

SAKSUTREDNING

Arkivreferanse: 2024/293-16

Saksbehandler:
Anna G. Raanaa Evjen

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
2026/4	03.02.2026	Formannskapet

Detaljreguleringsplan for Gudbrandsdalsvegen 767, gbnr. 200/3

Vedlegg

- 1 Plankart Gudbrandsdalsvegen767, mottatt 21.11.2025
- 2 Planbestemmelser Gudbrandsdalsvegen 767, mottatt 21.11.2025
- 3 Planbeskrivelse Gudbrandsdalsvegen 767, mottatt 21.11.2025
- 4 Skredfarerrapport Gudbrandsdalsvegen 767, Sweco 16.06.2025
- 5 ROS-analyse Gudbrandsdalsvegen 767, 08.07.2025
- 6 Bredebygden - flomfarevurdering og anbefalte tiltak, Sweco 11.11.2022
- 7 Gudbrandsalsvegen 767, utredning støy og luft, Brekke og Strand, 02.12.2024
- 8 Innspill fra NVE, 19.09.2024
- 9 Innspill fra Fjellnett AS, 19.09.2024
- 10 Innspill fra Andriy Vorotnyk, 20.09.2024
- 11 Innspill fra Mattilsynet, 20.09.2024
- 12 Innspill fra Statsforvalteren i Innlandet, 03.10.2024
- 13 Innspill fra Innlandet Fylkeskommune, 04.10.2024
- 14 Innspill fra Nye Veier, 11.10.2024
- 15 Saksprotokoll Gbnr. 200/3 - Planinitiativ for Gudbrandsdalsvegen 767, Sel formannskap sak 2024/40, 13.06.2024
- 16 Varsel angående hogst gbnr. 200/1, Knut Breden, 04.11.2025
- 17 Bekreftelse angående hogst gbnr. 200/1, Knut Breden, 20.11.2025

Saksutredning

Grundfond AS er hjemmelshaver til gbnr. 200/3, Gudbrandsdalsvegen 767, og foreslager å stille av detaljreguleringsplan for Gudbrandsdalsvegen 767.

Areal+ er plankonsulent og står for utarbeidelse av reguleringsplanen.

Gudbrandsdalsvegen 767 var tidligere Bredebygden psykiatriske sykehus (nedlagt i 2020).

Planinitiativ Gudbrandsdalsvegen 767, Sel formannskap sak 2024/40, 13.06.2024

Planinitiativ med kart over planområdet, beskrivelse av ønsket formål og framtidig bruk av Gudbrandsdalsvegen 767 ble mottatt 08.03.2024

Planområdet ligger innenfor gjeldende reguleringsplan for E6 Nord-Fron grense – Bredevangen og innenfor planområdet som Nye Veier er i gang med å regulere i reguleringsplan for ny E6 for parsellen E6 Sjoa – Solhjem samt kryss E6 x Rv15.

Kommunedirektøren mente at regulering av Gudbrandsdalsvegen 767 ideelt sett burde vært innarbeidet i Nye Veiers reguleringsplan, men Grundfond AS valgte bl.a. med bakgrunn i tidsaspekt å igangsette arbeid med en egen reguleringsplan for Gudbrandsdalsvegen 767.

Med bakgrunn i to tilnærmet parallele planprosesser for samme eiendom ble Sel formannskap orientert om og behandlet planinitiativet for Gudbrandsdalsvegen 767. De vedtok følgende:

"Sel formannskap som kommunens utvalg for plansaker slutter seg til at Grundfond AS kan videreføre arbeid med ny reguleringsplan med formål overnatningsvirksomhet for gnr. 200/3, Gudbrandsdalsvegen 767, jfr. plan- og bygningslovens § 12-8, oppstart av reguleringsplanarbeid."

Varsel om oppstart av og merknader til planarbeid

Oppstart ble varslet 04.09.2024 med frist for innspill til 04.10.2024.

Det kom inn 7 innspill som alle er oppsummert og kommentert av plankonsulent, se planbeskrivelse kapittel 7 Vurdering av innkomne innspill. Alle innspillene er vedlagt saken.

