

Oppdragsgiver
O. Skasliens veg 20 AS

Rapporttype
Planbeskrivelse til detaljregulering

Dato
10.2.2026

Detaljregulering **O. SKASLIENS VEG 20 MFL.**



Oppdragsnr.: 378021048-005
Oppdragsnavn: O. Skasliens veg 20 reguleringsplan
Filnavn: 2026-2-10 Planbeskrivelse.docx

Revisjonsoversikt

Revisjon	Dato	Revisjonen gjelder	Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av
00	Desember 2025	Opprinnelig	Ole Johan Kittilsen	Christian Dunker Furuly	Ole Johan Kittilsen
01 / 02	Januar / februar 2026	Supplert med ytterligere GS-forbindelser og oppdatert arealer reguleringsformål (01). Omtalt suppleringer i bestemmelsene fra kommunen (02).	-	-	-

Forsidebilde: 3D-Perspektiv av planlagt byggetrinn 1: REMA 1000. Standpunkt i adkomst til området (fra øst).

Innhold

1. Sammendrag	1
2. Bakgrunn	2
2.1 Hensikten med planen	2
2.2 Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold.....	2
2.3 Utbyggingsavtaler	3
2.4 Krav om konsekvensutredning (KU).....	3
3. Planprosessen	4
3.1 Oppstartsmøte.....	4
3.2 Varsel om oppstart	4
4. Planstatus og rammebetingelser	6
4.1 Statlige planer og føringer	6
4.2 Regionale planer	6
i) Regional plan for arealbruk 2022 – 2030	6
4.3 Kommunale (overordnede) planer.....	7
ii) Kommuneplanens arealdel 2019 - 2030	7
iii) Sentrumsplanen for Oppdal (Områdereguleringsplan).....	7
5. Eksisterende forhold	8
5.1 Beliggenhet.....	8
5.2 Dagens arealbruk.....	9
6. Planforslaget	10
6.1 Planens hensikt.....	10
6.2 Reguleringsformål - oversikt	11
6.3 Sentrale forhold som sikres i planens kart og bestemmelser	12
7. Virkninger	15
7.1 Overordnede planer: Sentrumsplanen for Oppdal (Områdereguleringsplan).....	15
7.2 Stedets karakter, landskap, kulturminner og kulturmiljø, eventuell verneverdi.....	15
7.3 Forholdet til naturmangfoldloven	17
7.4 Lokalklima (støy, sol mv.)	18
7.5 Trafikkforhold.....	19
i) Trafikkgenerering og kapasitet.....	19
ii) Fotgjengerkryssing E6.....	21
iii) Trafikksikkerhet for øvrig.....	22
7.6 Barns interesser	22
7.7 Teknisk infrastruktur	22
8. Risiko og sårbarhet	23
9. Innkomne innspill	24
9.1 Liste over forhåndsuttalelser.....	24
9.2 Uttalelser.....	24
(1) Sámediggi/Sametinget, 12.09.25.....	24
(2) Mattilsynet, 18.09.25	24
(3) Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), 01.10.25	25
(4) Statsforvalteren i Trøndelag, 02.10.25	25
(5) Bane Nor, 03.10.25	27
(6) Statens vegvesen, 03.10.25	27

(7)	Trøndelag fylkeskommune, 29.09.25	28
(8)	Møre og Romsdal fylkeskommune	28
(9)	Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS, 19.06.25.....	28
(10)	Trollheimen Sijte v/ Anna Krihke Renander, 24.09.25	29
(11)	Hoel Eiendom AS og Sameiet Lundhaug AS v/ Robert Hoel, 06.10.25.....	29
(12)	Tensio, 24.11.25	29
10.	Vedlegg.....	30

1. Sammendrag

O. Skasliens veg 20 ligger sentralt plassert i Oppdal. Tomta ligger sør for E6, på samme side av vegen som togstasjonen og turisthotellet. Øvrige deler av sentrum ligger på nordsiden av vegen.

Hensikten med planarbeidet er å etablere ny dagligvare på O. Skasliens veg 20 i Oppdal sentrum. I øvrige deler av planområdet er det tenkt overnatting/hotell/utleieboliger, tjenesteyting, forretning, servering, kontor eller andre aktuelle formål som ikke er støyutsatt. Prosjektet skal forsterke eksisterende forbindelser for gående og syklende, og knytte seg til omkringliggende funksjoner, inkludert sentrum og stasjonen. Eksisterende trær skal så langt som mulig bevares, og stedegen blågrønnstruktur reetableres.

Dagligvaren har en utnyttelse på i underkant av 1200 m² BRA. Det er til sammen åpnet opp for bebyggelse inntil 7850 m² BRA i området. Åpne parkeringsplasser og eksisterende boligbygg kommer i tillegg. Planområdet er ca. 17.2 daa

I gjeldende områdeplan for sentrum er høyder begrenset til 16 meter mønehøyde og 14 meter gesimshøyde, med krav om minimum 2 etasjer. Volumenes høyde og takform svarer ut områdeplanens ønske om en mer bymessig sentrumsutvikling og er i tråd med de generelle bestemmelsene i områdeplanen. For dagligvaren er det kun én etasje, men høydene framstår lik to boligetasjer. I tillegg er noe av hensikten med minimum to etasjer å sikre en høy utnyttelse som trekker folk til sentrum. Dette kommer butikken og tilhørende rasteplass til å bidra til. Planlagt bebyggelse vil bestå av sentrumsbebyggelse med saltak, samt en dagligvare med flatt tak med et tårn kledd i skifer. Fasaden for øvrig vil i hovedsak bestå i en kombinasjon av tre, glass og skifer.

