



Kommunale, regionale planmyndigheter, naboer og berørte lag og organisasjoner

Lillehammer 18.10.2023

Vår saksbehandler:  
Andreas Lindheim

Vår ref.: 12763

Deres ref.: 2023004

## VARSEL OM OPPSTART AV NY DETALJTREGULERINGSPLAN FOR GAMMELSETEROMRÅDET, SIGDAL KOMMUNE

I henhold til plan- og bygningslovens §12-8 varsles oppstart av arbeidet med ny detaljreguleringsplan for Djupsjøområdet, Sigdal kommune.

Planarbeidet utføres av Areal+ AS i samarbeid med Moen Haugen DA.

### Hensikt

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for videreutvikling av Gammelseterområdet i Eggedalsfjellene. Det er i hovedsak arealene benevnt H60, N52b og F51e i ny kommunedelplan som skal utvikles, i tillegg til noe fortetting av eksisterende hyttefelt og arealbytter. Det vil være aktuelt med frittliggende fritidsboliger og arealer med konsentrert fritidsbebyggelse/leiligheter

### I hovedtrekk vil reguleringsplanen:

- Videreutvikle arealene rundt Gammelseterområdet, med både fritidsboliger og grønne aktivitetsarealer.
- Supplere eksisterende tilbud på vestsiden av Norefjell.
- Legge til rette for en effektiv arealutnyttelse av tilgjengelig areal, herunder å vurdere arealbytter.
- Sikre en moderne utbygging med lavt energiforbruk og energieffektive løsninger.

### Viktige temaer i planarbeidet:

- Vurdering av arealer egnet for konsentrert og frittliggende fritidsboliger
- Videre- og nyutvikling av skiløyper, stier, sykkeløyper og rasteplasser
- Overvannshåndtering
- Teknisk infrastruktur
- Hensynet til myr og terrenginngrep

### Areal+ AS

Org.nr. 920 798 462

[www.arealpluss.no](http://www.arealpluss.no)

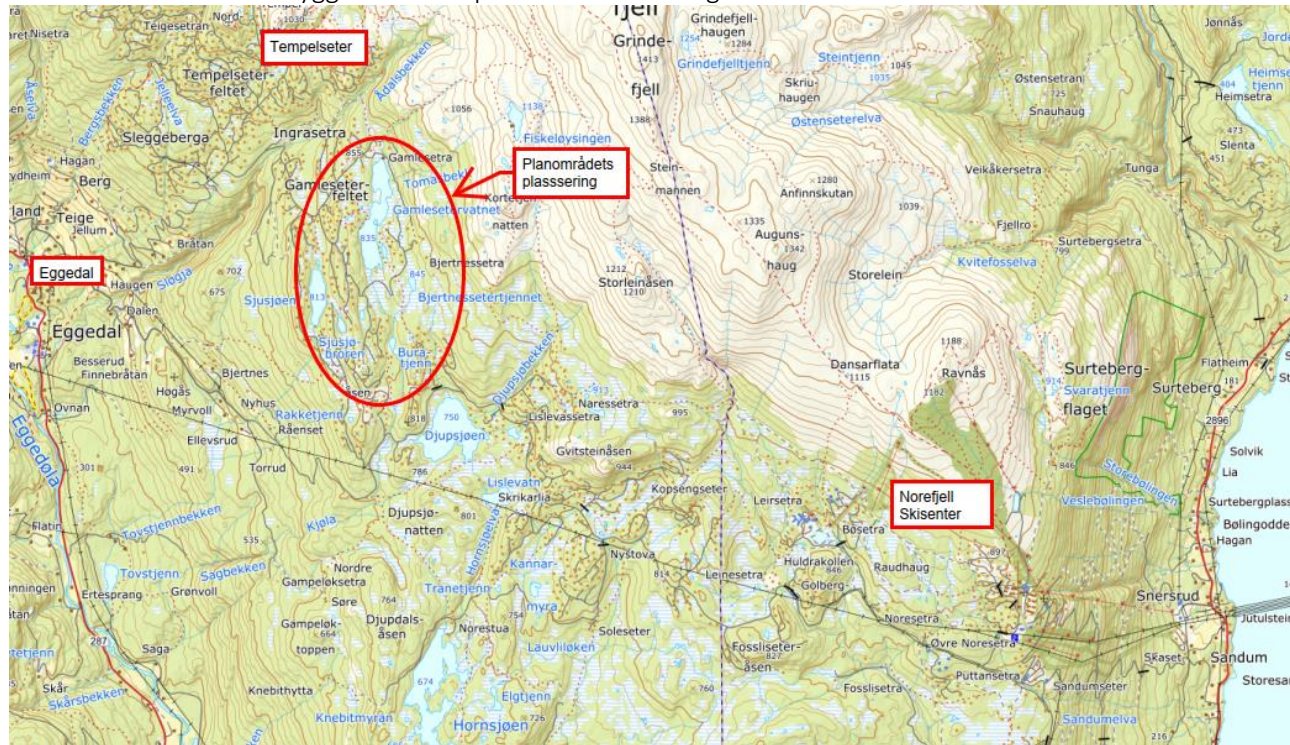
	Postadresse:	Kontoradresse:	Telefon:	Bankkonto:
Avd. Lillehammer	Storgt. 64A, 2609 Lillehammer	Storgt. 64 A	41 43 50 91	
Avd. Gjøvik	Ringvegen 26, 2815 Gjøvik	Ringvegen 26	90 97 37 51	
Avd. Fåvang	Fåvangvegen 2, 2634 Fåvang	Fåvangvegen 2	61 24 57 70	1594.52.80503

