
Mindre endring og forelegging av områdereguleringsplan for Skei Sør

Endringsbeskrivelse

Produsent Areal+ AS, www.arenalpluss.no

Utskriftsdato, 10. mai 2023



Vedtatt av kommunestyret:

Planid: 201104



Innhold

HENSIKTEN MED PLANARBEIDET	4
PLANER SOM BLIR BERØRT AV PLANARBEIDET	4
BELIGGENHET	5
BEHANDLINGSMÅTE	6
MERKNADER OG INNSPILL	6
REGULERINGSENDRINGER	7
KONSEKVENSER AV REGULERINGSENDRINGENE	9
ENDRING I PLANBESTEMMELSENE	16
PLANKONSULENTENS VURDERING	16

Oppdragsgiver: Vasrud Eiendom AS

Rapportnavn: Forslag til endring av områdereguleringsplan for Skei sør

Plan-id: 201104

Dato: 09.05.2023

Oppdragsbeskrivelse: Mindre endring og forelegging samt tilrettelegging for nye tomter i reguleringsplan

Prosjektnr: 12749

Oppdragsleder: Anders Kampenhøy

Endringsbeskrivelse: Anders Kampenhøy

Kvalitetskontroll: Espen Brustuen

Areal+ AS, www.arenalpluss.no



1.1 HENSIKTEN MED PLANARBEIDET

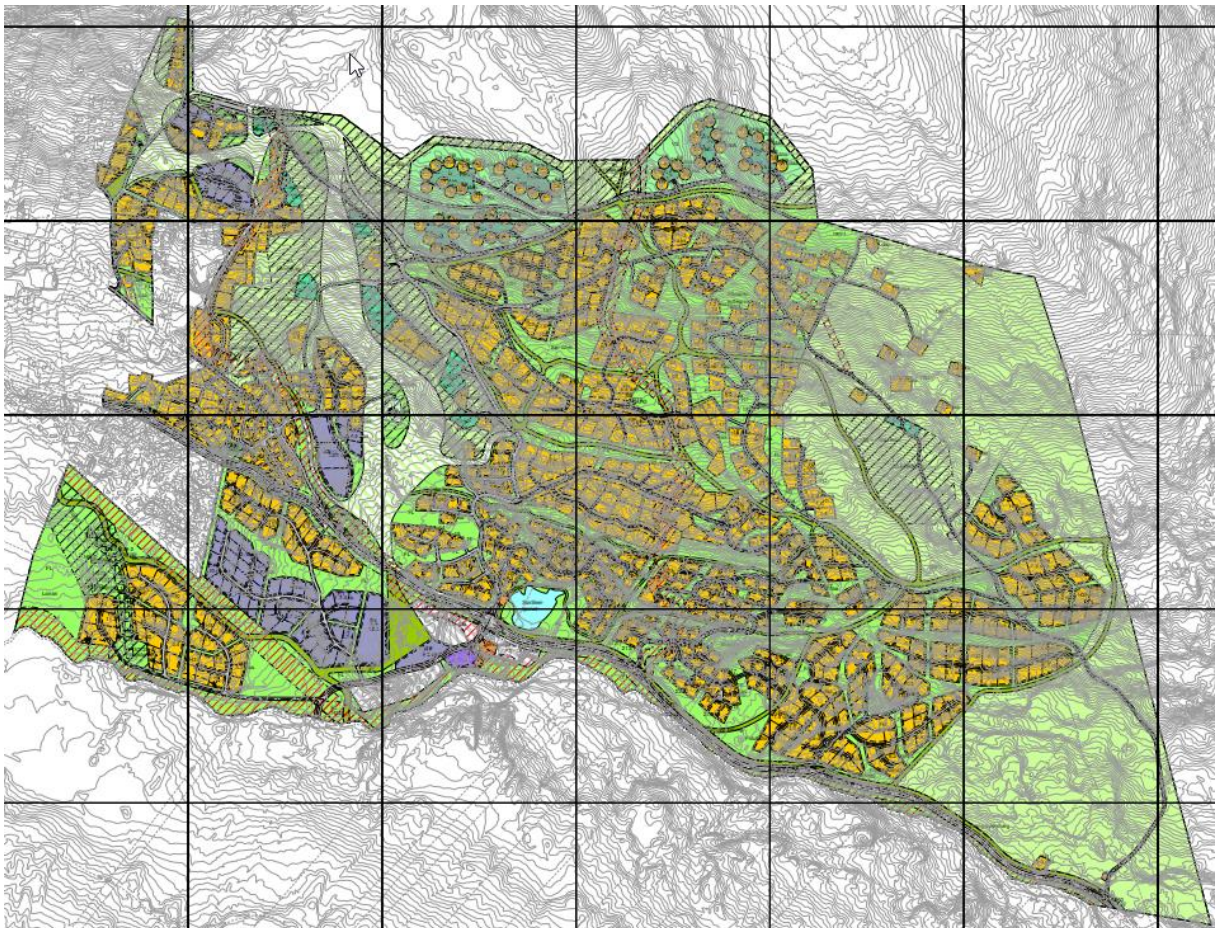
I forbindelse med den pågående revideringsprosessen av kommunedelplanen på Skei har tomtene som nå foreslås vært igjennom en nærmere vurdering. I samråd med kommunen er det nå gitt klarsignal for at de foreslåtte tomtene kan innarbeides i planen i en forenklet prosess etter prinsippet for «mindre endring».