Tiltaket ventes ikke å ha vesentlige konsekvenser for miljø eller samfunn, og skal derfor ikke konsekvensutredes. Sentralt i vurderingen er at utnyttelsen er lavere enn 15 000 m² BRA, og dagligvareforretningen ligger i et definert sentrumsområde med god tilgjengelighet for gående, syklende og kollektivreisende.

Det er utarbeidet et vann- og avløpsnotat og plan til saken. Anbefalingene er fulgt opp i planbestemmelsene med funksjonskrav knyttet til overvann, flomvann og grunnvann, dokumentasjonskrav knyttet til dimensjonering, og rekkefølgekrav for drikkevann, slukkevann og spillvann. Videre er det utarbeidet vegtegnninger, trafikknotat og støyanalyse. Tegningene og anbefalingene er lagt til grunn for plandokumentene.

2. Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for dagligvare og andre sentrumsformål. Støyfølsom bebyggelse tillates ikke.

Prosjektet skal forsterke eksisterende forbindelser for gående og syklende, og knytte seg til omkringliggende funksjoner, inkludert sentrum og stasjonen.

Eksisterende trær skal så langt som mulig bevares, og stedegen blågrønnstruktur reetableres.

2.2 Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagsstiller er O. Skasliens veg 20 AS v/ Anders Klang

+47 92 82 32 70

anders.klang@rebus.no

Fagkyndig regulering er Henning Larsen Architects AS v/ Ole Johan Kittilsen

+47 930 07 465

ole.johan.kittilsen@henninglarsen.com

Eierforhold

Feltet består av følgende gnr./bnr.: 280 / 13. 280 / 179. 280 / 29 og 280 / 273. De fire eiendommene er til sammen ca. 12,5 dekar. I tillegg kommer berørte arealer for tilgrensende annen veggrunn og fortau langs Trondheimsvegen (E6) og O. Skasliens veg. Til sammen er skissert planområde ca. 17.2 daa

Tabellen gir en oversikt over hvilke eiendommer/deler av eiendommer planområdet består av, slik det fremkommer i kommunens eiendomsregister.

Tabell 1: Eierforhold

GNR/BNR	EIER	Størrelse (daa)	Merknad
280 / 13	O. Skasliens veg 20 AS	9,9	Hoveddelen av aktuelt utbyggingsområde
280 / 29 FNR 3	BANE NOR SF Festegrund	0,6	Adkomst til eksisterende boligbygg
280 / 179	O. Skasliens veg 20 AS	0,6	Eksisterende lett næringsbygg som planlegges revet
280 / 273	Seksjonert i flere deler	1,1	Eksisterende boligbygg
280 / 238	Statens Vegvesen	1,5	Annen veggrunn langs E6
280 / 29	BANE NOR SF	-	Berørt del av O. Skasliens veg

1006 / 86	Ikke tinglyst	-	Berørt del av O. Skasliens veg
1006 / 59	Statens Vegvesen	-	Berørt del av Trondheimsvegen E6
288/4	Oppdal kommune	-	Berørt del av Nyvegen
SUM		Ca. 17.2 daa	

2.3 Utbyggingsavtaler

Det er ikke planlagt utbyggingsavtale etter plan- og bygningslovens regler i saken.

2.4 Krav om konsekvensutredning (KU)

Forskrift om konsekvensutredninger med vedlegg I-II* angir reglene for om en plan skal konsekvensutredes eller ikke.

Planen omhandler både dagligvare og utleieleiligheter knyttet til reiselivet.

Tiltaket er ikke blant tiltakene i vedlegg I som alltid skal konsekvensutredes. Det gjelder for eksempel næringsbygg over 15 000 m² BRA, eller nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.

Tiltak II er tiltak som skal konsekvensutredes dersom de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Planen gjelder ikke formål nevnt under overskriften «turisme og fritid» i vedlegget. Imidlertid er et av tiltakene punkt 11j.)

«Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b (red. anm.: næringsbygg over 15 000 m²), bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmenntilrettelegging».

Dagligvare eller forretninger er ikke nevnt spesifikt i forskriften, og normalt legges det til grunn at disse går under næringsbygg. Men det er i punktet spesifikt trukket fram at det kan inkludere kjøpesentre. Kjøpesentre defineres normalt som forretninger, eller en samling av forretninger med bruksareal over 3000 m². Forretningen i dette tilfellet er ca. 1300 m². I tillegg kan komme noen mindre arealer i øvrig bebyggelse. Med hensyn til størrelse indikerer dette at tiltaket ikke bør konsekvensutredes. Men det må også gjøres en vurdering av mulige konsekvenser.

I forskriftens § 10 er nevnt kriteriene som vesentlighetsvurderingen gjøres opp mot. Aktuelle punkter som er relevante å vurdere nærmere på grunn av områdets beliggenhet er:

Punkt c) Eventuell konflikt med statlige planretningslinjer og rikspolitiske retningslinjer:

- I statlige planretningslinjer for areal og mobilitet er det i punkt 3.3 om handel og tjenester presisert at handel bør legges til områder med god tilgjengelighet for gange, sykkel og kollektiv. Og at etableringene bør følge regionale helhetsvurderinger tilpasset senterstrukturen. Området har god tilgjengelighet for gående, syklende, og kollektiv. Området ligger innenfor sentrumsplanen for Oppdal.
- I statlige planretningslinjer for klima og energi er det i punkt 4.3 gitt retningslinjer for arealplanlegging. De aktuelle forholdene vil ivaretas i plansaken. Det gjelder spesifikt bevaring og eventuelt utvidelser av de grønne arealene på tomte.

