

RAM arkitektur AS

Sendes per e-post: hilde@ram-arkitektur.no

15. februar 2018

Bygging av kafé på Pellestova – søknad om dispensasjon – merknader til nabovarsel fra eiere av tilstøtende leiligheter.

1. Innledning.

Det vises til nabovarsel datert 31. januar 2018 i anledning ovennevnte dispensasjonssøknad, der frist er satt til 15. februar 2018 for merknader.

Leilighetseierne på Pellestova har leiligheter som inngår i eierseksjonssameiet Sameiet Pellestova, der det p.t. inngår 50 bygde leiligheter. Allerede før jul bli det tillyst ordinært årsmøte i sameiet den 2. mars 2018. Det er rettet henvendelse til tiltakshavers representant om fristutsettelse for nabomerknader til kort tid etter nevnte årsmøte, slik at sameiet kunne gjennomføre en mer samlet og koordinert behandling av nabovarselet. Dette ønsket ble ikke imøtekommet. Heller ikke en korter fristutsettelse ble «innvilget». Det er vanskelig for et så vidt stort sameie (av fritidsboliger) å kunne behandle et nabovarsel på en tilfredsstillende når man må forholde seg til lovens minimumsfrist. Dette er særs uheldig, fordi den aktuelle sak er et viktig delelement i en større helhet, hvor det pågår en planprosess, og der engasjementet blant sameierne er meget stort (men likevel er det høy grad konsensus om de sentrale spørsmål).

Det ble varslet oppstart planarbeid i juli 2017. I den forbindelse ble det utarbeidet et planprogram som ble sendt på høring sammen med oppstartvarselet. I anledning dette ble det avholdt allmøte i sameiet (medio august 2017). Som nevnt er engasjementet i saken stort. Allmøtet etablerte en gruppe sameiere til, på vegne av sameiet, å inngi høringsuttalelse til planprogrammet. Denne høringsuttalelsen omfatter også synspunkter på skikafé – synspunkter som over hodet ikke er hensyntatt.

Styret har i anledning angjeldende nabovarsel inngitt merknader, og der for det vesentlige henvist til det som er bemerket i anledning planprogrammet. Det er viktig å merke seg her at uttalelsen fra sameiet til planprogrammet er gitt basert på en klar premiss om at tiltakshaver nettopp har til hensikt å følge planprogrammet, med den konsekvens at man fra sameiets side kunne medvirke løpende i prosessen videre, slik det eksplisitt også legges opp til fra tiltakshavers side, jf. planprogrammet punkt 7. Tidsaspektet og styrets begrensede

beslutningskompetanse etter loven, gjør styrets rolle meget krevende når tiltakshaver, som her, ønsker å «rushe» et isolert tiltak (skikafé). Resultatet blir da, nærmest nødvendigvis, at styret ikke kan vise til særlig annet enn det man tidligere har forankret i sameiet, og at styret ellers bare kan oppfordre den enkelte sameier til selv å inngi merknader, hvilket styret her har gjort. Konsekvensene av dette er at tiltakshaver og offentlige myndigheter i praksis ikke får del i det det uomtvistelig store engasjement som er blant sameierne i denne saken.

Til tross for foranstående har eierne av samtlige 8 leiligheter i bygg B1 (jf. reguleringsplan), som er det bygg som vender rett ut mot det påtenkte kafébygget, blitt enige om å inngi felles merknader til nabovarselet, hvilket herved gjøres. Disse merknader er såldes formelt fra eierne av de nevnte 8 leiligheter, men det er en rekke øvrige leilighetseiere som ønsker å «stille seg bak» merknader herfra.

