

Revisjon	Signatur	Dato
Planforslag til 1. gangs	SG	23.10.2023
Planforslag til 2.gangs	SG	28.10.24

Utarbeidet av: Agraff Arkitektur AS
Forslagsstiller: Fjellskolen AS

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Fjellskolen, 2023004

1. Bakgrunn	4
1.1. Hensikten med planen	4
1.2. Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold	4
1.3. Vesentlige utfordringer i planen	4
1.4. Tidligere vedtak i saken	4
1.5. Krav om konsekvensutredning	4
1.6. Kommunal regulert reserve hyttetomter	4
2. Planprosessen	5
2.1. Medvirkningsprosess, varsel om planoppstart	5
3. Planstatus og rammebetingelser	5
3.1. Overordnede planer	5
3.2. Tilgrensende planer	5
3.3. Statlige planretningslinjer, rammer og føringer	6
3.4. Temaplaner	6
4. Beskrivelse av planområdet og eksisterende forhold	8
4.1. Beliggenhet	8
4.2. Avgrensning og størrelse på planområdet	8
4.3. Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	9
4.4. Stedets karakter	9
4.5. Kulturminner og kulturmiljø	10
4.6. Naturverdier	10
4.7. Rekreasjonsverdi	12
4.8. Landbruk	12
4.9. Trafikkforhold	12
4.10. Teknisk infrastruktur	12
4.11. Grunnforhold	13
5. Beskrivelse av planforslaget	14
5.1. Planlagt arealbruk og utnyttelse	14
5.2. Bomiljø og bokvalitet	17
5.3. Tilknytning til infrastruktur	17
5.4. Trafikkløsning	17
5.5. Planlagte offentlige anlegg	18
5.6. Miljøoppfølging	19

5.7.	Uteoppholdsareal _____	19
5.8.	Landbruksfaglige vurderinger _____	20
5.9.	Støyforhold og luftforurensning _____	20
5.10.	Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett _____	20
5.11.	Plan for avfallshenting _____	20
5.12.	Rekkefølgebestemmelser _____	20
6.	<i>Virkninger av planforslaget</i> _____	21
6.1.	Virkninger for landskap og sted _____	21
6.2.	Forholdet til krav i Naturmangfoldloven _____	23
6.3.	Virkninger for naturverdier _____	23
6.4.	Virkninger for rekreasjonsbruk _____	23
6.5.	Samfunnsverdi _____	24
6.6.	Virkninger for trafikkforhold _____	24
6.7.	Virkning for barns interesser _____	24
6.8.	Oppsummering av ROS med avbøtende tiltak _____	24
6.9.	Virkning for landbruk _____	25
6.10.	Virkninger for teknisk infrastruktur _____	25
6.11.	Interessemotsetninger og konsekvenser for næringsinteresser _____	25
6.12.	Avveining av virkninger _____	25
7.	<i>Medvirkning og innspill</i> _____	26
7.1.	Sammendrag av merknader etter varsel om planoppstart _____	26
7.2.	Konsultasjonsmøte med reindriften _____	28

1. Bakgrunn

1.1. Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utvikling av eiendommen der dagens fjellskole foreslås revet og erstattes med frittstående hytter. Det er ønske om å videreføre fjellskolens kvaliteter med effektiv og smart planløsning, i samspill med sosiale arenaer. Gjennom å dele på fellesareal og utvikle smarte hytter med lavt fotavtrykk, kan man videreføre et tilbud på fjellet til flere, uten å bygge ned nye naturareal.

1.2. Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Fjellskolen AS er forslagsstiller. Agraff Arkitektur er plankonsulent. Planen omfatter gnr./bnr. 275/11 og en liten del av 275/1. Begge tomtene er privat eide.

1.3. Vesentlige utfordringer i planen

Planområdet omfatter arealer med sårbar natur. Det er verdifull myr på området og et elgtråkk går sør for tomta. Videre ligger området innenfor område for høst/vinterbeite for reindrift.

1.4. Tidligere vedtak i saken

Plankonsulent sendte høsten 2022 en planforespørsel med ønske om en politisk avklaring. Kommunedirektøren sendte et saksframlegg 06.12.2022. Her foreslår kommunedirektøren å stoppe planinitiativet. Bakgrunnen for kommunedirektørens forslag er en høy utnyttelse med fritidsboliger i sårbar natur. Kommunedirektøren anbefaler en kartlegging av naturtyper dersom planarbeidet likevel fortsetter. Saksframlegget presiserer også tomtas verdi for reindrift og som elgtråkk. Det ble i møte for utvalg for bygg- og arealplansaker 06.12.22 vedtatt å åpne opp for videre arbeid med reguleringsplan for den gamle fjellskolen. Vedtaket lyder som følger: «Utvalg for bygg- og arealplansaker stiller seg positive til at forslagsstiller og administrasjonen fortsetter med planforslaget, og legger dette frem for utvalgsbehandling jf. PBL. § 12-11.»

1.5. Krav om konsekvensutredning

Det ble i oppstartsmøte 03.03.23 fastsatt at planen ikke faller inn under forskrift om konsekvensutredning, og utløser ikke krav om planprogram eller konsekvensutredning.

1.6. Kommunal regulert reserve hyttetomter

Totalt i Oppdal var det ved forrige revidering av KPA (2019) omtrent 1000 ledige hyttetomter. I nærområdet er det kapasitet i Grytdals vegen 2 km lengre nordover, der det er regulert felt hvor det ikke er fradelt noen tomter enda. Ellers er det flere tomter lenger sør, ned mot/langs Gamle Kongevei, i felt med svært høy tetthet.

2. Planprosessen

2.1. Medvirkningsprosess, varsel om planoppstart

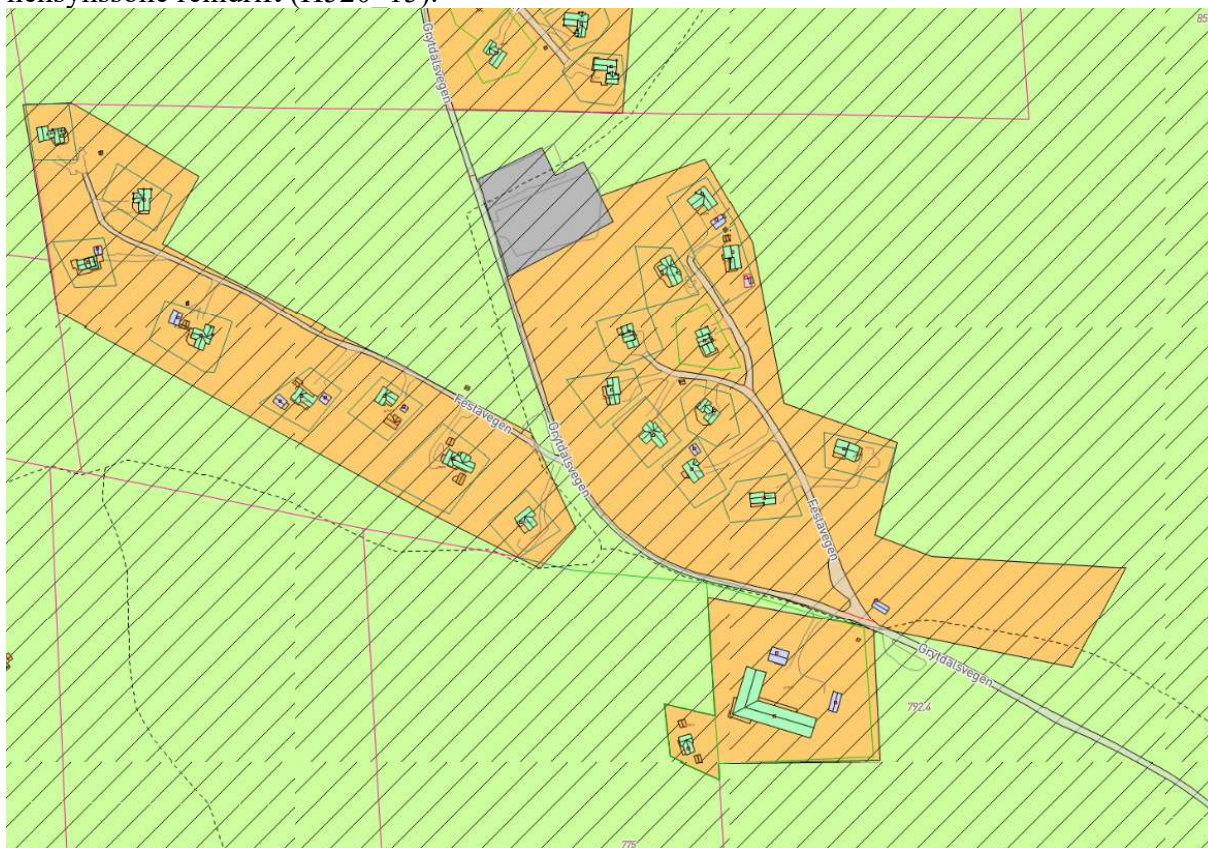
Planen ble varslet i avisa OPP den 28.03.23. Samme dag ble det sendt ut nabovarsel og myndigheter ble varslet på e-post. Det kom inn 13 innspill. Disse er behandlet i kapittel 7.1.

Den 13.06.23 ble det gjennomført et konsultasjonsmøte med reindrifta i forbindelse med planarbeidet. Dette er beskrevet nærmere i punkt 7.2.

