



Saksframlegg

Arkivreferanse: 2024/3783-33

Saksbehandler: Rigmor Myhre

Behandling

Saksnummer	Møtedato	Utvalg/Råd
41/25	28.11.2025	Planutvalget
83/25	11.12.2025	Kommunestyret

Kommunedelplan for Skei 2025-2037 - Sluttbehandling

Kommunedirektørens forslag til innstilling/vedtak

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 11-15 vedtas «Kommunedelplan for Skei 2025 – 2037» ut fra vedleggene 13-21, som følger denne saken.
2. Det forutsettes at aktsomhetssoner fra NVE sine kartbaser tas inn i plankartet, som hensynssone H310 (jord- og flomskredfare) og H320 (flomfare), jf. vedlagte manuskart. Det lages også tematiske kartutsnitt for disse to sonetypene.
3. Kommunedirektøren gis fullmakt til å foreta redaksjonelle oppdateringer og endringer i sakens dokumenter som følge av politiske vedtak.

Planutvalgets behandling av sak 41/2025 i møte den 28.11.2025:

Behandling

Innstillingen ble enstemmig tiltrådt.

Innstilling

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 11-15 vedtas «Kommunedelplan for Skei 2025 – 2037» ut fra vedleggene 13-21, som følger denne saken.
2. Det forutsettes at aktsomhetssoner fra NVE sine kartbaser tas inn i plankartet, som hensynssone H310 (jord- og flomskredfare) og H320 (flomfare), jf. vedlagte manuskart. Det lages også tematiske kartutsnitt for disse to sonetypene.
3. Kommunedirektøren gis fullmakt til å foreta redaksjonelle oppdateringer og endringer i sakens dokumenter som følge av politiske vedtak.

Kommunestyrets behandling av sak 83/2025 i møte den 11.12.2025:

Behandling

Marie Louise Lörken (Frp/H) har bedt om å få sin habilitet vurdert. Hun gikk fra ved vurdering og votering.

Jo Are Aamodt Brænden (V) har bedt om å få sin habilitet vurdert. Han gikk fra ved vurdering og votering.

21 representanter tilstede.

Vurderingene ble lest opp.

Kommunestyret vedtok mot 1 stemme å erklære Marie Louise Lörken som inhabil til å behandle saken. Iver Kval (Frp/H) møtte. 22 representanter tilstede.

Kommunestyret vedtok enstemmig å erklære Jo Are Aamodt Brænden som inhabil til å behandle saken. Olav Olstad (V) møtte. 23 representanter tilstede.

Behandling av saken:

Randi Noreng (BL) fremsatte, følgende forslag

Saken utsettes i påvente av lovlighetskontroll i sak 67/25. « Godkjenning av utleie av seterlykkja ved Fjerdumsetra til Skei Golfklubb.»

Votering over utsettelse:

Randi Noreng sitt forslag fikk 5 stemmer og falt.

Votering over saken:

Innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 11-15 vedtas «Kommunedelplan for Skei 2025 – 2037» ut fra vedleggene 13-21, som følger denne saken.
2. Det forutsettes at aktsomhetssoner fra NVE sine kartbaser tas inn i plankartet, som hensynssone H310 (jord- og flomskredfare) og H320 (flomfare), jf. vedlagte manuskart. Det lages også tematiske kartutsnitt for disse to sonetypene.
3. Kommunedirektøren gis fullmakt til å foreta redaksjonelle oppdateringer og endringer i sakens dokumenter som følge av politiske vedtak.

Vedlegg

Vedlegg til saksframlegget:

- 1 Merknad fra E. Kjølvang
- 2 Merknad fra Torsdalsgrenda vel
- 3 Merknad fra E. Knudtzon
- 4 Merknad fra Meinich arkitekter
- 5 Merknad fra Thon gruppen v/Multiconsult
- 6 Merknad fra Thon gruppen v/Cimarolli
- 7 Merknad fra Faun Gruppen v/LPO arkitekter
- 8 Statsforvalteren: Forslag til løsning av innsigelse fremmet til forslag til kommunedelplan for Skei 2025-2037
- 9 Merknadssammenstilling KDP Skei etter 2. g ettersyn sluttbehandling
- 10 Merknadssammenstilling KDP Skei ved 1. g ettersyn
- 11 Manuskart aktsomhetssoner flomfare, 19.11.2025
- 12 Manuskart aktsomhetssoner jord- og flomskredfare, 19.11.2025
- 13 Plankart 19.11.2025
- 14 Bestemmelser og retn. KDP Skei Sluttbehandling 19.11.2025
- 15 Planbeskrivelse KDP Skei Sluttbehandling 19.11.25
- 16 KU KDP Sluttbehandling 19.11.2025
- 17 ROS KDP Skei Sluttbehandling 03.11.2024
- 18 Plankart uten detaljer for bedre lesbarhet 19112025
- 19 Temakart - Bestemmelsesområder KDP Skei 27.5.2024
- 20 Notat reservekapasitet avløp kortversjon KDP Skei 180825
- 21 MU2025-79 Skeisvegen sør KU naturmangfold