2. Dagens reguleringsplan. Dispensasjoner eller ny reguleringsplan.

Dagens reguleringsplan er relativt fersk, og har klare bestemmelser om en rekke forhold (byggehøyder, farge på bygg, glassflater, mv.) Det kan sikkert menes mye om den arkitektoniske «kvaliteten» på de enkelte leilighetsbyggene isolert vurdert, men helheten fremstår som nøye avstemt på mange plan. Helheten bærer preg av at det «i bunn» er en nøye gjennomtenkt reguleringsplan. Det er viktig at denne kvaliteten ikke devalueres ved at enkelttiltak nå ikke ses i sammenheng. Dette tilsier at det ikke gis tillatelse til nye tiltak nå før man har bragt den igangsatte planprosessen til endes.

Det aktuelle omsøkte tiltak, skikaféen, er et godt eksempel på hvor mange aspekter som et isolert prosjekt kan ha i forhold til gjeldende reguleringsplan og i forhold til det å innordne seg eksisterende bebyggelse og andre eksisterende elementer på Pellestova.

- Plassering.
- Fjernperspektiv.
- Type arkitektur (modernitet/tradisjonell).
- Høyder/volumer.
- Farger og materialer.
- Forhold til naboer (utsikt mv.).
- Parkering. Bortfall av eksisterende. Erstatningsplasser - hvor (hvem sin festegrunn)? Hvor ønsker man at dagsbesøkende turfolk skal parkere?

Plan- og bygningsloven § 12-1 (om reguleringsplan) andre og tredje ledd lyder:

§ 12-1. Reguleringsplan

Kommunestyret skal sørge for at det blir utarbeidet reguleringsplan for de områder i kommunen hvor dette følger av loven eller av kommuneplanens arealdel, samt der

det ellers er behov for å sikre forsvarlig planavklaring og gjennomføring av bygge- og anleggstiltak, flerbruk og vern i forhold til berørte private og offentlige interesser.

For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, kreves det reguleringsplan. Tillatelse etter § 20-2, jf. 21-4 for slike tiltak, kan ikke gis før det foreligger reguleringsplan. Krav til reguleringsplan gjelder ikke for konsesjonspliktige anlegg for produksjon av energi etter energiloven, vannressursloven eller vassdragsreguleringsloven.

Under henvisning til de mange problemstillinger som den omsøkte skikaféen reiser i forhold til de ovennevnte aspekter, gjøres det gjeldende at det her er behov for å sikre forsvarlig planavklaring mv. Det anføres at i Pellestova-sammenheng er en så vidt eksponert og delvis høyt bygg som det her er tale om, å anse som et større tiltak som har vesentlige virkninger, både mot naboer og mot naturen rundt (miljøestetisk). Dette tilsier at en eventuell skikafé må bli å forankre i en reguleringsplan, hvilket i praksis innebærer at den «løftes» tilbake til den planprosessen som den nå, helt overraskende, er løftet ut av. Det gjøres gjeldende at dette er åpenbart fornuftig skal man sikre et helhetlig godt sluttresultat. Hvert gjennomført byggetiltak er i praksis irreversibelt, hvilket tilsier at man må tilstrebe gode prosesser når man opererer i et så sårbart og eksponert område som Pellestova.

Under punkt 3 i det følgende fremkommer synspunkter som understøtter krav om reguleringsplan.

3. Vilåårene for å kunne gi dispensasjon er ikke oppfylt i det aktuelle tilfelle.

Det heter i plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd:

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Fra søknaden om dispensasjon hitsettes:

Det bebygges ikke mer areal enn det som er tillatt i eksisterende reguleringsplan. Bygget som søkes bygd er mindre i størrelse enn det som kan bygges på arealet benevnt E2 i eksisterende plan, både hva gjelder høyder og fotavtrykk.

