

Sameiene Aasgarden, byggetrinn 1 og 2

Til:

Øystre Slidre Kommune
Bygdinvegen 1989
2940 Heggenes

Beitostølen 18.04.2023

Detaljregulering for Aasgarden, planid 202006 - Høring / offentlig ettersyn

Vi viser til detaljregulering for Aasgarden lagt ut på offentlig ettersyn med frist for merknader innen 19.04.2023.

Formålet med planen er å legge til rette for ei videreutvikling av området for fritids- og turistleiligheter. Det er også presisert at planen skal legge til rette for en trygg kryssing av Bygdinvegen (Fv. 51) med skibru og busstopp på Fv. 51 ved Markahøvda.

Vår arbeidsgruppe, med kompetente folk innenfor planarbeid og byggesak, har med bekymring sett at de dokumentene som er lagt ut på høring har store mangler. Dette medfører at det igjen er utfordrende å vurdere det nye planforslaget.

Innledningsvis ønsker vi å understreke betydningen nettopp denne plansaken har for Beitostølen som friluft- og turistdestinasjon. Beitostølen har over lang tid utviklet seg til å bli en av Norges mest attraktive høyfjellsdestinasjoner. Fjellbygda har kunnet tilby deltidsinnbyggere og besøkende en unik kombinasjon av flott natur og et godt servicetilbud som på en god måte har balansert vern opp mot utvikling. Frem til nå har utbygging skjedd på en regulert måte med konsentrert sentrumsutvikling og hyttebebyggelse i områder rundt sentrum. Planforslaget som nå er sendt på høring bryter med denne gode praksisen. Dersom planforslaget blir realisert vil vi se høyhus utenfor sentrum – i et hyttefelt - noe som for all fremtid vil kunne skade Beitostølens positive renommé. Derfor mener vi at denne saken må ses i en større sammenheng enn bare som en isolert sak som kun berører et geografisk lite område nord for sentrum. Tvert imot vil en slik utbygging kunne medføre en endring som vil redefinere Beitostølen i en negativ retning.

Visjonen til Øystre Slidre er «*Rein naturglede*», hvor man ønsker å arbeide for at «*flest mulig skal få oppleve gleden ved å vera i storslåtte landskap utan skjemmaende inngrep og ureining.*» Det området som planområdet ligger i, er porten til Jotunheimen og Nasjonal Turistveg, Fv. 51. Det gir utsyn mot Øyangen, Slettefjell, Mugnetind og Bitihorn, noe som skaper begeistring både hos innbyggere, deltidsinnbyggere og turister. Med de foreslåtte utbyggingsplanene vil denne utsikten fra Bygdinvegen gå tapt for alltid. Det man vil møte dersom planene blir realisert, er bygg som ruver i terrenget utenfor sentrum av Beitostølen.

Sameiene Aasgarden Byggetrinn 1 og 2 (gnr. 3, bnr. 1188 og 1189) er nærmeste naboer syd for planområdet. Styret i sameiene har gjennomført spørreundersøkelser for å få kartlagt sameiernes synspunkter og holdninger til planutkastene. Svarene fra undersøkelsene viser at sameierne er svært negative til de foreslåtte utbyggingsplanene. Særlig er det uttrykt sterk kritikk til planforslagets byggehøyder, utnyttelsesgrad / fotavtrykk og belastning på nærmiljøet i form av støy og trafikk.

Sameiene vil protestere mot planforslaget ved:

1. Merknader til Øystre Slidre kommune under kommunens behandling av planen og

2. Varsel om reklamasjon 18.06.21 til Aasgarden AS som selger av fritidseiendommer i sameiet. Bakgrunnen for varselet er avvikene mellom de opplysninger som er gitt om utviklingen av byggetrinn 3 (gnr. 3, bnr. 1190) og tilstøtende tomt (gnr. 3, bnr. 45) i kjøpekontrakt for byggetrinn 1 og 2, og det som faktisk kan bli realisert.

Dette brevet omhandler pkt. 1.

Vi har forståelse for at kommunen har et mål om å øke antall senger på Beitostølen, men dette må skje på en bærekraftig og gjennomtenkt måte, med minst mulig fotavtrykk og forringelse av naturen og naturopplevelsen. Det planforslaget som foreligger, vil påvirke landskapet og området negativt for all fremtid. Enkelte løsninger som er beskrevet, innebærer fare for liv og helse (situasjonen for barn / unge og trafikk). Det eneste riktige er en kraftig reduksjon av utbyggingens omfang. Som nære naboer er vårt ønske at byggetrinn 3 blir gjennomført slik det opprinnelig er planlagt.

Etter vårt syn tåler ikke området og infrastrukturen den massive bebyggelsen som er foreslått. Vi forventer at administrasjonen sørger for at planen nedskaleres for å kunne oppfylle kommunens egne mål om «*Rein naturglede*» og at Beitostølen skal være en attraktiv destinasjon nå og i fremtiden. Nedskalering og bearbeiding av planene må også sikre:

- God tilpasning til natur og terreng mht. volum, høyder og avstand til nabobebyggelse (nærvirkning).
- Bevare utsikt og siktlinjer (fjernvirkning).
- Sikker atkomst biler og myke trafikanter i Markahøvdvegen, Gullsigoto og Reksla.
- Ivareta barn og unges interesser og deres medvirkning i prosessen.
- Tilfredsstillende uteoppholdsarealer innenfor planområdet, og i tråd med hva som var i planene for Aasgarden byggetrinn 1, 2 og 3.
- Klare krav til rekkefølgebestemmelser som omfatter gjennomføring og fremtidig forvaltning.
- Fremtidig ekstremvær (flom og overvann).
- Brannsikkerhet og beredskap.