3. Planstatus og rammebetingelser

3.1. Overordnede planer

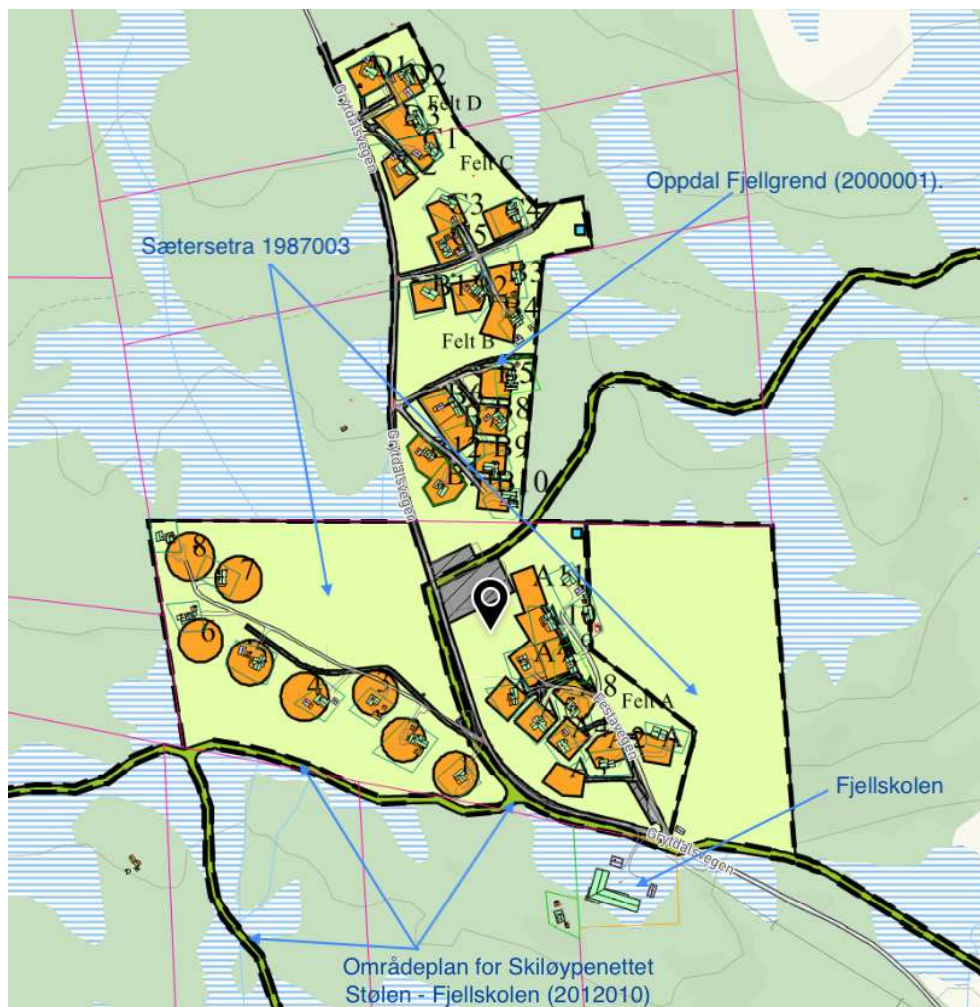
Tomten er avsatt til fritidsformål i kommuneplanens arealdel. Arealet ligger innenfor hensynssone reindrift (H520 15).



Figur 1 Kommuneplanens arealdel 2019-2030. Planområdet ligger sør for Grytdalsvegen.

3.2. Tilgrensende planer

Nord for tomten er det regulert skiløype i Områdeplan for Skiløypenettet Stølen - Fjellskolen (2012010). Området nord for Grytdalsvegen nord for tomten er regulert til fritidsbebyggelse i detaljreguleringsplan for Oppdal Fjellgrend (2000001). I samme område, men med større utstrekning er det regulert fritidsbebyggelse i reguleringsplan for Sætersetra (1987003)



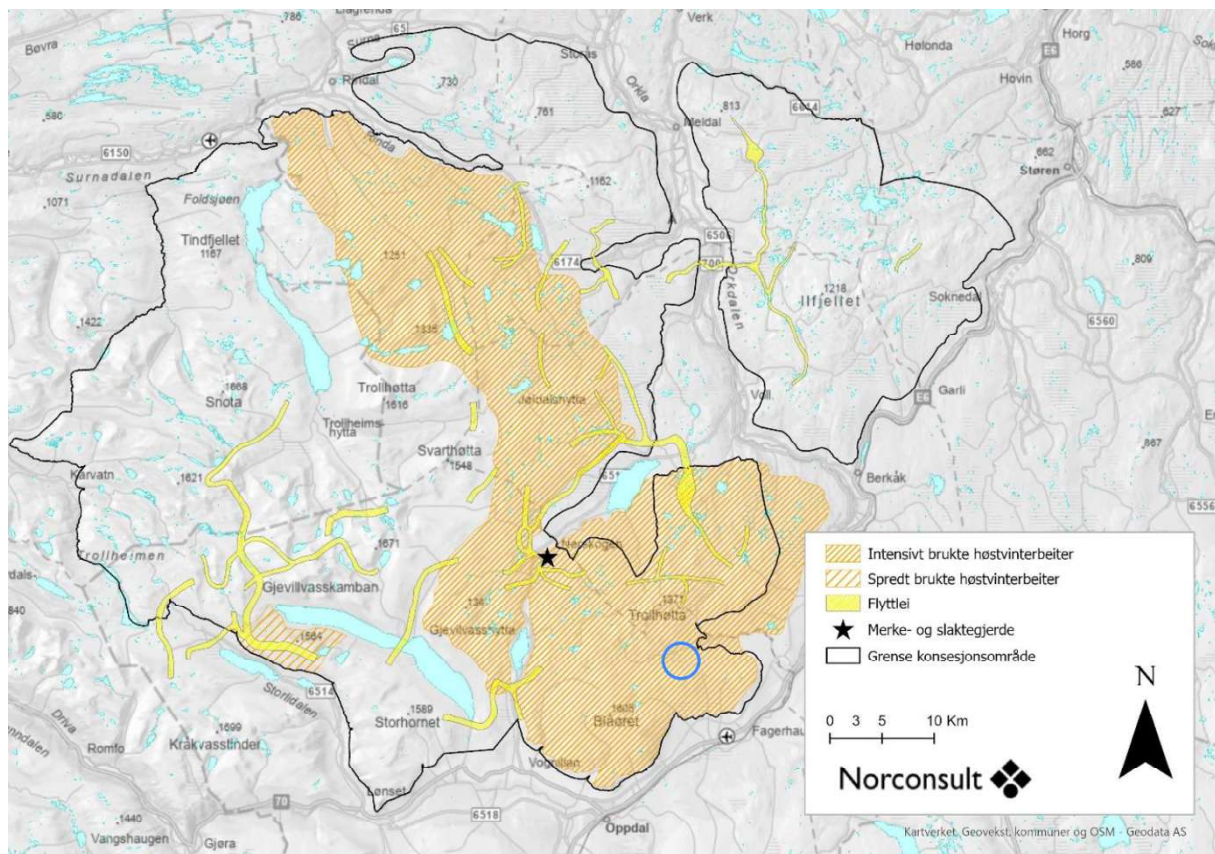
Figur 2 Fjellskolen med omkringliggende reguleringsplaner

3.3. Statlige planretningslinjer, rammer og føringer

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027 sier: 57. *Potensialet for fortetting eller utvidelse av eksisterende fritidsboligområder vurderes før det legges til rette for utbygging i nye områder, særlig der det er utbyggingspress. Ny fritidsbebyggelse i og over skoggrensen og på myr bør unngås.*

3.4. Temaplaner

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for reindrift i Trollheimen Sitje. Det ligger i areal som er avgrenset som høst/vinterbeite. Videre er det utarbeidet et kunnskapsgrunnlag for reindriften. Kunnskapsgrunnlag for beitebruk i Trollheimen viser til at det ikke bør foretas ytterligere utbygging/fortetting i området.



Figur 3 Område for høst/vinterbeite markert i oransje. Fjellskolen ligger innenfor blå sirkel på kartet. Hentet fra rapporten "Status for Trollheimen sitje" utarbeidet av Norconsult for Landbruksdirektoratet

4. Beskrivelse av planområdet og eksisterende forhold

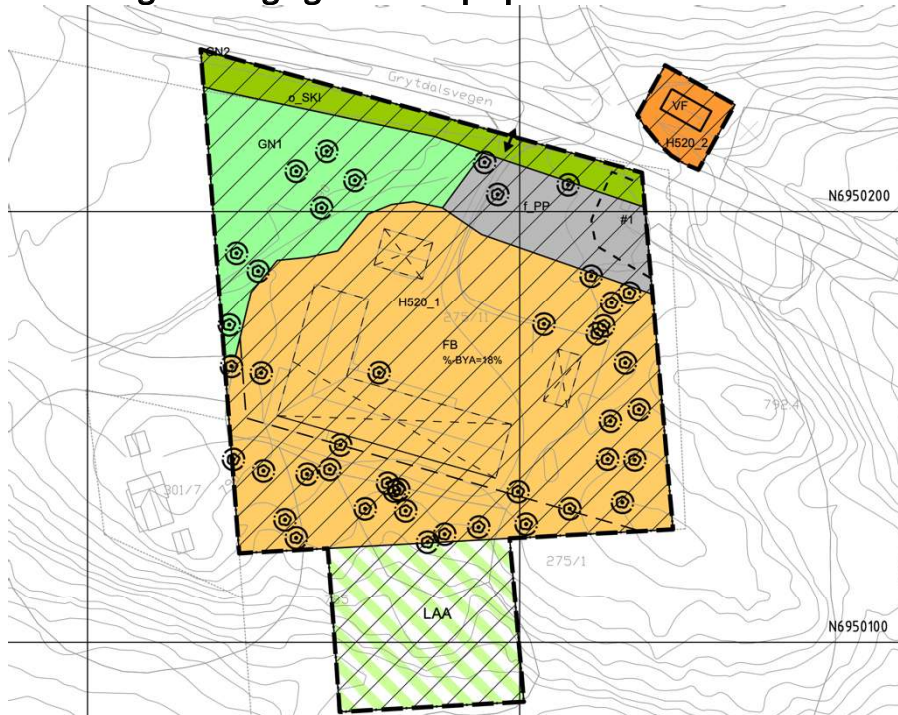
4.1. Beliggenhet

Området i Oppdal kommune, gnr/bnr.: 275/11. Planområdet ligger i Grytdalen like sør for Grytdalen hytteområde. Området er en av inngangsportene til Trollheimen fra Oppdal. Fjellene Kringlåthøa og Storhøa ligger nordvest for området og Vora ligger i nordøst. Atkomst er fra E6 via Gamle kongeveg og Grytdalsvegen. Området ligger på kote c+ 787 og oppover, og er dermed «på fjellet».



