

Vedlegg

Kommunens saksnummer:
Bygg-22/

Vårt oppdragsnummer:
22049

Dato:
28.02.2022

Planinitiativ Fjellskolen

Vi viser til tidligere sendt planforespørsel, datert 18.11.2022. På vegne av Fjellskolen AS anmoder vi med dette om oppstart av detaljregulering for Den gamle Fjellskolen i Oppdal Kommune (Gnr/Bnr. 275/11).



Figur 1 Flyfoto med tomtegrenser

Bakgrunn

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 som felles bål plass, badstue, smørebue og parkering. 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.

Tidligere saksgang

Agraff Arkitektur sendte 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. Saksfremlegget presiserer også tomtas verdi for reindrift og som elgtråkk. Det ble i møte for utvalg for bygg- og arealplansaker 06.12.22 vedtatt og 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. Utvalget ber om at antall bruksenheter reduseres, på bakgrunn av viltkorridor, artsmangfold, myr og kunnskapsgrunnet for beitebruken i Trollheimen.»

Dagens situasjon

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 til bebyggt areal som dekker omtrent 4 dekar av tomta.

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 er registrert som et viktig friområde for allmennheten. Det er også et viktig område for reindrift. Det er etablerte skiløyper i området som kobler sammen hyttefeltene og som delvis går over fjellskolens tomt. Det er brønn for grunnvann og distribusjonsnett for strøm i tilknytning til tomten.

Bygningen Fjellskolen huser 22 soverom med 4 sengeplasser hver, i tillegg til gode fellesareal og en bestyrerbolig med 3 leiligheter og 6 sengeplasser. Huset har en samlet kapasitet på rundt 100 personer.

Reguleringsstatus

Tomten er avsatt til fritidsformål i kommuneplanens arealdel. Arealet ligger innenfor hensynssone reindrift (H520_15). Bestemmelse for hensynssonen angir:

«Det skal utvises særskilt varsomhet i forhold til reindriften ved vurdering av søknader om dispensasjoner fra kommuneplanen innenfor hensynssonene for reindrift.

Tilrettelegging av ferdsel skal i størst mulig grad kanaliseres utenom hensynssonene.

Ved opprettelse av nye løypetraseer skal reindriftnæringa konsulteres.»

Nord for tomten er det regulert skiløype i Områdeplan for Skiløypenettet Stølen - Fjellskolen (2012010).



Figur 2 Utsnitt fra Kommuneplanens arealdel, hvor tomten er vist som nåværende fritidsbebyggelse. De grønne arealene er vist som nåværende LNFR-areal, område med skravur er hensynssone reindrift, mørkegrønn er nåværende skiløype og lysegrønn er område for jord

Planinnhold

Det er et ønske om å etablere et tilbud der flere kan kjøpe en mindre enhet på tomten til en overkommelig pris. I dag er alle soverom og fellesareal samlet i et stort volum som i liten grad er innlemmet i omgivelsene rundt. Det illustrerte forslaget prøver derimot å endre dette. Det store bygningsvolumet ønskes delt opp, samtidig som antall sengeplasser foreslås videreført i form av 16 frittstående hytter. Dette er en reduksjon på 2 i forhold til planforespørselen. Parkeringen er begrenset til området nærmest Grytdalsvegen og de små hyttene gir en nærhet til de felles aktivitetssonene på tomten og naturen utenfor. Samtidig inviterer de små hyttene naturen tilbake og inn på tomten. Hyttene tilpasses terrenget i fotavtrykk og form, i tillegg er det ønske om å bevare myrene.



Figur 3 Illustrasjonsplan som viser 16 enheter.



Figur 4 Forslag til planavgrensning

Konsekvenser ved planforslaget

Planforslaget viderefører dagens formål som fritidsbebyggelse. Fjellskolen har i dag kapasitet til rundt 100 personer og det foreslås at denne kapasiteten videreføres. Det er ikke planer om økt aktivitet på tomten, kun en videreføring i ny form. Det er grunn til å tro at oppdeling av bygningsvolumet og reetableringen av vegetasjon mellom hyttene, gir bedre betingelser for naturmangfoldet i området. Det er begrenset hvor ofte hytter er i bruk, derfor må man planlegge for at hyttefeltet i perioder står ubrukt og at naturverdiene på tomten bevares.

Tema for utredning og ROS-analyse

Følgende tema vil etter forslagstillers vurdering være relevant å utrede i planforslagets ROS-analyse. Utredningene skal dokumentere at nødvendige tilpasninger og eventuelle kompensierende tiltak blir innlemmet i planforslaget, slik at reguleringen ikke medfører vesentlige negative konsekvenser for miljø og samfunn.

