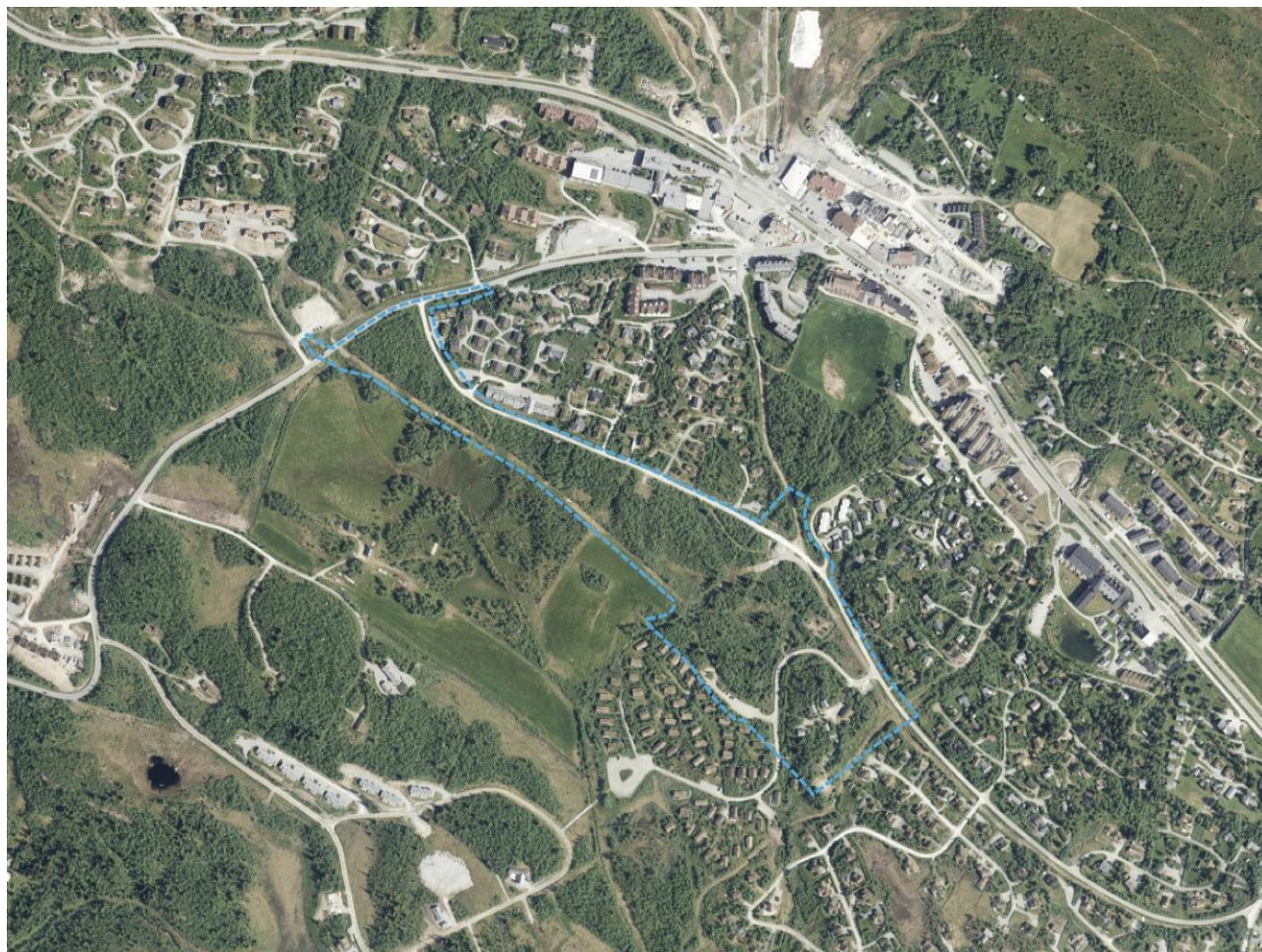


**PLANBESKRIVELSE  
REGULERINGSPLAN FOR  
FINNTØPPLIE**



Planområdet på ortofoto (plangrensa er vist som blå stiplet linje)

**Oppdragsgiver:** Tinde Hytter AS, Markahøvda AS og Snehvit Invest AS.

**Rapportnavn:** Reguleringsplan for Finntøpplie

**Dato:** 18. november 2020

Revidert:

**Prosjektnr:** 12468

**Oppdragsbeskrivelse:**

Reguleringsplan for Finntøpplie i Øystre Slidre kommune.

Planområdet berører eiendommene Gnr/bnr.: 3/3, 3/7, 3/367, 3/13, 3/998, 3/1235, 3/15, 3/343 og 3/680 –i Øystre Slidre kommune. Planlagt utbygging legger til rette for en fortetting i området mellom Finntøppvegen og skiløypa/Fellesbeitet og Beitostølvegen i nordvest og reguleringsplan for Lometjednlie i søraust. Planområdet er i kommuneplanen for Beitostølen-området blant annet avsatt til Fritids- og turistformål L2, L3 og L4. Planen skal i tillegg omfatte regulering av LNF området, samt regulering av grønnstruktur/skiløyper og teknisk infrastruktur.

**Oppdragsleder:** Erik Sollien

Areal+ AS - [www.arealpluss.no](http://www.arealpluss.no)

## Vedlegg

Vurdering av planlagt bekkeomlegging (Skred AS), (datert 10.9.2020)

Reguleringsplankart (datert 18.11.2020)

Reguleringsbestemmelser (datert 17.11.2020)

<b>1. INNLEDNING</b> .....	<b>4</b>
1.1 Bakgrunn.....	4
1.2 Hensikten med planarbeidet .....	6
<b>2. RAMMER OG PREMISER FOR PLANARBEIDET</b> .....	<b>7</b>
2.1 Nasjonale føringer .....	7
2.2 Regionale føringer .....	7
2.3 Kommunale føringer .....	7
<b>3. DAGENS SITUASJON</b> .....	<b>13</b>
3.1 Beliggenhet .....	13
3.2 Landskap og terrengforhold .....	14
3.3 Grunnforhold og overvann .....	16
3.4 Trafikkforhold, atkomst.....	19
3.5 Trafikkanalysen for Beitostølen .....	20
<b>4. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING</b> .....	<b>23</b>
4.1 Prosess .....	23
4.2 Medvirkning, informasjon og planprosess .....	23
4.3 Innspill .....	23
<b>5. PLANFORSLAGET</b> .....	<b>45</b>
5.1 Hovedgrep .....	45
5.2 Bebyggelse og anlegg .....	47
5.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur .....	52
5.4 Grønnstruktur .....	56
5.5 Landbruk/natur/friluftsområder .....	57
5.6 Overvann .....	58
5.7 Barn og unges interesser .....	65
5.8 Kulturminne og kulturmiljø: .....	66
5.9 Samordna bolig-, areal og transportplanlegging: .....	67
<b>6. ENDRINGER AV PLANFORSLAGET UNDERVEIS</b> .....	<b>68</b>

# 1. INNLEDNING

## 1.1 Bakgrunn

Areal+ AS utfører planarbeidet på vegne av Tinde Hytter AS, Markahøvda AS og Snehvit Invest AS. Det aktuelle området er en del av gnr/bnr 3/3, 3/998, 3/1235, 3/15 og 3/343 i Øystre Slidre kommune og er sentralt plassert på Beitostølen. Beitostølen er et populær helårs destinasjon og det er for tiden stor etterspørsel etter fritidsboliger i form av hytter/leiligheter. Vi mener det er godt utviklingspotensial i området.

Tiltaket er vurdert etter forskrift om konsekvensutredninger (FOR-2017-06-21-854). Det er avklart med Øystre Slidre kommune at planprosessen gjennomføres uten konsekvensutredning.

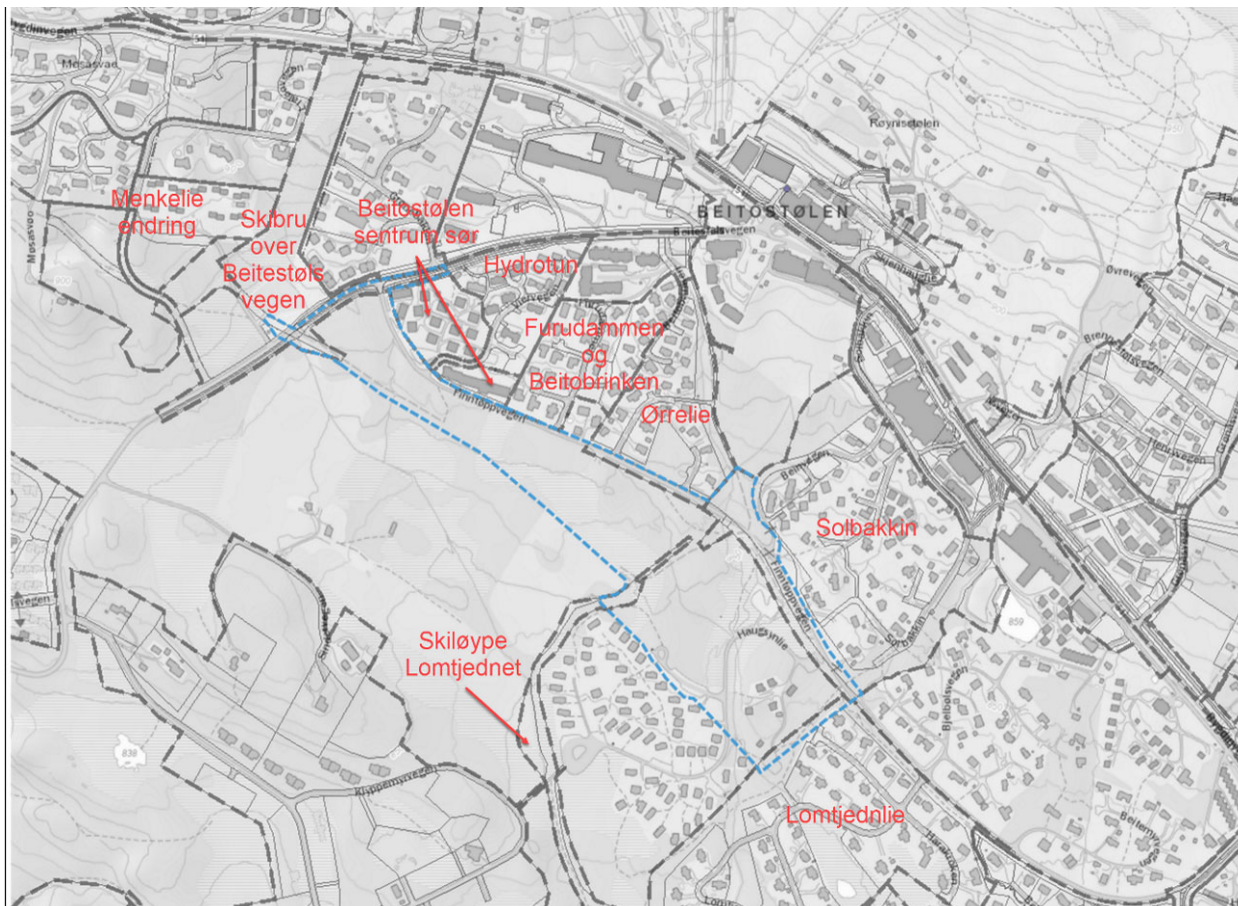
Utvikling av områder for fritidsbebyggelse på Beitostølen har vært i kontinuerlig utvikling fra 1980-tallet og fram til i dag. Det er flere områder i umiddelbar nærhet som har blitt utviklet.

Planområdet for Finntøplie berører deler av gjeldene reguleringsplaner:

1) Skibru over Beitestølsvegen, 2) Ørrelie, 3) Solbakkin 4) Lomtjednlie og 5) Skiløype Lomtjednet.

I tillegg grenser planområdet inntil reguleringsplan for:

6) Beitostølen Sentrum sør, 7) Hydrotun og 8) Furudammen og Beitobrinken



Reguleringsplaner i nærområdet (plangrensa er vist som blå stiplet linje).

I forslag til reguleringsplan for Finntøpplie legges det til rette for en utbygging mellom Finntøppvegen og skiløypa/ «Fellesbeite» og Beitostølsvegen i nordvest og reguleringsplan for Lometjednlie i søraust.

- Planarbeidet er vurdert som et fortettingsprosjekt. Det berører ikke overordna natur- og friluftsområder og benytter seg av etablert vegnett (Finntøppvegen).
- Finntøpplie ligger i umiddelbar nærhet til, skiløypenettet vinterstid, samt tur- og stinettet sommerstid. Området har forbindelse til preparert skiløype rundt Beitostølen/Garli området.
- Fra Finntøpplie er det etablert gang- og sykkelveg og gangavstand (600 m) til Beitostølen sentrum med forretninger, restauranter, opplevelser/utstillinger. Et mangfold av aktivitets- og friluftstilbud i nærområdet begrenser behovet for lokaltransport under hytteoppholdet.
- Vi mener at slik arealbruk bidrar til en fornuftig utvikling av sentrumsnære områder. Det imøtekommer etterspørselen etter fritidsboliger i Beitostølen. Det er planlagt et relativt konsentrert utbyggingsmønster som bidrar til at viktige natur- og friluftsområder blir bevart. Vi vil hevde at det er et fortettingsprosjekt med begrensa negative konsekvenser for naboene eller samfunnet som helhet.



**Planområdet og skiløyper**

Oppstart av planarbeidet ble varslet naboer og berørte i brev datert 27.3.2020. Planarbeidet ble også varslet med annonse i avisa Valdres 31.3.2020. Merknadsfristen var satt til 24/4-2020.

## 1.2 Hensikten med planarbeidet

Reguleringsplanforslaget innebærer blant annet forslag til ny fritidsbebyggelse og planfri kryssing av Finntøppvegen (skibru). Foreslåtte byggeområder ligger i tilknytning til eksisterende utbyggingsområder og vurderes som komplementering langs Finntøppvegen.

Teknisk infrastruktur - veg, vann, avløp og strøm - er etablert fram til og dels gjennom planområdet. Planlagt utbyggingsområde grenser til Grønn 1 og får umiddelbar ski-inn/ut til skiløyper og turnettet sommerstid. Lysløypa fra sentrum til Skistadion vil få ny trase og krysser gjennom planområdet i ei sløyfe sør for Haugsynlie.



Kartet over viser planområdet (rød strek ).

Det er lagt vekt på at ny bebyggelse skal få en effektiv arealbruk, men samtidig begrenses i høyden slik at bebyggelsen harmonerer i volum med hyttene nord for Finntøppvegen.

Utbyggingen skal utformes slik at det begrenser fjernvirkning til omgivelsene.

## **2. RAMMER OG PREMISSE FOR PLANARBEIDET**

### **2.1 Nasjonale føringer**

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

#### **Stortingsmeldinger:**

- St.meld. nr 26 (2006-2007), Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand.
- Meld. St. 34 (2012–2013) Folkehelsemeldingen - God helse – felles ansvar

#### **Rikspolitiske retningslinjer og rundskriv:**

- Rikspolitisk retningslinje – Kommunal- og moderniseringsdepartementet, Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, fastsatt ved kgl.res. av 26.09.2014.
- Rundskriv, T-2/08- Miljøverndepartementet, Om barn og planlegging.
- Retningslinje 2/2011 NVE, Flaum- og skredfare i arealplanar, revidert 22.05.2014.
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (KMD 2016)
- Planlegging av fritidsbebyggelse (Veileder, Miljøverndepartementet 2005)

### **2.2 Regionale føringer**

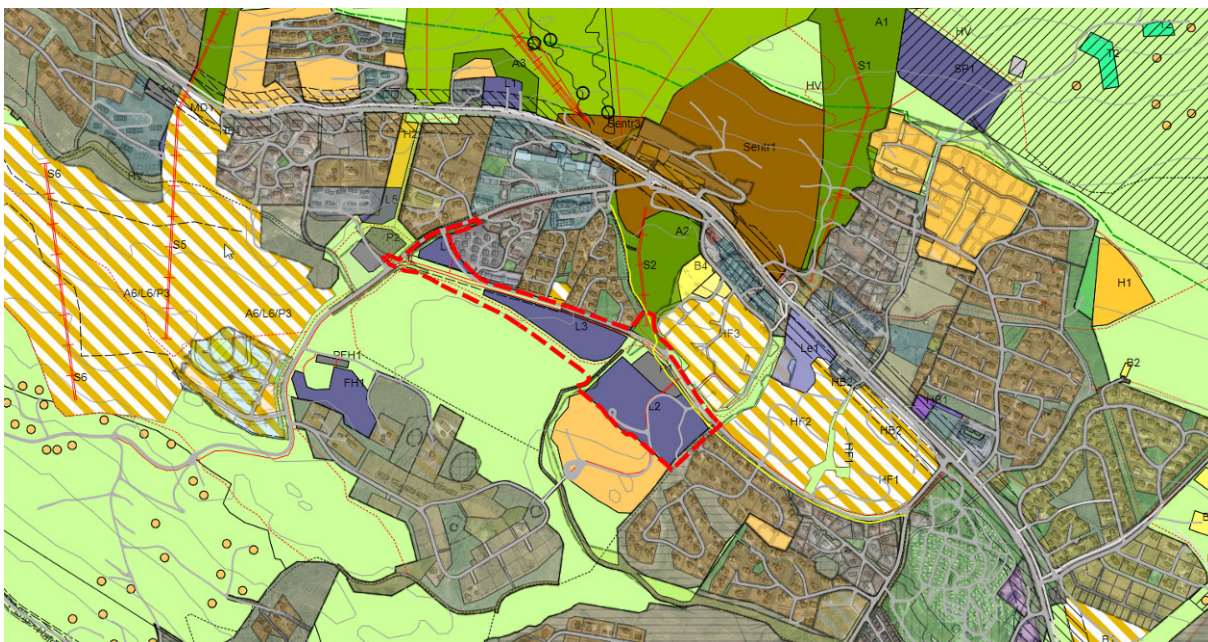
- Regional planstrategi 2016-2020, Mulighetens Oppland i ei grønn framtid
- Regional plan for klima og energi for Oppland (2013-2024)

### **2.3 Kommunale føringer**

- Kommunedelplanen for Beitostølen-området (2011 – 2023)
- Trafikkanalyse 14.12.2010
- Notat – Reguleringsplan for Beitostølen Sentrum. Trafikk og vegløsninger 22.05.2017.

## Kommunedelplanen for Beitostølen-området (2011 – 2023)

Gjeldende kommunedelplan ble vedtatt i 15.08.2011. Planområdet er i kommuneplanen avsatt til Fritids og turistformål med krav om infrastruktur, samt parkering P1.



Utsnitt av kommuneplanen –Aktuelt byggeområde for fritidsboliger/hytter markert med pil.

I kommunedelplan for Beitostølen er det gitt slike bestemmelser:

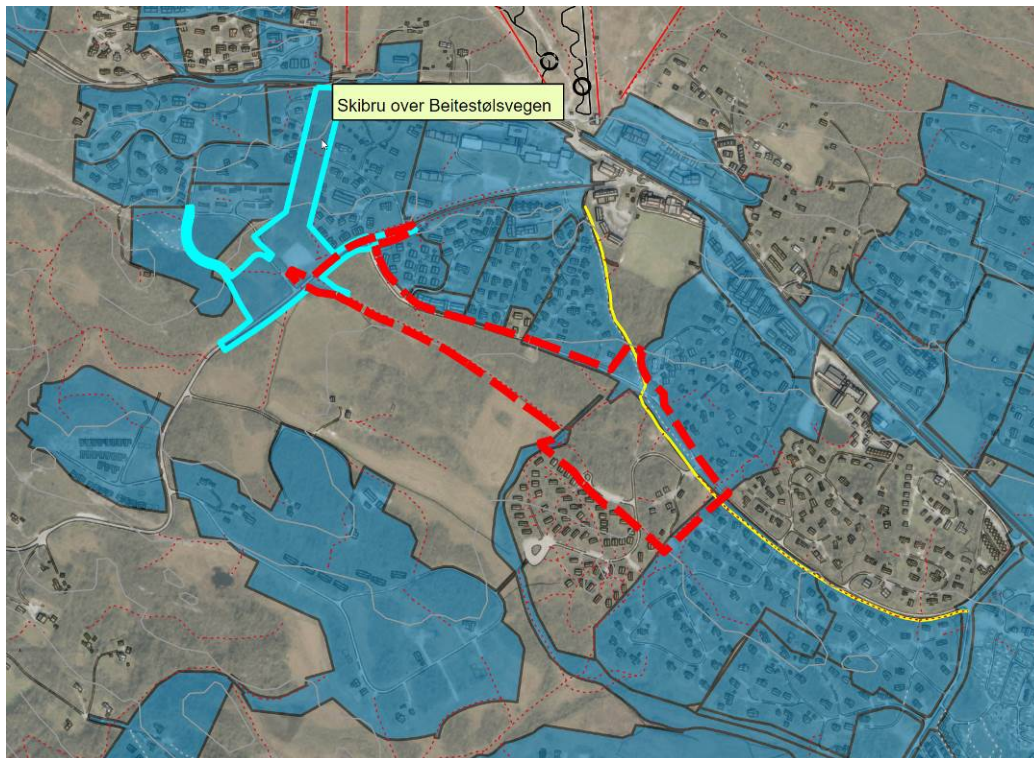
### 3.4.3 Område for fritidsleiligheter, L1-L6

*Innan områda kan det setjast opp fritidsleiligheiter. Det er ein føresetnad at det skal foregå drift i ein kommersiell samanheng. Bygg kan seksjonerast, men gjennom utbyggingsavtale kan det fastsetjast andel utleigeplikt mv. Større forretningar og bygg med servicefunksjonar som høyrer til i sentrum skal ikkje førast opp i desse områda. Utnyttingsgraden i felt er 25 %-BYA.*



## Reguleringsplan for skibru over Beitestølsvegen, vedtatt 20.9.2018.

Reguleringsplan for skibru over Beitestølsvegen ble vedtatt 20.9.2018. Gjeldende reguleringsplan er markert med lys blå avgrensning i kartet nedenfor. Hensikten med planforslaget er å legge til rette for planfri kryssing av Beitestølsvegen.

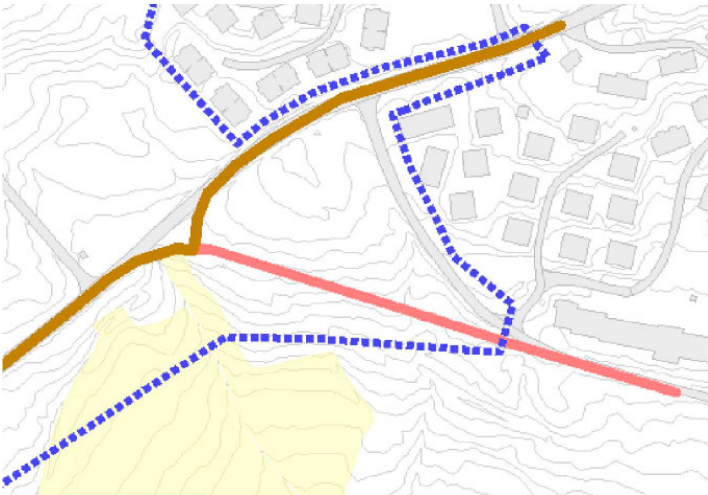


Reguleringsplanområde for Skibru over Beitestølsvegen markert med lys blå strek. Rød stiplet strek planområde for Finntøppveien

I planen for skibrua la kommunen vekt på (fra planbeskrivelsen):

- *God funksjonalitet for skiløypa og vegen.*
- *Menkelie som et framtidig knutepunkt for alpin ski køyring med skitrekk for ski-inn, ski- ut lokalt og parkeringsplass som kan avlaste alpinparkeringa i sentrum*
- *Funksjonell busshaldeplass*
- *Funksjonelt kryss mellom Beitestølsvegen og Finntøppvegen*
- *Estetiske forhold*
- *Grunneigarar og naboar sine interesser*

Kommunedelplanen ble vedtatt i 2011 og la i sin tid til rette for ny linjeføring av Finntøppvegen og ny utforming av krysset med Beitestølsvegen som vist i skissa nedenfor.