Figur 4 Flyfoto. Grytdalsvegen. Fjellskolen er markert med rødt

4.2. Avgrensning og størrelse på planområdet



Figur 5 Planavgrensning. Utsnitt plankart

Planområdet er omtrent 10 dekar stort. Det omfatter tomten gnr./bnr. 275/11 og en liten del av 275/1.

4.3. Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Eiendommen er omtrent 10 dekar stor og består av omtrent 2,7 dekar skog, omtrent 1,4 dekar åpen fastmark og omtrent 1,8 dekar myr. I tillegg dekker bebyggt areal omtrent 4 dekar av tomta.

Det er tre hus på området i dag. Et hovedbygg, en bestyrerbolig og et våningshus. Bygningene til Fjellskolen har tidligere blitt brukt som leirskole. I dag står den tom og ubrukt.

Parkeringsplassen er heller ikke i bruk. Hovedbygget huser 22 soverom med 4 sengeplasser hver, i tillegg til gode fellesareal. I bestyrerboligen er det 3 leiligheter og 6 sengeplasser.

Våningshuset har fungert som lager. Alle husene er bygd på påler, er oppført i tre, og har saltak. Komplekset har en samlet kapasitet på rundt 100 personer.

Hovedhuset er den høyeste bygningen med rundt 7 meters mønehøyde og 4,5 meters gesimshøyde.

Tabell 1 Oversikt over areal for eksisterende bebyggelse. *Parkering er i dag utflytende, men beregnet etter flyfoto

Areal eksisterende bebyggelse		
Hovedbygg	1059	
Bestyrerbolig	103	
Våningshus	71	
Totalt bygninger		1233
Parkering*	999	999
Sum BYA		2232
%BYA		33 %
%BYA uten parkering		18 %

Nord for området ligger hyttebebyggelse. I vest ligger en hyttetomt (gnr./bnr. 301/7). I sør og øst er det utmark som brukes i hovedsak til turterreng, og sauebeite. Hovedaktiviteten for reindrift ligger lenger nord ved fjellet Vora.

4.4. Stedets karakter

Eiendommen er hovedsakelig omgitt av skog, i tillegg til myr i nordøst. Det er hyttefelt på begge sider av Grytdalsvegen, som leder inn til Fjellskolen. Store deler av tomten er i dag bebyggt og det er et tydelig skille mellom naturomgivelser og det bygde på tomten.

Området oppleves som en inngangsportal til Grytdalen, mellom Storhøa i vest og Vora i øst. Tomta ligger midt i en stor, åpen dal. Nærområdet er relativt flatt, og med den vegetasjonen som er på tomta, er dagens bebyggelse skjult mellom trær og lite synlig i landskapet.

Lokalklimaet oppfattes som lunere enn områdene lenger opp, men har likevel værforhold som tilhører høyfjellet. Det er gode solforhold på området siden tomta er sørvendt.

4.5. Kulturminner og kulturmiljø

I innspill fra Fylkeskommunen påpekes det at det er liten risiko for automatisk fredede kulturminner. Det er sammenfallende med informasjon fra oppstartsmøtet det det henvises til at det er ikke gjort funn i området. Et søk i Askeladden bekrefter disse observasjonene.



Figur 6 Området sett fra Hyttefeltet i nord. Merk beitende sauer. De mørke bygningene er Fjellskolen.

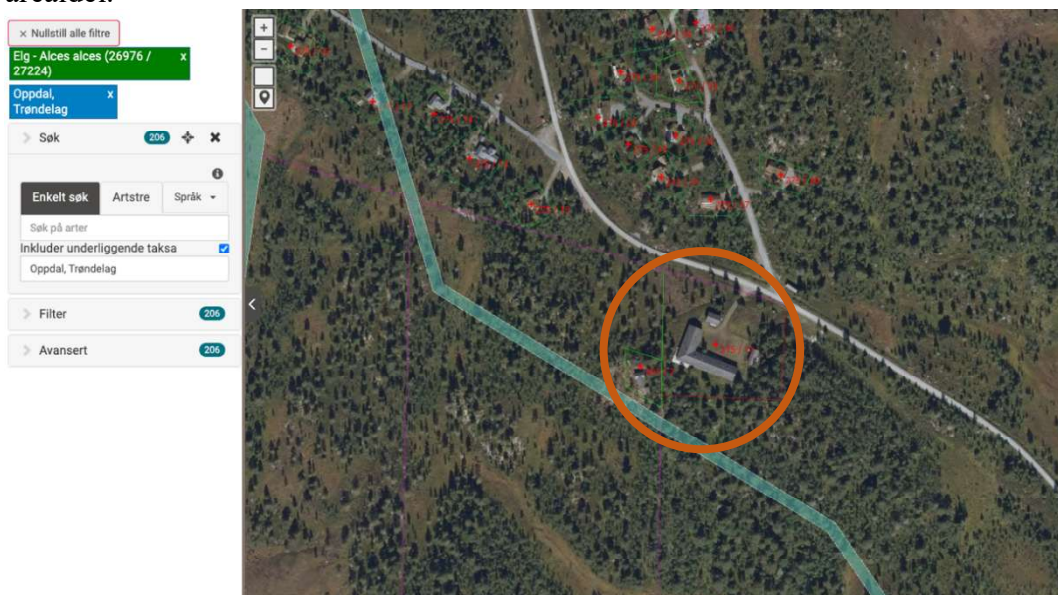
4.6. Naturverdier

Myr: På tomtas nord-vestre del er det registrert myrområde i kartdatabasen kilden.no. Området som er avmerka stemmer godt overens med observasjoner gjort på stedet. Myren er drenert av en grøft som går diagonalt over området i nordøst. Myrområdet har avrenning til vassdraget Dånnålibekken, som til slutt ender i elva Byna.



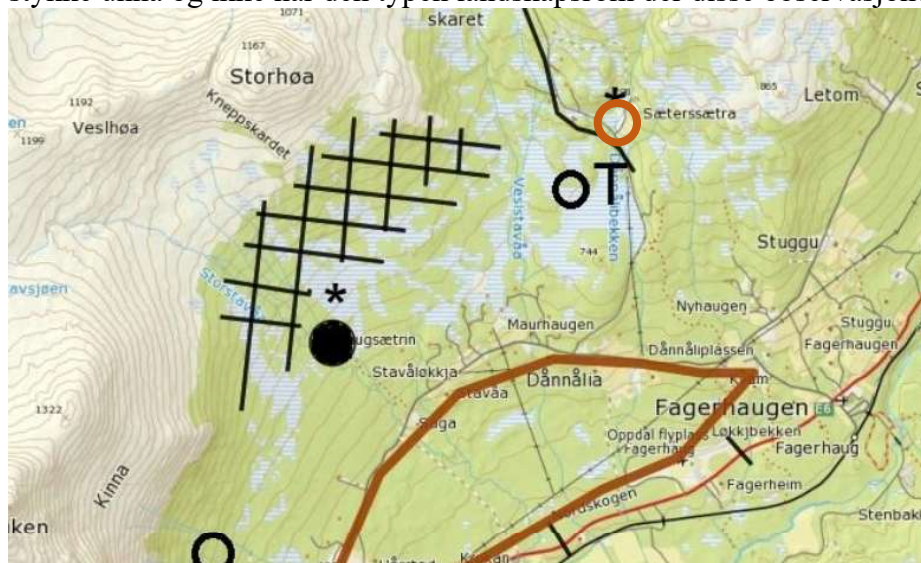
Figur 7 Myrområdet med eksisterende grøft

Elg: Registrering i artsdatabanken viser elgtråkk sør på tomta. Tråkket er en trekkrute fra Fagerhaug til Grytdalen og er angitt som «av lokal betydning» i Viltkartleggingen i Oppdal kommune (2014). Den er likevel klassifisert som Viktig (B), fordi den inngår i et sesongtrekk. Selv om elgtråkket ligger relativt nær planområdet er det god plass for tråkket sør for tomta, der det er skogområder som er sikret som LNRF-område (nåværende) i kommuneplanens arealdel.