Konklusjon: Tiltaket ventes ikke å ha vesentlige konsekvenser for miljø eller samfunn, og skal derfor ikke konsekvensutredes. Sentralt i vurderingen er at utnyttelsen er lavere enn 15 000 m² BRA, og dagligvareforretningen ligger i et definert sentrumsområde med god tilgjengelighet for gående, syklende og kollektivreisende

3. Planprosessen

3.1 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte ble avholdt 4.9.2025

Det ble ikke funnet anledning til å stanse initiativet.

Viktige tema som var enighet i at skal utredes i plansaken var: trafikk, støy og vann/avløp inkludert overvann.

Både planinitiativ og referat fra oppstartsmøtet kan finnes på Oppdal kommunes postliste ved å søke på følgende nummer: 2025/9490.

3.2 Varsel om oppstart

Varsel om oppstart av reguleringsarbeider ble annonsert på kommunens nettsider samt i avisa OPP. Det ble sendt ut varsel til berørte eiendommer og regionale myndigheter etter adresselister hentet fra Byggesoknaden.no og varslingsliste berørte myndigheter fra kommunen.

Frist for uttalelser var 6.10.2025.

Det kom inn 11 skriftlige høringsuttalelser (12 dersom en ser på Bane Nor SF og AS separat). I tillegg sendte Tensio innspill 24.11.2025. Høringsinnspillene er oppsummert i kapittel 9 «Innkommne innspill» sammen med forslagsstillers kommentarer.

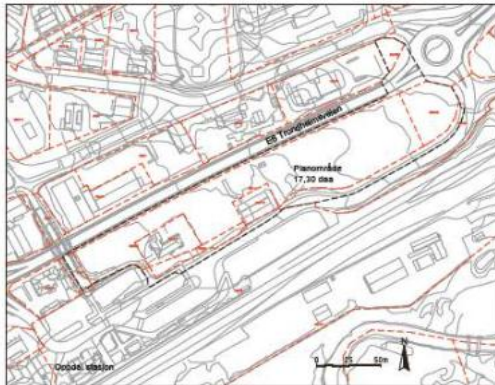
Etter varslingen er i tillegg tatt med ca. 100 m² av kommunal veg Nyvegen 288/4 for å knytte planlagt gangveg til dagens avslutning av fortau. Det er kun kommunen som er berørt av endringen, og det er derfor ikke sett behov for noen separat varsling om utvidet område.

Varsel om oppstart av detaljreguleringsplan for O. Skasliens veg 20 mfl.

Det varsles med dette oppstart av arbeid med detaljreguleringsplan for O. Skasliens veg 20 m.fl i Oppdal. Varselet gjøres i tråd med Plan- og bygningslovens § 12-8. Det varsles i tillegg om felles behandling av plan- og byggesak etter § 12-15.

Planens avgrensning tar utgangspunkt i formålsområdet BS23 i gjeldende sentrumsplan, samt tilgrensende vegareal og deler av Trondheimsveien E6. Hensikten med å varsle planavgrensning over Trondheimsveien er å vurdere fotgjengerkryssing som del av planarbeidet. Dette ble avklart i samråd med Oppdal kommune i oppstartsmøtet. Vi ber særlig om Statens vegvesens innspill på dette forholdet.

Hensikten med planarbeidet er å etablere ny dagligvare. I senere byggetrinn er det tenkt sentrumsformål inkludert tjenesteyting, forretning, servering, utleieboliger, kontor mv. For mer informasjon om saken vises det til planinitiativet i saken. Både planinitiativ og referat fra oppstartsmøtet kan finnes på Oppdal kommunes postliste ved å søke på følgende nummer: 2025/9490.



Spørsmål eller merknader til oppstartsvarselet bes rettet til Håkon Ellingsen innen 6.10.2025. Tlf. 92845191. Hakon.ellingsen@henninglarsen.com
Kopi av din merknad til postmottak
Oppdal kommune: post@oppdal.kommune.no

**Henning
Larsen** —

Figur 1: Kopi av annonse i OPP lokalavis.

4. Planstatus og rammebetingelser

4.1 Statlige planer og føringer

Statlige planretningslinjer for klima og energi (2024)

Formålet med retningslinjene er å sikre at klima og energi vektlegges i planleggingen etter plan- og bygningsloven og øvrig myndighetsutøvelse og virksomhet i staten, kommunene og fylkeskommunene. Klima omfatter både reduksjon av klimagassutslipp, karbonopptak og -lagring og tilpasning til forventede klimaendringer.

Statlige, regionale og kommunale organer skal i sin planlegging og enkeltvedtak etter plan- og bygningsloven eller annen lovgivning legge til rette for en arealbruk og løsninger som reduserer klimagassutslippene, opprettholder arealenes evne til karbonopptak- og lagring og støtter omstilling til et lavutslippssamfunn, en effektiv og fleksibel energibruk, utbygging av fornybar energi, en sirkulær økonomi, samt at samfunnet og økosystemene forberedes på og tilpasses et klima i endring.

