

---

Endring av

Detaljreguleringsplan for

# Sørre Garli og del av Garlislette

Planbeskrivelse



**Oppdragsgiver:** Norske Fjellhytter AS

**Rapportnavn:** Detaljreguleringsplan for Sørre Garli og del av Garlislette, endring

**Plan-id:** 202405

**Dato:** 27.01.2026

**Revidert:** 18.03.2026

**Prosjektnr:** 12679

**Oppdragsleder:** Erik Sollien

**Planbeskrivelse:** Erik Sollien

**Kvalitetskontroll:** Espen Brustuen



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

Vedlegg (fagrapporter):

1. **Skred AS:** Vurdering av naturlig fordrøyningsområde - rapport nr. 22427 – 01-1
2. **Miljøfaglig Utredning AS:** Konsekvenser av hyttebygging for naturmangfold og klima - Rapport MU2024-90

# Innhold:

1. Innledning .....	- 4 -
2. Rammer og premisser for planarbeidet.....	- 5 -
3. Beskrivelse av planområdet.....	- 8 -
4. Beskrivelse av endringen i planforslaget .....	- 11 -
6. Virkninger og konsekvenser av planforslaget .....	- 15 -
7. Vurdering av innkomne innspill .....	- 19 -
8. Politisk behandling.....	- 23 -



*Sørre Garli – Dronebilde – viser aktuelt tomt – her benyttet som rigg- og anleggsområde (Container mm. synlig)*

---

# 1. Innledning

---

Sørre Garli ble opprinnelig egengodkjent i kommunestyret 30. november 2017 (i sak 065/17). Reguleringsplanen ble senere endret 18.06.2020 (i kommunestyre-sak 33/20). Endringen i 2020 omhandlet justering av faresone H320 for håndtering av flom- og overvann, lagt ned langs skiløype Blå 1 og Grøn 1. Overvannet ledes videre til nedstrøms myrområde for fordrøyning.

Hensikten med planarbeidet nå er å regulere inn 1 ny tomt til frittliggende fritidsbebyggelse hvor det fram til i dag har vært rigg- og anleggsområde. Deler av gjeldende arealformål endres fra grønnstruktur til byggeområde for frittliggende fritidsbebyggelse. Endringsforslaget inneholder også spørsmål om justeringer av utnyttelsesgrad (BYA) i tråd med føringer i (forslag til ny) kommuneplan.

Store deler av omsøkt tomt har vært opparbeidet som rigg- og anleggsområde i forbindelse med utbyggingen i Sørre Garli/del av Garlislette. Utbygginga er nå nær ferdigstilt og riggområdet er ryddet. Planforslaget medfører ikke endring av etablert skiløper, hensynssoner eller omkringliggende grønnstruktur for øvrig. Arrondering av etablerte fritidsboligtomter er uforandret.

## Planprosess og medvirkning

Initiativ til planarbeid ble første gang fremmet for Øystre Slidre kommune 25.09.2023. Revidert initiativ med 3 alternative planløsninger (hhv. 3,2 eller 1 tomt) ble oversendt ØSK 09.10.2024/06.11.2024. Planinitiativet ble vurdert av Formannskapet i møte 22.05.2025. som fattet slik vedtak:

*«Formannskapet vurderer det som aktuelt at det kan etablerast ei tomt på fastmark i området som er teke i bruk til riggplass. Formannskapet ber kommunedirektøren undersøke med utbyggar om dette kan vera eit alternativ, før saka vert fremma for kommunestyret.»*

Med bakgrunn i Formannskapets vedtak ble oppstart av planarbeidet varslet 7.juli 2025. Grunneiere, offentlige instanser og berørte parter har mottatt varsel og gitt mulighet for å gi innspill i planprosessen. Innkomne merknader er omtalt og vurdert i kapittel 7. Planprosessen er gjennomført i tråd med gjeldende plan- og bygningslov, med sikte på å sikre bred medvirkning og involvering fra alle berørte.

Oppstartsmøte	29.10.2024
Varsel om oppstart av planarbeid	07.07.2025
Frist for innspill til planarbeidet	15.08.2025
Planforslag sendes til kommunen	
Første gangs behandling i planutvalget	
Planforslaget ute på høring	
Annen gangs behandling i planutvalget	
Vedtak i kommunestyret	

## Vurdering av krav til konsekvensutredning

Det ble/er vurdert at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger. Virkninger av planforslaget er vurdert og eventuelt interessekonflikter er belyst nedenfor. Til planendringen er utarbeidet fagrapporter mht. til 1) flom og overvann og 2) naturmangfold (myr) – se vedlegg 2 (fagrapport).

Øvrige temaer er omtalt i planbeskrivelsen.