Vi er i likhet med fastboende opptatt av å bevare Beitostølen som en attraktiv destinasjon også i fremtiden. Som hytteeiere og deltidssinnbyggere i forventer vi at dere som ansvarlige forvaltere står for visjonen «*Rein Naturglede*» og verdien av å oppnå gode resultat gjennom samarbeid og ved å være åpne og lyttende.

Våre detaljerte kommentarer og merknader til planforslaget, fremgår av det vedlagte dokumentet.

Med vennlig hilsen

Sameiet Aasgarden
Byggetrinn 1

Morten Danielsen
Styreleder

Sameiet Aasgarden
Byggetrinn 2

Kjetil Hillestad
Styreleder

Vedlegg: Kommentarer til detaljregulering Aasgarden – planid 202006

Kopi til: Statsforvalteren Innlandet
Innlandet Fylkeskommune

Kommentarer til detaljregulering Aasgarden – planid 202006

Vedlegg til brev 18.04.2023 fra sameiene Aasgarden byggetrinn 1 og 2

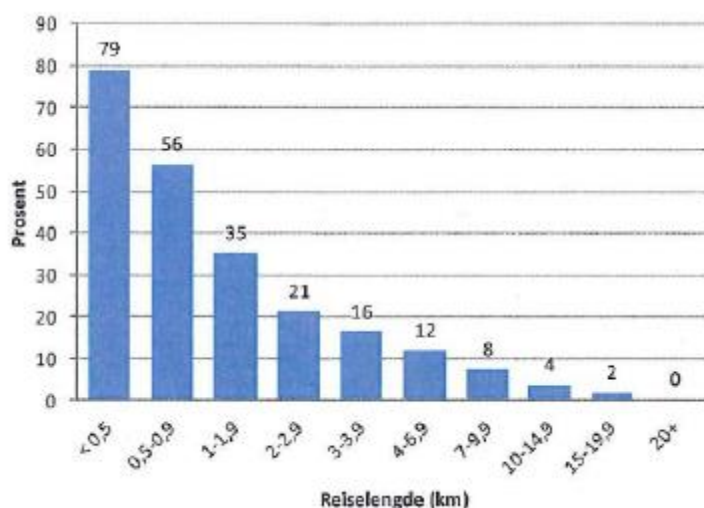
1. Sentrumsavgrensning

Revidering av kommuneplanens arealdel (KPA) for Beitostølen er ikke ferdigstilt. Det er uforståelig og meget uheldig at reguleringsplanen for Aasgarden presses frem før endelig avklaring og vedtak av revidert KPA.

Planområdet ligger godt utenfor sentrumskjernen av Beitostølen. Det ikke er en naturlig utvikling av sentrum å bygge høybygg tilsvarende Riddertunet 1,2 km nord for sentrum, tatt i betraktning at området mellom sentrum og planområdet allerede er bygget ut med lave hytter, hytter i rekke og mindre 2-etasjes leilighetsbygg. Reguleringsbestemmelsene angir at byggene skal ha en visuell sammenheng med omgivelsene. Ut fra de illustrasjoner og høyder som er angitt, vil de nye byggene bli ruvende elementer, både i nær- og fjernvirkning, uten sammenheng med omgivelsene.

Vi vil også peke på kommunens arealstrategi om at man skal utvikle Beitostølenes urbane kvaliteter. Dette gjøres ikke ved å bygge blokker på Aasgarden. I KU Deltema reisemåls- og sentrumsutvikling heter det at «Planområdet ligger, ca. 1,2 km fra sentrum, og derfor for langt unna til å være en del av sentrum, både geografisk, opplevelsesmessig og iht. definert sentrumsutstrekning i overordnede planer. Gangavstand til sentrum er ca. 15 minutter, som er på grensen dersom målet er å få brukerne til å velge bort bilen inn til sentrum».

En rapport fra Transportøkonomisk institutt (TØI rapport 1593A/2017) viser at andelen som velger å gå, faller betraktelig med økende avstand. Økt avstand på bare et par hundre meter utgjør en klar forskjell mht. om folk velger å gå eller å bruke bil. Planområdet ligger 1,2 km. fra utkanten av nåværende sentrumsområde på Beitostølen, og som rapporten viser vil over 65% av all trafikk til sentrum foregå med bil.



Kilde: TØI rapport 1593A/2017, side 30

2. Landskapsbilde: Fjern - og nærvirkning

Det beskrives at byggene ligger i skrånede terreng og at de med materialbruk, fargesetting og enkle former vil tilpasse seg stedlig karakter i fjellandskapet.

En bebyggelse med mønehøyde på 16 meter over gjennomsnittlig planert terreng er på ingen måte tilpasset stedlig karakter. Bebyggelsen i dette området langs Bygdinveien består hovedsakelig av enkelt enheter på 1- 2 etasjer tilpasset terrenget og med torvtak. Den foreslåtte høyden på bebyggelsen tilsvarer Riddertunet nede i sentrum av Beitostølen.

Tomten ligger ved porten til Jotunheimen Nasjonalpark, i kanten av tregrensen og i et åpent terreng hvor siktlinjene har eksistert til alle tider. Utbyggingen vil ødelegge siktlinjene for alltid over til Slettefjell, Mugnetind, Bitihorn mm.hvis dette planforslaget går igjennom.

