grunn for foreslåtte utbyggingsområder. Foreslåtte nye og videreførte arealformål i kommunedelplanen må derfor sees i lys av arealreserver i godkjente reguleringsplaner og avsatte områder i kommunedelplan for Veslesetra.

Samfunnssikkerhet har fått langt større fokus og bevissthet i dagens samfunn enn da forrige kommunedelplan ble vedtatt. Vi har også fått et nytt og bedre kunnskapsgrunnlag gjennom Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) sitt arbeid med ras-, skred- og flomkartlegging (aktsomhetssoner). De nye aktsomhetssonene for snøskred har en større utbredelse enn tidligere. Det er få aktsomhetssoner i utbyggingsområdene i dette planforslaget. I de tilfeller der aktsomhetssonene går inn i områder for utbygging må reell fare utredes før utbygging.

Nasjonale føringer for naturmangfold er tillagt stor vekt for å oppnå en bærekraftig utvikling i planforslaget, og spesielt den økte oppmerksomheten mot nedbygging av myr.

I hovedsak videreføres arealer fra gjeldende plan med reviderte og oppdaterte bestemmelser, og med arealformål tilpasset gjeldende kartforskrift og dagens/ønsket bruk av områdene.

Kommunedelplanen skal etter loven ha en konsekvensutredning (KU) av planens virkninger for miljø og samfunn. Det er derfor utarbeidet et eget dokument som beskriver virkninger for nye og videreførte områder, jf. KU-forskriften. Utredningen tar utgangspunkt i relevant og tilgjengelig informasjon, og omfatter bare de delene av planen som fastsetter rammer for fremtidig utbygging og som samtidig innebærer endringer av den gjeldende planen. Disse områdene har gått videre etter en silingsprosess. Silingsdokumentet har gjennomgått politisk vurdering og behandling i planutvalget og kommunestyret (KS-sak 67/21 den 30.09.2021).

Den samlede konsekvens av planforslaget vurderes til å være positiv. Årsaken til dette er blant annet at det i planforslaget er foreslått tilbakeføring av store områder til LNF-formål. Det er tilført få nye områder for utbygging, og allerede avsatte områder får høyere utnyttelse (fortetting). Konsentrert utbygging av tettstedet svarer også opp nasjonale forventninger (2023) og statlige planretningslinjer for samordna areal- og transportplanlegging. I destinasjonen totalt sett er planreserven for fritidsboliger/fritidsenheter relativt stor. Det er gjennom kommunedelplan for Veslesetra og detaljreguleringsplaner ut fra denne lagt til rette for flere frittliggende fritidsboliger, mens det i dette planområdet i hovedsak foreslås konsentrert utbygging og tilrettelegging for kommersiell aktivitet.

Sentrumsformål har fått bestemmelser som legger føringer for høy arealutnyttelse og forventninger til reguleringsplaner/reguleringsendringer. Dette vil bidra til å styre videre utbygging til tettstedet, høyere utnyttingsgrad og gjenbruk bebygde arealer / arealer som allerede er avsatt i gjeldende plan. Dette vil kunne bidra til vitalisering og et mer attraktivt tettsted. Det avsettes ikke områder for boligbebyggelse. Evt. boligbehov for bofaste/sesongarbeidere forutsettes løst i sentrumsområdene.

Det er gjennom planarbeidet vurdert om innspillsområdene berører automatisk freda kulturminner og verdifulle kulturlandskap, med setrer, gamle ferdselsårer og nyere tids kulturminner. Konsekvensutredningen viser at nye byggeområder i liten grad er i konflikt med kjente kulturminner. Setrene i planområdet foreslås avsatt til LNF Spredt næring med strenge bestemmelser for utforming. Dette begrunnes ut fra kulturminnefeltets målsetning om «Vern gjennom bruk».

For vurdering av konsekvenser for naturmangfoldet er det lagt vekt på å sjekke tilgjengelige datasett for kjente forekomster og observasjoner av spesielle naturforekomster. Forslaget legger opp bevaring av naturtypen «naturbeitemark», en naturtype kommunen har særskilt forvaltningsansvar for. Bekkedrag, våtmark og myr er verdifulle for naturmangfoldet. Det er søkt å unngå utbygging i slike områder av hensyn til naturmangfold, men også av klima- og flomhensyn. Regional vannforvaltningsplan og vannforskriftens krav til miljøtilstand vil hensyntas i saks- og planbehandling. Hensynet til naturmangfoldet er tillagt stor vekt ved utforming av «Bestemmelser og retningslinjer».