I punkt 4.3 er det gitt retningslinjer for arealplanlegging. Relevante forhold for den aktuelle plansaken er bevaring og eventuelt utvidelser av de grønne arealene på tomta.

Rikspolitisk retningslinje for barn og unge (1995)

Retningslinjene er en av Norges oppfyllelse av forpliktelsene i FNs barnekonvensjon og skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det avsettes tilstrekkelige, store nok og egnet areal til barnehager. Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller egnet til lek, skal det skaffes fullverdig erstatning.

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2025)

Formålet med retningslinjene er å sikre en samordnet og bærekraftig bolig-, areal og transportplanlegging og bidra til mer effektive planprosesser. Regional og kommunal planlegging er viktige virkemidler for å følge opp bærekraftsmålene og Norges nasjonale og internasjonale forpliktelser på natur-, klima- og miljøområdet. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og lokalsamfunn, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Planleggingen skal samtidig bidra til reduserte klimagassutslipp, et klimatilpasset samfunn og ivaretagelse av kulturmiljø og naturmangfold, samt redusere tapet av dyrket mark, natur-, villrein- og friluftsområder og karbonrike arealer. Planleggingen skal også sikre at det innenfor det samiske reinbeiteområdet tas hensyn til reindriftens bruk av arealene.

I punkt 3.3 om handel og tjenester er det presisert at handel bør legges til områder med god tilgjengelighet for gange, sykkel og kollektiv. Og at etableringene bør følge regionale helhetsvurderinger tilpasset senterstrukturen.

I distriktsområder med lavt utbyggingspress, lavt folketall og/eller negativ befolkningsutvikling skal retningslinjene særlig bidra til utvikling av levedyktige lokalsamfunn.

4.2 Regionale planer

i) Regional plan for arealbruk 2022 – 2030

Regional plan for arealbruk er et støttedokument for kommunene i deres planarbeid. Planen er et redskap for god samfunnsutvikling på tvers av kommunegrensene, og peker ut en retning for utviklingen av Trøndelag frem mot 2030. Kort oppsummert handler bærekraftig arealbruk i Trøndelag om at vi i fremtiden må forvalte arealene mer effektivt og på en mer miljø- og klimavennlig og attraktiv måte. Vi må prioritere bokvalitet, gode levekår og nærnatur. Kjernen i

utviklingen av Trøndelag ligger i våre naturgitte forutsetninger som vi må bruke til å skape fremtidig vekst. Alt på en slik måte at vi sparer matjord, vannmiljø, kulturmiljø og natur- og friluftslivsinteresser.

4.3 Kommunale (overordnede) planer

ii) Kommuneplanens arealdel 2019 - 2030

Planområdet er i gjeldende kommuneplan primært vist som eksisterende sentrumsformål. Vei- og annen veigrunn er vist med veiformål.

Arealet er markert med hensynssone støy med rød sone i nord, og gul sone i sør. Støyvurdering iht. retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T 1442/2021 må foreligge før reguleringsplan sendes på høring.

Tidligere vedtatte reguleringsplaner gjelder foran kommuneplanens arealdel. Vi vektlegger derfor i større grad forholdet til gjeldende områdeplan for sentrum. Se nedenfor

iii) Sentrumsplanen for Oppdal (Områdereguleringsplan)

Formålet med områdeplanen (planbestemmelsen punkt 2) er å:

- Legge til rette for sentrumsutvikling med næring, boliger og tjenesteyting (/, og)¹ god utnyttning av arealene.
- Legge til rette for forbindelse mellom sentrum og områdene rundt
- Ivareta og utvikle grønstruktur
- Sikre at riktige estetiske, bruksmessige og tekniske hensyn tas i plan- og byggesaker

I områdeplanens beskrivelse av byggeområdene (kap. 6.3) står det at planen legger til rette for fortetting og høy utnyttelse av arealene i sentrum. Arealene innenfor planområdet som ligger nord for jernbanen er definert som sentrum, og er regulert for blandet bruk med sentrumsfunksjoner og bolig. Dette gjenspeiler seg i utnyttingsgrad og byggehøyder som tillates for ulike kvartaler. Det legges hovedsakelig opp til bebyggelse med 2-4 etasjer. I planbeskrivelsen er også turismen vektlagt som et viktig hensyn.

Tomta er avsatt til sentrumsformål (felt BS23). Felt BS23 har ikke egne bestemmelser som flere av de andre BS-feltene, men følger generelle fellesbestemmelser for sentrumsformålene. Bebygd areal tillates inntil 70 %. Parkering inntil 30 %. Og grønt minimum 10 %. Byggehøyder er begrenset til 16 meter mønehøyde og 14 meter gesimshøyde, med krav om minimum 2 etasjer. Det er fastsatt byggegrenser mot tilgrensende veier.

Det er bestemmelser om aktive og åpne fasader, og at innganger og reklame ikke vender mot E6. Det skal legges vekt på mulighet for uteopphold på torg og plasser. Uteareal skal legges langs stille side / bort fra støykilde. Bygninger skal der hvor det er mulig brukes som aktivt skjermingstiltak, ved at bygg legges nærmest støykilden og uteareal legges på stille side. Eventuelle støyskjermer som etableres for skjerming av uterom bør ha karakter av gjerde i sentrum.

