



«MottakerNavn»

«Kontakt»

«Adresse»

«Postnr» «Poststed»

Vår ref
2025/1979-10

Dykkar ref
«Ref»

Saksbehandlar
Therese Moe Øye

Dato
11.03.2026

Melding om oppstart av reguleringsplan for Holemork gnr./bnr. 35/8, 36/13 og 36/1/14 m.fl.

Skjåk kommune varslar i medhald av plan- og bygningslova § 12-8 at det er sett i gong reguleringsplanarbeid i samband med omdisponering av areal nytta av Holemork barnehage.

Bakgrunnen for planarbeidet er at Holemork barnehage vert nedlagd frå hausten 2026, når ny barnehage i Bismo vert teke i bruk. Den kommunale bygningsmassen på Holemork går dermed ut av bruk. Bygningsmassen er gammal og har eit stort oppgraderingsbehov om den skal nyttast vidare. Samstundes ligg det godt til rette for at ein anten i kommunal regi eller som eit privat utbyggingsprosjekt kan etablere bustader her, eller bustader i kombinasjon med næring.

I gjeldande arealdel til kommuneplan er eigedomane 35/8 og 36/13 (som kommunen er eigar av) saman med 36/1/14 (som kommunen er festar av) vist som område for offentleg/ privat tenesteyting. Eigedomane ligg – med unntak av eit lite areal (50 m²) i søraustre hjørne av 36/1/14 - utanfor kartlagt skredfaresone, slik at arealet oppfyller kravet til sikkerheit mot skred for bustadbygg med inntil 10 bueiningar. Om lag halve arealet for dei tre eigedomane ligg innanfor gul støysone frå Rv 15. Samla areal for dei tre eigedomane er 3.780 m². Samla areal for planområdet er 5.35 daa og omfattar eigedomane med GID 35/8, 36/13 og 36/1/14 samt noko areal på eigedomane 36/1 og 35/2.

Kommuneplanens arealdel, regulering og KU

Om det skal leggst til rette for annan disponering av dette arealet, så er det nødvendig med regulering av området. Ei slik regulering, til bustadformål eller kombinert formål bustad/ næring, vil ikkje vere i samsvar med kommuneplanens arealdel (vedteke i juni 2021 med planid. 5130036). Av dette har ein i vedtak om oppstart vurdert at det er behov for planprogram og konsekvensutgreiing – jfr. vedlegg 1 punkt 25 til forskrift om konsekvensutgreiing - "nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan". Når ein så tok til med arbeidet med å varsle planoppstart, vart det likevel gjort ei ny vurdering i lys av det ein finn om å anlegga nye bustad- og fritidsbustadområder i kap. 7 i *Veileder om konsekvensutredning for planer etter plan- og bygningsloven*.

I rettleiaren kap. 7.1.3 legg departementet til grunn at KU-kravet for nye områder for bustad- og fritidsbustad, slår inn for areal av ein viss storleik, for areal der plan vil påverke viktige miljø- eller samfunnsverdiar og for areal der det vert lagt til rette for ei meir omfattande utbygging enn det som tidlegare var lagt til grunn. I høve storleik er eit areal på 15 dekar er antyda, sjølv om det er skrive at denne storleiken ikkje er absolutt.

Ein vurderer ut frå dette at planen ikkje automatisk utløyser KU sjølv om han ikkje er i tråd med kommuneplanens arealdel.

- Planområdet er vesentleg mindre enn 15 daa.
- Ved gjennomgang av vurderingstema gitt i rettleiar for KU og i KU-forskrifta § 21, vurderer ein at viktige natur- eller samfunnsverdiar ikkje vert negativt påverka.
- Det vert ikkje lagt til rette for ei utbygging så omfattande at den er i strid med det som tidlegare har vore lagt til grunn i kommuneplanens arealdel, eller vesentleg sett til side omsyn som kommuneplanens arealdel er meint å ivareta.

Når det gjeld regulering for evt. arealbruk med kombinasjon av bustad og næring, ser ein for seg at dette må gjelde verksemd som er underordna bustadformålet, og ikkje er verksemd som medfører støy og vesentleg auke av trafikk. Ein vil da rekne at ein slik kombinasjon heller ikkje vil utløyse krav og utarbeiding av konsekvensutgreiing.

Da det er planlagt for bustadbygning og delar av planområdet kjem innfor gul sone på vegvesenets støyvarselkart for trafikkstøy frå RV15, må det bli utført støyanalyse for planområdet i samband med planarbeidet. På bakgrunn av denne analysen vil støy og evt. kompenserande tiltak mot støy bli behandla i risiko- og sårbarheitsanalysen (ROS-analysen) som vil følgje planforslaget. Dette gjeld også støy knytt til anleggsverksemd i byggefasen.

Det er elles ingen gjeldande reguleringsplanar som vil vert påverka av det varsla planarbeidet.

Kommunen vil ikkje svare direkte på innspel og merknader som kjem inn i samband med varsel om planoppstart, men desse blir vurdert i planarbeidet og vil bli kommentert av kommunen i sakshandsaminga av plansaka.

I høve framdrift tek ein sikte på å vedta endeleg plan ein gong i løpet av siste halvår i 2026. Dette kan likevel endre seg, grunna tilhøve som kjem fram gjennom planprosessen, og er dermed å sjå som rettleiande.

Oppstartsvarsel med vedlegg kan ein finne på kommunen sin heimeside, og er også lagt ut i tilgjennomsyn i papirversjon på servicetorget og hjå biblioteket.

Spørsmål om reguleringsplanarbeidet, kan rettast til:

Sander Sælthun, tlf. 47 46 32 18, e-post: sander.saelthun@lom.kommune.no eller

Therese Moe Øye, tlf. 94 49 87 88, e-post: therese.moe.oye@lom.kommune.no

Merknader og innspel som kan være relevante for reguleringsplanarbeidet sendast pr. brev til Skjåk kommune, Moavegen 30, 2690 Skjåk – eller på e-post: post@skjaak.kommune.no - innan **torsdag 23. april 2026**.

Med helsing

Therese Moe Øye

Arealplanleggjar
Plan, byggesak, miljø og beredskap

Dokumentet er elektronisk og sendt utan signatur

Vedlegg

- 1 Saksprotokoll Oppstart av arbeid med reguleringsplan for Holemork, gnr./bnr. 35/8, 36/13 og 36/1/14
- 2 Kartvedlegg_planområde_Holemork
- 3 Flyfoto_Planområde_Holemork