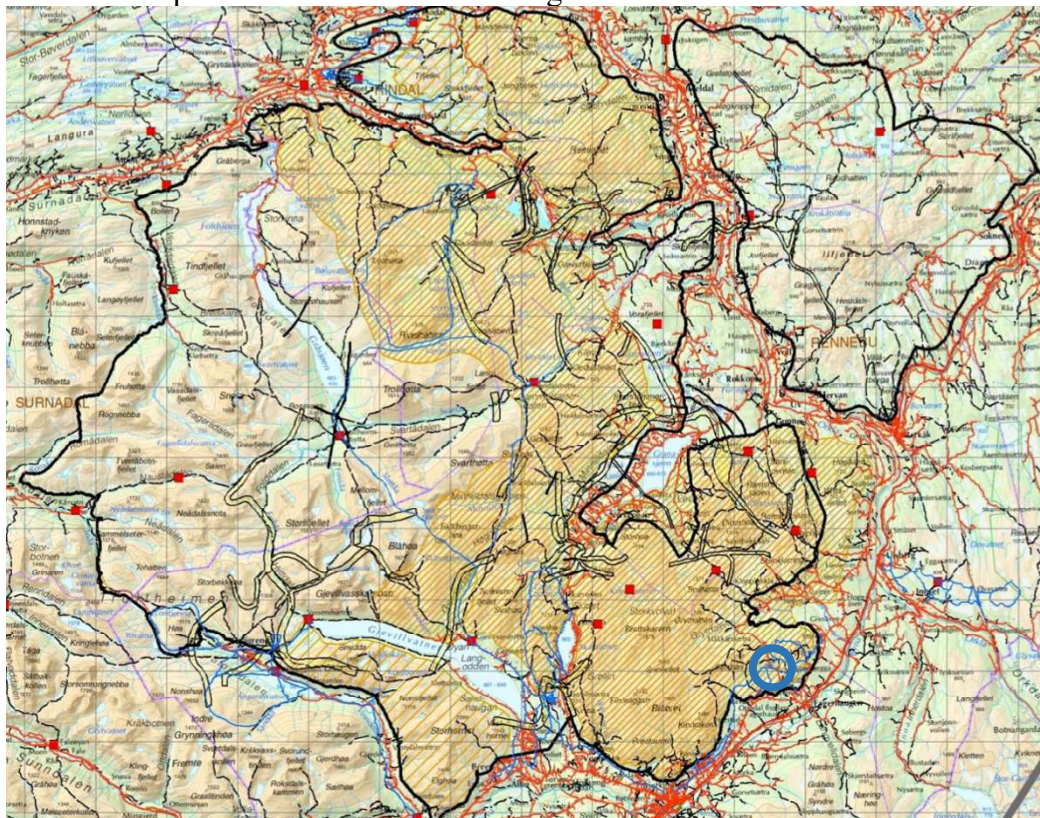
Figur 8 Vilttråkk Elg markert i artskart.artsdatabanken.no. Markert med dyp turkis. Tomteområdet markert med oransje sirkel.

Hønsefugl: Det er registrert tiurleik nordøst for planområdet, lenger opp i landskapet. Registreringen er omtalt i Viltkartleggingen i Oppdal og er verdisett som Viktig viltområde (B). Registreringen er gjort omtrent 500 meter fra planområdet og omtrent 20 meter høyere i terrenget. I oppstartsmøte ønsket Oppdal kommune en kartlegging av denne aktiviteten i forbindelse med dette planforslaget. Det er gjort en vurdering på bakgrunn av flyfoto og AR5 kartet. Det vurderes lite sannsynlig at planområdet inngår i spillområdene siden de ligger et stykke unna og ikke har den typen landskapsrom der disse observasjonene er gjort.



Figur 9 Utsnitt av kart i Viltkartleggingen i Oppdal (2014). Elgtråkk er sort strek. Registrering av tiurleik er merket med (*). Planområde merket med oransje sirkel.

Rein: Planområdet inngår i det som er merket areal for høst-vinterbeite. I Oppdal er det 5 sitje-andeler. Det er rundt 1600 vinterdyr i kommunen. Disse ledes i trekkruiter i aktiv flytting, i noen perioder, eller trekker selv basert på naturlige faktorer. Rein trekker naturlig mot Vora, og ledes fra Vora og vestover ved aktiv flytting. Disse rutene er i hovedsak nord for planområdet. Toppen på Vora ligger omtrent 1,7 km fra planområdet og omtrent 150 meter lenger opp i terrenget. Denne reinen flyttes fra vinterbeite og nordover til kalvingsland i Trollheimen på våren. Vora er ikke kalvingsland.



Figur 10 Høstvinterbeiter (gul skravering, sort innramming tykk strek) samt flytt- og trekkleier i Trollheimen sitje (sort innramming, tynn strek). Oppdatert av utreder i samarbeid med Trollheimen sitje, 2021. De andre registrerte beite områdene berører ikke planområdet. Planområdet merket med blå sirkel.

4.7. Rekreasjonsverdi

Skiløype går rett nord for tomta. Det går flere stier fra Grytdalsvegen og mot lokale toppe som Vora og Storhøa. Frem til 2000-tallet var bygget i bruk som leirskole og hadde verdi som fritids- og skole tilbud for barn og unge.

4.8. Landbruk

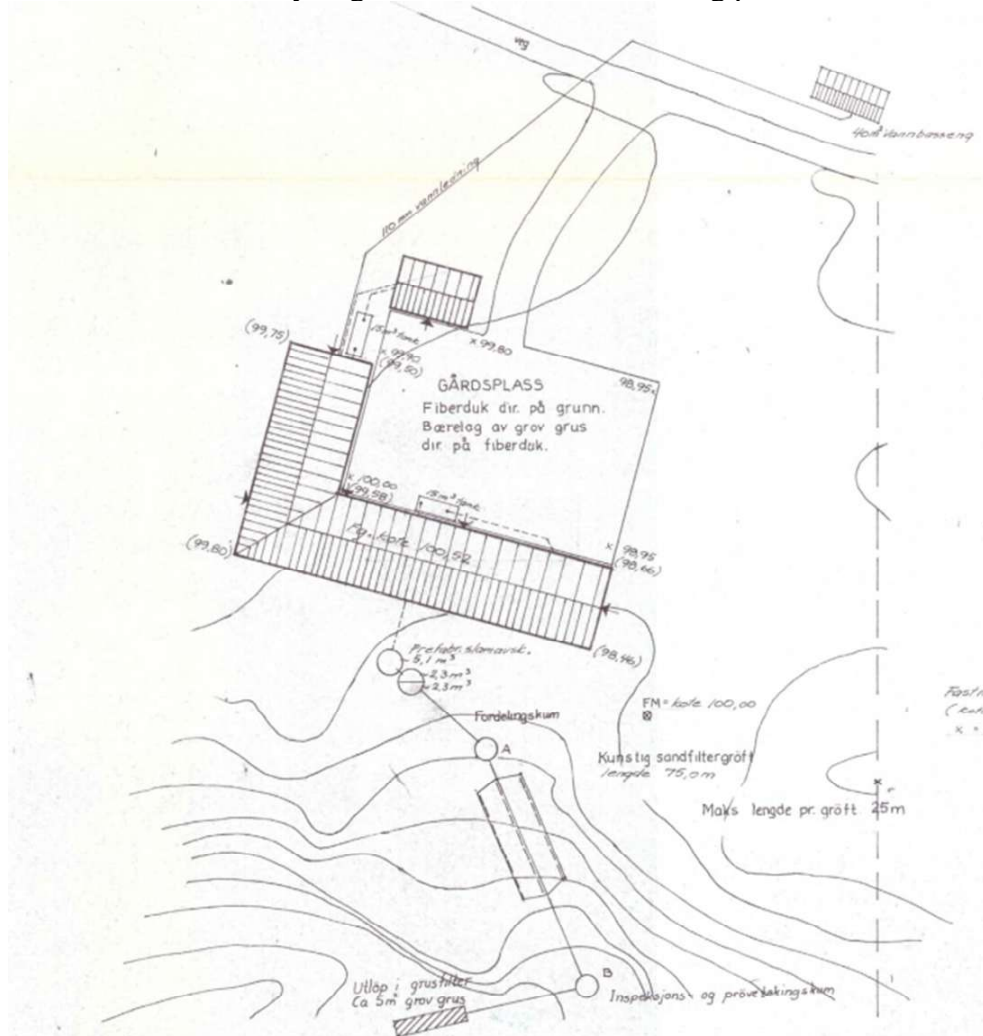
Området er oppgitt av Oppdal kommune å ha har mindre godt beite, men er en del av utmarksbeitet for Nordskogen beitelag.

4.9. Trafikkforhold

Bebyggelsen i planen vil ha atkomst fra Grytdalsvegen. Vegen er privat, og driftes ved hjelp av bompenger. Det kom tilbakemelding på telefon etter varsel om planoppstart, at vegen som regel var bløt og vanskelig å kjøre på i vårløsninga. Videre er det gitt skriftlig tilbakemelding om at vegen har få møteplasser.

4.10. Teknisk infrastruktur

Eksisterende vannforsyning kommer fra et vannbasseng på andre siden av Grytdalsvegen.



Figur 11 Utklipp fra situasjonsplan for vann- og avløpsanlegg for Oppdal Fjellskole datert 07.09.77

Vannbassenget er en brønn/basseng med pumper. Mål: 4m x 5,10m x 2,50m (LxBxH). Det er en nettstasjon på området som gir IT-spenning (230V). Den forsyner Fjellskolen og hytter i området.

4.11. Grunnforhold

Området har gode fundamenteringsforhold. Aktsomhet for Radon er usikker. Ifølge kart fra NGU har området Trondhjemitt som hovedbergart.