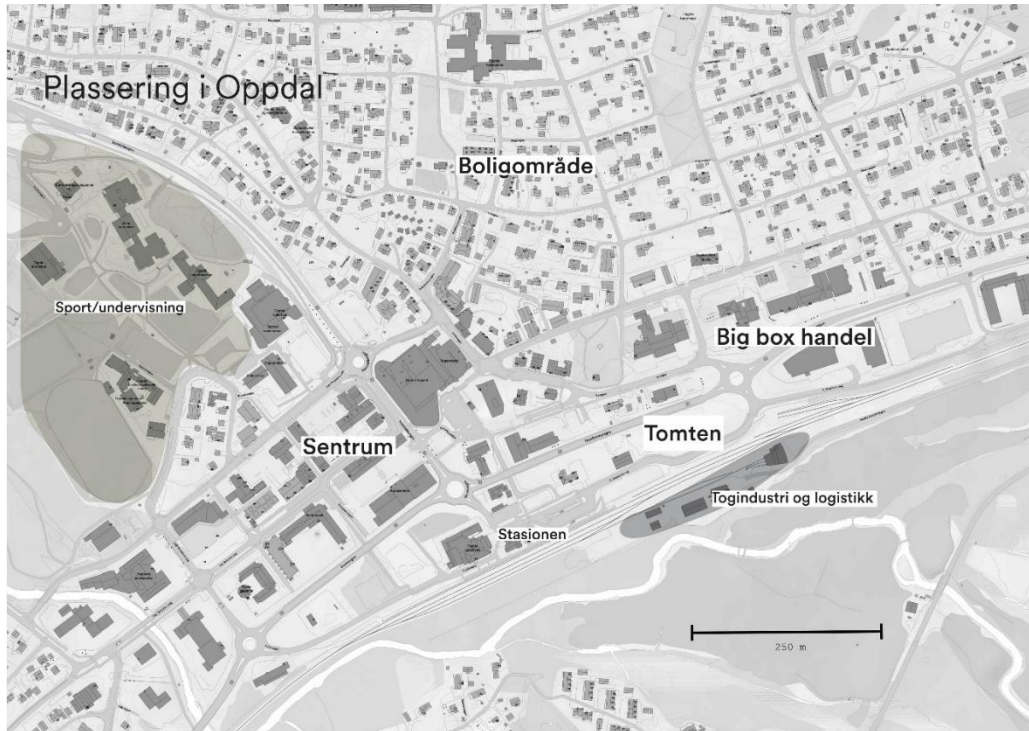
Parkering: For forretning gjelder krav om 2 bilparkeringsplasser og 1 sykkelparkeringsplass per 100 m² BRA. For hotell / overnatting gjelder krav om 0,7 bilparkeringsplasser og 0,5 sykkelparkeringsplasser per rom / leilighet. For næring generelt gjelder krav om 1 bilparkeringsplass og 0,5 sykkelparkeringsplass per 100 m² BRA.

¹ (/, og) Lagt til her

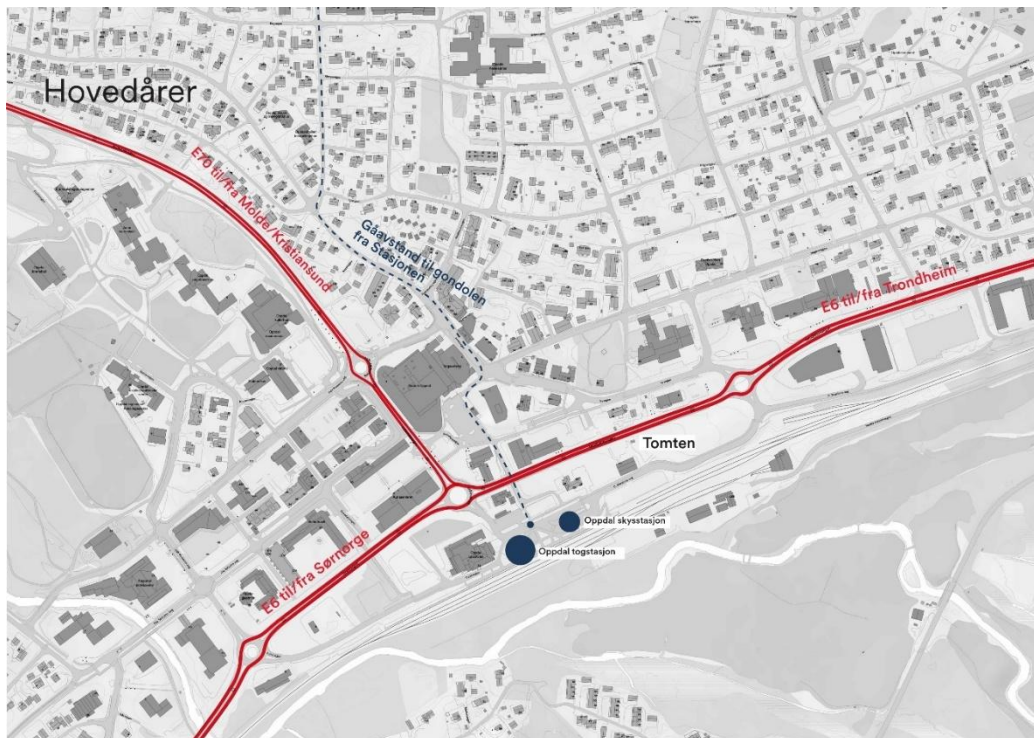
5. Eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet

Tomta ligger sentralt plassert i Oppdal: Avstanden til togstasjonen er mellom 100 og 300 meter avhengig av hvor i området en står. Området ligger sør for E6 med øvrige deler av sentrum på motsatt side.