I etterkant av Planutvalgets prosessvedtak 12/11-2021 ble det jobbet videre med innspillet og det er vurdert aktuell tomtearrondring, bygg-plassering tilpasset terreng og landskap, samt best tilgjengelighet fra atkomstveg til biloppstillingsplass. Planlagt bebyggelse kommer ikke i konflikt med etablert infrastruktur.

2.1 PLANER SOM BLIR BERØRT AV PLANARBEIDET

Omtalt endring som skal behandles etter forenklet prosess berører følgende planer:

1.) Områdereguleringsplanen Skei Sør, Planid: 201104



Illustrasjon 1: Viser eksisterende reguleringsplan for området Skei Sør.

3.1 BELIGGENHET

Planområdet ligger i nær tilknytning til Skeikampen i Gausdal Kommune. Skeikampen er et attraktivt vintersportssted med både alpinanlegg og over 600 km oppkjørte langrennsløyper vinterstid. Videre er Skeikampen kjent som et av Norges beste steder for stisykling i høfjellet samt fritidstilbud som golf, bading, fising og fjellturer. Området har et høyt aktivitetsnivå både sommer som vinter med nærbutikker, hoteller og andre servicefasiliteter. Hytteområdet ligger over 730 m.o.h i skillet mellom skog og høfjell med en unik natur og dyreliv.



Illustrasjon 2: Viser planområdet ligger sørøst for Skeikampen og i øvre del av slåsetera innenfor områderegeringsplan Skei Sør.

4.1 BEHANDLINGSMÅTE

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

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

Endringsforslaget ligger innenfor området tidligere avsatt til fritidsbebyggelse (byggeområde), interne veier og intern grønnstruktur (Landbruksformål og Friluftformål). Endringsforslaget viser 4 nye tomter samt arrondering av 1 tomt. Tomtene er regulert i størrelsen 1,0 – 1,5 dekar. Planforslaget viser en mer effektiv bruk av avsatt utbyggingsareal i kommunedelplanen og samlet areal regulert til byggeområde øker med ca 5,5 daa.

Planendringen vil gi en svært marginal økt trafikkbelastning på veinettet. Det er også lagt vekt på at endringsforslaget ikke berører skiløyper og turstier i området. Nye tomtestørrelser harmonerer også med omkringliggende tomtestørrelser og tomtene er en naturlig fortetting, som også er en del av den pågående revideringen av kommunedelplanen for Skei .

5.1 MERKNADER OG INNSPILL

Omtalt endring som ble vurdert til å kunne behandles etter forenklet prosess varsles i lokalpressen. Naboer og berørte blir varslet pr. brev.

Uttalelser eller kommentarer til endringsforslaget vil bli omtalt og vurdert nedenfor etter at endringsforslaget har vært ute på høring:

