

## Forespørsel om oppstartsmøte vedr. utvidelse av Vangslia Fjellandsby, del av gnr/bnr. 271/91 og 271/5 og 235.

På vegne av tiltakshavere Oppdal Skiheiser AS og Vangslia Utvikling AS oversendes forespørsel om oppstartsmøte vedr. forslag til utvidelse av detaljreguleringsplan for VANGSLIA FJELLANDSBY, gnr/bnr. 271/91 og gnr/bnr. 271/5 og 235.

1



Fig. 1: Oversiktskart

## **Historikk/bakgrunn for planinitiativet**

Mesteparten av området som foreslås bebygd ligger innenfor plangrensen til Vangslia Fjellandsby. Grunnen til at området ikke ble forslått utbygd ved utarbeidelse av detaljreguleringsplan for Vangslia Fjellandsby i 2017 er at området ligger i fareområde snøskred. I forbindelse med planprosessen med godkjenning av Vangslia Fjellandsby ble det utarbeidet en rapport av NGI/DOK.NR. 20150490-01-R REV.NR. 0 / 2015-09-22 der alle typer skred ble utredet.

*Konklusjonen i denne rapporten var at området kunne tillates bebygd dersom nødvendige skredforebyggende tiltak (snøskred) ble utført. Denne rapporten, samt ny rapport (2021) utarbeidet av NGI beskriver 3 muligheter for sikring av området.*

2

1. Bygging av fendere høyt opp i dalsiden (i utløsningssonen - mye brukt i alpene) ovenfor toppstasjonen i Håkerexpressen for å hindre utløsning av snømasser.
2. Bygging skred-sikre hus, (i skredsonen) dvs. bygninger utført i massive konstruksjoner som tåler de store påkjenningene som et snøskred medfører.
3. Bygging av skredvoll, dette er en solid oppbygd konstruksjon som i hovedsak består av stedege masser. Skredvullen vil effektivt stoppe både flakskred og løssnøskred og vil føre til god sikring av hele byggeområdet mot snøskred.

Etter en nøye vurdering av de 3 mulighetene ble bygging skredvoll vurdert som det beste alternativet. Dimensjonering av skredvoll ble gjort med utgangspunkt i rapport utarbeidet av NGI/20210178-01-TN og på grunnlag av vurdering av geotekniske forhold (belastning av grunn, teknisk oppbygging av selve vollen og drenering) utredet i rapport av Norconsult/52106473-RIG-R01 Geoteknisk vurdering for skredvoll i Vangslia. Disse dataene ble videre brukt av Aleksander Husa i Hoel & Sønner som grunnlag til å tegne et forslag til løsning.

Videre ble forslag til bygging av fendere i utløsningssonen forkastet på grunn av de høye kostnadene (minimum NOK 15 millioner) og i tillegg betydelige terrenginngrep. Bygging av skred-sikre hus ble forkastet på grunn komplisert prosjektering på hver enkelt bygning og krav til sikring av alle uteplasser. Denne løsningen medfører i praksis totalt sett en dårligere sikring av hele byggeområdet.

En skredvoll vil skille nedfarter fra byggeområdet. I mange områder der nedfarter (vist på fig. 2) ligger i nærheten av fritidsbebyggelse er bebygde områder belastet med gjennomkjøring fra heisnedfartene. Det hjelper lite med vanlig inngjerding, gjerdene snør ned og blir i tillegg kjørt ned i løpet av vinteren.

En skredvoll vil kreve en god drenering av grunnen. På oversiden av vollen vil det bli anlagt en omfattende drenering som vil føre mye overflatevann og vann i de øvre jordsjiktene bort fra byggeområdet. Dette vil generelt bedre grunnforholdene i Vangslia Fjellandsby.