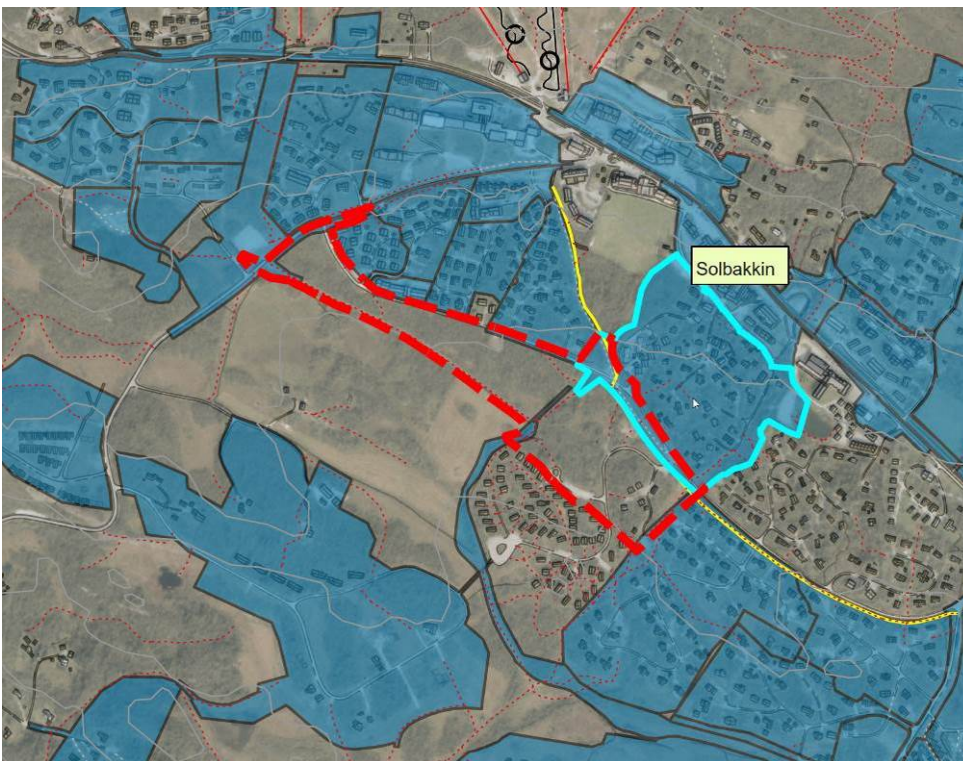


Slik endring av Finntøppvegen og krysset med Beitestølsvegen var skissert/foreslått i kommunedelplanen.

Spørsmål om ny trase og nytt kryss med Beitestølsvegen ble vurdert på nytt gjennom behandling av reguleringsplan for skibrua i 2018. Problemstillinga er omtalt i planbeskrivelsen til skibrua og konklusjonen var at det totale løsningen var best tjent med at Finntøppvegen (og krysset med Beitestølsvegen) ble videreført i dagens trase / løsning.

Kommunens holdning til dette ble gjentatt i oppstartsmøtet for Finntøpplie. Reguleringsplanarbeidet for Finntøpplie er derfor basert på dagens trase/kryss.

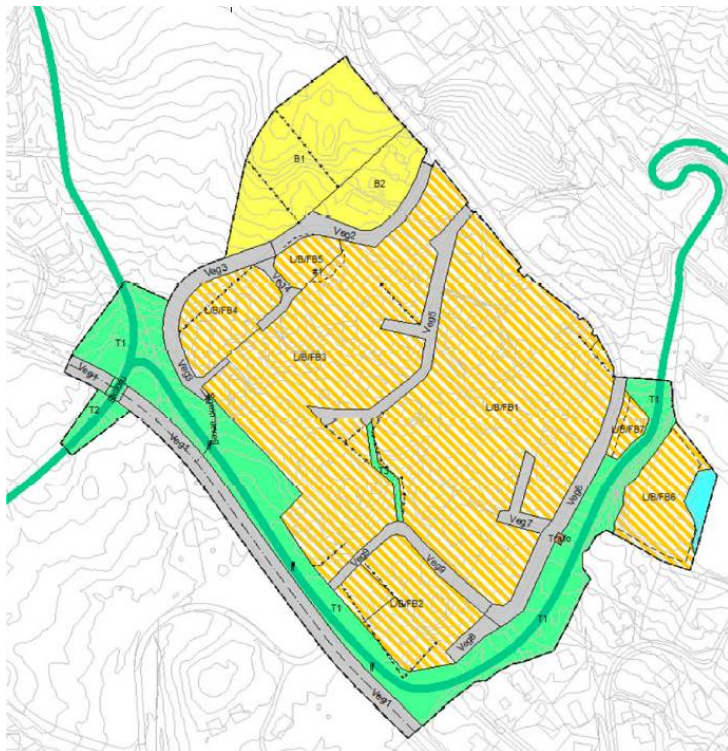
### **Reguleringsplan for Solbakkin, vedtatt 31.1.2019.**



Reguleringsplanområde for Solbakkin markert med lys blå strek. Rød stiplet strek Finntøpplie

Målsetningen med regulering av Solbakkin i 2019 var uttalt slik i planbeskrivelsen:

- *Legge til rette for hovud-skiløype gjennom Beitostølen sentrum. Det er eit mål at løypa ikkje skal krysse i plan med vegar.*
- *Legge til rette for nye bustader ved Bergojordet, område «B4» i kommunedelplanen*
- *Legge til rette for tilbygg og nybygg i Solbakkin, som er eit sentralt område på Beitostølen.*



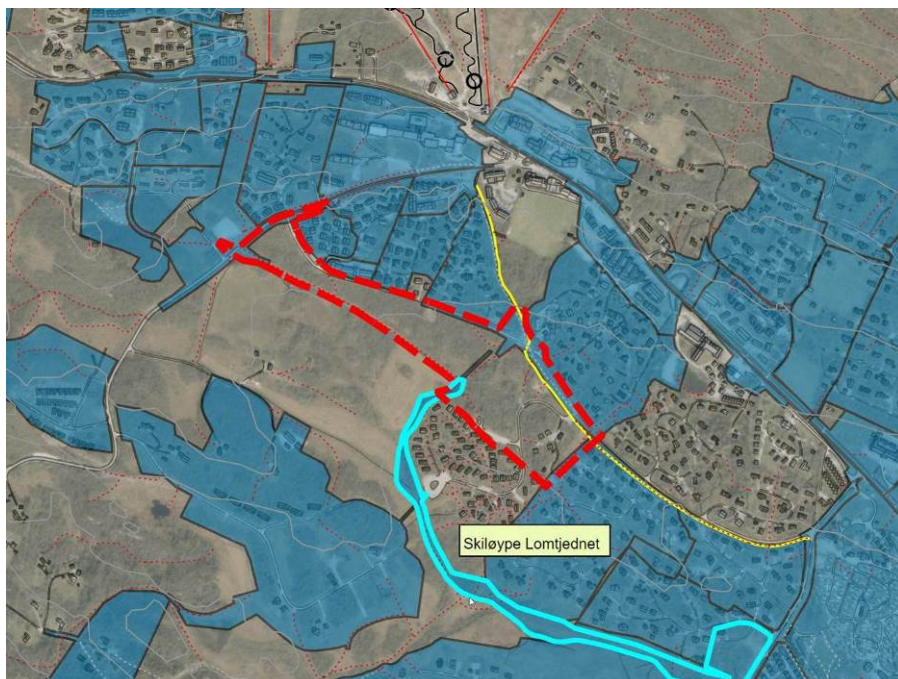
Illustrasjon av reguleringsplankartet – påtegna skiløypeforbindelser opp langs Bergojordet (eksisterer) og framtidig skiløype opp langs Solbakkin til planfri kryss under fv. 51 – lengre opp.

Skibru over Finntøppvegen ble regulert med denne planen og er videreført i plan for Finntøpplie.

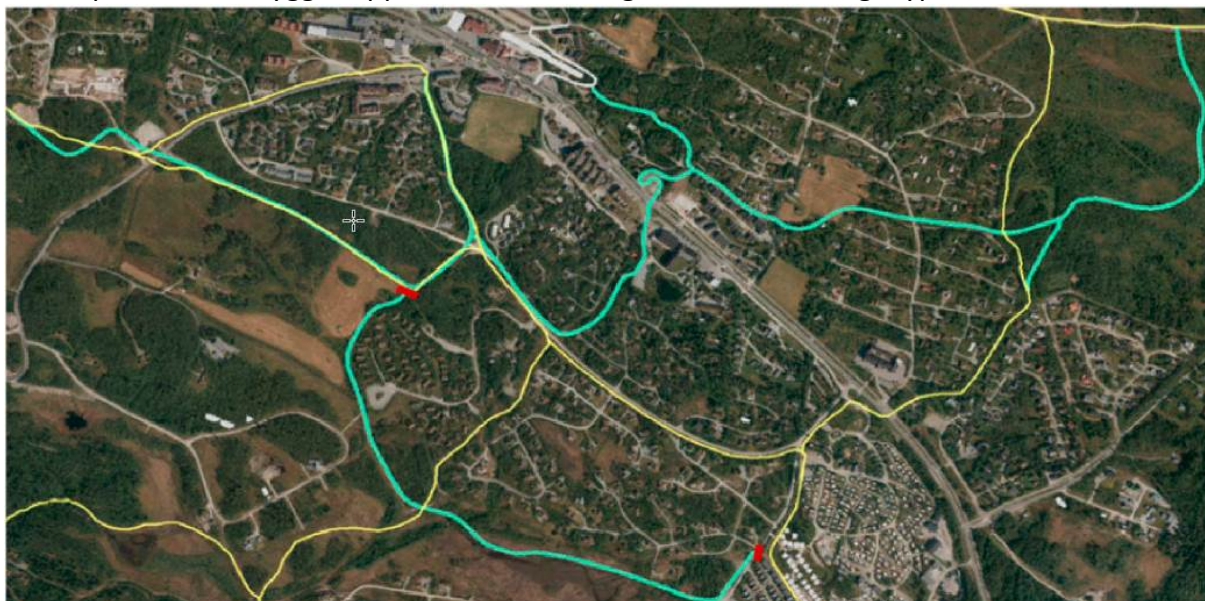
## Reguleringsplan for skiløype Lomtjednet, vedtatt 31.1.2019.

Målsetningen med reguleringsplan for skiløype Lomtjednet er omtalt slik i planbeskrivelsen:

*Legge til rette for skiløype frå Beitostølen stadion til eksisterande skiløype nord for «fellesbeitet». Reguleringsplan for skibru over Beitestølsvegen er vedteken og reguleringsplan for Solbakkin med skibru over Finntøppvegen er ute til offentlig ettersyn. Parsellen ved Lomtjednet vil då gi planmessige føresetnader for ei skiløype som ikkje kryssar i plan med vegar frå skistadion til sentrum, frå skistadion til «grønn 1» og frå skistadion til Grønåsvegen eller Øvrevegen.*



De tre planen over bygger opp under målsetningen om et helhetlig løypetilbud slik:



Løypenettet i sentrum – illustrasjon hentet fra planbeskrielsen - reguleringsplan for skiløype Lomtjednet

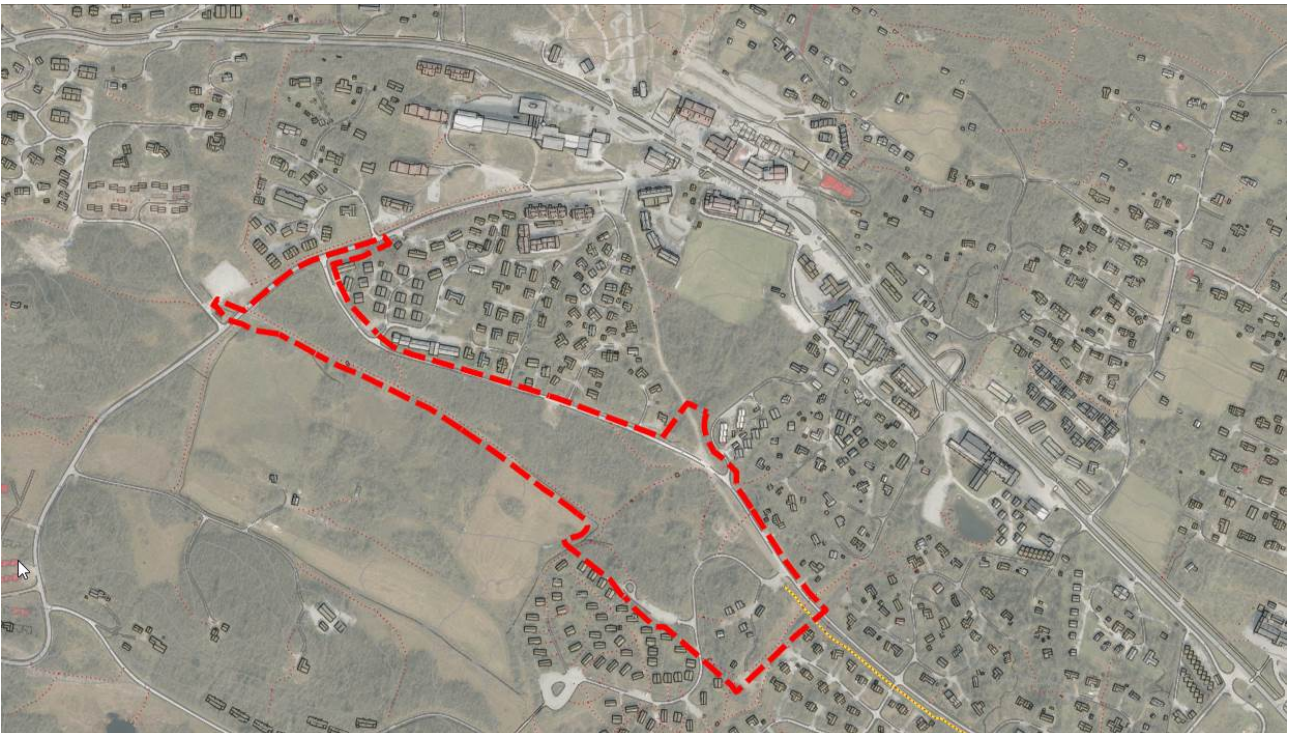
## 3. DAGENS SITUASJON

### 3.1 Beliggenhet

Finntøpplie ligger på Beitostølen sør for Finntøppvegen, nord for fellesbeitet, vest for Haugsynlie (reguleringsplanområde) og sørøst for Beitestølsvegen. Planområdet ligger mellom kote 840 – 875 moh. Del av skiløypa Grønn 1 ligger innenfor planområdet og danner søndre avgrensning (mot Fellesbeitet).



Oversiktskart Finntøpplie markert med rød stiplet strek



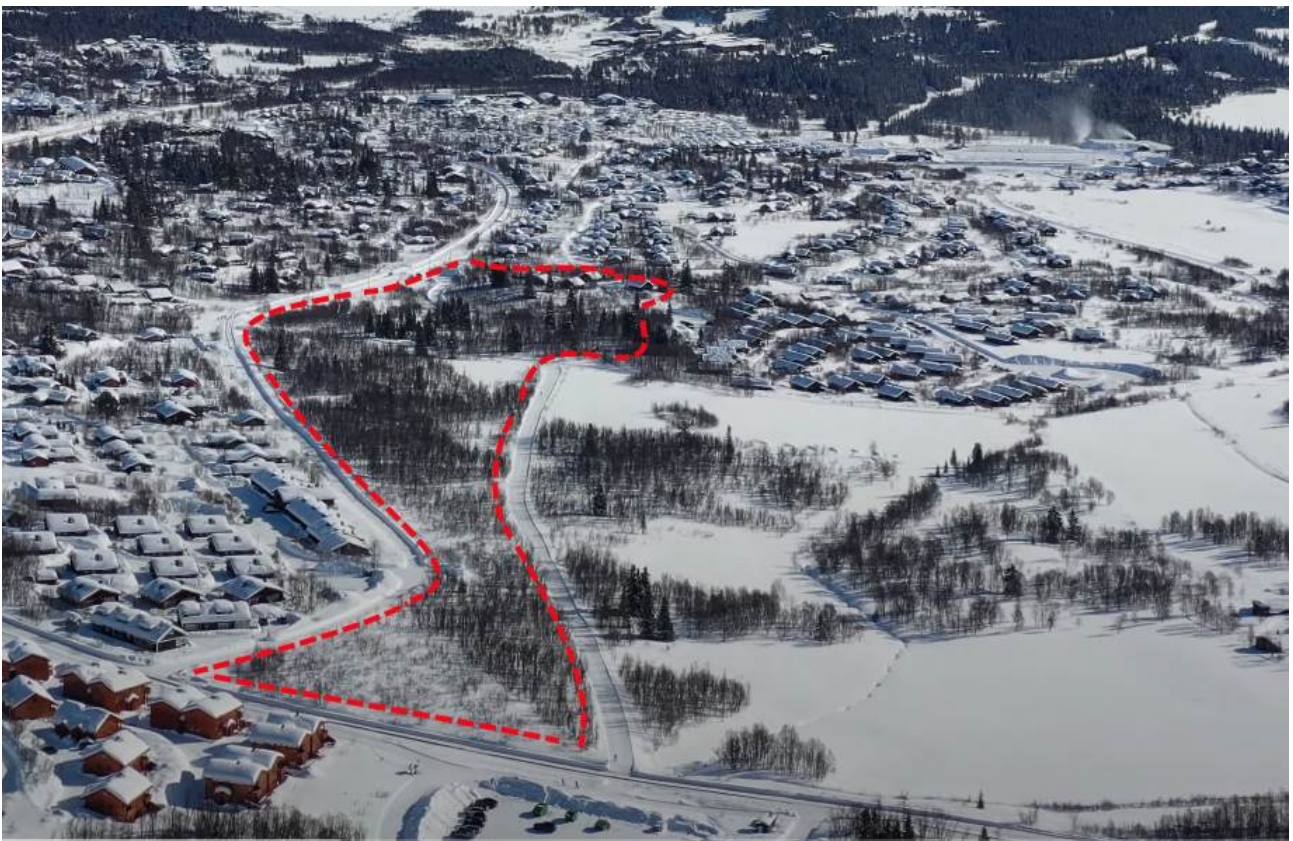
Oversiktskart Finntøpplie markert med rød stiplet strek

### 3.2 Landskap og terrengforhold



Flyfoto av området. Sett mot øst, Finntøppvegen og skiløypa Grønn 1 sees i lengderetningen. Fra «Norway2Film – publisert på Youtube).

Nytt byggeområdet er vendt mot vest og er vurdert som en videreutvikling/fortetting langs Finntøppvegen. Det er spredt fjellbjørkeskog og åpent høyfjellsterreng innenfor planområdet. Byggeområdene ligger innenfor rød stiptet linje i bildet nedenfor.



Planområdet markert i skråfoto, mellom Finntøppvegen, skiløypa og Beitestølsvegen

Fra planområdet er det flott utsikt mot Slettefjell.



**Utsikt mot Slettefjell**

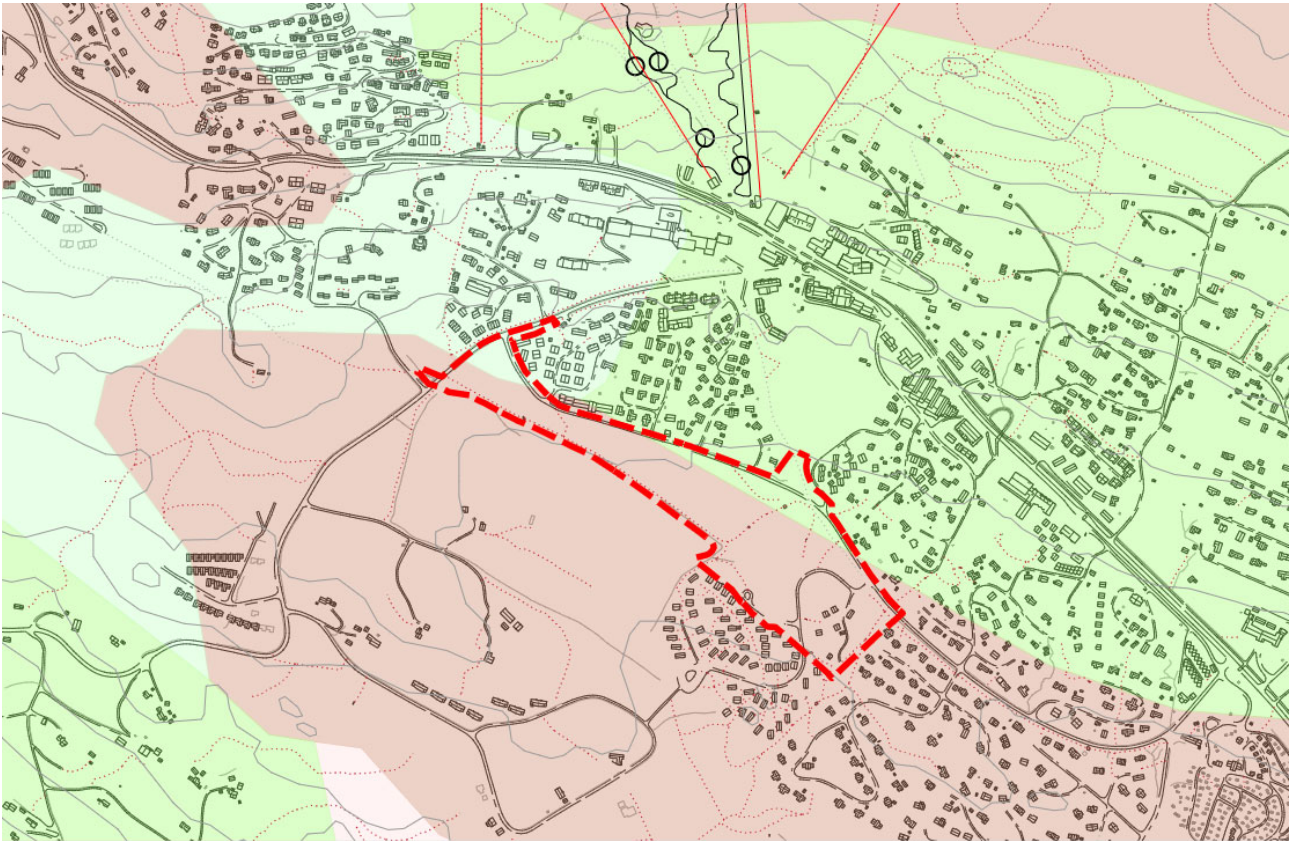
Området består av fjellbjørkeskog med frodig bunnvegetasjon.



**Vegetasjon i området - landskap**

### 3.3 Grunnforhold og overvann

Løsmassene i området består av morenemateriale og organisk materiale.