SAMMENDRAG

Kommunedelplan for Skei har til hensikt å legge til rette for den videre utviklingen i perioden 2025 – 2037. Planforslaget lå til offentlig ettersyn i perioden 15.07 -17.09 2024. Merknader som kom inn under ettersynet og vedtak i planutvalgets i sak 9/25 den 7.2.2025, er tidligere vurdert av planutvalget da dette ble lagt fram for planutvalget i sak 14/25 den 4.4.2025.

Planutvalget behandlet saken i møtet den 29.08.2025 og vedtok å legge planforslaget til 2. gangs ettersyn, som ble gjennomført i perioden 12.09. - 24.10 2025.

Hovedendringer i planforslaget etter 2. gangs offentlig ettersyn:

- I plankartet er mesteparten av «Skeiportens bakgård» tatt ut mhp. naturmangfold. Et avgrenset areal nærmest fylkesvegen beholdes som parkering (P2). Resten avsettes som LNF. Se KU kapittel 3.26 for detaljer.
- Hensynssone H910 er tatt ut. Sonen gir ingen reell rettsvirkning. Pkt. 7.1 i bestemmelsene tas dermed også ut.
- Enkelte bestemmelser er ut fra merknadene justert, flyttet til retningslinje eller tatt ut. Endringer etter 2. gangs ettersyn vises i grønn farge.
- Planbeskrivelsen, KU kap. 3.26 og ROS-analysen er oppdatert ut fra de siste endringene.
- Statsforvalteren fremmet innsigelse til pkt. 1.10 E ved høring fordi den ikke var i tråd med statlige føringer. Mer presis ordlyd er nå avklart gjennom dialog (se vedlagte brev)

Ordlyd i pkt. 1.10 E, som utløste innsigelse, vurderes å være så nær i ordlyden som var brukt ved 1. gangs offentlig ettersyn, at denne endringen gir ikke grunnlag for nytt ettersyn.

Kommunedirektøren vurderer at endringene etter 2. gangs ettersyn ikke utløser krav om nytt offentlig ettersyn, og anbefaler at planforslaget tas opp til sluttbehandling og vedtak.

SAKSOPPLYSNINGER

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

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

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

1. *Prinsipp for utbyggingsgrense mot fjellet settes i samsvar med «byggegrense mot fjellet» fastsatt i gjeldende KDP for Skei (2010).*
2. *Prinsipp for utbyggingsgrense mot bygda fastsettes ved at foreslått utvidelse av planavgrensning mot øst (bygda) tas ut. Planavgrensning for denne planen settes lik planavgrensningen i gjeldende KDP for Skei (2010).*
3. *Silingskriterier for innspill om endret arealbruk:*
 - a. *Innspill utenfor utbyggingsgrensene tas ikke med videre*
 - b. *Innspill for utbygging i terreng brattere enn 1:5 tas ikke med videre.*
 - c. *Innspill om fortetting som kommer i konflikt med sammenhengende grønne korridorer og/eller sammenhengende skiløyper/turveger tas ikke med videre eller avgrenses for å ivareta «grønne områder»*
4. *Politiske føringer for planprosessen:*
 - a. *Fokus på definering av sentrum, og ivareta næringsarealer ved fortetting av sentrum.*
 - b. *Ivareta seter- og kulturlandskapet på Skei.*

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

Alle innspill, som ikke ble silt ut i tidligfase, har blitt vurdert og konsekvensutredet i planforslaget som har fulgt saken.

Medvirkning:

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

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

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 15.07 -17.09 2024. Det ble gjennomført en åpen kontordag for veiledning om planforslaget i høringsperioden, den 06.09.2024. Ca. 15 personer møtte opp. Majoriteten av de fremmøtte var opptatt av muligheten for vinterveg til hyttegrenda som ligger på vestsiden av hovednedfarten i alpinanlegget.

Ungdomsrådet og råd for eldre og personer med nedsatt funksjonsevne fikk planforslaget tilsendt ved 1. gangs offentlig ettersyn, og ble også inkludert ved 2. gangs offentlig ettersyn (uttalelsene fra rådene kommer fram av vedlagt merknadssammenstilling).