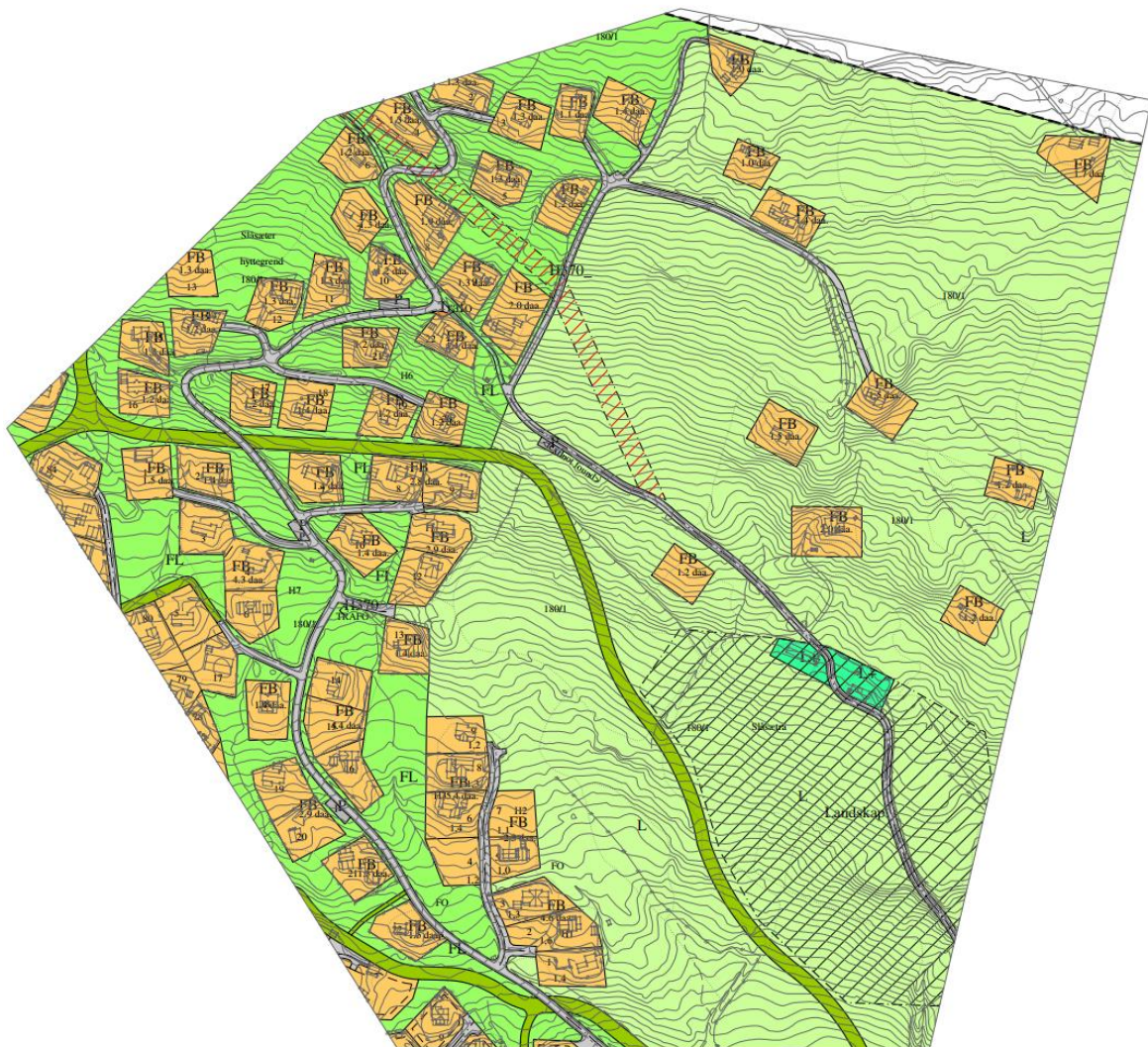
6.1 REGULERINGSENDRINGER

Forslaget til endring av tomtestrukturen samt atkomstveiene er vist i revidert plankart nedenfor. Antall tomter øker med 4. Av fortettingstomter som nå foreslås tatt inn, ligger alle tomten inne som byggeområde i gjeldende kommunedelplan. Det gjeldende plangrunnlaget videreføres også i ny revidering.

Tomtene har alle veg tilknytning og har allerede tilkoblingsmuligheter for vann og avløp i umiddelbar nærhet. Tomtene harmonerer med omkringliggende tomtestrukturer og ligger fint arrondert i terrenget. Trafikkbelastningen er lav og ulempen er vurdert som liten. Planlagt bebyggelse langs med høydekotene kan innpasses innenfor reglene om maksimal skjæring- og fyllingsutslag i området.

I tillegg til tilrettelegging for 4 nye tomter ønskes det også arrondering av en eksisterende tomt i gjeldende plan. Bakgrunnen for arronderingen er med hensyn til nåværende beiteinteresser for seterområde på Slåsetra, samt unødige terrengingrep for tilrettelegging av teknisk infrastruktur.

Eksisterende situasjon:



Forslag til endring:

