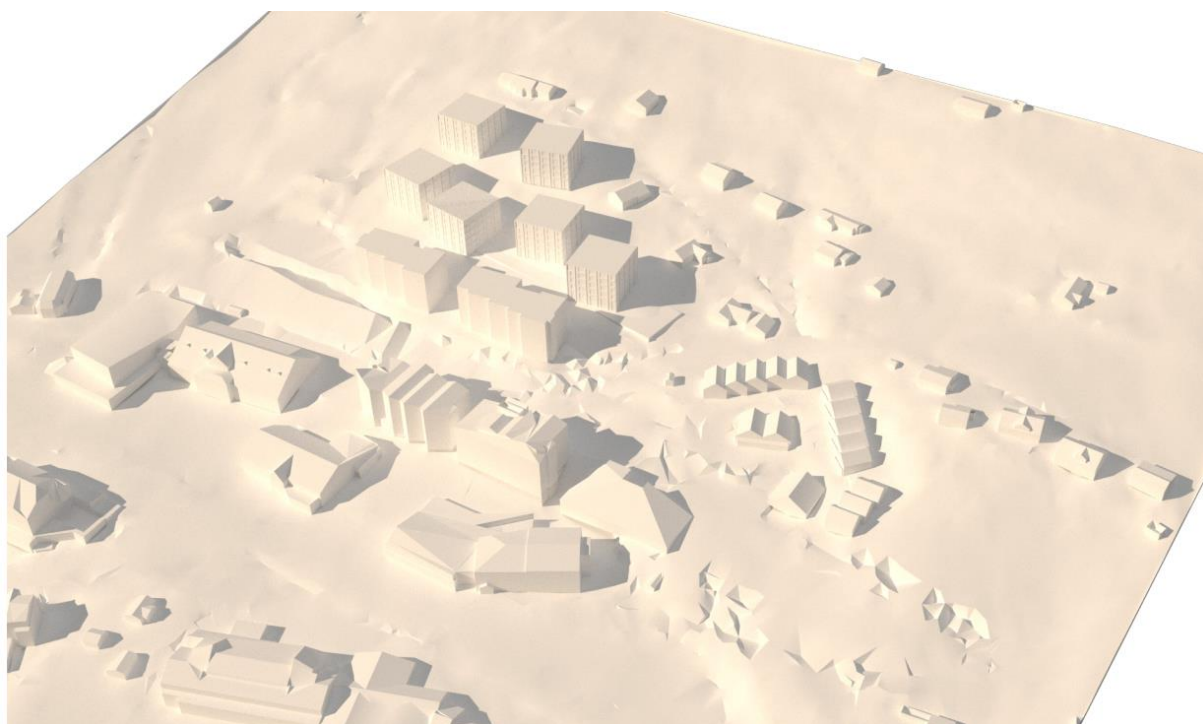
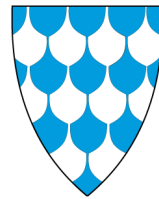

Detaljreguleringsplan for

Skjenhauglie

Planbeskrivelse

Produsent Areal⁺ AS, www.arenalpluss.no

Utskriftsdato, 30. mai 2023



Sist revidert: 26.05.2023

Vedtatt av kommunestyret:

Planid: 202201

Arkivsak:

Oppdragsgiver: Jørgenrud Holding AS og Patri Invest & Trading AS.

Rapportnavn: Planbeskrivelse detaljreguleringsplanen for Skjenhauglie

Plan-id: 202201

Dato: 26.05.2023

Prosjektnr: 12630

Oppdragsleder: Andreas Lindheim

Planbeskrivelse: Andreas Lindheim

Kvalitetskontroll: Espen Brustuen

Areal+ AS, www.arealpluss.no



1	INNLEDNING	4
	BAKGRUNN OG FORMÅL	4
	PLANAVGRENSNING	4
	PLANPROSESS OG MEDVIRKNING	5
	PLANSTATUS	5
	FORHOLDET TIL ANNET LOVVERK OG FØRINGER	6
2	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET - DAGENS SITUASJON OG AREALBRUK	8
	BELIGGENHET	8
	NATUR, MILJØ OG FRILUFTSLIV	8
	KULTURMINNER	15
	EKSISTERENDE BEBYGGELSE OG INFRASTRUKTUR	16
3	ROS-ANALYSE	25
	OPPSUMMERING AV AVBØTENDE TILTAK	25
	SAMLET VURDERING	25
4	ENDRINGER ETTER OFFENTLIG ETTERSYN	25
5	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	26
	PLANKART	26
	ORTO	26
	BEBYGGELSE OG ANLEGG	27
	SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	34
6	HENSYNSONER	37
	FRISIKTSONER	37
	FLOMSONE	37
	KULTURMINNE	37
7	KONSEKVENSER AV PLANEN	38
	LYS OG LYSFORURENSNING	38
	NATURMANGFOLDLOVEN	38
	FLOM OG OVERVANN	38
	IDRETT, FRILUFTSLIV OG FOLKEHELSE	40
	KULTURMINNER	40
	BARN OG UNGE	40
	SAMORDNE BOLIG-, AREAL OG TRANSPORTPLANLEGGING	40
	LANDBRUK, BEITEINTERESSER OG SKOGSDRIFT	41
	ENERGIBRUK, FORURENSING OG KLIMAUTSLIPP	41
	TRAFIKK	41
8	SAMMENDRAG AV MERKNADER	42

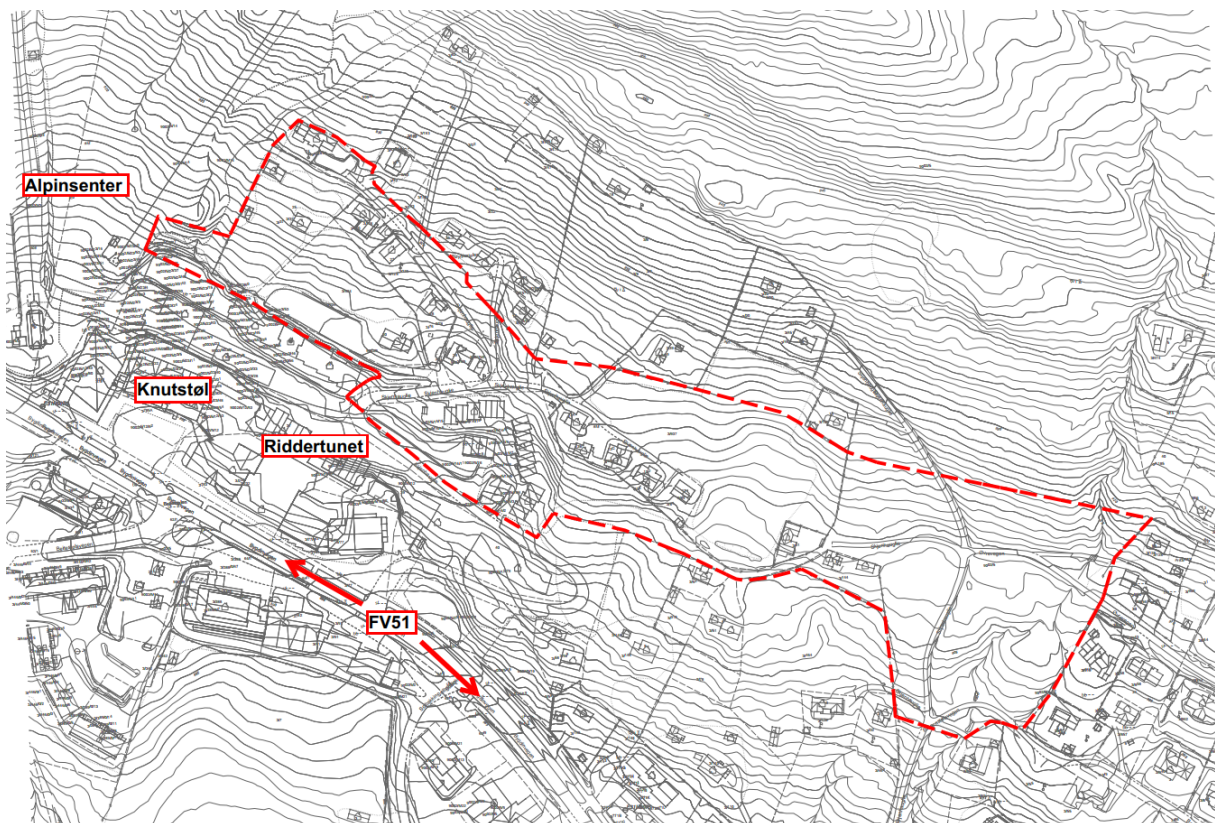
1 Innledning

Bakgrunn og formål

Hensikten med planarbeidet er å utvikle deler av S1 i kommunedelplan for Beitostølen til fritidsleiligheter med tilhørende infrastruktur. Området er avsatt til Sentrumsformål – sentr1. Reguleringsplanen legger i hovedtrekk opp til å følge kommunedelplanen for området, og tar sikte på en konsentrert utnyttelse. Det planlegges for leilighetsbygg med utgangspunkt i bygningsmassen på Riddertunet hva gjelder høyder og boarealer, men med noe mer luftig preg.

Planavgrensning

Planområdet er på ca. 51 daa og består i dag av en blanding av ubebygde tomter og bebygde tomter med fritidsboliger. Størstedelen av bebyggelsen er eldre fritidsboliger



Figur 1 Planavgrensning

Planprosess og medvirkning

Oppstartsmøte	03.03.2022
Varsel om oppstart av planarbeid	04.04.2022
Frist for innspill til planarbeidet	10.05.2022
Planforslag sendes til behandling	05.07.2022
Første gangs behandling i Formannskapet	24.11.2022
Planforslaget ute på høring	06.12.2022
Annen gangs behandling i Formannskapet	
Vedtak i kommunestyret	

Vurdering av behovet for konsekvensutredning

Det er gjort en vurdering mot reglene i Forskrift om konsekvensutredning. Planen er i samsvar med overordnet plan, og utløser ikke behov for konsekvensutredning.

Øystre Slidre kommune har ikke stilt krav om utarbeidelse av planprogram med egen konsekvensutredning for planarbeidet fordi planarbeidet er i samsvar med gjeldende kommunedelplan.

Planstatus

Kommunedelplan for Beitostølen 2011-2023

Kommunedelplanen for Beitostølen ble vedtatt den 25.08.11.

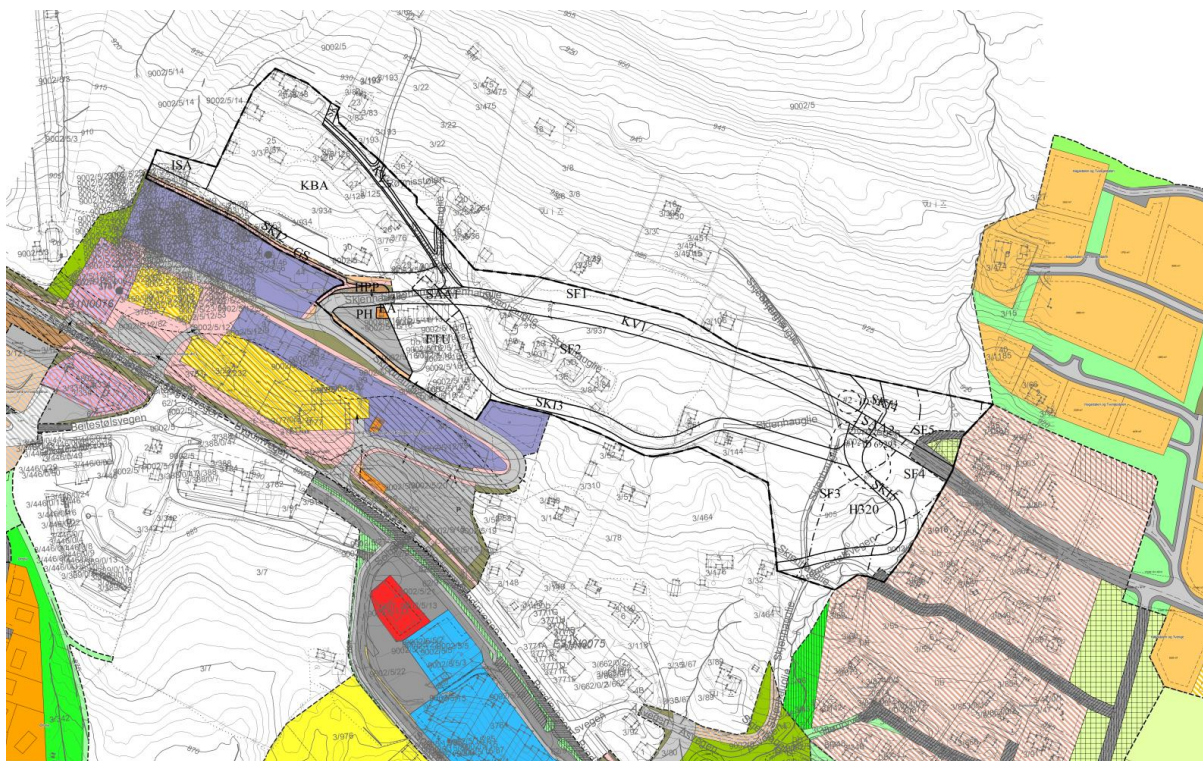
Området er avsatt til Sentrumsformål – sentr1. Kommunedelplanen legger opp til tung utnyttning av området «*Innan dette området kan det skje tung sentrumsutbygging der alle føremåla forretning, lettwarehandel, offentlig eller privat tenesteyting, bustader og fritids- og turistformål inkl. hotell bør vere representerte.*»



Figur 2 Kommunedelplan

Reguleringsplaner i området

Planen erstatter deler av reguleringsplanen for Beitostølen sentrum del I, ID 201910 og reguleringsplan for Brennestølen.



Figur 3 Reguleringsplaner i området

Mulighetsstudie for løyper, stier og veg

Multiconsult har på oppdrag fra Øystre Slidre kommune utarbeidet ett mulighetsstudie for løyper, stier og veger på Beitostølen. Resultatet av denne mulighetsstudien er delvis innarbeidet i reguleringsplanen

Forholdet til annet lovverk og føringer

Kommunens planlegging må forholde seg til de lover, forskrifter, bestemmelser og retningslinjer som gjelder for kommunal planlegging og virksomhet. Disse forutsettes ivaretatt under planprosessen uten at det foretas en uttømmende opplisting her. Av de mest sentrale kan følgende nevnes:

Lov om folkehelse

Folkehelseloven trådte i kraft 1. januar 2012. Folkehelseloven skal bidra til en samfunnsutvikling som fremmer folkehelse, herunder utjevner sosiale helseforskjeller.

Naturmangfoldloven

Loven gir regler om bærekraftig bruk og vern av naturen. Tiltaket berører ikke områder som er verna eller områder som er foreslått verna med hjemmel i Naturmangfoldloven. I henhold til naturmangfoldloven § 7 skal alle saker som berører naturmangfoldet vurderes etter lovens §§ 8-12.

Kulturminneloven

Loven bidrar til å forvalte, verne og sikre kulturminner for fremtidige generasjoner.

