

HAFJELLOPPEN VELFORENING

Gaiastova AS
c/o SQM AS
Wergelandsveien 7
0167 OSLO

Att: Fredrik Helmen

Oslo 29.11.23

VEDR. HAFJELL 950.

Vi viser til presentasjon fra Anniken Fjelberg i ordinært årsmøte 27.09.23 hvor det fremkom at Gaiastova AS, på tross av klare signaler fra Hafjelltoppen Velforening, har besluttet å gå videre med prosjektet så og si uforandret fra opprinnelig presentasjon. Velforeningens signaler om at prosjektet er uakseptabelt både med hensyn til omfang og byggehøyder har ikke blitt hensyntatt ved innsending av forslag om detaljregulering til Øyer Kommune.

Den manglende lydhørheten fra Gaiastova AS har medført at det ble fremmet et forslag på Velforeningens årsmøte om å si nei til prosjektet. Forslaget ble vedtatt med overveldende flertall.

Styret oppfattet dette som et klart mandat til å motarbeide prosjektet med de midler som er tilgjengelige.

VEDTEKTENE

Hafjelltoppen Velforenings vedtekter, siste versjon vedtatt 04.09.21, pkt. 1 definerer velforeningens formål som følger:

Hafjelltoppen Velforening (Velforeningen) er stiftet av hytte- og seksjonseiere i Hafjelltoppen Hyttegrend.

Velforeningens formål er å eie og forvalte samt å sikre eiernes felles interesser i området fellesarealer, fellesanlegg og omkringliggende områder i overensstemmelse med disse vedtekter.

Etter Styrets syn vil det presenterte prosjekt være i strid med eiernes felles interesser.

Vedtektenes pkt. 12 om utsikt beskriver videre:

Det enkelte medlem er forpliktet til å holde vegetasjonen på sin tomt nede dersom den hindrer utsikt for andre medlemmer. Tilsvarende kan det enkelte medlem ikke oppføre påbygg eller tilbygg som i vesentlig grad fratår naboer utsikt uten at naboens forhåndsgodkjenning er innhentet.

Gaiastova AS er medlem av Hafjelltoppen Velforening og plikter å følge bestemmelsene i vedtektene på lik linje med øvrige medlemmer.

FORRETNINGSFØRER: Langseth & Ramstad Eiendomsforvaltning AS
Postboks 2024 Ryen, 0615 OSLO
Tlf. 907 22 895
kra@lrforvaltning.no

Styret legger til grunn at prosjekt Hafjell 950 vil ha dramatiske konsekvenser for mange medlemmers utsikt både mot dalen og mot fjellet. Det nye prosjektet kan derfor ikke realiseres uten at vedtektsbestemt forhåndsgodkjenning er innhentet fra alle berørte naboer. Forhåndsgodkjenning fra naboer som i vesentlig grad vil bli fratatt utsikt som følge av Hafjell 950 er en privatrettslig forutsetning for å kunne realisere prosjektet som kommer i tillegg til og uavhengig av den offentlige regulerings- og byggesaksbehandling.

Det grunn til å anta at de færreste berørte naboer vil gi nødvendig forhåndsgodkjenning.

Slik saken ligger an, vil styret anse seg forpliktet til å påse at vedtektenes pkt. 12 om forhåndsgodkjenning blir etterlevd.

VEINETT MV. PÅ HAFJELLOPPEN

Hafjelltoppen Velforening eier veier og friområder innenfor reguleringsområdet Hafjelltoppen hyttegrend. Veinettet på Hafjelltoppen er av vekslende kvalitet, har begrenset kapasitet og er på ingen måte dimensjonert for et prosjekt av denne størrelsesorden, verken i byggefasen eller på permanent basis. Gaiastova AS har en bruksrett til veiene som adkomst for den næringsvirksomhet som drives i dag og en naturlig utvikling av denne. Etter styrets oppfatning gir imidlertid denne bruksretten ikke hjemmel for den merbruk og merbelastning av Velforenings veinett Prosjekt Hafjell 950 nødvendigvis vil medføre.

Hafjelltoppen Velforening vil derfor motsette seg bruk av veinettet ved realisering av prosjektet og som permanent adkomst. Likeledes vil Velforeningen motsette seg grunnavstøelse til veiformål, parkering eller andre arealbehov prosjektet måtte ha

OMLEGGING AV LUNNSTADMYRVEGEN

Det presenterte prosjekt og reguleringsforslag forutsetter at Lunnstadmyrvegen skal flyttes til utkanten av prosjektet mot myra. Eksisterende veigrunn er planlagt som byggeområde. En slik omlegging vil kreve at velforeningen skal avgi veigrunnen, evt. i form av et makeskifte. Hafjelltoppen Velforening vil motsette seg en slik løsning.

PARKERINGSPLASSER

Sameiet Gaiastova Leiligheter har i dag tinglyst rett til en parkeringsplass pr. seksjon, til sammen 64 plasser, på den store parkeringsplassen. Ved bygging på parkeringsplassen må Gaiastova AS sørge for tilfredsstillende erstatningsplasser for sameierne. Vurdering av hva som kan betegnes som tilfredsstillende erstatningsplasser, vil måtte være gjenstand for behandling i sameiets styrende organer og godkjenning av den enkelte rettighetshaver

Tilstrekkelig parkeringsdekning ved Gaiastova for brukere av Alpinanlegget, er videre en viktig forutsetning i den såkalte "Trekantavtalen" som til gjengjeld forplikter driver av alpinanlegget til å kjøre opp nødvendige skitraseer inne på Velforeningens område. Styret anser det svært tvilsomt om den samlede parkeringsdekning som planlegges i kjelleren til Prosjekt 950 er tilstrekkelig for å dekke dette og øvrige parkeringsbehov. I byggeperioden oppstår særlige problemer i denne sammenheng.

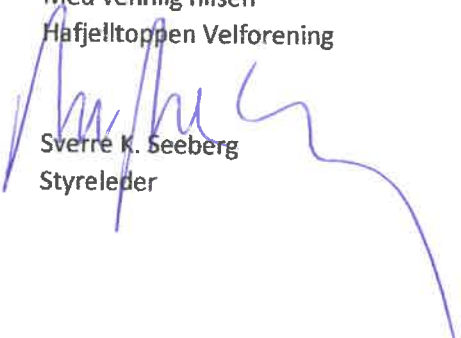
SAMMENFATNING

Prosjekt Hafjell 950 er ikke ønsket av Hafjelltoppen Velforening og vil bli motarbeidet som ovenfor antydnet.

Vi kan for øvrig heller ikke se at det kan godtgjøres behov eller markedsmessig grunnlag for et hotell i denne størrelse på Hafjelltoppen. Mange av de eksisterende Hotellbedrifter i Øyer, som på andre norske skidestinasjoner, sliter etter det opplyste med lønnsomheten storparten av året.

Styret har tidligere gitt signaler om at det planlagte prosjekt må reduseres betydelig for at Hafjelltoppen Velforening kan være villig til å bidra positivt til gjennomføring. Byggehøyder bør holdes på samme nivå som nåværende bebyggelse og både volum og omfang for øvrig bør også begrenses betydelig. Styret er villig til å gjøre ny vurdering av prosjektet hvis det kan holdes på et slikt nivå. I alle tilfelle vil et redusert prosjekt måtte fremmes for nytt årsmøte.

Med vennlig hilsen
Hafjelltoppen Velforening


Sverre K. Seeberg
Styreleder