## Planområdet

### Planavgrensning og lokalisering

Planområdet er på ca. 5900 daa og består av nåværende og fremtidig fritidsbebyggelse, næringsvirksomhet, fritids og turistformål, LNF, parkering og friområder. Planområdet er plassert mellom Ådalsbekken og Racketjennåsen.

Utover eksisterende bebyggelse består planområdet av skogarealer.



Figur 1 Planområdets plassering





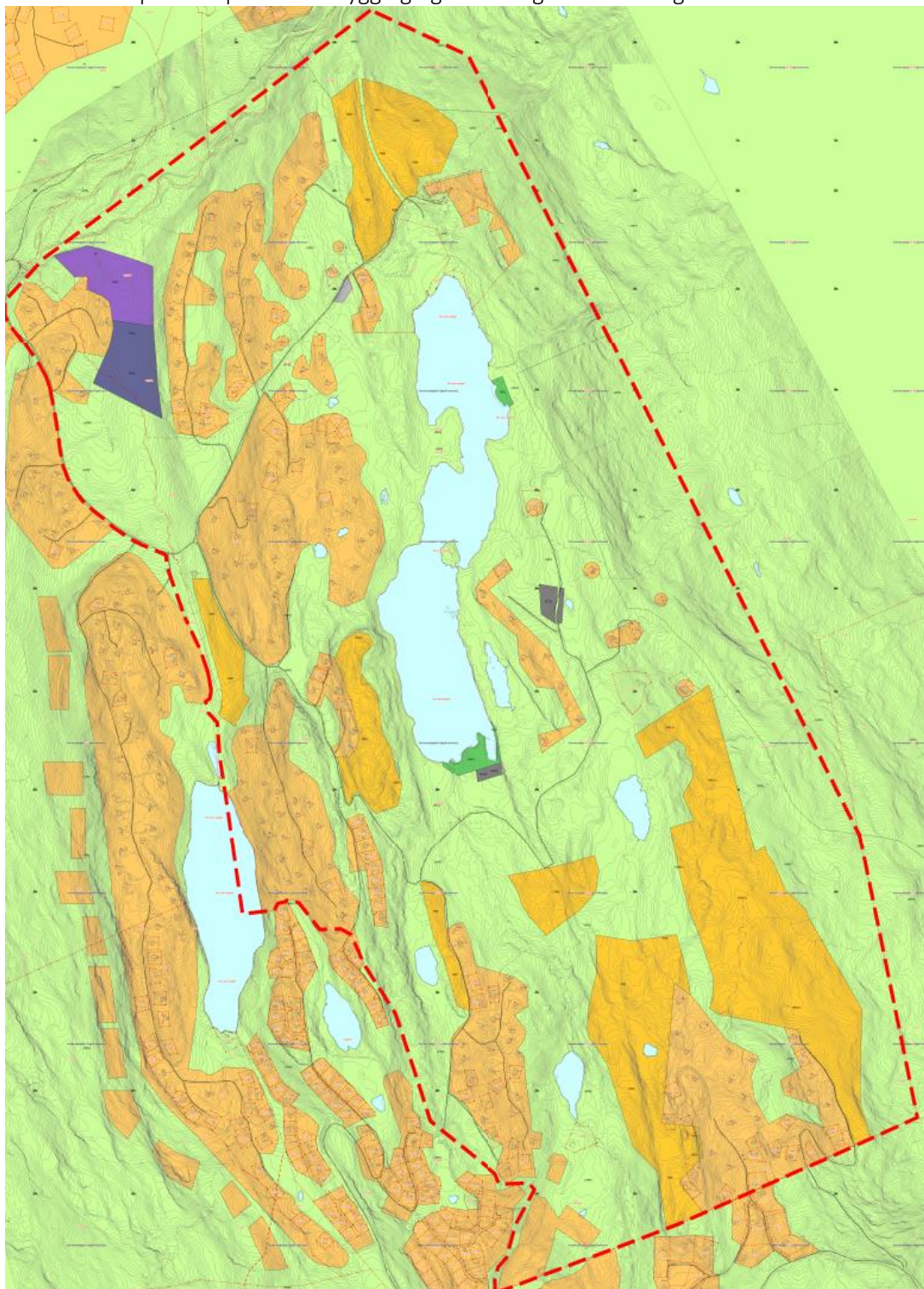
Figur 2 Planavgrömsnin



## Plangrunnlaget

### *Kommuneplan for Tempelseter, Djupsjøen og Eggedal sentrum*

Kommunedelplanen åpner for utbygging og fortetting av fritidsboliger



Figur 3 Planavgrensning med kommunedelplanen i bakgrunnen. H60, N52b og F51e er nye utbyggingsområder i kommunedelplanen

### **Reguleringsplaner**

Det er flere eldre reguleringsplaner i området. Alle planene har som formål å regulere frittliggende fritidsbebyggelse.

- Haugheimseter 1996002
- Gamlesetra 2015004
- Sjumo 2017001
- Moseterfeltet 1998002
- Nedre Sjusjøåsen 1996001
- Norefjell Vest/Svarttjern-Rakketjern (Gnr 141/1 og 143/4,7) 2010006
- Svarttjern 1998003
- Bonkhøltalen 2001003

### **Overordna dokument for #2 Gammelseter – Djupsjøbekken**

Det er i kommunedelplanen satt krav om overordnet notat for #2 Gammelseter til Djupskjøbekken. Dokumentet er under utarbeidelse, og vil være vedtatt før reguleringsplanen blir førstegangsbehandlet.

### **Konsekvensutredning**

I samråd med Sigdal kommune er det vurdert at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning.

### **Arealbytte**

Innenfor avsatte byggeområder er det store arealer som er bratte eller ligger på myr. Myr er ikke aktuelt som utbyggingsområde, mens bratt terreng vil unngås i så stor grad som mulig da utbygging der potensielt gir store terrenginngrep. Det er derfor ønskelig med arealbytte for områder som naturlig henger sammen med eksisterende og avsatte byggeområder. Disse områdene har etablert infrastruktur tett på og er bedre egnet for utbygging enn deler av områdene om er avsatt. Det vil bli laget arealregnskap som sammenligner arealer avsatt i kommunedelplanen med arealer i reguleringsplanen. Arealbytte skal ikke medføre at det blir en økning byggbare dekar, kontra det som er avsatt i overordnet planverk.