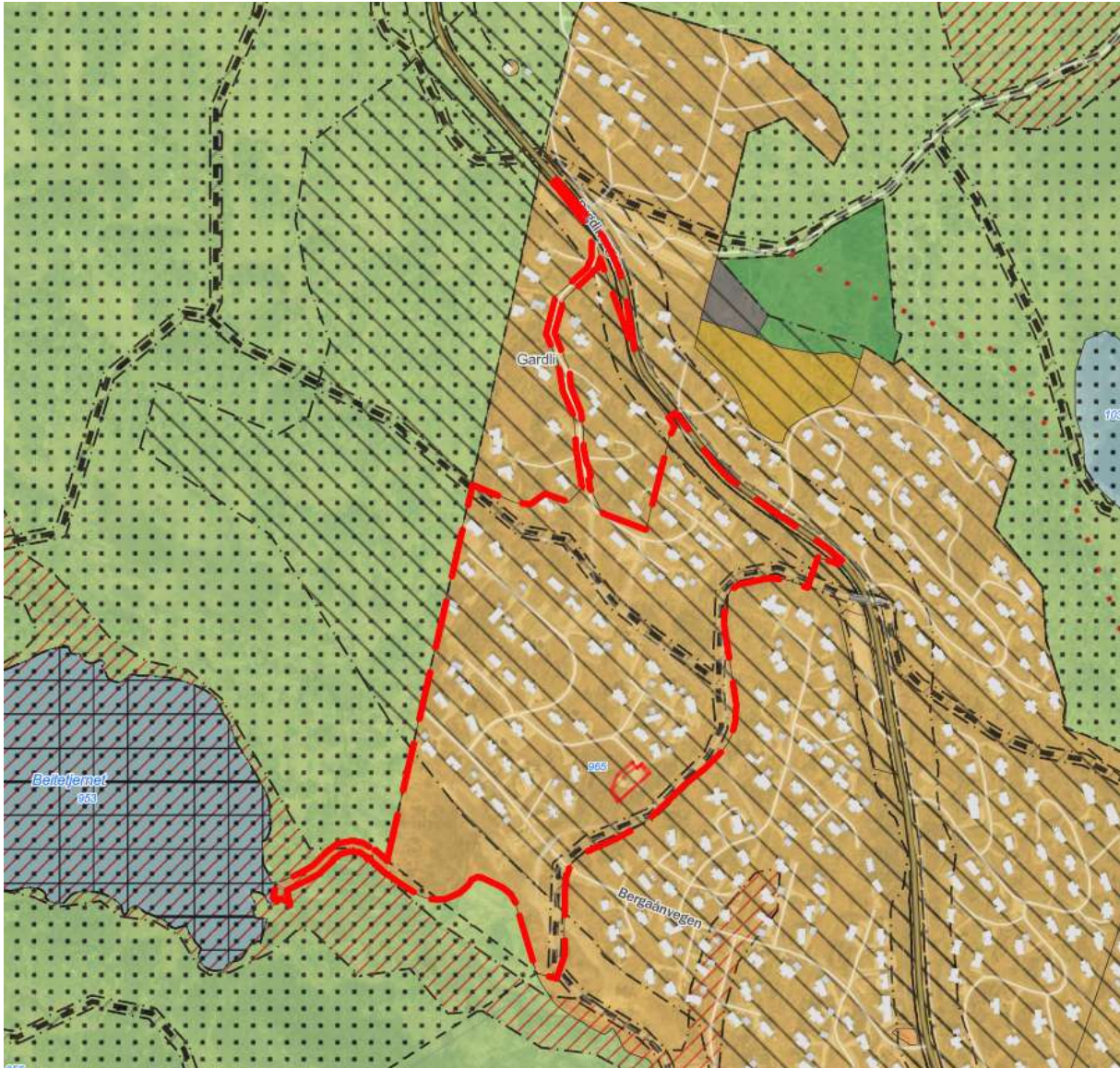
---

## 2. Rammer og premisser for planarbeidet

---

### Kommuneplanens arealdel (KPA) – forslag 2025

I forslag til ny kommuneplanen (KPA) er gjeldende reguleringsplanområde avsatt til Fritidsformål – nåværende. Planområdet ligger også innenfor hensynssone med krav vedr. infrastruktur (VA-tilknytting) - H410. Skiløypenettet (Blå 1 og Grønn 1) er avsatt med hensynssone friluftsliv - H530 - Friluftsliv



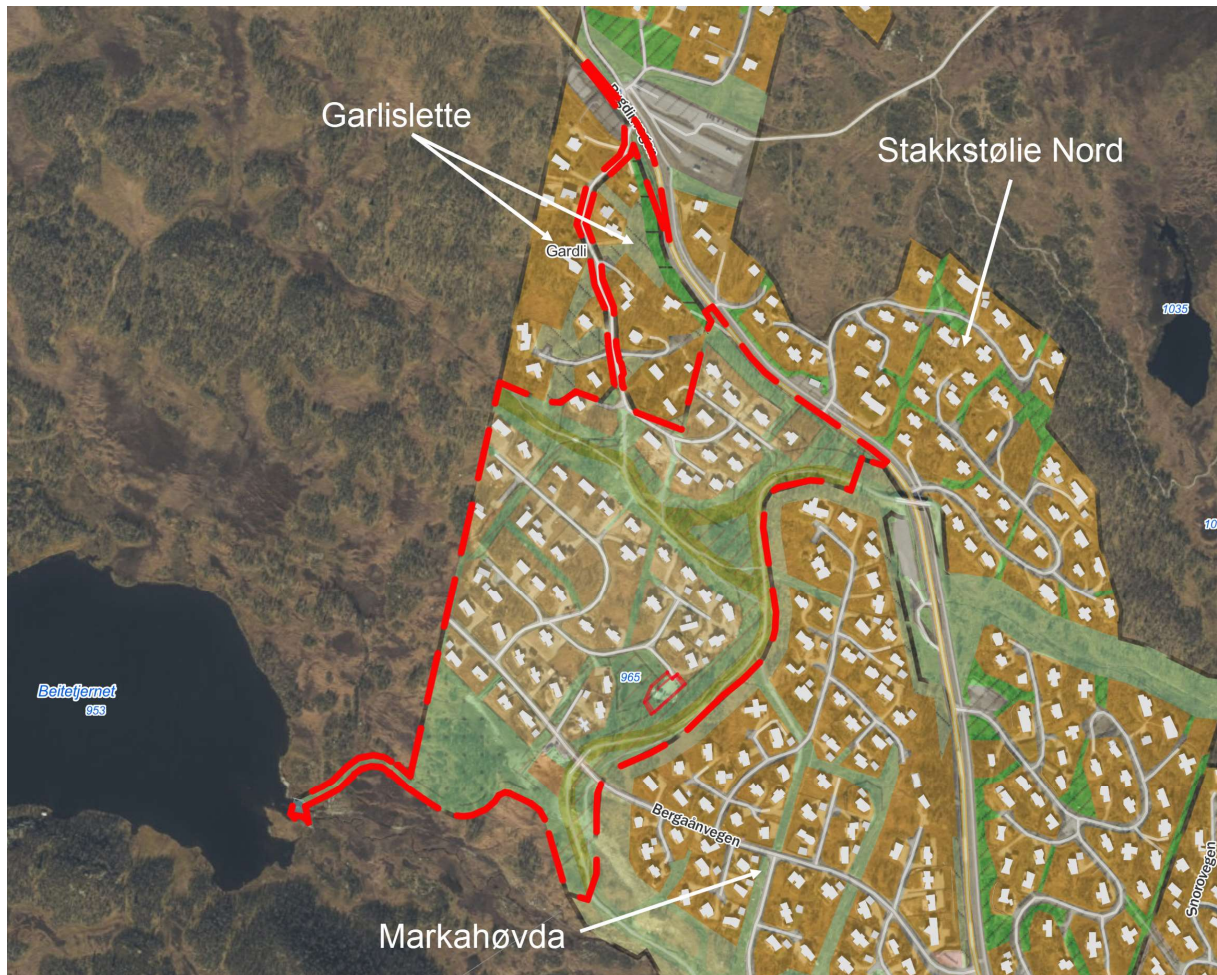
Utsnitt fra forslag til kommuneplanens arealdel (KPA) for Øystre Slidre kommune. Reguleringsplangrense Sørre Garli vist med rød stiplet strek. Ny tomt vist med rød tynn strek.

## Reguleringsplan

Endringsforslaget gjelder reguleringsplan for Sørre Garli og del av Garlislette: Planid: 3453\_201912.

Planområdet grenser til reguleringsplan for:

- Markhøvda i øst (sør for FV51) og
- Stakkstølie Nord (nord for FV51), samt
- Garlislette (nord for Sørre Garli, mens sør for FV51).