Dette er en tilsløring av en vesentlig ulempe ved det påtenkte tiltaket. Det er åpenbart at gjeldende innregulert beliggenhet for en kafé tåler større arealer og høyder enn den beliggenhet tiltakshaver nå sikter seg inn mot. Bakenforliggende terreng og bebyggelse viser dette helt åpenbart. Gjeldende innregulert beliggenhet for en kafé er nøyte avstemt med omgivelsene, hvilket allerede er påpekt (jf. punkt 2). Det er vel for øvrig slik at det areal syd for hotellet som man her tenker å «oppgi» som kafétomt, ikke skal ligge brakk, men skal

tilrettelegges for et (stort) leilighetsbygg. Dette viser igjen at flyttingen av «brikkene» bør ses i sammenheng, i en planprosess.

Det heter videre:

Planprosessen vil regulere inn tiltaket, men denne prosessen forventes å ta vesentlig lengre tid. Siden flytting av kaféen kun gir positive virkninger søkes det dispensasjon for å igangsette tiltaket.

Det er vel ingen grunn til at planprosessen skal ta lang tid. Om man må avvente byggestart for skikaféen til neste sommersesong, så er det et lite offer i forhold til å sikre en god prosess på noe som skal prege det eksponerte Pellestova-området i et «evighetsperspektiv».

Tiltaket har åpenbart også negative virkninger, av rent objektiv karakter, idet alle 8 leilighetene i B1 mister verdifull utsikt i større eller mindre grad (se bilde mv. nedenfor).

I dispensasjonssøknaden fremkommer følgende vurderinger av konsekvenser (kommentarer herfra i rødt til de enkelte punkter):

Det er ingen hensyn bak bestemmelsen det skal dispenseres fra, eller andre hensyn med formålsbestemmelsen som blir vesentlig tilsidesatt av dispensasjonen. **Det er helt uklart hvilke hensyn det her siktes til.**

Det vil være en overvekt av fordeler som følger av:

- Det dispenseres kun fra bygningsmessig plassering. **Dette er ingen marginal endring. Det har stor betydning for fjernperspektivet, grunnet terreng og bebyggelse bak. Det har også meget stor betydning for utsynet fra samtlige 8 leiligheter i B1. Ny plassering av kafébygget «okkuperer» en (mindre) eksisterende parkeringsplass. Det synes som om det skal legges opp til vesentlig mer parkering foran B1, på et område som er en del av sameiets festetomt og som for øvrig er regulert til felles grøntareal. Se skisse nedenfor. Dette er svært negativt.**
- Den anbefalte plasseringen bygger på en betydelig og grundig mulighetstudie som har vurdert en rekke faktorer ved bygging av kafé på Pellestova. **Denne mulighetsstudien er en ikke-offentlig «business plan» som av natur er ubalansert og har selvfølgelig en helt annen funksjon enn åpne demokratiske prosesser etter plan- og bygningsloven.**
- Arealet er tidligere bearbeidet og konsekvensutredet i forbindelse med kommunedelplanen for Øyer sør. Arealet ble den gangen avsatt på bakgrunn av at betydelige konsekvensutredninger som ikke viste negative konsekvenser.

Negative konsekvenser fra hva i forhold til hva? Er samspillet med eksisterende bygg/arkitektur vurdert (se eksempel på perspektiv på bildet nedenfor). Hva med parkering?

- Tomtearealet som nå foreslås bebygd vil videreføre arkitektur, og gi et helhetlig uttrykk som demper bebyggelsen ved trapping i terrenget. Bortsett fra (under sterk tvil) peisestuen på hotellet – hvilken arkitektur kan påvises blir videreført med det påtenkte kafébygget? Se bilde nedenfor. Blir dette helhetlig? Nytt bygg er ca. 7 meter over eksisterende terreng på det høyeste. Snitt av bygget viser at det er gjennomgående én etasje, men med kraftig nedtrapping fra inngangen i sør. Hvorfor må en én-etasjes kafé ha en høyde på ca. 7 meter over eksisterende terreng, på det høyeste, når dette tar verdifull utsikt fra leilighetseiere som har kjøpt leilighet basert på en fersk reguleringsplan? Hvorfor kan ikke kafébygget eksempelvis legges lavere, og anlegges med flatt tak? Den påtenkte arkitektur tar uansett svært lite opp i seg av den arkitektur som p.t. preger stedet.