Stortingsmeldinger

- St.meld. nr. 26 (2006-2007), Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand.
- St.meld. nr. 16 (2004-2005), Leve med kulturminner.
- St.meld. nr. 40 (2002-2003), Nedbygging av funksjonshemmedes barrierer.
- St.meld. nr. 42 (2000-2001), Biologisk mangfold.
- St.meld. nr. 39 (2000-2001), Ein veg til høgare livskvalitet.
- St.meld. nr. 58 (1996-1997), Miljøvernpolitikk for en bærekraftig utvikling.
- St.meld. nr. 29 (1996-1997), Regional planlegging og arealpolitikk.
-

Rikspolitiske retningslinjer og rundskriv

- Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen. (Miljøverndepartementets T -1442) Angir krav til hvordan støyforhold skal behandles i ulike arealplaner.
- Rikspolitiske retningslinjer for samordna areal - og transportplanlegging.
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging, fastsatt 4. September 2009
- Den europeiske landskapskonvensjonen som trådte i kraft 1. Mars 2004
- Lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven) av 19. Juni 2009
- Planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag, retningslinje 1-2007 NVE
- Rundskriv, T-2/08- Miljøverndepartementet, Om barn og planlegging.
- Regjeringens handlingsplan for universell utforming og økt tilgjengelighet 2009-2013
- Rettleiar om planlegging av fritidsbustader, 2022

2 Beskrivelse av planområdet - dagens situasjon og arealbruk

Beliggenhet

Beitostølen sentrum ligger på rundt 900 moh. Planområdet ligger sør-vest vendt med gode solforhold. I Beitostølen sentrum finns butikker, serveringssteder, leiligheter og fritidseiendommer og infrastruktur som parkeringsplasser, torg. baseområde for skiheis og aktiviteter. Området har et bymessig preg med tette flater og begrensa med grønne areal. En stor del av ikke bygd areal er kjøreareal eller parkeringsplasser på bakken



Figur 4 Planområdet

Natur, miljø og friluftsliv

Friluftsliv

Det er svært gode muligheter for friluftsliv i område både sommer som vinter. Skiløypene i området kjøres med jevne mellomrom med høy kvalitet. Skiløypenettet består av 320 km maskinpreparerte langrennsløyper.

På sommeren kan du nyte fjellet på oppmerkede DNT-stier. Fra Beitostølen kan man gå i stølsområder og flate viddeområder, eller kan man oppsøke brattere terreng i Jotunheimen. Kjente fjell som Bitihorn ligger like i nærheten, mens Besseggen ligger over Valdresflya.

Det er to skisenter i nærheten av planområdet, Beitostølen Alpinsenter og Raudalen alpinsenter. Beitostølen Skisenter er det til sammen 12 nedfarter, hvorav to er flombelyst for kveldskjøring. Skiområdet starter midt i Beitostølen sentrum og strekker seg opp til 1.100 m.o.h. på Søndre Knaushøgdi. I Raudalen er det FIS-godkjente nedfarter og man kan nå alpinsenteret med skibuss.

Det er et godt utbygd stinettverk som også egner seg til sykling. I tillegg finnes Beitostølen trail arena som er tilrettelagt stisyklingsnett.

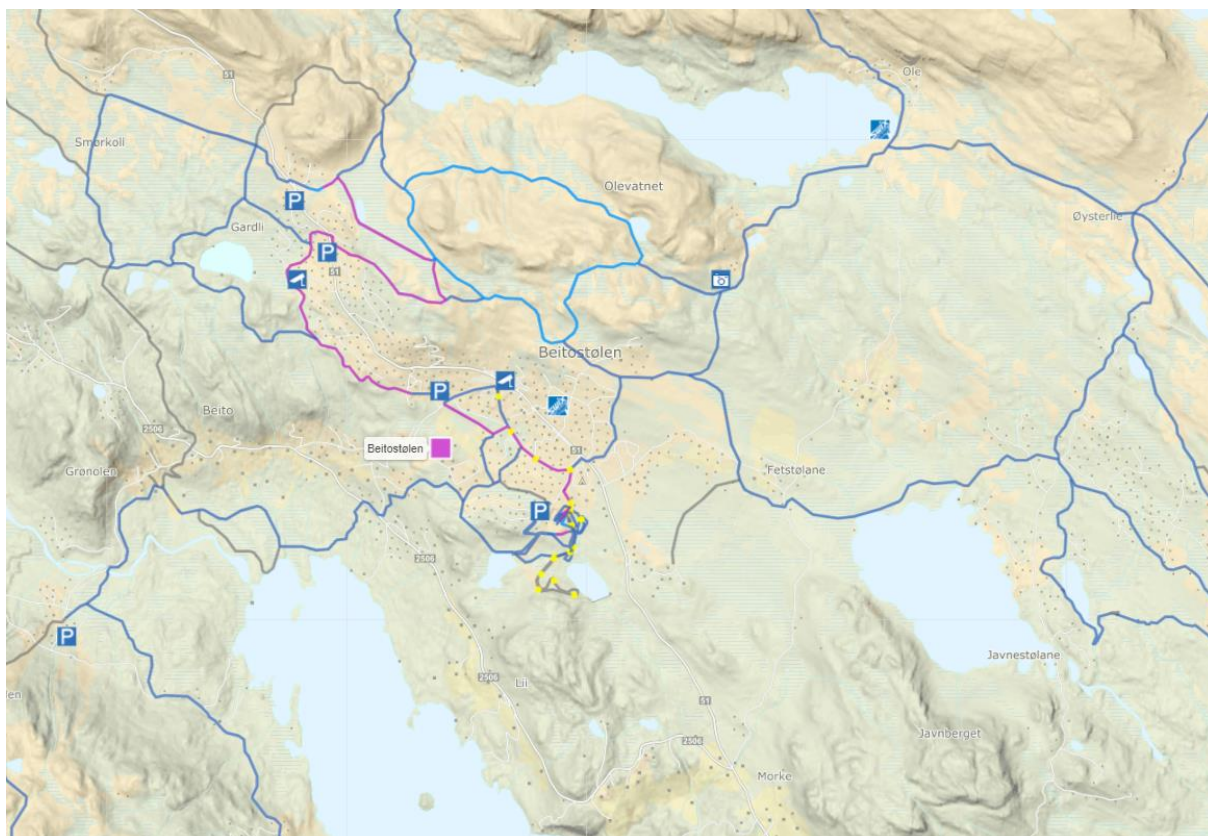
Andre aktiviteter i området er ridning, hundekjøring, castskiing,



Figur 5 Beitostølen Trail Arena



Figur 6 Alpinkart for Raudalen og Beitostølen skisenter



Figur 7 Preparerte løyper i og rundt Beitostølen



Figur 8 Bilde av langrennsløyper fra Valdres Turistkontor

Lokalklimatiske forhold

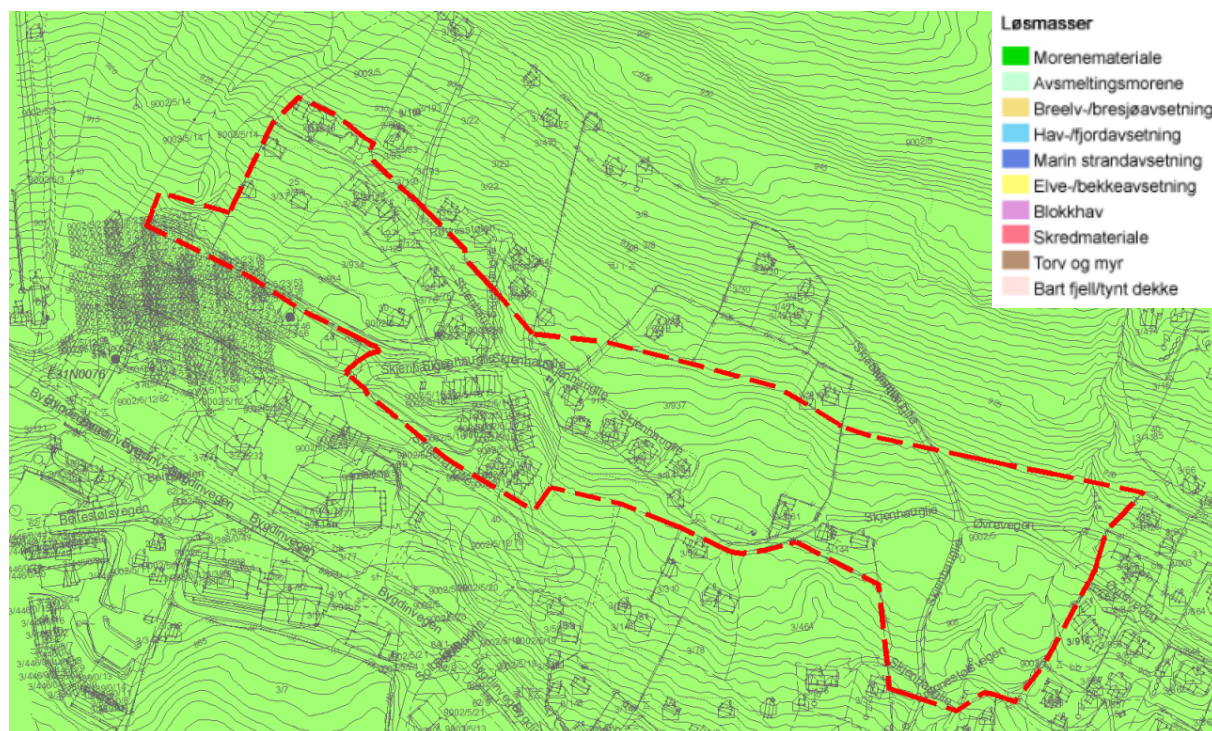
Den lange, snøsikre vinteren med mye snø er en av hovedårsakene til Beitostølen sin popularitet. Normalt legger snøen seg i november og varer til medio mai. Det er store temperaturvariasjoner gjennom året, fra omtrent +17 til -20.

Miljødirektoratets naturbase

Det er gjort søk i Miljødirektoratets naturbasen den 25.04.2022. Det er ikke gjort treff innenfor planområdet på arter av forvaltningsinteresse, rødlistearter eller utvalgte naturtyper etter DN-håndbok 13 og 19.

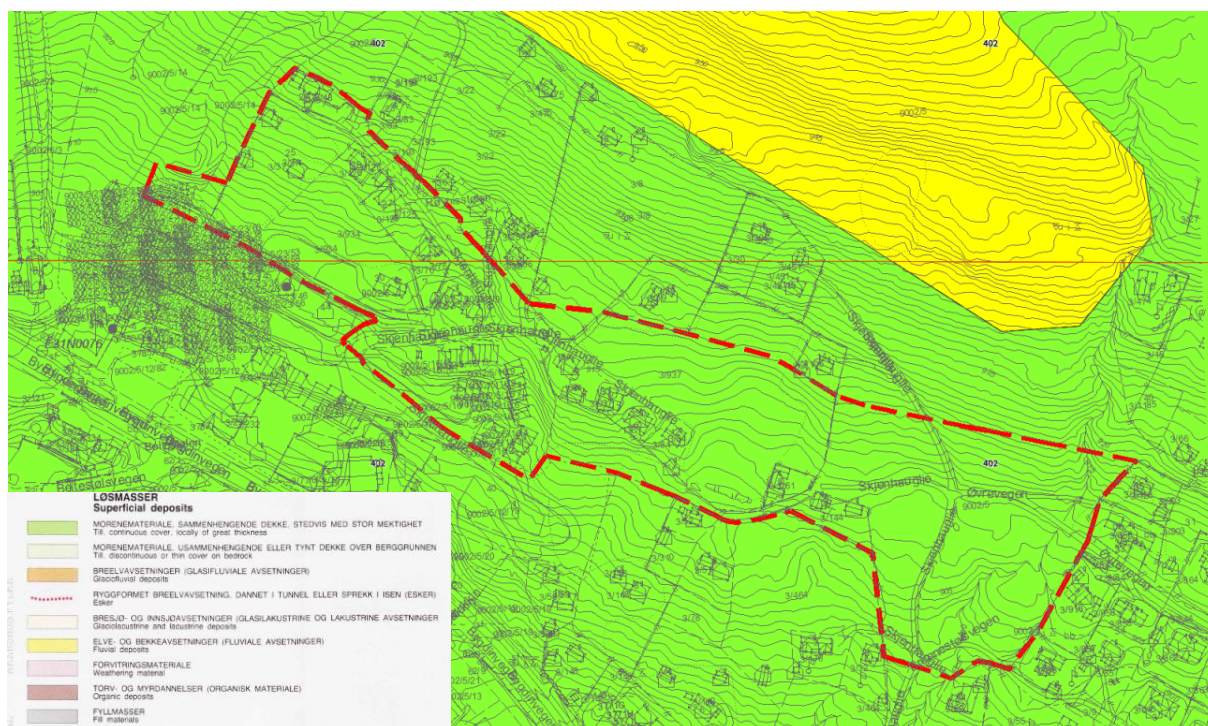
Geologi og løsmasser

NGU har registrert bergarter i området og beskriver området slik; Området består i hovedsak av bergarten Fyllitt til kvartsfyllitt, grå, underordnet grafittisk fyllitt, mørk kvartsitt og finkornet grå kalkspatmarmor.



Figur 9 Løsmasser

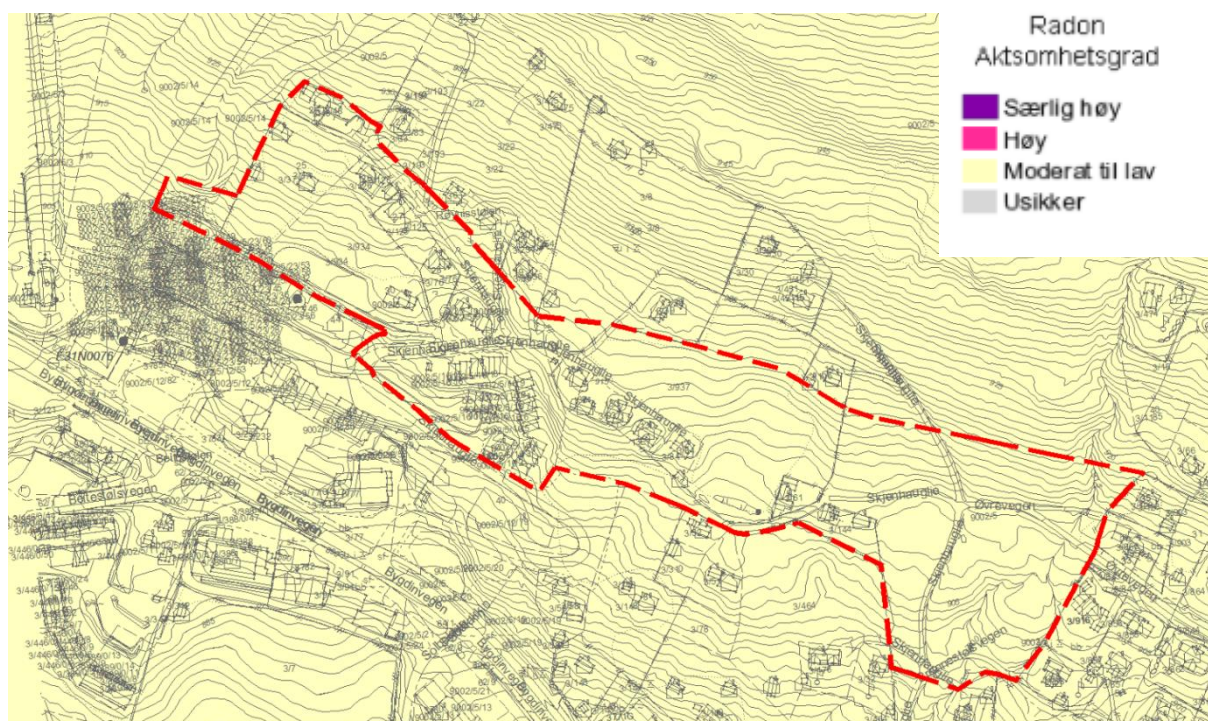
Løsmassene består av sammenhengende morenemateriale dekket av stedvis stor mektighet. Materiale er sammenpakket og kan inneholde alt fra leire, stein og blokker. Materiale er plukket opp, transportert og avsatt av isbreer, vanligvis hardt sammenpakket, dårlig sortert og kan inneholde alt fra leire til stein og blokk. Moreneavsetningene har en tykkelse fra 0,5 m til flere titalls meter.