Rød stiplestrek viser planområdet Sørre Garli, sammenstilt med gjeldende nabo-planer / reguleringsplaner for området. Foreslått ny tomt er vist med heltrukket rød strek

## Forhold til annet lovverk

### **Fylkesplaner**

- Regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland 2016-2026
- Regional plan for samferdsel 2018-2030
- Regional plan for samfunnssikkerhet og beredskap 2018-2021
- Regional plan for klima og energi for Oppland 2013-2024
- Regional plan for verdiskapning 2018-2030
- Regional plan for kompetanse for arbeidsliv i rask endring 2018-2030
- Regional plan for folkehelse 2018-2022
- Innlandsstrategien – Regional planstrategi for Innlandet 2020-2024
- Jordvernstrategi for Oppland
- Kulturarvstrategi for Oppland

### **Statlige bestemmelser og retningslinjer**

- Rettleiar om planlegging av fritidsbustader (sept. 2022)
- Rundskriv T-2/08 – Om barn og planlegging
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014).
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- Naturmangfoldloven
- Lov om kulturminner
- Forskrift om konsekvensutredning
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023
- Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar (Veileder 4/2022, NVE 2022)
- Rundskriv H-5/18 Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling.
- Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (2017)

### **Andre forskrifter og lover**

- Forskrift om miljørettet helsevern.
- Folkehelseloven.
- Kulturminneloven.
- Plan- og bygningsloven.

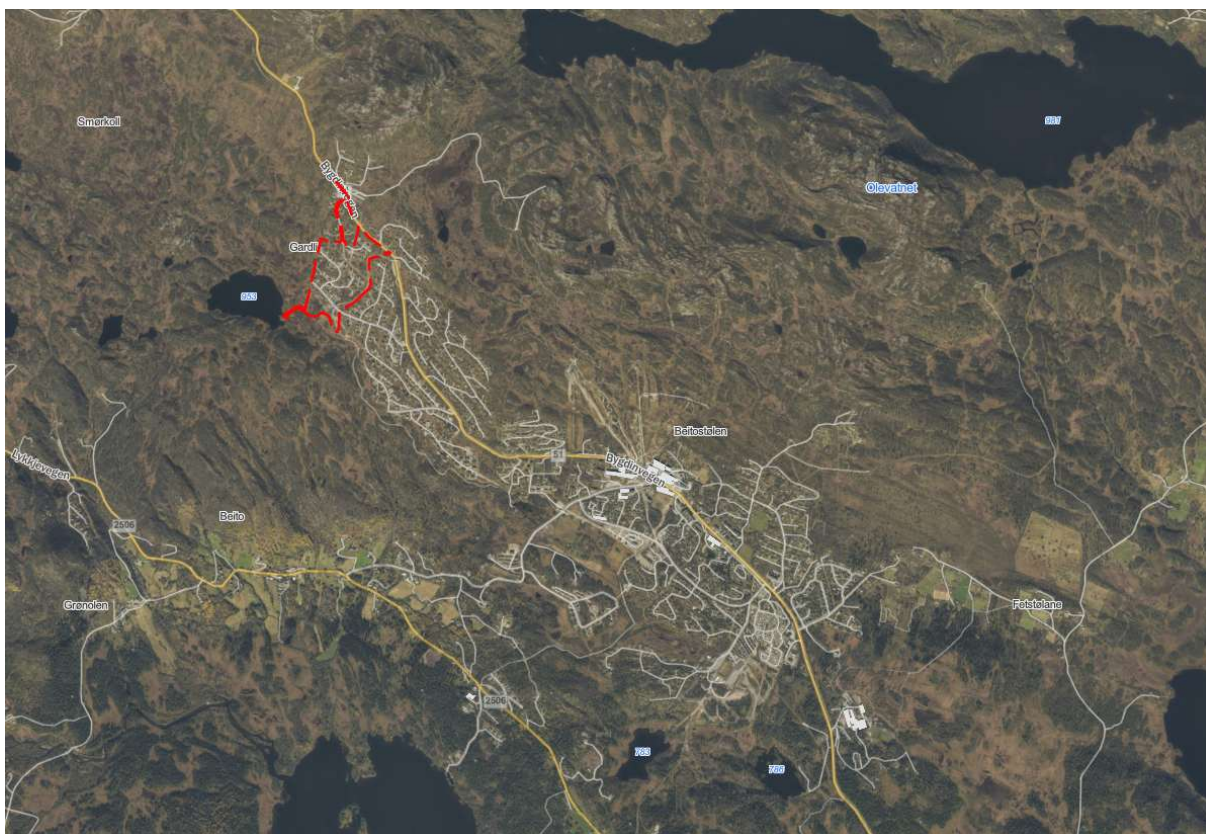
---

## 3. Beskrivelse av planområdet

---

### Beliggenhet

Reguleringsplanområde er totalt ca. 196 dekar stort og ligger sør for Bygdinvegen (Fv.51) og sør for Garli. Opprinnelig planområdet strekker seg fra 900 til 1050 moh. og grenser til reguleringsplanområde Markahøvda i øst. Delstrek av skiløypa Grøn 1 og Blå 1 er regulert gjennom planområdet. Løypetraseene er opparbeidet og benyttes som turveger i sommerhalvåret. Infrastruktur som veg, vann, avløp, EL og fiber er etablert til regulerte tomter og ny tomt.



Reguleringsplanområdets beliggenhet

### Dagens arealbruk

Sørre Garli og del av Garlislette er regulert til frittliggende fritidsbebyggelse med tomtestørrelser fra 1009 m<sup>2</sup> – 1675 m<sup>2</sup> (Eiendom 3/227 var fradelt før reguleringen i 2017 og er 2008 m<sup>2</sup> stor). Sørre Garli og del av Garlislette er opprinnelig regulert med 60 tomter hvorav 54 nå er bebygd /under bygging. 6 resterende ubebygde tomter forventes solgt og bebygd i nær framtid.

Foreslått ny tomt harmonerer med tomtestruktur og bebyggelsesmønster i Sørre Garli samt strøkets karakter og strukturen i nabofeltene Markahøvda, Garlislette og Stakkstølie Nord. Området fremstår godt tilpasset både bebyggelse og landskap.

### Topografi, landskapstrekk og vegetasjon

Planområdet ligger i «bjørkeskogbeltet» på Beitostølen. Sørre Garli er et relativt åpent terreng som skrår slakt ned mot sørvest med innslag av koller og småkupert terreng. Fra Sørre Garli har man vid utsikt mot omkringliggende fjellområder.

Vegetasjonen i grønnstruktur og på ubebygde deler av tomtene består i hovedsak av fjellbjørk, einer og lavvokst busk- og lyngvegetasjon, med partier av åpne gress- og myrflater. Vegetasjonsbildet er typisk for høyfjellsområdet nordvest for Beitostølen sentrum, der skoggrensen er nær og vegetasjonen samtidig gir en tydelig sesongvariasjon.

Eksisterende bebyggelse og utbyggingsmønster følger i stor grad følger terrengformene og er godt tilpasset landskap og topografi.

### **Eiendom og eierforhold**

Siden den tidligere reguleringsplanen ble utarbeidet, har eierforholdene i området endret seg som følge av utbygging med nye hytter og tomter.