Prosess etter 1. gangs offentlig ettersyn:

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

1. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-11 settes videre behandling av reguleringsplanen i bero til kommunedelplan for Skei er lagt fram for ny politisk behandling og forslaget er vedtatt utlagt til 2. gangs høring og offentlig ettersyn. Saken sendes tilbake til administrasjonen, som underretter forslagsstiller.

2. I bearbeidet forslag til KDP Skei må helhetlige og overordnede rammer være klarlagt. Vurderinger som er gjort knyttet til kommunens samlede vann- og avløpskapasitet må synligjøres.

3. I videre arbeid med KDP Skei ber planutvalget om at også følgende temaer vurderes på nytt:

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

Byggehøyder

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

Landskapstilpasning, byggeskikk og estetikk

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

Parkeringsbehov/parkeringsnorm

- Det må sikres tilstrekkelig parkeringskapasitet. Behovet for utfartsparkering må også hensyntas.

- I forslaget som har vært på høring knyttes normen for konsentrert fritidsbebyggelse og sentrumsformål til antall rom/sengeplasser. Er dette hensiktsmessig?

Krav til håndtering og deponering av snø

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

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

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

1. Planutvalget støtter de vurderinger som er gjort i merknadssammenstillingen og vurderingen av de temaene som ble forutsatt vurdert på nytt jf. sak 9/25 i planutvalgets møte 7.2.2025, og går inn for at plankart og planbestemmelser ferdigstilles med utgangspunkt i vedlagte dokumenter før planforslaget fremmes til politisk behandling for utlegging til 2. gangs offentlig ettersyn.

1.a) Tas inn i pkt; 2.2.2, 2.3, 2.5 og/eller 2.8.2: Bygninger skal ha saltak med takutstikk.

1.b) Det bør fastsettes et krav f.eks. prosentvis fordeling av forholdet mellom «varme senger» og «kalde senger» Områder tettest på sentrum bør ha høyest andel.

2. Det tas forbehold om ny helhetlig vurdering når planmaterialet er komplett med bl.a. de forutsatte vurderingen rundt kommunalteknisk infrastruktur og øvrige utredningstemaer i planbeskrivelsen, når saken tas opp til behandling for utlegging til 2. gangs offentlig ettersyn.

Klargjøring til ny politisk behandling for utlegging til 2. gangs offentlig ettersyn

Hovedtrekk i endringene som ble gjort etter 1. gangs ettersyn, og som ble lagt fram som grunnlag for planutvalgets behandling av saken i sak 28/2025, den 29.08.2025:

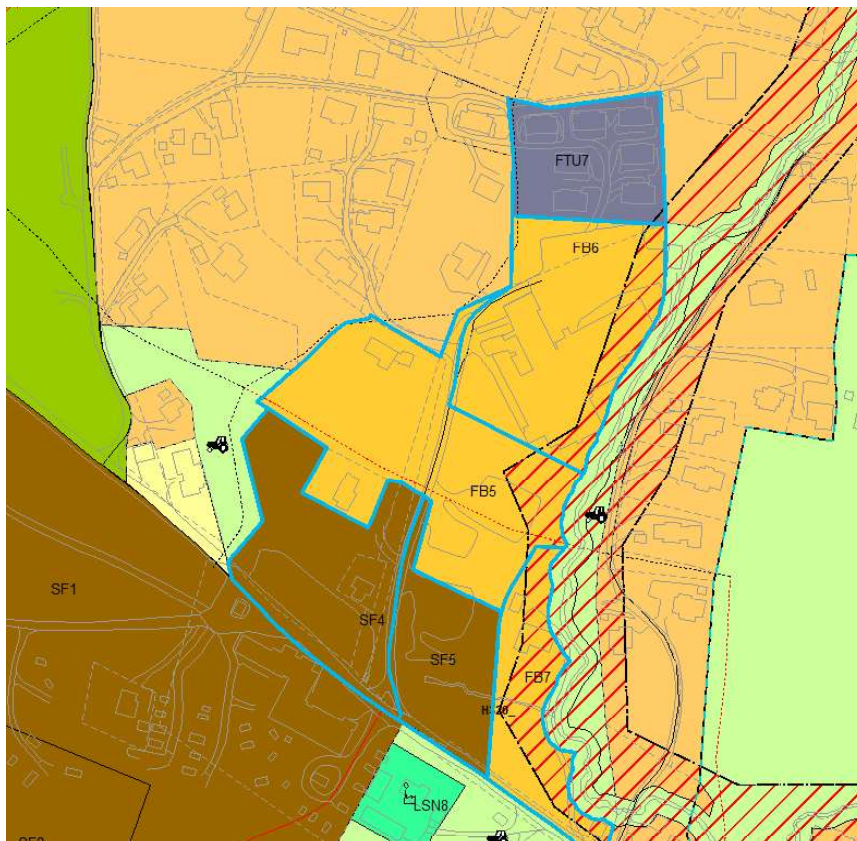
Ut fra faglige råd fra juridisk avdeling hos statsforvalteren ved 1. gangs ettersyn ble bestemmelsene korrigert noe. I hovedsak ble det kun gjort mindre justeringer i plankartet, hvis man ser bort fra sentrumsområdet rundt Segalstadseter kafé.