Figur 10 Berggrunn

Radon

Deler av planområdet har registrert moderat til lav aktsomhetsgrad av radon. Øvrig område er avmerket som usikker. TEK17 omhandler radon og bebyggelsen innefor planområdet vil forholde seg til forskriften.



Figur 11 Forekomster av radon

Vegetasjon og bonitet

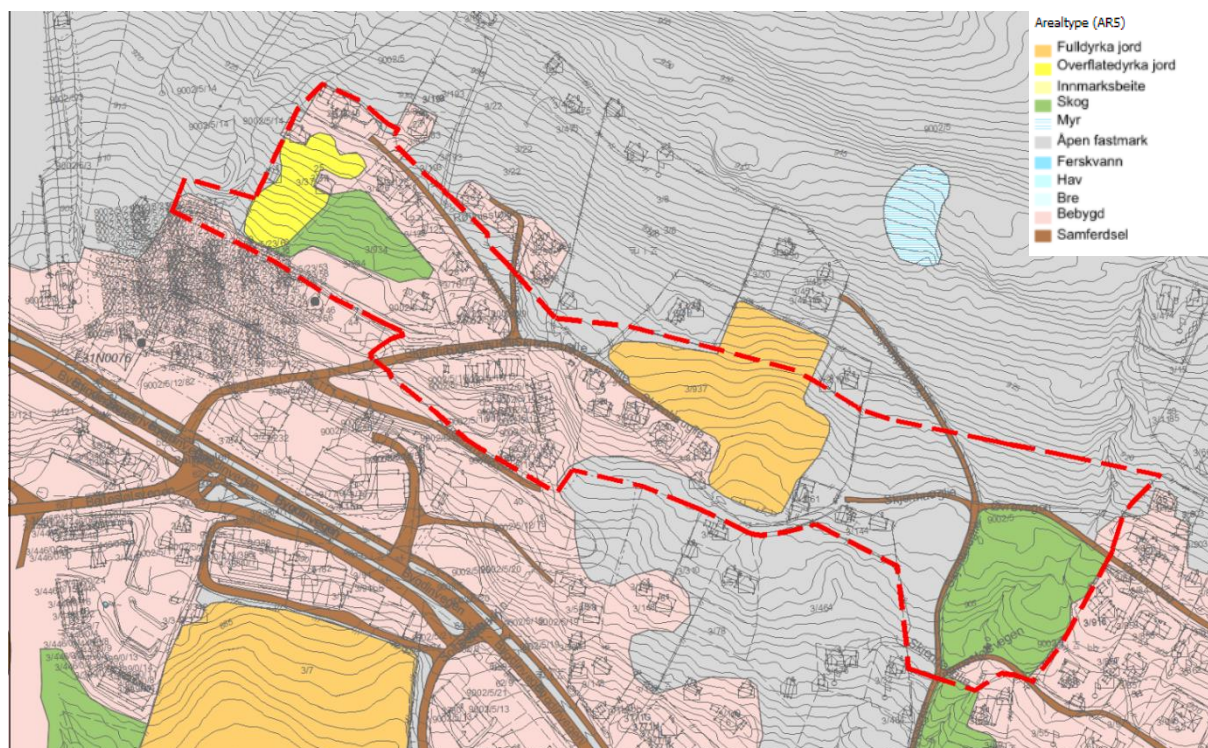
Området består i all hovedsak av bjørkekrat ispedd noe gran og åpen jorddekt fastmark. Store deler av planområdet fremstår som berørt av menneskelig aktivitet gjennom ulike tider.



Figur 12 Vegetasjon i planområdet

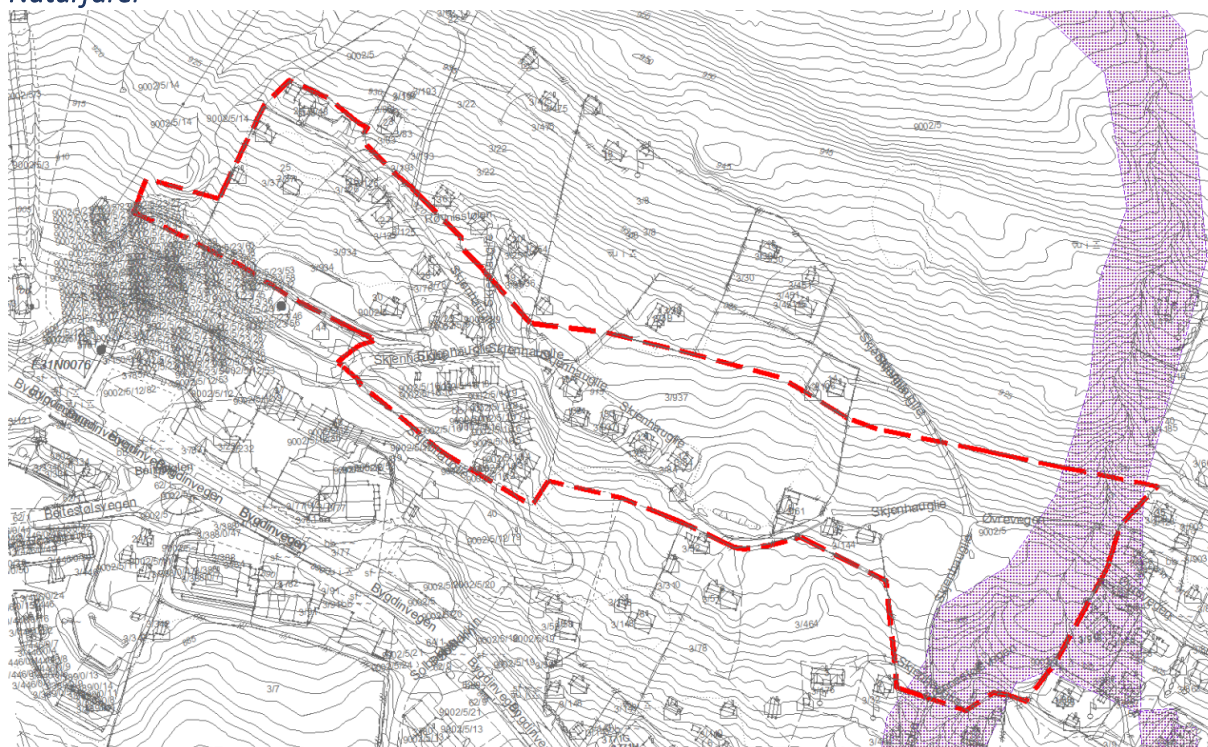


Figur 13 Vegetasjon i planområdet



Figur 14 AR5 arealtyper

Naturfarer



Figur 15 Flomfare

Deler av området er under aktsomhetsområde for flom. Bekken drenerer ned til Bamselitjernet.

Landbruk, beiteinteresser

Innenfor planområdet finnes det 8,0 daa fulldyrket jord og 2.2 daa overfalte dyrka jord. Arealene er i overordnet plan avsatt til byggeområde og vil bli søkt omdisponert etter jordloven §9. Arealene er i landbrukssammenheng vil arealet være best egnet som utmarksbeite. Arealet er ikke registrert i NIBIO med slept lam og sau eller storfe. Nærmeste beitelag er Skaget Bitihorn Beitelag som slipper om lag 3101 saug og lam og 564 storfe. Beitelaget grenser tilsvarende statsallmenningen avgrensning i området rundt Beitostølen.

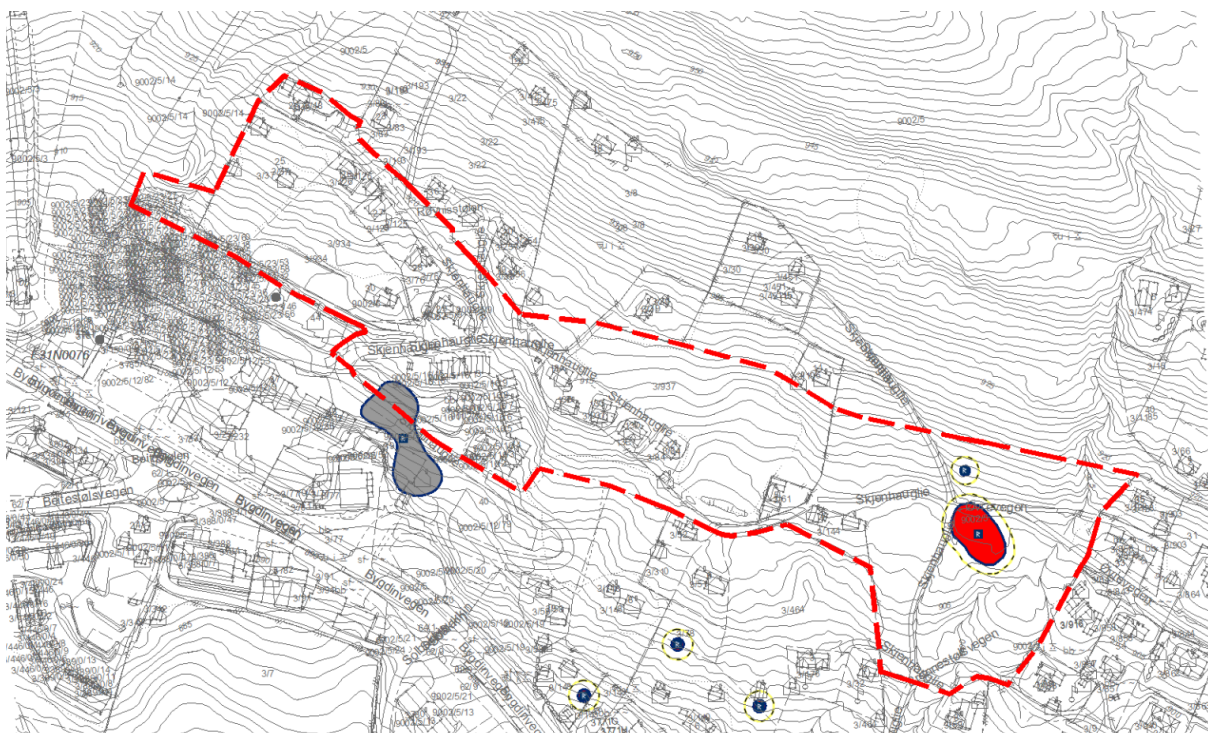
Kulturminner

Det er registrert to kulturminner i planområdet og ett i plangrensen.

Kulturminne nr. 1 består av et jernvinningsanlegg og beskrives av kulturminneenheten slik «*Lengst i NV og ved kryss vei - sti: Fornminne 1: Rund grop, klart markert, med voll. Fylt med kvist, bevokst med kratt, derfor vanskelig å få øye på. Fornminnets ytre diameter 6 m, gropens diameter 3,5 m, gropens dybde 1 m. Vollens bredde 1-1,5 m, vollens høyde 0,6 m. 5 m SØ for fornminne 1: Fornminne 2: Grop, uklart markert, med voll. Bevokst med ung løvskog. Fornminnets ytre diameter 5 m, gropens dybde 0,4 m, vollens bredde 1-1,5 m. Inntil S-siden av fornminne 1: En steinsamling, diameter 2 m. Tilleggsregistrering 1995: 4 m SV for tidligere registrert grop nr 2 på lokaliteten. Grop, del av jernutvinningsanlegg. Klart markert. Stein i rekke innvendig. Diameter 6 m, dybde ca 0,5 m.*»

Kulturminne nr. 2 består av en kullgrop og beskrives slik «*Nord for vegkrysset er en grøftetrase gravd ØSØ-VNV. Nordvest for vegkrysset ble det påvist et søkk som tolkes som forstyrret/skadet kullgrop. Det synes som en kullgrop har fått fjernet vollen rundt gropa, samt torva nede i og rundt gropa, dessuten noe gjenfylt. Kull synlig i dagen der torv er fjernet. Forstyrrelse trolig i forbindelse med grøftegravingen. Denne gropa må sees i sammenheng med de tre sør for vegen. Det er denne nordligste gropa som er innmålt.*»

Kulturminne 3 er sterkt påvirket av menneskelig aktivitet og det er gitt dispensasjon.



Figur 16 Kulturminner i planområdet

Eksisterende bebyggelse og infrastruktur

Bebyggelse

Beitostølen sentrum har utviklet seg over lang tid. På 60-tallet var området hovedsakelig et stølsområde. Utover 80 og 90 tallet begynte hytteutbyggingen, med stor oppgang etter 2000. På Beitostølen har man som et av få steder et godt definert sentrum, hvor det meste er tilrettelagt for turistvirksomhet. I dette området er det også et ønske om å utvikle fritidsleiligheter og ikke frittliggende fritidsboliger. Eier man en leilighet i Beitostølen sentrum kan man gå en langrennstur på morgenen, handle på matbutikken på ettermiddagen og spise på restaurant på kvelden uten at man trenger benytte seg av bil.



Figur 17 Moderne leilighetsbebyggelse under oppføring foran planområdet



Figur 18 Beitostølen sentrum



Figur 19 Riddertunet med eldre hyttebebyggelse i bakgrunn



Figur 20 Eldre hyttebebyggelse

Beitostølen har gradvis utviklet seg over flere år. Flyfotoene på neste side viser utviklingen fra 1963 frem til 2019. Utviklingen har gått gradvis, men det har vært størst utbygging de siste 20 årene.