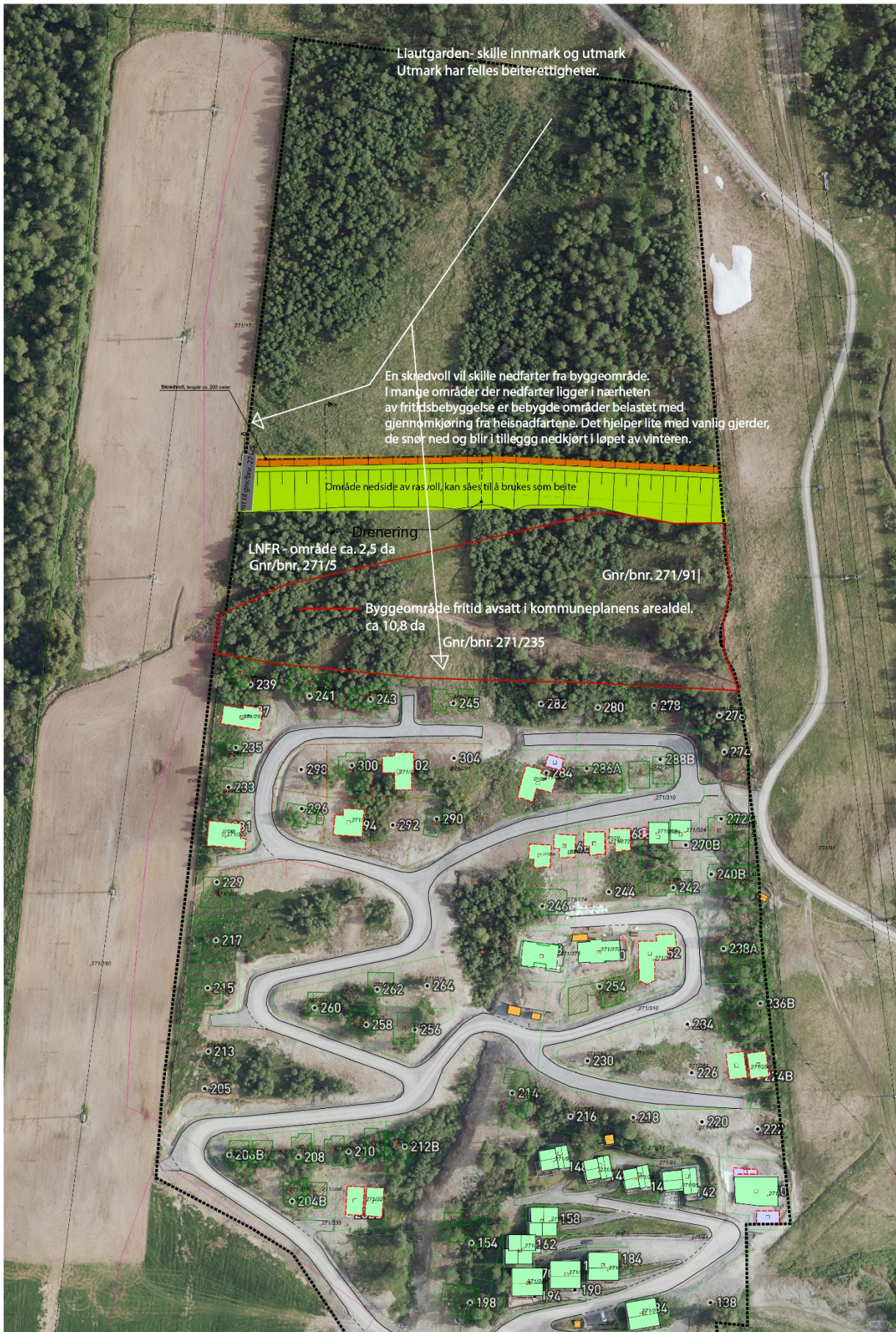


Fig. 2: Skredvoll/byggeområde vist på ortofo

### a) Formålet med planen:

- Formålet med planen er å legge til rette for frittliggende fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg, vei, vann og avløp, grønnstruktur, samt atkomst til grunneiendom gnr/bnr. 271/5.

Dette betinger at man bygger en skredvoll i tråd med anbefalinger beskrevet i rapporter utarbeidet av NGI og Norconsult og som videre blir godkjent av Oppdal kommune og sektormyndighetene (NVE).