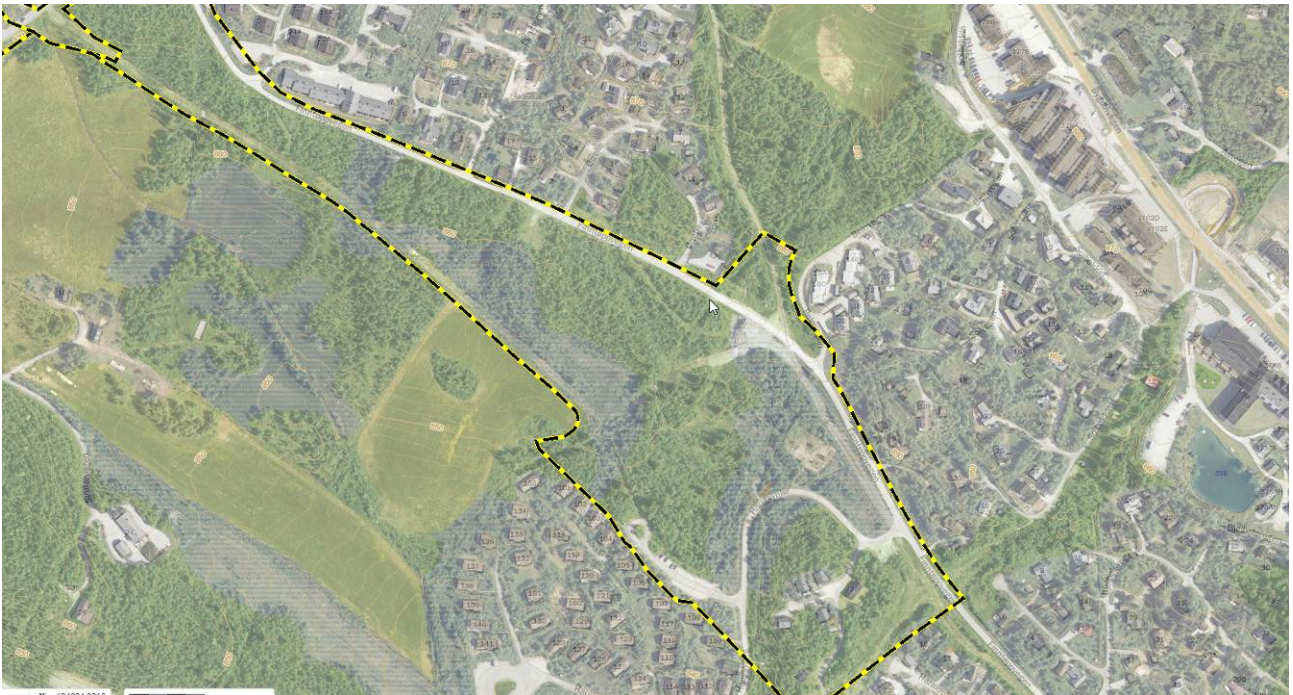


Løsmassekartet på Beitostølen viser en grov inndeling og er i NGU sine kart vist som hovedsakelig torv og myr. – kart fra NIBIO-Kilden.

I marklagskartet er området i hovedsak registrert som organisk jord dannet av døde planterester, med mektigheter større enn 0,5 m. Det skiller ikke mellom ulike torvtyper. Innslaget av organisk materiale (torv/myr) er mindre enn vist i dette kartet og begrenset til lommer og andelen avtar mot nord/Finntøppvegen. Mot sørvest finnes noe myr som drenerer mot sør.



Størst innhold av organisk materiale finnes i sør / langs skiløypa og i tilknytning til etablerte bekkeløp. Areal og dybde myr er undersøkt og går fram av eget notat fra Skred AS.



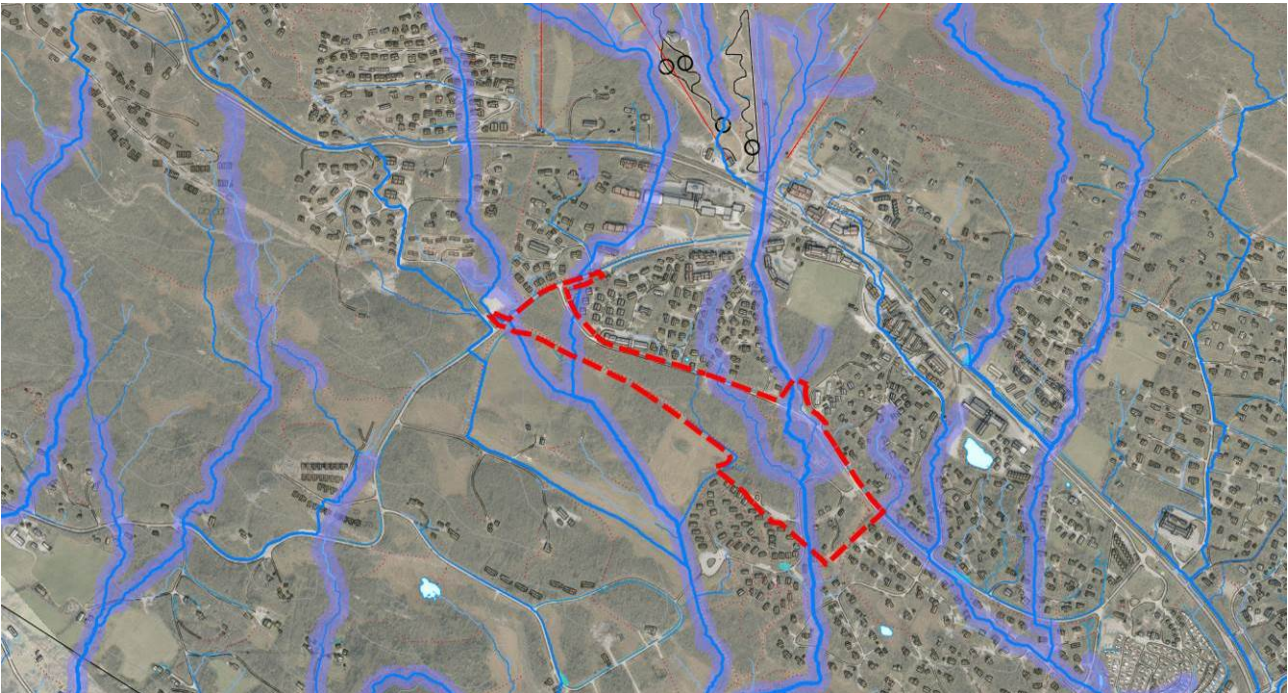
Utsnitt av sørøstre del av planområdet (organisk materiale – registrert i DMK vist med blå skravur) Plangrensa stiplet linje gul-svart.

Det er etablert grøft langs deler av skiløypa for å drenere overvannet som siger gjennom området i dag.



Sør-øst i planområdet – langs skiløypa. Grøfteskjæring viser innhold av organisk stoff/myr.

Det er registrert bekker i området. Dette er nærmere omtalt i notat fra Skred AS.



**Markerte bekker og vassdrag i området fra temakart Samfunnsikkerhet – Øystre Slidre kommune**

Overflatevann i området drenerer mot sør som vist i kartet over. Overflatevann fra områdene nord for Beitostølen sentrum drenerer hovedsakelig ned langs bekken vest for Bergøjordet. For å sikre overflatevann som drenerer gjennom Finntøplie ikke skal føre fare for skader på eksisterende eller planlagt bebyggelse er det foreslått å samle/justere bekkeløpene. Dette er nærmere beskrevet i Skred AS sin rapport

Det er ikke registrert grusressurser (NGU) innenfor planområdet eller i umiddelbar nærhet.

### **3.4 Trafikkforhold, atkomst**

Finntøppvegen var opprinnelig etablert som atkomstveg til byggeområdene sør for Beitostølen sentrum. Vegen har grusvegstandard, men et mindre parti er asfaltert. Vegen er de siste årene knyttet sammen/forlenget til Beitestølsvegen.

For å avlaste trafikkbelastningen i Beitostølen sentrum er Finntøppvegen planlagt som kommunal omkjøringsveg. Reguleringsplanen Finntøppvegen må derfor regulere vegen med tanke på økt trafikkbelastning i framtiden.

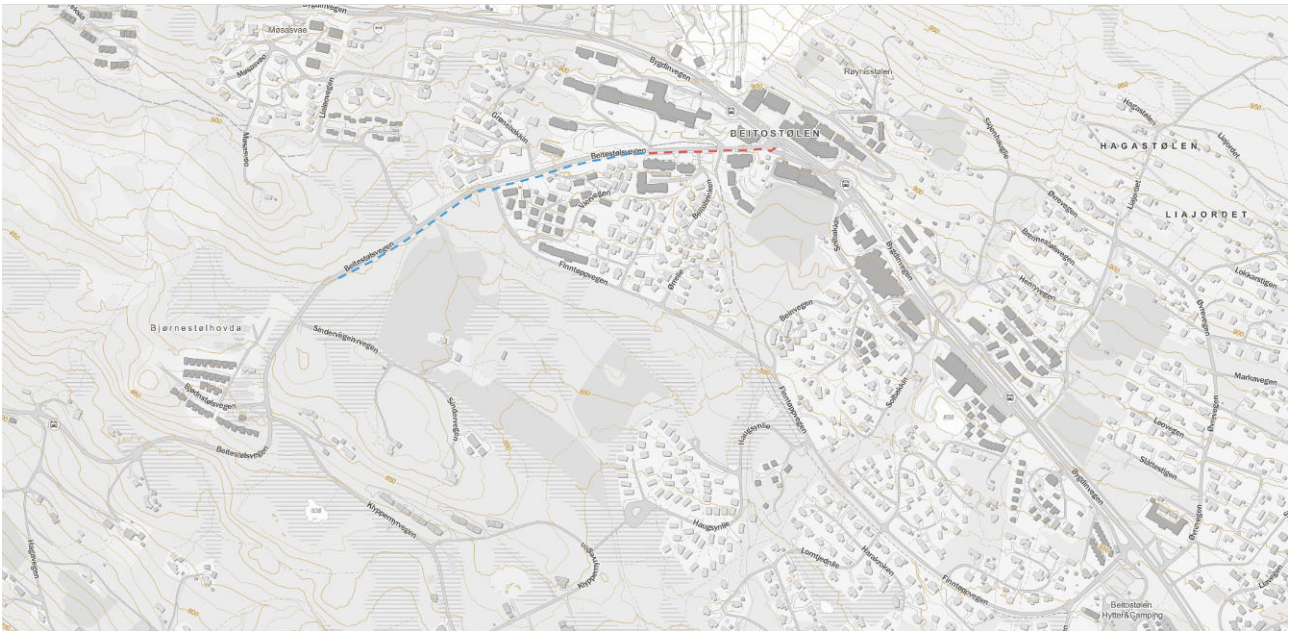
På det aktuelle partiet av Finntøppvegen som reguleres er det 1 eksisterende avkjøring mot sør. Tilsvarende er det 9 eksisterende avkjøringer på nordsida, hvorav 3 er regulert stengt/endret og 6 er opprettholdt.



**Parti av Finntøppvegen – sett mot øst.**

Det er ikke opparbeidet gang- og sykkelveg langs Finntøppvegen i dag, men lysløypa blir preparert fra skiløype-kryssinga av vegen sør for Bergojordet og langs sørsida av Finntøppvegen retning skistadion. Skiløypeforbindelsen mot Skistadion er regulert om og skal i framtiden gå planfritt over Finntøppvegen og videre sør for Haugsynlie.

Det er etablert fortau langs Beitestølsvegen fra sentrum (ca. 200 meter fra krysset med fylkesvegen). Fortauet er regulert forlenget som gang- og sykkelveg mot vest forbi krysset med Finntøppvegen.



Eksisterende fortau merket med rød stippet linje. Regulert, men ikke bygd, gang og sykkelveg vist med blå stippet linje.

### **3.5 Trafikkanalysen for Beitostølen**

Rambøll utarbeidet trafikkanalysen for Beitostølen i forbindelse med revisjon av kommunedelplanen i 2010. Analysen ble senere supplert med vurderinger i notat datert 22.5.2017.

Analysen beskrev at fylkesvegnettet er relativt robust mht. til økt trafikkmengde og trafikkavvikling. Utfordringene gjelder i hovedsak trafikkavvikling i sentrum generelt og krysset FV.51 og Beitostølsvegen spesielt og hvilken påvirkning økt trafikk har på opplevelsen og trivsel i sentrum. Trafikkanalysen peker på viktigheten å knytte sammen Finntøppvegen, og kanalisere trafikk til sentrumsparkering og alpinparkering sør for sentrumsområdet.

Nå – 10 år etter trafikkanalysen - er sentrumsområdet med nytt parkeringsanlegg under bebyggelsen under utbygging. Første parkeringshus er etablert. Videre byggetrinn skal igangsettes som ytterligere vil rydde opp trafikkavviklingen i sentrum. Løsningen vil gi et mer oversiktlig trafikkilde og reduserer faren for ulykker.

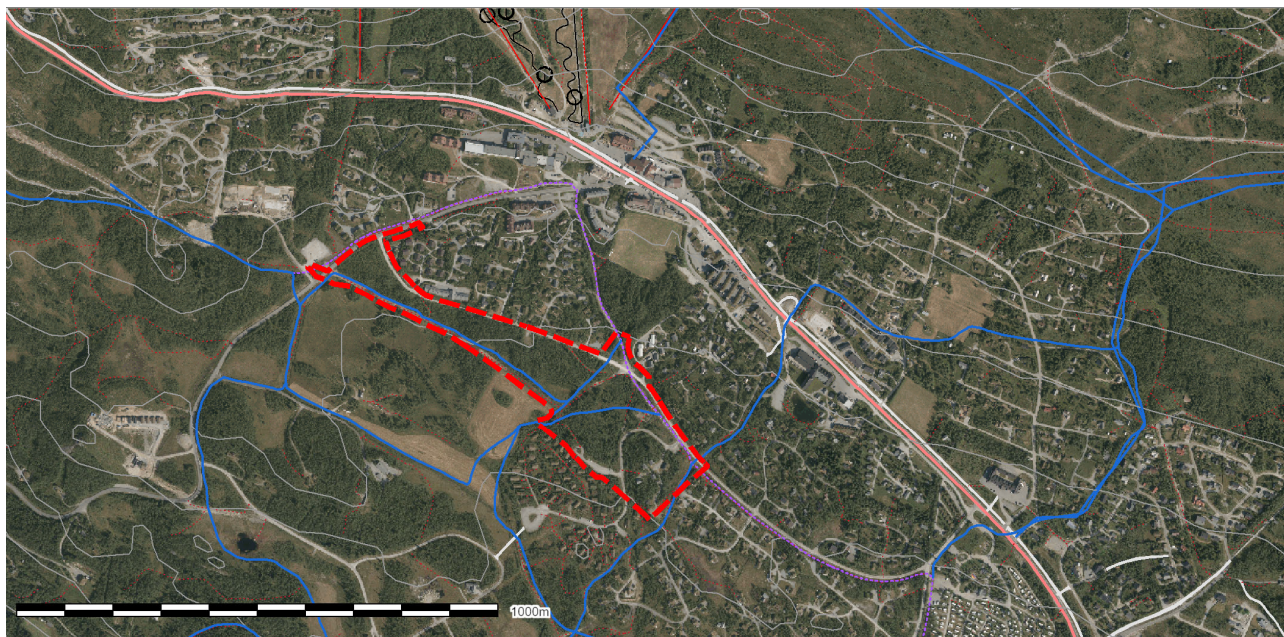


**Utbygging i sentrum bidrar til et bedre sentrum – ryddigere trafikkbilde og at trafikk til alpinparkeringen blir ledet av fylkesvegen sørøst for Beitostølen sentrum**



**Løsningen for sentrum er vist i reguleringsplan – ute til offentlig ettersyn til 30.10.2020**

Tiltak i tråd med trafikkanalysen og gode turstiforbindelser og skiløyper vil i tillegg bidra til å begrense potensiell trafikkvekst. Årsdøgnetrafikk langs Bygdinvegen (FV51) er 670.



Sti og løypeforbindelser. Planområdet med rød stiplet strek.

## 4. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

### 4.1 Prosess

Tiltaket er vurdert etter forskrift om konsekvensutredninger (FOR-2017-06-21-854). Spørsmålet var tema på oppstartsmøtet hvor konklusjonen var at det ikke var krav om konsekvensutredning da endringer i forhold til kommunedelplanen var avklart tidligere.

Det siktes da blant annet til trase for Finntøppvegen som kommunen – etter vedtatt kommunedelplan og reguleringsplan for skibru over Beitestølsvegen – har avklart skal fortsette i dagens trase.

### 4.2 Medvirkning, informasjon og planprosess

Det er lagt vekt på å gjennomføre en planprosess som ivaretar muligheten for medvirkning utenfra rundt aktuelle planutfordringer og utredningsspørsmål. Det er vektlagt at berørte parter og interesser sikres mulighet for en god dialog og reell medvirkning under de ulike fasene i planprosessen.

Det har vært dialog med Øystre Slidre kommune og regionale/statlige myndigheter i forbindelse med utarbeidelse av planforslaget

Nedenfor er listet opp noen sentrale punkt i prosessen:

- Innledende avklaringsmøte (oppstart) i Øystre Slidre kommune **19.12.2019**
- Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort i Avisa Valdres, på [www.arealpluss.no](http://www.arealpluss.no). Naboer, regionale myndigheter og andre instanser ble tilskrevet samtidig, og lagt ut til offentlig ettersyn fra **31.03.2020** til **24.04.2020**.
- Innspillene som kom inn er vurdert og innarbeidet i planbeskrivelsen.

### 4.3 Innspill

<b>Fra: Kirsti Karlsen</b>	Dato: 27/3-2020
Ber om få dokumentene tilsendt i posten.	

**Vurdering:** Utført.

<b>Fra: sameiet Feriehyttene v/ Jon Kristiansen</b>	Dato 27/3-2020-1
Ber om å få tilsendt tegninger og planer over området	

**Vurdering:** Utført.

<b>Fra: Fra: sameiet Feriehyttene v/ Jon Kristiansen</b>	Dato 27/3-2020-2 og 3
<p>Skriver at trist lesning. Er så rolig og fint område, med mye dyreliv i småskogen nedenfor Finntøppveien. Kristiansen spør om sameiet kan komme med innsigelser i forhold til bygg og områdets utbygging? Kristiansen skriver at han håper på god dialog med dere, men synes det er svært trist at denne grønne lungen må ødelegges. Kristiansen etterspør når bebyggelsen vil stå ferdig. Kristiansen skriver at et minimum må være felles adkomst fra Finntøppveien ned til skiløypa, slik det er i dag (uten at han tror den går frem på noe kart). Og at høyden på bebyggelsen holdes lavt, i allefall før terrenget skråner mye nedover.</p>	

**Vurdering:** Dette utgjør innledende dialog med sameiet. Utfyllende innspill til planarbeidet fra sameiet er omtalt nedenfor. Svar på e-post fra Kristiansen sendt fra Areal+ 27/3:

*«Hei. Vi starter arbeidet nå. Det er ikke tegnet noe enda, men her er varslingsbrevet og kart som viser plangrensen. Det definerer hvilket området vi skal jobbe innenfor.*

*Det vi vet er at skiløypa langs fellesbeitet skal gå der den går i dag. At den skal gå over Beitestølsvegen i skibru (slik kommunen har regulert det tidligere). Det samme gjelder Finntøppvegen. Den skal videreføres i dagens trase.*

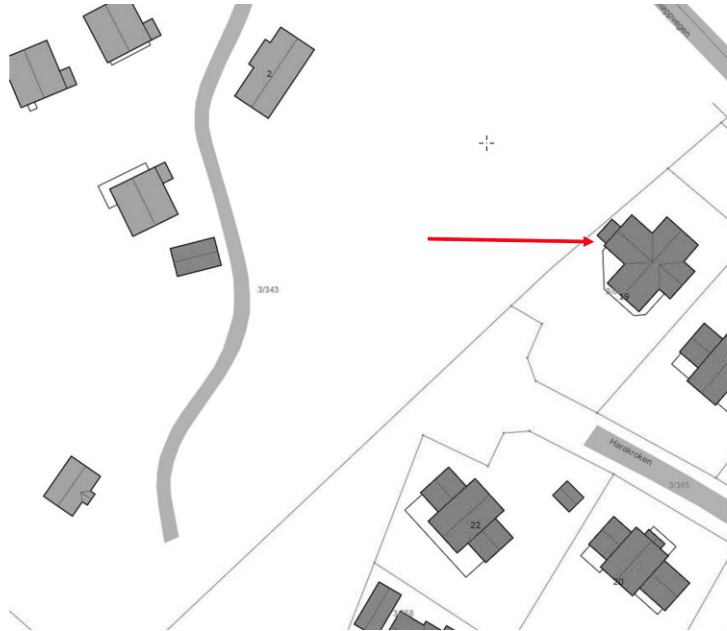
*Håper dette er til hjelp.»*

*«Området er avsatt i kommunedelplanen, som vi som plankonsulent må legge til grunn. Vi oppfordrer til at dere sender innspill i prosessen.»*

<b>Fra: Erik Borch-Nielsen</b>	Dato: 30/3-2020
<p>Skriver at:  Hytteeierne i Lomtjednlie hytteområde (43 stk) har gjennom Lomtjednlie Realsameie kjøpt gnr 3 bnr 365 fra Olle Rosendal. Dette er tinglyst i begynnelsen av mars i år. Det ser på tegningene ut som plangrensen for Finntøpplie går inn over tomtegrensen for området vi har kjøpt fra Olle Rosendal, og det kan ikke være korrekt.</p> <p>Plangrensen går i hytteveggen på gnr 3 bnr 680 (Harakroken 19), Borch-Nielsen mener det ikke kan stemme?</p>	

**Vurdering:** Areal+ svarte på henvendelsen (30/3) i e-post slik: I kommunens kart ser det ut som at hytta på 3/680 er satt opp relativt nærme eiendomsgrensa mot 3/343 (se kartutsnitt nedenfor). Plangrensen for Finntøpplie følger denne teiggrensa. Stemmer ikke eiendomskartet må jeg be dere kontakte Øystre Slidre kommune slik at dette blir avklart.

