

**AREAL+ AS**

Att: Olav Talle

Beitostølen, 28.2.2021

**SAK: AASGARDEN, PLANID 202006**

**Tilbakemelding fra Beitostølen Hytteforening til planforslaget**



Beitostølen Hytteforening (BHF) representerer hytteeiere, såkalte deltidsinnbygger, på hele Beitostølen, og dette omfatter medlemmer (kollektiv gjennom lokale hytteforeninger, hyttevev og boligsameier samt individuelle medlemmer) i alle de berørte omkringliggende områder for utbyggingen av Aasgarden.

BHF har sammen med 14 andre hytteforeninger i Øystre Slidre inngått en samarbeidsavtale med kommunen, som gir oss mulighet til å ta opp saker særlig knyttet til reguleringer og generell arealplanlegging i kommunen. Vi har således lagt innspill til Samfunnsdelen og jobber nå med planen rundt Arealplanen.

BHF hadde derfor den 22.2.21 et eget møte med rådmannen og ordfører om Planprogrammet for Aasgarden, som vi mener strider mot en rekke reguleringsbestemmelser i det gjeldende området. Kommunen har mottatt våre synspunkter i et eget brev.

Vi vil derfor benytte anledningen til direkte og ta dette opp med Areal+, og be om tilbakemelding før saken fremmes for politisk behandling.

BHF har koordinert dette med Stakkstølie Syd Hytteforening og sameiene Aasgarden byggetrinn I og II.

BHF har også tatt opp Planprogrammet med Beitostølen Utvikling AS, slik at de er informert om våre synspunkter på utbyggingsplanen for Aasgarden.

Etter hva BHF registrerer er målet med planarbeidet å legge til rette for nye leiligheter ovenfor trinn 1 og 2 i Aasgarden. Det er plan om bygg for bevertning og service mot fv. 51, med ny veitilkomst via Markahøvdvegen, som skal gå sørover parallelt med fv. 51. Planen skal omfatte parkering, skiløyper, ny skibru over fv. 51 og turvegar.

Kommunedelplan for Beitostølen var vedtatt 25.08.2012.

I kommunedelplanen er det meste av planområdet lagt inn med «Reguleringsplan skal fortsatt gjelde». Gjeldende reguleringsplan viser at byggeområde er fritidsbustader på eiegenommen gnr. 3, bnr. 45, og her ønsker Norske Fjellhytter å regulere til næringsformål kombinert med turist- og fritidsformål.

Reguleringsplaner i området:

- Reguleringsplan for Markahøvda, sist vedteken 26.08.2010.
- Reguleringsplan for Stakkstølie, vedteken 07.05.1998.
- Områdeplan for Størrtjednlie, under arbeid.

Etter hva BHF forstår av gjeldende regulering for de hytteområder som ligger opp til Aasgarden er dette regulert for ordinær, spredt fritidsbygging med 12-15% BYA.

Fylkeskommunen har gitt følgende uttalelser i regionalt planforum 20.01.2021:

«Vi saknar ei breiare drøfting av planforslaget sine konsekvensar for sentrumsutviklinga. Planforslaget er i strid med føringane i regional plan og ei utgreiing av dette temaet er derfor viktig. Kva betyr det for sentrum at det etablerast sentrumsfunksjonar utanfor kjernen? Vil Aasgarden bli ein satellitt til dagens sentrum, eller skal det framtidige sentrum utvidast heilt opp til Aasgarden? Er Aasgarden i reell gangavstand til sentrum».

Etter vår vurdering er ikke dette tilstrekkelig ivarettatt i de plandokumentene som vi er kjent med at Areal+ har sendt inn til kommunen.

## **BHF vil derfor ta opp følgende problemstillinger:**

### **1. Høringsinstans**

Vi ser at kun et begrenset antall direkte berørte hyttenaboer var innkalt til orienteringsmøte av Norsk Fjellhytter via Areal+. I tillegg ble invitasjonen sendt ut kun 9 kalenderdager på forhånd. For deltidsbeboere er det selvsagt vesentlig at varslingstiden er tilstrekkelig lang til at man faktisk kan klare å stille på et informasjonsmøte.

Vi ber om at Areal+ sørger for at Beitostølen Hytteforening fremover blir tatt med som høringsinstans. Denne saken er av betydning for alle deltidsinnbyggere på

Beitostølen, da planutkastet berører merkevaren Beitostølen, og opplevelsen av verdigrunnet for det å ha en fritidseiendom i dette området.

## **2. Visjon om «Rein naturglede»**

BHF har ved en rekke innspill til Samfunnsdelen til Østre Slidre kommunen påpekt viktigheten av at kommunens visjon blir ivaretatt og eksponert i forbindelse med utbygginger og reguleringer av nye hytteområder.