Figur 21 Beitostølen sentrum 1963



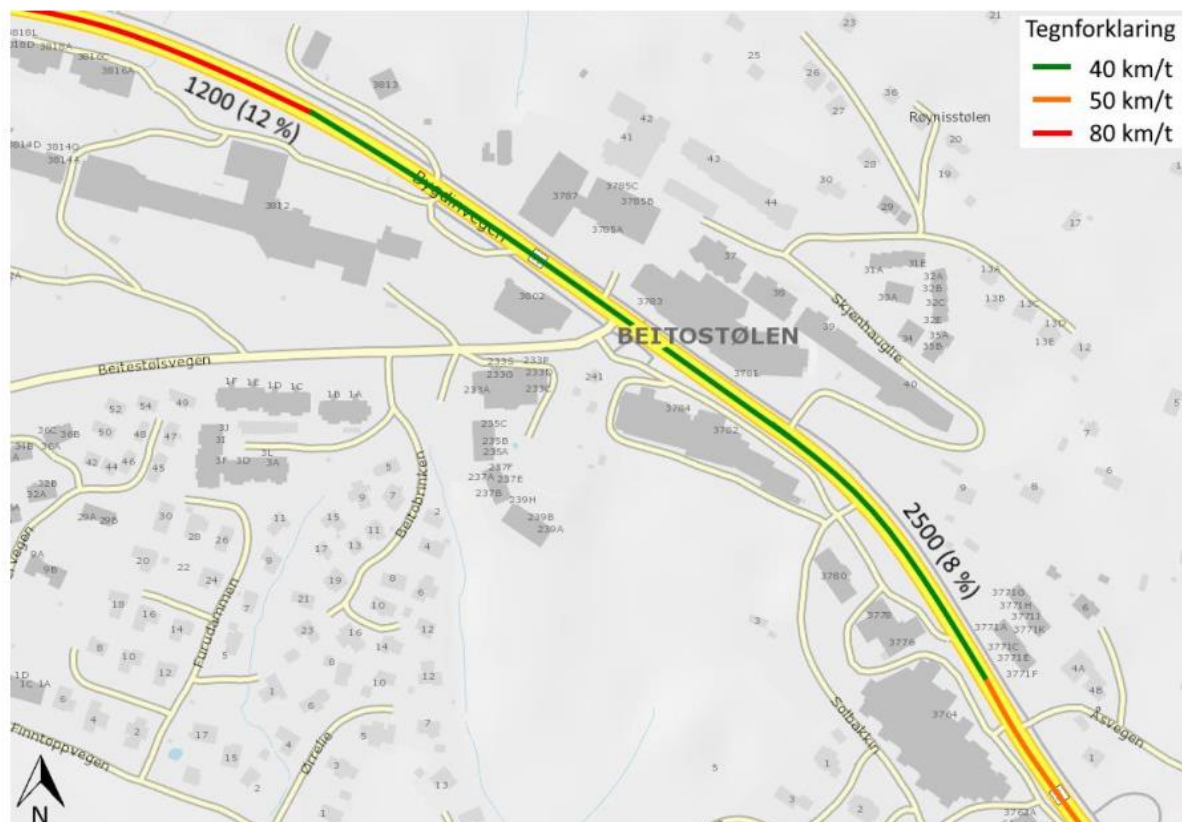
Figur 22 Beitostølen sentrum 2000



Figur 23 Beitostølen sentrum 2019

Veg, trafikk og parkering

FV 51 går igjennom Beitostølen sentrum. Veien har store deler av året god kapasitet, men under noen dager i året kan veien være overbelastet. ÅDT forbi avkjøring til planområdet er 2500.



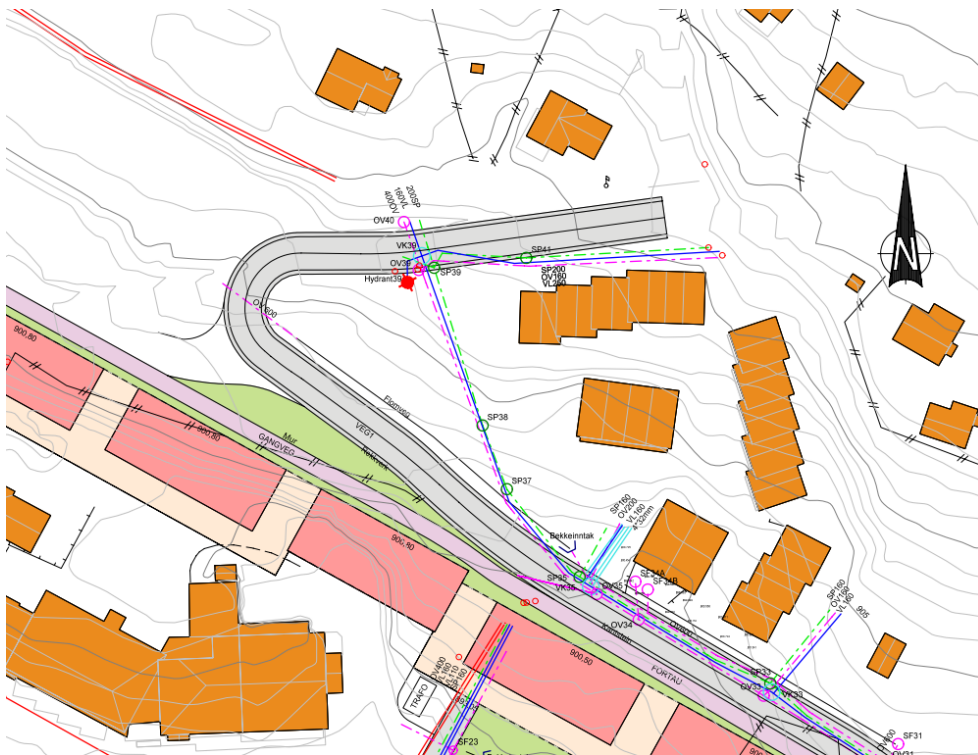
Figur 24 ÅDT og fartsgrenser

Offentlig transport

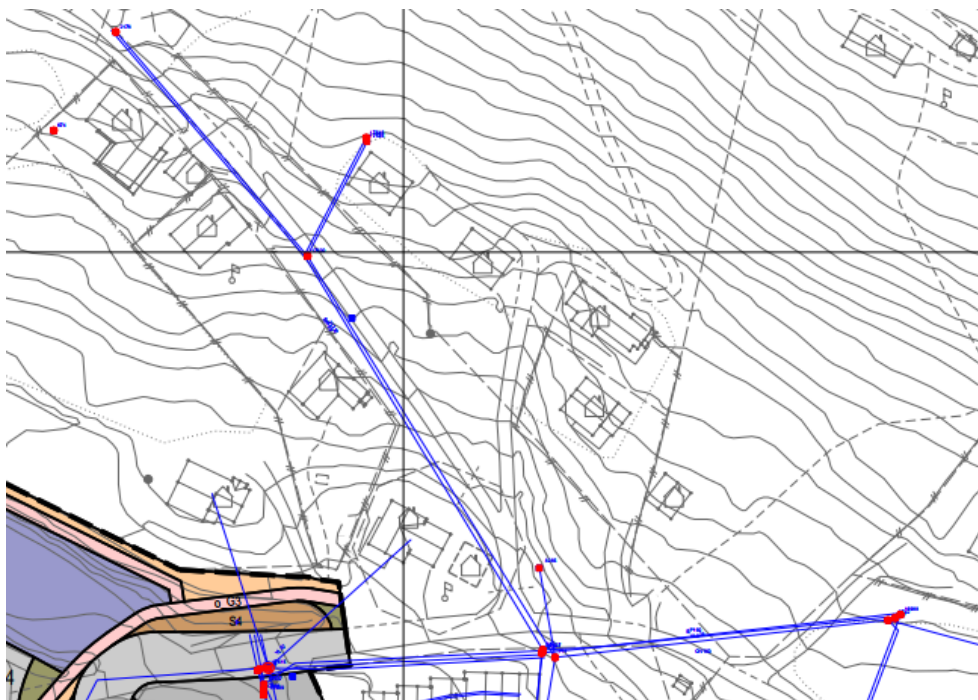
Det er mulig å nå Beitostølen sentrum med buss fra de sentrale områder på Østlandet og Vestlandet. Valdresekspressen dekker store deler av tilbudet. I tillegg finnes regionale tilbud. Det er gangavstand fra nærmeste bussholdeplass til planområdet.



Figur 25 Holdeplasser Valdresekspressen



Figur 27 Vann og avløp i området



Figur 28 Vann og avløp på oversiden av planlagte bygg

Fjernvarme

Stølslie Biovarme AS er av NVE tildelt fjernvarmekonsesjon for Beitostølen. Med fjernvarmekonsesjon følger anledning for kommunen til å vedta tilknytningsplikt. For dette området har kommunen vedtatt tilknytningsplikt.

Overvann

Rambøll utarbeidet i 2017 en rapport for håndtering av overvann i Beitostølen sentrum.

I rapporten er det blant annet anbefalt at overvann i størst mulig grad skal fordrøyes lokalt og at tiltak må være dimensjonert for 200 års hending + klimapåslag. Det er i rapporten gjort ei beregning av dimensjonerende vannføring. Rapporten håndterer også overvann for planområdet i dett planarbeidet.

Sentrum vest

Nedbørsfelt – frå Rambøll sin rapport – figur 5.10.

Det meste av overvann som blir leda gjennom sentrumsområdet kommer fra områder nord for sentrum – frå fylkesvegen og opp til Nørre Knausen. Overvann frå dette nedslagsfeltet blir i hovudsak leia under fylkesvegen (sør for skisenteret) til bekk vest for Bergojordet.

I rapporten frå Rambøll 2017 var det peika på at leidningar for overvann i sentrum var underdimensjonert. For å betre på dette er det etablert ein ny leidning - 1400 som kryssar fylkesvegen utanfor skisenteret. Denne saman med 2 eksisterande leidningar – 800 mm + 160 mm - ved Gjestegaarden (F/T2) er forventa skal handtere overvatnet som kjem inn mot sentrum frå nordvest. Med reguleringsendringa for Beitostølen sentrum er avkøyring til skiheisen justert. Det inneber at sandfanget langs fylkesvegen lyt trekjes mot vest (2). Inntaket skal ta overvann frå open vegggrøft langs fylkesvegen inn på leidningsnettet og hindre at det gjer flaumskader i sentrum. Leidning for overvann (1400 mm) er trekt opp mellom skiheisen og Lodge (F/T1) og endar i eit større flauminntak merka. Inntaket skal mellom anna ta overvann dersom inntaket ved skiheisen går tett. Overvann frå området oppstrøms regulert byggeområde L2 lyt leiast til via markert overvannsgrøft

Sentrum øst

Flauvegar og nedslagsfelt – frå Rambøll sin rapport

Nedslagsfeltet for overvann som leier ned i sentrum aust er vesentleg mindre enn i sentrum vest. I areal er dette nedslagfeltet berekna i Rambøll sin rapport til 64 dekar (medan nedslagfeltet til sentrum vest er berekna til 1038 dekar). Deler av dette blir i tillegg – gjennom open flaumveg nord for L2 leia mot skiheisen og det oppdimensjonerte leidningsanlegget som er omtala over.

Renovasjon

Det er ikke renovasjonsordning innenfor planområdet.

Energiforsyning

Eksisterende plan har avsatt arealer for nettstasjoner. Disse videreføres i ny plan. Alle eksisterende og nye strømtilføringer skjer med jordkabler.

Klima+

Planen er en del av Klima+ satsningen i Øystre Slidre kommune. Målet med Klima+ er å etablere et kompetansemiljø for framtidig hyttebygging, der byggeprosess og hyttebruk, inkludert transport, skal gi et positivt klimaavtrykk.

Klima+ har 5 hovedsatsingsområder. Disse er:

Arealutnytting

- Ulike storleikar, med fokus på mindre einingar og fortetting
- Minimera infrastruktur til vatn og veg
- Vurdere dyreliv, natur og type areal (spesielt myr)

Materialbruk og materialtransport i byggefase

- Type materiale
- Kortreiste materiale

Energiforbruk og energifleksibilitet

- Effektive system
- Fleksible løysingar

Transport til og frå fritidsbustad

- Hente og bringe tjeneste for menneske, mat og materiale
- Senterutvikling lokalt på Heggenes og Beitostølen

Miljøavtrykk frå bruk og drift

- Mindre areal
- Opplæring i miljøvennleg åtferd
- Delingsøkonomi for transport, utstyr og areal
- Gjenbruk og bytting
- Dyrke sjølv, kortreist og klimavennlig mat



3 ROS-analyse

Oppsummering av avbøtende tiltak

Regulere to adkomstveier	Det reguleres inn ny Øvrevei som sikrer tilkomst for nødetater fra 2 ulike veier.
Fartsdempere Siktsoner Lav fartsgrense	Det reguleres inn siktsoner ved kryss Lav fartsgrense bør vurderes
Fordrøyning/lokal overvannshåndtering.	Det er lagt inn bestemmelser håndtering av overvann i planen.

Samlet vurdering

Alt i alt er risiko og sårbarhet i planområdet stort sett knytta til tilgang til nødetater, hendelser på vei, skogbrannfare og overvann i bekker. *Ros analysen* gir detaljerte vurderinger og et sett anbefalinger som bør inkluderes i planforslaget for å kunne ta vare på sikkerheten for tiltak i og rundt planområdet i henhold til TEK 17. Dersom planforslaget utformes i samsvar med anbefalingene vil risikoen i planområdet bli lik som eller til og med lavere enn den er i dag.

4 Endringer etter offentlig ettersyn

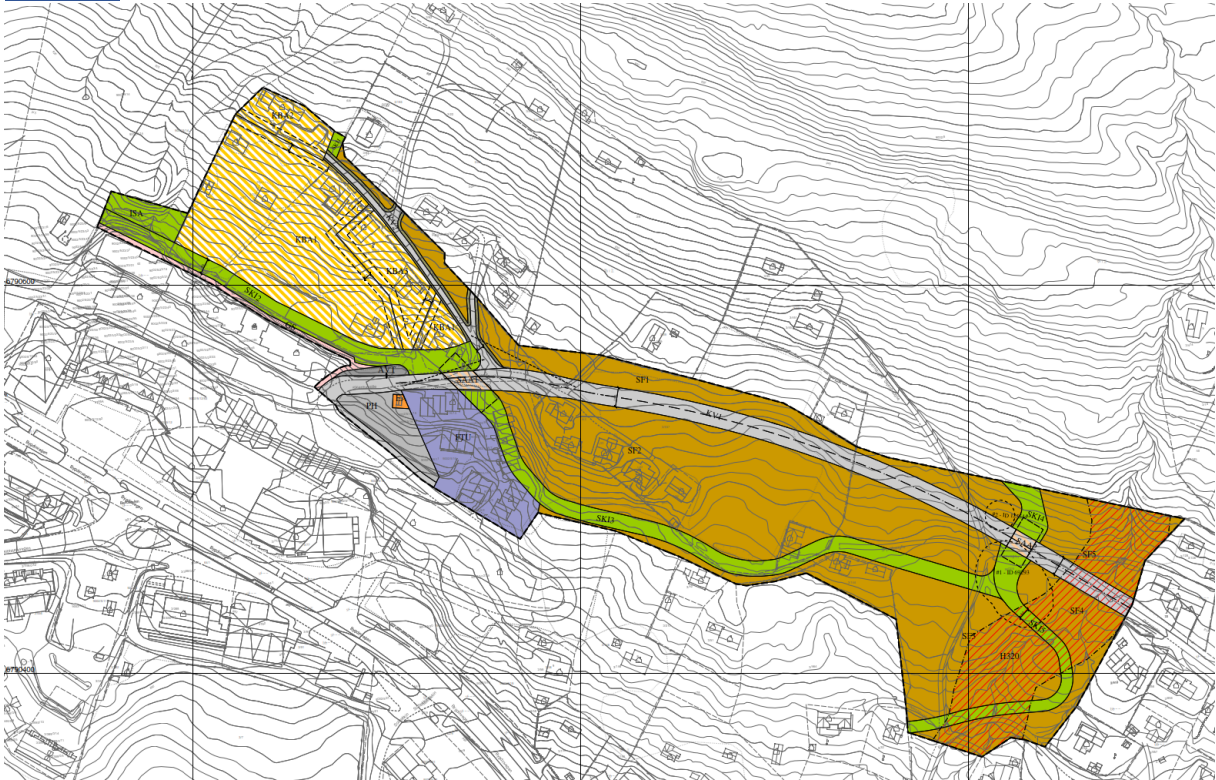
Etter offentlig ettersyn er det kommet mange innspill. Enkelte av disse er ettergitt, noe som har resultert i ny høring.

