

Oppdal kommune,  
Plan og forvaltning  
7340 OPPDAL

Trondheim, den 25. oktober 2021

## **STORLIDALSVEGEN 1456, LØNSET - FRITIDSBOLIG SØKNAD OM RAMMETILLATELSE**

På vegne av tiltakshaver oversendes vedlagt søknad om rammetillatelse for oppføring av fritidsbolig i Storlidalen i Oppdal.

### **TILTAKSHAVER**

Tiltakshaver er Eva og Terje Faanes, Simskleiva 17, 7057 Jonsvatnet.

### **EIENDOM OG EKSISTERENDE BEBYGGELSE SOM BERØRES AV TILTAKET**

Eiendommen som berøres av tiltaket er Storlidalsvegen 1456, gnr/bnr 158/13, i Oppdal. Tomta er på 1 023,1 m<sup>2</sup>, og ble skilt ut som hyttetomt fra Ångarden for mellom 50 og 60 år sia. Tidligere eier av hovedbølet, Oddvar Vasli, solgte tomta til dagens hjemmelshavere i november 2003. Det har stått et stabbur på eiendommen, men nå er det bare noen tømmerrester og litt av grunnmuren igjen av det.

### **BESKRIVELSE AV TILTAKETS ART**

Tiltaket består i å bygge en fritidsbolig på eiendommen. Ettersom området er rasutsatt, må det gjøres spesielle tiltak for å trygge personsikkerheten. Fritidsboligen graves derfor inn i terrenget med et svakt hellende betongtak som følger terrenget, og som krager ut over fronten. Byggeprinsippet er det samme som skredvernene langs riksveg 70 ved Gjøra i Sunndalen. Dersom det går et skred, vil det rulle/skli over taket og fortsette videre ned mot Storlidalsvegen, mens uteplassen foran fritidsboligen og fritidsboligen i seg selv vil være relativt uberørt. Fritidsboligen vil i tillegg til godt dimensjonerte dekke-elementer i tak, ha vegger av plass-støpt betong i bakkant og på sidene, mens fronten blir i bindingsverk med mye glass. Ettersom taket er kraget godt ut mot sør, vil det bli en trygg uteplass under tak foran hytta.

### **STØRRELSE OG GRAD AV UTNYTTING**

Eiendommen er på 1 023,1 m<sup>2</sup>. Bebygd areal vil være 108,7 m<sup>2</sup> (inklusive takoverbyggene). Når en legger til sommerparkering på 18 m<sup>2</sup>, blir totalt bebygd areal 126,7 m<sup>2</sup> BYA. Det gir 12,42 % BYA.

### **FORHOLD TIL PLANGRUNNLAGET OG PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 1-8**

Området er i kommuneplanens arealdel satt av til fritidsbebyggelse, og tiltaket er slik sett i tråd med plangrunnlaget. Det er ingen reguleringsplan for dette området, og i samsvar med kommuneplanens § 1.2 er det krav om regulering av ikke-regulerte fritidseiendommer for å

kunne bebygge dem. Ettersom det dreier seg om en enkelt tomt der det ikke er mulighet for ytterligere tomter, finner vi det noe overdrevet å kreve regulering bare for denne ene tomta, og det søkes derfor om dispensasjon fra kommuneplanens plankrav. (Se vedlegg B-1.)

I kommuneplanens bestemmelser er maksimal utnyttelse av fritidseiendommer satt til 35 % BYA, og tiltaket er godt innenfor dette kravet.

I samsvar med kommuneplanens § 2.1.2 Fritidsbebyggelse, skal fritidsbebyggelse plasseres minst 10 meter fra fulldyrka og overflatedyrka jord. Tiltaket ligger delvis nedgravd, men den eksponerte delen av bebyggelsen mot nord har en avstand på ca. 8,2 meter fra dyrka mark. Ettersom tomta er så smal, er det vanskelig å skyve bebyggelsen lenger mot øst, så det søkes om dispensasjon fra ovennevnte avstandsbestemmelse. (Se vedlegg B-1.)

