



Til Oppdal kommune

post@oppdal.kommune.no

Berkåk den 20.10.2025

PLANINITIATIV FOR OPPSTART AV REGULERINGSPLAN FOR GJEVILVASSHYTTA PÅ GBNR. 246/5 OPPDAL KOMMUNE

Trondheims Turistforening har tatt initiativ til utarbeidelse av en detaljreguleringsplan som skal legge til rette for fritids- og turistformål på deres eiendom gnr.246 bnr.5, i Gjevilvassdalen, Oppdal kommune. I kommuneplanens arealdel er arealet avsatt til formålet Landbruks-, natur- og friluftsliv samt reindrift.

Planarbeidet tar utgangspunkt i eksisterende kommuneplan og det foreligger ingen nåværende reguleringsplaner i dette området. Plankontoret KO (kommunalt oppgavefelleskap) er engasjert som plankonsulent for å bistå i reguleringsarbeidet.

Planinitiativ

I tråd med § 1 i *Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven*, fremmes et *planinitiativ* med forslag til premisser for planarbeidet, i henhold til punktene (a-l) i denne bestemmelsen.



Figur 1. Planområdet er vist med rød markør, Oppdal kommune.



Figur 2. 3D skråbilde av planområdet sett fra sør. dnt.no

a) Formålet med planen

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for utbygging av små utleiehytter og selvbetjent hus, og med dette å få en oversiktlig og forutsigbar bruk og videreutvikling av Gjevilvasshytta og området rundt. Reguleringsplanen skal blant annet:

- Justere sengekapasiteten på Gjevilvasshytta slik at den er mer i tråd med kapasiteten på Trollheimshytta og Jøldalshytta.
- Øke antall sengeplasser for ansatte i den betjente sesongen, da dagens kapasitet i hovedhytta er for lav i høysesongen.
- Bedre overnattingstilbudet for turgåere som besøker området utenom den betjente sesongen, både med og uten hund. Dagens ubetjente tilbud har kun 7 sengeplasser og oppleves som utilstrekkelig.

b) Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Planområdet

Planområdet ligger i Gjevilvassdalen i Oppdal kommune, på østsiden av Gjevilvatnet. Adkomst skjer via Gjevilvassvegen fra Festa bru på RV 70. Avstanden til Oppdal sentrum er om lag 30 kilometer langs vei.

Planområdet omfatter et areal på 61 dekar som omfatter eiendommen gnr/bnr. 246/5.

Området ligger i en svakt sørvestvendt li, og høyden over havet varierer fra om lag 700 moh i nedre del til 840 moh i øvre del. Terrenget er småkupert med svak helning mot vest. Rundt bebyggelsen er det relativt jevnt terreng, mens øvre deler av eiendommen har mer tydelig stigning.

Vegetasjonen består i hovedsak av spredt fjellbjørkeskog, med innslag av furu på tørrere rygger og

lavere vegetasjon med lyng og gras i mer åpne partier. Ca. 1.5 dekar av området vest for hovedhytta er ryddet for skog.

Området ligger godt over marin grense, og det finnes ingen marine avsetninger.



Figur 3. Kartutsnitt fra Google Maps 13.10.2025 viser området bak Gjevilvasshytta der det er gjennomført hogst.

Vurdering av virkninger utenfor planområdet

Nærmeste bebyggelse er Rolvsjordsætra og Golvåkersætra, som ligger henholdsvis ca. 120 meter og 140 meter sør for planlagt plassering av småhyttene. Begge ligger på motsatt side av Gjevilvassvegen og parkeringsplassen. Det finnes også flere hytter om lag 150 meter sørvest for området, samt Kvalsjordsetra som ligger ca. 180 meter nordvest for planområdet.

Siden det allerede foregår etablert aktivitet på Gjevilvasshytta, vurderes det at en utvidelse med flere små hytter ikke vil berøre de nærliggende setrene og hyttene i vesentlig grad. Det må likevel påregnes noe økt ferdsel både på veien inn til området og i nærområdene rundt Gjevilvasshytta. Dette kan medføre et visst økt press på naturen, særlig i form av tråkk og slitasje på vegetasjon nær stier og oppholdsarealer.

c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det er planlagt oppført et nytt oppholdshus for personalet med flere sengeplasser til selvbetjeningsdelen, plassert rett ved eksisterende selvbetjeningshus.

Videre planlegges sju småhytter uten vann og avløp, gruppert tett i klynge. For å bevare naturpreget rundt bebyggelsen og begrense inngrep, er det ikke planlagt bilvei fram til hyttene. Eksisterende parkeringsplasser ved Gjevilvasshytta skal benyttes.