Man vil i denne planen foreslå en flate regulering, dele inn byggeområdet i 4 flater, (H1 – H4) en på hver side av grønnstrukturen langs bekken midt i området.

Flate regulering gir mer fleksibilitet når det gjelder hyttetyper, leiligheter, tomtestørrelse mv. Det settes da krav i planens bestemmelser at det i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse skal sendes inn en situasjonsplan som viser tomteinndeling, dette gir også grunnlag for fradeling av tomter.

Før det kan startes bygging i hvert enkelt delområde skal det utarbeides en detaljert situasjonsplan og VA - plankart som skal følge med søknad om byggetillatelse. Situasjonsplanen skal være i målestokk 1:250 og skal vise atkomst fra vei, plassering av bygninger og parkeringsareal på tomta, samt traseer for vann- og avløpsledninger

4

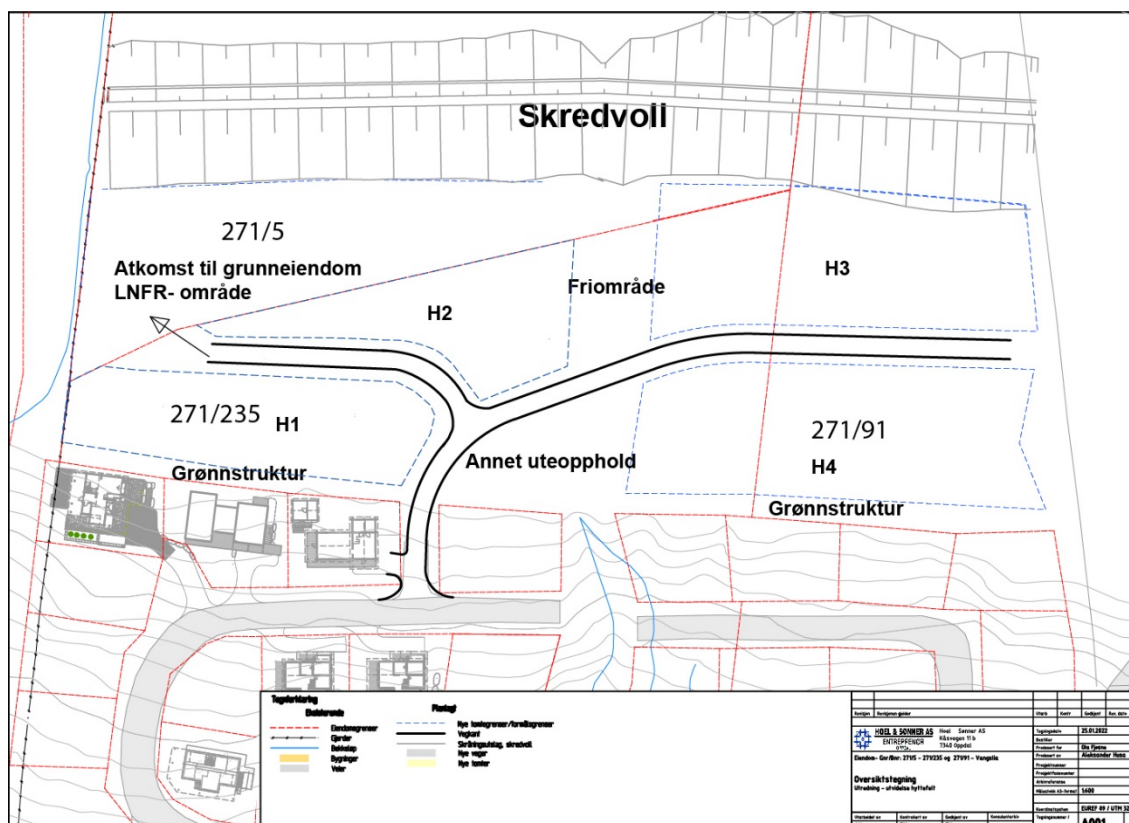


Fig. 3: Viser forslag til flate regulering

### b) Vurdering av hvorvidt utbygging i henhold til planen vil få virkninger utenfor planområdet. Eventuelle virkninger beskrives.