Oppsummering av endringer følger under:

- Det er lagt inn KBA2 og KBA3 over eksisterende fritidsboliger i tidligere KBA felt og knyttet bestemmelser til disse.
- Det er lagt inn byggegrenser mellom KBA1, KBA 2 og KBA3.
- Åpnet for flere avkjøringer fra KV2
- Lagt til krav om lekeplass for barn og unge som en del av utomhusplanen
- HPP er tatt ut og erstattet med AVT
- Renovasjonsløsning er endret
- Noen mindre endringer i bestemmelsenes ordlyd.

5 Beskrivelse av planforslaget

Plankart



Orto



Bebyggelse og anlegg

Etterspørselen etter nye fritidsboliger gjør at det blir høyere press på utmarksarealene. Den senere tid har det vært økt fokus på fortetting og god utnyttelse av de byggearealene som er tilgjengelig i kommuneplaner. Blant annet er ønske om å minimere arealdisponeringen stadfestet i de nasjonale forventningene, blant annet drøftet i **Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019–2023**, utgitt av Kommunal og moderniseringsdepartementet.

Fjell- og utmarksområdene i Norge er ressursrike og viktige produksjonsområder for landbruk, reindrift, energiproduksjon, reiseliv og mineralutvinning. De er leveområder for dyr og planter, utgjør et mangfold av unike landskap, og er attraktive for friluftsliv, fritidsbebyggelse og natur- og kulturarvsbasert reiseliv. Det er regjeringens mål å styrke verdiskapingen basert på landskaps-, natur- og kulturminneverdier samtidig som ressursene sikres for framtidige generasjoner.

Vekst i reiseliv og økt bruk av fritidsboliger gir grunnlag for lokal vekst og arbeidsplasser, med utvikling av infrastruktur og tjenestetilbud som også er til nytte for fastboende.

Fritidsboliger og turistmål med stor besøksfrekvens innebærer samtidig utbygging, transport, ferdsel og slitasje i natur- og friluftsområder. Det er viktig at slike forhold tas inn i planleggingen og at det legges til rette for økt aktivitet innenfor bærekraftige rammer.

Fortetting av eksisterende fritidsboligområder betyr mindre press på natur- og friluftsområdene. Regjeringen legger vekt på at utbyggingen skjer på en måte som sikrer kvalitet i områdene. Av hensyn til friluftsliv, landskap og naturmangfold er det viktig å unngå etablering av nye hytteområder over skoggrensen. Sammenhengende grønnstrukturer og god landskaps- og terrengtilpasning av infrastruktur og bebyggelse, er viktig. Det er også viktig å bevare større, sammenhengende områder uten hyttebebyggelse i fjellområder med stort press på arealene. Regional eller interkommunal planlegging kan avklare utbyggingspotensial og strategier på tvers av kommunegrenser. Det er viktig å vurdere langsiktige utbyggingsgrenser mot snauffjell og andre viktige landbruks-, natur-, frilufts- og reindriftsområder.

Kombinert bebyggelse og anlegg – Fritidsbebyggelse blokk (KBA1)

Det er et ønske om at Beitostølen sentrum skal utvikles med konsentrert utnyttelse. Dette er stadfestet i gjeldene kommunedelplan og gjennom oppstartsmøtet. En generell utfordring med tung utnyttelse er å sikre tilstrekkelig med luft og lys mellom bygg, samt hindre at byggene fremstår som en monoton barriere. RAM-arkitektur har laget et skisseprosjekt som tar innover seg denne utfordringen. Det er derfor laget et konsept som er kalt «vertikale hytter». Leilighetene vi får direkte tilgang til landskapet og utsyn lys fra flere sider. Volumene plasseres i landskapet og tilpasses koter for å maksimere utsikt og få landskap mellom husene, helt opp til fasaden. Gode mellomrom gir plass til grøntarealer, lek og fri bevegelse.

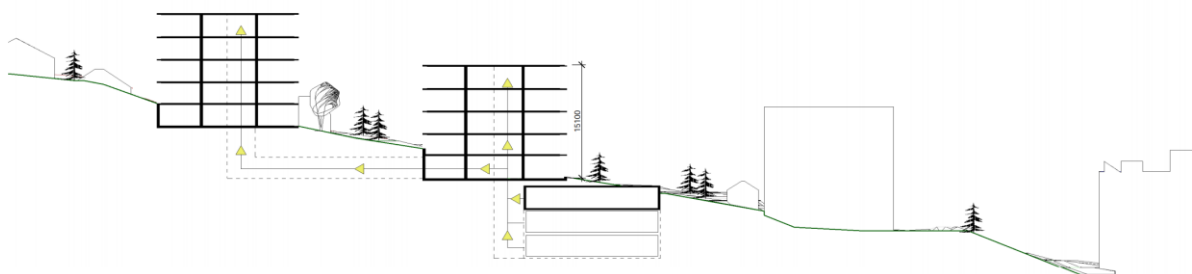


Figur 29 KBA 1

For område KBA er det planlagt 6 bygg med en maksimal høyde på 16m. Tillat BYA er 2.500 m², mens BRA utenom parkering er 12.500 m². Størrelsen er tilsvarende bebyggelsen på nedsiden, men med ene annen utforming. For å sikre at det bygges punktbygg er det satt en maksimal bredde på bygg langs høydekotene, på maksimalt 30 meter. Det tillates at byggene vinkles noe mot koteretningen for å forhindre at bygningenes plassering fremstår som monoton.

Det planlegges med flatt tak. Skjenhauglie vil få store bygningsvolumer. I illustrasjonen til reguleringsplanen er de også vist med kvadratisk grunnflate. Skråtak er vurdert, men vi er i utgangspunktet skeptisk til å overføre krav om skråtak 11-34 grader til en slik bygningsskala og typologi. Resultatet vil fort kunne bli kunstig, krampaktig og gi et urolig arkitektonisk uttrykk. Dette vises også til en viss grad i den store oppførte bygningsmassen på nedsida av Skjenhauglie.

Parkeringsanlegg legges under bakken.



Reguleringsplan for Beitostølen sentrum del 1 har regulert inn gangvei som i tillegg vil fungere som beredskapsvei. Denne vil også fungere som beredskapsvei for nedre del av planområdet. For øvre del av planområdet forutsettes det at det bygges ny beredskapsvei. Veien er videreført i reguleringsplanen for Skjenhauglie.



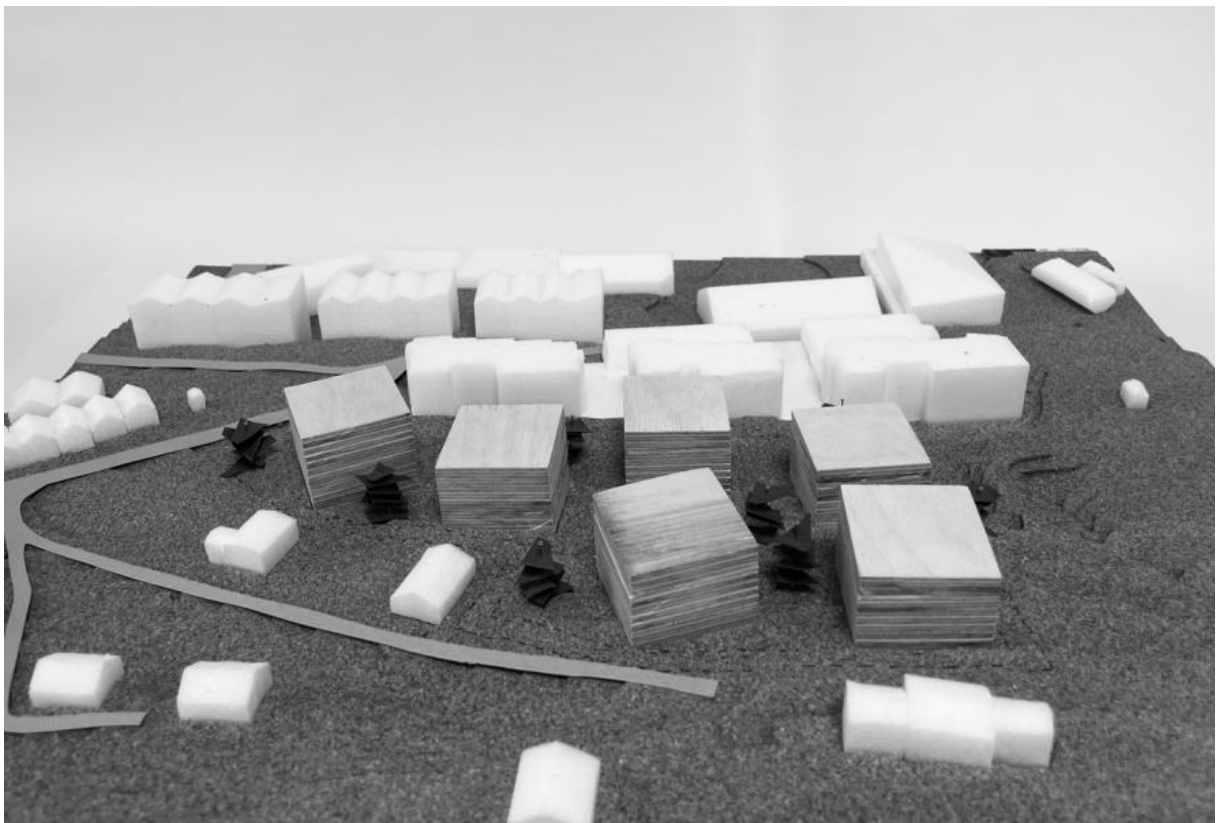
Figur 30 Konsept



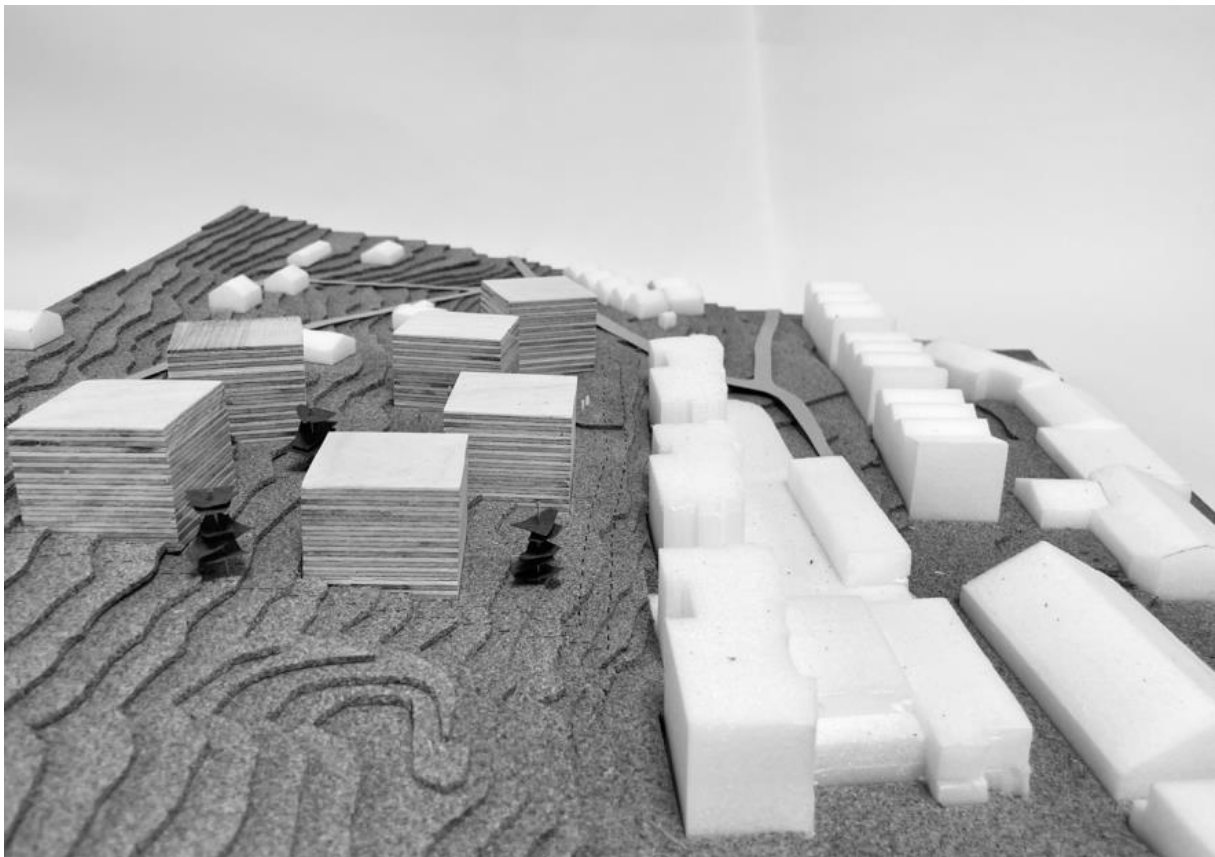
Figur 31 Det forutsettes trefasade



Figur 32 Modell av bebyggelsen sett fra sør



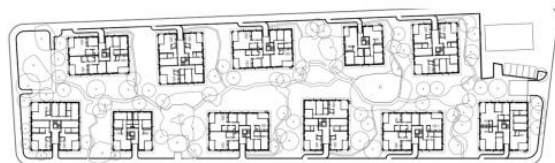
Figur 33 Modell av bebyggelsen sett fra øst



Figur 34 Modell av bebyggelsen sett fra nord

Referanser

E2A
Zurich



RAM
ARKITEKTUR

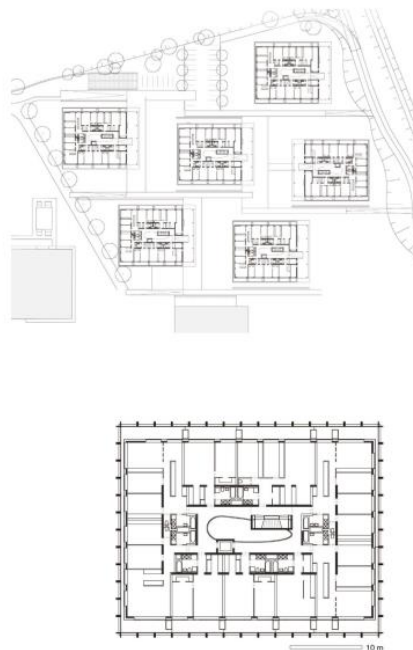
Figur 35 Inspirasjon brukt av arkitekt - Zurich

Referanser

Lohbach Innsbruck 1 - Baumschlager
Eberle



RAM
ARKITEKTUR



Figur 36 Inspirasjon brukt av arkitekt - Innsbruck

For øvrig tillates det at området brukes som langtids oppbevaringsplass for maskiner, utstyr etc.og all oppbevaring av maskiner og utstyr skal ha direkte tilknytning til virksomheten på stedet. Det tillates videre mellomlagring av masser innenfor arealformålet.