### **Medvirkning**

Dette dokumentet er et varsel om at planarbeidet har startet opp. Plankonsulent vil sammen med forslagstiller starte arbeidet med å utarbeide et forslag til reguleringsplan. I forbindelse med planoppstart er det mulig å komme med innspill.

### **Kommentarer eller innspill sendes skriftlig til:**

Areal+ AS v/Andreas Lindheim

[andreas.lindheim@arealpluss.no](mailto:andreas.lindheim@arealpluss.no)

ev. pr post: Storgata 64 A, 2609 Lillehammer.

Mottatte uttalelser/bemerkninger vil bli vurdert og eventuelt innarbeidet i planforslaget.

### **Frist for uttalelser til planarbeidet er 17.11.2023**

Etter uttalelsene eller bemerkningene er vurdert og eventuell innarbeidet vil det bli utarbeidet forslag til komplett plan.

Når planforslag er sendt kommunen for behandling vil administrasjonen legge planen fram for vedtak i planutvalget. Utvalget vil deretter legge planen ut til offentlig ettersyn i minimum 6 uker. Det vil også da være anledning til å komme med merknader til reguleringsplanen og innholdet i denne. Kommunen og

forslagsstiller vil ta stilling til alle innkomne merknader etter offentlig ettersyn før det fattes endelig vedtak i saken.

Vi tar forbehold om at dersom planprosessen avdekker behov for ytterligere endringer blir disse vurdert innarbeidet i reguleringsplanen før / under kommunens behandling av saken.

Kart, varslingsdokumenter samt andre relevante dokumenter er tilgjengelig på [www.arealpluss.no](http://www.arealpluss.no) under *ettersyn/varsling*

### **Med vennlig hilsen**

Andreas Lindheim

Tlf: 908 54 692

[andreas.lindheim@arealpluss.no](mailto:andreas.lindheim@arealpluss.no)

### **Vedlegg:**

Planavgrensning

Referat fra oppstartsmøtet (tilgjengelig private på [www.arealpluss.no](http://www.arealpluss.no))

Avisannonse (tilgjengelig private på [www.arealpluss.no](http://www.arealpluss.no))