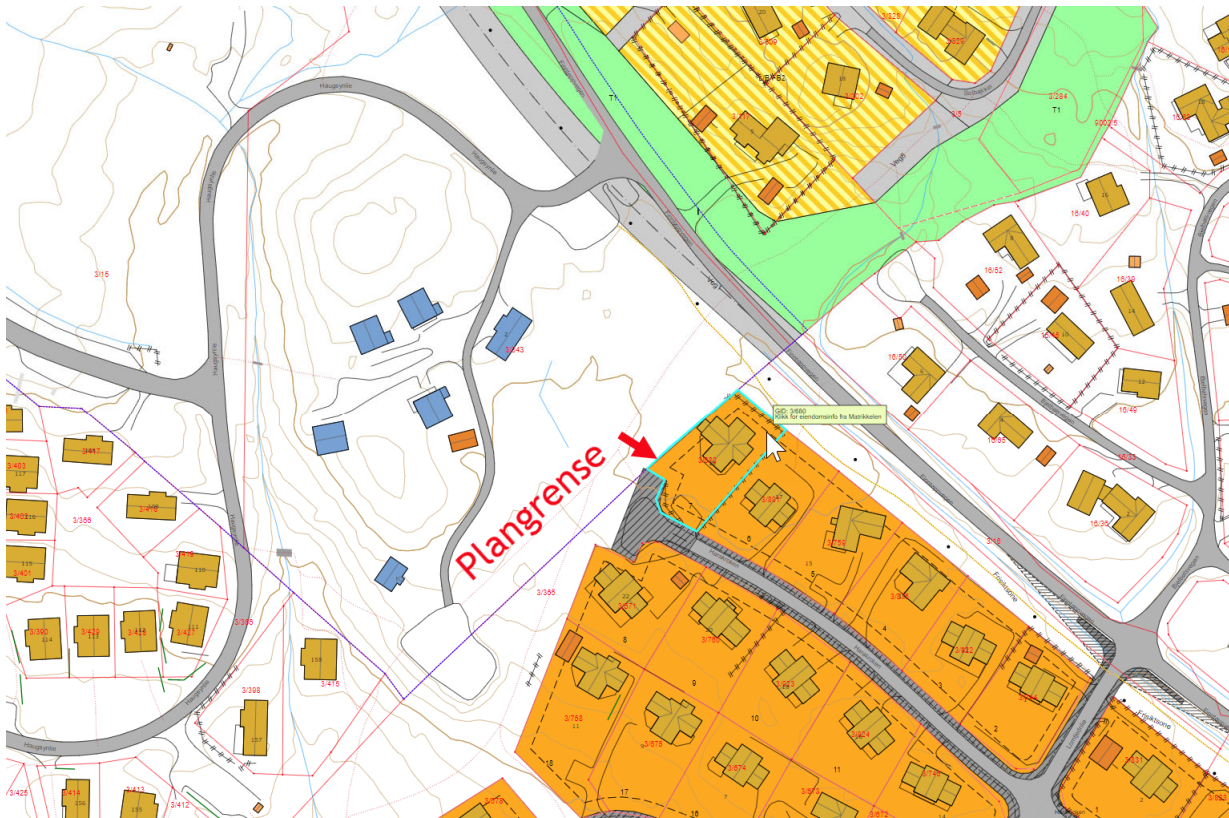




Spørsmålet ble forelagt kommunen ved Tuv i e-post fra Borch-Nielsen datert 15/4-2020. Tuv svarer slik på henvendelsen:

*«Hei. Grensa er korrekt. Hytta er bygd godt utenfor byggegrense som ligger i eksisterende reguleringsplan.»*

Utsnitt av gjeldende reguleringsplan og bebyggelsens plassering på tomten er vist nedenfor:



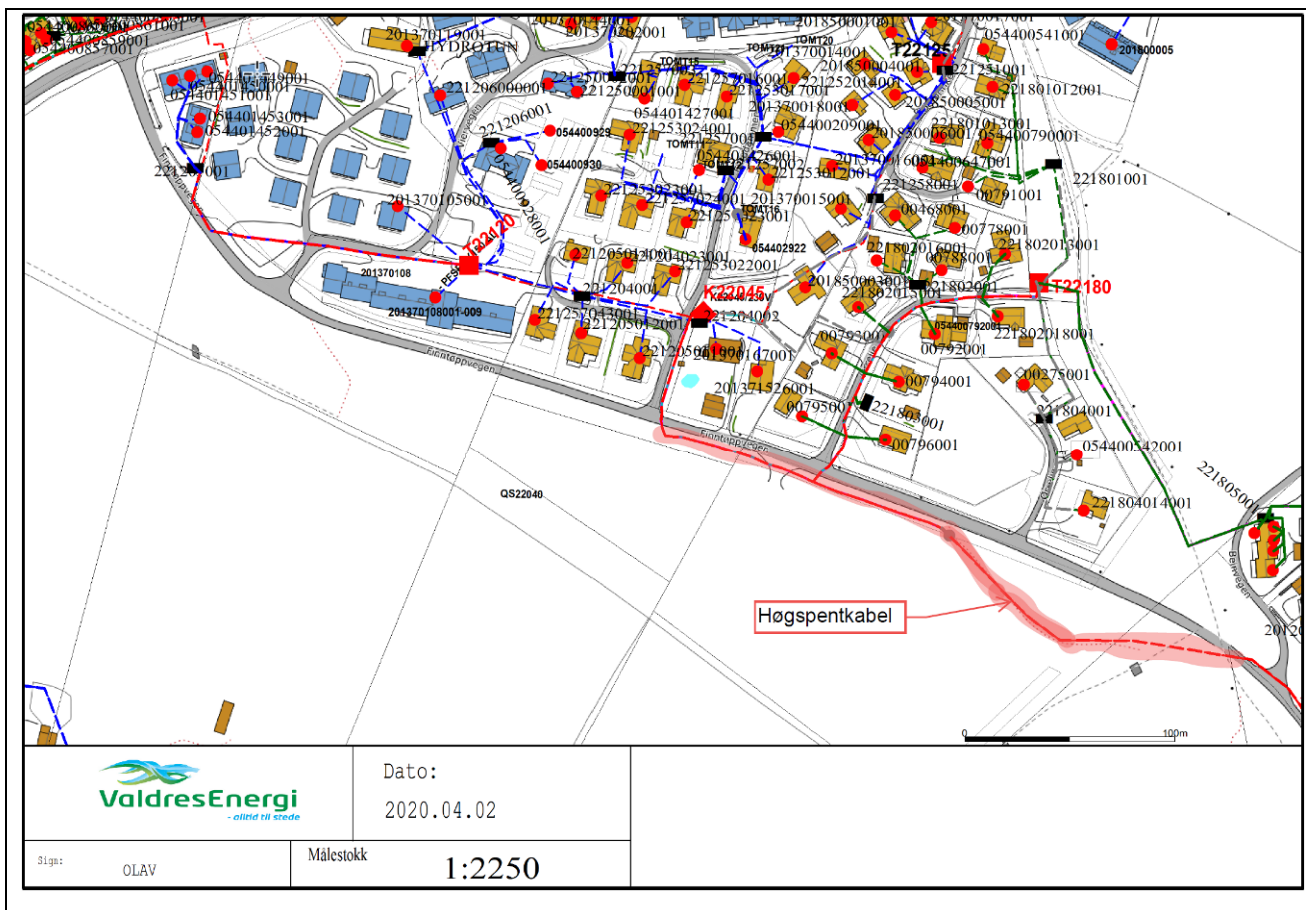
<b>Fra: Stølsie Biovarme v/Tor Oxhøvd</b>	<b>Dato 29/3-2020</b>
<p>Har mottatt varsel om oppstart av reguleringsplan for Finntøpplie. Ser at kommunen ønsker at det bygges tett med opp mot 25% BYA + biloppstilling. Oxhøvd arbeidet i mars med søknad til ENOVA på utbygging av ny overføringsledning på fjernvarme til Størrtjednlie. Denne var tenkt å skulle starte ved Hegge Leiligheter og følge Beitostølsvegen nedover. For å vurdere om Stølsie Biovarme også skulle lagt inn en ledning fra Beitostølen Leilighetshotell/Fjellstølen mot Finntøpplie og vider fram til rørledningen ved Beitostølsvegen mot Størrtjednlie i samme søknadsrunde (som er en stor fordel), skulle jeg gjerne hatt en indikasjon på antall m2 BRA hytte og næring som det er forventet at planen vil åpne for. Oxhøvd ber om en oversikt på det så fort som mulig. Søknaden skulle leveres på tirsdag denne uka (31/3-2020)</p>	

**Vurdering:**

I mars var planarbeidet akkurat startet opp. Detaljene var derfor ikke avklart. Vårt svar var:

*«Det skulle jeg gjerne Tor, men det er dessverre for tidlig. Det jeg vet er at det totalt sett er ca. 75 dekar stort område som kanskje kan bebygges. Potensielt utbyggingsområde blir sikkert mindre pga interne atkomstveger, grønnstruktur mm. Kommunen har sagt at det er aktuelt å gå over 25% utnyttning (BYA), men hva det blir vet jeg ikke enda.»*

<b>Fra: Valdres Energi</b>	<b>Dato: 2/4-2020</b>
<p>Det vil være behov for nettstasjon(er) i dette området og vi må komme tilbake til plassering når vi vet mer om plasseringer av bygg og type bebyggelse. Valdres Energi la ved et kart som viser at vi har en høgspenkabel som går litt innafør området.</p>	



### Vurdering:

Etter hvert som planforslaget blir avklart med kommunale myndigheter vil det bli forelagt Valdres energi som kan planlegge plassering av trafostasjoner. Disse innarbeides i planforslaget, enten før eller etter offentlig ettersyn. Høystpentkabel som berører området må justeres og trolig legges opp til Finntøppvegen.

<b>Fra: Knut Axel Aarnes</b>	<b>Dato: 3/4-2020</b>
<p>Aarnes henviser til referat fra oppstartsmøtet og har noen spørsmål:</p> <p>Naboskap, høgder. Kommunen ønsker høg utnyttning, aktuelt å gå godt over 25% som er angitt i KDP. Biloppstillingi tillegg. Hva menes med dette og hvordan vil det få betydning for oss som naboer i Haugsynlie? Hvordan er dette i forhold til gjeldende regelverk? Jeg har hytte i Haugsynlie 106. Denne ligger opp mot avstikk som nå er lagt under reguleringsplanen. I hvilke grad vil denne veien bli berørt både i byggeperiode og i etterkant (vi har avtale med grunneier om rett til tilkomst og parkering). Med andre ord.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hvordan planlegger dere å opprettholde avtalt tilbud til eksisterende beboere?</li> <li>• I hvilke grad forventer en økt trafikk i dette området?</li> <li>• Hvordan vil dette påvirke ansvar og kostnadsfordeling for snømåking i området?</li> <li>• Hvor lang tid forventes det at denne utbyggingen vil ta?</li> </ul>	

I ny e-post samme dag legger Aarnes ved avtalen. Aarnes skriver videre at det er hans oppfatning, at beboerne på Haugsynlie har bruksretten for den vegen og parkeringen. Grunneierne har eierforholdet bevart for å ivareta snømåkingen (som nok har gitt en del inntjening over tid). Jeg mener derfor at man ikke kan legge denne uten videre inn i reguleringsplanen.

Aarnes skriver at det uansett er behov for å gå gjennom de avtaler som ligger for området å komme med en uttalelse om hvordan man forholder seg til disse.

### Vurdering:

Areal+ ga tilbakemelding til Aarnes samme dag slik:

*Innkommene merknader blir omtalt i planbeskrivelsen og gitt vår vurdering i det som sendes til kommunen. Kort svar på noen av spørsmålene (vi vil vurdere disse tingene underveis i planprosessen):*

*Vi vil forholde oss til privatrettslige avtaler.*

*Umiddelbart tenker jeg at atkomstvegen blir liggende som i dag, men at det kan bli aktuelt å knytte flere brukere på denne.*

*Dersom det skjer må kostnaden med drift og vedlikehold fordeles på eksisterende og nye brukere.*

*Jeg vil også tro at vi må opprettholde antall parkeringsplasser i henhold til den avtalen dere har med grunneier. Jeg kjenner ikke til avtalen, men det er fint om dere oversender den til meg. Evt. kan jeg be om å få den fra grunneier.*

*Trafikkmengde på stikkvegen. Om det blir økt trafikk på denne stikkvegen og om den vil bli brukt i utbyggingssammenheng må vi komme tilbake til når vi ser hvordan planen blir tegnet. Normalt tar planlegging av et slik området 1 år fra vi starter til det er vedtatt i kommunestyret.*

Avtalen Aarnes viser til gir hytteeierne bruksrett til veier og parkeringsplass, men eiendomsretten beholdes av grunneier. Avtalen gir ikke hytteeierne eksklusiv bruksrett og de kan etter vårt syn ikke nekte andre å benytte seg av vegene.

Hytteeiernes bruksrett og avtalen med grunneier er videreført i planforslaget. Atkomst fra Finntøppvegen er opprettholdt og parkeringsplassen er foreslått regulert i samsvar med dagens bruk. Planforslaget regulerer for flere enheter som skal benytte samme atkomstveg, men beboerne i Haugsynlie har hytter lengre ned/inn langs atkomstvegen og får ikke økt trafikkbelastning forbi sine eiendommer. Med flere brukere kan kostnader med drift og vedlikehold fordeles på flere.

<b>Fra: NVE</b>	Dato 6/4-2020
NVE oversender generell tilbakemelding i plansaker:	
God arealplanlegging er det viktigste virkemiddelet for å forebygge skader fra flom, overvann, erosjon og skred. Pågående klimaendringer vil øke risikoen for disse faretypene. Plan- og bygningsloven og byggt teknisk forskrift (TEK17) setter tydelige krav til sikkerhet mot flom, erosjon og skred ved planlegging og utbygging. På reguleringsplannivå vil det ofte	

være behov for en detaljert fagkyndig utredning av faren.

Utbygging i nedbørfeltet gir økt andel tette flater. Dette bidrar til raskere avrenning og større mengder vann på terrengoverflaten. Økningen kan føre til oversvømmelser i byggeområdene og flom i vassdragene. Det er viktig å være oppmerksom på at ny utbygging også kan blokkere avrenningen ovenfra, som igjen kan føre til skader på selve bygget eller lede overvannet i uønsket retning. Dersom omgivelsene og/eller resipienten ikke har kapasitet til å ta imot økt avrenning, må det planlegges kompenserende tiltak i nedbørfeltet. Klimaendringenes påvirkning på avrenningen i byggeområdene må avklares. Dette må gjøres tidlig i planprosessen slik at det blir satt av tilstrekkelig areal før bygninger og infrastruktur planlegges. Se ellers informasjon om overvann på [www.nve.no/hydrologi/urbanhydrologi](http://www.nve.no/hydrologi/urbanhydrologi).

#### Vassdrag- og grunnvannstiltak

Det er store allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann. Tiltak som kan medføre skader eller ulemper for allmenne interesser, kan utløse konsesjonsplikt etter vannressursloven. Hvis det er behov for at NVE gjør en konsesjonspliktutredning av vassdragstiltak i planen, så ber vi om at dette kommer klart frem av oversendelsesbrev. NVE kan avgjøre at reguleringsplan kan erstatte konsesjon, dersom vassdragsinteressene er godt nok ivaretatt i planen.

#### Energianlegg

Et velfungerende system for produksjon og overføring av energi er avgjørende for samfunnet. Planen må derfor ta hensyn til anlegg som er planlagt eller har konsesjon etter energi- og vassdragslovgivningen. Hvis planen kommer i berøring med energiinteresser, bør berørte energiselskap involveres tidlig.

NVE henviser til en rekke veiledere og verktøy:

- NVEs karttjeneste
- NVEs veileder 2/2017
- NVEs retningslinje 2/2011 Flaum- og skredfare i arealplanar
- NVEs sjekklister for reguleringsplan
- [www.miljokommune.no](http://www.miljokommune.no)
- Klimaprofilene
- Statlig planretningslinje klimatilpasning
- Norsk Vanns veileder A162 – «Veiledning i klimatilpasset overvannshåndtering» og Norsk Vanns rapport B22 - «Vann og avløp i arealplanlegging og byggesaksbehandling»,
- [www.nve.no/arealplan](http://www.nve.no/arealplan).

#### Vurdering:

Håndtering av overvann i området og overvann oppstrøms Finntøplie er vurdert i planbeskrivelsen – nedenfor og i eget notat av Skred AS.

<b>Fra: Beitostølen hytteforening v/Knudsen</b>	Dato: 7/4-2020
<p>Vi har ingen kommenterer til reguleringsplan for Finntøpplie fra Beitostølen Hytteforening.</p> <p>Kundsen spør videre og trenger litt oppklaring av følgende:</p> <p>1 Eiendomsskatt</p> <p>I budsjett for eiendomsskatt står det spesifisert Regionale samarbeidsprosjekt med kr 1,3 mill. Kan du forklare hva dette omfatter</p> <p>2 Kommuneplanen sin samfunnsdel – varsel om oppstart av 24.3.20 fra I. E. Hilstad Kan du si meg hvor jeg finner link til det som evt. er relevant for Beitostølen og hyttelaga, og gi oss hva som evt. forventes av respons på denne saken.</p>	

**Vurdering:**

Innspillet kommenterer ikke nærmere her siden Beitostølen hytteforening ikke har kommentar til planarbeidet med Finntøpplie.

<b>Fra: Innlandet fylkeskommune - kulturarv</b>	Dato: 8/4-2020
<p>Det er fra før kjent flere automatisk fredete kulturminner i området fra før. LIDAR viser at det er potensial for slike som ikke er registrert. Før vi kan uttale oss til det endelige planforslaget må vi gjennomføre en arkeologisk registrering. Dersom det blir påvist fornminner i det berørte området, må forholdet til disse avklares, jf. lov om kulturminner § 8 fjerde ledd. Fylkeskommune legger ved budsjett for registreringsarbeidet.</p>	

**Vurdering:**

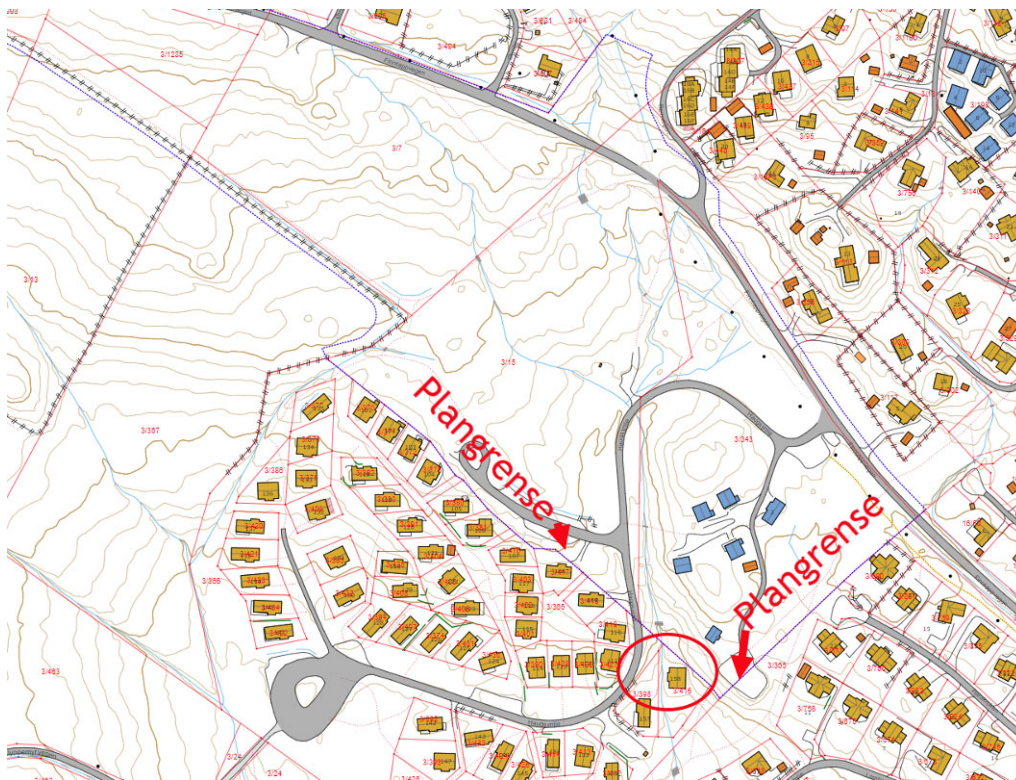
Budsjettet er akseptert og registreringsarbeidet er gjennomført. Funn er oversendt oss og innarbeidet i planforslaget. Fylkeskommunen ettersender rapport så snart den er klar.

<b>Fra: Skjellerud</b>	Dato 12/4-2020
<p>Skjellerdu hadde i april nettopp kjøpt hytte på Beitostølen, Haugsynlie 158. Noen få dager etter overtagelse fikk vi post fra Østre Slidre kommune om endring i reguleringsplan. Via tegninger ser vi at vår hytte grenser helt inntil det sørligste punktet på ny arealplan. Vi falt veldig for beliggenheten og roen akkurat i dette området. Selvfølgelig skulle vi satt oss inn i reguleringsplaner på Beitostølen og sett på eventuelle endringer, kanskje er det til og med noe kritikkverdige at hverken selger eller megler rettet fokus på dette. Uansett, det nytter ikke annet enn å forholde seg til situasjonen og gjøre det beste ut av dette. Vi har lest gjennom dokumentene som ligger på deres hjemmeside, for endringer i reguleringsplanen i området Finntøpplie. Klarer ikke å finne hvilke bygg som er tenkt helt inntil vår grense, og om dette blant annet vil berøre brua over til vår hytte. Kan du gi oss en beskrivelse av hva vi kan vente oss som nærmeste naboforhold?</p>	

## Vurdering:

Skjellerud sin eiendom og plangrense for Finntøpplie er vist i kart nedenfor. Skjellerud sin eiendom blir ikke direkte berørt av planarbeidet, men omgivelsene vil bli endret i forbindelse med planlagt utbygging på naboteigen i nord. I planforslaget legges det til rette for frittliggende fritidsbebyggelse i inntil 2 etasjer.

Brua over til Skjellerud sin eiendom blir ikke berørt og kan opprettholdes som i dag.



<b>Fra: Arne Erik Bjørnholt</b>	<b>Dato 14/4-2020</b>
<p>Vi er eller/kan bli en berørt part da vi eier hytte på Haugsynlie hyttefelt «Moelven-feltet» - nr 102 – gnr/bnr 3/371, som grenser mot 3/15. Utfra de dokumenter vi har fått tilgang til, er det vanskelig å se/lese hvordan Haugsynlie Hyttefelt vil bli berørt av denne reguleringsplanen. Har noen spørsmål som jeg håper du kan belyse litt nærmere:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Veitrase mot Haugsynlie Hyttefelt<ul style="list-style-type: none"><li>-vil det bli noe endringer for plassering av veitrasé sammenlignet med hvordan den ligger i dag? Foreligger det evt. noen planer/skisser på dette, ønsker jeg dette tilsendt?</li></ul></li><li>2. Bebyggelsesplan 3/15<ul style="list-style-type: none"><li>-er vedlagt kart/skisse over plassering av bygg fortsatt representativ? Foreligger det evt. noen planer/skisser for dette, ønsker jeg dette tilsendt?</li><li>-foreligger det noen tanker om grøntareal/område mellom eksisterende og nye felt?</li></ul></li><li>3. Eksisterende parkeringsplass sørøst (øvre del av Haugsynlie hyttefelt)<ul style="list-style-type: none"><li>-vil eksisterende parkeringsplass, hvor Haugsynlie Hytteforening har tinglyst bruksrett i dag, bli berørt av dette? I såfall på hvilke måte?</li></ul></li></ol>	

### Vurdering:

Planarbeidet ble varslet igangsatt i mars 2020 og forslag til løsninger var ikke klar i april.

Planforslaget viser nå slike svar på Bjørnholt sine spørsmål:

- 1: Ja – avkjøringspunktet fra Finntøppvegen foreslås sideforskyvet mot nord og får en rettere linjeføring inn mot Finntøppvegen. Eksisterende avkjørsel opprettholdes for del sørøstre del av Finntøpplie.
- 2: Planforslaget viser byggeområder nord for Haugsynlie med egne atkomstveger med 2-side utnyttelse. I det aktuelle området er det planlagt frittliggende fritidsbebyggelse (hytter).
- 3: Parkeringsplassen blir opprettholdt og bruksretten opprettholdes som i dag.

Sameiet Feriehyttene	Dato 14/4-2020
<p>Viser til «Varsel om oppstart av reguleringsplan for Fintøpplie» fra mars 2020 der det fremgår konkrete planer for omfattende utbygging av Finntøpplie. Sameiet Feriehyttene kjenner dette området godt, og synes dette er trist nytt. Vi er svært kritiske til at nok et naturområde rundt Beitostølen skal bygges ned og utsettes for total endring og rasing. Dette av mange grunner, og derfor ønskes svar på en del spørsmål:</p> <p>Hva tenker Øystre Slidre kommune om naturvern, dyreliv og naturlige økosystem på Beitostølen? Som forvalter av vakre naturarealer er det å forvente at kommunen tar slike hensyn. Området ligger ca. 900 meter over havet og er derfor å regne som et sårbart økosystem. Dyrelivet i Finntøpplie er i dag mangfoldig. Det er svært mange fuglearter som har sitt habitat her, alt fra småfugl til rype, noe som sier oss at det er rikt med smådyr i denne skogen av fjellbjørk. Som hytteeiere ved området vet vi også at både rev og hare lever i dette økosystemet. Likeledes er dette nå eneste trekkvei for elg, hjort og rådyr gjennom et nedbygd Beitostølen. Fintøpplie er et smalt skogsparti som forener hyttebebyggelse og landbruksarealer, og bør derfor ses å ha en egenverdi som område. Nevnte dyr trekker fra fjellområder og ned i områder rundt Øyungen avhengig av årstid. Vi ber om at det tas hensyn til dette sårbare økosystemet som er unikt for området.</p> <p>Dette området har Finntøppveien, på ene siden, og skiløypetrasse på andre siden og er derfor lett tilgjengelig og mye brukt av barnefamilier eller eldre som vil en kort tur fra sentrum. Man ser ofte folk som raster og hygger seg i dette området, har bål, bygger hopp og akebakke og nyter stillheten og utsikten fra denne uberørte lien. Beitostølen er et populært reisemål som tiltrekker seg alt fra ekstremsportsutøvere til pensjonister som ønsker ro og korte spaserturer. Av den grunn er det viktig at det bevares turmuligheter og gode tilbud for alle grupper. En grønn lunge i kort avstand til sentrum vil også i fremtiden sørge for trivsel. Området vil trolig også være med på å sørge for Beitostølens popularitet som reisemål, da turister verdsetter bebyggelse og naturarealer i god harmoni. Det er å forvente at kommunen forvalter området på en måte som sørger for fremtidig trivsel. Hva tenker kommunen om dette?</p>	



Vi er kjent med at området rundt Beitostølen inneholder kulturhistoriske minner, blant annet fra jernutvinning og jerngryter. Igjen en viktig side å bevare. Vi vil ha svar på om der er eller vil bli gjort en arkeologisk og fortidshistorisk gjennomgang av dette området før området ødelegges og utbygges?