Planforslagene er heller ikke tilpasset omgivelsene når det gjelder grunnflater, bebygd areal eller takvinkler. Grunnflaten på byggene i planområdet, særlig BAA2, har en helt annen målestokk enn omkringliggende hytter og fritidsboliger. Hver boenhet i Aasgarden byggetrinn 1 og 2 har et fotavtrykk på om lag 55 m². Disse boenhetene er knyttet sammen med garasjer og satt sammen i små rekker med 2-4 enheter. På denne måten er bygningene tilpasset en småskala bebyggelse. Dette til forskjell fra planutkastets store volumer og høye bygg.

Bygningene blir svært eksponert og dominerende i landskapet, og gir negativ silhuettvirkning. De vil bli synlige fra Beitoveien, Slettefjell og fra Bygdinvegen både fra nord og sør. I utredningen Deltema Landskap beskrives skaden planforslaget vil medføre: «*Ny bebyggelse vil være svært fremtredende og dominerende og bryter med skalaen til omkringliggende bebyggelse. I nærvirkning vil tiltaket være svært synlig for tilgrensende fritidsbebyggelse. Forslag til utbygging vil endre landskapets karakter i negativ retning.*»

Det er en vesentlig mangel at plandokumentene som er lagt ut til offentlig ettersyn, ikke inneholder relevante illustrasjoner av fjern- og nærvirkninger. Illustrasjonene nedenfor fikk vi oversendt vi fra kommunen så sent som 14.4.23.

Bildene viser tydelig hvilke fjern- og nærvirkninger dette planforslaget medfører for landskapsbildet ved inngangsporten til Jotunheimen og Valdresflya.



Kilde: Illustrasjon fra 3D-modell. Retning mot vest, standpunkt ved planlagt skibru.



Streken på bildet viser mønehøyde for bygg 9-11 (kote 952). Øyepunkt ved Fv. 51, utsyn mot vest. Ballong på bildet er på kote 955 (eget foto).



Dagens situasjon. Foto fra gangveien nord for planområdet. Utsikt mot Aasgarden byggetrinn 1 og 2 og utsyn mot Øyangen og Slettefjell. Kilde: Deltema Landskap, fig. 3.1.

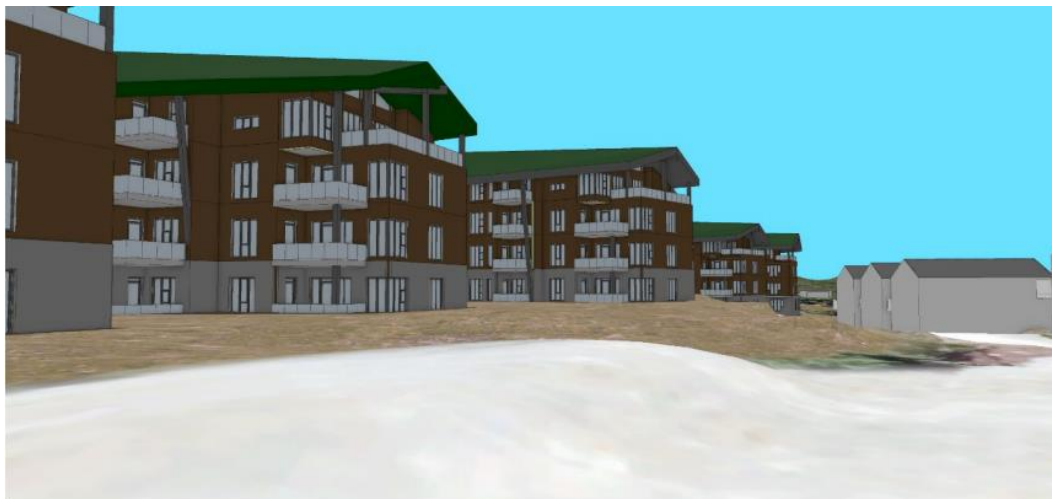


Ballong og stiplet linje markerer mønehøyden for bygg 2-6 (kote 949). Øyepunkt ved reklameskilt ved Fv. 51, utsyn mot sør (eget foto).



Kilde: Heggelund & Koxvold AS, Bygg 3 og 10

Snitt-tegningen ovenfor og illustrasjonene nedenfor viser tydelig at den foreslåtte utbyggingens volumer og høyder er voldsom og ikke tilpasset eksisterende bebyggelse. Antall etasjer må reduseres for alle bygg innenfor BAA2, særlig byggene 1-7 som ligger kloss inntil våre eiendommer.

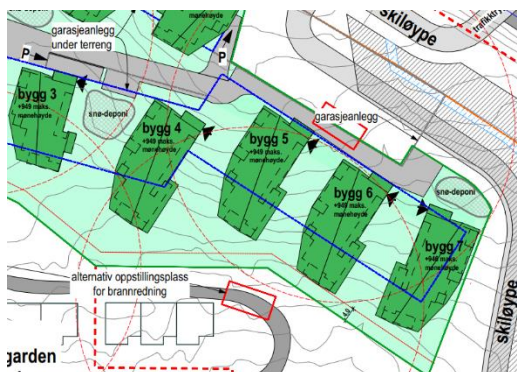


Kilde: Illustrasjon fra 3D-modell. Retning mot øst, standpunkt ved Reksla 62A.



Kilde: Illustrasjon fra 3D-modell. Retning mot nord-øst, standpunkt ved Reksla 64C.

Vi krever at avstand fra tomtegrense til nybyggene må som minimum **være halvparten av byggets høyde**, og ikke kun 4 meter slik det antydes på plankartene.



Utsnitt fra illustrasjonsplan – eksempel på planlagte nybygg for nær tomtegrense.