- Bygget senkes i terrenget, og bygget bygges lavere enn det som det er åpnet for på området benevnt E2 i reguleringsplanen. Se forrige punkt. Det er åpenbart at gjeldende innregulert beliggenhet for en kafé tåler større arealer og høyder enn den beliggenhet tiltakshaver nå sikter seg inn mot. Bakenforliggende terreng og bebyggelse viser dette helt åpenbart.

- Beliggenheten ved skiløypa vil gi bedre tilgjengelighet for skiløpere og andre som passerer området også sommerstid.

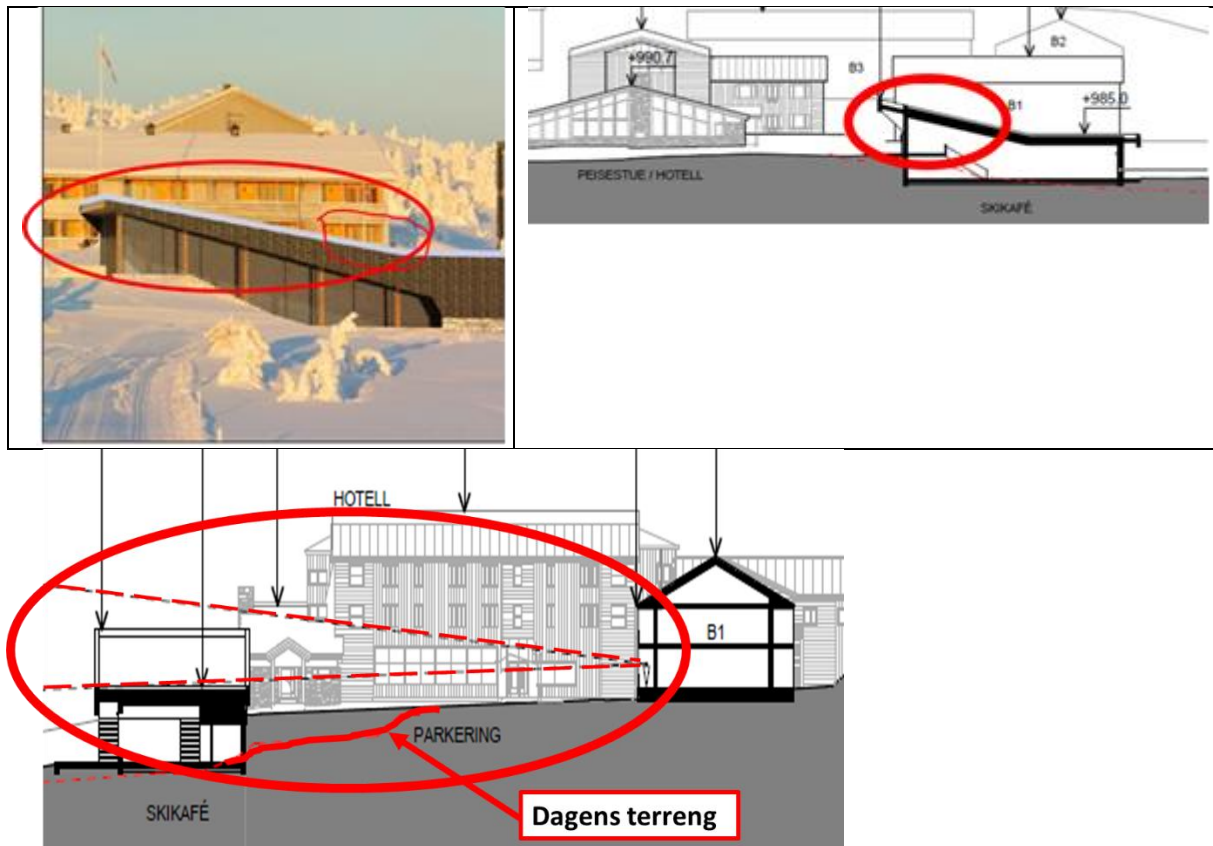
- Tiltaket vil bli fulgt opp og regulerert inn i en helhetlig planprosess som er igangsatt. Allerede kommentert.