Vi opplever at dette ikke er omhandlet i den konsekvensutredning som tilhører Aasgarden, og således mangler i planarbeidet.

Uansett regulering av Aasgarden er det viktig at man kan beholde den estetiske byggestil som i dag preger hele området, og ikke legger opp til brudd på den visuelle opplevelsen. De kommentarer som er kommet fra de lokale hytteeiere i nærområdet viser at visuell opplevelse og støy er meget bekymringsfullt, og ikke tatt tilstrekkelig med i konsekvensutredningen i planforslaget.

## **3. Utnyttelsesgrad BYA**

Markahøvda er regulert til 15% BYA mens Stakkstølie Syd er regulert til 12% BYA. BHF finner det uforsvarlig at et nytt felt som Aasgarden, som er i forlengelsen av Markahøvda tillates en regulering på 55% BYA. Dette strider mot områdets øvrige reguleringer.

Vi er også i tvil om beregningen av BYA og ber Areal+ om nærmere spesifisering om dette.

Vi snakker her om et reguleringsforslag som viser en utbygging på 30.550 m<sup>2</sup> (BRA) over bakken (37.450 m<sup>2</sup> BRA inkl. garasjeareal) og som tar inn i området hele 192 leiligheter.

## **4. Regulering til fritidseiendommer**

Innføring av leiligheter i Aasgarden strider mot omkringliggende reguleringsbestemmelser. Når man også legger inn leilighetsbygg med 5-6 etasjer blir dette, etter vår vurdering, helt i strid med gjeldende reguleringsbestemmelser og planer for området.

## **5. Servicesenter og handelsvirksomhet i Aasgarden.**

Dette hører ikke inn under regulering for fritidseiendommer.

I tillegg skaper dette en opplevelse av noe helt annet enn et hyttemiljø, som ikke var de rammer som lå til grunn for etablering av hytter i omkringliggende områder.

BHF er også på generelt grunnlag i tvil om det er behov for slike servicetilbud i Aasgarden.

## **6. Sentrumsutvikling av Beitostølen**

Planforslagets konsekvenser for den samlede sentrumsutviklingen er mangelfullt utredet i plandokumentene. Viser her til ovenstående kommentar fra Fylkeskommunen, som setter spørsmålsteget med slike service-satelitter utenfor hovedsenteret.

BHF ønsker et levende og næringsdyktig Beitostølen sentrum og ser at økende utvanning av dette vil svekke næringsgrunnlaget for sentrum.

Dette er spesielt tatt opp med Beitostølen Utvikling AS.

Behovet for et satellitt-senter i Aasgarden er etter vår vurdering i strid med utbygging av «logistikk-hus» med parkering og skibru i Beitostølen sentrum.

#### **7. Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet**

Utkastet til konsekvensutredning er meget mangelfullt og tendensiøst på dette temaet. Ikke minst gjelder dette stedstilpasning, bygningsvolumer, høyder samt arkitektonisk og estetisk utforming. Videre er de samlede konsekvensene, sammenlignet med 0-alternativet, verken tilstrekkelig identifisert, vurdert eller dokumentert.

#### **8. Gesimshøyder i området med leiligheter**

Det påstås i planutkastet at hytter i Stakkstølie Syd ikke mister utsyn. Planutkastet viser siktlinjer fra eiendom 3/467 i Stakkstølie. Disse illustrasjonene viser tydelig at utsyn blir sterkt begrenset.

Hva gjelder Markahøvdas hytter i nærområdet til Aasgarden vil disse miste formiddagssolen i hele vinter-sesongen. Dette er ikke godt utredet i planforslaget. Lysforhold og lysreklamer tilknyttet servicetilbudene skaper i tillegg lysforurensning i hele området. Noe som ikke passer inn i et regulert hytteområde.

Den høye bebyggelsen langs fylkesvegen vil danne en tett vegg som hindrer utsikten mot Slettefjell, Mugnetind mm. Inngangsporten til Jotunheimen vil fremstå som en kompakt, urban bebyggelse og et fremmedelement på fjellet nord for Beitostølen sentrum.

#### **9. Arealplan hele Øystre Slidre – Hyttepolitikk 2021-2032**

BHF mener at utbyggingsplaner for Aasgarden bør avventes til en felles totalplan foreligger. Et stadig press på enkeltstående utbygginger i området vil ødelegge muligheten for å utvikle en god fremtidig plan som sikrer Beitostølen spesielt og Øystre Slidre generelt et godt utviklingsverktøy for videre hytteutbygging.

**Petter A. Knudsen**

Styreleder

**Beitostølen Hytteforening**

e-post: [petter.a.knudsen@gmail.com](mailto:petter.a.knudsen@gmail.com)

Mobil: 90 20 80 51