Norske Fjellhytter AS er oppdragsgiver og utbygger for ny omsøkt tomt.

### **Kulturminner og kulturmiljø**

Kartlegging av automatisk freda kulturminner ble avklart i 2017-reguleringen og avklart med kulturminnemyndigheten. Foreslått endring (1 ny tomt) berører ikke kulturminner.

Totalt sett vurderes de kjente kulturminnene å ikke være til hinder for realisering av planen, og denne nye tomten.

### **Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk**

Beitostølen er en helårsdestinasjon med sterke rekreasjonskvaliteter gjennom alle 4 årstider. Planområdet ligger i direkte tilknytning til et godt utbygget løypenett for langrenn, samt tur- og stinett som brukes til fotturer, sykling og annen aktivitet er i barmarksesongen. Nærheten til naturen og de lett tilgjengelige friluftsområdene gir høy bruksverdi for både hytteeiere, lokalbefolkning og besøkende.

Rekreasjonsverdien knyttes særlig til friluftsområdene. Området har kvaliteter som inviterer til både kortere hverdagsaktiviteter og lengre turer, og utbyggingen av omsøkt tomt er planlagt slik at forbindelsen til omkringliggende friluftsområder opprettholdes.

Samlet sett utgjør området en viktig del av Beitostølen rekreasjonstilbud og styrker stedets attraktivitet som helårsdestinasjon.

### **Kollektivtilbud**

Beitostølen har et kollektivtilbud som knytter området til både lokal- og regionaltrafikk. Det er daglige bussforbindelser fra Beitostølen sentrum til og fra Fagernes, med videre forbindelse til Oslo og Bergen. Dette gjør det mulig å reise til Beitostølen uten privatbil, og gir et alternativ for både fastboende og fritidsreisende.

Innenfor Beitostølen sentrum er det tilrettelagt for bussankomst og avgang, med gangavstand til butikker, overnattingstilbud og servicetilbud. I vintersesongen suppleres tilbudet ofte med skibuss og tilrettelegging for transport mellom alpinanlegg, overnattingssteder og sentrum.

Kollektivtilbudet bidrar til å styrke Beitostølen tilgjengelighet og reduserer behovet for privatbilbruk, noe som igjen har en positiv effekt for miljø og trafikksikkerhet.

### **Barns interesser**

Beitostølen tilbyr et variert aktivitetstilbud som er godt tilrettelagt for barn og unge. Destinasjonen har lekeplasser, skianlegg, turstier og sykkelruter som gir muligheter for fysisk aktivitet og friluftsliv gjennom hele året. Vinterstid er langrennsløyper og alpinanlegg sentrale arenaer for lek og trening,

mens sommerstid kan barn og unge benytte seg av stier, sykkelløyper og åpne naturområder til lek, utforskning og sportsaktiviteter.

Planleggingen av fritidsbebyggelsen og friluftsområdene legger vekt på å opprettholde tilgjengeligheten og sikkerheten for barn og unge, slik at de kan bruke området aktivt og trygt.

### **Sosial infrastruktur**

Det er gangavstanden til Beitostølen sentrum og derfor god tilknytting til områdets sosiale infrastruktur. Beboere i Sørre Garli og Garlislette kan enkelt benytte seg av tjenester og møteplasser, samtidig som det styrker områdets funksjon som et helårig fritids- og bosettingsområde.

Tilgjengelig sosial infrastruktur bidrar til trygghet, trivsel og livskvalitet for alle aldersgrupper, og gir gode forutsetninger for både kortvarige og lengre opphold i området.

### **Universell utforming**

Selv om Sørre Garli og del av Garlislette i stor grad er bebygd, er prinsipper for universell utforming lagt til grunn i planlegging og utvikling av området. Dette innebærer at fellesområder, stier og adkomstveier tilrettelegges best mulig slik at de kan brukes av alle, uavhengig av funksjonsevne.

Universell utforming bidrar til å gjøre området inkluderende og tilgjengelig, samtidig som det tilpasses eksisterende bebyggelse og landskap.

## 4. Beskrivelse av endringen i planforslaget

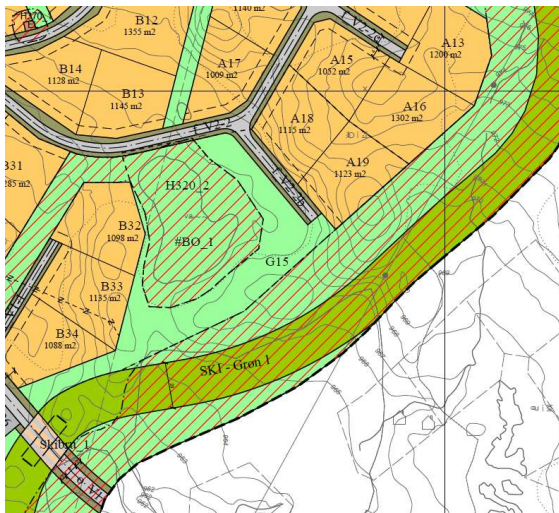
### Planlagt endret arealbruk

Området som søkes omregulert har vært benyttet som rigg- og anleggsområde gjennom utbyggingen av Sørre Garli og Garlislette. Forslaget fører til én ny tomt (1159 m<sup>2</sup> stor) merket som tomt A20 i utsnitt av plankartet nedenfor. Forslaget vurderes som en naturlig fortetting innenfor allerede bebygde område. Tomt A20 får felles atkomst med A19, men ligger lavere i terrenget sammenlignet med bakenforliggende tomt (A19).

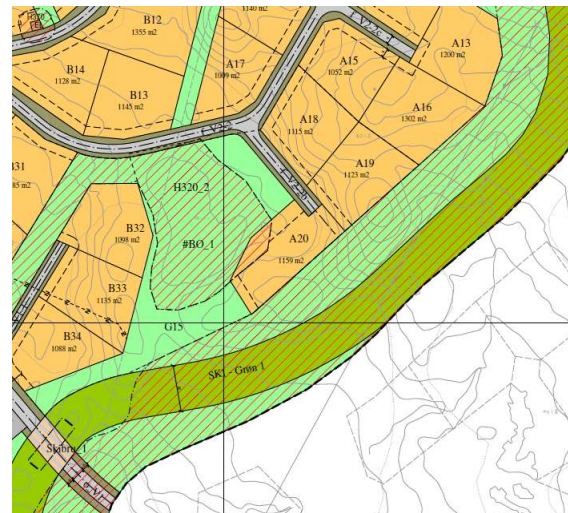
Området foreslått omdisponert til fritidsbebyggelse – tomt A20 – er del av opparbeidet rigg- og anleggsområde. Grunnforholdene består av morenemasser bearbeidet/planert for etablering av riggplassen. Området er vurdert egnet for bebyggelse. Ny bebyggelse vil knyttes til eksisterende/etablert teknisk infrastruktur.