Figur 2: Tomtens / planområdets beliggenhet



Figur 3: Hovedårer trafikk

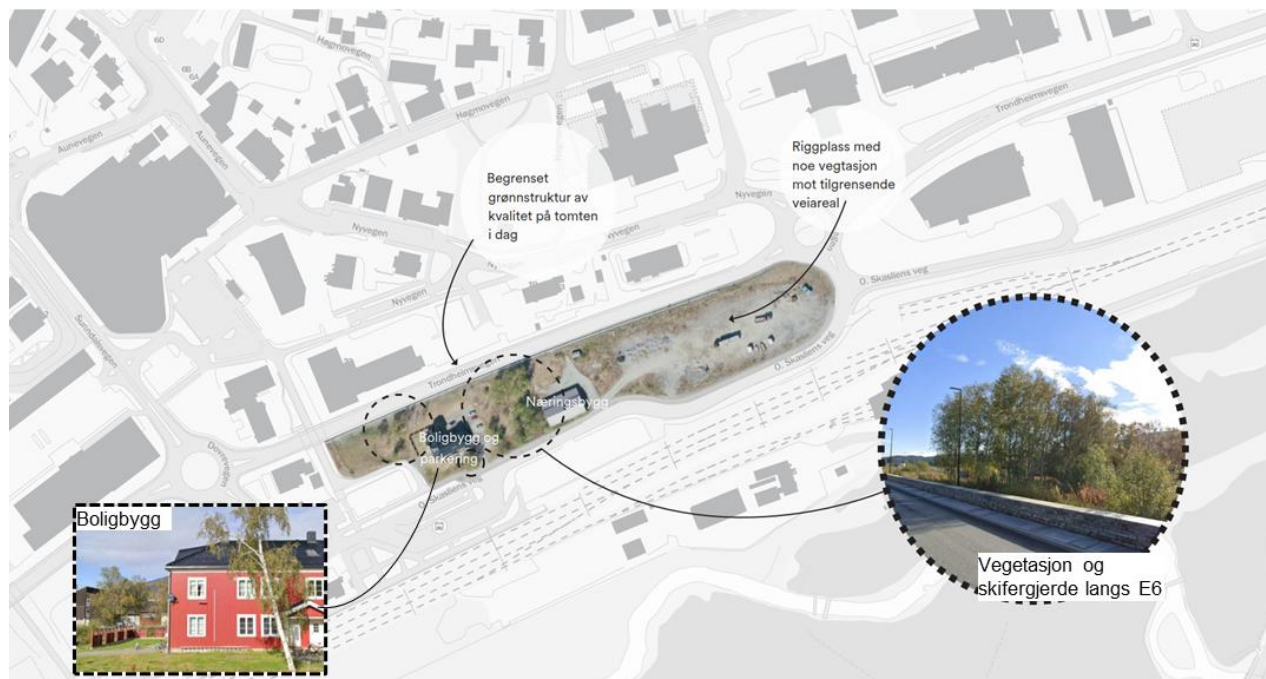
5.2 Dagens arealbruk

O. Skasliens veg 20, består i dag for en stor del av en gruset rigg- / oppstillingsplass med vegetasjon i randsonene mot vegene.

280 / 29 er en mindre parsell langs O. Skasliens veg. På tomta står et lettere nærings- / lagerbygg i tre. 280 / 73 er eldre boligbygg i tre. Den har en egen parkeringsplass nordøst for bygget. Det er flere adresser knyttet til boligen: O. Skasliens veg 13, 15, 17, 19.

Mellom næringsbygget og boligbygget er det tettere vegetasjon og treklynger.

Mot Trondheimsvegen / E6 er det et eksisterende skifergerde langs vegen. Planavgrensningen er lagt på innerkanten av (= sør for) denne.



Figur 4: Skissering av dagens arealbruk

6. Planforslaget

I dette kapitlet gjøres det rede for innholdet som er gitt gjennom plankart og -bestemmelser.

6.1 Planens hensikt

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for dagligvare og andre sentrumsformål. Støyfølsom bebyggelse tillates ikke.

Prosjektet skal forsterke eksisterende forbindelser for gående og syklende, og knytte seg til omkringliggende funksjoner, inkludert sentrum og stasjonen.

Det skal bevares og reetableres blågrønnstruktur med et stedegent preg.

Nedenfor er det gitt en nærmere omtale av bakgrunn og utdypning av hensikten. Planens hensikt er viktig fordi den kan være grunnlag for vurdering av byggesøknader / dispensasjoner. Det samme gjelder omtalen i kap. 6.3 Sentrale forhold som sikres i planens kart og bestemmelser.

For områdene med planlagt ny bebyggelse som ikke skal benyttes til dagligvareforretning er det benyttet kombinasjonsformål. Tenkte formål er overnatting/hotell (korttids utleieboliger), tjenesteyting, forretning, servering, kontor eller andre aktuelle formål som ikke er støyutsatt. Hensikten har vært å åpne for formål som hører inn under sentrumsformål, men at det ikke tillates støyfølsom bebyggelse som bolig, fritidsboliger med varig opphold/hytter, eller helseformål.