5. Beskrivelse av planforslaget

Statlige retningslinjer sier at fortetting av eksisterende fritidsbebyggelse skal vurderes før det legges til rette for nye områder. Planforslaget er i tråd med dette siden det legger til rette for fortetting og gjenbruk av et område som i dag er bebygd.

Planen legger til rette for en skånsom utnyttelse av tomter og bruker følgende hovedgrep for å oppnå dette:

- Gjenbruk av eksisterende bebyggelse og areal.
- Bevaring av 43 furutrær sikrer en stor del av lokale biotoper
- Bruk av punktfundament gir begrenset inngrep på bakken.
- Planen legger til rette for oppdeling i små enheter gir gode muligheter for at vilt, rein, og andre dyr kan passere fritt igjennom området
- Deler av planområdet reguleres til naturområde for å bevare myr.

5.1. Planlagt arealbruk og utnyttelse

Tabell 2 Oversikt over arealformål i planen

Arealformål	Areal (m ²)	Sum
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg		
1120 - Fritidsbebyggelse	6720	
1420 - Skiløypetrase	678	
1541 - Vannforsyningsanlegg	303	
Sum areal denne kategori:		7701
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
2082 - Parkeringsplasser	827	
Sum areal denne kategori:		827
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur		
3020 - Naturområde	1778	
Sum areal denne kategori:		1778
Totalt alle kategorier: 10182		
Sum arealformål		10306

Bebyggelse og anlegg

I planen er fritidsbebyggelse det største formålet. Her er det avsatt 6720 m². Utnyttelse for feltet reguleres av %-BYA og denne er satt til 18 %. Dette gir en maksimal utnyttelse på BYA 1188 m². Parkering er ikke medregnet i beregningen av %-BYA siden denne er regulert i eget felt. Bod er heller ikke medtatt i %-BYA siden denne kan plasseres helt eller delvis innenfor formålet parkering. Videre tillates en mønehøyde på maksimalt 7 meter over planert terreng, tilsvarende eksisterende hovedbygg. Det tillates en maksimal gesimshøyde på 5,5 meter. Hoved bebyggelsen skal ha saltak eller pulttak, mens mindre bygningsdeler som anneks, kan ha flate tak.

Planen er illustrert med 17 mindre enheter og en bod. Dette er maksimalt tillatte antall enheter. Føringerne i planen tillater også en større bebyggelse som baserer seg på eller ligner dagens byggestruktur, eller en variant av dette med større bygninger midt på området. Mulig byggemønster og typologier begrenses av trær som er regulert bevart, spesielt i randsonene. Det er ikke regulert inn tomtegrenser.

Slik planen er illustrert er det plass til 40 sengeplasser.

Tabell 3 Beregning av antall sengeplasser som er illustrert

Sengeplasser		
12	2	24
4	4	16
Sum		40

Tabell 4 Utnyttelse slik det er illustrert i planforslaget. Dette samsvarer med maksimalt tillatt utnyttelse

Areal Illustrert i illustrasjonsplan	Areal BYA (m ²)	
12 hytter på 71 m ²	852	
5 hytter på 84 m ²	336	
Renseanlegg	7	
Totalt fritidsbebyggelse		1195
Areal parkeringsplasser		240
Bod		40
Sum BYA inkludert bod og parkering		1475
%BYA inkludert bod og parkering		20 %
%BYA fritidsbebyggelse ekskl. bod og parkering		18 %

Deler av områdeplanen for skiløypenettet Stølen-Fjellskolen-Vora blir tatt inn i denne planen som Skiløypetråse. Linjeføring og alle bestemmelser i planen videreføres. Det vil også bli bestemmelser som er knyttet til skiløypa i kommuneplanens arealdel. Denne angir en byggegrense på 20 meter fra løype. Feltet fritidsbebyggelse ligger utenfor dette. Felles bod tillates bygd utenfor byggegrensen. Grunnen til dette er at det er hensiktsmessig at den kan stå nærmere skiløypa siden bygningen kan bli brukt til smørebu eller oppbevaring av skiutstyr. Videre er offentligheten i skiløypa ivarettatt siden ingen bor i boden.

Området ved vannforsyningsanlegget som tidligere forsynte Fjellskolen reguleres til vannforsyningsanlegg med mål om at det settes i stand. Dette vil sikre vann til bebyggelse i arealet fritidsbebyggelse. Det er satt krav om at vannforsyningsanlegget skal være en del av rammesøknaden.

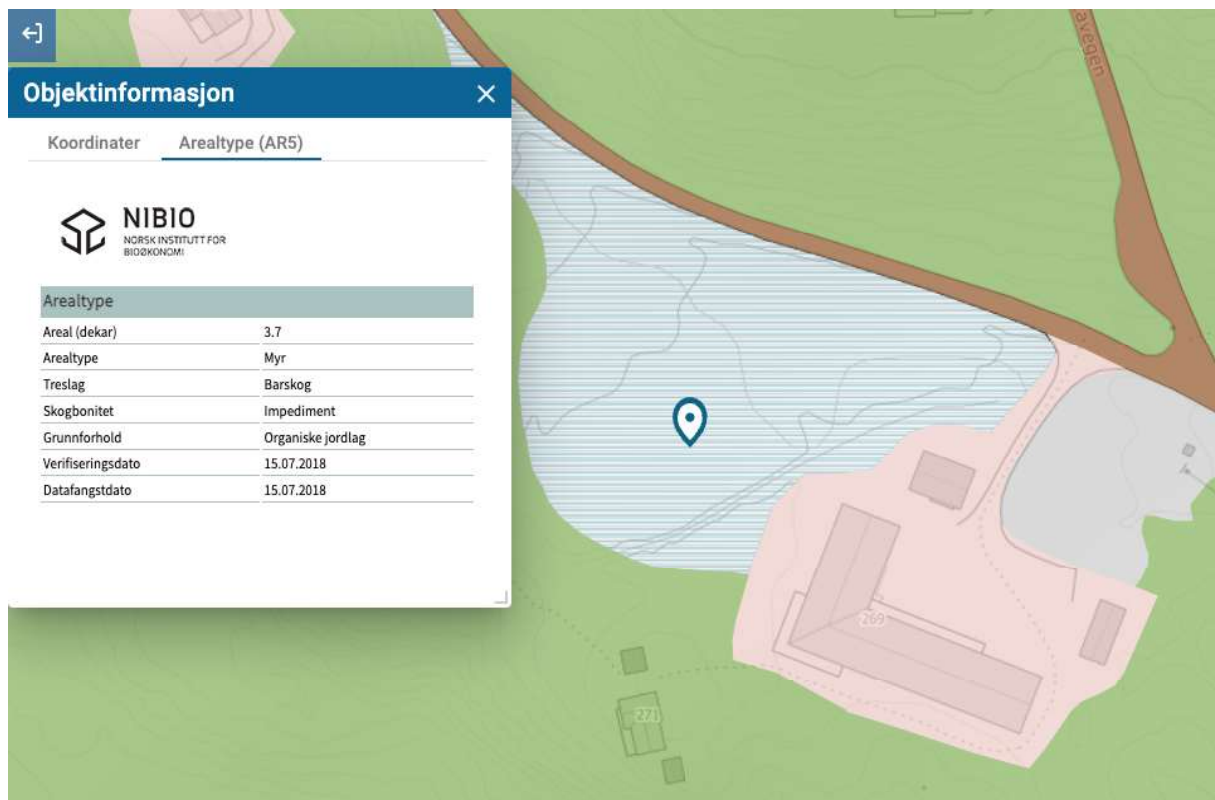
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Det er avsatt eget areal til parkering mot Grytdalsvegen. Parkeringsdekning er tillatt i henhold til KPA (1.6.4 i «bestemmelser og retningslinjer»). Det skal anlegges minimum 1 plass per

Parkering anlegges ved Grytdalsvegen for å minimere kjøring på området.

Grønnstruktur

Myrområdet som er observert på befaring og definert i AR5 kartet, reguleres til Naturområde. Slik sikres arealet mot inngrep. Området er sikret med bestemmelse om at det skal bevares med opprinnelig stedegen vegetasjon.



Figur 13 Utsnitt fra kilden.no. Myrområdet vist med lyseblå skravur. Dette sammenfaller med regulert felt.

5.2. Bomiljø og bokvalitet

Planen tillater mange små enheter, og en bod. Dette gir et bomiljø som gir mulighet til å være privat i sin egen hytte, og samtidig kunne møte andre for ulike aktiviteter i boden. I boden kan det være utstyr for smøring av ski og utstyr. De ulike grepene for å skåne naturen vil også bidra til å gi bokvalitet ved at bevarte trær skjærer for innsyn, og regulert fundamenteringsmetode vil gi mindre naturinngrep på bakken, og bidra til å øke opplevelsen av å være i naturen.

5.3. Tilknytning til infrastruktur

Planområdet ligger tett opptil skiløypen og andre kjente stier i området. Det er tilrettelagt for at friluftsliv kan nytes i allerede oppgatte og velbrukte turtraseer.

Området knyttes til Grytdalsvegen med en atkomst over skiløypen. Atkomsten er etablert og har vært brukt av Fjellskolen tidligere. For å minimere inngrep legger planen til rette for at eksisterende plassering og geometri på atkomsten for bil kan beholdes.