- En rask dispensasjon vil muliggjøre en optimal byggetid om sommeren som gir minst negative virkninger for miljø og samfunn, herunder demper interessekonflikter og gir et mest mulig skånsomt resultat for natur og omkringliggende landskap. Allerede kommentert.

- Etablering av en kafé vil styrke driftsgrunnlaget for hotellvirksomheten på Pellestova hotell, og bidra til at det opprettholdes et helhetlig tilbud på hotellet. Dette vil styrke formålet med reguleringsplanen for Pellestova: Opprettholde et hotell med tilhørende bevertning og overnatting på Pellestova. Kafé er et meget positivt tiltak, men antas i beste fall å ha marginal betydning for driftsgrunnlaget for hotellvirksomheten.

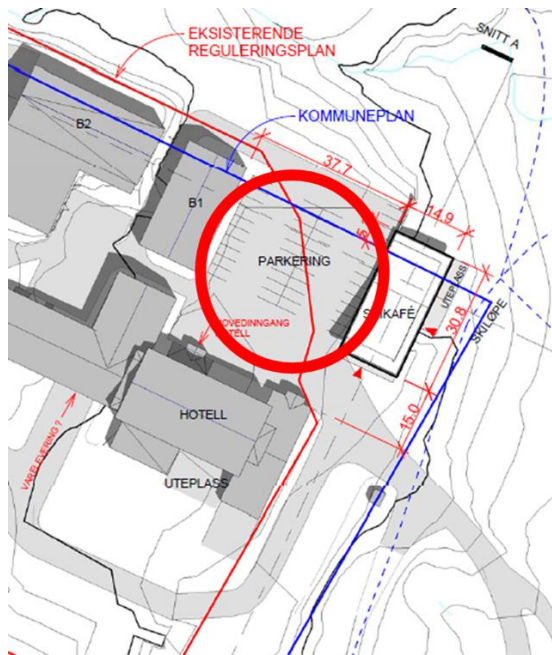
Det er ikke grunnlag for å gi dispensasjon.

Figur 1, 2 og 3 nedenfor illustrerer åpenbart at utsikten forringes. I hvilken grad vil avhenge av perspektivet selvfølgelig. (illustrasjonene er hentet fra diverse dokumentasjoner mottatt fra utbygger).



Det er forventet at parkeringsutfordringene vil øke med dette og andre byggetiltak som planlegges av utbygger. Vi har merket oss at det i Vedlegg -D1 i Dispensasjonssøknaden (se figuren nedenfor) er tegnet inn en betydelig økning av parkeringsplasser foran Bygg 1 i forhold til dagens situasjon. Kapasiteten vil øke fra ca. 20 biler i dag til ca. 50 biler (trolig vil også busser kunne benytte denne plassen ved behov) noe som vil forringe utsikten ytterligere og ødelegge følelsen av å være på fjellet med den fantastiske naturen vi har rundt oss i dag.

Figur 4 Illustrerer utvidelsen av parkeringsplasser (samme kilde som ovenfor)



Nå er vel kanskje ikke denne utvidelsen av parkeringsplasser inkludert i dispensasjonssøknaden for skikaféen siden den ikke er nevnt i søknaden, men bør sammen med byggingen av en skikafé være et element i den samlede vurderingen for de besluttende myndigheter av reguleringsplanen i en ordinær planprosess slik styret i sameiet påpeker i sine kommentarer til dispensasjonssøknaden. Det må være mulig å finne alternative arealer for denne kapasitetsøkningen av p-plasser

For eiere av leiligheter i Bygg B1

Øyvind Sletten