

Oppdal kommune,
Plan- og forvaltning
7340 Oppdal

Trondheim, den 23. januar 2022

Deres ref. JOJO/2021/1861

STORLIDALSVEGEN 1456 - FRITIDSBOLIG KOMMENTAR TIL NABOKLAGE

Vi viser til nabovarsel levert til de to naboene den 07.07.21, vår søknad om rammetillatelse av 25.10.21 og Oppdal kommunes rammetillatelse i vedtak 21/794 av 22.12.21. Den 19.ds. ble vi av saksbehandler gjort oppmerksom på at det var kommet en klage på vedtaket. Klagen, som er sendt på e-post fra hjemmelshaver til Ångarden (158/1), er underskrevet av Dagrun Vasli og Odd Inge Sliper.

Klagen dreier seg i hovedsak om to forhold:

1. Hvordan rammetillatelsen forholder seg til de to ulike skredvurderingene som foreligger for området.
2. Nærhet til og forhold til dyrka mark og dyrehold med mer

I det nedenstående skal vi kommentere dem begge, men ettersom klagen starter med litt historikk, kan det være naturlig at vi også gjør det samme.

HISTORIKKEN TIL HYTTETOMTA «SOMMERLY», GNR/BNR 158/13

Denne hyttetomta ble fradelt hovedbølet Ångarden sammen med naboeiendommen 158/12 ved skylddelingsforretning den 23.10.1965. Rekvirent var Hilmar Vasli, eier av Ångarden og grandonkel til dagens eier av Ångarden, Dagrun Vasli. Naboeiendommen 158/12 ble solgt og bebyggt og er i dag ei hytte som er omgjort til helårsbolig, mens «Sommerly» ble beholdt i gårdens eie.

I 2003 ble grensene for eiendommen justert, og det ble satt ned aluminiumspåler i de fire tomtehornene. Av en eller annen grunn ble det ikke utstedt målebrev med koordinatbestemming av eiendommen. Rekvirent var Oddvar Vasli som da var eier av Ångarden. Han er nevø av Hilmar Vasli og far til Dagrun Vasli. Samtidig solgte Oddvar Vasli fritidseiendommen til Eva og Terje Faanes, og overdragelsen er tinglyst den 12.11.2003.

Omtrent på samme tid ble Ångarden overdratt til Dagrun Vasli, Oddvar Vaslis datter. Dagrun Vasli og hennes daværende mann tok i 2004 kontakt med Eva og Terje Faanes i forbindelse med at de planla å anlegge en ny veg til hyttetomta deres, en veg som i tillegg skulle kunne brukes av naboeiendommen 158/12, og også betjene gardsdrifta. Totalutgiftene til opparbeiding av vegen, kr. 90 000, ble delt likt på de tre partene, så Eva og Terje Faanes betalte kr. 30 000 den 16.08.2004. Ei uke etter, den 23.08.2004, skrev Dagrun Vasli ut en erklæring om vegrett for «Sommerly» basert på den nettopp opparbeida vegen, og erklæringa

om vegrett ble tinglyst den 01.09.2004.

Ettersom Eva og Terje Faanes leide våningshuset på nabogarden Stekerhaugen (som også eies av Dagrún Vasli), var det foreløpig ikke aktuelt å bygge på «Sommerly» som etter hvert fikk gateadressen Storlidalsvegen 1456.

I forbindelse med at Dagrún Vasli ville regulere et hytteområde på østsida av Nausthaugen, og svært mye av området langs Nausthaugen og Ångardsvatnet var definert som aktsomhetsområde med tanke på skredfare, tok hun kontakt med Eva og Terje Faanes for å høre om de ville være med på å spleise på en skredrapport for området. Det sa de ja til, Rambøll AS i Trondheim ble engasjert, og i 2017 forelå det en skredrapport som konkluderte med at både de framtidige hyttetomtene som ble regulert øst for Nausthaugen, fritidseiendommen «Sommerly» og den delen av Ångarden der våningshus og driftsbygninger står, var utenfor fareområdet. For sin del av denne rapporten betalte Eva og Terje Faanes kr. 25 000.