5.4. Trafikkløsning

Grytdalsvegen frem til planområdet er privat bomveg. Grytdalsvegen er brøytet på vinterstid og skal som hovedregel være framkommelig alle dager mellom klokken 08.00-21.00. Ved svært dårlig vær brøytes det ved meldt behov. Nord for planområdet er det et kryss for veg mot hyttefeltet Sætersetra. Det er anlagt en parkeringsplass, som også blir brøytet, i tilknytning til krysset. Grytdalsvegen er en grusveg med drengrofter på begge sider. Det er etablert stikkrenner under mange avkjørsler.



Figur 14 Grytdalsvegen. Avkjørsel med stikkrenne. Grusoppbygging og grøft

Atkomst for renovasjons- og utrykningskjøretøy vurderes som god siden planområdet ligger inntil kryss mellom Grytdalsvegen og Festavegen. I forbindelse med krysset er det i tillegg en parkeringsplass/møteplass som gir ekstra snuareal



Figur 15 Planområdet i nord. Krysset mellom Grytdalsvegen og Festavegen med parkeringsareal langs Festavegen

5.5. Planlagte offentlige anlegg

Tensio TS har nettanlegg innenfor arealet som er avsatt til parkering (f-PP). Det er en nettstasjon, høyspent jordkabel og enden av en høyspentlinje, 22 kV, i nordre høyre hjørne av

tomten. Planen bevarer dette anlegget og regulerer byggeforbud og minsteavstand til installasjonene.



Figur 16 Høyspentmast med jordkabel



Figur 17 Nettstasjon

5.6. Miljøoppfølging

I planforslaget bevares 43 furutrær (se vedlagt katalog). Det er valgt ut bare furu, som er trearten med flest individer i området. Trær ble valgt ut fra følgende kriterier:

- Antatt alder
- Er med å danne et skogsdrag
- Antall grener og omkrets stamme
- Høyde

Planforslaget legger til rette for mange mindre hytter mellom disse trærne. Dette vil skape noen uformelle møtesteder mellom hyttene. Videre tillates ett felles hus for alle som kan tilby felles sosialt samvær ved ulike aktiviteter. På denne måten kan planen bidra til bedre sosiale relasjoner og sosial bærekraft. Videre er området disponert effektivt, med adskilt parkering og hensiktsmessig arealbruk ellers. Planforslaget åpner for å rehabilitere bebyggelsen slik den er i dag. Dette sammen med bestemmelser om gjenbruk dersom den rives vil bidra til økonomisk -og miljømessig bærekraft.

En gjenbruk av vannverket vil gi mindre belastning på andre mulige vannforsyninger og gjøre at tiltaket er selvforsynt med vann. Dette betyr også at arealinngrep utenfor planområdet kan unngås. Planforslaget krever at vannverket er en del av rammesøknaden og at det utføres en tilstandsvurdering med mål om å gjenbruke anlegget.

5.7. Uteoppholdsareal

Siden dette er et hyttefelt på fjellet, regnes ikke det som nødvendig å opparbeide uteoppholdsareal. En av intensjonene i planen er å berøre naturen i minst mulig grad. Det er lagt opp til minimale terrengendringer. Det antas at arealene mellom hyttene med bevarte trær

vil fungere godt som næropphold. Videre er nærhet til løyper god. Det er vurdert at dette er tilstrekkelig og at det ikke bør settes av areal eller kreves tiltak ut over disse mulighetene.

5.8. Landbruksfaglige vurderinger

Det er vurdert at bestemmelse som gjelder særlige hensyn for landbruk er nødvendig. Fastsatte hensyn til reindrift vil også ivareta behov for andre beitedyr. Det tillates ikke gjerder innhengninger, skilt, stolper for belysning eller andre bygde tiltak. Dette vil medføre at beite for rein, elg og sau vil kunne foregå i stor grad slik det er før tiltak.

5.9. Støyforhold og luftforurensning

Det er ikke høy trafikk i området eller andre kilder til støy- og støvforurensning. Planforslaget inneholder heller ingen tiltak for permanent bebyggelse etter gjennomføring. Det er derimot satt krav til tiltaksplan for støy og støv i anleggsfasen i rekkefølgebestemmelser

5.10. Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Det er ikke kommunalt vann og avløp i området, og det er derfor ikke behov for å avklare dimensjonering av overvann med kommunen. Oppdal kommunes VA-norm utgår også. Det er utarbeidet en VAO-plan for reguleringen. Se vedlagt.

5.11. Plan for avfallshenting

Planområdet er for tiden betjent av ReMidt IKS. De henter avfall fra ulike returpunkt for hytteavfall i Oppdal kommune. Nærmeste returpunkt for dette tiltaket er Fagerhaugen som ligger nær E6 omtrent 5 km fra planområdet. Dette returpunktet har mottak av restavfall, papir, matavfall, og glass. Restavfall tømmes en gang i uken, de andre fraksjonene tømmes hver andre uke. Det er også mulig å bruke gjenvinningsstasjonen til ReMidt i Oppdal sentrum.

5.12. Rekkefølgebestemmelser

Det er satt krav om en tilstandsvurdering av vannverket. Videre er det krav om illustrasjonsplan og VA-plan til søknad om rammetillatelse.

Det skal lages en tiltaksplan for anleggsvirksomheten til søknad om igangsettingstillatelse.

Det er satt en rekke krav til opparbeidelse før brukstillatelse.

6. Virkninger av planforslaget

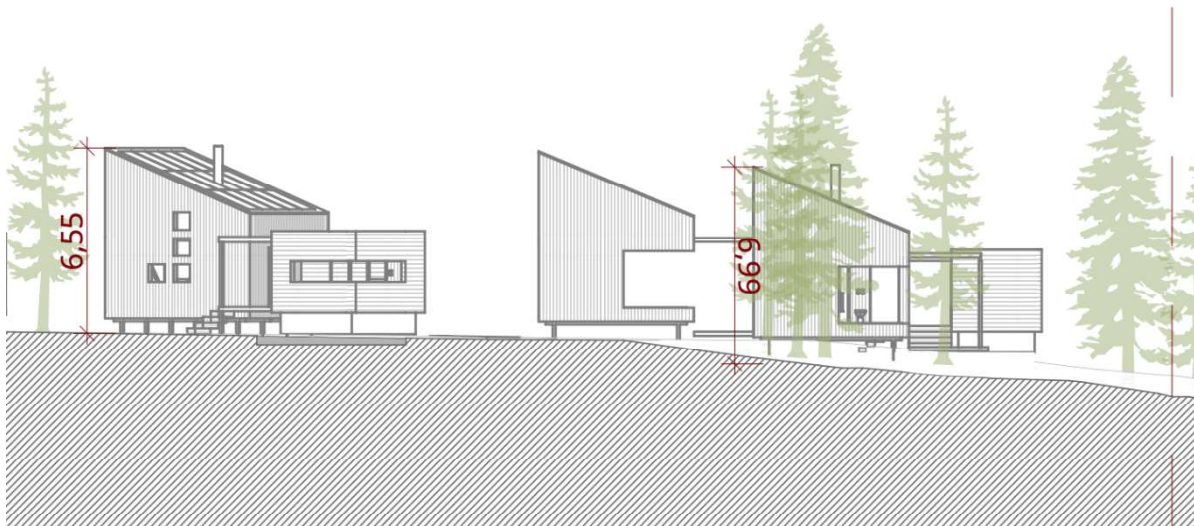
Området er i dag bebygd av Fjellskolens ulike bygninger. Fjellskolen har ikke vært i bruk siden 90-tallet, men den er byggemeldt og godkjent til denne bruken. Videre er området i kommunedelplanen regulert til fritidsbebyggelse (Nåværende).

På bakgrunn av dette vurderes virkningen av planforslaget ut ifra en endring i arealbruk fra fjellskole til hyttefelt.

6.1. Virkninger for landskap og sted

Planforslaget legger ikke til rette for høyere utnyttelse sammenlignet med dagens bruk. I dag er utnyttelsen på %BYA=18 og det er satt det samme i planforslaget. Det er en mer effektiv utnyttelse av kjøreareal i planforslaget enn dagens bruk. Arealet «grå» flater til parkering vil minke og det vil bli mer plass til stedegen natur sammenlignet med dagens situasjon.

Området ligger på et platå ved inngangen til høyereliggende områder, og det går dermed ingen viktige siktlinjer igjennom planområdet. Dette sammen med at det reguleres lik mønehøyde med dagens situasjon gjør at fjernvirkninger vil forbli tilnærmet uendret.



Figur 18 Snitt som viser byggehøyde. Byggehøyde settes mot møne begrenset til 7 meter over planert terreng



Figur 19 Fjernvirkning av tillatt utnyttelse i planforslaget



Figur 20 Fjernvirkning dagens situasjon

6.2. Forholdet til krav i Naturmangfoldloven

Det forventes at tiltakene i planforslaget i stor grad bevarer mangfold og økologiske prosesser. Det viktigste vil være at myren bevares og at 43 furutrær bevares. Videre er tettheten som planen legger opp til lik dagens situasjon. Samlet sett vil de fleste av de biologiske forbindelsene og lokale økosystem kunne fungere også etter tiltaket. I noen tilfeller vil det ta noe tid å reetablere, men det er forventet at naturtyper som blir borte under bygging, vil komme tilbake. Til slutt skal det legges til rette for at arealet som i dag fungerer som parkeringsplass, etter hvert vil bli begrodd av stedegne arter.

Virkingen på biologisk mangfold utenfor planområdet er begrenset. Planområdet har allerede nødvendig infrastruktur og vegforbindelser lagt frem. Det er ikke vurdert at planforslaget bidrar til noe nevneverdig trafikkøkning sammenlignet med tillatt bruk i dag.