Reguleringsplanens omfang og formål

Reguleringsplanen omfatter eiendommen gnr. 200/3 (Grundfond AS), del av gnr. 331/7 (atkomst fra E6, Statens vegvesen) og gnr. 200/40 Sel kommune (felles atkomst fra E6). Planområdet er på totalt 28148 m².

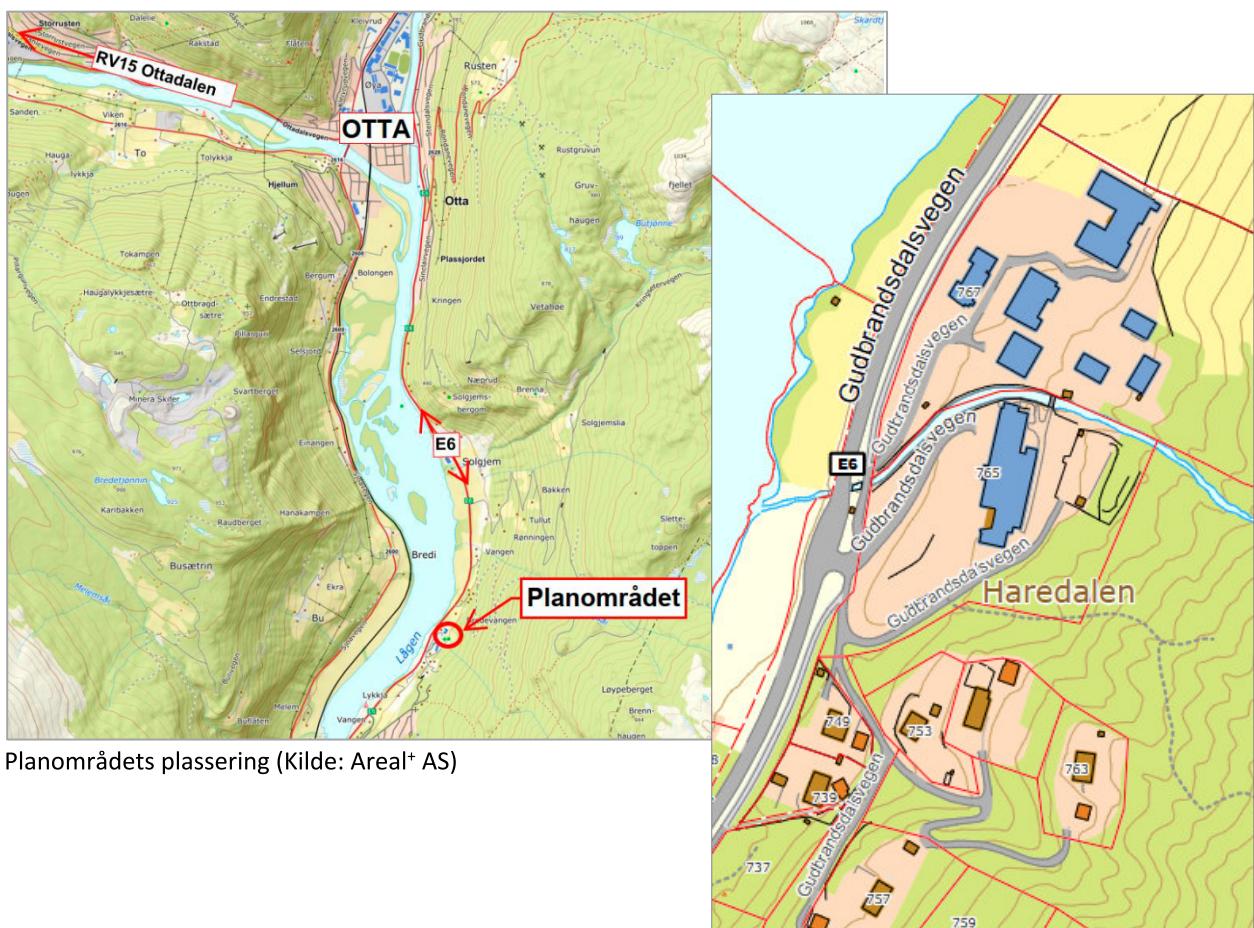
Planens formål er å tilrettelegge for helårsdrift for fritids- og turistformål med hotell og overnatting, storkjøkken og servering. Det forventes ca. 900 gjestedøgn pr. måned i høysesongen, primært som bussturister. Eksisterende bygningsmasse bygges om. Det er ikke planlagt ny bebyggelse.