Tiltaket ligger 34 meter fra Hemre Gjelbekken (med boligbebyggelse mellom). Denne bekken er på kart i 1:50 000 vist som strek og ikke som flate, og da er avstandskravet minst 20 meter.

Tiltaket er ca. 84 meter fra Ångardsvatnet, jf. Pbl § 1-8 som krever minimum 100 meter til sjø og vassdrag. Men ifølge Oppdal kommune er avstandskravet her minimum 50 meter.

#### IVARETAKELSE AV KRAV TIL UNIVERSELL UTFORMING OG ARKITEKTONISK UTFORMING, HERUNDER VISUELLE KVALITETER

Det er ikke krav om universell utforming av fritidsboliger. Med tanke på visuelle kvaliteter, blir tiltaket i svært liten grad synlig og går mer eller mindre i ett med terrenget.

#### TILTAKETS SIKKERHET MOT FARE ELLER VESENTLIG ULEMPE SOM FØLGE AV NATUR- ELLER MILJØFORHOLD, OG BEHOV FOR EVENTUELLE SIKRINGSTILTAK

Tiltaket ligger i et område som av NVE er avmerket som aktsomhetsområde med tanke på skredfare. Av den grunn bekostet grunneier og tiltakshaver en skredundersøkelse utført av Rambøll AS i 2017. Rapporten omfattet vurdering av snøskred, steinsprang og jord- og flomskred for tre områder i nærheten av Nausthaugen i Storlidalen der område 2 omfattet tiltakshavers tomt. Rapporten konkluderte med at steinsprang, jord- og flomskred ikke var aktuelt for denne eiendommen, men når det gjaldt snøskred og sørpeskred var situasjonen litt annerledes. Om dette het det i rapporten fra Rambøll:

*Område 2 ligger ca. 20 meter vest for Hemre Gjelbekken. På siden av bekken, spesielt på vestsiden ovenfor området, er det forholdsvis tett skog med utbredelse opp mot ca. 850 moh. I bekkefare, rundt 900-1000 moh., er det et potensielt løsneområde for snøskred. Utført simulering viser at snøskred vil følge bekkefare, og dermed ikke påvirke vurderingsområde. Det er heller ikke observert tegn i skogen som tilsier at det har vært skredaktivitet i området ovenfor område 2. Sørpeskred kan sannsynligvis også forekomme i Hemre Gjelbekken og det antas at de også vil følge bekken, og ikke påvirke område 2. Vår vurdering er at område 2 har tilfredsstillende sikkerhet mot snøskred for tiltak i sikkerhetsklasse S2.*

På oppdrag fra NVE foretok Skred AS en undersøkelse av flere områder i Oppdal. Blant de undersøkte områdene var Nausthaugen (område 6), et område mellom gårdene Haugen og Ångarden. Skred AS kom i sin rapport av november 2018 ikke til samme konklusjon som Rambøll AS. Når det gjaldt skredfare, konkluderte de med at sørpeskred var dimensjonerende for farevurderinga, men at det også var fare for både jordskred og snøskred. Eiendommen til tiltakshaver ligger etter denne vurderinga i faresonen for 1000-års skred.

Rapporten mener det er mulig å kompensere for skredfaren ved å bygge fangvoller for å lede skredmassene rundt de områdene som ønskes sikret, men dette er omfattende, svært kostbart og må gjøres på annen persons grunn. I omsøkte tilfelle vil slike fangvoller i tillegg kunne føre til økt risiko for nabobebyggelse.

De to skredvurderingene ble utarbeidet omtrent samtidig, og det er en åpenbar kompetansestrid mellom forfatterne av dem, Rambøll AS og Skred AS. Så vidt vi forstår Oppdal kommune, vil de legge Skred AS sin vurdering til grunn, og vi vil derfor i det etterfølgende måtte forholde oss til den.