6.3. Virkninger for naturverdier

Myr: Registrert myrområde bevares ved bestemmelser om bevaring og krav om søknad for alle typer tiltak, også midlertidige.

Elg: Det er ikke vurdert som hensiktsmessig å regulere en viltskjerm for området fordi planområdet ligger i et belte av skog. Derfor er det regulert tiltak for å bevare deler av denne skogen ved å regulere 43 av furutrærne som bevart. Dette bidrar til å beholde bredden på skogsbeltet og det antas at dyr fortsatt kan trekke relativt fritt sør for planområdet uten å møte mennesker. Videre er det lagt en byggegrense som begrenser utbygging mot vilttrekket. Byggegrensen ligger mellom 50 meter og 68 meter fra senterlinje på vilttrekket.

Hønsefugl: Det er gjort en vurdering av observasjonene fra spillplassene. Se kapittel 4.6. Siden lokasjonene for tiurleik ligger et stykke fra planområdet, både i avstand og høydemeter, er det ikke sannsynlig at aktivitet på området påvirker spillplassene og at belastning på disse artene ikke inngår i den samlede belastningen.

Rein: Planområdet inngår ikke direkte i trekkruter, hverken aktive eller «naturlige». Det er rein i området, og det antas at disse vil ha de samme forutsetninger for å gjemme seg bort i skogsbeltet sør for planområdet. I konsultasjonsmøtet ble det opplyst at rein om sommeren trekker mot høyder som Vora for å få passe temperatur og unngå innsekter. Dermed er det naturlig å tenke at det ikke vil være mye rein i planområdet denne delen av året.

Virkninger utenfor planområdet: Trollheimen Sitje påpeker at de største virkningene for rein er at den samlede belastningen fra ferdsel som frembringes fra hyttefelt. I denne ferdselen er det aktivitet utenom løyper som belaster mest. Denne typen belastningen vil også antakelig gjelde for elg og hønsefugl. Virkningen fra planområdet vurderes likevel til å være lavere enn gjennomsnittet siden området ligger inntil skiløyper, og inntil Grytdalsvegen med god tilgang til merkede stier og at ferdselen på grunn av planforslaget ikke forventes å øke.

6.4. Virkninger for rekreasjonsbruk

Planforslaget legger opp til en reduksjon av antall personer som bruker området. På bakgrunn av det som er illustrert i planforslaget er det rom for omtrent 40 sengeplasser i planforslaget. Fjellskolen har en kapasitet på rundt 100 sengeplasser. Samtidig vil frekvensen være annerledes. Vi regner med at bruken av Fjellskolen var mer intensiv og konsentrert, mens bruken av hytter vil være jevnere og ukentlig. Det antas at rekreasjonsbruken vil reduseres betraktelig for konsentrerte perioder, og at belastningen vil være jevnere fordelt. På grunn av

disse forhold og planens størrelse forventes det at skiløype, turstier og andre opplevelser ikke vil belastes høyere enn ved dagens tillatte bruk.

6.5. Samfunnsverdi

Tidligere var Fjellskolen et godt felles tilbud for å få barn og unge nær naturopplevelser og aktiviteter. Det antas at planforslaget kan gi et tilbud til folk som i dag ikke har råd til, eller kan prioritere, å kjøpe en hytte i gjennomsnittlig størrelse på Oppdal. Dette betyr at planforslaget til en viss grad kan videreføre tilbudet som har vært.

6.6. Virkninger for trafikkforhold

I likhet med virkningene for rekreasjonsbruk, antas det at «punktbelastningen» på vegen vil synke og at jevnere bruk vil øke. Antall busslaster blir færre og blir erstattet av biler i ukentlig helgeutflukt.

Grytdalsvegen betjener omtrent 100 hytter. Etter varsel om oppstart av planarbeidet kom det flere nabomerknader om at en økning av hytter krever en økning av møteplasser langs vegen. Planen tilrettelegger for hyttebruk som i hovedsak benytter personbiler og ikke busser som tidligere. Videre er antallet personer som skal opp Grytdalsvegen redusert i forhold til tidligere bruk. Det vurderes derfor at opparbeidelse av møteplasser ikke er en forutsetning for at planforslaget kan gjennomføres.

Siden Grytdalsvegen er privat og finansiert av bompenger er det rimelig at bedre vegstandard finansieres igjennom avgiften for å kjøre på den.

6.7. Virkning for barns interesser

Driften av leirskolen er avviklet av ulike årsaker som ikke er styrt av planlegging. Når arealet nå endrer bruk, vil intensjonen i planen vil fortsatt være i tråd med de nasjonale målene for barn og unges oppvekstmiljø. Planforslaget vil legge til rette for viktige fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter. Dette er eksempelvis muligheter til å ferdes i naturen, fysisk utfoldelse, og kunnskap om natur. Videre vil intensjonen i planen bygge opp under en meningsfull oppvekst, spesielt dersom det bygges mindre enheter som er økonomisk tilgjengelige for flere.

6.8. Oppsummering av ROS med avbøtende tiltak

Under vises en sammenstilling av ROS-analysen med avbøtende tiltak. Gitt at de foreslåtte tiltakene følges opp, vurderes risikoen forbundet med planforslaget og de foreslåtte tiltakene å reduseres til et akseptabelt nivå. Se vedlagt ROS-analyse for utdypning.

TILTAK - Reguleringsplan		
Uønsket hendelse:		Tiltak i planen:
A. Store ulykker		
A5	Brann i bygninger og anlegg	Rekkefølgebestemmelse setter krav om at det skal dokumenteres tilstrekkelig slokkevannskapasitet.
B. Naturfare		
	Ingen aktuelle	
C. Andre tema		
C1	Strømbrudd	Angitt bestemmelsesområde med bestemmelse

6.9. Virkning for landbruk

Det vurderes at endringene fra dagens situasjon vil gi små virkninger for beitedyr.



Figur 21 Beitende sau på området

6.10. Virkninger for teknisk infrastruktur

Det forutsettes elektrisk infrastruktur kan brukes i stor grad som den er i dag. Det er kun tilgang til IT-spenning (230V) men dette er regnet som tilstrekkelig for planlagt tiltak. Det er ikke kommunalt vann og avløp i området. Planen setter krav om utredning av det eksisterende vannbassenget med mål om å sette det i stand slik at det kan fungere som vannforsyning for tiltaket. VAO-plan foreslår et felles renseanlegg og beskriver mulighet for naturlig infiltrasjon. Tiltakene i planen vurderes som gjennomførbare.

6.11. Interessemotsetninger og konsekvenser for næringsinteresser

Planen legger til rette for at flere kan eie et sted som er nært naturen og livskvalitetene dette gir. Planforslaget tillater flere små enheter, noe som kan gi et tilbud til de som ikke har råd til hytter i gjennomsnittsstørrelser. Samtidig har området en stor verdi for ulike naturtyper, og næringer som bruker naturen. Den viktigste er området bruk som høst-vinterbeite i Trollheimen Sitje. Planforslaget vurderes til å hverken øke eller minke den samlede belastningen for disse næringene.

6.12. Avveining av virkninger

Planforslaget har små konsekvenser på grunn av liten planutstrekning og at tiltaket det legges til rette for har omtrent lik utnyttelse som dagens bygninger. Samtidig er både naturverdier og samenes næringsinteresser under press i kommunen og et planarbeid som kan bidrar til dette må vurdere avbøtende tiltak. Tiltakene som er gjort i planen er vurdert til å gi store nok avbøtende tiltak. Disse tiltakene er bevaring av myrområdet, bestemmelser som gir ferdselsfrihet for alle arter i området, og bevaring av 43 trær med livet i og rundt disse.