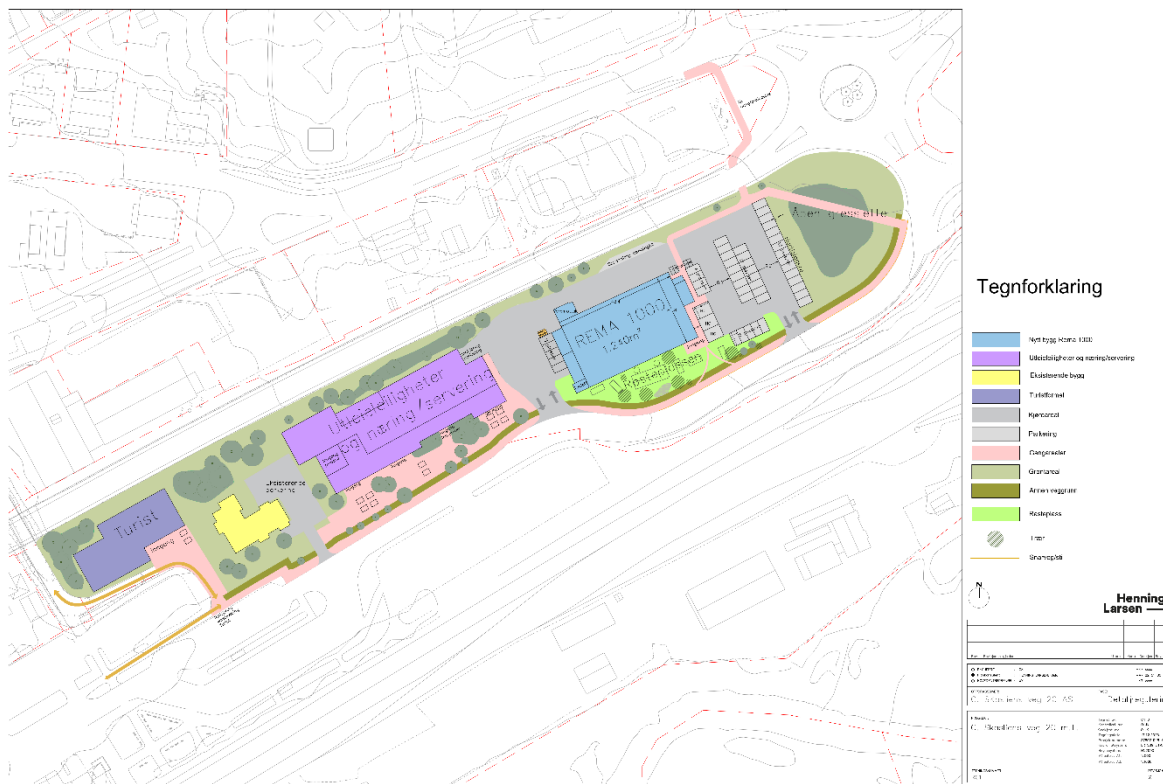
Mellom dagligvareforretning (FOR) og det eksisterende bygget (SF) er det skissert et større sammenhengende volum i 3-4 etasjer (KBA2). Volumene er dimensjonert for gjennomgående utleieleiligheter, rettet mot turismen, men kan også benyttes til annet formål. Det er estimert at de angitte rammene åpner for inntil 36 utleieleiligheter med et gjennomsnittsareal på 65 m². I første etasje er det tenkt utadrettet virksomhet slik som bevertning, handel og annen offentlig og privat tjenesteyting. Samtidig er det angitt en begrensning på handel der hensikten er at denne avgrenses til primært første etasje, dvs. utadrettet, og har en begrenset størrelse. Det er tenkt parkeringsareal i sokkel vendt mot E6, inkludert EL-bil-lading.

Helt sør / vest på tomten er det skissert en mer kompakt volumgeometri i 2-3 etasjer egnet for tjenesteyting, bevertning, mindre handel og/eller kontorvirksomhet (KBA1). Dette volumet ligger nærmest stasjonen og sentrum og vil med sin plassering kunne egne seg som en utadrettet funksjon med fokus på fremtidig turisme i Oppdal. På samme måte som for bygget med utleieleiligheter, er det angitt en fleksibilitet for formål innenfor rammene av sentrumsformål.

Hele prosjektet knytter seg til eksisterende fortau langs stasjonsområdet og GS-undergang mot sentrum.

Bakgrunnen for formuleringen av bestemmelsen om grønnstruktur er generell viktighet av blågrønnstruktur for trivsel, natur og overvannshåndtering. I tillegg gjør høyden over havet vegetasjonen saktevoksende, som vil ta relativt lang tid å reetablere. Med stedegen vegetasjon menes vegetasjon som er vanlig i Oppdal kommune. Det er i ønskelig å bevare så mye som mulig av eksisterende trær så lenge de ikke er svartelistet. Viktige arealer er sikret med bestemmelsesområde i plankartet eller funksjonskrav knyttet til byggeformålene.

Det er på nåværende tidspunkt ikke kjent om det er planlagt utvikling av eksisterende boligbygg (SF). Det er derfor ikke ansett som hensiktsmessig å angi en utnyttelse / egne føringer som for eksempel byggegrense for dette feltet. Det vil si at utnyttelse her styres av føringene i områdereguleringsplanen, generelle regler og godkjente søknader.