Forslaget bidrar til mer effektiv arealutnyttelse i et etablert/utbygd område. Generelt bidrar fortetting til å styrke områdets funksjon som helårig hyttedestinasjon på Beitostølen, i dette tilfellet uten at det berører viktige natur og miljøkvaliteter eller eksisterende skiløyper/turstier.

Endringen i plankartet gjelder 1 ny tomt.



Vedtatt plan - utsnitt

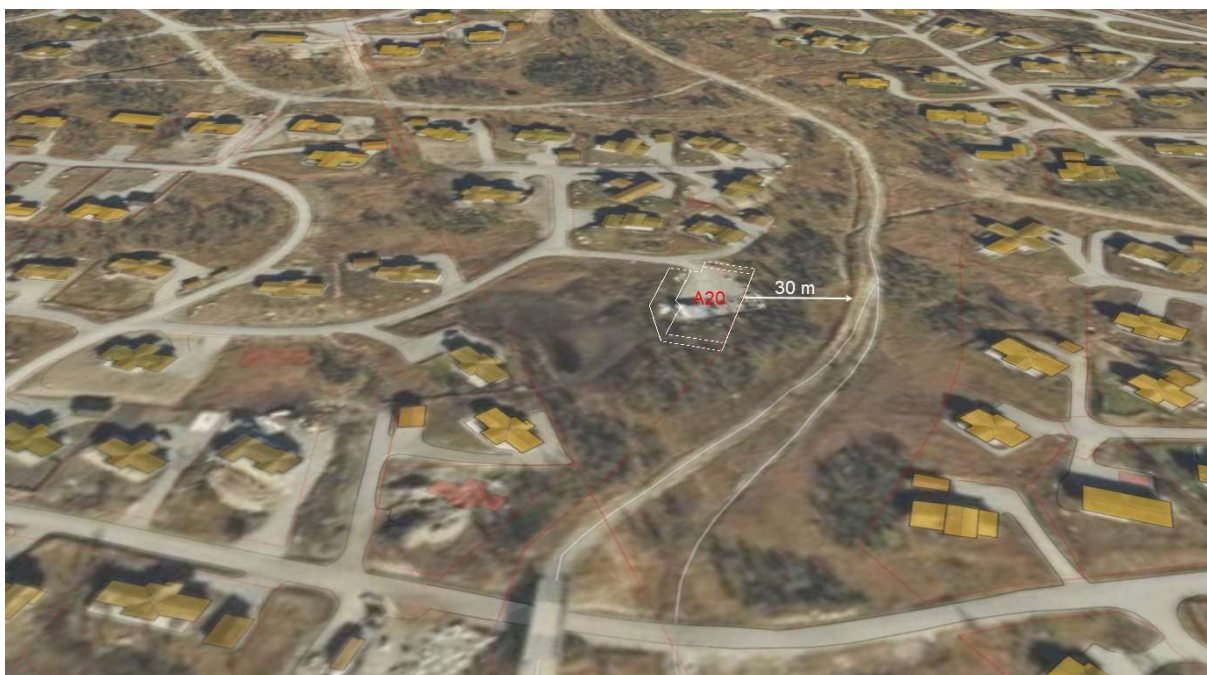


Forslag til planendring - utsnitt

Hensynsone H320\_3 sone for flom og overvannshåndtering ligger vest for planlagt tomt A20.

Hensynssonen H320\_2 og bestemmelsesområde #BO\_1 («putten») er videreført, selv om området i mindre grad har tilsig av overvann fra oppstrøms områder.

Mellom foreslått tomt A20 og regulert trase for skiløype Grøn 1 er det et 20 meter bredt vegetasjonsbelte. Regulert trase for skiløype/turveg er bred (20 meter) slik at opparbeidet skiløype ligger sentrert i arealformålet og fysisk ca. 30 meter fra foreslått tomt.



*A20 ligger 20 meter vest for regulert formål skiløype – og 30 meter fra opparbeidet trase*

### Vurdering av arealet som endres

Området som søkes omregulert fra grønnstruktur til fritidsbebyggelse består hovedsakelig av opparbeidet/gruset areal. Vegatkomst er etablert og infrastruktur (vann, avløp og strøm/kabel) er lagt fram. Grunnforholdene er kartlagt, omtalt i eget vedlegg (Miljøfaglig utredning) og viser at myra ikke berøres av planlagt bebyggelse.



*Byggegrensen er trukket langs gruset areal og tomtgrense følger fyllingsfot mot myrareal.*

Området regulert til H320\_2 har i dag redusert funksjon som våtmark og fordrøyningsmagasin sammenlignet før reguleringstidspunkt (2017). Overvann oppstrøms områder ledes i dag hovedsakelig i grønnstrukturen langs skiløype Grøn1 og Blå 1.

Det vises til fagrapport utarbeidet av Skred AS vedrørende tjernets verdi som overvannsmagasin samt Miljøfaglig utredning AS sin fagrapport vedr. konsekvenser for naturmangfold og klima. Rapportene er oppsummert omtalt under kapittel 6 virkninger og konsekvenser av planforslaget.



*Etablert område for rigg- og anleggsområdet. Foreslått byggegrense følger gruset areal og foreslått tomtegrense følger fyllingsfot mot myr.*



*Myra - H320 - sett fra atkomstveg V2-2. Hensynssonen H320-2 videreføres uendret i plankartet.*



## Endring av reguleringsbestemmelser

I forslag til ny kommuneplanens arealdel (KPA) for Øystre Slidre kommune, åpnes det for høyere utnyttelse i eksisterende reguleringsplaner. Tilsvarende justering av utnyttelsesgrad er innarbeidet/vedtatt i reguleringsplan for Markahøvda.

Forslagsstiller ba Øystre Slidre kommune vurdere å øke utnyttelsesgraden fra 15 til 18 % BYA i Sørre Garli. Økt utnyttelsesgrad ble vurdert av Formannskapet i møte 12.03.2026, se kap. 8.

---

## 6. Virkninger og konsekvenser av planforslaget

---

### Vurdering av naturlig fordrøyningsområde

#### **Bakgrunn**

Forslått tomt A20 grenser til regulert overvannsmagasin – vist med hensynssone H320\_2 i plankartet. H320\_2 består i dag av et mindre tjern og et tilliggende myrområde. Området har funksjon som fordrøyningsmagasin for bidrar til å opprettholde naturlig hydrologi i området. Kommunen har bedt om en vurdering av tjernets betydning for overvannshåndtering under dagens forhold og konsekvenser ny bebyggelse langs myrområdet.

Skred AS har utarbeidet slik vurdering – sammenfattet i vedlagt notat.