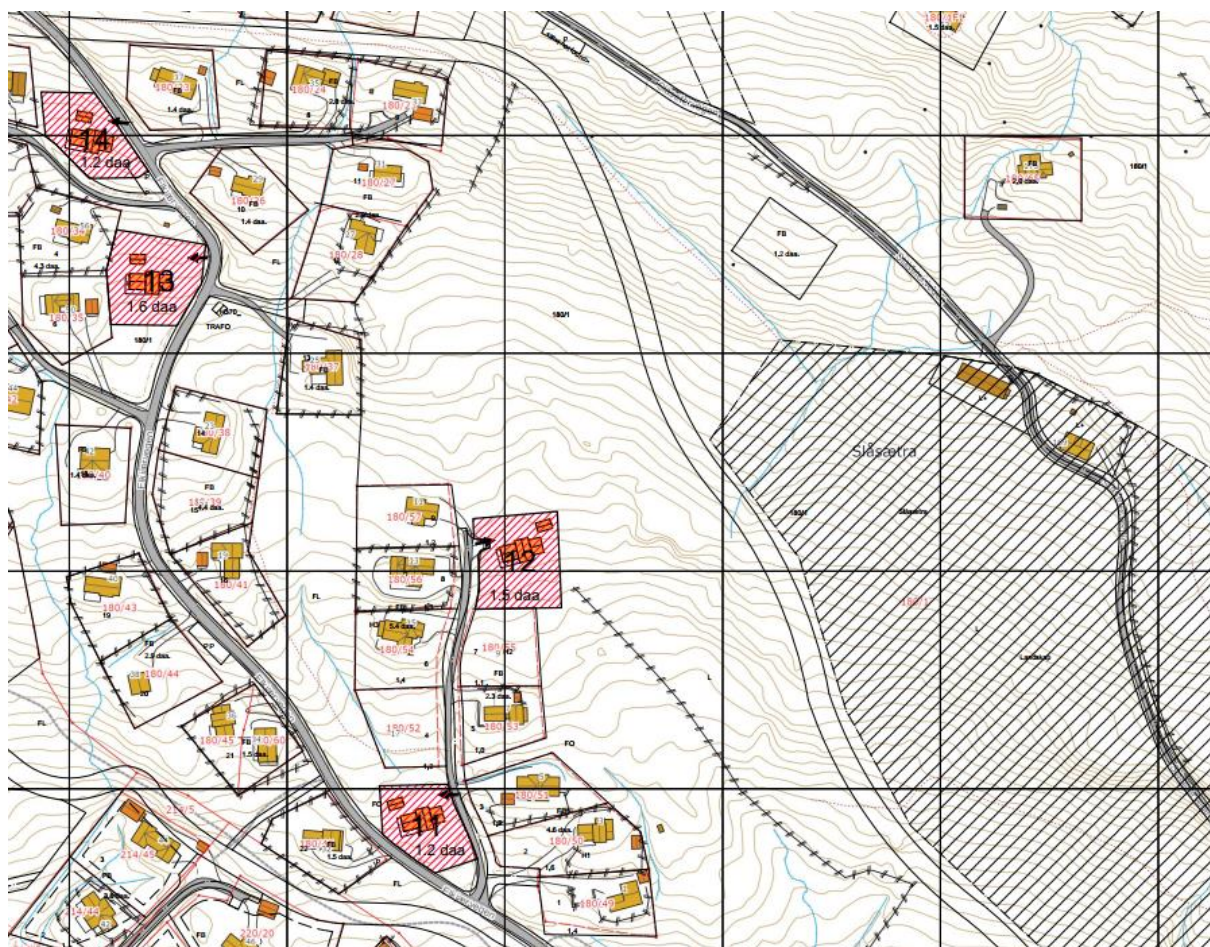


Illustrasjon 3: Viser forslag til ny tomteanordninger– samt plassering av de 4 nye tomtene i feltet.

7.1 KONSEKVENSER AV REGULERINGSENDRINGENE

Tomtestrukturen på tomtene 11-14 er vurdert med bakgrunn i tilhørende atkomstveier og intern grønnstruktur. Plasseringen er gjort for bedre terrengtilpasning på atkomstveiene, redusere terrenginngrep og samlokalisering for vann og avløp med veg eller grønnstruktur. Tiltaket får ingen negative konsekvenser for området med hensyn til grønnstruktur, overvannshåndtering eller andre interesser for de fremtidige hytteeierne i området.

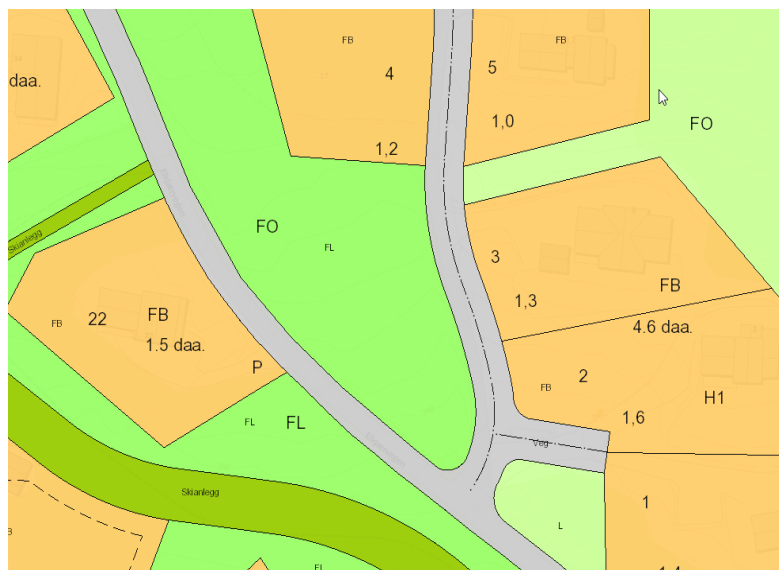
Under vises forslag til endringene i plankartet for hver enkelt tomt. Endringene vises illustrert både med eksisterende situasjon og forslag til endret situasjon.