Naturvern i forhold til stølsdrift. Beitostølen har lange tradisjoner for stølsdrift, noe man ser både gamle minner fra, men også eksisterende som på beitemarken rett nedenfor Finntøpplie. Området som planlegges nedbygd anses som en viktig del for å bevare denne stølsdriftstradisjonen. Hvorfor ivaretas ikke slike hensyn i en kommune med lang og særegen historie?

Når det utarbeides planer for bygging i dette området, hvilke tanker gjør man seg da om infrastruktur og eksisterende bebyggelse? Vi har i denne forbindelse mange spørsmål:

Finntøppveien er i dag en humpete, smal grusvei med kun ett felt. Planlegges det at denne veien skal bli bredere? I hvilken retning skal den utvides, nedover eller oppover og mot eksisterende bygg? Blir den liggende i samme høyde som i dag, eller blir den liggende høyere eller lavere i terrenget? I dag er veien også vinterstengt ved kryssende lysløype, og som hytteeiere setter vi stor pris på å ha hytte et sted der sport og friluft prioriteres. Blir det nå omgjort til helårsvei, eller planlegges all trafikk inn fra nordvest hele året? Ettersom veiens kvalitet også er å anse som dårlig er disse spørsmålene viktig både for planlegger, utbygger og eiere av allerede eksisterende bebyggelse. Utbygging her vil kreve omfattende endring av denne veien.

Sameiet Feriehyttene vil på grunn av overnevnte utbygging av vei kreve støyskjerming mellom veien og bebyggelsen, da veien går rett utenfor terrassene og den felles hagen for bygningene. Er dette tatt høyde for i planarbeidet?

Sameiet Feriehyttene vil likeledes kreve kompensasjon for byggeaktivitet og nedsatt mulighet til bruk og utleie både under og etter utbyggingen. Vår mulighet til bruk av leilighetene vil bli forringet både under og etter utbygging, grunnet byggestøy, veiarbeid, redusert utsikt mot fjellene, veistøy og ikke minst på grunn av førstnevnte to punkt øverst i brevet. Vi vil miste en grønn lunge med både dyreliv og rekreasjonsmulighet, noe mange synes er både tiltrekkende og viktig for bruk av området. Er det i planleggingsprosessen påregnet beløp til dette, i så fall hvilke?

Pr i dag er det en sti fra Finntøppveien til nedenforliggende skiløype igjennom Finntøpplie. Denne stien er flittig brukt og er svært viktig for hele Hydrotun og eksisterende bebyggelse. Er det planlagt tilgang for allmennheten til skiløype igjennom Finntøpplie slik det er i dag?

#### Vurdering:

Se samlet vurdering nedenfor.

<b>Fra: Sameiet Feriehyttene v/ Jon Kristiansen</b>	Dato 24/9-2020
• Finntøppvegen: Slik vi skjønner det, blir det noe oppgradering av den eksisterende	

veien. Da denne går rett foran våre enheter, må denne legges så lavt som mulig i terrenget og ikke høyere enn dagens vei. Videre tar vi det som en selvfølge at den ikke legges innenfor vår tomtengrense.

- Vi har også et stort ønske om støyvoll, samt fartsdumper og fartsbegrensning på denne veien. Dette må utformes på en slik måte at veiens hensikt utelukkende er å gi fremkommelighet til hyttene, uten å bli en direkte avlastningsvei for trafikken på riksvei 51. Dersom den endres til lokal hovedvei vil det endre krav til byggegrensninger og ha tilhørende konsekvenser for sikkerhet ved avkjørsler. Hvilke konsekvenser vil dette ha for eksisterende lokale adkomstveger?
- Mønehøyden på hytter i Finntøpplie er pr nå oppgitt til maksimalt «to etasjer». Viktig her er å få avklart et metermål, da to etasjer er diffust. Av hensyn til eksisterende bebyggelse og naboer, bør dette ikke overstige 4 meter. Det bør være av kommunens interesse at Beitostølen opprettholder dagens mange hyggelige hyttetun, og at det bygges i høyden kun i sentrum.
- Vi tar som en selvfølge at arealplanen som nå foreligger viser det maksimale arealet som kan bebygges. Da vil også neste punkt, adkomst skiløype, bli ivaretatt. Se vedlegg utstedt av leder for plan- og byggesak Kjell Håvard Tuv sept 2020, bilde nr 2.
- Adkomst til skiløype: I dag er det adkomst til skiløypa fra krysset mellom Viervegen og Finntøppvegen. Denne ligger mellom de to utbyggingsområdene i eksisterende kommuneplan. Denne enkle adkomsten er viktig for hytte- og friluftslivet for alle som bruker den i dag, og det forventes at denne forblir tilgjengelig også etter utbygging av området. Tilsvarende stikk løyper eksisterer vinterstid flere steder, og må ansees som viktige for folks tilgang til kommunens naturskjønne områder.
- LNF-området: Vil det komme forslag om å omregulere fra LNF-område til boligformål? Vil det komme forslag om å redusere LNF-området for å bygge veier og tekniske anlegg? På samme måte som det var viktig å bevare LNF-området i Stølsli-saken, er det viktig å ta vare på dette området i Finntøpplie-området. LNF-området er et viktig og mangfoldig naturområde, og buffersone for nærliggende hytteområder og beiteområder. Dersom det foreligger privatinitierte planer for omdisponering av LNF-areal til boligformål, som strider mot kommuneplanens arealplan, ønsker vi offisiell informasjon om dette, tidlig i prosessen.
- Snødeponi: Alle eksisterende veier og parkeringsplasser har behov for snødeponering. Vi ber om at det avsettes relevante områder til dette formålet i de nye reguleringsplanene. I dag brukes området på sørsiden av Finntøppveien, i krysset mellom Finntøppveien og Vierveien som deponi for store deler av Viervegen og hytteområdet Hydrotun. Dette må være mulig, også i fremtiden.
- Kristiansen orienterer om at brevet også er sendt Klima + i Øystre Slidre kommune.

Vurdering:

1. Finntøppvegen er lagt på dagens nivå og berører ikke Feriehyttenes eiendom. Det er dog sett på justering i geometrien (kurvatur). Høyde - utgangspunktet er at vegen skal ligge på samme høyde som i dag.
2. Planforslaget tar ikke stilling til fartreducerende tiltak, men er beregnet ut fra planlagt bruk som kommunal veg. Dagens avkjørsler (nord for Finntøppvegen) er i det aktuelle området opprettholdt. Avkjøringene har tilfredsstillende frisikt. Byggegrense er foreslått til 15 meter fra senterlinje, jf. opplysninger gitt av Øystre Slidre kommune i oppstartsmøte.
3. Atkomst til skiløypa er foreslått som en forlengelse av Viervegen (på sørsiden av Finntøppvegen). Forbindelsen er foreslått regulert som grønnstruktur gjennom byggeområdet og vil fungere som smett/gangforbindelse ned til skiløypa. Forbindelsen til skiløypa opprettholdes derfor, men får en litt annen plassering og utforming.
4. LNF-området. Ja arealet som var avsatt til LNF – mellom L3 og L4 – den gang med sikte på å endre Finntøppvegens linjeføring er nå foreslått omdisponert til byggeområde. Begrunnelsen for å opprettholde Finntøppvegen i dagens trase er omtalt over.
5. Det er lagt til rette for en relativt konsentrert utbygging. Det kan ikke påregnes å deponere snø fra Viervegen inn i det som nå reguleres til byggeområde.

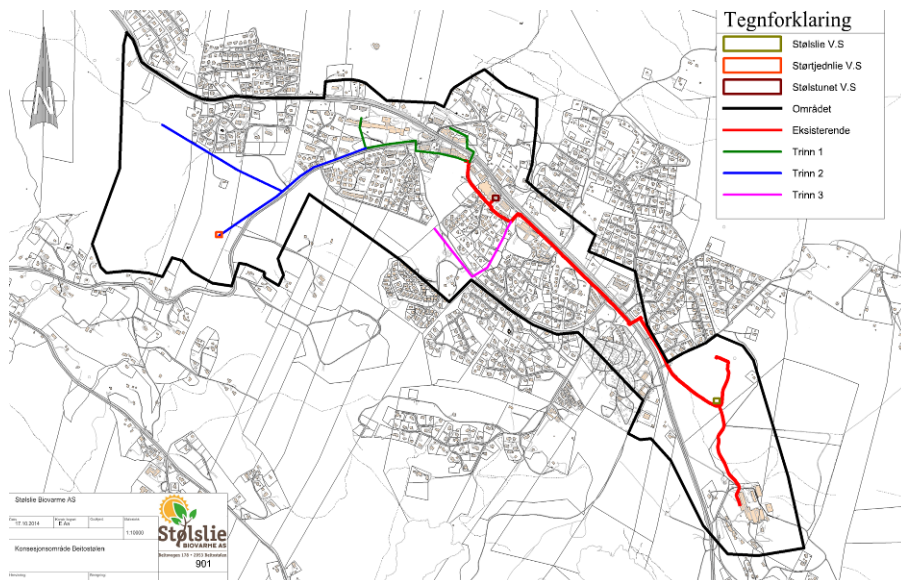


<b>Fra: Sameiet Feriehyttene</b>	Dato 17/4-2020
Brev datert 14/4 ble også sendt Øystre Slidre kommune, kopi til Areal+ AS.	

**Vurdering:**

Samme som over.

Vår hovedvarmesentral ligger i Stølslie, like nord for Beitostølen Helse- og idrettsenter og anlegget bruker bioenergi fra skogsflis som råstoff.



Vi har startet planlegging av ny hovedledning til Størtjednlie. Denne ledningen vil også kunne forsyne reguleringsplanområdet Finntøpplie. Se kart under. Grønn tase er trase tenkt bygget i perioden 2020-2022. Lilla og blå trase er framtidige traseer for å sammenkoble nettet i en ringledning. Røde traseer er eksisterende ledninger.



### Arealbehov for fjernvarmeinfrastruktur

Det vil ikke bli behov for annet areal til fjernvarme-infrastruktur enn nedgravde rør. De nedgravde rørene kommer i hovedsak til å følge Finntøppvegen med stikkledninger ut til de aktuelle byggene. Grøftebredden ca 1,0 meter på hovedgrøft og 0,8 m på stikkledninger. Vi ber om at det tas kontakt med oss når planlegging av VA-starter slik at traseer for VA,

fjernvarme og strøm/tele kan tilpasses best mulig til hverandre.

**Vurdering:**

Innspillet tas til etterretning. Planlegging av fjernvarmenettet hensyntas i forbindelse med prosjektering av veg, vann og avløp, samt el/kabel.

<b>Fra: Tomtesameiet Furudammen v/Farestveit</b>	<b>Dato 22/4-2020</b>
Tomtesameiet Furudammen har følgende merknader til planen i denne omgang:	
Krav til utbygger /kommune:	
<ul style="list-style-type: none"><li>• Hyttebebyggelsen må ikke være på mer enn 2 vanlige hytteetasjer</li><li>• Færre hytteenheter og utnytting av området enn det som står i planen. Furudammen Tomtesameie hadde i sin tid krav om utnyttelsesgrad på 0,15 og det er helt uakseptabelt med utnyttelsesgrad «godt over 25%»</li><li>• Det kan se ut som det planlegges bygging av leiligheter, - så lenge det er i maks to vanlige hytteetasjer er det akseptabelt. Ellers ikke.</li><li>• I tilfelle Fintøppevegen blir helårsvei, må det etableres skibroer slik at løypene kan benyttes uten risiko og sikre lett tilkomst</li><li>• Kommunen må ta ansvar for vedlikehold av Finntøppveien</li><li>• Støyskjerming</li><li>• I dag er det etablert direkte skipassasje fra Furudammenveien/Finntøppveien gjennom lauskogen ned til skiløypa som kommer fra skistadioen og som går opp mot «Grønn»-løypene. Det må gis fortsatt tilgang til skiløypene før, under og etter utbygging</li></ul>	
Kommunen bør før evt.utbygging se på inngripen i naturforhold:	
<ul style="list-style-type: none"><li>• Kommunen bør ha arkeologisk og kulturhistorisk gjennomgang av området i forhold til jernutvinning i området</li><li>• Eneste nærtliggende naturområde med rikt dyreliv på Beitostølen</li><li>• Trekkområde for dyr</li><li>• Naturvern i forhold til stølsdrift</li><li>• CO2-fangst i myr er blitt et viktig element i klimadebatten. Dersom denne utbyggingen resulterer i reduserte myrområder, bør dette avklares og eventuelle kompenserende tiltak avklares.</li></ul>	

**Vurdering:**

Planforslaget legger til rette for frittliggende og konsentrert fritidsbebyggelse. I hovedsak frittliggende bebyggelse i 2 etasjer.

Vest i planområdet er det foreslått et mindre område for konsentrert bebyggelse (BFK\_1 og \_2) i inntil 3 etasjer. Byggeområdet er til sammen 8,6 dekar stort. Terrenget skråer ned mot vest slik at første etasje vil naturlig etableres som sokkel/etasje. 2 etasjer over sokkel. Det er lagt vekt på at dette området ligger nærme krysset Beitestølsvegen x Finntøppvegen og skråer ned mot skiløypa.

Byggeområdene videre sørover (merket med BFF i plankartet) er planlagt som frittliggende småhusbebyggelse i inntil 2 etasjer.

Finntøppvegen er planlagt med fortau langs sørsida av kjørebanelen. Finntøppvegen er planlagt overtatt av Øystre Slidre kommune som kommunal veg. Skiløypa vil krysse planfritt over Finntøppvegen. Skibru over Beitestølsvegen er regulert tidligere.

Finntøppvegen er planlagt som kommunal veg. Målsetningen er å redusere/avlaste trafikkbelastningen i Beitostølen sentrum og spesielt i krysset Beitestølsvegen x FV.51. Økt trafikk på Finntøppvegen vil i framtiden i hovedsak komme i forbindelse med utvikling av Størrtjednlie.

Planforslaget opprettholder gangforbindelser gjennom Finntøpplie. Disse er lokalisert som forlengelse / tilknytning til avkjøringene på nordsida av Finntøppvegen.

Kulturminneundersøkelse er gjennomført – med til sammen 5 kulturminner. 2 av disse ligger i trase for skiløypa mellom Finntøppvegen og Haugsynlie, 3 ligger innenfor det som nå er planlagt til byggeområde. Kulturvernmyndighetene bes vurdere om disse kan frigis.

Trekkeområde for dyr og naturområde. Området er vurdert gjennom prosessen med kommunedelplan for Beitostølenområdet. Områdets egnethet for utbygging vs. Naturgitte verdier er avklart her. Finntøpplie ligger nært Beitostølen sentrum, i tilknytning til etablert infrastruktur og vurdert som egna for utbygging.

Byggeområdene ligger i all hovedsak på fast morenegrunn. Mindre partier langs skiløypa og ned mot Fellesbeitet inneholder organisk materiale og vil innebære noe masseutskifting før utbygging.

Valdres Brann og redningstjeneste IKS	Dato 21/4-2020
<p>Valdres brann- og redningstjeneste IKS, forebyggende avdeling har følgende momenter til uttalelse.Slukkevann/brannvann:</p> <p>I forskrift om brannforebygging §21 Vannforsyning:</p> <p><i>«Kommunen skal sørge for at den kommunale vannforsyningen fram til tomtegrenser i tettbygde strøk er tilstrekkelig til å dekke brannvesenets behov for slokkevann. I boligstrøk og lignende der spredningsfaren er liten, er det tilstrekkelig at kommunens brannvesen disponerer passende tankbil. I områder som reguleres til virksomhet hvor sprinkling er aktuelt, skal kommunen sørge for at det er tilstrekkelig vannforsyning til å dekke behovet.»</i></p> <p>For å ha nok slagkraft(slukkevann) i forbindelse med nærings-/leilighetsbygg med tilhørende aktivitet, er det viktig at prosjektet følger krav nedfelt i forskriftene. Mangel på nok slukkevann kan medføre krav om at eier må legge om de branntekniske løsningene. Kapasiteten i denne brannvannsforsyningen må kunne tilfredstille eventuelle krav som stilles i forbindelse med f.eks. automatiske slokkeanlegg. For en eventuell innsats av brannvesenet på leilighetsbebyggelse/næringsbebyggelse vil det være avgjørende at det brukes brannhydranter, og at disse blir plassert hensiktsmessig i området.</p> <p><b>Adkomst:</b></p> <p>Vi ber om at det tas hensyn til at brannvesenet kommer frem med sine</p>	

brannbiler/lastebiler/høyderedskap i forhold til bebyggelsen. Momenter her er svingradius, snuplass, oppstilling i forhold til høyere bygg, ev. landingsplass for helikopter osv.

**Vurdering:**

Kapasitet for brannvann, samt plassering av brannhydranter blir hensyntatt i prosjektering av vann og spillvann. Atkomstvegene i området har 4 meters regulert kjørebane og framkommelig med lastebil. Mye av bebyggelsen vil også være mulig å slukke ved at redningsmannskap/brannbil står i Finntøppvegen.

<b>Fra: Lill Juvik og Halvard Brekke</b>	Dato 23/4-2020
Det er lagt opp til ei omfattande fortetting av Finntøpplie med fritidsbebyggelse i form av hytter og leiligheter. Det vil endre karakter på heile området og med ei så høg utnyttelsegrad av området vil det gje ei vesentleg forringing av omkring - liggande etablerte hytteområder.	

**Vurdering:**

Det riktig at Finntøpplie – etter utbygging - vil endre karakter. Det er likevel ei valgt utvikling og i tråd med kommunestyrets vedtaket av kommunedelplanen for Beitostølen- området.

<b>Fra: Bitihorn Fjelleiligher</b>	Dato 23/4-2020
Sameiet Bitihorn Fjelleiligheter, Beitoskrenten 3, 3/828, har et ønske om at bebyggelsen ikke begrenser utsynet og holdes lav og ber om at høyden begrenses til 3 etasjer.	

**Vurdering:**

Området for konsentrert fritidsbebyggelse åpner for inntil 3 etasjer, der 1 etasjer naturlig blir etablert som sokkeletasje – siden terrenget skrår ned mot vest. De øvrige byggeområdene for frittliggende fritidsbebyggelse er planlagt for inntil 2 etasjer.

<b>Fra: Nils Østnes</b>	Dato 23/4-2020
Vi har hytte nr. 104 liggende på Haugsynlie (Moelven feltet) som har tilgrensende tomt til det som nå skal reguleres. Østnes har kommentarer til reguleringsplanen:	
<ul style="list-style-type: none"><li>• Parkering og adkomst til hyttefeltet forutsettes opprettholdt som i dag.</li><li>• Antall parkeringsplasser og avlastningsplass ved rundkjøring som i dag.</li></ul> På opprinnelige planer ved kjøp av hytte var område markert på tegning avsatt til friområde.	
<ul style="list-style-type: none"><li>• Vi ønsker at opprinnelig plan implementeres i ny reguleringsplan for å gi et grøntområde mellom eksisterende hyttefelt og nytt hyttefelt.</li><li>• Traktorveien fungerer i dag som en tilbringervei til skiløype.</li><li>• Dette vil gi mere luft i et allerede tett område og et naturlig skille.</li><li>• Håper dette kan være innspill som kan tas med i reguleringsarbeidet.</li></ul>	

- Vi er åpne for diskusjoner og setter pris på å bli involvert i videre arbeidet.



**Vurdering:**

Dagens parkering og snuplass opprettholdes. Grønnstruktur i forlengelse av denne reguleres i planforslaget og sikrer luft mellom Haugsynlie og ny bebyggelse.

Avgrensingen følger ikke den opprinnelige traktorvegen, men det er avsatt et ca. 12 m bredt belte som grønnstruktur mot bebyggelsen i Haugsynlie.



<b>Lomtjednlie Hytteierforening/Lomtjednlie Realsameie v/ Geir Lundkvist</b>	<b>Dato 24/4-2020</b>
Lomtjednlie hyttefelt med 43 eiendommer grenser til området Finntøpplie, som det nå søkes oppstart av reguleringsplan for. Hytteeierne er organisert i en hytteforening og nylig også gjennom et realsameie. Lomtjednlie Realsameie ble etablert for å overta av vei og	



friareal (Gnr. 3, Bnr. 365) i hyttefeltet fra opprinnelig grunneier av hyttefeltet - Marit Ingrid Rosendal og Ole Ingar (Olle) Rosendal – gjennom en avtale inngått 3. april 2019 med påfølgende overdragelse.

Hytteierforeningen/Realsameie (HFRS) vil med ette gi sine foreløpige kommenterer til Areal pluss, men vil forbeholde seg retten til å komme med sine endelige merknader til Øystre Slidre kommune, når saken blir lagt ut for offentlig høring.

### **FORELØPIG INNSPILL TIL PLANARBEIDET**

Innledningsvis vil HFRS gjerne understreke at man selvfølgelig helst hadde sett at det aktuelle området hadde forblitt ubebygget. I den grad området Finntøpplie bebygges med fritidsboliger, så lenge utbyggingsområder faller naturlig inn som en del av det tilstøtende hyttefeltene og selvfølgelig tilpasser seg de reguleringsbestemmelsene som normalt gjøres gjeldende for hyttefeltene på Beitostølen.

- a) Tomtegrensen til planområdet grenser til vårt hyttefelt og eiendom i nordvest, og vil berøre særskilt 3 hytteeiendommer, friareal med skiløyper og lekeplass. For oss er det viktig at den nye reguleringsplanen ikke bygger ned friarealet som i dag finnes i dette grenseområde mellom våre eiendommer. Videre at nybyggene nærmest våre 3 hytteeiendommer tar hensyn til plassering, høyder og solforhold.
- b) Formålet og utnyttelsesgraden som planarbeidet legger til grunn er ikke i henhold til det som er vanlig for de hyttefeltene som allerede er etablert syd for Finntøppvegen. Vi er svært kritiske til at det eventuelt skal åpnes opp for formålene næringsbebyggelse og leilighetsbebyggelse. Dette området ligger ikke innenfor sentrumsplan for Beitostølen og derfor mener vi at området kun skal benyttes til hytteformål som de øvrige hyttefeltene. Av referatet fra orienteringsmøte 21.09. 2018 ser vi at eierne ønsker en utnyttelsesgrad på minimum 50 %. Dette vil møte sterke protester fra vår side.
- c) Lek- og ballplassen ligger delvis inne på planområde, og benyttes i fellesskap av Lomtjednlie og Haugsynlie hyttefelt. Bruken av arealet må avklares. Lekeområdet er viktig for hyttefeltene og må opprettholdes og utvikles videre. Det vises samtidig til at forhold omkring dette området er regulert i den avtalen som Lomtjednlie Realsameie inngikk med Marit Ingrid og Olle Rosendal 3.4.2019 for salg av vei og friareal (Gnr. 3 Bnr. 365)
- d) Skiløypene vil etter hva vi har forstått fra kommunen bli liggende i samme trase. Dette er viktig siden det har vært en del frem og tilbake med trasevalg de siste årene.
- e) Finntøppvegen skal oppgraderes og etableres med gangvei noe vi ser frem til. Kommunen har ambisjon om at dette også skal kunne fungere som en omkjøringsvei og med en mulig total bredde på 15 m. Dette er selvfølgelig ikke ønskelig fra vår side

idet veien i hovedsak bør betjene hyttene i område, ikke få så høy standard og tilgjengelighet at den vil øke gjennomgangstrafikken til Beitovegen/Beitobygda.