*H320\_2 – myrareal langs Mogopvegen opprettholdes/videreføres.*

### **Dagens situasjon**

Befaring og dronebilder viser at tjernet og tilhørende myrområde har lav vannstand og begrenset volum. Nedbørfeltet til tjernet er beregnet til ca. 3,6 ha. Det eksisterer grøfter langs området som leder vann mot Mogopvegen og videre til nedstrøms fordrøyningsområde (F2) – mellom hytteområdet og Bergaåni. Tjernet/putten i H320\_2 har i dag redusert funksjon som overvannsmagasin, blant annet på grunn av tidligere omlegging av flomveier i området.



*Dronebilde av identifisert nedslagsfelt (Skred AS)*

### **Vurdering av overvannseffekt**

Skred AS har gjennomført hydrologiske beregninger med Hec-Ras. Denne viser at tjernet demper flomtoppene med 10–30 % under korte og intensive nedbørshendelser. Ved lengre varigheter reduseres effekten. Dimensjonerende spissavrenning fra tjernet er beregnet til ca. 110 l/s for et 200-års nedbørfelt, hvilket er svært begrenset sammenlignet med nedstrøms Bergaåne (2,6 km<sup>2</sup> feltareal). Modellene viser at effekten av å fjerne tjernet anses som neglisjerbar for flomvannføring nedstrøms, da vannet også ledes gjennom et større fordrøyningsområde F2 og flomtoppene vil opptre til ulike tider i Bergaåne.

### **Konsekvenser ved bygging**

- **Hydrologi:** Fjernes tjernet, vil spissavrenningen mot Bergaåne kunne øke med maksimalt ca. 30 %, men effekten forventes å være liten og uten betydelig ulempe for nedstrøms områder.
- **Overvannshåndtering:** Nedbygging av området vil redusere lokal kapasitet for fordrøyning, men nedstrøms systemer (F2) vil i stor grad kompensere for dette.
- **Natur- og klimaeffekter:** Myrområder og tjern har verdi for biologisk mangfold og karbonlagring. Nedbygging vil medføre tap av disse funksjonene, men dette er ikke vurdert i detalj i notatet.

### **Konklusjon**

Skred AS konkluderer med at tjernet og det lille myrområdet har begrenset hydrologisk effekt på flomtopper nedstrøms, og bortfall av tjernet vil sannsynligvis ikke medføre betydelige negative konsekvenser for Bergaåne. Samtidig anbefales det at verdier knyttet til myr og tjern, som CO<sub>2</sub>-lagring og biologisk mangfold, vurderes før endelig beslutning om omdisponering tas. Utbygging bør i størst mulig grad begrenses til områder uten vesentlig natur- og klimaverdier.

## Samlet Vurdering av naturmangfold innenfor området

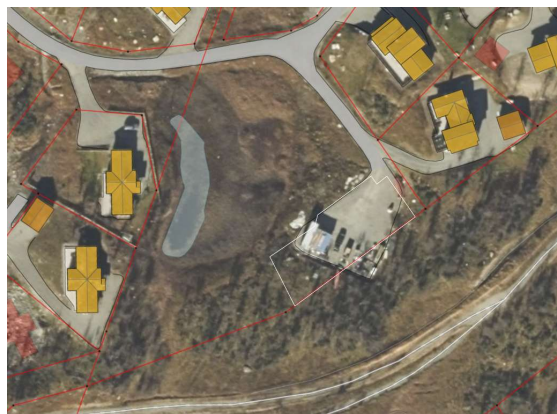
Miljøfaglig utredning AS har vurdert konsekvens for naturmangfold og klima. Rapporten er datert 9.4.2024 og tar utgangspunkt i mulig utbygging av inntil 3 tomter i området.

Miljøfaglig utredning skriver at området består hovedsakelig av intermedieære og våt myr med stedvis tykk torvjord, i tillegg til skogkledte fastmarksarealer. Kartlegging viser at det ikke finnes naturtyper vernet etter Miljødirektoratets instruks, og det er ikke registrert rødlistearter. Fuglefaunaen er ordinær, og ingen våtmarksfugler ble observert som hekkende. Etter Miljødirektoratets veileder M-1941 vurderes området til å ha verdi som hverdagsnatur.

Miljøfaglig utredning konkluderer med at dersom bygging fører til omdisponering av myr vil konsekvensen for naturmangfold vurderes derfor som noe negativ. Fastmarksarealene i området har ingen spesielle naturverdier, og utbygging her vil gi minimal negativ effekt på flora og fauna.



Reguleringsplan, foreslått byggegrense påført - hvit linje



Ortofoto, foreslått byggegrense påført - hvit linje

## Klimaeffekter

Miljøfaglig utredning AS sin rapport vurderer innledningsvis klimaeffekten ved utbygging av 3 tomter. Torrvolumet i myra H320\_2 er beregnet til 7313 m<sup>3</sup>, med et karboninnhold på ca. 324 tonn.

Miljøfaglig utredning AS skriver at dersom hele myra berøres/ødelegges, frigjøres betydelig tonn CO<sub>2</sub> over tid.

Med bakgrunn MU's sin fagrapport og Formannskapetets vedtak 22.05.2025 er endringsforslaget begrenset til 1 tomt – lagt på fastmarksareal. H320\_2 blir ikke berørt og myra vil opprettholde sin funksjon som karbonlager.

## Dagens tilstand

Miljøfaglig Utredning AS gjennomførte til sammen 45 torvstikk (10 meter mellom hvert stikk). Resultat viste torvdybder mellom 0,4 og 4,2 meter. Interpolerte dybder viser slik dygder:



Kart med interpolerte torvdybder tatt fra appen CarbonViewer med torvdybder lagt inn i appen på bakgrunn av 45 torvstikk i myrområdet (kilde: Miljøfaglig utredning – rapport MU2024-90)

Miljøfaglig utredning AS skriver at myra har allerede blitt påvirket av eksisterende veier og hytter, inkludert Mogopvegen og utfyllinger, samt grøfter som endrer vannstrømmen. Dette har redusert myras magasineringsevne, særlig nord for veien, og deler av påvirkningen anses som irreversibel. Myrpytten i området viser tegn på gjengroing med flaskestarr. Fastmarksarealene består hovedsakelig av blåbærskog med vanlige skogsarter og har ingen registrerte spesielle naturverdier.

### **Avbøtende tiltak**

Miljøfaglig Utredning AS konkluderer med at det eneste realistiske tiltaket for å redusere negative konsekvenser for naturmangfold og klima er å begrense utbyggingen til fastmark. Ev. restaurering av myra anses som urealistisk på grunn av eksisterende veiinfrastruktur og vannhåndtering. Utbygging på fastmarksområdene som foreslått vil ikke påvirke registrerte naturverdier, og vil dermed minimere risikoen for negative effekter.

### **Konklusjon**

Ev. utbygging av kartlagt myrområde vil gi negative konsekvenser for naturmangfold og betydelige klimaeffekter, mens utbygging på fastmarksområdene kan gjennomføres med lav risiko. For å balansere utviklingsbehov med bevaring av natur og klima, bør all ny bebyggelse lokaliseres til skogkledte fastmarksarealer, der verdivurderingene viser at naturverdiene er små.