7. Medvirkning og innspill

7.1. Sammendrag av merknader etter varsel om planoppstart

Fra	Innspill oppsummert	Innspill kommentert
Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS 11.04.2023	- Adkomst og oppstillingsplasser - Vannforsyning til brannslukking - Vær også obs på å ikke redusere vannforsyning til andre bygg, risiko ved eventuelle solcelleanlegg, og å ikke lagre brannfarlig gass i kjellere og på loft.	Ivaretatt. Det er regulert atkomst til området. Regulert tetthet gir plass til oppstillingsplasser. Det er satt krav til utredning av vannverket og en VA- plan
Mattilsynet 11.04.2023	- Planlegge for sikker levering av helsemessig og nok drikkevann (jf. drikkevannsforskriften §9) - Positivt å benytte eks. grunnvannsbrønn - VA-planen skal utarbeides av personer med relevant faglig kompetanse og må vise løsning for vann, avløp, overvann og andre vannrelaterte forhold. - Det skal tas hensyn til planers innvirkning på vannbalanse og andre vannrelaterte miljøforhold. - Dimensjonering av vannforsyningssystemet må ivareta løsning for slokkevann. - Drikkevannskilder sikres mot forurensning - Vannforsyningssystemet skal registreres hos Mattilsynet før byggestart. - Sikre drift av vannforsyningssystemet. Vi viser til «Lov om kommunale vass- og avløpsanlegg» som i utgangspunktet stiller krav til at nye vann- og avløpsanlegg skal være eid av kommuner. -	I stor grad ivaretatt. Det er satt krav om en tilstandsvurdering av vannverket og det er satt krav om VA-plan som følger rammesøknad. VAO- plan er utarbeidet og lagt ved planforslaget. Vannforsyningsanlegget er regulert privat. Grunnen til dette er at det er snakk om en rehabilitering og ikke nybygg. Det er stor sannsynlighet for at gjennomføringen som er sikret i bestemmelser vil gi god vannkvalitet i drift.
Saemiedigkie/ Sametinget 12.04.2023	- Ingen registrerte freda samiske kulturminner i området - Aktsomhetsplikten bør fremgå av reguleringsbestemmelsene. - Samiske kulturminner fra 1917 eller eldre er automatisk freda.	Det er valgt å ikke ta med bestemmelse om aktsomhetsplikten siden sannsynlighet for funn er lav. Vurdering er kjent kunnskap, planområdets utstrekning og begrensningene for graving som ligger i bestemmelser.
Statens vegvesen 30.03.2023	- Planen må ivareta trafikksikkerhet og framkommelighet - Tilrettelegge for myke trafikanter til en viss grad, i tråd med universell utforming. - God adkomst for renovasjons- og utrykningskjøretøy	Ivaretatt. Det er redegjort for bruk av Grytdalsvegen i planbeskrivelsen. Tilrettelegging for myke trafikanter er ivaretatt ved eget felt for parkering. Det er redegjort for atkomst i planbeskrivelsen
Trøndelag fylkeskommune Seksjon Kommunal 19.04.2023	- Planarbeidet må vurdere påvirkning på friluftsliv som en del av planbeskrivelsen - Løsninger som ivaretar det eks.-landskapet samt eks. fritidsbebyggelse - Viltforvaltning. Ivaretagelse av vilttrekket med vegetasjon. - Liten risiko for automatisk fredede kulturminner. Minner likevel om aktsomhetsplikten §8 i Kulturminneloven.	Ivaretatt. Påvirkning på friluftsliv er vurdert i planbeskrivelse. Planforslaget inneholder flere bestemmelser for å ivareta eksisterende landskap og natur. Vilttrekk er ivaretatt med bevaring av 43 trær og andre tiltak. For aktsomhetsplikten se kommentar til innspill fra Saemiedigkie.
Statsforvalteren i Trøndelag	- Planen bør ta stilling til behov for inngjerding, og evt. omfang og vedlikehold, hvis det er beitedyr i området.	Ivaretatt. Planen tillater ikke inngjerding på bakgrunn av hensynsonen for reindrift.

17.04.2023	- Utbyggingens innvirkning på reindrift må vurderes. Trollheimen sitje må gis mulighet til å konsultere planen. - Behovsvurdering: det bør avdekkes tilgangen på ledige hyttetomter i andre reguleringsplaner i nærområdet. - Hvordan naturmangfoldet påvirkes, også utenfor planområdet. - Planen bør se på tiltak for å minimere lysforurensning, ivareta retningslinjer for luftkvalitet, tiltak for energieffektivitet og reduisering av utslipp av klimagasser, og tilrettelegging for ladning av elektriske kjøretøy. - Planen må vurdere håndtering av overvann, fortrinnsvis gjennom naturlige løsninger som bekker og myrdrag. - Det vil være utfordrende for Statsforvalteren å akseptere utbygging på myra innenfor planområdet. - Masser som mellomlagres og sluttdisponeres skal vurderes i planprosessen, jf. Veileder M-1243. - For å unngå fremmede arter, bør rekkefølgebestemmelser si at masse som fraktes inn i området skal være uten frø og plantedeler av fremmede, skadelige arter. Bestemmelsene bør si det ikke skal plantes eller sås fremmede arter i planområdet. - Barn og unges interesser må vurderes. - Positive til at skiløype ivaretas. - Under bygge- og anleggsfasen bør det sikres gode boforhold. Gjennomføring av trafikkavvikling, og bygge- og anleggsvirksomheten bør konkretiseres. - Det må gjennomføres en ROS-analyse. Kommunen som planmyndighet er ansvarlige for å kvalitetssikre og godkjenne denne.	Utbyggingen er vurdert og veid i planbeskrivelsen. Det er gjennomført konsultasjonsmøte med Trollheimen Sitje. Tilgangen til ledige tomter er vurdert. Planområdet omtaler påvirkning av naturmangfoldet utenfor planområdet. Det er satt inn bestemmelse for å minimere lysforurensning. Ulike krav til energieffektivitet, reduksjon av utslipp og tilrettelegging for lading er gitt i bestemmelser. Det er gjort vurderinger av overvann i vedlagt VAO-plan. Det er vurdert lite masseforflytning på grunn av begrensninger i terrenginngrep gitt i bestemmelser. Det er gitt fellesbestemmelse om massebalanse og fremmede arter. Barn og unges interesser er vurdert i planbeskrivelsen. Det er satt krav i form av rekkefølgebestemmelse til tiltaksplan for anleggsperioden. ROS analyse er vedlagt.
Tensio TS As 12.04.2023	- Ingen innvendinger til planen. - Ønsker å være med i detaljplanlegging av føringsveier for strøm til hyttene som er planlagt.	Ivaretatt. Krav om plan for installasjoner ved søknad om rammetillatelse
Norges vassdrag- og energidirektorat (NVE) 18.04.2023	- Anbefaler god avstand til vassdrag - Bredden på vegetasjonsbeltet langs vassdraget kan fastsettes i reguleringsplanen. - Utarbeide plan for overvannshåndtering, og å bruke tretrinnsstrategien. - Anbefaler bruk av NVEs nettsider for informasjon og veiledning. - Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn.	Ivaretatt
Bengt Arntsen 29.03.2023 Grytdalsvegen 276 Gnr/bnr.: 275/35	- Utbygging av 16 hytter stemmer ikke overens med planinitiativet som sier: «Det er ikke planer om økt aktivitet på tomten, kun en videreføring i ny form», da det har vært observert betydelig liten aktivitet der siden tidlig på 2000-tallet. - Positiv til at det gis bruksendring til tomten, men antall fritidsboliger bør redusere i forhold til det som er beskrevet i planinitiativet. - Økt trafikk langs Grytdalsvegen, vil øke behovet for flere tilrettelagte møteplasser langs veien.	Planforslaget er vurdert fra en arealbruksendring sammenlignet med dagens godkjente bruk. Dermed stemmer beskrivelsen av utbyggingen. Behovet for møteplasser er vurdert i planbeskrivelsen. Planforslagets omfang sammenlignet med dagens bruk tilsier at det ikke er nødvendig å bygge flere møteplasser for at

	Forslagsstiller/Fjellskolen foreslås å sørge for og bekoste bygging av disse.	planforslaget skal kunne gjennomføres. Siden Grytdalsvegen er privat og bompenger finansiert vil det rimelig løsning å finansiere slike møteplasser i felleskap.
Lars Stene 18.04.2023 Grytdalsvegen 268 Gnr/bnr.: 275/36	- Antallet enheter bør reduseres for å tilpasses eksisterende hyttebebyggelse, som er godt tilpasses landskapet, hvor både vilt og beitedyr ferdes fritt. - Stor aktivitet av hare, orrfugl og storfugl bør hensyntas. - Lite lysforurensning bør tilstrebes. - Felles oppholdsplasser bør i minst mulig grad sjenere den nærmeste eksisterende bebyggelse. - Ved økt trafikk i Grytdalsvegen, bør det tas høyde for å kompensere med flere møteplasser. - Med liten aktivitet på Fjellskolen de siste 20 årene, kan det diskuteres om det kan kalles å videreføre aktiviteten på tomten.	Noen av innspillene er ivaretatt, se ellers svar til nabo over.
Randi Ulvang 05.04.2023 Grytdalsvegen 288 Gnr/bnr.: 275/37	- Det må gjøres noe med Grytdalsvegen hvis dette gjennomføres, mange flere møteplasser.	Se svar om Grytdalsvegen over. Viser igjen til planbeskrivelsen
Trygve Brautaset 13.04.2023 Grytdalsvegen 274 Gnr/bnr.: 275/39	- Forventer at alle mulig hensyn til reinsdyrene tas med i beslutningen om en eventuell ytterligere utbygging av nye hytter.	Ivaretatt.
Arne Carstein Paulsen 19.04.23 Grytdalsvegen 291 Gnr/bnr.: 275/13	- Initiativet er utarbeidet av eiere som føler ansvar for en god og ansvarsfull utnyttelse av både veien og området ellers, og støtter forslaget.	
Tensio TS As 07.06.2023	1. For en 22 kV luftlinje er det byggeforbud 7,5m ut fra senterfase (tråden i midten) til begge sider. 2. For en nettstasjon er det byggeforbud i en omkrets til «huset» på 5,0 m 3. For en nedgravd høyspent jordkabel er det byggeforbud oppå kabelen og 1 m til hver side av den.	Ivaretatt i bestemmelser og bestemmelsesområde.

7.2. Konsultasjonsmøte med reindrifta

I henhold til konsultasjonsplikten for reindrift ble det avholdt møte med Trollheimen Sitje den 13.06.23. Konklusjoner og anbefalinger gitt i møtet og i avklaringer i etterkant er innarbeidet i planforslaget. Møtereferat er vedlagt planforslaget.

Store deler av møtet ble brukt til å klarlegge dagens bruk i området. Anna Kristine Renander er selv reineier og forklarte i detalj hvordan reinen oppfører seg i området og hvor flyttinger foregår. Et viktig poeng gitt i møtet er at det for reindrifta er den samlede belastningen fra hytteutbyggingen i Oppdal som har størst konsekvenser. Det at flere får lett tilgang til Fjellheimen forstyrrer reindrift. Videre er felles løyper viktig. Det at flere benytter opptrakkede og merkede løyper er en stor fordel. Da ferdes ikke folk «overalt». Det ble etterspurt konkrete tiltak for planen. Her ble anleggsperioder nevnt.