Hovedendringene i det nye høringsforslaget kom som følge av vedtaket i planutvalgets møte 7.2.2025, sak 9/25 (referert i saksopplysningene over).

Endringer i plankartet

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

Det ble foreslått mer areal til næringsvirksomhet og varme senger, samt at eksisterende anlegg for kommersiell overnatting ikke blir omdisponert før nye tilbud er på plass.



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

Arealet som avsettes til FTU7 vil derfor ikke inkludere denne, slik at dette arealet/bygget kan bruksendres til fritidsleiligheter hvis ønskelig.

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

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

Det ble tatt inn litt mer tekst om andel varme senger/kommersiell overnatting og om planreserven i kapittel 5 i planbeskrivelsen.

Endringer i planbeskrivelsen

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

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

I konsekvensutredningen ble kapitlene. 3.9, 3.20, 3.22, 3.24, 3.25, 3.26, 3.34, 3.35 og 3.37 endret, som følge av nye vurderinger etter 1. gangs offentlig ettersyn. De resterende KU-skjemaene er ikke endret. For 3.26 «Skeiportens bakgård», der det var igangsatt utredning for naturmangfold, ble det påført hensynssone 560_1 for å hindre detaljregulering inntil utredningen forelå.

Endringer i bestemmelsene

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

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

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

Parkeringsnormen, som ble foreslått i bestemmelsenes pkt. 1.8, ble støttet av planutvalget i møtet 4.4.2025. Forslaget ble møtt med motstand av tiltakshaverne i sentrumsområdet.

Faun Gruppen AS ba om en forhåndsuttalelse blant annet til dette temaet. Saken ble drøftet i planutvalgets møte 6.6.2025 i sak 24/25. Planutvalget valgte å ikke gi en forhåndsvurdering.

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

Parkeringsnormen i bestemmelsenes pkt. 1.8 ble litt endret ved at innslagspunktet dvs. leilighetsstørrelsen for når ulike antall p-plasser slår inn ble økt. Det ble også tydeliggjort forventninger til turbussparkering, samt parkering (30 plasser) for hytter uten vinterveg hvis området SF4 omdisponeres fra parkeringsareal som det er i dag.

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

Planutvalget behandlet saken i sak 28/2025 den 29.08.2025, og vedtok å legge revidert versjon av planforslaget ut til nytt offentlig ettersyn ved følgende vedtak:

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



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

Grunnlaget for forslaget som nå legges fram for politisk sluttbehandling

Planforslaget har vært utlagt til 2. gangs offentlig ettersyn i perioden 12.09. - 24.10.2025.

Det kom inn 18 merknader; 5 fra regionale og statlige myndigheter (herunder en innsigelse fra Statsforvalteren i Innlandet), 2 fra kommunens faglige råd og 11 fra private, utbyggere og organisasjoner. Merknadene som kom inn ved 2. gangs offentlig ettersyn er stilt opp i egen tabell og vurdert administrativt (vedlegg 9). De mest omfangsrike merknadene - og de som har illustrasjoner - legges ved som fulltekst (vedlegg 1-7). Merknadssammenstillingen fra 1. gangs offentlig ettersyn er også vedlagt (vedlegg 10).

Innsigelse

Statsforvalteren fremmet innsigelse til bestemmelsen angående myr og våtmark i pkt. 1.10 E fordi ordlyden ikke var i tråd med statlige føringer. Mer presis ordlyd er nå avklart gjennom dialog (se vedlagte brev). Ordlyd i pkt. 1.10 E vurderes nå å være så nær i ordlyden som var brukt ved 1. gangs offentlig ettersyn, at denne endringen gir ikke grunnlag for nytt ettersyn.

Bestemmelser

Endringer som er foreslått etter siste høring/ettersyn er markert med grønn farge. Hovedtrekkene i endringene er at enkelte bestemmelser er endret, tatt ut eller gjort om til retningslinjer. Endringene er vurdert til å ikke endre/stramme inn rettstilstanden, og man har vurdert at endringene i dokumentet ikke utløser krav om nytt offentlig ettersyn.