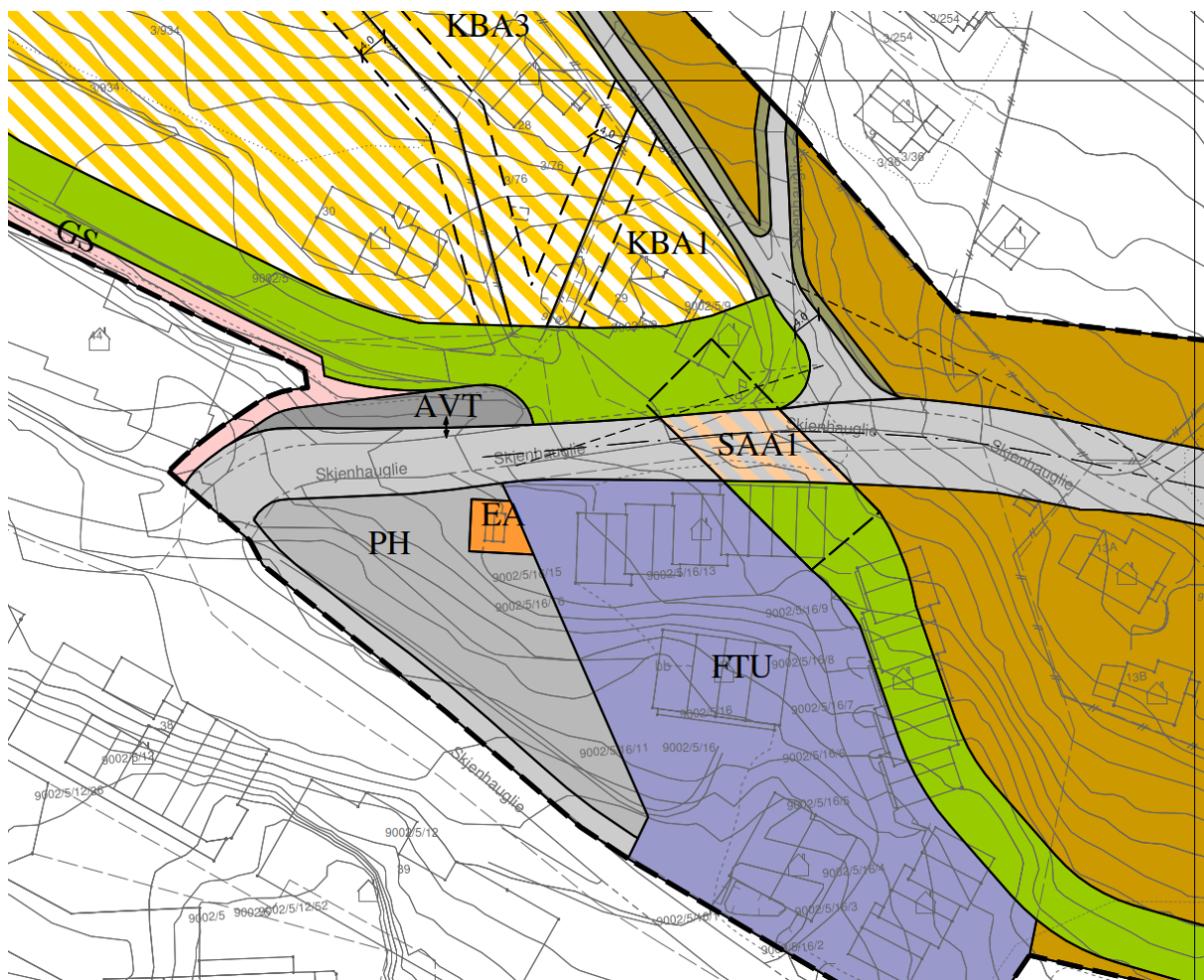
KBA2 og KBA3

KBA 2 og 3 er eksisterende fritidsboliger innenfor transformasjonsområdet. For KBA3 er det satt en utnyttelse på 3000m² BRA, mens tilsvarende tall for KBA2 er 2000 m² BRA. Utnyttelsen er prosentvis lik utnyttelsen i KBA1, hvor man har delt total utnyttelse på KBA1-3 på de aktuelle feltstørrelsene.

FTU

FTU er Hegge utleieboliger. Mulighetsstudiet viser en skiløype i terrenget øst for bebyggelsen. Denne er ikke realiserbar da terrenget er for sideskakt. Fremtidig skiløype er derfor lagt over bebyggelsen på dette området.

FTU får tilsvarende bestemmelser som KBA, men med krav om godkjent situasjonsplan før eventuell utbygging.



Figur 37 FTU med skiløype i bakkant

SF1-4

Området avsatt til sentrumsområde er restarealer mellom Øvreveien og skiløypene. Dette område reguleres inn som kommunedelplanen, med krav om ytterligere detaljering før utbygging kan finne sted.

Energianlegg

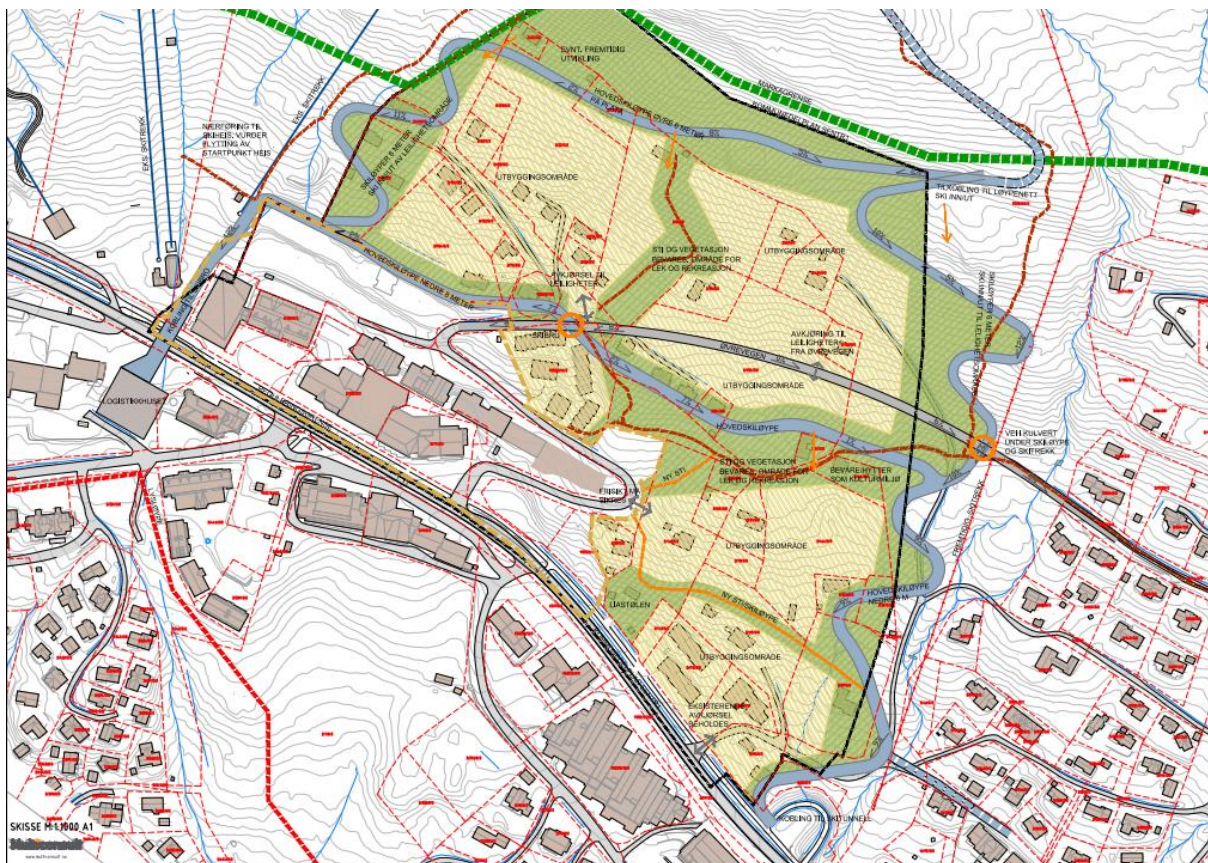
Eksisterende nettstasjon er regulert. Det skal ikke iverksettes tiltak innenfor 4 meter fra nettstasjonen.

Ski 1

Ski 1 etableres i grøntdrag for å sikre eksisterende tråkk. Ved å regulere denne skiløypen vil man i tillegg senere kunne opparbeide skiløyper fra dette punktet og videre opp i terrenget.

Ski 2-5

Det er etablert en gjennomgående skiløype gjennom planområdet. Denne sikrer både ski inn/ut til planlagt bebyggelse, samt tilstrekkelig med arealer til å sikre skiløyper i den fremtidige utbyggingen. Hovedskiløypen (SKI 2-4) planlegges med 8 meter bredde og vil ha planfri kryssinger. Øvrige skiløyper vil ha regulert 6 m bredde. Skiløypenettet er videre koblet på etablert kulvert under FV51. Løypene sikrer også tilgang til alpinsenteret.



Figur 38 Mulighetsstudie fra Multiconsult

Idrettsanlegg ISA

ISA er eksisterende alpinsenter, og reguleres videre til alpint formål

Universell utforming

Det er kjøreadkomst til alle bygg. Byggene tilpasses relevante krav i TEK 17.

Samferdsel og teknisk infrastruktur

Veg

Det har i lengre tid vært behov for ny avlastingsvei for FV51 Bygdinveien. I dette planarbeidet er denne veien regulert inn. I tillegg til at veien skal fungere som avlastingsvei vil den også fungere som en alternativ beredskapsvei.

Øvrige mindre veier er eksisterende adkomstveier til eldre fritidsbebyggelse.

Alle nye veger som planlegges å krysse bekkene må etableres på en slik måte at flomvann ikke ledes på avveie ved en dimensjonerende flom. Stikkrenner som krysser bekken dimensjoneres for en 200-årsflom med klimapåslag. For å ta høyde for restrisiko kan det i tillegg etableres et definert lavbrekk over vegbanen ved stikkrenner.



Figur 39 Vei SV2



Figur 40 Eksisterende vei (Øvreveien) som vil bli forlenget

KV1 – Øvrevegen

Ny øvrevei følger trassen lagt til grunn i mulighetsstudiet fra Multiconsult. Veien vil ha flere funksjoner, herunder avlastingsvei for FV 51 og alternativ beredskapsvei til sentrumsområdene. Den vil også bli hovedadkomsten til fremtidig utbyggingsområder.

Reguleringsplan for Skjenhauglie

Annen veggrunn – Tekniske anlegg (AVT)

AVT er restareal ved innkjøring til KBA1. I tillegg til innkjøring kan arealet benyttes til overvannshåndtering og andre mindre tekniske anlegg.

Parkering

PH er en videreføring av eksisterende plan. På arealet kan det oppføres parkeringshus med maksimal kotehøyde på øverste plan på +909 MOH.

6 Hensynsoner

Frisiktsoner

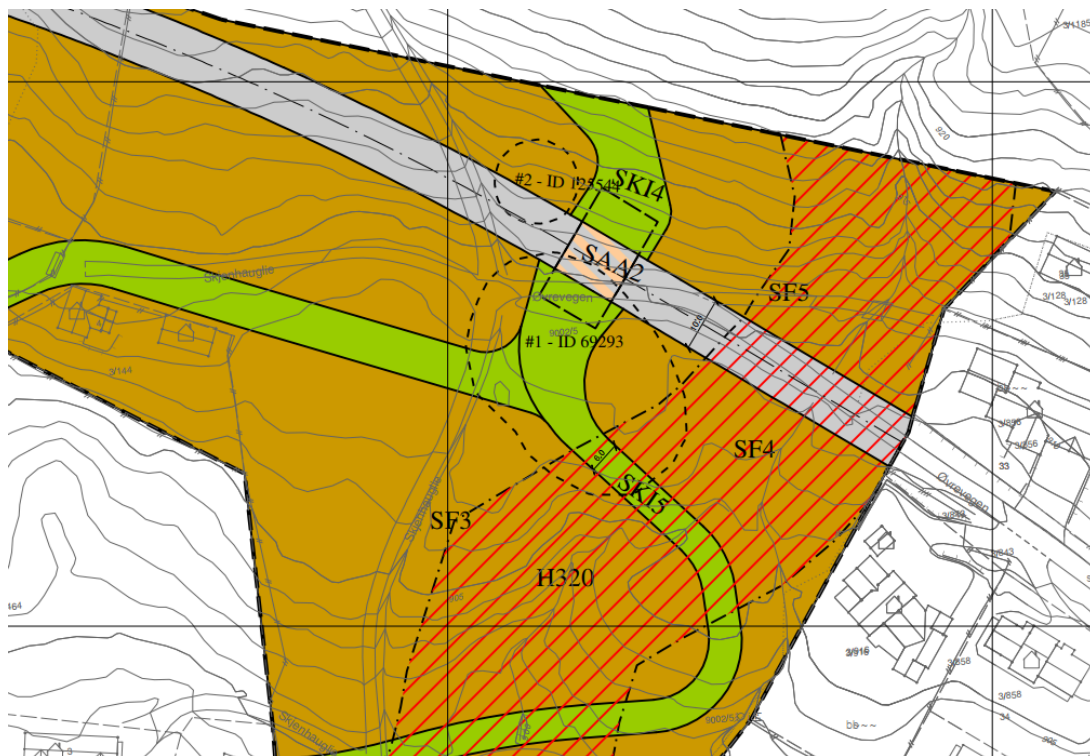
For å sikre sikt i kryss er det lagt inn frisktsoner i plankart. I frisktsonen skal det ikke tillates høyere vegetasjon og andre objekter enn 0,5 meter.

Flomsone

Innenfor areal for flomsone tillates ikke ny bebyggelse før det er gjort nødvendige utredninger. Avsatt flomsone er 20 meter på hver side av bekken. Bebyggelse kan ikke oppføres innenfor flomsone før området er tilstrekkelig sikret mot flom, jf. TEK17 § 7-2. Det skal minimum legges til grunn 200års flom med klimapåslag i flomsone.

Kulturminne

Under befaring er det gjort justering av areal for to kjente kulturminner. Kulturminnene kommer i konflikt med planlagte skiløyper og ny øvrevei.



Figur 43 Registrerte kulturminner vist med hensynssone

7 Konsekvenser av planen

Lys og lysforurensning

Det er blitt et større fokus på utelys og lysforurensning og planen tar innover seg denne utfordringen.

Utelamper skal lyse nedover mot arealet som ønskes opplyst. Lyskilden skal være avskjermet med materiale som er ugjennomsiktig og ugjennomtrengelig for lys (opakt), slik at lyspæra er avskjermet mot himmelen og usynlig på avstand.

Lysstyrken skal være lavest mulig og ikke overskride ca. 470 lumen (tilsvarende 40W glødepære). Lyskilder skal ha varm fargetemperatur (2700 Kelvin eller lavere.)

Lys skal være avslått når eiendommen/bygningen ikke er i bruk. Reglene gjelder all utendørs belysning, uavhengig av energikilde.

For SF og FTU tillatast maksimalt tre lyspunkt per eiendom.