- Bebyggelse på tomt H1-H4 kan relativt lett tilpasses terrenget. da terrenget i dette området er en god del flatere enn lenger nede i Vangslia Fjellandsby.
- Vurderingen er at bygging av fritidsboliger på det nye området påvirker naboeiendommene i liten grad. De vil ligge på baksiden av øvre tomterekke med en grønnstruktur som et skille og videre vil den ikke komme i konflikt med utsiktsforhold for godkjente tomter nedenfor.
- Vurderingen er at det blir viktig å tilpasse ny bebyggelse til den eksisterende, dette spesielt vedr. byggehøyde og takform. Dette gjøres ved å videreføre planbestemmelsene for Vangslia Fjellandsby.
- Ny bebyggelse plassert i dette området som er noe flatere enn nedre del vil i mindre grad bli eksponert ovenfor omgivelsene.

### **c) Planlagt bebyggelse/infrastruktur beskrives.**

- Det planlegges frittstående fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg på den enkelte tomt. Det skal opparbeides stikkveger til de nye tomtene. Utslipp av avløpsvann fra de nye tomtene vil bli ført til kommunalt vann- og avløpsnett. Kommunale vann- og avløpsledninger med tilstrekkelig kapasitet ligger ferdig opparbeidet tilnærmet fram til det nye byggeområdet. Det er sannsynlig at man må etablere en trykkforsterker med tanke på vannforsyning/slokkevann. Hovedatkomst i Vangslia er bygget med en veibredde på 5 m + veiskuldre og er veldig godt oppdimensjonert på alle vis og vurderingen er at den vil tåle godt den mertrafikken utvidelsen medfører. Gjennomsnittsstigning på veien er ca. 10%.
- Atkomst til LNFR- område gnr/bnr. 271/5 både nedenfor og ovenfor skredvollen vil bli ivaretatt.

### **d) Skal være i tråd med bestemmelsene i kommuneplanen. Gjennomgås i oppstartsmøtet**

- Skredvollen er prosjektert tilnærmet på langs av terrengkotene, dette medfører at det blir stående igjen en trekant (ca. 2,5 da) på nedsiden av vollen som har status som LNFR- område.
- Årsaken til dette er nødvendig drenering som skal legges i overkant av vollen for å stabilisere denne, samt stabilisere grunnen under vollen.
- Dersom man legger vollen langs avsatt byggeområde (fall mot vest) i kommuneplanen vil mye av overvannet bli drenert inn på naboeiendom i vest som er dyrket mark.
- Man ønsker å samle vannet i eksisterende bekkeløp samt lede noe av vannet ut i dreneringsgrøftene til Oppdal Skiheiser AS og videre ut i Skjördøla. Skiheisen er interessert i mest mulig vann ned til inntaket for snøkanonanlegget i Skjördøla.

Forslag til utvidelse av Vangslia Fjellandsby, del av gnr/bnr. 271/91 og 271/5 og 235.

- Hjemmelshaver av området (gnr/bnr. 271/180) har tidligere tydelig gitt uttrykk for problemer med tilført avrenning /overflatevann.
- Vurderingen er at det er rasjonelt å utnytte alt arealet på nedsiden av skredvollen til bebyggelse.
- Selve skredvollen kan såes til og egner seg godt til beitemark.

**e) Utredningsbehov gjennomgås om nødvendig i oppstartsmøtet.**

- Utredninger/rapporter er beskrevet i innledningen under historikk/bakgrunn For planinitiativet.