Dette er våre foreløpige innspill til planprosessen, og vi vil komme tilbake med våre innsigelser direkte til kommunen når planforslaget blir lagt ut for offentlig høring.

### Vurdering:

Planforslaget opprettholder grønnstrukturen i plangrensa – dog i noe justert form og utstredning. Sammenhengende grønnstruktur (i det aktuelle området er illustrert nedenfor).

Lek og ballplass er opprettholdt og del av grønnstrukturen.

Skiløypa som går ned langs Bergojorde vil krysse Finntøppvegen i skibru og fortsette nedover mellom fellesbeitet og Haugsynlie. Forbindelsen vil erstatte lysløypa langs Finntøppvegen.



Finntøppvegen er av kommunen planlagt som en kommunal veg for å avlaste trafikkbelastningen i Beitostølen sentrum og krysset Beitestølsvegen x FV. 51. Vi forstår at beboerne langs Finntøppvegen ser negativt på økt trafikkbelastning, men dette er et forhold som i så fall Øystre Slidre kommune må vurdere, ikke forslagsstiller av Finntøpplie.

**Fra: Borch-Nielsen, Krogstad og Elger**

Dato 24/4-2020

Vi, tre hytteeiere i Lomtjednlie hytteområde med hytte/tomt ( 3/680, 3/671 og 3/758) mot området Finntøpplie, som man nå vil starte opp reguleringsplan for, har følgende merknader til planen:

- Hensikten med planarbeidet skal være utbygging av leiligheter og hytter «+ bruk som bustad». Vi synes det blir en veldig blandet bebyggelse. Leiligheter oppfatter vi skal være i bygg med flere etasjer, og det mener vi er uheldig i et hytteområde. De fleste leilighetsbygg på Beitostølen ligger langs hovedveien, og det synes vi de fortsatt bør gjøre, og ikke ligge i typiske hyttefelt – områder. I brevet til kommunen er det også nevnt at det skal være næringsbebyggelse i området. I utgangspunktet er vi negative til å blande næringsområde inn i et hytteområde.
- Av referatet fra oppstartmøtet står det at kommunen ønsker høy utnyttelsesgrad, at det er aktuelt å gå utover 25 %. Det synes vi er veldig høy utnyttelse, når den generelle utnyttelsesgraden på Beitostølen er 15 % inklusive biloppstillingsplass.
- Det er viktig å bevare skiløypene med god margin til ny bebyggelse.
- Det som i dag er friområde mellom våre tomter og Beitostølen Ferie og Fritidssenter (eid av Ole Rosendal) må bevares.
- Vi skjønner Finntøppvegen skal oppgraderes (hele?), men er ikke begeistret for at den skal kunne bli avlastningsveg for fylkesveg 51 gjennom Beitostølen sentrum.

#### Vurdering:

Den østre delen av planforslaget legger til rette for frittliggende fritidsbebyggelse i maks. 2 etasjer. Utbyggingsmønsteret vil slik sett harmonere med bebyggelsen i Lometjednlie. Det er åpning for at hyttene kan benyttes til boligformål dersom eier ønsker det. Erfaringsmessig skjer det i svært begrensa grad og vi mener det ikke vil være til ulempe for omkringliggende hytteområder.

Konsentrert fritidsbebyggelse er planlagt helt vest i planområdet – opp mot krysset Beitostølsvegen x Finntøppvegen. Bebyggelsen er foreslått oppført i inntil 3 etasjer.

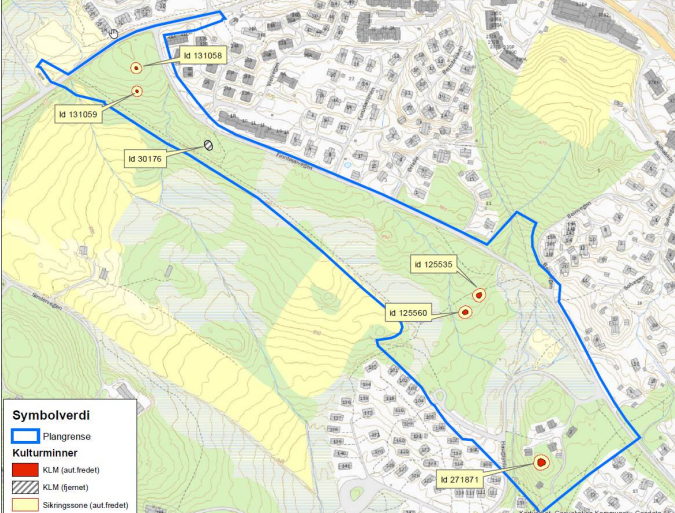
Finntøpplie er av de få gjenværende utbyggingsområdene (utenom sentrumsområdet) i gangavstand til Beitostølen sentrum. Det er ønskelig med en effektiv arealbruk av et så vidt sentrumsnært område. Det er derfor foreslått relativt høy utnyttelsesgrad i et område som er relativt flatt og godt egnet til slik utbygging. Planlagt utbygging vil være sammenlignbar med utnyttingsgraden /tettheten i Haugsynlie.

Vi henviser til vurdering av Finntøppvegen som avlastningsveg over.

<b>Fra: Fylkesmannen i Innlandet</b>	Dato 4/5-2020
<p>Fylkesmannen forventer at nasjonale og regionale interesser omtalt i vedlagt skriv om Fylkesmannens forventninger til kommunal planlegging i Oppland kap. 2 og 3, blir ivarettatt i det videre planarbeidet. Vi forventer også at kap. 1 om prosess og planforberedelse blir fulgt opp.</p> <p>Notatet er av generell karakter og inneholder forventninger, råd og anbefalinger til slik planarbeid. Det inneholder ikke konkrete innspill til arbeidet med Finntøpplie. Brevet er på 12 sider og gjengis ikke her, men brevet er lagt ved som eget vedlegg.</p>	

### Vurdering:

Planarbeidet er utført i tråd med kommunedelplan for Beitostølen-området. Avvik er omtalt. Planarbeidet er utført i samsvar med gjeldende retningslinjer og veiledere.

<b>Innlandet fylkeskommune (e-post)</b>	Dato 24/9-2020
<p>Fylkeskommunen oversendte foreløpig resultat av kulturminnebefaringen i området. Vedlagt eposten følger kart og filer som viser kullgropene som er registrert i området. automatisk fredet kulturminner skal reguleres med en sikringszone på fem meter. Fylkeskommunen ber forslagsstiller vurdere om det er mulig å sikre noen ved bruk av hensynssone H730 og avsette et område rundt som H570. Hvis det ikke er mulig, må disse avsettes som bestemmelsesområder, så tar vi stilling til dispensasjonsspørsmålet ved offentlig ettersyn, jf. lov om kulturminner § 8 fjerde ledd. Den kullgropa som er fjernet, trenger ikke avsettes som bestemmelsesområde. Send oss gjerne utkast til kart og bestemmelser, før planen legges ut til offentlig ettersyn.</p>	
	

### Vurdering:

E-posten oversendt fra fylkeskommunen er ikke et formelt brev, men en orientering pr. e-post om resultatet av kulturminneundersøkelsen. Innmålte kulturminner er vist i plankartet.

Av 6 kulturminner ligger 4 i foreslått byggeområde og 2 i skilypetraseen (rett sør for planlagt skibru over Finntøppvegen. Vi har vurdert det som vanskelig å sikre et godt vern av kulturminnene eller miljøet rundt kulturminnet. Vi ber derfor kulturminnemyndigheten vurdere dispensasjon fra kulturminneloven for frigi berørte kulturminner.

<b>Fra: Tomtesameiet Furudammen v/Farestveit</b>	Dato 30/9-2020
Tomtesameiet Furudammen vil gjerne vite når forslag til reguleringsplan er ferdig fra vår side.	

### Vurdering:

Forslaget oversendes Øystre Slidre kommune for kommunal behandling nå i november 2020.

# 5. PLANFORSLAGET

## 5.1 Hovedgrep

Finntøpplie er foreslått som en utvikling mellom eksisterende fritidsbebyggelse i Haugsynlie i øst , Beitestølsvegen i vest, avgrenset av Finntøppvegen i nord og skiløypa/fellesbeitet i sør.

Planforslaget viser ny fritidsbebyggelse, med atkomstveg og grøntstruktur mm. Ny bebyggelse skal tilpasses omkringliggende bebyggelse og skal unngå uheldig eksponering mot omgivelsene. Det er utarbeidet et planforslag som legger til rette for frittliggende småhusbebyggelse (hytter) i det meste av planområdet. Planforslaget legger til rette for konsentrert fritidsbebyggelse (ca. 8,6 dekar) i vest – opp mot krysset Beitestølsvegen/Finntøppvegen. Forslaget er utarbeidet på bakgrunn av ønsket utvikling av området samt innspill til planarbeidet.

I tillegg til Finntøppvegen med forslag til byggeområder, regulerer planen skiløypeforbindelsen fra Beitovegen i vest til Haugsynlie i øst. Den gjentar også planfri kryssing over Beitestølsvegen og regulerer skibru over Finntøppvegen (også regulert tidligere). Planforslaget regulerer fortau langs Finntøppvegen (sør for kjørebana).



Plankart

## Arealbruk

Forslag til arealdisponering og tilpassinger til omgivelsene rundt er illustrert i kartskissen over. Samlet planområde utgjør ca. 114 dekar.

<i>Arealregnskap (m<sup>2</sup>)</i>		
<b>Alternativ</b>	<b>Område</b>	<b>Areal (m<sup>2</sup>)</b>
Fritidsbustad konsentrert	BFK	8655
Fritidsbustad – frittliggende - Nye	BFF	49871
Fritidsbustad – frittliggende – eksisterande	BF	3411
Skiløypetrasé	BST	6479
Renovasjonsanlegg	BRE	103
Veg	SV	13491
Fortau	SF	2408
Gang-/sykkelveg	SGS	859
Annen veggrunn - grøntareal		16247
Holdeplass/plattform	SH/P	206
Kollektivholdeplass	SKH	150
Parkering	SP	1221
Turdrag	GTD	4273
Friområde	GF	6200
LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift (del av jorde)		101
Friluftsmål	LF	6200
LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv	LNFR-BF	279

## 5.2 Bebyggelse og anlegg

- Området foreslått til frittliggende fritidsbebyggelse (BFF1 – 16) er til sammen ca. 50 dekar stort. Foreslått arealbruk harmonerer med strøkets karakter i Haugsynlie, men området får høyere utnyttelsesgrad og høyere tillatt møne/gesims sammenlignet med eksisterende bebyggelse.
- Det er lagt vekt på områdets nærhet til Beitostølen sentrum (gangavstand), områdets nærhet til gjennomgående skiløype/grønnstruktur samt ønske om en arealeffektiv utbygging hvor fotavtrykket pr. enhet begrenses.
- Området skråer mot sørvest og ligger lavere enn områdene nord for Finntøppvegen. Finntøpplie er vurdert som godt egnet for bebyggelse i 2 etasjer, enten i form av hytter med sokkeletasje + 1 etasje over, eller 2 etasjer hytter bygd som plate på mark.
- Bebyggelsen planlegges bygd ut områdevis. Innenfor hvert område planlegges fritidsbebyggelsen seksjonert. Det er lagt til grunn at hyttene skal gis et helhetlig uttrykk i volum, farge og materialbruk og at hyttene skal tilpasset terrengforholdene.
- Det er 6 eksisterende hytter i området – som inngår i regulert byggeområde.

### Frittliggende småhusbebyggelse - hytter

Tinde hytter har inngått avtale om utbygging på flere av eiendommene regulert til frittliggende fritidsbebyggelse. Noen av de aktuelle hyttemodeller i dette området er hytter over 1-2 etasjer. Ny bebyggelse skal tilpasses naturgitte forutsetninger og terrengformasjoner i byggeområdene. For hytter over 2 etasjer vil noen hytter naturlig få inngang i underetasje, mens andre fra «bakside» i etasjen over. Bebyggelsen illustrert under viser prinsippet, men hvert bygg vil bli tilpasset og skreddersydd til dette prosjektet. Endelig byggutforming og plassering i byggeområdet vil bli avklart i forbindelse med situasjonsplaner for det enkelte område. De ytre målene (vist her) høyder og volum er derimot fastlagt i reguleringsbestemmelsene.



Varden 118 – hytte med sokkeletasje



**Danebu 112 med hems og underetasje.**



**Danebu 98 med hems**



## Konsentrert fritidsbebyggelse



### Utsnitt av plankartet – konsentrert fritidsbebyggelse

I området regulert til BFK\_1 og 2 åpner reguleringsbestemmelser leilighetsbebyggelse i inntil 3 etasjer. Type bebyggelse i dette området er ikke fastlagt men vi har fått tillatelse fra Norske Fjellhytter AS til å bruke Aasgaarden som et eksempel og grunnlag for reguleringsbestemmelsene i disse områdene. Det er lagt vekt på at denne delen av planområdet er avgrenset av trafikkerte veger på 2 sider (Beitstølsvegen og Finntøppvegen). Vi mener området er godt egnet for bebyggelse i inntil 3 etasjer. Terrenget skrår ned mot vest og høydeforskjellen søkes benyttet til sokkeletasje under plan 1 og 2.

Eksempel på mulig bebyggelse er oppført i Reksla (Markahøvda-planen) og danner grunnlag for reguleringsbestemmelsene i BFK\_1 og \_2.

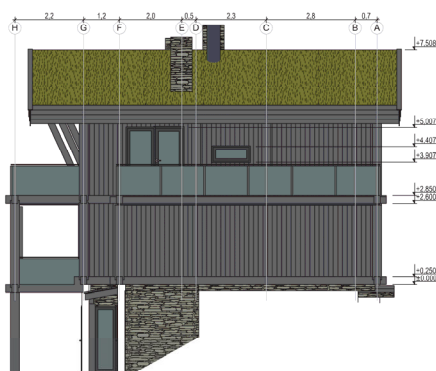
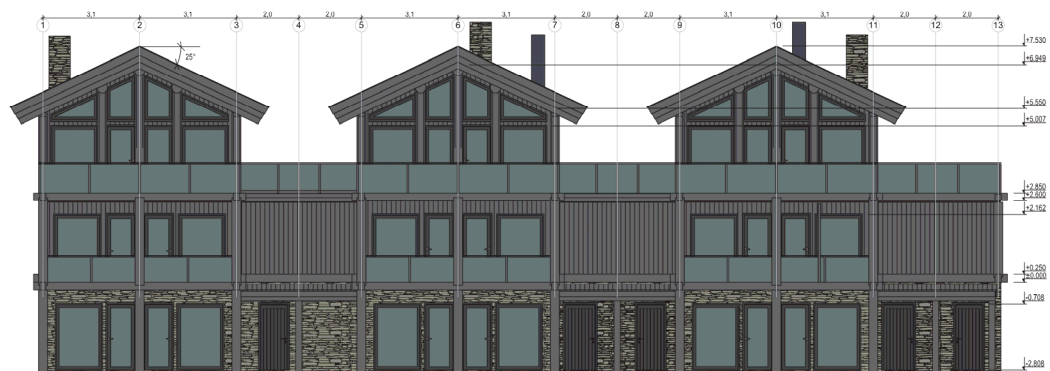


Reksla 29



Reksla 29

Bebyggelsen er tilpasset terrenget og sokkeletasjen er lagt i sin helhet under terrenget.



		<b>Aasgarden</b> <b>18-20</b>	
fasade	9	M 1:100/A3	
AT HOME OU	6/15	16.05.2017	

**Snitt-tegninger Aasgarden**

## Estetikk og byggeskikk

Ny bebyggelse vil få et uttrykk som harmonerer med omgivelsene. Bestemmelsene er formet med tanke på et helhetlig formspråk av hensyn til volum, takform (saltak) og bebyggelsesstruktur. Materialbruk og fargevalg vil harmonere med miljøet i området med bruk av treverk og mørke jordfarger.

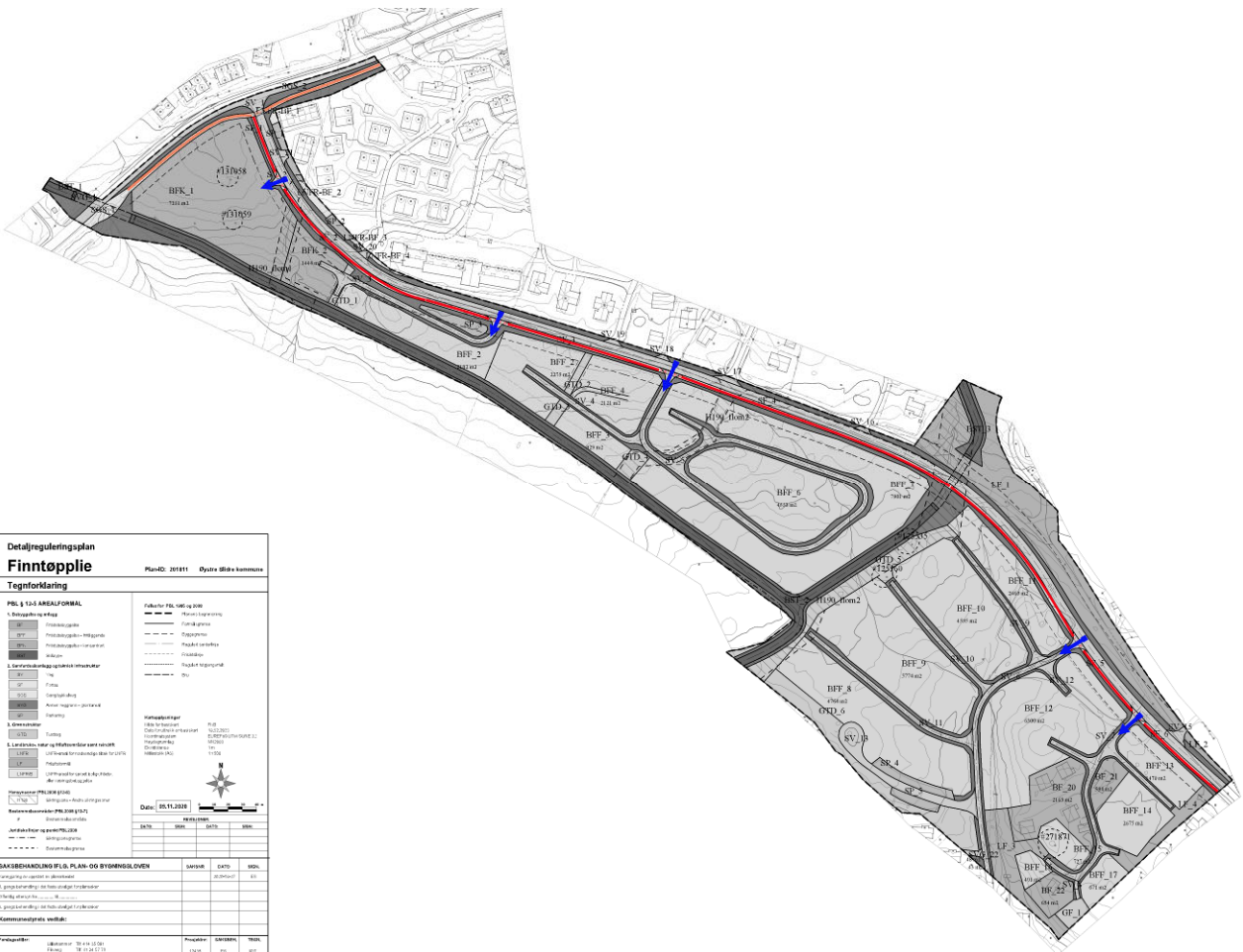
Mønehøyde skal i områder regulert til frittliggende småhusbebyggelse – hytter - ikke overstige 7,8 m, gesims skal ikke overstige 6,3 m. I områdene regulert til konsentrert bebyggelse – leiligheter – skal mønehøyden ikke overstige 11,5 og gesims 9,0 m, målt fra gjennomsnittlig terreng. Synlig grunnmur over planert terreng skal ikke overstige 0,8 meter.

Materialet i eksteriøret skal i all hovedsak være naturstein og tre. På vegg- og murflater er skal det benyttes farger i jordfargespekteret. Skarpe farger, også heilt kvitt, skal ikkje nyttast på vindskier og på omramming rundt vindauge.

### 5.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur



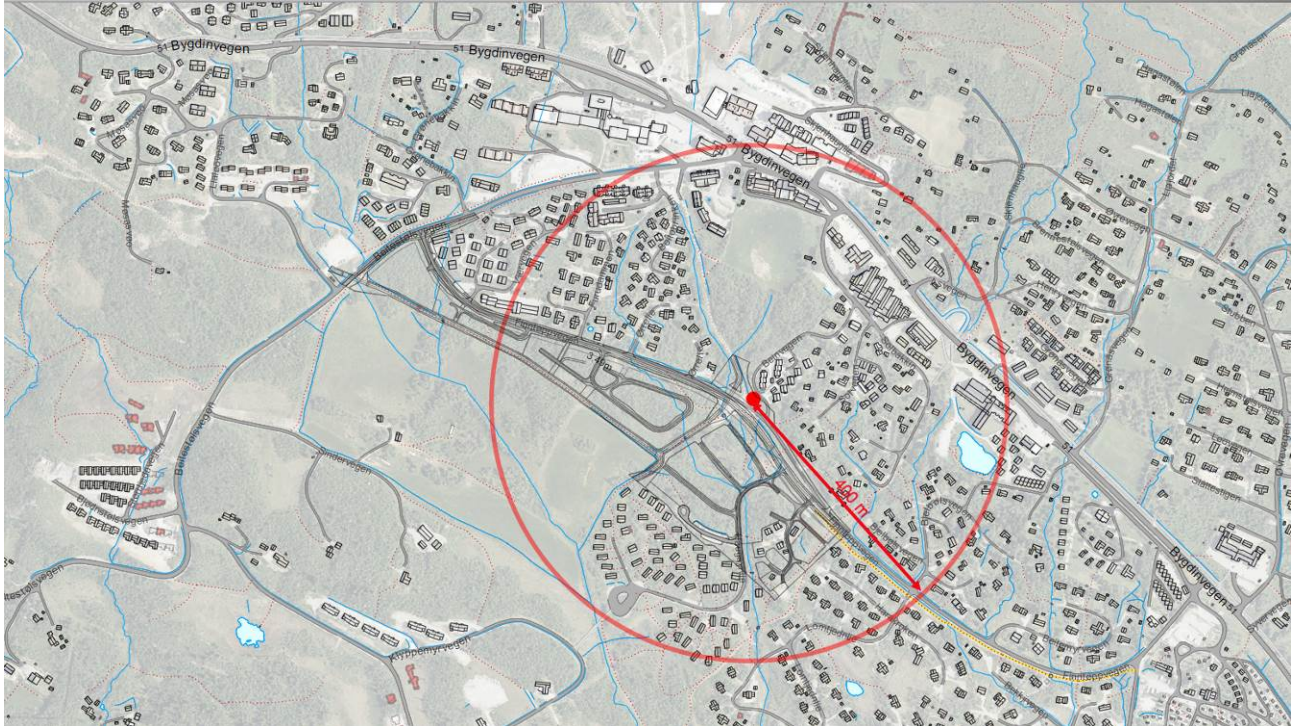
- Finntøppvegen er regulert gjennomgående med 6,0 meters kjørebane (vist med brun farge i kartillustrasjonen over).
- I sør er vegtraseen justert mot vest i samsvar med reguleringsplan for Solbakkin. Ny vegbane er trukket mot vest for å sikre skiløypeforbindelse langs nordsida av Finntøppvegen retning planfri kryssing av Finntøppvegen (skibru). Vegbredde og justert trase i dette området er lik løsningen vist i reguleringsplan for Solbakkin – vedtatt 31.1.2019.
- Fortau er regulert (innenfor planområdet) i 3 meters bredde sør for kjørebanen (vist med rød heltrukket linje i illustrasjonen over).
- Kartillustrasjonen over viser for øvrig dagens vegtrase – grå farge. Ny vegtrase - som er sideforskjøvet mot vest – er vist med brun farge. Ny vegtrase samsvarer med regulert trase i Solbakkin.