Utelys skal begrenses til inngangspartiet og være fast montert på bygningsvegg

Lyspunkt på portstolper, gjerder og liknende er ikke tillatt

Innenfor KBA tillates utelamper skal lyse nedover mot arealet som ønskes opplyst. Lyskilden skal være avskjermet med materiale som er ugjennomsiktig og ugjennomtrengelig for lys (opakt), slik at lyspæra er avskjermet mot himmelen og usynlig på avstand. All utendørs belysning skal være sensorstyrt.

Lysstyrken skal være lavest mulig og ikke overskride ca. 470 lumen (tilsvarende 40W glødepære). Lyskilder skal ha varm fargetemperatur (2700 Kelvin eller lavere.)

Det tillates sensorstyrt trygghetsskapende belysning av gangstier og veier.

Naturmangfoldloven

Det meste av planområdet vil bli utnyttet til bebyggelse. Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 er lagt til grunn ved at tilgjengelig kunnskapsgrunnlag er gjennomgått. Konsekvenser av planforslaget vurderes samlet sett å gi ubetydelig konsekvens.

Flom og overvann

Det forelegger i dag ikke et samlet regelverk som omhandler overvannshåndtering. De lover og forskrifter som anses som mest sentrale for vurdering av overvann i det aktuelle planområdet gjengitt under:

- Vannressursloven § 7

«Utbygging og annen grunnutnytting bør fortrinnsvis skje slik at nedbøren fortsatt kan få avløp gjennom infiltrasjon i grunnen. Vassdragsmyndigheten kan gi pålegg om tiltak som vil gi bedre infiltrasjon i grunnen, dersom dette kan gjennomføres uten urimelige kostnader.»

- TEK17 § 13-11

«Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann, inkludert takvann.»

- TEK17 § 15-8

1) «Overvann og drensvann skal i størst mulig grad infiltreres eller på annen måte håndteres lokalt for å sikre vannbalansen i området og unngå overbelastning på avløpsanleggene»

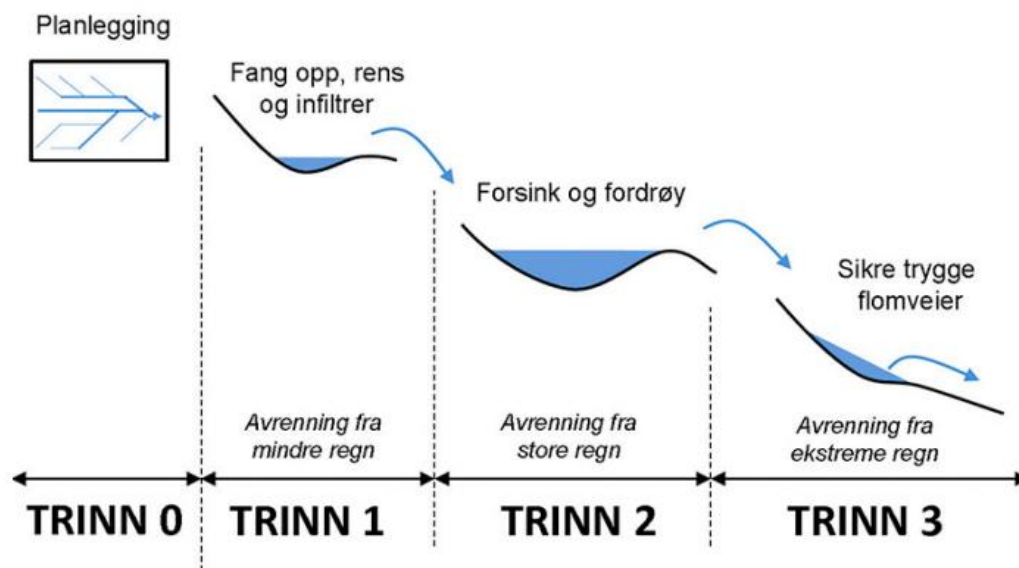
2) «Bortledning av overvann og drensvann skal skje slik at det ikke oppstår oversvømmelse eller andre ulemper ved dimensjonerende regnintensitet...»

- Grannelova § 2

«Ingen må ha, gjera eller setja i verk noko som urimeleg eller uturvande er til skade eller ulempe på granneeigedom. Inn under ulempe går òg at noko må reknast for farleg.»

Overvann skal behandles etter treleddsstrategien. En treleddsstrategi er sentral ved lokal overvannshåndtering. Strategien har tre inndelinger:

- Infiltrere den lille nedbøren (normalregnet, mindre regn)
- Forsinke og fordrøye det større regnet på egen eiendom
- Sikre trygge flomveier eller oversvømmelsesarealer for det store regnet (ekstremregn)



Figur 44 Tre-leddsstrategien

Det grunnleggende ved tre-leddsstrategien er at vannet håndteres lokalt på egen eiendom, slik myndighetene forventer, jf. plan- og bygningsloven §§ 4-2, 4-3, 27-2 og 28-1 og TEK 10 § 15-10.

Alle stikkrenner og øvrige overvanntiltak skal dimensjoneres etter 200årsflom med 40% klimapåslag. Tiltak i terrenget skal utformes slik at vannet er sikret en veg gjennom planområdet uten å gjøre skade på bebyggelse og anlegg

Idrett, friluftsliv og folkehelse

Området har gode tilbud til aktiviteter både sommer og vinter, med et bredt løypenett for skiløpere. Om sommeren er det gode forhold for sykkel og turgåere i et flott landskap. Etablerte turstier og skiløyper i nærhet til planområdet gjør dette til et svært attraktivt hytteområde. Skisenteret er også med på å skape et aktivt friluftsliv for området.

Kulturminner

Kulturarvenheten i Fylkeskommunen har kommet med uttalelse. De minner om meldeplikten etter kulturminneloven: Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, jf. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Viken fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befarings og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

Kulturminnene innenfor planområdet vil søkes frigitt og det er laget bestemme tilknyttet dette: Innafor bestemmelsesområde # ligger jernfremstillingsanlegg ID69293 og kullgrop ID 125544. Før bygging kan igangsettes innenfor bestemmelsesområde # skal det søkes om inngrep i kulturminnet, jfr. kml. §§ 8 og 10

Barn og unge

Barn- og unges bruk av området i dag er i hovedsak knyttet til skiløypene/turstiene i området. Det er ikke registrert at reguleringsplanområdet er i bruk til barns lek eller uteopphold utover vanlig friluftsliv og nevnt over.

Beitostølen skisenter kan nåes til fots og på ski, uten at man må krysse trafikkfarlige veier. Mye av barns aktivitet vil være knyttet mot skisenteret. I tillegg til alpint tilbys kjelkeking og vinterlekeland. Om sommeren forvandles området til Beitostølen sommerland med trampolinepark, El-bilkjøring, bob, olabil og bumpebåter. Man kan også benytte seg av stolheisen opp til høyfjellet

Videre er skiløyper og sykkeløyper tilgjengelige fra planområdet uten at man må bruke bil eller krysse vei.

Det bli etablert lekeplass i forbindelse med utbyggingen av KBA1. Endelig plassering av denne er tatt inn som krav i utomhusplanen.

Samordne bolig-, areal og transportplanlegging

Plenen for Skjenhauglie ligger i tilknytting til etablerte infrastruktur, som veg, vann og avløp, EL og kabel. Områder er vurdert som et fortettingsprosjekt. Fra planområdet er det gangsavstand til sentrum, aktivitetsområder, skiløyper, turstier og aktivitetstilbud. I prinsippet er alle funksjoner innenfor gangavstand. I tillegg videreutvikler planen sentrumsområdene ved at man regulerer inn avlastingsveier og blågrønn infrastruktur.

Bebyggelsen i planområdet kan nås med kollektivtrafikk. Det er ca. 150 meter til nærmeste holdeplass. Med den sentrale plasseringen er det fullt mulig å nå alle servicefunksjoner uten bruk av bil, inkludert muligheten for å ta kollektivt til fritidsleilighetene.

Landbruk, beiteinteresser og skogsdrift

Arealet innenfor planområdet der det er avsatt byggeområder er betegnet som ikke dyrkbar jord. Arrondering av arealet og omkringliggende bebyggelse, høyde over havet og bonitet innebærer at det er lite sannsynlig at området er egnet for noe slags oppdyrking.

Energibruk, Forurensing og klimautslipp

Området er koblet til offentlig energikilder og det er krav om tilknytning til fjernvarme. Det åpnes for solceller på fasade og tak, men det er ikke satt krav om dette. Det er satt krav om bruk av trematerialer, minimum til fasaden.

Området faller inn under Stølsie Biovarme og utbyggingen vil koble seg på dette fjernvarmenettet. Biovarme er definert som alle former for oppvarming som baserer seg på forbrenning av biomasse og bioprodukter.

Å brenne biomasse er CO₂-nøytralt. Det vil si at plantene du brenner har tatt opp CO₂ fra luften via fotosyntesen, og når du brenner biomassen føres den samme CO₂ mengden tilbake igjen. Dette er altså et kretsløp som går i null. Om du fanger og lagrer CO₂-en når biomassen forbrennes vil du fjerne CO₂ fra atmosfæren. Stølsie Biovarme henter sine råvarer fra lokalt sliptømmer, energivirkre og heltrevirkre fra vei og kantrydding.

Transport til og fra planområdet vil være blant de største forurensingskildene når planen er realisert. Selv om el-bilandelen øker er det fortsatt en betydelig mengde kjøretøy med fossilt drivstoff. For utbyggingen er det tilrettelagt for ski inn/ut, og det er gåavstand til alle viktige sentrumsfunksjoner som matbutikk og serveringsteder. For planområdet utslipp i forbindelse med transport primært være koblet mot transport til og fra hus og leiligheter. Basert på oversikt over hjemmelshavere i området ligger primærmarkedet for Beitostølen i Stor-Oslo. Det er omtrent 250km til dette området.

Om man legger til grunn en dieselbil med ett snittforbruk på 0,7l/m så gir det et utslipp på 0,016t CO₂ per T/R Oslo – Beitostølen. Tilsvarende tall for EL-bil (2 kwh/100) gir utslipp på 0,004t CO₂ gitt at man bruker fornybar energi.

I motsetning til mange hytteområder kan man nå Beitostølen relativt enkelt med kollektivtransport. For planområdet spesielt er dette aktuelt, da det er gangavstand til nødvendige servicefunksjoner og mulighet for ski inn/ut.

Trafikk

Det er utarbeidet egen trafikkanalyse som er vedlagt planbeskrivelsen. Sammendraget følger under:
«I forbindelse med etablering av nye leiligheter i Skjenhauglie ved Beitostølen sentrum, er det behov for å utarbeide en overordnet trafikkanalyse. Trafikkanalysen har hovedsakelig vurdert omfanget av nyskapt trafikk som følge av utbyggingen og hvordan denne vil fordele seg på veinettet. Trafikkmengden på hovedveien gjennom Beitostølen er ikke spesielt høy. Det kan imidlertid være mye trafikk og oppstå avviklingsproblemer i toppukene, spesielt om vinteren, på grunn av mange besøkende

til sentrumsformål og skianlegg.

Utbyggingsplanen innebærer å etablere 6 nye leilighetsbygg. Totalt antall leiligheter er estimert til å være omtrent 132. Det vil tilrettelegges for at det kan gå skispor og gangstier helt opp til inngangene. En tidligere mulighetsstudie som er utført på Beitostølen, foreslår en forlengelse av eksisterende Øvrevegen. Denne kan benyttes som adkomstvei til utbyggingsområdet. Det vil si at veinettet i sentrum vil kunne avlastes noe. I tillegg er ny trasé for hovedskiløyper vurdert. Hensikten med å etablere en hovedskiløype som kobles til flere områder på Beitostølen, er å redusere behovet for bilbruk blant brukerne av løypene.

På grunn av utbyggingsområdets beliggenhet og de foreslåtte planene for Beitostølen, vurderes det til at utbyggingen vil generere relativt få nye bilturer. I den antatte toppuken (vinter-/påskeferie) er det estimert at utbyggingsområdet vil kunne generere omtrent 158 bilturer per dag. Dette er omtrent halvparten av bilturene en tilsvarende utbygging et mindre sentralt sted på Beitostølen kan forventes å generere.

Besøkende som kommer sørfra vil sannsynligvis benytte seg av den nye avlastningsveien. Besøkende som kommer nordfra vil benytte Skjenhauglie som adkomstvei, da Øvrevegen er en relativt lang omvei. Det er allerede noe avviklingsproblemer i Beitostølen sentrum i høysesongen, men det forventes ikke at utbyggingen vil medføre særlig store trafikale konsekvenser.

Mulighetsstudien legger opp til at skiløypene skal kunne benyttes som gang- og sykkeltrasé utenfor skisesongen. For at det skal være attraktivt å ferdes til fots og med sykkel for husholdninger i Skjenhauglie, anbefales det å etablere hvilemuligheter, som for eksempel benker, langs skiløypene og i Skjenhauglie. I tillegg anbefales det å etablere fortau langs Skjenhauglie.»

8 Sammendrag av merknader

Offentlige instanser	
Statsforvalteren i Innlandet	Vår kommentar
<i>Generelt</i> Statsforvalteren er positive til oversendelsen av planinitiativ og referat fra oppstartsmøte og mener det gir en bra oversikt over saken	<i>Generelt</i> Tas til etterretning
<i>Barn og unge</i> Det forventes at konsekvenser for barn og unge blir vurdert i planprosessen og eventuelle negative følger blir gjort rede for. Det vises videre til ulike krav knyttet til lekeplasser.	<i>Barn og unge</i> Tas til etterretning. Barn og unge blir ett tema i planbeskrivelsen.
<i>Samfunnssikkerhet</i> Det settes krav om ROS-analyse med klimatilpasning.	<i>Samfunnssikkerhet</i> Komplett ROS-analyse utarbeides.
<i>Arealutnytting</i> Statsforvalteren er positive til at området	<i>Arealutnytting</i> Tas til etterretning

utnytttes konsentrert og anser dette som god og effektiv utnytting. <i>Vann og Avløp</i> Det vises til Beito renseanlegg som mottaker av avløpsvann fra tettstedene Beito, Beitostølen og Raudalen. Anlegget er dimensjonert for 6800 pe, men beregninger viser at dagens utslipp tilsvarer 9600 pe. Statsforvalteren viser til kapasitetsvurderinger og gjeldene utslippstillatelser og tillater ikke kommunen å koble på nye enheter før anlegget er tilstrekkelig dimensjonert. Planarbeidet stoppes ikke forutsatt at men tar inn rekkefølgebestemmelse om avløpssituasjonen. <i>Nasjonale og regionale forventninger</i> Statsforvalteren minner om nasjonale og regionale forventninger til kommunal arealplanlegging.	Vann og avløp Rekkefølgebestemmelse sikres. Det fremgår av handlingsprogram VVA, vedtatt av kommunestyret 29.04.21 sak 38/21 at Beito renseanlegg skal kobles sammen med Nedrefoss RA, når denne er oppgradert (side 10). Tentativ gjennomføring for dette er perioden 2024-2027. <i>Nasjonale og regionale forventninger</i> Tas til etterretning
Innlandet Fylkeskommune	Vår kommentar
Fylkeskommunen mener intensjonene i planen er gode og forventer at disse følges opp gjennom bestemmelsene. Det settes krav om illustrasjoner av punkthusene og at det må etableres lekearealer i tilknytning til bebyggelsen. Videre vises det til generelle krav om UU, samt generelt om fylkeskommunen sin rolle i tilknytning til friluftsliv. Videre vises det til landskapshensyn og skjæring/fylling og klima og miljø. Kulturarv har krev befarng.	Barn og unge sin aktivitet i fritidsbebyggelse knytter seg i alle hovedsak til friluftaktiviteter som alpint, langrenn, sykling og fotturer. Fra planområdet er det gangavstand til alle disse aktivitetene uten at man må krysse trafikkerte veier. Fylkeskommunen er positive til grøntarealer og passasjer mellom byggene. Det er laget bestemmelser knyttet til energi og klima, samt illustrasjoner av utbyggingen. Kulturminnebefaring er gjennomført
Mattilsynet	Vår kommentar
Mattilsynet forutsetter at fritidsbebyggelsen kobles til det kommunale vann og avløpsnett. Videre krever Mattilsynet at det dokumenteres tilstrekkelig med drikkevann til den planlagte utbyggingen.	Utbyggingen vil koble seg på offentlig VA. Kommunen vil dokumentere tilstrekkelig drikkevann.
Statens Vegvesen	Vår kommentar
Statens Vegvesen viser til at håndbok N100 skal legges til grunn ved utforming av vei. Videre må det legges vekt på trafiksikkerhet for mye	N100 legges til grunn. Det er opparbeidet gang og sykkelsti til planområdet som kan benyttes.

trafikanter. Det vektlegges trygg forbindelse mellom sentrum og utbyggingsområde for myke trafikanter	
NVE	Vår kommentar
NVE har levert sin generelle uttalelse	Tas til etterretning.