Det tilrettelegges for en 1,5 m bred sti fra hovedhytta og opp til hyttene. Stien skal også fungere som

adkomst under anleggsfasen. I tillegg planlegges en gapahuk i høyden rundt 740 m o.h., med enkel sti opp fra både nye hytter og selvbetjeningshusene.

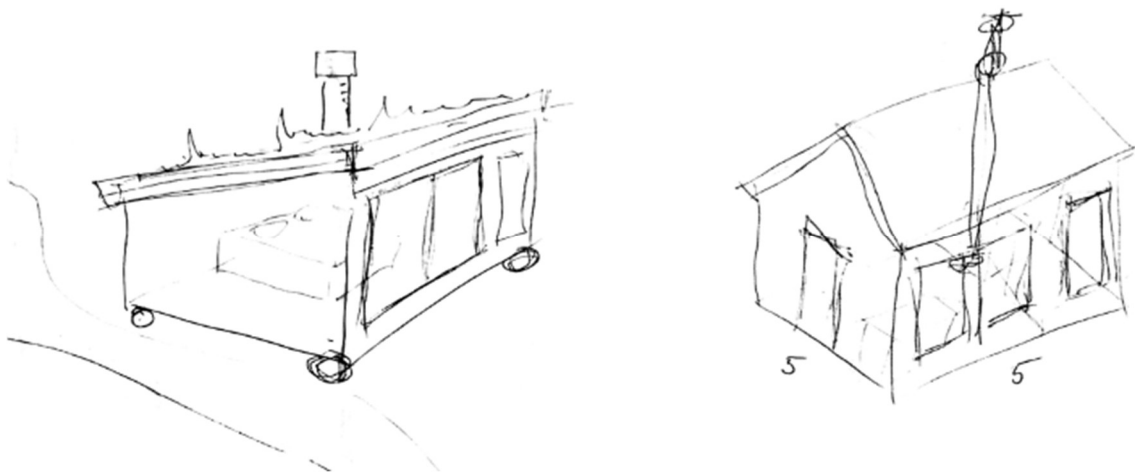


Figur 4. Eksempel på mulig plassering av bebyggelsen vist med oransje farge.

d) Utbyggingsvolum og byggehøyder

Den nye selvbetjente hytta planlegges med et bruksareal på inntil 200 m² og to etasjer. Maks mønehøyde settes til ca. 6 m over ferdig planert terreng og gesimshøyde ca. 3,5 m over ferdig planert terreng.

De to småhyttene nærmest selvbetjeningshuset skal være universelt utformet og ha maks bruksareal 30 m² hver. De øvrige fire hyttene skal ha maks bruksareal 20 m². Maks mønehøyde er 4,5 m over ferdig planert terreng og maks gesimshøyde 3,0 m over ferdig planert terreng.



Figur 5. Forslag utforming av 5 mindre hytter (maks 20m²) med pulttak til venstre, og to universelt utformet hytter (maks 30m²) med saltak til høyre

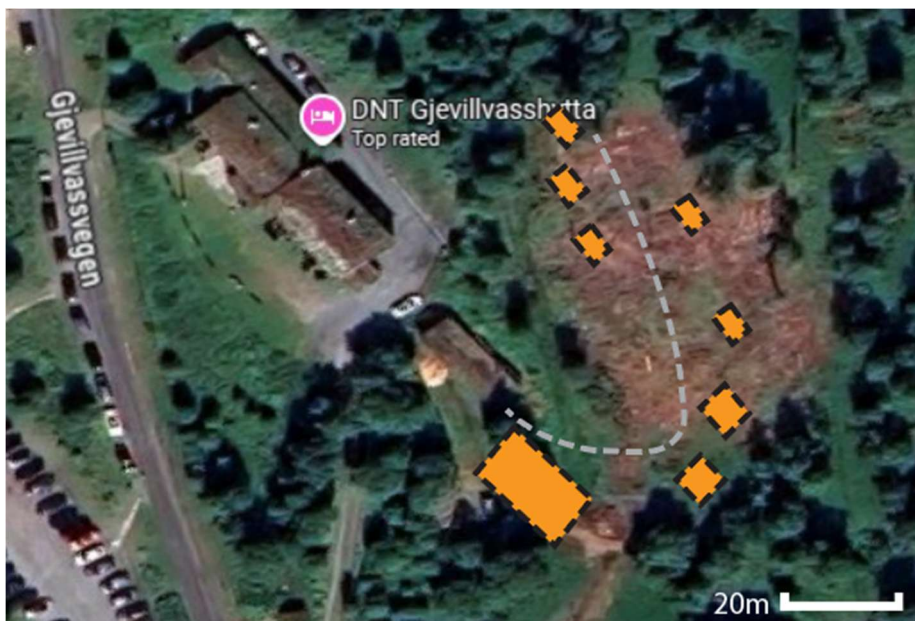
e) Funksjonell og miljømessig kvalitet, og

f) Tiltakets virkning på, og tilpasning til landskap og omgivelser

Planområdet skal utvikles i henhold til gjeldende krav for å sikre funksjonell og miljømessig kvalitet. Bygningene skal tilpasses landskapet og harmonere med terrenget.