6

**f) Det må beskrives hvordan tiltaket vil innvirke på landskapet og omgivelsene, og hvilke tilpasninger som planlegges gjennomført.**

- Atkomstforholdene i Vangslia Fjellandsby vurderes som gode.
- Nytt planforslag kommer ikke i konflikt med annet reguleringsplanarbeid i nærområdet.
- Skredvollen vil danne et naturlig skille mellom LNFR – beiteområde og byggeområdet. Hele området ligger nedenfor Lia-utgarden som er et skille mellom innmarksbeite og felles beiteområder, man trenger derfor ikke å ta hensyn til felles beiterettigheter.
- Skredvollen vil bli lite eksponert ovenfor omgivelsene på grunn av dens oppbygning og plassering i flatere terreng som har ca. 11,6 grader gjennomsnittstigning i dette området. I tillegg vil bebyggelse i forkant av vollen være mer synlig enn selve vollen.

Opprinnelig terreng blir senket 3 meter på fangstiden (øvre side), vollen vil få en høyde på ca. 5 m over naturlig terreng, dette medfører at man får en skråning som ved tilsåing vil bli lite synlig nedenfra og på avstand.

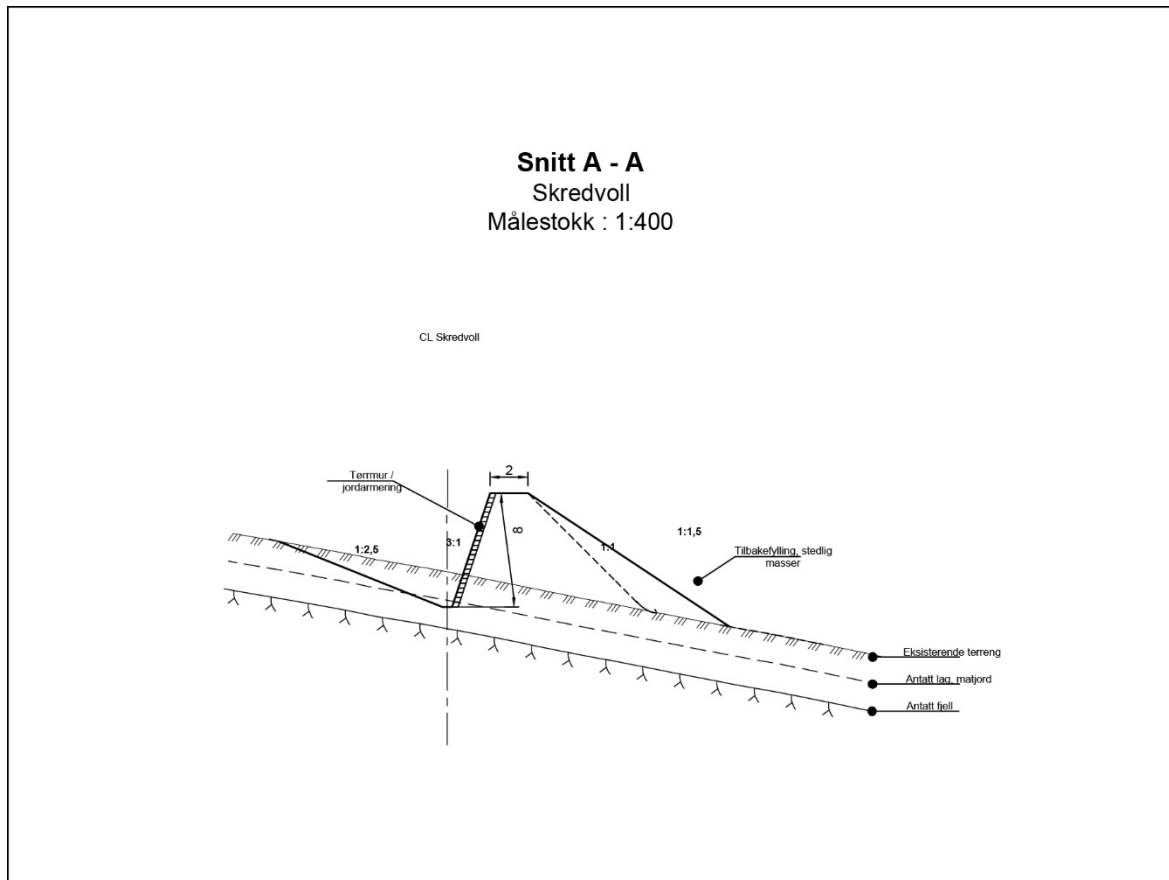


Fig. 4: Snitt av skredvoll

- Hele byggeområdet skal ha inngjerding.