Tiltaket som planforslaget legger til rette for, vurderes i plananalysene til å kun å ha middels negativ påvirkning på landskapet og omkringliggende bebyggelse. Vi er helt uenig i denne vurderingen og kan ikke forstå at det er faglig grunnlag for å trekke en slik konklusjon. Påvirkningen er skremmende og vanvittig. Dette i kontrast til kommunens visjon om at «*flest mogleg skal få oppleve gleden ved å vera i storslåtte landskap utan skjemmaende inngrep og ureining*». Kommunens administrasjon og politikere kan ikke godkjenne en plan som vil påvirke landskapet negativt for all fremtid.

Også når det gjelder grad av utnyttning, må planene tilpasses og nedskaleres til det som faktisk er bygget. For Aasgarden byggetrinn 1 og 2 ble søknad om rammetillatelse godkjent 06.04.17 med BYA 20%.

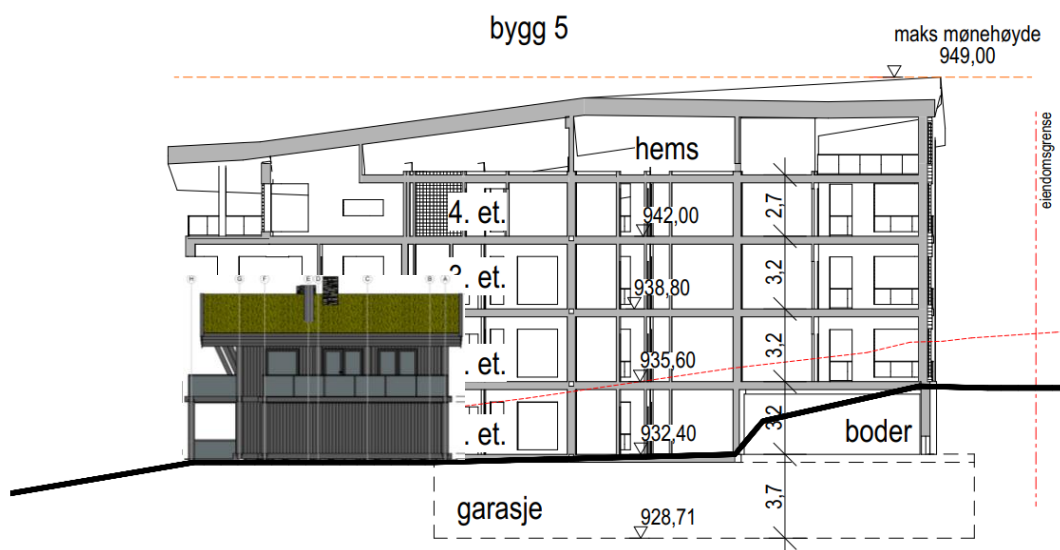
En grad av utnyttning på om lag 20% (inkludert parkering) og høyder på eksisterende bygg i Aasgarden byggetrinn 1 og 2, må være retningsgivende for en nedskalering av planene for område BAA2. Vi viser her også til vårt brev til kommunen 24.2.2022 (arkivref. 22/2089).

Det er fra forslagsstiller og kommunen lagt til grunn at området skal fortettes, men graden av fortetting er ikke vurdert ut fra området karaktertrekk og eksisterende bebyggelse.

Øystre Slidre Kommune påpeker selv i Kommunedelplan for Beitostølområde 2011-2023, side 4: «*Høgd Møne- og gesimshøgd skal bli fastsett i reguleringsplan og skal tilpassast lokalitet og føremål. Bygg i eksponerte område utanom sentrum skal vere låge medan ein kan opne for høge bygg i godt skjerma område og i sentrum. Hytter skal vere lågare enn bustader, leiligheitsbygg og andre bygg i sentrum*».

Det området som er foreslått regulert ligger langt utenfor sentrum av Beitostølen, og er ikke markert som sentrumsområde i gjeldende KPA for Beitostølen. Byggene som er foreslått på felt BAA2 er verken «låge» eller tilpasset lokalitet og formål. Området er ikke et godt skjerma område, men ligger åpent og eksponert i landskapet. Når man kommer langs Fv. 51 fra Beitostølen åpner naturen seg med fjellpanorama. Byggene som er foreslått på felt BAA2 blir massive høyhus med 4 ganger så stort volum/areal som Aasgarden byggetrinn 1 og 2.

Illustrasjonen nedenfor viser foreslått bygningsvolum i planforslaget (brutto etasjehøyde 3.2 m) sammenlignet med dagens utbygging (2.85 m).



Kilder: Heggelund & Koxvold AS, Bygg 5 og byggetegninger Aasgarden byggetrinn 1 og 2.

3. Trafikkforhold, adkomst og parkering

Rambølls trafikkanalyse berører overhodet ikke de lokale adkomstveiene (Markahøvdvegen, Reksla og Gullsigoto) inn til planområdet. Analysen konkluderer bare med at Fv. 51 og Beitostølen sentrum vil tåle denne tilleggsbelastningen. I fremtiden kan også 160 tomter i Størrtjednlie bli koplet til Markahøvdvegen. Hvordan trafikken i krysset Markahøvdvegen / Fv. 51 skal avvikles på en sikker måte med trafikk fra minst 500 boenheter er det ikke redegjort for.

Adkomstveiene Reksla og Gullsigoto

Adkomsten til nye bygg er lagt inn i Reksla og Gullsigoto, som er dimensjonert for helt andre utbyggingsplaner. I Reksla vil trafikkøkningen være formidabel, fra totalt ca. 80 boenheter i vedtatte planer til 210 boenheter. I planomtalen oppgis 850 kjørebegivelser pr. døgn for BAA1 og BAA2, dvs. anslagsvis 750 for Reksla (BAA2). Adkomstveienes bredde og kapasitet tåler ikke den planlagte utbyggingen. SKV 3 og SKV27 med en bredde på 5 m er kraftig underdimensjonert i forhold til antallet leiligheter (120-130). Utbyggingen må derfor nedskaleres og antallet enheter må reduseres ut fra adkomstveiens kapasitet.

