

STAKKSTØLIE SYD HYTTEFORENING

Øystre Slidre Kommune
Bygdinvegen 1987, 2940 Heggenes

Beitostølen, 13.4.2023

SAK: Detaljregulering for Aasgarden - planid 202006
Svar fra Stakkstølie Syd Hytteforening - SSH

Formannskapet i Øystre Slidre vedtok 10.02.23 å legge detaljregulering for Aasgarden ut til høring og offentlig ettersyn. Vi er eiere av fritidseiendommene i Stakkstølie Syd på Beitostølen og vil på denne bakgrunn avgi vårt høringsinnspill.

Referer også til tidligere høringsnotater av 11.5.2022 fra Stakkstølie Syd Hytteforening og høringsnotat fra Beitostølen Hytteforening (BHF) av 17.11 2022 vedr. Aasgarden. SSH representerer et hyttefelt direkte berørt av utbyggingsplanen til Norske Fjellhytter AS, og vi omfatter 98 medlemmer i feltet.

Våre kommentarer er som følger:

1 Kommunens visjon om Rein naturglede



Bilde tatt fra Fv.51. Stiplet linje og ballong viser mønehøyde på bygg 6 - 16 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Kommunen gjør narr av sin egen visjon om «Rein naturglede» ved en godkjenning av den brutale utbyggingsplanen.

Dette strider imot alle overordnede føringer, og ikke minst kommunens stolte visjon. Byggeplanene er ødeleggende for Beitostølens ve og vel. Varslingen til nærområdet og deltidsinnbyggere har vært svært mangelfull.. Slik prosjektet fremstår svekker det naturopplevelsen betraktelig for alle – både lokale, deltidsinnbyggere og turister på gjennomfart.

Kommuneplanen 2014-2026 sak 068/12 viser at kommunen vil utvikle Beitostølen med status som Nasjonalparklandsby. Dette harmonerer dårlig med prosjektet Aasgarden som legger opp til store leilighetsbygg ved inngangen til fjellheimen.

Visjonen om «Rein naturglede» setter klare rammer i Samfunnsdelen. Denne er vedtatt i kommunen og legger klare premisser for utvikling av Arealdelen, som nå er til bearbeiding i kommunen.

Vi ønsker å arbeide for at flest mulig skal få oppleve gleden ved å være i storslåtte landskap uten skjemmende inngrep og visuell forurensning. Planen bryter med denne visjonen.

Fritidsbeboere ønsker ren naturglede. Vi ønsker å være stolte av å ha hytte på Beitostølen og at natur og fjellgrense bevares. Blokkbebyggelse utenfor sentrum må stoppes.

2 Revisjon av Arealplan

Ref. tidligere innspill på revisjon av Arealplan.

- BHF brev av 31.1.2022 - Innspill til Arealdelen fra hyttelaga i Øystre Slidre
- BHF brev av 20.5.2021 - Refleksjoner rundt fremdrift av Kommuneplanen sin arealdel

Vi registrerer nå at kommunen ikke har mulighet for arbeide med Arealplanen før høsten 2023, med mulig vedtak av endelig plan først våren 2024. SSH opplever det som betenkelig og bekymringsfullt at reguleringsplaner for utbygging av Aasgarden nå presses frem før endelig avklaring av Arealplanen.

Prosjektet er i strid med gjeldende kommuneplan, som er juridisk bindende.

Vi ber derfor om en redegjørelse om hvorfor prosjektet ikke har blitt vurdert etter §19-2 i plan og bygningsloven og §24 i Forvaltningsloven i forhold til hvilket vedtak som er fattet for ikke å vurdere planen etter §19.2.

Vi finner det uforståelig og meget kritikkverdig at kommunen lar så vidt kontroversielle utbyggingsprosjekter som Aasgarden forgår parallelt med revisjon av Arealdelen. Fra et kommunestyrevedtak for Aasgarden, etter at høringsinnleggene er vurdert, er det kun meget kort tid til utkast for Arealdelen foreligger. Beslutning i kommunestyret om Norske Fjellhytters utbyggingsplaner for Aasgarden må derfor utsettes til Arealdelen er avklart.

Eventuell fremtidig strid mellom rammer for lokal utbygging av Aasgarden og rammer i Arealdelen kan ikke aksepteres. Her må de politiske beslutninger og føringer overfor administrasjonen tydeliggjøres slik at Arealdelen utvikles først.

Et vedtak vil skape presedens og svekker tillit til arealplan som styringsdokument og til kommunen som sådan.

3 Landskapsbilde, nær- og fjernvirkning

Aasgarden-utbyggingen ligger i et etablert hytteområde med maks to etasjer og mye luft mellom enhetene. Dette vil bli ødelagt av ruvende blokkbebyggelse med høyder på 16–20 m, og liten avstand mellom byggene. I tillegg planlegges utleieleiligheter som skaper et annet miljø enn det som lå inne i den opprinnelige reguleringsplanen.

Vi er ønsker ikke å flytte sentrums-aktiviteter til dette området og ser nå at naturmangfold og trivsel blir borte.

Som nevnt under punkt 1 Visjon om rein naturglede vil utbyggingen, i strid med gjeldende regulering, medføre at utsikten til Jotunheimen fra Fv. 51 ødelegges. Ref. foto ovenfor.

4 Infrastruktur

Slik konsekvensutredningen beskriver mener vi at veg og vegbredde ikke på noen måte er dimensjonert for den trafikk som det legges opp til med antall boenheter.