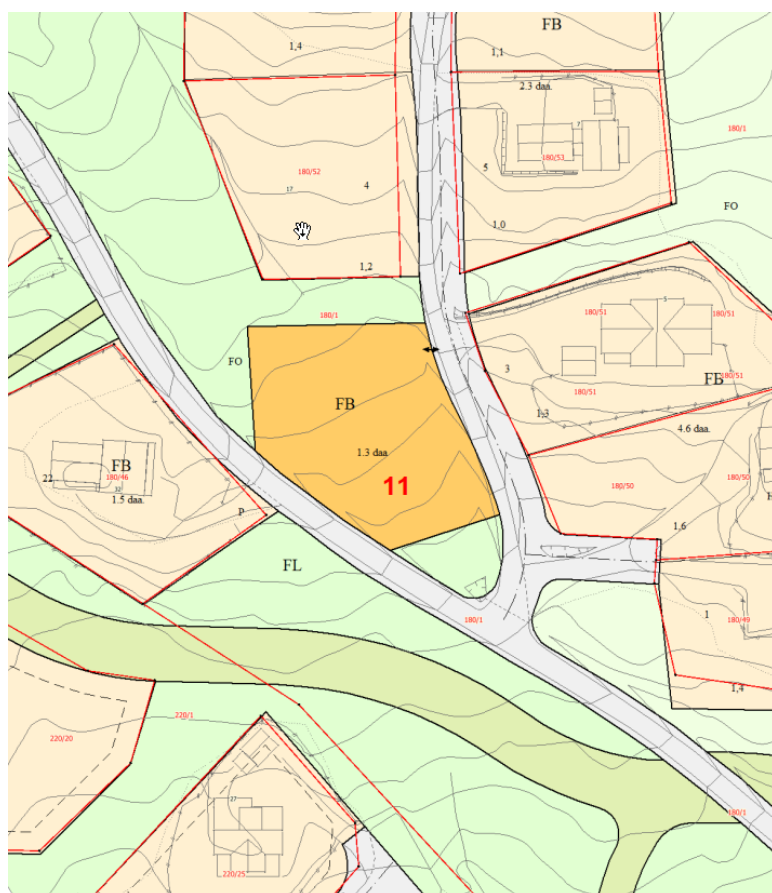
Illustrasjon 4: Viser foreslått hytteplassering på de nye tomtene 11-14 med tilhørende adkomstpiler

7.1.1 Tomt 11

Eksisterende situasjon:



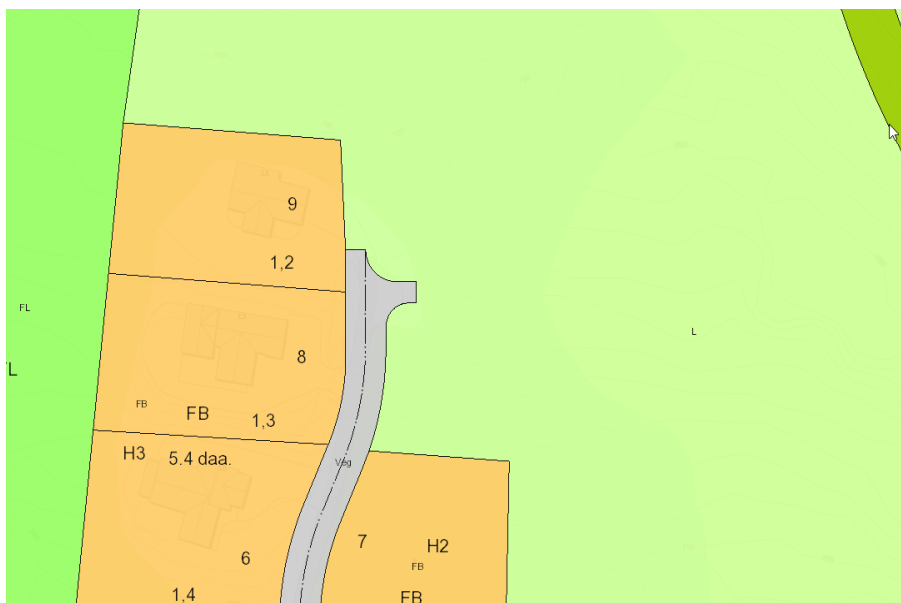
Forslag til endring:



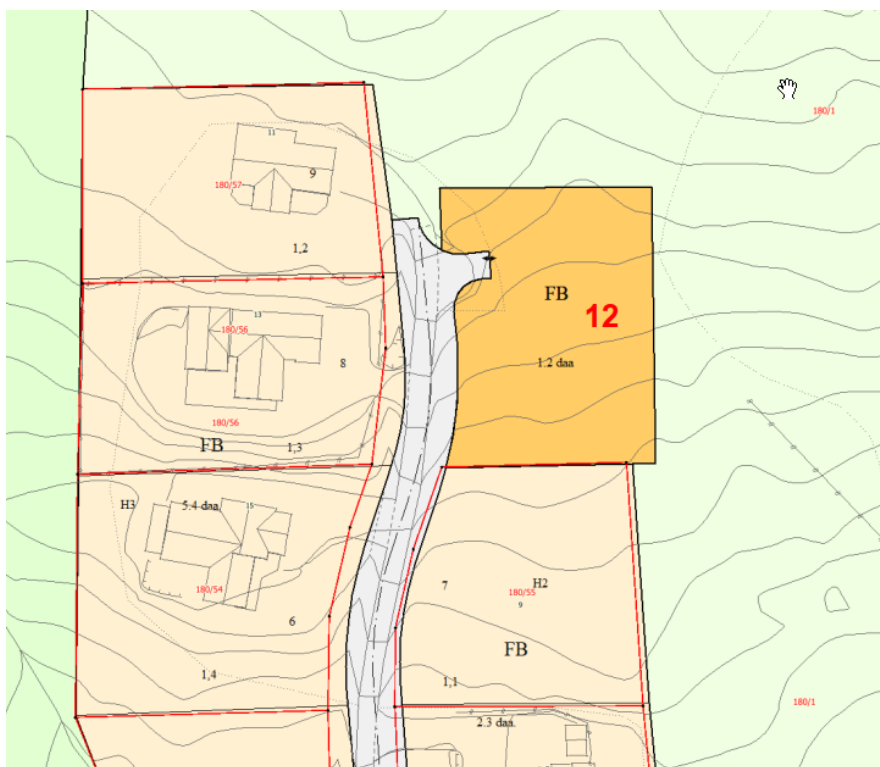
Illustrasjon 5: Viser plassering av tomt 11