Store deler av «Skeiportens bakgård» tas ut av planforslaget (se kap-3.26 i KU).

Ut fra kartlegging av naturtyper/naturmangfold (rapport vedlagt) gir dette grunnlag for å si at naturinteressene i dette området bør hensyntas. Her er det både naturskog med to større forekomster av sterkt truet naturtype, og myr og våtmark.. Et avgrenset areal nærmest fylkesvegen beholdes som parkering (P2). Det foreslås at resten av området avsettes som LNF med hensynssone som viser til rapporten.

I området «Skeiportens bakgård» hadde man hadde forventet høy andel av kommersiell overnatting. Ut fra rapporten har kommunen grunnlag for å si at dette området ikke bør bygges ut. Dette leder til at de områdene der man *kan* få til en utbygging, og som er egnet for kommersiell overnatting, bør ha tydelige forventning om høy andel næringsvirksomhet for å kunne dekke en framtidig etterspørsel etter turistbaserte tilbud.

H910 og pkt. 7.1 i bestemmelsene

Det rettslige innholdet i hensynssone «H910 – planer som skal gjelde uendret» er i flere år tolket feil av kommuner ut fra feil veiledning fra departementet. Dette blir klarlagt i en tolkningsuttalelse fra Regjeringen datert 15.05.2025. Ut fra dette tas alle H910 ut fra plankartet og pkt. 7.1. slettes. Pbl. §1-5 andre ledd tydeliggjør rettsvirkningen mellom denne nye planen og planer som tidligere er vedtatt.

Nye hensynssoner (H320) er tatt inn ut fra nye aktsomhetssoner for flomfare, utarbeidet av NVE i juni 2025. Dette vil gi krav til utredning av reell flomfare ved tiltak i gjeldende reguleringsplaner og ved utarbeidelse reguleringsplaner/reguleringsendringer, samt ved søknadspliktige tiltak der det ikke er satt plankrav. Pkt. 1.16 i bestemmelsene sikrer at dette skal bli fulgt opp.

Konsekvensutredningen (KU)

Ett område (kapittel 3.9) ble foreslått tatt inn som byggeområde (var med i forslaget til 2. gangs ettersyn), og ett område (kapittel 3.26) er nå foreslått tatt ut av forslaget. Disse kapitlene er oppdatert. Dette gir også en justering av arealregnskapet (side 90) og karbon-/klimagassregnskapet (side 91) i konsekvensutredningen.

ROS-analysen er oppdatert med mer tekst om hensynssone flom og hvordan disse sonene bidrar til å unngå uønskede hendelser.

Planbeskrivelsen er oppdatert ut fra de endringene som nå foreslås.

Oppsummering

Det vises til planbeskrivelsen for nærmere beskrivelse av innholdet i planforslaget, og helhetlig vurdering av samla virkning av planforslaget.

VURDERING

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

Planprosessen har skapt et stort politisk engasjement, noe som har påvirket planforslaget til det bedre. Planforslaget viser nå tydelige forventninger til videre utvikling av turistdestinasjonen både med hensyn på volum (byggehøyder og parkeringskapasitet), stedsdannelse (byggeskikk og takutforming) og ønsket utvikling (bl.a. fordeling mellom ulike typer utbyggingsformål og en klar forventning om stor grad av kommersiell virksomhet).

Framlagt planforslag gir en god og høy arealutnyttelse, og legger opp til en variert sammensetning av privateide enheter (i hovedsak leiligheter for eget bruk evt. kombinert med privat utleie) sammen med en forventning om å benytte sentrumsarealer til kommersiell næringsvirksomhet, herunder kommersiell overnatting. Volumet er vurdert til å være moderat og legge til rette for en utvikling som tar hensyn til kapasiteten i VA-, elektrisitets- og veginfrastrukturen.

Kommunen kunne med fordel ha tatt i bruk virkemiddelet i plan- og bygningslovens § 11-8 a), og påført hensynssone med krav om felles planlegging i sentrumsområdet. Det er uhensiktsmessig å gjøre dette nå på tampen av planprosessen, samt at det allerede er i gang to store reguleringsplanarbeider i området.

Kommunedirektøren vil likevel trekke fram at det må kunne forventes dialog og samordning mellom aktørene i sentrumssonen for å få til et resultat, som samlet sett gir en attraktiv turistdestinasjon med «riktig» plassering av funksjoner og tilbud til tilreisende og fritidsboligeiere, ut fra rammene og forventningene som er satt i denne planen.

Kommunedirektøren mener planforslaget ivaretar miljø og samfunn på en god måte og går inn for at planforslaget sluttbehandles og vedtas.