Byggeplanene medfører også, etter vår vurdering, et press på de vannressurser som pr. dato er tilgjengelige. Kommunen må stille klare rekkefølgekrav til utbygger (vei, vann, avløp osv.).

Kommunen er midt oppe i planlegging av ny VA plan med tilhørende ressursforvaltning knyttet til bla. brannsikring i området og avklaring av rensekrav. Beito Renseanlegg sin manglende kapasitet kan medføre, med økt utbygging av denne art, at det vil kunne oppstå forurensingsproblemer i Øyangen. Dette må ferdigbehandles før utbygginger av dette omfang kan godkjennes.

Trafikkavvikling inn mot Fv 51 og med tilhørende miljøstasjon må også avklares først.

5 Reguleringsplan, illustrasjonsplan, planbestemmelser

Det er planlagt totalt 140 – 150 enheter, hvorav 11 bygg med mellom 120 og 130 leiligheter skal ha adkomst via Reksla (område BAA2 på planen nedenfor).



Vi mener utbyggingsplanene generelt og spesielt nedre del av Aasgarden legger opp til en ekstrem utnyttelsesgrad av tomtearealer med stort fotavtrykk.

Denne utformingen er ikke i tråd med gjeldende føresegner i Samfunnsdelen:

«Nye bygg i området skal ha eit enkelt preg og ein visuell samanheng».

Når man registrerer konsekvensen for avstand til naboer gir dette seg meget negative følger.

6 Saksfremstilling og plandokumenter

Vi har fulgt Norske Fjellhytter og Norconsults presentasjoner nå gjennom en lang periode fra 2020, og registrerer at det oppleves meget komplisert og ikke minst mangelfullt mht. tegningsmateriale. Her ser vi lite relevante og realistiske illustrasjoner av nye bygg. Vårt eget bildet ovenfor, under punkt 1, viser tydelig hvordan blokkleiligheten skjemma utsikten.

Gjeldende reguleringsplan for feltet og Beitostølen er ikke fulgt.

Varsling av berørte naboer, som bla. Stakkstølie hytteforening viser et ønske, slik vi ser det, om lite involvering og informasjon fra kommune og utbygger.

Vi har måttet invitere oss selv sammen med Sameiene Aasgarden B1 og B2 til befaringer.

Vi finner det meget kontroversielt som naboer at de reguleringsplaner som gjelder for SSH (12% BYA), Markahøvda (15% BYA) og Aasgarden B1 og B2 ikke følges overfor utbygger av Aasgarden. Dette skaper dårlig forutsigbarhet og bidrar til en utvikling uten styring.

De deltidsinnbyggere som sogner til dette området har selvfølgelig forutsatt at videre utbygging av nærliggende hyttefelt forholder seg til omkringliggende områders reguleringsplaner og byggeskikk. Ingen kunne tro at kommunen skulle vurdere bygging av leilighetsblokker med opptil 20 meters mønehøyde midt i et harmonisk hyttefelt.

I planer som har vesentlige virkninger for miljø og samfunn, er aktiv medvirkning fremhevet som et tiltak i seg selv, jf. bl.a. pbl §§ 1-1 og 4-1.

Vi stiller oss svært kritisk til at dette prosjektets betydelige avvik fra gjeldende kommuneplan ikke medfører at det utsettes til Arealdelen er ferdig revidert. Samtidig strider prosjektet som sagt mot alle de forventninger til utbygging som deltidsinnbygger i de etablerte hyttefeltene i dette området har til reguleringsmyndighetene.

7 Vurdering av lønnsomhet for utbygger Norske Fjellhytter

Det er ingen som tvinger utbygger til å bygge hvis det ikke er lønnsomt. Men vi betviler meget sterkt at en utbygging av Aasgarden, innenfor gjeldende reguleringsrammer, vil bli ulønnsomt for utbygger.

Vi vil bemerke at kommunen ikke har anledning til å ta stilling til tiltakshavers økonomiske side av prosjektet. Kommunen har ansvar for den samfunnsmessige utvikling og at denne holder kvalitet i forhold til samfunnsmessig utvikling og livskvalitet for beboere i området. Prosjektet må derfor vurderes etter § 19-2 i plan- og bygningsloven for å få en vektning av den samfunnsmessige nytten prosjektet innehar i forhold til avviket det medfører til gjeldende kommuneplan.

IV Konklusjon og tidsplan

Det savnes en sammenstilling av høringsuttalelser fra 1. høringsrunde. Vi finner ingen vurdering og referanse fra kommunen på tidligere innsendte høringsinnspill.

Stakkstølie Syd Hytteforening ber om følgende videre prosess for Aasgarden:

Kommunen bes utsette endelig vedtak for utbygging av Aasgarden inntil revidert Arealplan er vedtatt, og som setter klare rammer for reguleringsplaner fremover i perioden 2023-2035

En ufravikelig forutsetning må være at planene for Aasgarden nedskaleres ytterligere og tilpasses omgivelsene.

Kommunen bes spesielt vurdere alle reguleringsplaner for nye hyttefelt innenfor de føringer som visjonen «Rein naturglede» setter, og unngå slike visuelle opplevelseskonflikter som Aasgarden legger opp til.

Det bes også om en redegjørelse for hvorfor søknad om dispensasjon ikke har vært en del av prosessen og hva et vedtak eventuelt begrunnes med.

Petter A. Knudsen

Styreleder

Stakkstølie Syd Hytteforening