- Atkomst til området Finntøpplie er regulert gjennom 4 nye avkjørslers samt 1 eksisterende. Avkjøringspunktene ligger i yttersving eller på rettstrekker med god sikt i begge retninger.
- Atkomstvegen til Haugsynlie er flyttet til nytt avkjøringspunkt som SV\_6. Vegen til Haugsynlie får et rettere linjeføring opp til Finntøppvegen vist som SV\_6 i plankartet.
- Veg SV\_7 er i dag avkjøring til Haugsynlie. Dette avkjøringspunktet vil i framtiden betjene et mindre antall hytter i den østre delen av planområdet.
- Regulert vegbredde varierer, men kjørebane er regulert til 3,5 + 0,25 m skulder på hver side. Dvs. i sum 4,0 meter.
- Skjæring- og fyllingsutslag er beregnet og regulert som annen veggrunn – grøntareal.

## Bussholdeplass og renovasjon

Øystre Slidre kommune har ytret ønske om å regulere et areal til bussholdeplass (for fremtidig ringbuss/shuttlebuss, samt areal for renovasjon/miljøtorg. Området i nærheten av skibrua over Finntøppvegen er vurdert som aktuelt med kort avstand til omkringliggende bebyggelse og nær tilknytting til skiløypenettet (som sommerstid vil være tilrettelagt som grusa turveg).



Illustrasjonen nedenfor viser bebyggelse innenfor 400 meter fra holdeplassen/miljøtorget.

I plankartet er forslaget til bussholdeplass og område for renovasjon – nedgravde dunker (molok) vist i tilknytning til skiløypenettet og skibrua over Finntøppvegen. Løsningen tar hensyn til at skiløypa skal forlenges på nordsida av Finntøppvegen.



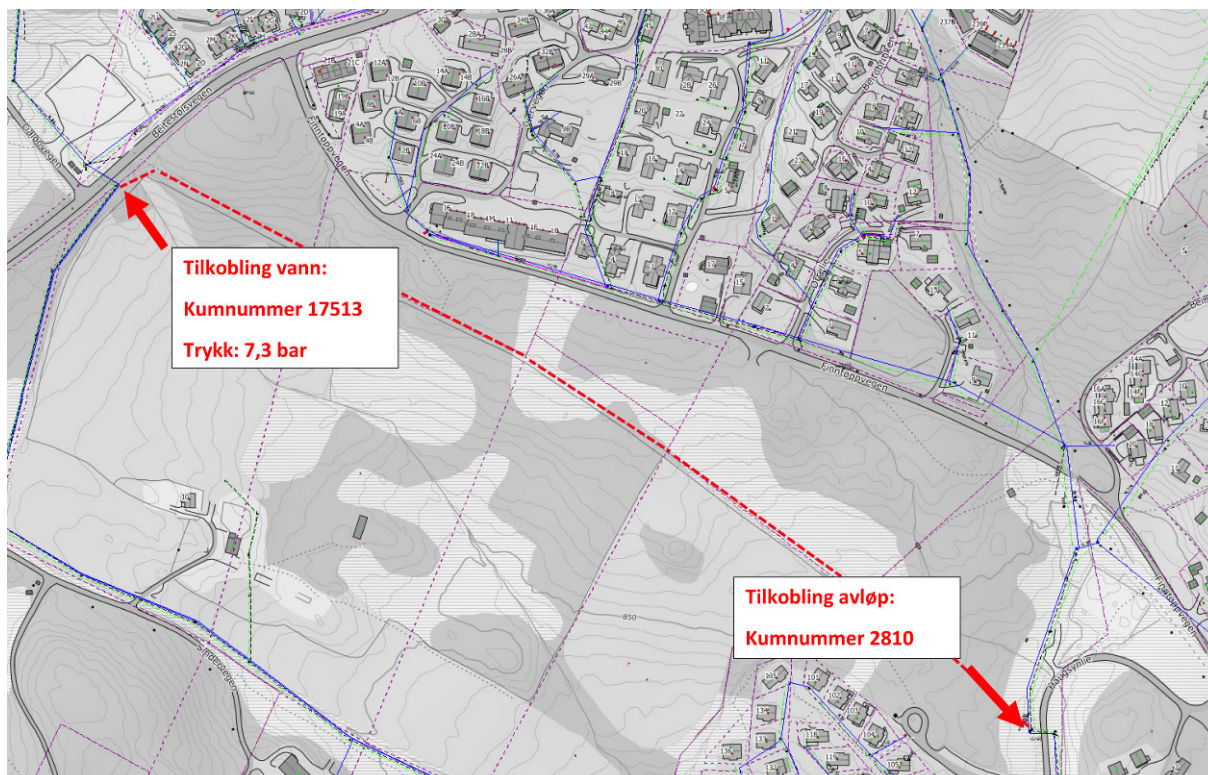
Utsnitt av løsningen med bussholdeplass, ventesone for passjerer og område for renovasjon med korttidsstopp for bil.

## Vann og avløp

Det er krav om tilknytning til offentlig vann og avløp.

Offentlige ledning for vann og avløp er lagt langs Finntøppvegen, ned langs atkomst til Haugynsleie og på sørsida av fellesbeitet. En utbygging i Finntøppleie kan knytte seg til etablert ledningsanlegg i kumnummer 17513 og 2810, se kartutsnitt nedenfor. Ny samleledning vil bli etablert i skiløype-traseen som skissert i med rød stiplet strek i kartet nedenfor.

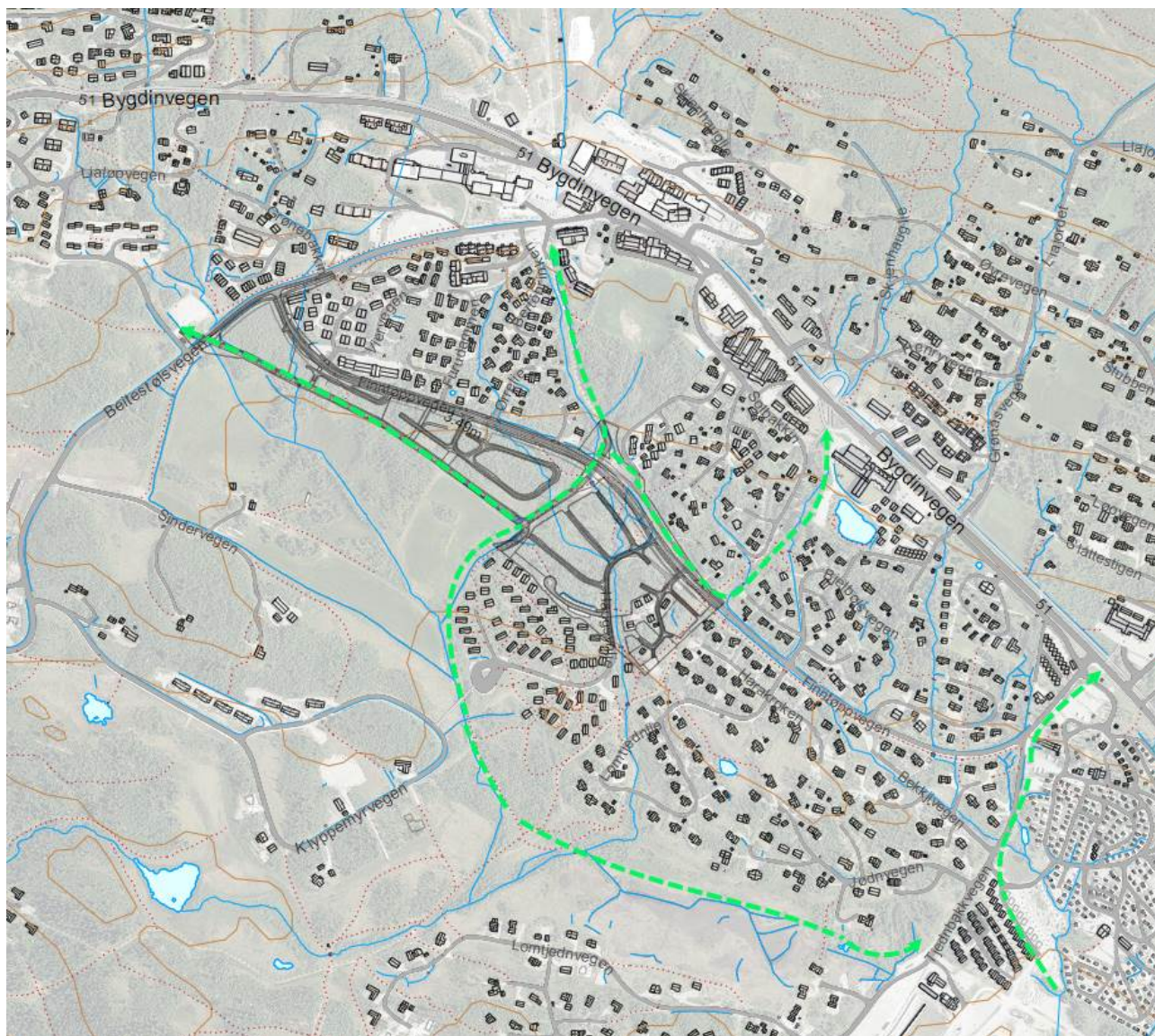
Fordelingsnett og evt. oppdimensjonering på deler av eksisterende ledningsnett vil bli vurdert i forbindelse med VA-prosjekteringen av feltet.



**Vann og avløpsnett – framtidig ledning rød stiplet ledning med tilkoblingspunkt.**

## 5.4 Grønnstruktur

- Gjeldende grønnstruktur – skiløype Grønn 1 langs Fellesbeitet og forbindelsen mot Skistadion (utenfor Haugsynlie) er opprettholdt og sikrer blant annet trase for skiløyper, turveger og tilgang til omkringliggende friluftsområder.
- Krysningpunkt mellom skiløypa og Finntøppvegen er regulert med skibru (lik som i Solbakkin-planen). Tilsvarende er skibru over Beitestølsvegen regulert som tidligere. Løypa vest for Bergojordet er trolig den viktigste skiløype-forbindelsen fra sentrum retning stadion-området. Vi forventer økt bruk i framtiden og kryssing av Finntøppvegen er derfor planlagt planfritt.
- For å begrense antall planfrie krysningpunkt over Finntøppvegen ledes skiløypa ned gjennom Solbakkin langs nordsiden av Finntøppvegen og over nevnte skibru.
- Vegatkomstene til hyttene i Solbakkin fra Finntøppvegen er tidligere regulert stengt og trafikk skal i framtiden ledes inn i Solbakkin fra nord.



Strukturen i framtidig skilypenett – sør for FV. 51 og øst for Beitestølsvegen.





Gjennomgående skiløyper blir regulert som vist med mørk grønn stiplet strek i kartet over. Skiløypene blir opparbeidet som gruset turveg og gjøres tilgjengelig for gående/syklister i sommerhalvåret. Planforslaget legger til rette for flere grønne korridorer gjennom byggeområdene som forbindelser inntil skiløypa/turvegen. Disse er vist med lys grønn linjesymbol i kartet over. Forbindelsene er regulert for at blant annet eksisterende bebyggelse nord for Finntøppvegen fortsatt skal ha lett tilgang til skiløypa.

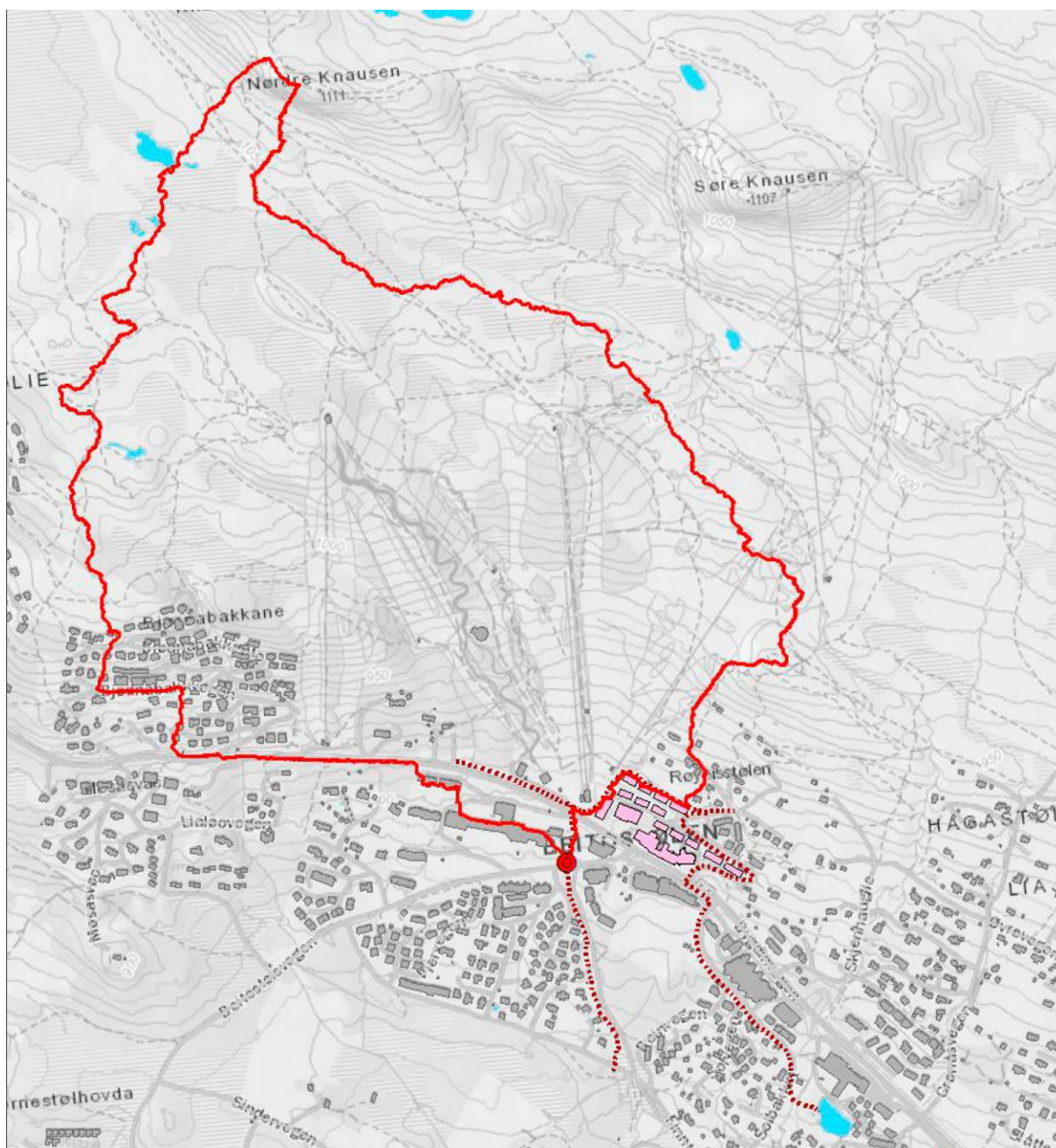
### **5.5 Landbruk/natur/friluftsområder**

- Forslaget får få/ingen konsekvenser for Landbruksinteressene. Planområdet er registrert som skog med lav bonitet og/eller uproduktiv. Området er i dag tilgjengelig som beite.

## 5.6 Overvann

- Forholdet til overvann og forslag til justering av bekkeløp gjennom området er vurdert av Skred AS i rapport: «20277 – Øystre Slidre, Beitostølen – Innspill til bekkelegging.
- Vurderingen er basert på overvannsplan for Beitostølen sentrum – utført av Rambøll i 2017. I Rambøll sin rapporten er det pekt på at overvann fra Sentrum vest – fra Nørre Knausen i nordvest til sentrum – drenerer ned gjennom sentrum og videre vest for Bergjordet. Denne bekken renner gjennom Finntøplie.

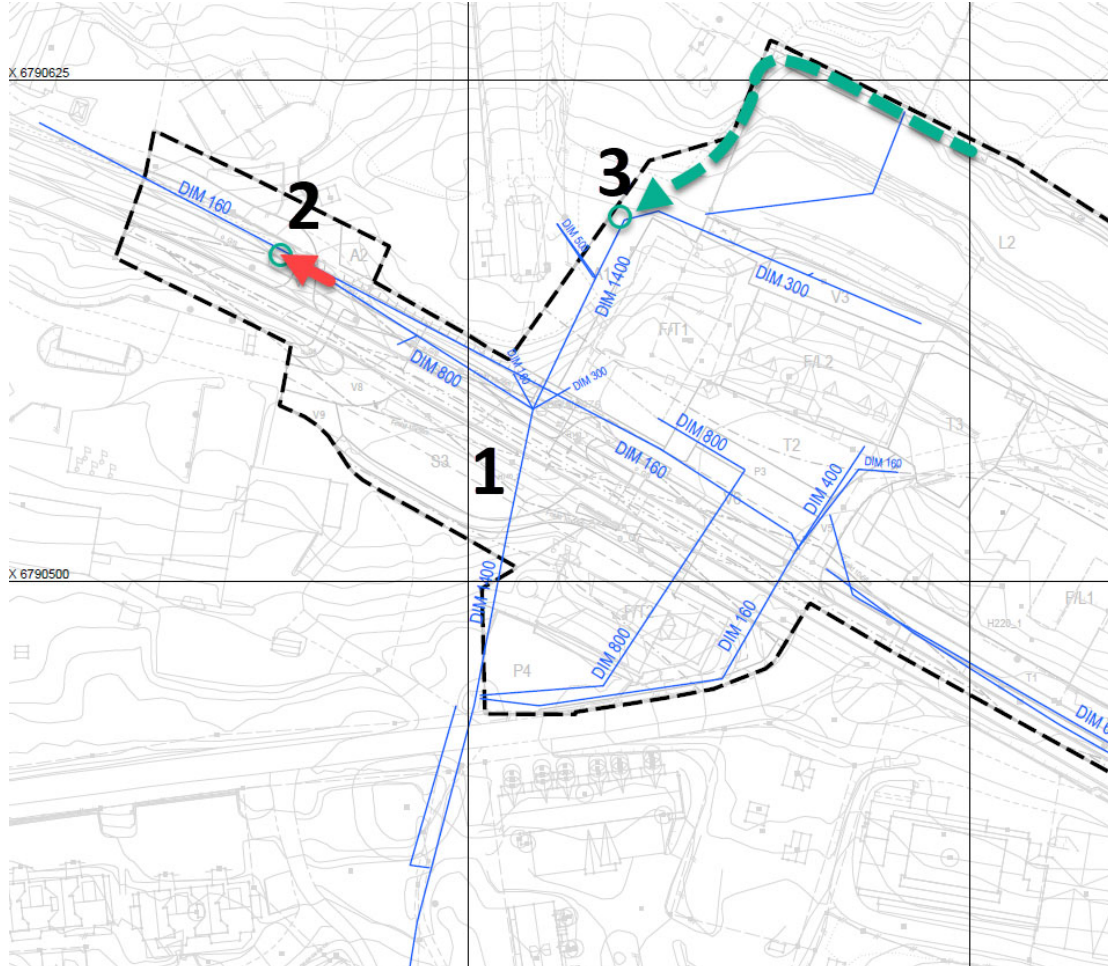
### Sentrum vest



Nedbørsfelt – frå Rambøll sin rapport – figur 5.10.

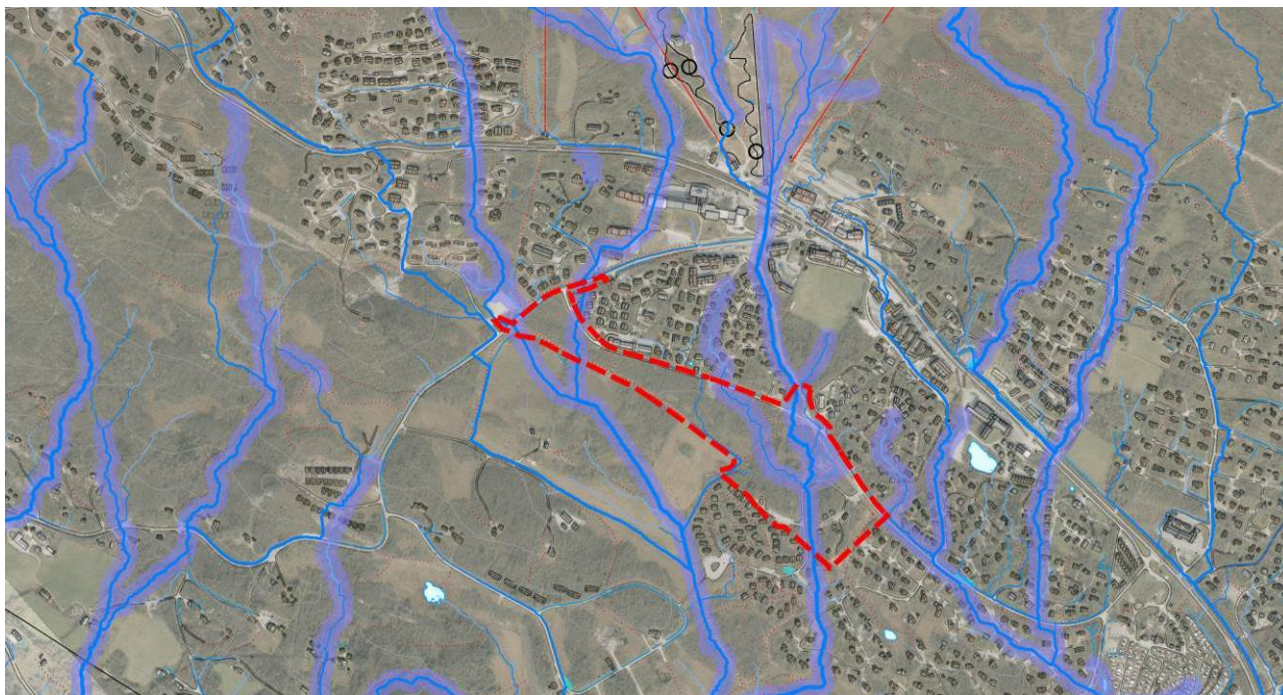
Overvann fra dette området ledes gjennom etablert ny ledning - 1400 mm – merket **(1)** i kartet nedenfor - som krysser fylkesvegen utenfor skisenteret (under S3). Denne sammen med 2 eksisterende ledninger – 800 mm + 160 mm - ved Gjestegaarden (F/T2) skal håndtere overvannet som kommer inn mot sentrum fra nordvest.

Ledningsnettet for overvann i sentrum vest:



- Kartforklaring:
  - 1 – Etablert 1400 mm ledning bygd 2015/2016
  - 2 – Justering av flominntak
  - 3 – Eksisterende flominntak som overvann skal ledes inn i.