Det er ingen gangveier langs Reksla som sikrer myke trafikanter. Dette er spesielt tydelig på vinteren, hvor det nesten ikke er mulig for 2 biler i motgående trafikk å passere hverandre. Med det økte trafikkvolumet vil det bli direkte farlig å gå / sparke / sykle langs veien. Det er lagt opp til et stort antall utleie-leiligheter og den økte trafikken vil i stor grad bestå av sjåførere som ikke er kjente i området. Et så stort antall nye leiligheter vil gå direkte på bekostning av sikkerheten for myke trafikanter. Mange er nå redde for at man ikke kan la barn og ungdom ferdes langs veiene dersom plansaken går igjennom.

Atkomsten til området via Reksla (SKV3 og SKV27) går over annenmanns grunn og SKV3 er ikke regulert til offentlig veg. Det har tidligere vært etterlyst hvordan eierforhold til veiene skal sikres. Vi kan ikke se at plandokumenter svarer ut dette.

Norske Fjellhytter og Øystre Slidre kommune har inngått utbyggingsavtale datert 19.5.2017. I denne avtalens har utbygger forpliktet seg til å overføre vedlikehold av vegene til et veglag. Vi vil sende et eget brev om dette temaet.

Skiløyper

Intern skiløype BST1 skal krysse både internvei SKV27 til hytter i Reksla, og internvei SKV3 hvor det er planlagt innkjøring for opptil 200 biler. Det er solid fall / nedoverbakke i skiløypa begge steder og løsningene vil ikke være trafikksikre.

Skiløypa foreslås på en smal korridor mellom og inntil 16 meter høye bygg. Traséen ligger også tett opp til inngangspartiene på bakkeplan for bygg 8-11.

Både illustrasjonsplanen og reguleringsplanen viser ny adkomstvei opp bakken vest for Reksla 62A og rundt hjørnet på dette bygget. Den nye veitraseen overlapper med skiløypa BST 1 ned til SKV 27 / Reksla. Hva skal gjelde her, skiløype eller vei? Arealdisponeringen berører eiendommen til Aasgarden trinn 1, men vi har heller ikke på dette punktet blitt rådspurt underveis.

Gangveier

På illustrasjonsplanen er det vist en gangvei på syd-vestsiden av Fv. 51 (felt BAA1), men denne er ikke vist på reguleringsplanen. Hvilken løsning gjelder?

Illustrasjonsplanen viser ikke interne gangveier fra SKV3 til inngangspartiene på bakkeplan for bygg 1-11. Internveiene vil gå på bekostning av andre utearealer.

Plankartet viser ingen forbindelse mellom skibroen og gang- og sykkelveien (nord for Fv. 51), verken i retning vestover (til bussholdeplassen) eller østover mot sentrum. Sistnevnte er riktignok vist på illustrasjonsplanen.

Disse eksemplene viser igjen at de fremlagte planene ikke er gjennomarbeidet.

Snø-deponier

Det mangler en plan som viser løsninger for vintervedlikehold og snøopplag. Det er anført i Planomtalen at «*Under normale tilhøve er det føresett at det er tilstrekkeleg med areal for vintervedlikehald mellom bygga.*» Dette er ikke underbygget med fakta.

Erfaringsmessig vil det i løpet av vinteren «ofres» parkeringsplasser for å dekke behovet for snødeponi og det er ikke mulig å parkere andre steder i området.

Slik byggene er vist plassert med 8 meters avstand, med terrasser, balkonger og inngangspartier er det ikke mye plass til snøopplag. Planlagt snøopplag mellom bygg 9 og 10 er i konflikt med adkomst for gående fra internveien (SKV3) og opp til inngangspartiene.

4. Parkering

Felt BAA2: Behovet for parkering og valg av parkeringsløsning (markparkering og / eller garasjeanlegg), avhenger av antall leiligheter. Planforslaget er i utgangspunktet basert på å maksimere antall enheter. Det er en grunnleggende mangel ved planforslaget at alternative

konsepter ikke er vurdert (nedskalering, kombinasjon av markparkering og garasjeanlegg). Prosjektet med store garasjekjellere under bakken, vil gi mye overskuddsmasse, men det er ikke redegjort for miljøkonsekvensene av transport og deponering av overskuddsmasser.

Illustrasjonsplanen antyder garasjeanlegg under terreng med 204 plasser. En effektiv utforming tilsier et parkeringsareal på godt over 5000 m², men de store høydeforskjellene vil medføre lange og plasskrevende ramper. Det er ikke godtgjort at denne parkeringsløsningen er gjennomførbar.

Parkering for felt BAA1 er planlagt innenfor byggegrensen til Fv. 51. I forrige høringsrunde påpekte bl.a. Statsforvalteren at overflateparkering ikke kan etableres innenfor byggegrensen. Dette er ikke tatt til følge.

5. Busslomme / miljøstasjon

Planomtalen og -bestemmelsene legger til rette opparbeidelse av busstopp ved innkjøringen til Markahøvdavegen, noe som i seg selv kan være positivt. Tiltaket er derimot ikke vist i reguleringskartet. Det er ikke vist hvordan man kan sikre busstopp på begge sider av fylkesvegen. Da det er et stykke å gå ned til den planlagte skibroen vil fotgjengere krysse fylkesvegen ved busstoppet. Planomtalen tar ikke for seg trafiksikkerhet i forhold til brukere av busstoppene. Busstopp uten busslommer er uakseptabelt.