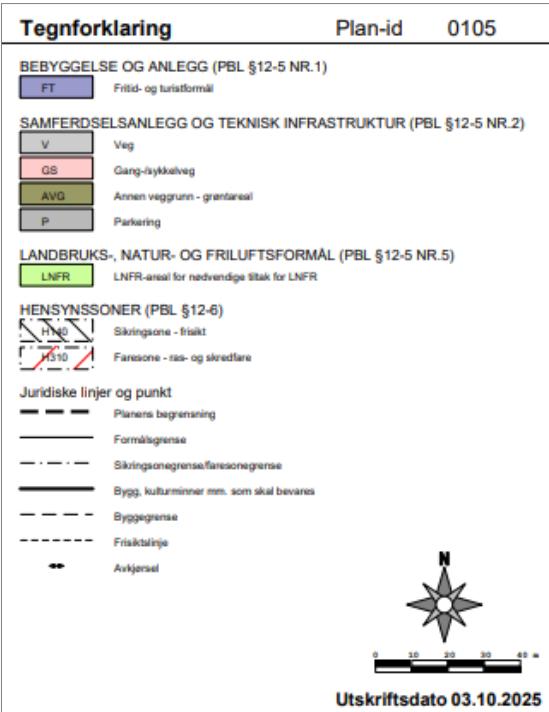
Totalt er det 7 bygninger hvorav det gamle administrasjonsbygget er registrert med regional verneverdi.

Eiendommen grenser i sør til Sel sjukeheim (gnr. 200/40), mot nord Bredevangen (gnr. 200/60), mot vest til E6 (gnr. 331/7) og mot øst til Breden søndre (gnr. 200/1).

Ottå ligger ca. 5 km nord for planområdet mens avstand til Sandbumoen boligområde er ca. 1 km mot sør. Det går gang- og sykkelveg forbi planområdet, fra Ottå til Sandbumoen.

Planområdet har atkomst fra E6 via felles avkjørsel til Sel sjukeheim og boliger sør for sjukeheimen.





Planområdet med tilhørende tegnforklaringer (Kilde: Areal+ AS)
Det er knyttet planbestemmelser til de enkelte formålene.

Konsekvensutredning, KU

Det er utført konsekvensutredning for temaene naturfarer (overvann, flom og alle skredtyper), støv/luftforurensning, trafikkavvikling til E6, friluftsliv, og barn- og unge interesser.

Flom/overvann

Haredalsbekken renner så vidt inn på/grenser inn til planområdet på sørssiden.

SWECO har utarbeidet en rapport "Flomfarevurdering og anbefalte tiltak", datert 11.11.2022, som har konklusjon og anbefalinger av tiltak: *"Flomberegninger og hydraulisk modellering viser at den aktuelle eiendommen ved Bredebygden har tilstrekkelig sikkerhet mot flom med gjentaksintervall 200 år i Lågen og Haredalsbekken (ihht. krav i Tek17). Det er dermed ikke behov for å utføre flomsikringstiltak ved eiendommen."*

Erosjonssikringen i øvre del av Haredalsbekken (oppstrøms gangbru til eiendommen), med rauset stein, er vurdert til å ha tilstrekkelig steinstørrelse til å være stabil ved en tohundreårsflom.

Vannhastighetene i Lågen er lav og E6 ligger mellom eiendommen og Lågen. Det er vurdert at eiendommen har tilstrekkelig sikkerhet mot erosjon fra Lågen.