## **Samlet Konklusjon**

Foreslått tomt planlegges etablert på fastmark opparbeidet som rigg- og anleggsområde. Byggesonen er begrenset til fastmarksarealer. Det meste er opparbeidet/gruset til riggområde. Infrastruktur er allerede ført fram til tomtegrense.

Løsningen fokuserer på å bevare H320\_2, ved å begrense planendringen til kun én tomt. Forslaget bevarer større sammenhengende grønnstruktur. Vi mener forslaget gir en god balanse mellom utbygging og bevaring av viktig grønnstruktur, landskapets kvaliteter og områdets biologiske mangfold. Forslaget endrer ikke myra sin funksjon som fordrøyning av flom og overvann.

Foreslått tomt tilpasses eksisterende terreng og omkringliggende hyttebebyggelse. Ny hytte vil ha minimal fjernvirkning mot omgivelsene og får umiddelbar tilknytning til skiløype/turveg.

Det er i forbindelse med planarbeidet gjort vurderinger av arealets egnethet til fritidsbebyggelse, og det er politisk godkjent, på prinsipielt grunnlag, at riggområdet kan omreguleres til ny 1 tomt.

I tråd med revideringen av kommuneplanens arealdel for Øystre Slidre kommune foreslås høyere utnyttelsesgraden (hevet fra BYA 15 % til 18 %). Dette gir bedre utnyttelse av allerede utbygde områder, samtidig som hensyn til landskap og friluftsliv ivaretas.

## 7. Vurdering av innkomne innspill

### Regional og statlig myndighet innspill

Fra:	<b>Innlandet fylkeskommune</b>	Dato: <b>17.08.2025</b>
<p><u>Konsekvensutredning:</u> Endringen fra grønnstruktur til fritidsbebyggelse, samt forhold knyttet til flom, myr, naturmangfold og bestemte områder, tilsier at planen utløser krav om konsekvensutredning. Fylkeskommunen mener planmaterialet er motstridende på dette punktet.</p> <p><u>Samferdsel:</u> Ber om at det gjøres faglige vurderinger av veg og trafiksikkerhet. Overvann kan ikke ledes til fylkesvegens dreneringssystem uten avtale. Tiltak må følge Statens vegvesens vegnormal N100.</p> <p><u>Kulturarv:</u> Fire kulturminnelokaliteter er registrert. Ett (SP1) er båndlagt etter kulturminneloven, mens tre har dispensasjon for fjerning. Disse forholdene kan videreføres, men det skal ikke gjøres inngrep nærmere SP1 enn i gjeldende plan. Ingen nye arkeologiske registreringer anses nødvendige.</p> <p><u>Samlet vurdering:</u> Planprosessen kan videreføres, men må bygge på gjeldende regionale og kommunale planer, sikre faglige avklaringer og rette opp uklarheter om konsekvensutredning.</p>		

#### Forslagstillers kommentar:

*Fylkeskommunens innspill er ivaretatt. Planen gjelder kun én tomt på et tidligere riggområde og mindre justeringer i utnyttelsesgrad, og vurderes som en minimal endring i forhold til eksisterende regulering. Planprosessen følger lov- og planverk, og faglige vurderinger knyttet til veg, trafiksikkerhet, overvann og kulturminner vil bli gjennomført i tråd med gjeldende retningslinjer. Registrerte kulturminnelokaliteter videreføres, og det gjøres ingen inngrep nærmere SP1 enn i eksisterende plan. Konsekvenser for natur, myr og flom håndteres innenfor planens rammer, og tiltaket er dermed vurdert som forsvarlig.*

Fra:	<b>Statsforvalteren i Innlandet</b>	Dato: <b>09.07.2025</b>
<p>Detaljreguleringsplanen skal ivareta samfunnsikkerhet og beredskap basert på en risiko- og sårbarhetsanalyse i tråd med plan- og bygningsloven. SFI ber Kommunen følge føringer i rundskriv H-5/18 og DSBs veileder fra 2017. Planområdet må sikres mot fare eller vesentlig ulempe, og tiltak skal ikke skape nye risikoer. Myndighetskrav i lov og forskrifter skal etterleves.</p> <p>Planer etter plan- og bygningsloven skal tydelig vise hvilket kunnskapsgrunnlag som brukes, og vurderinger av klimaendringer skal baseres på høye nasjonale klimaframskrivninger og relevante veiledere. Det er oppstått en uenighet om planen krever konsekvensutredning, da tiltakshaver og kommunen har gitt motstridende vurderinger. Denne uoverensstemmelsen må avklares før planforslaget sendes på høring.</p> <p>Det bes om at planarbeidet legger særlig vekt på medvirkning, klimautslipp, klimatilpasning, naturmangfold, vannmiljø, gode utearealer for barn og unge, samt forsvarlige løsninger for vann, avløp og massehåndtering. SFI informerer om et pågående forslag om lovendring som kan forby nedbygging av myr, og forslagsstiller oppfordres til å ta hensyn til dette. Til slutt vises det til statlige veiledere for ytterligere krav og føringer i planprosessen.</p> <p>Plankartet skal utformes i tråd med nasjonale krav, inkludert KDDs lovkommentar, gjeldende produktspesifikasjon for arealplan, digitalt planregister og SOSI Plan-format. Det skal også legges inn</p>		

i kommunens kartløsning før høring, slik at regionale myndigheter som bruker InnlandsGIS får oppdaterte data.

Forslagstillers kommentar:

*Risiko og sårbarhet er vurdert i opprinnelig planforslag. Hensyn til flom og overvann er vurdert av SKRED AS – eget fagnotat. Hensynet til naturmangfold og klima er vurdert i egen fagrapport av Miljøfaglig Utredning.*

*Endringsforslaget er i løpet av prosessen begrenset til 1 ny tomt på areal som i dag har vært disponert til rigg og anleggsområde. Foreslått byggesone (byggegrensen) følger opparbeidet gruset areal mot myrareal. Forslaget viderefører hensynssone H320\_2 og tiltaket berører ikke registrert myrareal.*

*Planforslaget er utarbeidet i henhold til nasjonale veiledere og produktspesifikasjoner.*