Bussholdeplassen er beskrevet plassert på arealet for dagens miljøstasjon hvor man samtidig viser til at det må oppdimensjoneres. VKR har i tidligere brev uttalt at området ikke kan benyttes til bussholdeplass. Vi erfarer allerede at kapasiteten på miljøstasjonen er sprengt i perioder. Miljøstasjonen har ikke kapasitet til å dekke behovet opptil 200 nye enheter, krav til kildesortering mv.

6. Barn og Unge - Uteoppholdsarealer

I utbyggingsplanene for Aasgarden byggetrinn 1, 2 og 3 var det planlagt 2 soner for uteopphold mellom trinn 2 og 3. Dette var en av kvalitetene som ble fremhevet i salgsdokumentene, se bildet nedenfor.

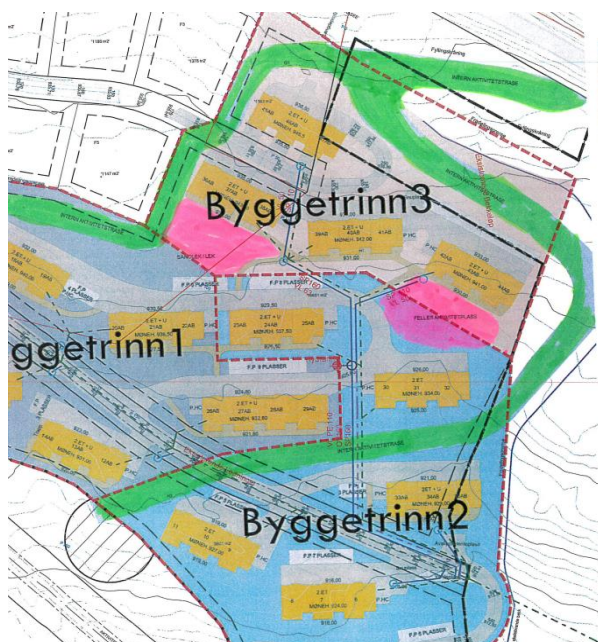


Arealer for uteopphold og lek. Kilde: Prospekt Aasgarden.

Planforslaget fjerner alt dette og illustrasjonsplanen viser kun et mindre aktivitetsområde midt i den nye bebyggelse. Dette ligger ikke i tilknytning til Byggetrinn 1 og 2 på Aasgarden og kan ikke erstatte de tapte arealene.

Foreslått uteoppholdsareal er inneklemt mellom bygg og har et betydelig fall (ca. 5m) rett ned mot vei og innkjøringen til et parkeringshus som skal romme over 200 biler. Uteoppholdsareal med stor høydeforskjell er heller ikke i tråd med kravene til universell utforming. Det er ikke avsatt plass til gangadkomst fra internveien og til bygg 9 og 10 og dette vil gå på bekostning av det avsatte aktivitetsområdet. Kravene til uteoppholdsareal er ikke oppfylt i det fremlagte forslaget, verken i forhold til topografi, solforhold eller sikkerhet.

Barn og unges muligheter blir ikke ivaretatt i det fremlagte planforslaget, og det er ikke tilrettelagt trygge trafikksikre områder. Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging er ikke oppfylt. I forhold til gjeldende planer innebærer planforslaget at tilrettelegging for å ivareta barn og unges interesser er blitt **vesentlig forringet**.



Kilde: Prospekt Aasgarden

I det nye planforslaget er lekearealene for byggetrinn 1 og 2 (rosa felt) fjernet og erstattet med bygg på inntil 16 meter over gjennomsnittlig terrenghøyde. Nedenfor det foreslåtte uteoppholdsarealet i planforslaget.



7. Medvirkning / Involvering

Det har kun vært avholdt ett informasjonsmøte for naboer 26.09.2020 ved oppstart av planarbeidet. I innkallingen til dette informasjonsmøtet var det ingen opplysninger om at det skulle fremmes et totalt nytt prosjekt med andre formål og utnyttelse enn det som lå i det opprinnelige byggetrinn 3. De fleste av oss naboer hadde inntrykk av at dette informasjonsmøtet ville omhandle oppstart av byggetrinn 3. Dermed var det mange naboer som ikke møtte opp på dette informasjonsmøtet. På dette møtet ble det annonsert ytterligere muligheter for involvering. Dette er ikke fulgt opp eller gjennomført av forslagstiller, og involveringsprosessen er ikke ivarettatt iht. lovens krav, jf. Plan- og bygningslovens §5-1 mv. Vi opplever også manglende koordinering, informasjon og medvirkning fra både tiltakshaver og kommunen, med manglende saksinnsyn og informasjon på kommunens nettside.

Medvirkning for å sikre barn og unges interesser er kommentert i eget punkt.

8. Plandokumentene generelt

Plandokumentene og endringene er meget omfattende, uoversiktlige og uhandterlige. Det er beskrevet endringer uten at disse er tilfredsstillende innarbeidet, dokumentert eller visualisert. Planleggingen er gjennomført av mange aktører og med store dokumentmengder. For interessenter og naboer er det nærmest umulig å skaffe seg oversikt over planene som er foreslått. Hvordan skal vi som naboer kunne forholde oss om en plansak med så store og vesentlige mangler?

Når reguleringsplanen er vedtatt vil det være et juridisk bindende dokument. En klar forutsetning er derfor at kart og bestemmelser er entydige og lesbare, og at beskrivelsen er i samsvar med de juridiske dokumentene. Materialet som er lagt ut til offentlig ettersyn har så mange uklarheter at det burde vært lagt ut til nytt offentlig ettersyn med entydig dokumentasjon.