Året etter utarbeidet konsulentfirmaet Skred AS en ny rapport på oppdrag fra NVE. Rapporten tok for seg store deler av Oppdal, deriblant også området ved Nausthaugen og Ångarden, og kom til motsatt konklusjon for dette området. Det var nå skredutsatt. Men det var ikke verre enn at Skred AS tilbød seg å prosjektere en V-formet skredavviser i betong som kunne stå øverst på eiendommen og få et eventuelt skred til å dele seg i to, og slik gå på sidene av en eventuell fritidsbebyggelse. Da kunne eiendommen bebygges likevel.

Rapporten fra Skred AS/NVE gjorde at det regulerte hyttefeltet til Dagrún Vasli ville miste 5-6 av de planlagte tomtene, og dermed var feltet ikke lenger regningssvarende å bygge ut. Rapporten medførte også at eiendommen «Sommerly» i realiteten var verdiløs.

Der stod saken fram til vi, med bakgrunn fra bebyggelse i skredutsatte områder i Sør-Europa og skredtunnelene ved Gjøra i Sunndalen, kom på at vi kunne utnytte topografien og bygge ei hytte inn i bakken slik at et eventuelt skred ville kunne rulle over uten å skade hverken folk eller bebyggelse. Vi fikk aksept for ideen hos geoteknikere, og søkte høsten 2021 om rammetillatelse som ble innvilget den 22.12.21, og som nå altså er påklaget av Dagrún Vasli.

KLAGENS INNHOLD

Innholdet i klagen tar opp forholdet til de to skredrapportene som foreligger, og en del konkrete ankepunkt til selve bygget og forholdet til gardsdrifta på Ångarden.

TO SKREDRAPPORTER

Det er rapporten fra Skred AS på vegne av NVE som er gjeldende for hele området, og rapporten fra Rambøll AS har derfor bare historisk interesse. Men historia om den forklarer i tillegg den vanskelige situasjonen Eva og Terje Faanes, og for så vidt også Dagrún Vasli, er kommet i. Av klagens innhold kan det se ut som klager har oppfattet det slik at Faanes har fått medhold i at det er Rambølls rapport som gjelder for denne eiendommen. Det er feil. Vi har i hele søkeprosessen forholdt oss til rapporten fra Skred AS. En rapport som dette er rådgivende, og har ikke lovs form. Det ligger heller ikke noe i rapporten fra Skred AS som tyder på totalforbud mot bygging innenfor faregrensene. Men skal man bygge, må man gjøre avbøtende tiltak. Skred AS har i e-post til tiltakshaver selv foreslått at det planlegges og bygges en betongplog i bakken ovenfor hytta for å dele et skred i to, og har tilbudt seg å prosjektere dette. En slik løsning ville imidlertid være kostbar, representere et stort og lite passende terrenginngrep samtidig som det ville føre til større risiko for de to

naboeiendommene ettersom et eventuelt skred da ville dele seg og gå utover dem i stedet. En slik løsning var derfor helt uaktuell for tiltakshaver.

I stedet har tiltakshaver, med bakgrunn i Skreds rapport, planlagt et bygg som er skjermet ved et eventuelt skred, og det er dette som det er gitt rammetillatelse til. Tillatelsen er gitt i samsvar med rapporten fra Skred og ved at det i tillegg er planlagt tilstrekkelig med avbøtende tiltak.

Når klager nevner de 5-6 tomtene som hun selv ikke kan få bebygge i det nylig regulerte området lenger øst på Nausthaugen, er det derfor fullt mulig å søke om tilsvarende bygg der, og fortsatt med bakgrunn i rapporten fra Skred AS.

RØMNINGSVEGER OG KATAPULT

Klagen etterlyser rømmingsveger under bakken til rassikkert område. Fritidsboligen er prosjektert med grunnlag i tilsvarende bebyggelse i Sør-Europa (og i vegvesenets skredavvisere som er plassbygde betongtuneller, blant annet på riksveg 70 ved Gjøra). Poenget med utforminga av den omsøkte fritidsboligen, er at opphold i fritidsboligen er trygt. Den har i tillegg hele tre rømmingsdører til uteområdet som er overbygd, og også kan regnes som trygt. Det er derfor ikke nødvendig å lage underjordiske tuneller for å sikre rømming.

