

**Kommentarer til:**

«Klage på vedtak nr.21/793 i sak 21/986 som omhandler: 271/260 tillatelse til oppføring av fritidsbolig, Kjerkvegen 242»

Klagen er fremsatt av Benjamin Strøm Solli og Mari Strøm Solli som eier nabotomt 271/259 i nord (Kjerkvegen 270). Klagen refererer til PBL §29-4 og omhandler byggverkets plassering, herunder høydeplassering. Det fremgår av klagen at de er bekymret for utsikts- og lysforhold.

Vi er gitt anledning til å komme med kommentarer til denne klagen. Dette gjøres punktvis nedenfor ut fra begrunnelser/utsagn oppgitt i klagen:

- **Utsagn:** «Vi mener det ikke er tilstrekkelig dokumentert, vurdert og ikke i samsvar med reguleringsbestemmelser.»

**Kommentar:** Helt overordnet presiseres at tiltaket er godt dokumentert, vurdert og i samsvar med reguleringsbestemmelsene for Vangslia Fjellandsby, planid 2015019. Dette gjenspeiles også i kommunens nøye vurderinger i byggetillatelsen.

- **Utsagn:** «Det legges til grunn for at hyttene i Vangslia skal tilpasses terrenget. Altså at terrenget absolutt ikke skal manipuleres. Noe det til de grader blir gjort i dette tilfellet»

**Kommentar:** «Ved første nabovarsel var det ikke inntegnet noen støttemur i tiltaket. Etter pålegg om geotekniske undersøkelser er det gjort befarings med utgraving og vurdering av løsmasser og i tillegg inspisert naboens mur som står helt i grensen (i nord). Undersøkelsene er utført av geotekniker. Muren i nord er 2,6m høy og har et betydelig jordtrykk mot vår tomt. Pga dette må uttak av masser på vår tomt begrenses og det er behov for en støttemur i front. Særlig mtp sikkerheten er dette nødvendig.

Det er altså slik at oppsatt støttemur av nabo i nord helt i grensen er til ulempe for tilstøtende terreng og for vårt tiltak. Dette er i strid med Pbl §28-1 og videre omtalt i Teknisk forskrift, TEK 10 §7-1.

I samråd med geotekniker har man utarbeidet en god plan for byggemåte med bl.a utgraving av mindre masser og støttemur i front.

Støttemuren i front er godt tilpasset terrenget og kommer i god overensstemmelse med støttemuren for nabohytte i vest. Støttemuren vil ikke bli så høy som 2,6m som nabo i nord har satt opp i grensen mot vår tomt. **Å hevde at vårt tiltak med begrenset utgraving og god tilpasning manipulerer terrenget er vel urimelig.**

- **Utsagn:** « Det er ingen tegninger som viser maks høyde eksakt...»

**Kommentar:** Dette er vel direkte feil. I søknaden er det tegninger av alle snitt som viser høydekoter for plassering av hytten i terrenget og koter for maksimal mønehøyde både med og uten støttemur. Ferdig gulvkote er på 763,8. Tegningene er også vurdert og godkjent i byggetillatelsen og er i samsvar med Pbl §29-4 første ledd.

For utregning av gjennomsnittlig terreng er «Veileder for Grad av utnytting – Beregnings- og måleregler» benyttet. Denne er utgitt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

- **Utsagn:** «At Oppdal kommune bruker kun to dager etter frist på å godkjenne byggesøknad da det søkes om å øke planert terreng med ytterligere 1 meter, er lite troverdig.»

**Kommentar:** Oppdal kommune har vel ikke brukt kun 2 dager på å godkjenne søknaden? Det har vært en løpende dialog mellom tiltakshaver og saksbehandler siden byggesøknad ble sendt inn første gang i mars 2021.

- **Utsagn:** «Det er fortsatt ingen klare tegninger som viser nye eksakte høyder. Ingen nye tegninger som viser koter på tidligere planert terreng og ikke minst de nye.»