De etterfølgende punktene gir en oppstilling av noen mangler og svakheter i plandokumentene:

Reguleringsformålet

I plankartet er det angitt at feltene BAA1 og BAA2 skal reguleres til «Kombinert bygge- og anleggsformål» uten at dette er nærmere definert. Feltene bør i stedet reguleres til kombinert formål fritidsleiligheter for privat bruk i kombinasjon med friluft- og turistformål (utleieenheter) slik det fremgår av beskrivelsen at intensjonen er, og slik det står i bestemmelsene, jfr. § 5.4.a.

Bestemmelsene bør også si noe om fordelingen mellom fritidsleiligheter og utleieenheter. Dette vil også gi oss som naboer en indikasjon på om de som eier enhetene blir en del av miljøet på Beitostølen som deltidsinnbyggere eller om det blir brukere uten egen tilknytning til Beitostølen og med marginal interesse for hvordan Øystre Slidre og Beitostølen utvikler seg.

Plankartet

Kartet gir for få opplysninger til at planen er lesbar og i samsvar med de juridiske bindende dokumentene. Planen er dermed ikke forutsigbar og det er uklart hvilke formaliteter som skal gjelde. Bl.a følgende forhold må strammes opp i de juridisk bindende dokumentene:

Atkomstveiene (SKV3 og SKV5) frem til feltene må forlenges og reguleres innenfor felt BAA1 og BAA2 og påføres byggegrenser.

Behovet for å opprettholde lekearealer som er tilgjengelige for Aasgarden byggetrinn 1 og 2, er omtalt i eget punkt. Lekearealer må reguleres til eget formål for å sikre at de blir opparbeidet.

Innenfor BAA2 er byggene vist i plankartet og anført som planlagte bebyggelse. I tillegg vises byggegrenser mot syd og vest innenfor BAA2. Videre anføres at der byggegrensen ikke er vist på planen er det formåls grensen som gjelder.

Plankartet er også uklart ved at det mot syd viser ordinær byggegrense som stiplet linje, samt detaljert plassering av bebyggelsen. Planen definerer ikke hvilken av disse linjene som skal være rettslig bindende. Riktignok heter det i bestemmelsene at det i BAA2 tillates 11 bygninger plassert som vist i illustrasjonsplanen, men i illustrasjonsplanen er det også antydning av en byggeavstand til nabogrense i syd på 4 meter, og i tillegg presisert at illustrasjonsplanen ikke er juridisk bindende.

Mot skiløypetrasé BST1 er det ikke vist annen byggelinje enn antydning av bygningsplassering. Siden det er uklart om dette er den juridiske ytre byggegrense, kan en ikke lese av planen om bebyggelse kan plasseres helt i formåls grensen.

Det er angitt at parkering skal opparbeides ved hyttene i BAA1. Dette må vises på illustrasjonsplanen. Innenfor planområdet skal det opparbeides minst 50 oppstillingsplasser for sykler, med tilgang til strøm. Dette er også arealkrevende og må vises på illustrasjonsplanen.

Utnyttelsesgrad

Av plankartet og reguleringsbestemmelsene fremgår det at det tillates BYA 40% i felt BAA2. Arealet for felt BAA2 er ifølge plankartet 16,3 daa. Dette tilsier at feltet kan bebygges med BYA (grunnflate) 6.500 m². Dette om lag 1.000 m² mer enn takarealet på de bygningene som er vist på plankart og i illustrasjonsplanen. Takflaten er her vesentlig større enn byggenes grunnflate, så BYA / BRA vil derfor kunne øke enda kraftigere. Det viktige her er at plandokumentene verken er entydige eller forutsigbare.

Tillatt høyde på bebyggelsen fremgår ikke av plankartet, men av reguleringsbestemmelsene og illustrasjonsplanen. Takvinkel kan ifølge bestemmelsene variere mellom 5 og 35 grader. Med valg av en takvinkel på kun 5° kan bebyggelsen fort bli en etasje høyere enn det som fremgår av beskrivelsen. Antall leiligheter, etasjer og maks BRA (bruksareal) må sikres i de juridiske plandokumentene, ikke kun høyder og grunnflateutnyttelse.

For BAA1 angir ikke plandokumentene verken maks BRA eller antall enheter. Når dette ikke er fastsatt, tillater planen (BYA 25%, areal 9,1 daa, 2 etasjer) 4.500 m² BRA. Her kan det med andre ord bli mer enn 50 enheter (snitt 80-90 m²), dvs. mer enn det dobbelte av hva planbeskrivelsen nevner.

Felles parkeringsanlegg (parkeringskjeller/ -garasje/ -carport) er ikke regnet med i utnyttelsesgraden. Vi mener at parkeringsarealer skal medregnes i BYA slik det stilles krav til i kommunedelplanen for Beitostølområdet 2011-2023.

Vi savner en totaloversikt over utbyggingen i for BAA1 og BAA2 med tomtestørrelser, BYA og tillatt % BYA, BRA, MUA, gjennomsnittlig planert terreng, og antall etasjer hvert bygg. Tomtestørrelsene må vise bebyggbart areal som grunnlag for BYA og hvilke arealer som ikke er målbare (innenfor sikkerhetssone fra Fv. 51, infrastrukturarealer, naboeiendommer hvor heftelse ikke er tinglyst).