Både i sikringa av rasutsatte veger her i landet og i bolig- og fritidsboligbebyggelse i Sør-Europa er det vanlig å lage systemer som får eventuelle skred til å gå over objektet som skal sikres ved å dekke det til. Ettersom det her er snakk om lav sikkerhetsone, fast bosetning like ved, og en helårsåpen fylkesveg bare 60 meter unna, bør det være mulig å bygge på eiendommen likevel. Det gjøres ved å legge hele bebyggelsen inn i terrenget, legge på et tak av godt dimensjonerte hulldekkerelementer og torv oppå det, og la taket krage ut et par meter i front for å lage trygge uteplasser under tak. Prinsippskisser av dette ble på et tidlig tidspunkt forelagt byggesaksavdelinga i Oppdal kommune som i en e-post den 04.02.21 ikke så noen problemer med å gå videre med planene. E-posten la vekt på at uteområdene måtte sikres ved ulike tiltak og at sikkerhetsklasse for uteområde måtte dokumenteres.

Vi la deretter spørsmålet om uteområde fram for Sarah Mari Sande i GeoMidt AS (rådgivende ingeniører på geoteknikk) som i en e-post den 02.06.21 skrev følgende om utearealene:

*I utgangspunktet skal uteområdet tilhørende hytten også plasseres i sikkerhetsklasse S2, samtidig sier TEK 17 følgende: «For bygninger som inngår i sikkerhetsklasse S2 kan kravet til sikkerhet for tilhørende uteareal reduseres til sikkerhetsnivået som er angitt for sikkerhetsklasse S1 (1/100). Dette fordi eksponeringstiden for personer, og dermed faren for liv og helse, normalt vil være vesentlig lavere utenfor bygningene.», følgelig kan det argumenteres hvilken sikkerhetsklasse uteområdet skal være i. Det er GeoMidt AS sin mening at man ved hjelp av prosjektering og modellering for hvor skredhendelser vil lande vil kunne sette sikkerhetsklasse S1 for de områdene utenfor skredforløpene eller for en eventuelt ledet bane for skred. Det vil eksempelvis si at det ikke etableres uteområde like foran skråtaket som skal lede skredet videre og hvor skredmasser eventuelt vil lande. Det vil da være fornuftig at skråtaket dekker eventuell uteplass eller at anlegges legges til side for skråtaket.*

Utearealet rett foran sørfasaden av hytta er overbygget i dybde av 2,2 meter og i en lengde av 8,1 meter (ca. 18 m<sup>2</sup>) utenfor stua, og i et område på 3,4 x 2,2 meter (7,5 m<sup>2</sup>) utenfor det største soverommet. Dette vil være svært trygge plasser. Skulle et skred mot formodning pakke seg med tilbakeslag under utkraginga slik at snø kan legge seg helt inntil sørveggen, er det terrasseskyvedør både fra stue og soverom, og hovedinngangsdør kan eventuelt gjøres innadslående om man mener det er nødvendig. Det er avsatt flere parkeringsplasser ved avkjørselen til Nausthaugvegen der postkassene står, og disse plassene vil gi sikker vinterparkering. Vi gjør for øvrig oppmerksom på at det er en svært begrenset del av året som er skredutsatt, at det er gode rutiner for varsling når skredfaren er stor, og at hytte eller uteområder neppe vil bli brukt i periodene med stor skredfare.

Når det gjelder dimensjonering av dekke og betongen for øvrig, vil vi komme tilbake til dette ved en søknad om igangsettingstillatelse.

**KONSEKVENSANALYSE SOM FRAMGÅR AV BYGGTEKNISK FORSKRIFT § 9-4**  
Det er ikke krav om konsekvensanalyse for denne type tiltak.

**MINSTEAVSTAND TIL ANNEN BEBYGGELSE, KRAFTLINJER, VEIMIDTE, VANN-  
OG AVLØPSLEDNINGER**

Minsteavstand til annen bebyggelse og vegmidte er målsatt på situasjonsplanen.

**ATKOMST, VANNFORSYNING, AVLØP OG FJERNVARMETILKNYTNING**

Atkomst er via opparbeidet veg fra Ångarden, en veg tiltakshaver betalte for å få opparbeidet for rundt 15 år siden. Vannforsyning vil enten bli fra kum ved Hemre Gjelbekken eller etter boring. Dette vil bli avklart ved igangsettingssøknad. Avløp vil trolig bli med delt system med en tett tank for sortvann, og sandfiltergrøft og en synkekum for gråvann. Alternativt vil det bli montert minirensanlegg. Dette vil også bli avklart ved igangsettingssøknad.