Fra:	<b>NVE</b>	Dato: <b>10.07.2025</b>
<p>Planområdet ligger innenfor NVEs aktsomhetskart for flom, som viser potensielle flomutsatte områder, men kartet er kun egnet for oversiktsplanlegging og ikke til detaljerte reguleringsvurderinger. Flomfare må derfor utredes nærmere ved nye tiltak. Hensynssoner for flom skal vises i plankartet med tilhørende bestemmelser, og dersom slike soner omfatter byggeområder, må reell flomfare avklares og nødvendige sikkerhetstiltak innarbeides, eller det må innføres byggeforbud.</p> <p><i>Overvann</i> Styr arealbruken, slik at kommunen unngår å åpne for nye byggverk i områder med fare fra overvann. Planlegg og utfør tiltak slik at byggverk, byggegrunn og tilstøtende terreng ikke utsettes for fare for skade eller vesentlig ulempe. Det er viktig med åpne flomveier som sørger for trygg bortledning av overvann til resipient. Kommunen må bestemme hva som er tilstrekkelig sikkerhet jf. de generelle kravene i TEK17 § 7.1, eller bruke NVEs anbefaling i kap. 4.1 i NVE overvann i arealplaner 4/2022.</p> <p>NVE anbefaler å bruke hensynssoner (H320) for å markere områder med fare for overvann og stille bestemmelser som sikrer at overvann håndteres trygt. Det vises til krav i plan- og bygningsloven, TEK17 og NVEs veiledere, som gir hjemler og føringer for hvordan overvannsrisiko skal vurderes og ivaretas i reguleringsplan.</p> <p>Brevet inneholder også generelle råd, at fareutredninger bestilt etter 01.01.2025 skal meldes NVE og at NVE skal ha planforslaget tilsendt under offentlig ettersyn og at relevante fagutredninger må være vedlagt høringen.</p>		

Forslagstillers kommentar:

*Risiko og sårbarhet er vurdert i opprinnelig planforslag. Hensyn til flom og overvann er vurdert av SKRED AS – eget fagnotat. Endringsforslaget viderefører hensynssone H320\_2. Oppstrøms flom og overvann er dokumentert ledet i grønnstruktur langs skiløype Blå 1 og Grøn 1.*

*Hensynet til naturmangfold og klima er vurdert i egen fagrapport av Miljøfaglig Utredning.*

Fra:	<b>Mattilsynet</b>	Dato: <b>17.07.2025</b>
<p>Mattilsynet viser til veileder om hva reguleringsplaner må inneholde når de sendes på høring (egen lenken). Veilederen sier noe om hva forslagsstiller må vurdere og beskrive i planbeskrivelsen med bestemmelser når reguleringsplaner sendes på høring. Det er særskilt viktig at infrastruktur som vannforsyning, blir godt ivaretatt i planen.</p>		

Forslagstillers kommentar:

*Det er ført fram infrastruktur (VVA) til tomten. Ny bebyggelse skal knyttes til offentlig vannforsyning.*

**Private innspill**

Fra:	<b>Magnhild Strand</b>	Dato: <b>15.08.2025</b>
<p>Terrenget sør for Beitostjednet og langs utløpsåa er svært sårbart, og det bør ikke gjøres inngrep som drenering, fylling eller bygging utover det som allerede er gjort. Det er tidligere sagt tydelig fra at man ikke ønsker turvei ned til Beitostjednet, da dette vil gi store naturinngrep og økt trafikk til et privat fiskevann. Det protesteres mot planlegging av tiltak på eiendom gnr. 3 bnr. 1, og ønsket er at arealet skal ligge mest mulig urørt i naturlig tilstand.</p>		

Forslagstillers kommentar:

*Forslag er begrenset til 1 tomt. Området søkt endret er kartlagt av Skred AS og Miljøfaglig utredning. Ev. endring av turvei fram til Beitostjednet er ikke varslet og derfor ikke vurdert. Turvegen er ikke opparbeidet – ligger dels på Strand sin grunn og forutsetter grunneiers (Strand) sin tillatelse for ev. å bli opparbeidet.*

Fra:	<b>Per P Hodneland</b>	Dato: <b>15.08.2025</b>
<p>Det er uklart hvilket areal som foreslås omregulert, og varselet bør derfor ikke anses som tilstrekkelig. Det aktuelle arealet på vestsiden av skibruen er regulert til varmestue, og denne reguleringen bør opprettholdes. En varmestue vil være et viktig tilbud for små barn og andre som ikke går lange skiturer, og opprettholdelse av reguleringen sikrer at arealet ikke blir brukt til andre formål. Selv om det ikke er noen plikt til å bygge, bør reguleringen beholdes slik at formålet kan realiseres i fremtiden. Tomtene i området ble solgt med den gjeldende reguleringen som en del av markedsføringen, og det vil være uheldig å gi utbygger en ekstra tomt å selge i tillegg til de som allerede er solgt.</p>		

Forslagstillers kommentar:

*Areal for varmestue (V1) videreføres og er ikke tema for igangsatt planendring.*

Fra:	<b>Truls Holwech</b>	Dato: <b>08.08.2025</b>
<p>Det er oppdaget et avvik i reguleringsgrensen i planforslaget som berører eiendommen Garlislette 3 (gnr. 3 bnr. 317). I kommuneplanens arealdel fra 18.11.2024 går grensen i frisiktsonen for FV51, men i det nye planforslaget er deler av eiendommen feilaktig tatt med i plankartet. Grunneier forutsetter at dette er en feil og ber om bekreftelse på at det rettes opp i neste utkast. De motsetter seg på det sterkeste at areal fra 3/317 inngår i planforslaget, og viser til tidligere behandling av området i reguleringsaker for Garlislette. Feilen antas å skyldes bruk av gamle kart.</p>		

Forslagsstillers kommentar:

*Det stemmer at varling viste feil plangrensen i krysset mellom atkomstvegen til Garlislette og FV. 51. Dette er nå korrigert til riktig plangrense slik Holwech beskriver.*

Fra:	<b>Espen Tallaksen</b>	Dato: <b>07.07.2025</b>
<p>Tallaksen etterspør avklaring på hvilke deler av eiendom 3/10 som berøres, siden tomten er stor og dekker områder både sør og nordøst for Mogopvegen</p>		

Forslagstillers kommentar:

*Det vises til merknaden fra Tallaksen. Det skal ha vært dialog om hvor denne tomten befinner seg i planområdet og det skal også fremgå av vedlagte plandokumenter som beskriver dette.*

## 8. Politisk behandling

### Formannskapet 12.03.2026 – før off. ettersyn

Formannskapet i Øystre Slidre kommune behandlet endringsforslaget i sitt møte 12.03.2026. Formannskapet vedtok å legge endra reguleringsplan (plankart) ut til offentlig ettersyn.

Formannskapet støttet ikke forslaget om å øke utnyttelsesgraden (fra 15% til 18%). I saksframlegget er kommunedirektøren sin innstilling blant annet begrunnet med:

*På bakgrunn av vurderingane i Skred-rapporten meiner kommunedirektøren at utnyttingsgraden bør halde fram med 15 % BYA for å sikre tilstrekkeleg naturleg infiltrasjon og fordrøying. Det er vurdert rekkefølgekav om etablering av fordrøyingstiltak på tomtene før byggeløyve kan vere eit alternativ. Med grunnlag i dei rapportane som ligg føre, og får å unngå å forverre dagens situasjon, tilrår kommunedirektøren at utnyttingsgrada framleis vert sett til 15 %.*