**h) Vesentlige interesser som vil bli berørt av utbygging i henhold til planen, eksempelvis naturmangfold, friluftsliv, landbruk, reindrift mv. må beskrives/omtales.**

- Nærmeste traff i artskart er Ryllik, Hundegras, Høymol og Mjødurt som er vurdert til å være livskraftige- LC. Litt lengre unna er det registrert Rødsildre og Mørkskjellet vokssopp som er nær truet – NT. Vurderingen er at naturmangfoldet ikke blir skadelidende denne utvidelsen av området  
Området er en del av et svært viktig friluftslivsområde Vangslia - Hovden – Stølen. Områdene er tilrettelagt med skiheiser og -nedfarter for vinterbruk, og gondol opp til Hovden for sommerbruk. Parkeringsplasser ved dalstasjonene. Flere restauranter og serviceanlegg, og utleieenheter i tilknytning til området. Sommerstid er deler av

området tilrettelagt for downhillsykling. I kommunens arealplan er det vist områder for flere skiheiser.

Kort veg til preparert skiløyper (Grøtsetra – Stølen - Fjellskolen/Vora) og andre viktige friluftsområder

- Hensynssone reindrift ligger ca. 600 meter nord for planutvidelsen. Vurderingen er at ny bebyggelse vil ha liten innvirkning på denne sonen. For generelt å minimalisere påvirkning på hensynssonen kanaliseres vintertrafikken mot innregulert skiløype. Det er viktig i forhold til reindrift at det tilrettelegges for ferdsel i disse områdene med turstier og skiløyper
- Byggeområdet er en del av et område som i bonitetskart er klassifisert som innmarksbeite. Dette er i dag delvis igjengrodd (lauvtrær) og en del av området har vært ryddet til heisnedfarter. I de senere årene har innmarksbeitet gnr/bnr. 271/5 ovenfor Vangslia Fjellandsby blitt brukt til felles beiteområde på lik linje med heisnedfartene.
- Verdien av arealbruken til fritidsformål må veies opp imot verdien dette arealet har som beiteområde for grunneiendommen.
- I forbindelse med godkjenning av arealet til arealformål fritidsbebyggelse (kommuneplanens arealdel) krevde kommunen en høg alternativ utnyttelse i forhold til tap av beite. Planutvidelsen forutsetter en høy utnyttelse med mange mindre enheter.

**i) Det må beskrives hvordan samfunnssikkerheten er planlagt ivaretatt. Hvordan kravene til slokkevann skal ivaretas drøftes med Trøndelag brann- og redningstjeneste, og beskrives i planinitiativet.**

- Siktforhold ved avkjørsel/internveg vurderes som god. Trafikksikkerheten vurderes som god da kjørehastigheten automatisk vil bli lav på grunn av mange forholdsvis skarpe svinger. Viktig med god strøing av vegen.
- Naturfarer er vurdert og tiltak er en forutsetning for gjennomføring av planutvidelsen.
- Veinettet er dimensjonert for utrykningskjøretøyer brann og redning. Tilgang til slokkevann er fra godkjente brannkummer (i veg), del av det kommunale vannforsyningsnettet.

**j) Hvilke organer som skal varsles om planoppstart avklares i oppstartsmøtet.**

- OK

**k) Avklares i oppstartsmøtet dersom det er behov ut over kravene i plan- og bygningsloven.**

- OK



**l) Det må vurderes om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle blir ivaretatt.**

- Vurderingen er at planområdet ikke kommer inn under forskrift om konsekvensutredning. Byggeområdet ligger i kommuneplanens arealdel som byggeområde fritid og kan bebygges dersom krav til sikring mot snøskred oppfylles.