7.1.2 Tomt 12

Eksisterende situasjon:



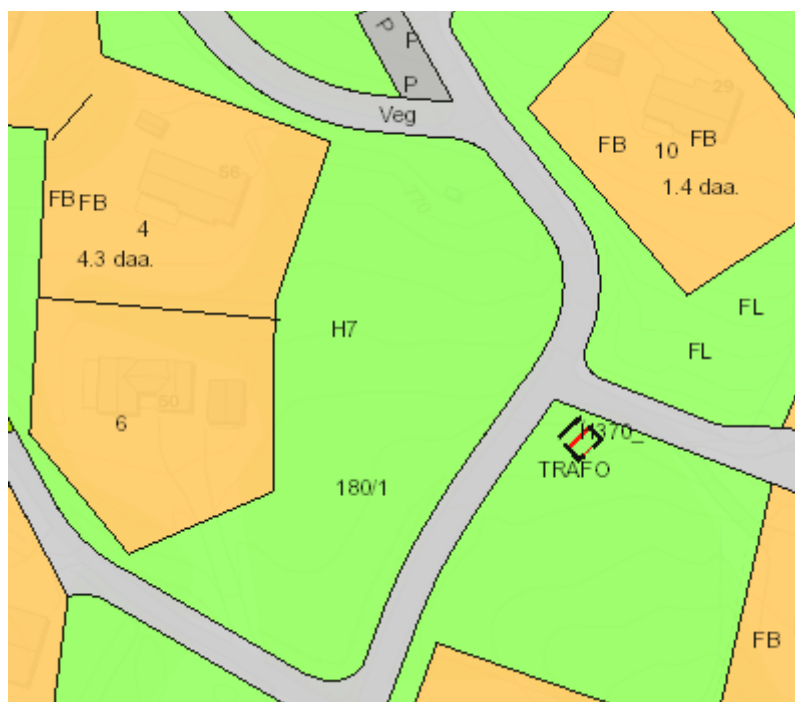
Forslag til endring:



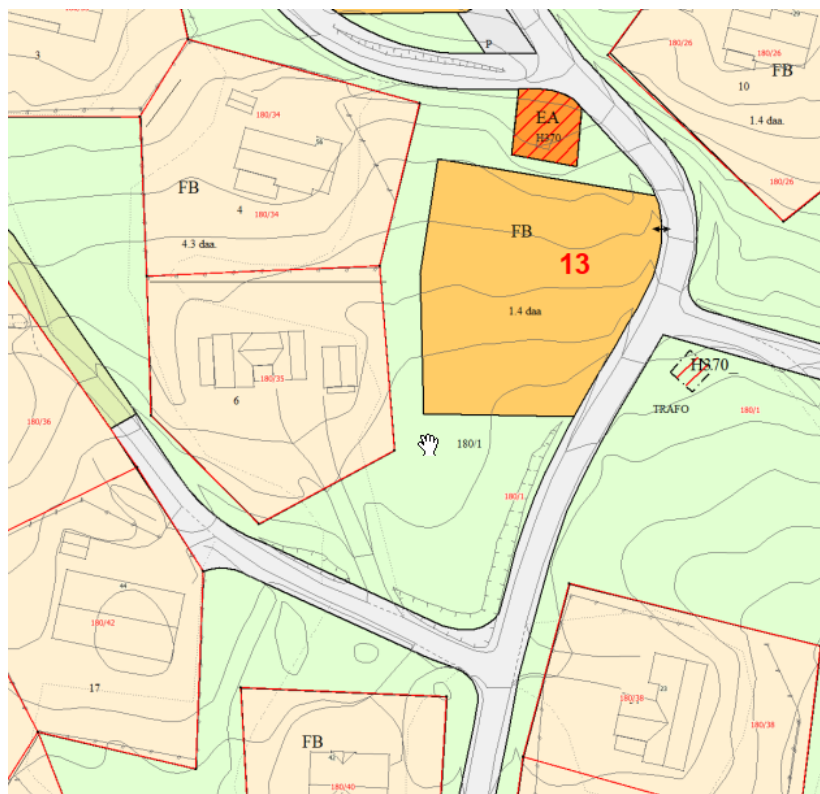
Illustrasjon 6: Viser plassering av tomt 12

7.1.3 Tomt 13

Eksisterende situasjon:



Forslag til endring:



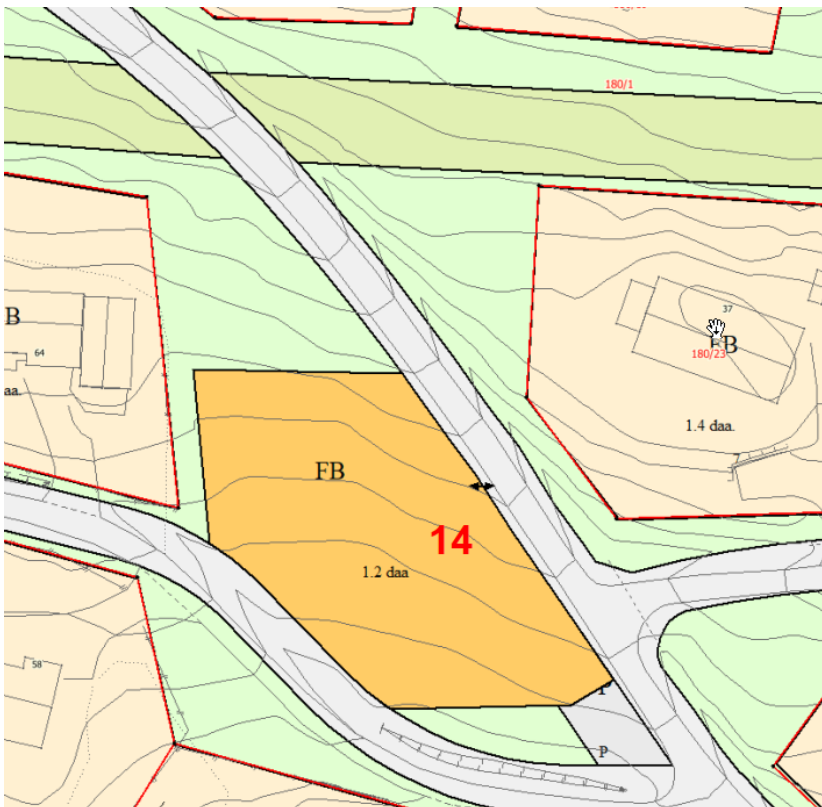
Illustrasjon 7: Viser plassering av tomt 13

7.1.4 Tomt 14

Eksisterende situasjon:



Forslag til endring:



Illustrasjon 8: Viser plassering av tomt 14

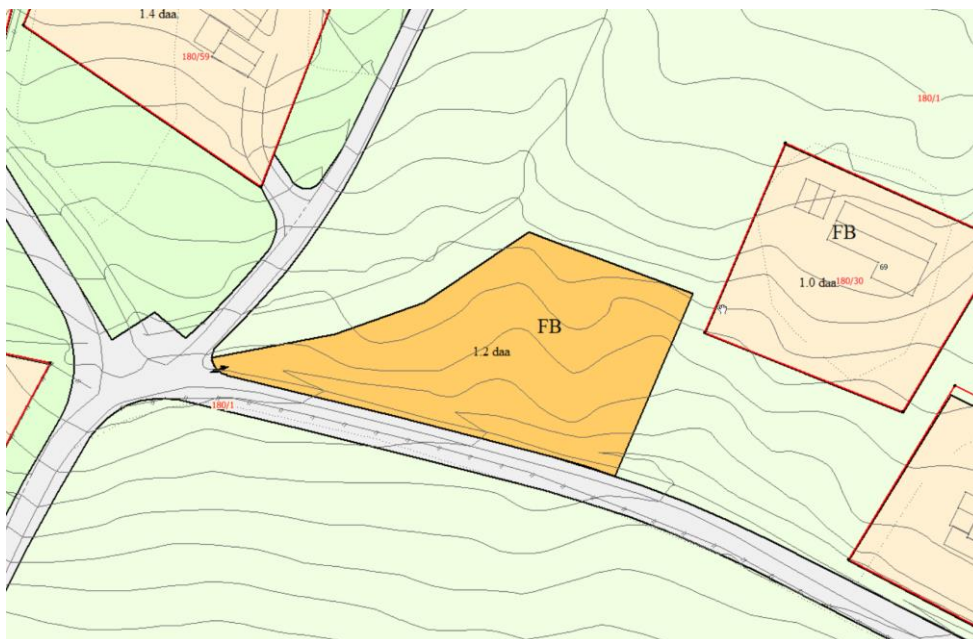
7.1.5 Arrondering og flytting av tomt

Bakgrunnen for arronderingen og flyttingen av denne tomten er med grunn i at tomten i dag befinner seg midt i seterområdet og kommer direkte i konflikt med beiteområde og dyr. Også her er plasseringen gjort for bedre terrengtilpasning på atkomstveiene, redusere terrenginngrep og samlokalisering for vann og avløp med veg eller grønnsstruktur. Tiltaket får ingen negative konsekvenser for området med hensyn til grønnsstruktur, overvannshåndtering eller andre interesser for de fremtidige hytteeierne i området. Tomten plasseres nå til direkte påkoblingspunkt for VA samt med en bedre tilpasset adkomstveg helt fremt til tomtegrensen.