**Kommentar:** Dette er angitt tidligere i klagen og er direkte feil. Se kommentar tidligere over.

- **Utsagn:** «Så hvorfor godkjenne byggesøknad uten dette vesentlige grunnlaget?»

**Kommentar:** Byggesøknaden er godkjent på et meget godt grunnlag gjennom en lang prosess med seriøse profesjonelle aktører både for søknad og gjennomføring av prosjektet.

- **Utsagn:** « Vi stiller oss heller ikke bak kommunens vurdering at solforhold ikke blir berørt»

**Kommentar:** Hytta har H-form med saltak i begge ender. Utsikten mot sør vil kun bli delvis berørt av tiltaket og man vil fortsatt bevare utsikt mot store deler av Oppdal og tilliggende fjell. Sol- og lysforholdene vil i liten grad bli berørt pga hyttas utforming.

- **Utsagn:** «Dette er primært en vinterhytte med ski in/ ski out fasiliteter. På denne årstiden står sola svært lavt i sør, og høyde på hytte som tiltenkt vil ta all utsikt og solforhold»

**Kommentar:** Se kommentar over. I et slikt hyttefelt er det vel ikke helt naturlig at alle hytter vil ha solutsikt hele dagen, spesielt ikke i desember og januar når sola står lavt. Dette vil jo gjelde for oss også med naboer foran. Skibakken i Vangslia åpner som regel i desember. Fra februar står sola derimot høyere (vinterferie og påskeferie). At hytta er primært en vinterhytte er vel hvordan hver enkelt bruker hytta si. Det er også betydelig aktivitet i Vangslia i sommerhalvåret hvor aktive folk bruker hytta vel så mye da som om vinteren. Sol- og lysforhold vil altså ikke anses begrenset i nevneverdig grad.

- **Utsagn:** «Her er det absolutt ingen hensyn og skikkelig vurdering som er gjort før godkjenning av vedtak,.....»

**Sluttkommentar:** Vi finner denne klagen på vedtaket noe merkelig. Som angitt innledningsvis er tiltaket helt i tråd med reguleringsplanen for Vangslia Fjellandsby. Både fritidsboligens innplassering på tomta og høydepllasseringen er innenfor reguleringsbestemmelsene. Før oppføring av sin egen hytte kunne nabo i nord predikere hvor høyt en evt nabohytte foran seg ville kunne komme ihht reguleringsbestemmelsene. De hadde anledning til å bygge mer i høyden og således ikke blitt berørt av tiltak foran seg mtp utsiktsforhold. Dette kunne fint vært gjort med god terrengtilpasning. Det kan ikke være slik at vårt tiltak må forholde seg til andre reguleringsbestemmelser (lavere høydepllassering) pga at nabo i nord ikke har valgt å bygge høyere. Det har også i andre områder i Vangslia Fjellandsby vært godkjent heving av hytte i terrenget pga grunnforhold og sikkerhet. **Vil igjen påpeke at til tross for heving av vår hytte (økt høydepllassering) er vi innenfor reguleringsbestemmelsene.**

Å være fortvilt over mistet utsikt kan vel gjelde mange. I fht dette tiltaket er kun deler av utsikten mot sør berørt for naboens del. Det er urimelig å hevde at «absolutt ingen hensyn og skikkelig vurdering er utført før godkjenning av vedtak». I søknadsprosessen har tiltakshaver, profesjonelle aktører innenfor søknadsutforming, byggfaglige vurderinger, geotekniske vurderinger og ikke minst i dialog med og veiledning av saksbehandler i Oppdal kommune forsøkt å ta hensyn for å kunne utføre tiltaket i samsvar med reguleringsplanen. Vi mener så absolutt at tiltaket ikke er i strid med Pbl §29-4, første ledd.

Med vennlig hilsen

Ulf Skule Nerland  
Bente Ulriksen  
(Tiltakshavere)