Tema	Problematikk (ikke uttømmende)
RAS, UTGLIDNINGER OG EROSJON	Løsmassekart viser at området består av morenemateriale. Eventuell risiko for erosjon eller utglidninger må utredes.
FLORA OG FAUNA	Skade på fredet/sårbar flora og/eller fauna. Det må utredes om prosjektet får uønskede konsekvenser for vegetasjon og naturtyper i området. Planområdet ligger i et område egnet for beite og reindrift. Tiltak i beiteområder avklares med aktuelt beitelag/grunneierlag.
KULTURMINNER / LANDSKAPSBILDET	Påvirkning på landskapsrommet. Volumpåvirkning vil undersøkes og drøftes i planbeskrivelsen. Oppdeling av det store volumet til flere små volum, med beplantning av trær mellom hyttene kan føre til at hyttene oppleves som tilpasset i landskapet i større grad.
BYGDE OMGIVELSER OG INFRASTRUKTUR	Uteområder som i dag brukes til rekreasjon forblir uendret. Det opprettes nye felles tilbud innenfor planområdet for nærleik. Det må avsettes plass for Privat VA-løsning for området. Det må synliggjøres hvordan tilgang på slokkevann er tenkt løst.
KRYSSING AV SKILØYPE OG ATKOMST	Vurdering av trafikkmengde, parkering og sikt. Løsning for kryssing av løypetraseen må løses i planforslaget.

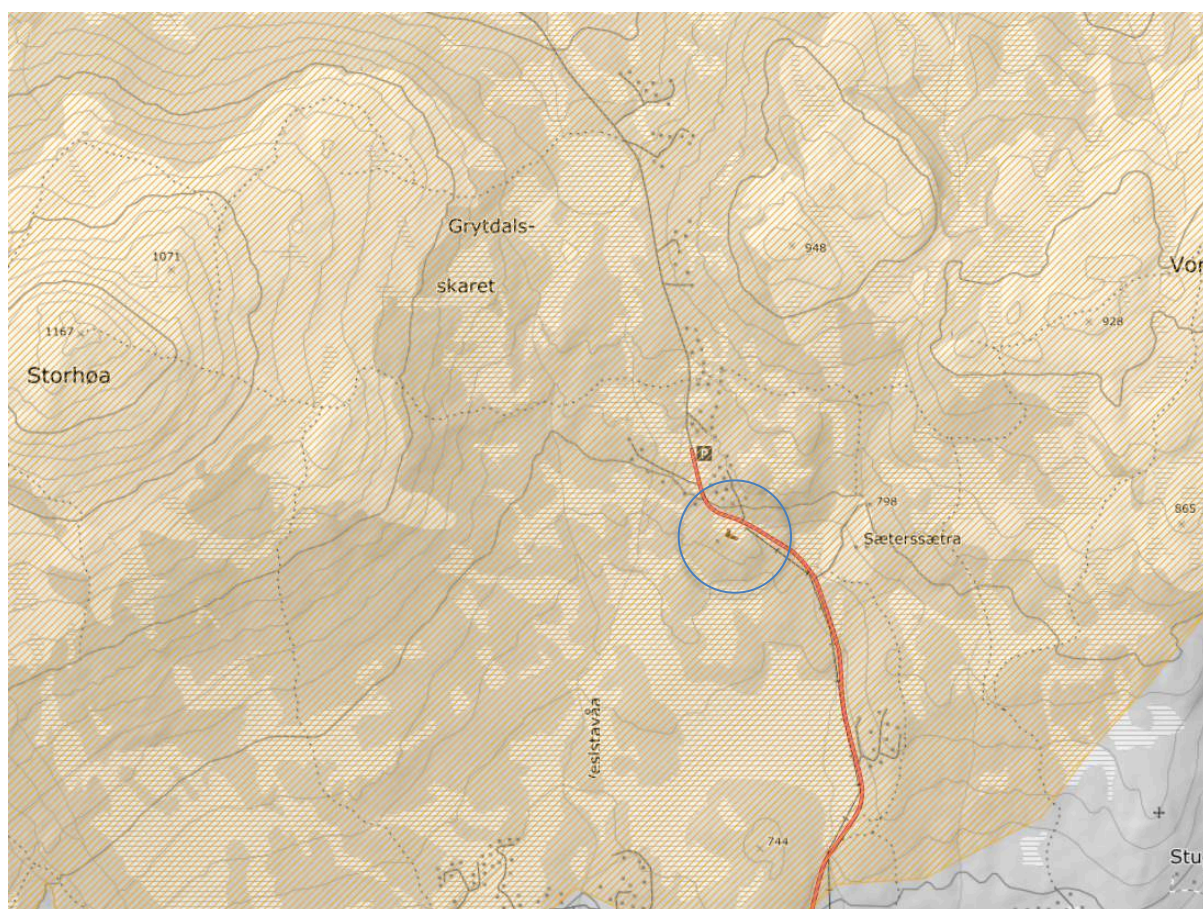
Beitebruk i Trollheimen

I saksfremlegget fra kommunedirektøren opplyses det om at området ligger innenfor reindriftsområde for Trollheimen.