Når det gjelder spørsmålet om hvordan tiltaket vil virke inn på et eventuelt skred, er poenget at tiltaket i helt minimal grad endrer terrenget og at taket i hovedsak følger dagens terreng. Det vil derfor ikke gi noen spretthopp-, eller katapultvirkning, og i alle fall ikke føre til at skredet ledes til én av de to naboeiendommene. Et skredforløp med og uten denne bebyggelsen vil arte seg tilnærmet likt.

FORHOLDET TIL GARDSDRIFTA PÅ ÅNGARDEN

Klager viser videre til avstand til dyrkamark, at vegen til tomta går gjennom hovedbeiteområdet for 20-40 kjøttfe, og at økt trafikk gjennom beiteområdet vil redusere dyrevelferden for en kjøttferase som er sky for biltrafikk.

Avstanden til dyrkamark er godt behandlet i saksframstillinga, og det faktum at fritidsboligen ligger under bakken, gjør at eventuelle konflikter er minimalisert. Tiltakshaver er naturligvis kjent med at lukt, avføring og støy fra dyrene vil forekomme, og har ingen innvendinger mot det.

Vegen til tomta ble, som vi har nevnt over, foreslått av klager og hennes daværende mann i 2004, og uten at tiltakshaver hadde rettet noen henvendelse til dem om dette. Vegen ble anlagt for å kunne fungere som atkomst både for naboeiendommen Nausthaugvegen 1, for Storlidalsvegen 1456 og for å kunne betjene gardsdrifta på Ångarden. Gardens eier stod for både idé, trasévalg og opparbeiding av vegen, og kostnadene ved opparbeidinga ble delt på tre. På bakgrunn av opparbeidinga av vegen utstedte gårdens eier selv en vegrett som kunne tinglyses, og som ble tinglyst den 01.09.2004. Det virker etter dette noe urimelig at gardens eier i dag protesterer på bruken av en veg som hun selv har sørget for opparbeidelsen av og gitt vegrett til.

Og da Ångardens eier i 2017 fikk utarbeidet skredrapporten fra Rambøll AS, og inviterte Eva og Terje Faanes til å bli med og spleise på kostnadene til rapporten, så må jo det ha vært fordi hun fortsatt anså eiendommen «Sommerly» som en byggeklar hyttetomt. På dette tidspunktet var så vidt vi vet også Ångarden i startfasen med kjøttproduksjon fra storfe.

For Eva og Terje Faanes er situasjonen den at de i 2003 kjøpte ei hyttetomt av Ångarden. Året etter betalte de kr. 30 000 til Ångarden for opparbeidelse av veg og utsteding av vegrett, og i 2017 ble de etter initiativ fra Ångarden med på å finansiere en skredrapport fra Rambøll, en rapport de betalte kr. 25 000 for.

Både salg, opparbeiding av veg og bestilling av skredrapport ble initiert av Ångarden. Det blir derfor urimelig om klager skulle få medhold av hensyn til dyrene når hun selv har vært med på å tilrettelegge for hyttebygging på eiendommen «Sommerly».

Eva og Terje Faanes har ikke noe ønske om å være vanskelig, men vil selvsagt at ei tomt de har investert så mye i fortsatt skal være byggbar. Det er heller ikke avgjørende for dem at atkomsten er den som nå er opparbeidet, og de er helt åpne for at alternativ atkomst kan godtas. Men da naturligvis under forutsetning av det ikke medfører noen økonomiske utlegg for dem.

På grunnlag av det ovenstående ber vi Oppdal kommune om å fastholde sin rammetillatelse, og at klagen avvises.

Med vennlig hilsen
Grimstad og Tønsager AS



Amund Grimstad
Sivilarkitekt

Kopi:
Tiltakshaver