Konsekvensutredningen– oppsummering og samla virkning av planforslaget

Tema	Vurdert konsekvens for planen som helhet.
Miljø	
Naturmangfold og naturressurser	Myr og våtmarksområder er prioritert høyt ved vurdering av potensielle nye byggeområder og tilbakeføring av avsatte områder til LNF. Hensynssonene for bevaring av naturmiljø er påført viktige naturtyper, som for eksempel naturbeitemark/slåttemark og slåttemyr. Det vurderes at planforslaget ikke fører til tap av viktige naturtyper.
Landbruk og jordvern	Jordbruksressurser er prioritert høyt ved vurdering av potensielle nye byggeområder. Nye utbyggingsområder i planforslaget fører til tap av 23 daa overflatedyrka mark/innmarksbeite og 27 daa dyrkbar jord. Hoveddelen av overflatedyrka mark/innmarksbeite omdisponeres ved midlertidig plassering av golfbane (krav om tilbakeføring til LNF etter endt drift). Når det gjelder dyrkbar jord er en stor del av denne svært høytliggende og/eller i sidebratt terreng, og i skogsområder med skog av lav bonitet/impediment. Planforslaget frigir samtidig omtrent 16 dekar med overflatedyrka mark/innmarksbeite og 470 dekar med dyrkbar mark ved at utbyggingsformål som var avsatt i gjeldende kommunedelplan er tatt ut av planen og tilbakeført til LNF-formål. I sum har planforslaget svært positive omdisponeringstill.
Landskapsvirkning	Høytliggende bebyggelse kan gi stor fjernvirkning. Videreføring av byggegrense mot fjellet holder bebyggelsen i mer lavtliggende områder.
Kulturminner og kulturmiljø	Kjente automatisk fredede kulturminner er vist i plankartet. Det er knyttet retningslinjer til hensynssonene som gir føringer for hvordan interessene i sonene skal ivaretas.
Samfunn	
Teknisk infrastruktur	Planforslaget legger opp til ny bebyggelse som vil føre til noe økt trafikk på eksisterende vegsystem. Det vurderes at det er tilstrekkelig kapasitet på fylkesvegen. Etablering av nye adkomstveger og avkjørsler kan være nødvendig. Siden siste delutredning av Hovedplan for VA ikke er klar, er det tatt inn rekkefølgekrav angående vannforsyning og slokkevann for de nye områdene.
Sentrum- og tettstedsutvikling	Det er to reguleringsplanarbeider på gang i sentrum av tettstedet. Det er derfor grunn til å tro at tettstedet/reiselivsdestinasjonen får en positiv utvikling med flere tilbud og et mer vitalt sentrumsområde. En viktig del av sentrumsutviklingen er å få til en ny adkomstveg fra fylkesvegen – en veg som har ligget i kommunens planverk siden 2010-planen ble vedtatt.
Barn og unge	Planforslaget fører ikke til vesentlig negativ virkning for barn og unge. Utbyggingen holdes konsentrert, og vitalisering av sentrumsområdet kan gi nye tilbud og opplevelser som er viktig for barn og unge.

Friluftsliv og allmenne interesser	Planforslaget fører ikke til vesentlig negativ virkning for friluftsliv og allmenne interesser. Flere fritidsenheter i området kan gi økt belastning på stier, løyper og utmarksområder. Kanalisering av ferdsel kan bli viktigere videre framover.
Risiko og sårbarhet	Planforslaget medfører ikke vesentlig endring i risiko- og sårbarhetsforhold i kommunen. Det forutsettes utredning av blant annet ras, overvannshåndtering og ivaretagelse av flomveger i videre planlegging. Planbestemmelsene vil sammen med plan- og bygningsloven, TEK17 og andre forskrifter ivareta den videre oppfølgingen av risiko og sårbarhet ved reguleringsplanlegging og/eller søknad om tiltak. Planforslaget inneholder hensynssoner for å ivareta samfunnssikkerhet i arealplanlegging ytterligere. Det understrekes at vurderingen er basert på tilgjengelig kunnskap på kommuneplannivå, og at det i mange tilfeller er nødvendig å fremskaffe ytterligere kunnskap som dokumenterer sikkerheten i videre planlegging eller ved søknad om tiltak.