I NRAS rapport 2021-12-20 Felles kunnskapsgrunnlag for beitebruk i Trollheimen, beskrives området der planarealet ligger slik: Grytdalsskaret vest for Vora har utbygging bredt noe om seg fra 1980-tallet og framover, og her har inngrepene hatt en mer direkte påvirkning på rein, ved at mer trafikk på veien kombinert med mer bebyggelse og flere turløyper (inkludert oppkjørte

skiløyper) påvirker særlig flytt- og trekkaktivitet. Reindriften har opplyst at flytting vestover fra Vora om høsten er spesielt problematisk grunnet økende utbygging og mer trafikk i dette området.

I rapporten, er det gitt følgende vurdering av det aktuelle området: «For Grytdalsskaret mellom Vora og Storhøa anbefales ingen ytterligere utbygging eller fortetting, grunnet allerede redusert funksjonalitet av Vora for reindriften. Hele delområdet er allerede mye preget av friluftaktiviteter, og det bør gjennomgående ikke legges til rette for nye turstier, skiløyper, skitrekk, nedfarter osv. utover de som eksisterer i dag. Dette gjelder spesielt ruter som «kutter over» beiteland (toppturer med tur/retur i samme trasé er i prinsippet noe mindre negativt).» Det står også følgende i rapporten: «Videre «avsnøring» av Vora er isolert sett kanskje den største konkrete trusselen på større skala.»



Figur 5 Fjellskolen og området. Storhøa i vest. Vora i øst på kartet. Oransje skravur viser område for tidlig høst/vinterbeiter. Hentet fra Kilden

Elgtråkk

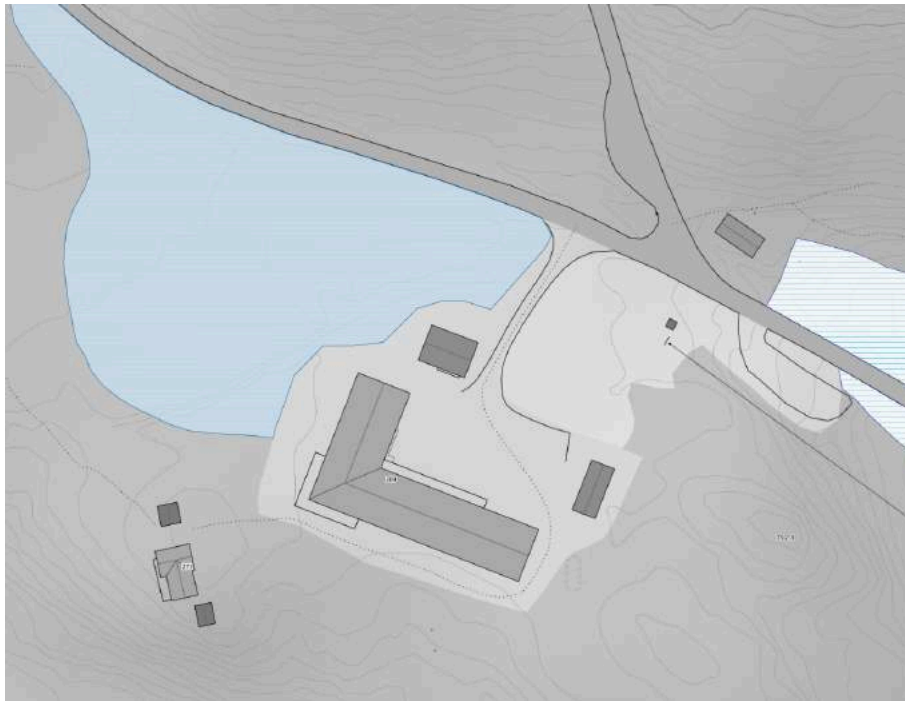
I artsdatabanken er det registrert et elgtråkk sør for tomteområdet.



Figur 6 Elgtråkk merka med grønn skravur

Myr

Det er gjort en befaring om sommeren på tomten. Området nord for selve Fjellskolen er bløtt, mens grunnen sør og øst for Fjellskolen er typisk skog og skogbunn med bart berg noen steder. Plassen fremfor Fjellskolen opparbeidet som gressplen, men den er ikke vedlikeholdt, og deler av dette arealet var vannpytter når befaringen ble gjennomført. På området sør for Fjellskolen er grunnen typisk skogområdet med en blanding av bjørk og furu. I nordvest er det et myrområde med en liten bekk som renner fra vest til øst. Dette sammenfaller med registreringen i kilden, se illustrasjon.



Figur 7 Arealtype myr. Skravert med blått i illustrasjonen. Hentet fra Kilden



Figur 8 Bløte områder nord for Fjellskolen. Bilde fra befarings juli 2022



Figur 9 Bilde som viser bekken som renner i nordøstre del av tomta



Figur 10 Området sør og øst for Fjellskolen er blandingsskog med blant annet furu

Spørsmål om prosjektet sendes til sevrin@agraff.no

Med vennlig hilsen

for **Agraff arkitektur as**

Sevrin Gjerde

Arkitekt MNAL

Vedlegg:

A10-01 Situasjonsplan – Eks Situasjon

A10-02 Situasjonsplan - Ny Situasjon

A30-01 Situasjonssnitt

A80-01 Planavgrensning

Kopi: Fjellskolen AS v/ Marius Rene Brattgjerd