I planleggingsprosessen vil følgende bli vurdert og eventuelt integrert i planforslaget:

- Hensyn til terreng og byggehøyder for å redusere visuell påvirkning. Terrenget vil kun jevnes ut under de hyttene som trenger det.
- Plassering av de fritidshusene skal skje utenom områder med naturtyper med stor verdi.
- Inngrepene skal være så små som mulig for å bevare naturpreget rundt bebyggelsen.
- Torv stikkes for hånd og legges på takene der hver enkelt hytte skal stå.
- Det skal ikke etableres vann- eller avløpsanlegg til hyttene, og dermed unngås graving av omfattende infrastruktur.
- Det etableres en enkel sti (ca. 1,5 m bred) som også kan brukes av ATV med henger i anleggsfasen. Stien bygges med flis for å jevne traséen, og deretter et lag sand/subbus for fast overflate.
- Sti og hytter plasseres mellom eksisterende bjørketrær for å bevare den parkaktige skogen.
- Inngrepene planlegges som reversible, slik at spor etter sti og hytter senere kan fjernes uten vesentlige sår i naturen.
- Støyende arbeid gjennomføres utenom yngle- og hekketid.
- Beiting med sau skal kunne fortsette som tidligere, både under bygging og etter utbygging.



Figur 6. Forslag til plassering på det aktuelle kartutsnittet fra Google Maps viser at hyttene skal være plassert i det området med høyest skog.

g) Forholdet til kommuneplanens arealdel, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

I kommuneplanens arealdel for Oppdal (2019–2030) ligger området i LNF(R)-område. Det finnes ikke reguleringsplaner for dette området.

h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Som omtalt under punkt b, vurderes det at de som blir mest berørt av planforslaget er eiere og brukere av nærliggende setre og hytter.

Hele planområdet er kartlagt og verdisatt som svært viktig friluftslivsområde (friluftskartlegging i regi av Oppdal kommune i 2014), og planforslaget understøtter denne funksjonen ved å styrke tilbudet for friluftsbruk uten å endre områdets karakter vesentlig.

i) Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Det vil bli utarbeidet en ROS-analyse av planforslaget i tråd med DSB sin veileder (2017) om ROS-analyse av kommunale arealplaner.

Et søk i NVEs kartbase ([NVE Atlas](#), 13.10.2025) viser at planområdet ligger innenfor aktsomhetssoner for snøskred og steinsprang (utløpsområde). Multiconsult utarbeidet i desember 2023 en skredfarevurdering som konkluderer med at den største nominelle årlige skredsannsynligheten er < 1/1000 for området. Sikkerhetskravet for plassering av byggverk i skredfareområde i TEK17 § 7-3, anses dermed oppfylt uten behov for avbøtende tiltak.

j) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Statsforvalteren i Trøndelag, Trøndelag fylkeskommune, Sametinget, Norges vassdrags- og energidirektorat, Mattilsynet, Tensio TS AS, naboer/rettighetshavere (basert på matrikkelutdrag fra

kommunen) og eventuelle lag og foreninger som kan bli berørte av planforslaget.

k) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Gjennomføring av reguleringsplanarbeidet innebærer en prosess som gir berørte parter god anledning til å komme med sine synspunkter og forslag om utforming av reguleringsplan. Pr. i dag vurderes det å ikke være behov for egne møter om planarbeidet utover det som det er krav om iht. plan- og bygningsloven for en reguleringsplanprosess.

l) Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivarettatt

Arealet vil avsettes til fritids- og turistformål, og tiltaket omfattes ikke av forskriftens Vedlegg I (planer som alltid skal ha KU).

Tiltaket faller heller ikke direkte inn under Vedlegg II, men det skal vurderes om punkt 11 bokstav j) «bygg til allmennyttige formål» kommer til anvendelse.

Ut fra tiltakets begrensede omfang og reversible karakter vurderes planen ikke å ha vesentlig påvirkning på miljø eller samfunn.

I vurderingen legges særlig vekt på tiltakets størrelse (forskriften § 10 annet ledd bokstav a) og graden av reversibilitet (§ 10 fjerde ledd).

Vi ber om at svar på anmodning om oppstartsmøte med forslag til møtetidspunkt sendes:

Trondhjems Turistforening ved Eskil Følstad, eskil.folstad@dnt.no

Plankontoret KO, post@plankontoret.net

Med hilsen

Plankontoret KO

Nataliya Sikora

Rådgiver

E-post: nataliya@plankontoret.net

Tlf.: 469 42 410

www.plankontoret.net