Reguleringsbestemmelser og rekkefølgebestemmelser

Uavhengig av planens omfang og nedskalering, må følgende punkter i reguleringsbestemmelsene endres:

- § 2.1.1. a og d «bør eller sikra gjennomført/ opparbeid» fjernes – det må kun stå «opparbeid».
- §3.1.2: Dersom utbygger ikke skal dekke alle kostnader alene, er kostnadsfordelingen og ansvar for manglende finansiering uklar.
- § 4.2 b må fjernes så lenge plankartet er så utydelig i forhold til hva som kan bygges og hvor bygg skal plasseres.
- I §5.1.2 d og e er det vist til illustrasjonsplanen (ikke juridisk bindende). Dette må reguleres på plankart for å være juridisk bindende.
- §5.3a skiløype med maksimal stigning 10%. Lengdeprofil for at dette kan gjennomføres må fremlegges.
- §10.2 Lekeområdet må plasseres og reguleres slik at det er trafiksikkert og egnet til formålet.

Rekkefølgebestemmelsene og gjennomføring av tiltak er ikke er godt nok definert i det fremlagte planforslaget. Det må presiseres at alle tiltak det stilles rekkefølgekrav til, som hovedregel skal være ferdigstilt før igangsettingstillatelse kan gis. Utbygningsavtaler må ikke gi åpning for å fravike rekkefølgebestemmelsene.

Før rammetillatelse skal avløpsløsningen være løst, jf. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 27.2 første ledd. Dette må være på plass i planprosessen som angitt i Pbl. §12-7, punkt 10. Manglende kapasitet ved Beito renseanlegg er bl.a. påpekt av Statsforvalteren. Vi vil understreke at det må tas inn rekkefølgekrav som sikrer at det ikke blir gitt rammetillatelse før kapasiteten ved er tilfredsstillende.

Kapasitet på miljøstasjonen må økes før det kan gis igangsettingstillatelse.

Tilstrekkelig kapasitet på slokkevann må være avklart før det kan gis igangsettingstillatelse.

9. Brann og brannsikkerhet

Et tema som mangler i ROS-analyse (kategori Kritiske samfunnsfunksjoner og kritiske infrastrukturer), er vurdering av slukkevann ved en større brann. Det eneste vi finner i

plandokumentene er at Sweco bekrefter at det ikke er branndekning i tiltaksområdet og at dette må etableres.

Da planen viser store, komplekse parkeringskjellere med bygg plassert delvis over dette, må anlegget sprinkles. Det burde derfor foreligge en utredning om kapasitet på slukningsvann på Beitostølen. Vi forutsetter at kravene i Forskrift 17. desember 2015 om brannforebygging, § 21 blir oppfylt og sikret gjennom rekkefølgebestemmelser: «*Kommunen skal sørge for at den kommunale vannforsyningen frem til tomtegrenser i tettbygde strøk, er tilstrekkelig til å dekke brannvesenets behov for slokkevann. I områder som reguleres til virksomhet hvor sprinkling er aktuelt, skal kommunen sørge for at det er tilstrekkelig vannforsyning til å dekke behovet. Kravet innebærer at kommunen kun kan gi tillatelse til utbygging om kravet til slokkevann er tilstrekkelig*»

Planlagt innkjøring for stigebiler / brannbiler er via smale tilkomstveger. Ved en brann vil risikoen være stor for smitte til eksisterende bebyggelse. Særlig med brannen i Hemsedal i mars 2022 i friskt minne er dette noe som krever grundig utredning. En brann i planområdet vil også påvirke trafikken på Fv. 51 da flere av byggene ligger svært tett inntil veien. Dette er heller ikke vurdert. Det er en mangel i plansaken at det ikke er dokumentert tilstrekkelig oppstillingsplasser for brannbil. Evakuering fra 16 meter høye bygg er heller ikke vurdert.

ROS-analysen tar ikke for seg brann, og det fremgår ikke av plandokumentene at det har vært en tverrfaglighet og involvering av relevant ekspertise. Vi har overfor saksbehandler i kommunen etterlyst et brannotat som viser forutsetninger for bruk av byggene, tatt i betraktning hva slags utstyr Valdres Brann- og Redningstjeneste IKS disponerer.

10. Ekstremnedbør/overvann



Ved utbyggingen av Aasgarden byggetrinn 2 ble bekken øst for planområdet lagt om. Vi registrerer at det er flere oppkom i den gamle traseen, da vann velger enkleste vei og kommer opp via sprekker i fjell.

Planforslaget innebærer store endringer av dagens trasé med rørstrekking pga. fyllinger, garasjeanlegg etc. Det må sikres i rekkefølgekrav at åpent bekkeløp opparbeides i henhold til ROS-analysen. Bekkeløp må utformes for å unngå erosjon og at vannet finner nye veier. Dette er ikke ivaretatt i dagens omlegging av bekkeløpet, se bildet til venstre.

BAA2 utgjør et stort areal som mister svært mye infiltrasjonskapasitet hvis det settes opp 11 bygg med en total takflate på ca. 5,5 mål og opparbeides tette / asfalterte arealer. Vann fra disse flatene må ledes til kummer / bekker / grøfter og ikke medføre oversvømmelser / erosjonsskader i Aasgarden byggetrinn 1 og 2 eller i omliggende grøntarealer.

Krav til etablering og vedlikehold av anlegg for overvannshåndtering må sikres med rekkefølgebestemmelser.

11. Naturmangfold

Planområdet er preget av myrområder. Myrer lagrer CO₂ og det er positivt for klimaet at myrområdene ikke forringes eller bygges ned. Ansvar og behovet for å ivareta myrer i arealplanleggingen trekkes frem i både Nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging 2019- 2023 og i Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018).



Kartutsnittet viser omfang av myr som vil forsvinne ved utbyggingen. Øystre Slidre kommune bør gjøre en overordnet utredning av hvordan myrer i kommunen bygges ned og forsvinner.