Kulvert og stikkrenne i nedre del av Haredalsbekken har kapasitet ved en 200 årsflom. På befaring ble det observert at en del masser er avsatt ved innløp og inni kulverten under gangveien. Det var også begynt å vokse en del vegetasjon i bekkeløpets nedre del, nedstrøms steinsatt kanal. Det anbefales at det gjøres jevnlig vedlikehold i kanalen for å sikre at kanalen, kulverten og stikkrennen ikke får betydelig redusert tverrsnitt."

Skred

Plan- og bygningsloven og Byggteknisk forskrift (TEK 17 § 7-3) stiller krav til sikkerhet mot naturfare. For reguleringsplan og byggesak/-tiltak, søknadspliktig eller ikke, må det derfor dokumenteres at tilstrekkelig sikkerhet mot skredfare vil bli oppnådd i henhold til sikkerhetskravene.

SWECO har i rapport datert 18.11.2022 "Skredfarekartlegging for Gudbrandsdalsvegen 767 (Gnr./bnr. 200/3) i Sel kommune" vurdert området etter sikkerhetsklasse S2 i TEK17.

Etter opplysninger i planbeskrivelsen om planlagt bruk mht. personantall har SWECO oppgradert rapporten til sikkerhetsklasse S3 som bl.a. omfatter byggverk (overnattingssted) det normalt oppholder seg mer enn 25 personer. I oppgradert rapport datert 16.06.2025 utredes det for skredtypene snø-, jord-, flom-, sørpe-, steinskred og steinsprang.

SWECO oppsummerer med at skredfarene vurderes å være mindre enn 1/5000 for hele eiendommen i en situasjon med dagens skog. Om skogen ikke er til stede vurderes det at årlig nominell sannsynlighet for jordskred og snøskred er større enn 1/5000 i et begrenset område, langs bekkeløpet og inn på de tre byggene nærmest bekkeløpet. Aktuelt sikringstiltak vil være å verne skogen mot hogst eller etablere en høyere ledenvoll langs bekkeløpet.

Aktuelt skogsområde ligger på naboeiendom gnr. 200/1. I e-post 20.11.2025 skriver skogeier at det ikke er aktuelt å avstå fra å hogge skogen i det aktuelle området, men at det kan gis 1 års varsel om hogst.

Støy og luftkvalitet

Brekke og Strand har gjennomført "Utredning av konsekvens mht. støy og luft". I notat datert 02.12.2024 sammenfattes det slik:

"Overnattingsvirksomheter/hotell er ikke ansett som følsomt for støy eller luftforurensning i aktuelle retningslinjer. Det trekkes frem følgende momenter:

- *Støynivå ved planlagt overnattingsvirksomhet ligger i området Lden 60-65 dB. Overnattingsvirksomhet er ikke ansett som støyfølsom iht. T-1442/2021.*
- *Støynivå ved støyfølsom nabobebyggelse (boliger) overskridet grenseverdi ved støyfølsom nabobebyggelse fra før. Nivået forventes ikke å endres som følge av planlagt overnattingsvirksomhet.*
- *Det er uvisst om NO₂- og PM10-konsentrasjonene overskridet grenseverdi ved nabobebyggelse som er følsom for luftforurensning i dag. Konsentrasjonene forventes ikke å endres som følge av planlagt overnattingsvirksomhet.*
- *Konsekvensen for støy og luftforurensning ved nabobebyggelsen og planlagt overnattingsvirksomhet ansees som nøytral."*

Friluftsliv

Tiltaket/planområdet berører verken Pilegrimsleden, kartlagte friluftsområdene eller krav i kommuneplan direkte. Vurdering av konsekvensene for friluftsliv blir derfor om tiltaket medfører økt bruk av friluftsområdene, og om dette har en konsekvens av for friluftslivet.

Påvirkning av friluftslivet er vurdert til ubetydelige.