Berørte parter	
Griug	Vår kommentar
Griug viser til kart over høyspent og lavspent ledninger i området og ber at disse ivaretas	Tas til etterretning. Lavspent gjennom utbyggingsområdet vil saneres sammen med byggene.
Røde Kors	Vår kommentar
Røde Kors viser til historien bak plasseringen av deres bygning. Røde Kors er usikre på om hytten har en fremtid da den er plassert tett opptil utbyggingsområdet. Dersom det blir aktuelt å rive hytten vil de kreve erstatningshytte av minst samme kvalitet. Videre vises det til at de mangler direkte tilkomst til løypenettet fra deres plassering i dag, som medfører praktiske utfordringer ved behandling av pasienter. Røde Kors understreker at dagens beliggenhet ikke er viktig, men at de krever ikke å bli skadeildene av utbyggingen.	Det er lagt inn rekkefølgekrav i planbestemmelse som sikrer videre drift av Rød Kors.
Beito Eiendom AS	Vår kommentar
Styreleder i Beito Eiendom AS er helt uforstående til at man kan regulere sentrumsområdet klattvis og mener hele sentrum bør inngå i en samlet plan. Beito Eiendom kommer til å stille seg negative til alle inngrep som berører deres eiendom om ikke hele sentrum reguleres under ett.	De viktigste momentene i mulighetsstudiet er ivarettatt i planen, Øvreveien og gjennomgående skiløyper. Selve det planlagte utbyggingsområdet utløser ikke i seg selv behovet for Øvreveien, men den er allikevel tatt inn. Øvrige merknader tas til etterretning.
Stølslia Biovarme	Vår kommentar
Stølslia Biovarme minner om plikt til påkobling til fjernvarme og lowverket rundt dette.	Krav om påkobling er tatt inn i reguleringsbestemmelsene.

Naboer	
Carl Petter Andersen	Vår kommentar
Nabo mener planområdet må deles i 2, der utbyggingsområdet kobles fra del av plan der Øvreveien skal etableres. Dette begrunnes med: 1. En detaljregulering av del 2 (Øvrevegen) vil på nåværende tidspunkt være lite hensiktsmessig før neste revisjon av kommuneplanens arealdel. En detaljregulering av del 2 nå gjør det dessuten	Forslagstiller er enige i vurderingene, men kommunen krever at Øvreveien reguleres inn i dette planarbeidet. Behovet for Øvrevegen utløses ikke konkret av utbyggingen, men reguleringsplanen arealfester traseen.

uklart hvilken status mulighetsstudie av 21.12.2021 for aktuelle området har. 2. Grunneiere i den østre delen av foreslått planområde er innforstått med kommunens ønske om å regulere inn en fremtidig Øvreveg, men er av den oppfatning at behovet ikke er tilstede som følge av utbygging på det aktuelle byggeområdet til initiativtagerne. 3. Utformingen av øvrevegen bør bearbeides inn i revisjonen av arealplanprosessen og vurderes i sammenheng med mulighetsstudie fra Norconsult mht trasevalg etc 4. Utbygging av Øvrevegen vil i beste fall bli en naturlig del av utviklingen når og hvis den østre delen av foreslått planområde (del 2) blir realisert	Traseen er overordnet vurdert av Multiconsult og de mener det er den som gir det beste alternativet med tanke på tilgjengelighet for byggeområdene.
Inger Unni Øyslebø og Fredrik Øyslebø Furuseth	Vår kommentar
Nabo har identisk kommentar som Carl Petter Andersen og det vises derfor til sammendrag og kommentar der.	
Solveig og Geir Helge Meisingset	Vår kommentar
Nabo har identisk kommentar som Carl Petter Andersen, og det vises derfor til sammendrag og kommentar der.	
Marit Wårum og Jacob Hanssen	Vår kommentar
Nabo har identisk kommentar som Carl Petter Andersen, og det vises derfor til sammendrag og kommentar der.	
Per Hermann Thori-Aamot	Vår kommentar
Nabo ønsker at alternativ 1 i mulighetsstudiet vurderes på nytt da han mener alternativet er best ut i fra en helhetsvurdering.	Forslagsstiller og plankonsulent er enige i vurderingene til Multiconsult angående alternativ 1 og ser ingen fordeler med å vurdere alternativ 1 på nytt.
Vigdis og Jørgen Høidahl	Vår kommentar
Nabo er direkte tilgrensende planområdet i sør-øst. De har ingen innvendinger til planen innenfor planområdet, men vil motsette seg ethvert inngrep på deres tomt	Eiendommen er utenfor planområdet. Øvrige kommentarer tas til etterretning.
Dagfinn Z. Thorsen	Vår kommentar
Dagfinn Thorsen er nærmeste nabo til planlagt område for utbygging. Han viser til at det i modellen kan se ut som hytten hans er i to plan, noe som ikke stemmer. Videre viser nabo til at han blir bygd inne og mister utsikt og sol. Det vises videre til en mulig tilkomst ved hytten	Det er forståelig at nabo føler seg bygget inne, men faktum er at området i lang tid har vært avsatt til sentrumsformål med ønske om tung utnyttning. Dette er forankret både politisk og hos administrasjonene i Øystre Slidre kommune. Videre vises det til Nasjonale forventninger til

hans. Til slutt vises det til nabolovens §2. Nabo ønsker at høyden på byggene senkes og at mulighetsstudiet legges til grunn.	regional og kommunal planlegging 2019–2023, utgitt av Kommunal og moderniseringsdepartementet. (side 24 i planbeskrivelsen) Der drøftes det blant annet at man må utnytte sentrale områder godt, slik at man kan ta vare på større sammenhengende grøntområder i fjellet. Dette er også stadfestet i Statsforvalteren sitt innspill. Mulighetsstudiet er lagt til grunn, men det er ikke god arealutnyttelse å avsette større grøntarealer og langrennsløype parallelt med alpinbakken, på de mest sentrale områdene av Beitostølen. Disse områdene bør utnyttes tungt for å skape mindre press i mer jomfruelige områder.
Havas AS	<i>Vår kommentar</i>
Havas AS peker på infrastrukturbehovet og mener generelt at utvikling på Beitostølen er en katastrofe. Havas AS er kun positiv til nye hytter.	Det planlegges for nye Øvrevei og gjennomgående skiløyper slik at hele sentrum av Beitostølen har tilgang til alpinbakken uten at den blir bygget inn. En tett utvikling i sentrum er forankret både politisk og hos administrasjonene i Øystre Slidre kommune. Videre vises det til Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019–2023, utgitt av Kommunal og moderniseringsdepartementet. (side 24 i planbeskrivelsen) Der drøftes det blant annet at man må utnytte sentrale områder godt, slik at man kan ta vare på større sammenhengende grøntområder i fjellet. Dette er også stadfestet i Statsforvalteren sitt innspill.
Anne Lise Djupdal	<i>Vår kommentar</i>
Eier gnr/bnr 3/36, en av de første hyttene som ble bygget på 50-tallet. For dem har det vært et ønske om å utvide hytten, men byggeforbudet vedtatt i arealplanen gjør det umulig. Nabo er bekymret for stedet og frykter de havner i bakveggen av leilighetsbyggene. Deres minimumskrav er at de ikke mister utsikten til Slettfjell og Mugntind og at man bygger maksimalt 2 etasjer for andre del av planområdet og 1 etasje i øvre del av planområdet. De krever videre erstatning for støy og verdi at hytten slik området er per 01.05, samt at veien deres ikke blir skadelidende av anleggsarbeidet.	Det er forståelig at nabo føler seg bygget inne, men faktum er at området i lang tid har vært avsatt til sentrumsformål med ønske om tung utnytting. Dette er forankret både politisk og hos administrasjonene i Øystre Slidre kommune. Videre vises det til Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019–2023, utgitt av Kommunal og moderniseringsdepartementet. (side 24 i planbeskrivelsen) Der drøftes det blant annet at man må utnytte sentrale områder godt, slik at man kan ta vare på større sammenhengende grøntområder i fjellet. Dette er også stadfestet i Statsforvalteren sitt innspill.

	En tung utvikling som er ønsket politisk og stadfestet i de nasjonale forventninger og retningslinjer er ikke forenelig 1 eller 2 etasjer. For at området skal utvikles i tråd med overordnende føringer bør man bygge 5 etasjer eller høyere. Utbyggingen er i tråd med kommuneplanen og øvrige føringer. Eventuell tap av utsikt er ikke erstatningspliktig etter plan og bygningsloven.
Tore Hugo Sundbäck	<i>Vår kommentar</i>
Eier av Gnr/bnr 3/916 som tilgrenser planområdet mener høyden bør trappes ned slik at høyden maksimal blir på nivå med reguleringsplan B42 Bremmestølen og at man unngår næringsbygg og parkering mot eksisterende hyttefelt. Videre ønskes det friområder mellom Brennestølen og ny utbygging, samt bevaring av «Nørre bekken». Er motstander av gjennomgående vei (Øvreveien)	Utbyggingen i reguleringsplanen vil foregå bak Riddertunet. I dette området er det foreslått 5 etasjer. Det kommer ikke til å reguleres byggeklare områder for fritidsbebyggelse nær Brennestølen i denne omgang. Det vil kun være igjen restarealer i forbindelse med utbyggingen av skiløyper og Øvreveien. Øvreveien er en sentral del av utvikling i sentrumsområde på Beitostølen. Trafikkanalyser gjennomført i forbindelse med kommunedelplanen viser at FV 51 til tider er overlastet og det på et punkt må komme en avlastningsvei gjennom sentrumsområdet.
Toralf Sandø	<i>Vår kommentar</i>
Eier av 3/39 ønsker at planområdet inkluderer han eiendom.	Planområdet vil bli innsnevret til kun å omfatte utbyggingsområde, Øvreveien og skiløyper.
Anne Huuse m.fam	<i>Vår kommentar</i>
Eier av 3/125. Påpeker at deres eiendom vil miste sol og utsikt, men viser samtidig forståelse for at man vil utvikle området i tråd med kommunedelplanen. De ønsker at tomten deres får samme utnyttelsesgrad som utbyggingsområdet. Videre vises de til at det ønskes gode åpninger mellom bygg, samt PBL §24-2 2. ledd.	3/125 vil få samme utnyttelsesgrad som utbyggingsområdet da den reguleres i samme felt. Videre bemerkninger tas til etterretning og blir en del av en byggesak.
Sameiet Riddertunet 1	<i>Vår kommentar</i>
Sameiet er i utgangspunktet positive til at området utvikles i tråd med KPA. Det vises til at mulighetsstudiet ikke er juridisk bindende og at tiltakene nødvendigvis ikke må gjennomføres. Sameiet etterlyser en områderegulering for resten av sentrum1 og har noen generelle kommentarer til hvordan en områderegulering bør gjennomføres. Blant annet argumenteres det for at dette sikrer forutberegnelighet for alle parter i området.	Mulighetsstudiet legges til grunn, men det gjøres tilpasninger for å optimalisere løsningene. Det er ikke av kommune satt krav til områderegulering eller regulering av hele sentrum1. Kravet er kun knyttet til regulering av Øvreveien og gjennomgående skiløype. Dette vil delvis imøtekomme Sameiet Riddertunet 1 sine ønsker. Det reguleres ikke Fritids og turistformål, men kombinert formål med mulighet for utleie. Det er beklagelig at Avisa Valdres har gått ut med feil kart og annen informasjon enn det som

Det vises videre til valg av arealformål og problematikken med privat eierskap av arealer avsatt til fritids og turistformål. Videre påpekes det ulikheter mellom Avisa Valdres og oppstartsvarselet. Videre ønsker sameiet, når det ikke utarbeides en områderegulering, at hele Sentrum1 inngår i reguleringsplanen, slik at området blir helhetlig planlagt og forankrer dette i føringer i kommunedelplanen. For Riddertunet 1 er fremtidig trafikkbilde og at turveier og skitraseer sikres. Det er videre påpekt at Riddertunet er massivt og de ønsker en oppmykning i konsept.	er riktig. Vi kan dessverre ikke styre over Avisa Valdres sin kvalitetssikring av innhold, men kan bekrefte at oppstartsvarselet inneholder offisiell og riktig informasjon. Riddertunet legges til grunn, men det blir en mykere bygningsstruktur.
Ståle Menken	Vår kommentar
Ståle Menken kommer med forslag til alternativ trase for Øvreveien. Trassen er kortere og innenfor de vegtekniske krav som må legges til grunn. Ny vegtrase medfører at planområdet må utvides. I tillegg kommer det forslag til å utvide planområdet i nord, slik at hele teigen til Ståle Menken er med. Ti slutt kommenteres skiløypen og realismen i mulighetsstudiet.	Forslagstiller er enige i vurderingene, men kommunen krever at Øvreveien reguleres inn i dette planarbeidet. Behovet for Øvrevegen utløses ikke konkret av utbyggingen, men reguleringsplanen arealfester traseen.
Søre Beito Sameie	Vår kommentar
Søre Beito Sameie påpeker i likhet med Ståle Menken og Carl Petter Andersen m.fl at Øvreveien ikke bør gå der den er foreslått av Multiconsult. Sameiet viser også til videre utviklingsmuligheter på deres teiger ikke er optimalisert med Multiconsult sine løsninger.	Forslagstiller er enige i vurderingene, men kommunen krever at Øvreveien reguleres inn i dette planarbeidet. Behovet for Øvrevegen utløses ikke konkret av utbyggingen, men reguleringsplanen arealfester traseen.
Frode Hauge	Vår kommentar
Nabo er i mot all utbygging på Beitostølen	Tas til etterretning. Området er avsatt til utbygging i kommunedelplanen og avklart tilgjengelig som byggeområde.