ROS-analysen – oppsummering og samla virkning av planforslaget

ROS-analysen er framstilt som eget dokument. Analysen er basert på tilgjengelig informasjon og gjennomført i tråd med Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap sin veileder Samfunnssikkerhet i kommunenes arealplanlegging (2017), og tar utgangspunkt i Helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse for kommunene Gausdal – Lillehammer – Øyer (Gausdal: 2023).

Analysen er utarbeidet som en overordnet analyse tilpasset dette plannivået og peker på utredninger og tiltak som skal vektlegges for de enkelte områdene i reguleringsplanarbeidet. I detaljreguleringsfasen vil nærmere fokus på et avgrenset område gi muligheten for ROS-analyse med et høyere detaljnivå og forslag til konkrete tiltak. Dette er også i tråd med DSBs føringer for ROS-analyser i arealplaner og tilpasning av disse til de ulike plannivåene.

Det har blitt gjennomført en innledende identifikasjon av arealbruksrelaterte uønskede hendelser. Følgende hendelser er vurdert som mest relevante:

Nr.	Hendelser	Plassering i risikomatriksen
H1	Brann i bygning og anlegg (større) inkl. overnattingsbedrifter	H1
H2	Jord- og flomskred (flom i sidevassdrag), inkl. overvann	H2
H3	Drikkevann - forurensing og langvarig bortfall	H3
H4	Slokkevann/ framkommelighet for utrykningskjøretøyer	H4

Resultatet fra ROS-analysen dekkes i hovedsak opp ved bestemmelser som setter generelle og særskilte krav til reguleringsplanarbeidet. For tiltak som ikke omfattes av reguleringsplan er det fastsatt generelle bestemmelser som gjelder uavhengig av arealformål. Hensynssoner (primært faresoner og sikringssoner) dekker også opp hensyn som er med på å klargjøre og redusere risiko for uønskede hendelser som følge av arealbruk. Øvrige uønskede hendelser, som for eksempel trafiksikkerhet, blir omtalt i denne planbeskrivelsen.

Jord- og flomskred, snøskred og steinsprang og flomfare

NVEs aktsomhetsområder er tatt inn som hensynssoner i plankartet. I planbestemmelsenes pkt. 1.16 er det stilt et generelt krav om utredning av reell fare og gjennomføring av eventuelle

sikkerhetstiltak før brukstillatelse kan gis. Avstandskrav til bekker og vassdrag er nedfelt i pkt. 1.22.

Overvann

Det er i bestemmelsenes pkt.1.12 gitt bestemmelser om bevaring og utvikling av sammenhengende grønne- /blågrønne strukturer for å sikre vannveier og flomveier. Det er også stilt krav i pkt. 1.2 bokstav H, at det samtidig med reguleringsplaner skal utarbeides VAO-plan.

Drikkevann

Det er ikke avsatt ny arealbruk i sikringssonen for Skei vannverk. I vannverkens restriksjonsområder, avsatt med sikringssoner i kommunedelplanen, må reguleringsendringer og byggetiltak vurderes opp mot de fastsatte klausulene/ regelsett for sonen. Hovedplan for Vann- og avløp (2021) legger rammer for forsyningssikkerhet og det offentlige ledningsnett.

Referanser

Ericsson & Flognfeldt (2018) *Fritidsboligene i Sjusjøenområdet* (Østlandsforskning, notat)
https://www.ostforsk.no/wp-content/uploads/2018/06/201809_Fritidsboligene_i_Sjusjoenomradet_.pdf

Handberg m.fl. (2024) *Virkninger av fritidsboligutbygging i Innlandet* (Menon rapport)
<https://www.menon.no/wp-content/uploads/2023-120-Fritidsboligutvikling-Innlandet-1.pdf>

Larsen, B. H. & Gaarder, G. 2015. Ansvarsnaturtyper og ansvarsarter for Oppland fylke. Miljøfaglig Utredning Rapport 2015-7: 1-119, ISBN: 978-82-8138-757-7.

Øye (2021) *Kraftig hopp i antall bruksdager på hytta* (Prognosesenteret) Hentet 07.04.2024 fra <https://blogg.prognosesenteret.no/kraftig-hopp-i-antall-bruksdager-paa-hytta>.