Barn- og unges interesser

Planområdet har tidligere vært en psykiatrisk institusjon som ikke har vært et naturlig område for barn og unge å oppholde seg, og det er for langt til nærmeste boligfelt til at det vil samles mange barn og unge her. Planforslaget endrer formålet til fritids og turistformål. Primær kundegruppe er bussturister, det antas at den økte bruken for barn og unge er liten.

Endret formål åpner mer for allmennheten. Det er ikke utenkelig at barn og unge vil oppholde seg her mer enn tidligere. Med bakgrunn i dette settes påvirkningen til noe forbedret.

Trafikkavvikling til E6

Planområdet består av en nedlagt psykiatrisk institusjon med liten trafikk inn i området. Da institusjonen var i drift var det daglig inn- og utkjøring av ansatte, varelevering og syketransport mv. Avkjørsel fra E6 er utformet som et T-kryss. Planområdet grenser ikke direkte til dette krysset, men trafikken vil gå igjennom det. Det er relativt god oversikt i krysset, uten store hindringer.

Nye Veier AS planlegger ny E6 forbi planområdet, men på nåværende tidspunkt foreligger det ikke kjente planer om ny kryssutforming eller endelig veitrase forbi planområdet. I alle tilfeller vil kvaliteten på avkjøringen til E6 øke med ny E6.

Det er gjort en vurdering av T-krysset for tilkomst med buss, kjøretøytype B. Sporingskurvene viser at motgående felt på primærveg E6 ikke vil krysses, men bussene må krysse kjørefelt på sekundærveg (veg til Sel sjukeheim, et par bolighus og virksomheten som planlegges i planområdet). ÅDT er forventet å øke med 10, i prosent utgjør det 0,16 %. Ut ifra dette mener plankonsulent at planene har liten negativ konsekvens for trafikkavvikling til E6

Risiko- og sårbarhetsanalyse, ROS-analyse

Det er gjennomført ROS-analyse etter Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, DSB, sin veileder for kartlegging av risiko og sårbarhet "Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging".

Følgende vurderinger er gjort i analysen:

- Mulige uønskede hendelser som kan skje
- Sannsynligheten for at den uønskede hendelsen vil inntreffe
- Sårbarheter ved systemer som kan påvirke sannsynligheten og konsekvensene
- Hvilke konsekvenser hendelsen vil få
- Usikkerheten ved vurderingene

Oppsummering avbøtende tiltak

Risikoreduserende tiltak	Oppfølging gjennom planverktøy/ info til kommunen
06: Frisktsoner Optimalisering av avkjørsel	Frisktsoner er regulert i plankartet. Nye Veier planlegger ny E6. Nytt kryss vil være bedre enn dagens avkjøring.
11: Følgende prinsipper skal legges til grunn for overvannshåndtering innenfor planområdet: <ul style="list-style-type: none">• Overvann skal ledes til terreg og fordøyes innenfor planområdet, slik at vannets naturlige kretslopp opprettholdes.• Overvannsplanen skal vise løsninger for fordrøyning av overvannet før det ledes videre. Overflatefordrøyning i form av regnbed eller grøfter skal benyttes.• Terreg- og overflateutforming, grøntareal og håndtering av overvann skal samordnes.	Det skal godkjennes en plan for overvannshåndtering før det kan gis rammetillatelse. Tiltak for overvannshåndtering skal være gjennomført iht. godkjent overvannsplan før det kan gis brukstillatelse
12: Hydrauliske beregninger er utført om planområdet har tilstrekkelig sikkert mot flom	Oppfølging av tiltak i flomrapporten: -Vedlikehold i kanalen, kulverten og stikkrenner.
15: Sweco har laget rapport som kartlegger skredfare	Bevare overvannsforliggende skog Etablere høyere ledevoll

Anlysen konkluderer det med "... at område innehar lite risiko og sårbarheter. Ulykker for myke trafikanter er den største risikoen i området. For skred og flom er det gjort analyser som sikrer området. Risikoen anses som uendret ved realisering av plan."

Forholdet til gjeldende arealplaner

Kommuneplanens arealdel 2016-2025 ble vedtatt av Sel kommunestyre 20.06.2016;

Her er Gudbrandsdalsvegen 767 avsatt til nåværende offentlig eller privat tjenesteyting, reguleringsplan skal fortsatt gjelde. På kart til høyre er eiendommen omrammet av grønn linje.