Eksisterende situasjon:



Forslag til endring:



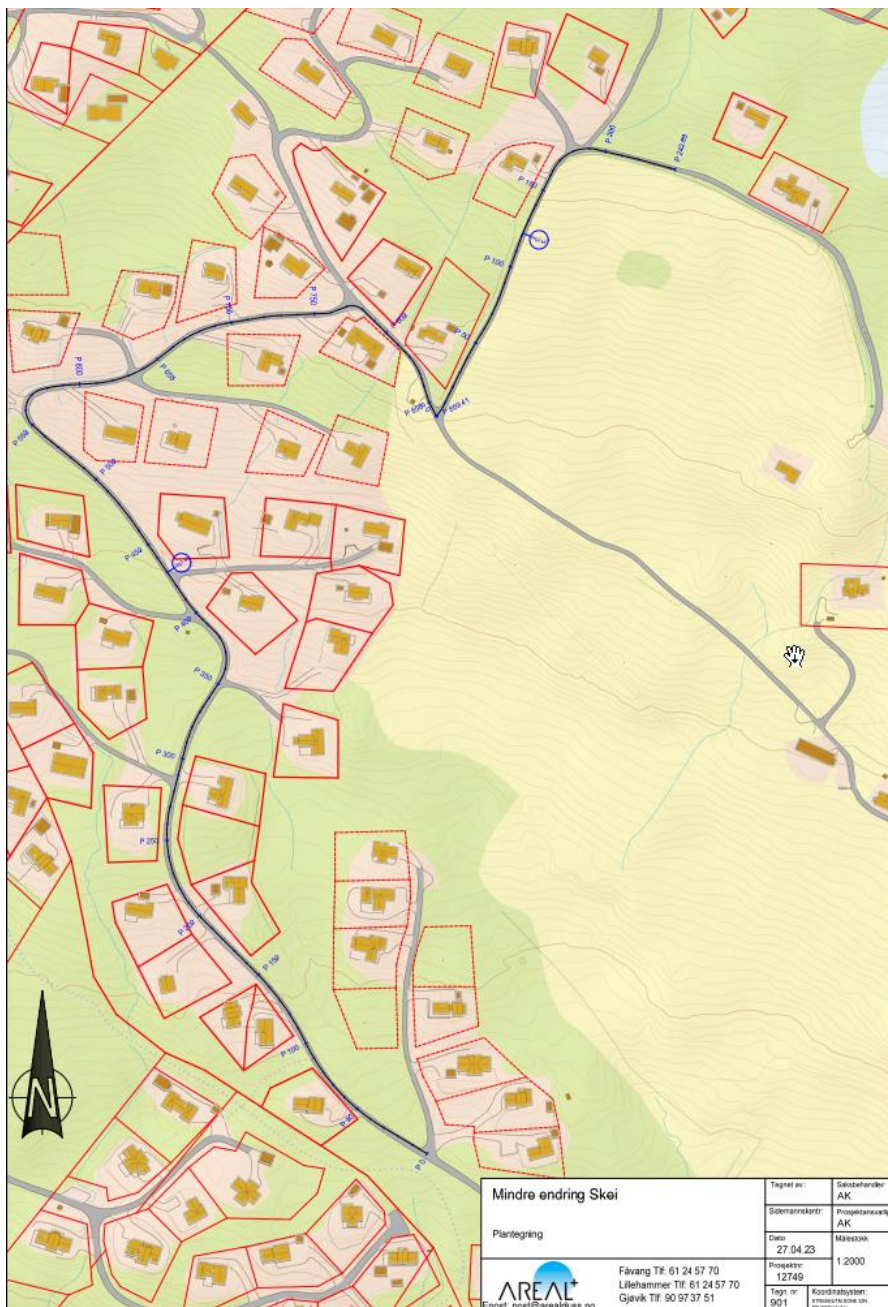
Illustrasjon 9: Viser arrondering av eksisterende tomt

7.1.6 Vann og avløp

Reguleringsendringen er i samsvar med forslag til løsning for vann og avløp. Tiltaket får ingen negative konsekvenser. Vann og avløpsnett ligger i vegtraseene, grønnsstruktur og i skiløype og ligger klart for påkobling langs veggen til alle tomtene.

7.1.7 Veger

Det er i dag allerede tilknyttet og opparbeidet gode vegforbindelser til alle de foreslåtte tomtene. Veg i gjeldende reguleringsplan har en generell bredde regulert til ca 4 meter i tillegg til skjæring og fylling utenfor selve vegformålet. Det gjøres ingen endringer på vegene inn i området siden veggen anses å ha tilstrekkelig standard for å kunne belaste hyttefeltet med ytterligere 4 nye boenheter.



Illustrasjon 10: Viser veglinjer for hovedadkomsten til planområdet.

8.1 ENDRING I PLANBESTEMMELSENE

Som følge av reguleringsendringene vil plankartet bli justert i henhold til områdeplan for Skei Sør. Endringene medfører **ikke** justering av planbestemmelsene fra opprinnelig vedtatt plan «Områdereguleringsplan for Skei Sør».

9.1 PLANKONSULENTENS VURDERING

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

Reguleringsendringene som innebærer nye tomtearrangeringer innenfor gjeldende planområdet for Skei Sør er gjort med faglige vurderinger. Plankonsulenten vurderer at forslaget samlet sett er en naturlig fortetting for dette området.

Tiltakshaver og forslagsstiller tilrår reguleringsendringene godkjent, slik det er fremmet med beskrivelse og plankart. Dette planforslaget vil på en god måte sikre de nødvendige forhold og gi et fullverdig godt grunnlag for hytteområde på Skei Sør.