Det er ikke krav om fjernvarmetilknytning for denne type tiltak.

**EVENTUELT BEHOV OG GRUNNLAG FOR DISPENSASJON**

Kommuneplanen stiller krav om regulering ved bygging på uregulerte tomter. Vi mener at det ikke er rimelig å kreve regulering for bare denne ene eiendommen, og det er heller ikke aktuelt å legge ut flere eiendommer i dette området. Vi søker derfor om dispensasjon fra kommuneplanens plankrav.

Avstanden fra bebyggelsen til fulldyrka eller overflatedyrka jord er litt mindre enn kommuneplanens krav, og dette utløser også krav om dispensasjon. Begrunnet dispensasjonssøknad er lagt ved som vedlegg B-1.

**FORHÅNDSKONFERANSE**

Det er ikke avholdt forhåndskonferanse, men det har vært flere telefonsamtaler og også e-postutvekslinger med saksbehandler på plan og forvaltning under prosjekteringa.

**TEGNINGER OG MÅLSATT SITUASJONSPLAN**

Vedlagt er målsatt situasjonsplan, oversiktsplan, plan, snitt og fasader.

**NABOVARSLING**

Nabovarsel ble sendt begge naboer den 07.07.2021. Ved fristens utløp var det kommet merknad fra eier av naboeiendommen Nausthaugvegen 1, gnr/bnr 158/12. Merknaden er lagt ved denne søknad som vedlegg C-3. Vi har kommentert merknaden i vedlegg C-4.

**FORHOLD TIL ANDRE MYNDIGHETER**

Tiltaket utløser ikke krav om høring fra andre myndigheter.

**GJENNOMFØRINGSPLAN**

Vedlagt er G-1, gjennomføringsplan, versjon 1.

**ERKLÆRING OM ANSVARSRETT**

Foreløpig er det kun ansvarlig søker og ansvarlig for arkitekturprosjektering som erklærer ansvarsrett, men i gjennomføringsplanen har vi angitt hvilke andre ansvarsområder som må dekkes opp før igangsettingssøknad.

**SØK** Ansvarlig søker

Grimstad og Tønsager AS

**PRO** Arkitekturprosjektering

Grimstad og Tønsager AS

Foretaket er sentralt godkjent for sine ansvarsområder.

**AVFALLSPLAN**

Tiltaket er så lite at det ikke utløser krav om avfallsplan.

For øvrig viser vi til vedlagte tegninger og skjema.

Med vennlig hilsen

Grimstad og Tønsager AS



Amund Grimstad

Sivilarkitekt

Vedlegg:

Søknad om rammetillatelse m/vedlegg i hht. nedenstående vedleggsliste

Kopi m/vedlegg:

Tiltakshaver

**VEDLEGG TIL SØKNAD**

---

- A-1 Følgebrev med oversikt over vedlegg
- A-2 Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon
  
- B-1 Søknad om dispensasjon
  
- C-1 Kopi av nabovarsel
- C-2 Kvittring for nabovarsel
- C-3 Merknad fra hjemmelshaver til Nausthaugvegen 1, gnr/bnr 158/12
- C-4 Ansvarlig søkers kommentar til merknad fra nabo
  
- D-1 Situasjonsplan (tegning 2041-1)
- D-2 Oversiktsplan (tegning 2041-2)
  
- E-1 Plan og fasade (tegning 2041-3)
- E-2 Snitt (tegning 2141-4)
- E-3 Terrengsnitt (tegning 2141-5)
  
- F-1 Skredfarevurdering fra Rambøll AS juni 2017
- F-2 Skredfarevurdering fra Skred AS (NVE) november 2018
  
- G-1 Gjennomføringsplan, versjon 1
- G-2 Erklæring om ansvarsrett Grimstad og Tønsager AS