Reguleringsplan for E6 Nord-Fron grense – Bredevangen, vedtatt av Sel kommunestyre 23.05.2011. Gudbrandsdalsvegen 767 regulert til institusjon, markert med grønn linje i kart til venstre.

Vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunale vann- og avløpsledninger som passerer vest for planområdet, i gang- og sykkelvegen. Mattilsynet forutsetter i sin uttalelse til varsel om oppstart av planarbeid "... at det i den forbindelse foretas beregninger for å sikre levering av tilstrekkelige mengder drikkevann til tiltaket. Dette innebærer at det aktuelle vannverket må vurdere sin kapasitet og leveringssikkerhet slik at de har reell mulighet til å utvide transportsystemet, og sikre trygt og tilstrekkelig drikkevann til abonnentene innenfor planområdet."

For å imøtekommne dette er det innarbeidet rekkefølgekrav før bruksendring i planbestemmelse i pkt. 3.1; "Før det gis brukstillatelse for bruksendring skal tilstrekkelig vannmengde og kvalitet være sikret og dokumentert."

Vurdering

Ifølge SWECO's rapport for skredkartlegging er det et mindre skogområde som har betydning for skred dersom skogen hogges. Aktuelt sikringstiltak vil være å verne skogen mot hogst eller etablere en høyere ledevoll langs bekkeløpet. Det er inngått avtale mellom skogeier gnr. 200/1 og Grundfond AS om at grunneier skal varsle 1 år før hogst skal gjennomføres.

Kommunedirektøren forutsetter at sikringstiltaket kan gjennomføres innen denne 1 års-perioden.

Siden Bredbygden psykiatriske institusjon ble nedlagt har det ikke vært aktivitet på eiendommen utover at Sel kommune i en periode leide deler av bygningsmassen til sykehjemsplasser før eiendommen ble solgt til nåværende eier.

Sel formannskap sluttet seg i sak 2024/40, 13.06.2024, planinitiativ for Gudbrandsdalsvegen 767, til at Grundfond AS kunne utarbeide en egen reguleringsplan for eiendommen.

Eiendommen gnr. 200/3 er i gjeldende reguleringsplan for E6 Nord-Fron grense – Bredevangen regulert til institusjon, mens hovedformålet med ny detaljreguleringsplan er fritids- og turistformål.

Nye Veier i gang med planlegging for ny E6 i detaljreguleringsplan for E6 Sjoa – Bredevangen – Sohjem og rundkjøring E6/rv. 15. Prosessene for de to planene skjer tilnærmet parallelt. Det er viktig med en tett og god dialog mellom de to planene.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget til detaljreguleringsplan for Gudbrandsdalsvegen 767 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Sel formannskap, som kommunens utvalg for plansaker, vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10, behandling av reguleringsplanforslag, å legge forslag til detaljreguleringsplan for Gudbrandsdalsvegen 767 ut til høring og offentlig ettersyn.

I henhold til pbl. § 12-10, 1. ledd, skal høringsperioden være på minimum seks uker.

Formannskapets behandling av sak 4/2026 i møte den 03.02.2026:

Behandling

Eldri Siem (Sp) ba formannskapet vurdere habilitet i saken. Hun ble enstemmig funnet inhabil og fratrådte behandling i saken.

Varaordfører Kjetil Eide fungerte som møteleder under behandling av saken.

Marius Bismo (Ap) ba formannskapet vurdere habilitet i saken. Han ble enstemmig funnet habil og deltok i behandlingen av saken.

Vedtak

Sel formannskap, som kommunens utvalg for plansaker, vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10, behandling av reguleringsplanforslag, å legge forslag til detaljreguleringsplan for Gudbrandsdalsvegen 767 ut til høring og offentlig ettersyn.

I henhold til pbl. § 12-10, 1. ledd, skal høringsperioden være på minimum seks uker.