Bekkeløp gjennom området er slik:

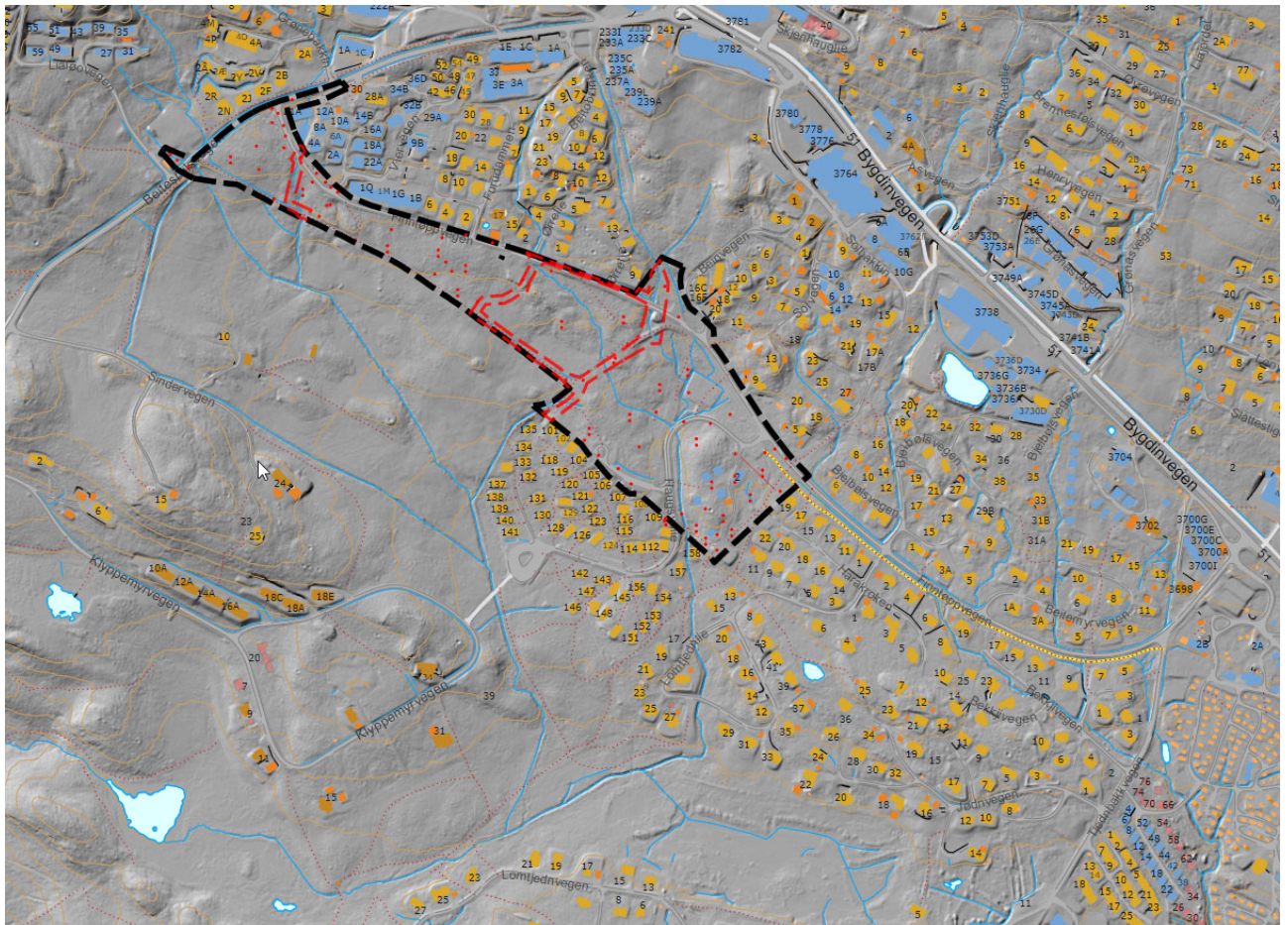


Markerte bekker og vassdrag i området fra temakart Samfunnsikkerhet – Øystre Slidre kommune

Som nevnt over er det bekken langs Bergojordet som har størst nedslagsfelt og leder mest overvann gjennom området. Bekken krysser Finntøppvegen i stikkrenner 2 x 800 mm og fortsetter diagonalt (rett sør) gjennom planområdet og videre langs atkomstvegen til Haugsynlie.

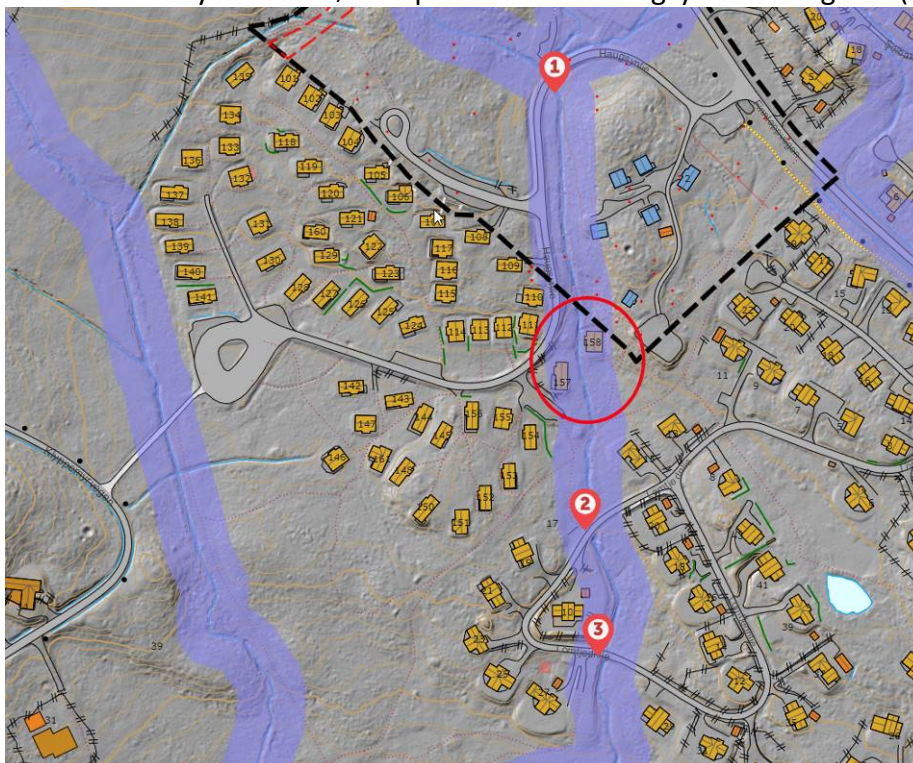


Stikkrenner under Finntøppvegen – bekken langs Bergojordet.



**Terrennskygge, bekker/vann og Planområdet (sort stiplet strek) hensytsone overvann rød stiplet strek.**

Bekken krysser videre i 3 stikkrenner (markert i kartet nedenfor) og renner nærme 2 eksisterende hytter rett sør for planområdet: Haugsynlie 157 og 158 (rød sirkel).



**Stikkrenner (3 stk) og eksisterende bebyggelse nær hovedbekken**

Det er særlig Haugsynlie 158 som ligger nær bekken og er utsatt ved en flomsituasjon.

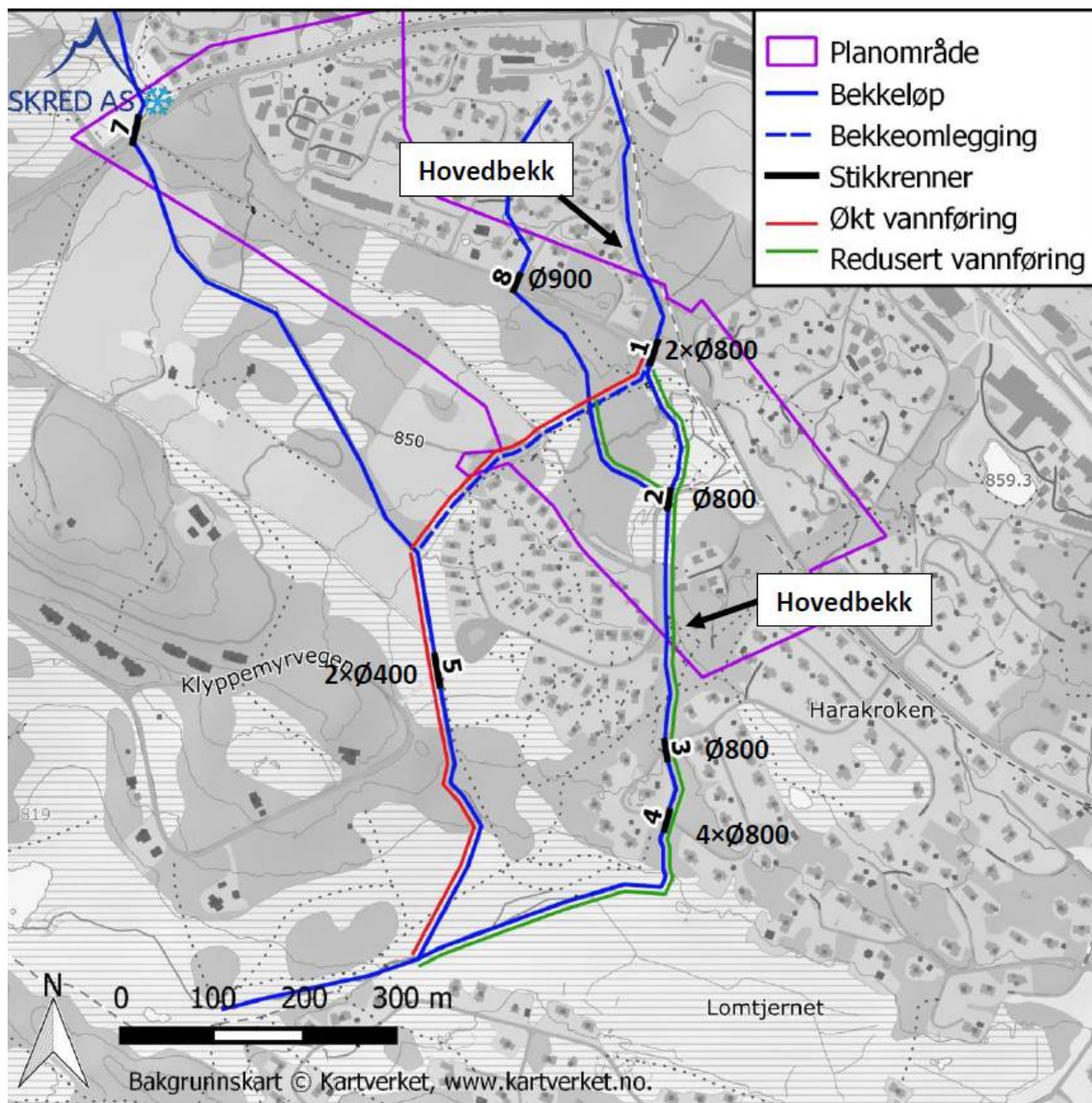


**Haugsynlie 158 og bekken**



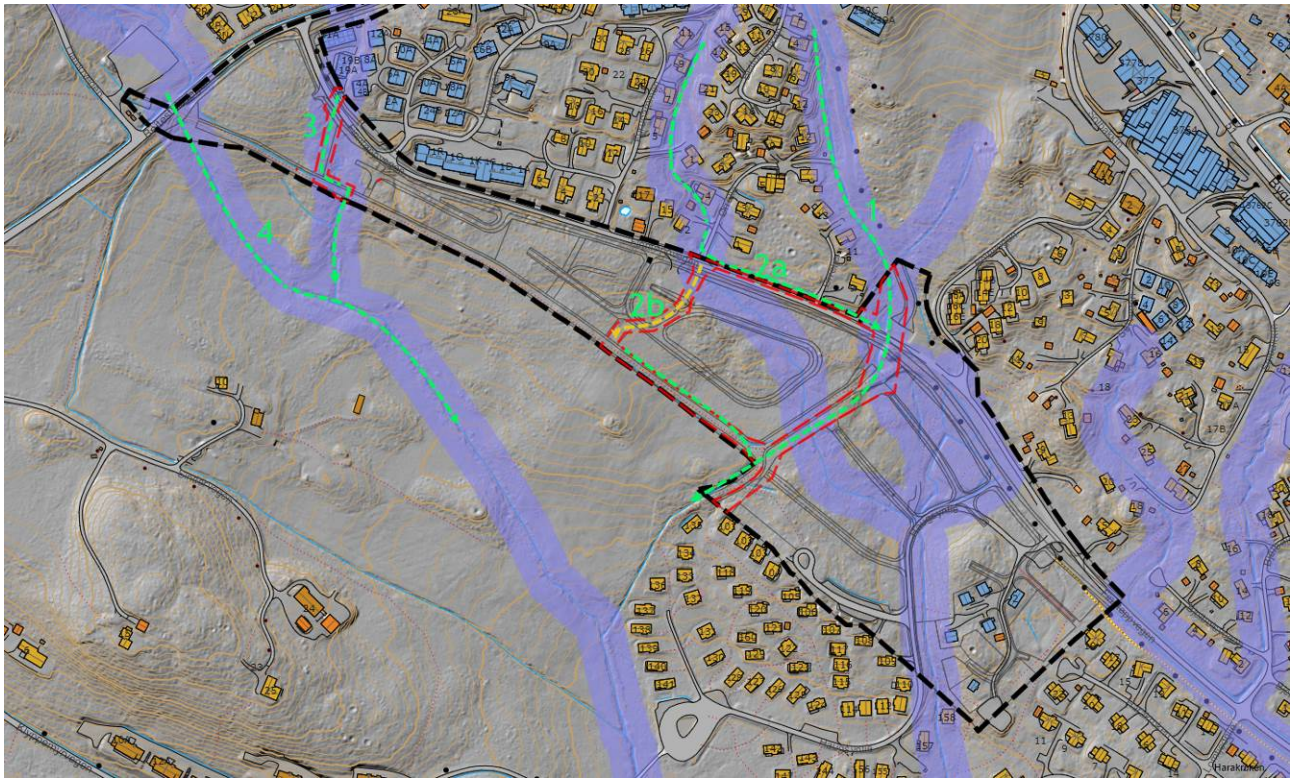
**Haugsynlie 158 og bekken.**

For å unngå fare for flomskader i eksisterende og fremtidige bebyggelse foreslår Skred AS i sin rapport å styre hovedbekken inni eksisterende bekkeløp vest for Haugsynlie - langs skiløypa slik:



**Rød strek bekk med økt vannføring. Grønn strek – bekk som får redusert vannføring.**

De aktuelle bekkene møtes igjen lengre sør og renner samlet ned i Hansanetjednet. I reguleringsplanområdet er denne endringen hensyntatt og viser hovedbekken gjennom planområdet som del av grønstrukturen. Bekkeløpene er i tillegg regulert med hensynssoner.



**Overvann blir ledet som vist med grønn stiplet strek – 1, 2a, 3 og 4.**

Bekk 1 krysser Finntøppvegen i oppgradert stikkrenne og renner åpent langs skiløypa. Bekk 2 ledes langs åpen veggrøft (2a) nord for Finntøppvegen inn i bekkeløp 1. Dersom stikkrenne i bekk 2a går tett vil overvann kunne flyte i stikkrenne under Finntøppvegen og inn i planområdet. Overløpet er sikret med hensynssone 2b og overvann vil ledes til åpen grøft langs skiløypa. Bekk 3 og 4 er videreføring av dagens situasjon med mindre justeringer.



## 5.7 Barn og unges interesser

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. Men, det er etablert ei ball-løkke i sør-øst som er tilgjengelig via grønnstrukturen både fra Haugsynlie, Lometjednlie og nå Finntøpplie. Ball-løkka er videreført i reguleringsplanen.



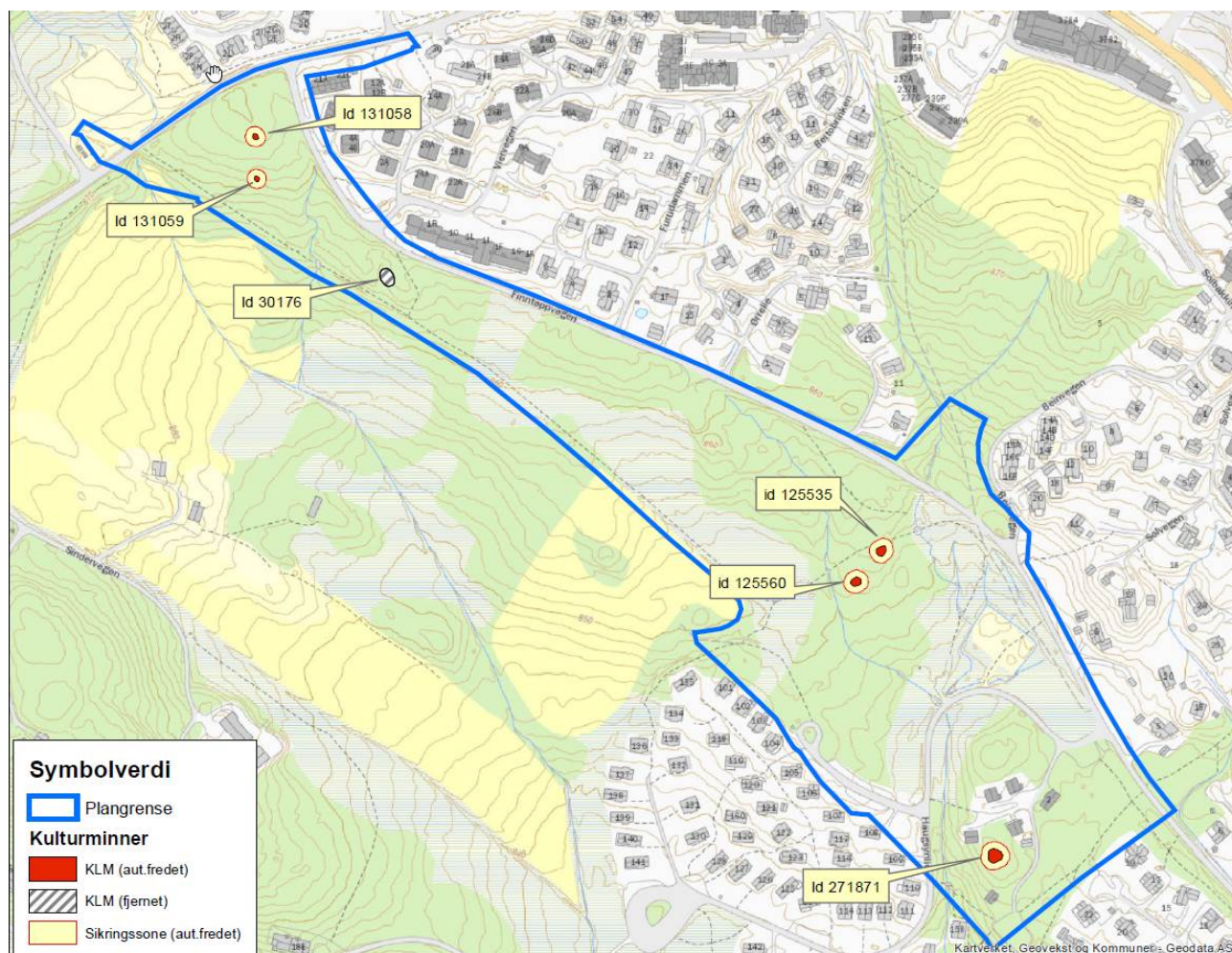
Med regulering av Finntøpplie blir det regulert fortau langs deler av Finntøppvegen som bedrer forholdene for barn og unge.

Fra planområdet finnes det i tillegg gode alternative forbindelseslinjer / turstier mot Beitstølen sentrum.

Rett sørøst for planområdet går skiløypa Grønn 1. Denne er planlagt krysse Beitstølsvegen og Finntøppvegen i skibru og vil gi en trafiksikker kryssing av vegene hele året.

## 5.8 Kulturminne og kulturmiljø:

Innlandet fylkeskommune har gjennomført befaring og foreløpig resultat av kulturminnebefaringen er oversendt forslagsstiller. Befaringsrapport er ikke ferdigstilt men ettersendes. (trolig etter at felt-sesongen er avslutta).



### Registrerte kulturminner – høsten 2020

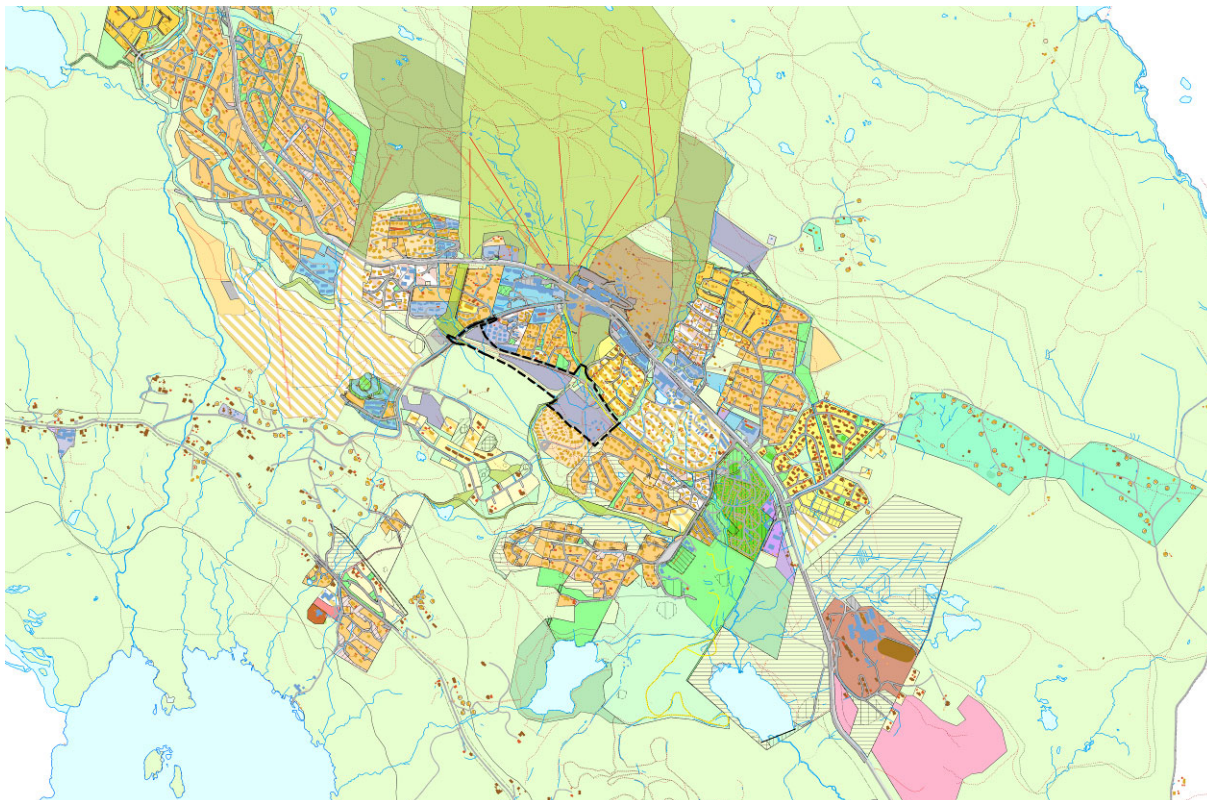
Fylkeskommunen ber om at automatisk fredet kulturminner skal reguleres med en sikringszone på fem meter. Fylkeskommunen ber forslagsstiller vurdere om det er mulig å sikre noen ved bruk av hensynssone H730 og avsette et område rundt som H570. Hvis det ikke er mulig, må disse avsettes som bestemmelsesområder. Fylkeskommunen tar stilling til dispensasjonsspørsmålet ved offentlig ettersyn, jf. lov om kulturminner § 8 fjerde ledd.

Av 6 kulturminner ligger 4 i foreslått byggeområde og 2 i skilypetråsen (rett sør for planlagt skibru over Finntøppvegen). Vi har vurdert det som vanskelig å sikre et godt vern av kulturminnene eller miljøet rundt kulturminnet. Vi ber derfor kulturminnemyndigheten vurdere dispensasjon fra kulturminneloven for frigi berørte kulturminner.

## 5.9 Samordna bolig-, areal og transportplanlegging:

Finntøpplie ligger i tilknytning til etablerte infrastruktur, som veg, vann og avløp, EL og kabel. Områder er vurdert som et fortettingsprosjekt. Fra Finntøpplie er det gangsavstand til sentrum, aktivitetsområder, skiløyper, turstier og aktivitetstilbud. I prinsippet er alle funksjoner innenfor gangavstand.

Planområdet er vist med plangrense nedenfor (sort stiplet strek). Planområdet ligger i tilknytning til eksisterende bebyggelse på Beitostølen og i umiddelbar nærheten til gjennomgående skiløyper og turstier.



Utsnitt av kommunedelplanen – Nørre Garli markert med plangrense i øvre venstre bildekant

Fra Beitostølen stadion i sør – via Finntøpplie - går det sammenhengende skiløype opp til Beitostølen sentrum, eller videre vestover gjennom Markahøvda og til Garli (og videre innover i fjellet). Grønn 1 skal opparbeides til grusa turveg slik at traseen kan benyttes også i sommerhalvåret.

## **6. ENDRINGER AV PLANFORSLAGET UNDERVEIS**