Figur 5: Planskisse

6.2 Reguleringsformål - oversikt

Tabell 2: Reguleringsformål og arealer

REGULERINGSFORMÅL (PBL §12-5)	BETEGNELSE (jf. Kart)	STØRRELSE (daa)
Nr. 1 Bebyggelse og anlegg		
<i>Sentrumsformål</i>	SF	1,8
<i>Forretninger</i>	FOR	5,3
<i>Kombinert bebyggelse og anleggsformål</i>	KBA	5,2
SUM		12,3
Nr. 2 Samferdselsanlegg og infrastruktur		
<i>Kjøreveg</i>	KV	0,4
<i>Fortau</i>	FO	0,8
<i>Gang- og sykkelveg</i>	GS	0,4
<i>Gangveg</i>	GG	0,2
<i>Annen veggrunn - teknisk</i>	AVT ²	0,1
<i>Annen veggrunn – grønt</i>	AVG ¹	3
SUM		4,8
SUM		17,2

² *Skjult fra PDF av plankart for å gi et ryddigere kart, ettersom det ikke er stilt bestemmelser til de enkelte annen veggrunn-formålene

6.3 Sentrale forhold som sikres i planens kart og bestemmelser

Universell utforming: Alle uteområder skal ha universelt utformede arealer, og ha universelt utformet forbindelse til offentlig fortau. All bebyggelse skal ha universelt utformet adkomst. Hensikten med bestemmelsen er å sikre universell tilgjengelighet til alle funksjoner og uteområder, slik at alle har tilgang til områdene på like premisser. Samtidig som det ikke alltid er hensiktsmessig pga. terreng at alle områder er universelt utformet.

Materialbruk: All bebyggelse skal i hovedsak kles med en kombinasjon av tre, glass og skifer. Bebyggelsen skal gis et enhetlig uttrykk. Det skal i hovedsak benyttes dempede farger på fasadene. Hensikten med bestemmelsen er å sikre et enhetlig uttrykk tilpasset Oppdal. Videre er det alltid nødvendig med noe innslag av metall med tanke på karmen, mindre tilhørende konstruksjoner etc. Det er stilt krav om saltak for kombinasjonsformålene. Dagligvareforretningen har et volum og grunnflate som gjør flatt tak mest rasjonelt. Men det tillates helling på inntil 5 % av hensyn til avrenning

Logoer og inngangspartier: Områdeplanen har føringer for logoer og inngangspartier. Det anses at disse er fulgt opp i illustrasjonsplan og perspektiver. Dette er derfor ikke omtalt spesifikt i detaljreguleringens bestemmelser.

Terreng og murer: Terreng skal primært tas opp med skråninger. Overkant mur skal opparbeides med skifer. Skifer på topp av muren gir et pent, helhetlig uttrykk.

Vann og avløp: Det er stilt krav om at overvann håndteres lokalt i henhold til tretrinnsstrategien (infiltrasjon, fordrøyning, trygg flomveg). Aktuelle tiltak er spesifisert, og det er lagt vekt på åpne og rensende løsninger. Hensikten er at samlet avrenning fra området ikke øker sammenlignet med før utbygging, og samtidig bidrar til grunnvannsdannelse der grunnforholdene tillater det. Det er stilt krav om at endelig dimensjonering foretas i detaljprosjekteringen. Hensikten er tilstrekkelig fleksibilitet til neste fase. Drikkevann, slukkevann, spillvann sikres gjennom rekkefølgegrav.

Adkomst: Det er benyttet adkomstpiler for å gi en viss fleksibilitet for endelig plassering. Endelig plassering kan avvike med inntil 3 meter fra markert punkt. Dette gjelder senter for adkomsten. Eventuell personbiltrafikk til KBA1 skal løses i felles anlegg med KBA2. Hensikten er å unngå personbiltrafikk over gang- og sykkelvegarealer knyttet til undergang mot sentrum.

Trafo: Det er stilt krav om etablering av trafo / nettstasjon. Det er sikret adkomst til nettstasjonen med bestemmelsesområde. Hensikten er å sikre en sentral plassering i feltet, samt at plassering samles og koordineres med andre funksjoner som varelevering og renovasjon. For fleksibilitet knyttet til endelig plassering er ikke plasseringen bestemt med reguleringsformål i kartet.

Radon: Byggteknisk forskrift har ikke grenseverdi for rom uten varig opphold. Ettersom det dels er høy aktsomhet for radon på tomte, og tomte kommer til å være en arbeidsplass er grenseverdien for radon fra byggteknisk forskrift gjort gjeldende for oppholdsrom generelt. Hensikten er å sikre krav til rom der arbeidstagerer kommer til å oppholde seg over lengre tid. For eksempel sosiale rom og salgsarealer. Areal som for eksempel bodere, tekniske rom, varelevering, parkering etc. er ikke ment å inngå.

Byggegrenser: Byggegrenser er satt med utgangspunkt i områdeplanens byggegrense (12,5 m fra senter E6). I tillegg er grensen tilpasset VA-ledningsnett (5m unna ledning), langs forretningens nordside. Mot O. Skasliens veg er det satt av eksisterende fortau, og areal for annen veggrunn. I tillegg er det med bestemmelsesområde satt av areal for henholdsvis rasteplass og bygulv mellom bebyggelsen og fortau. Byggegrense her har derfor ikke vært ansett som nødvendig. Det er satt 1 m. byggegrense mot parkeringsareal på parkeringsareal på eksisterende boligtomt. Til boligbebyggelsen er avstanden ca. 15 meter.

Bevaring og reetablering av vegetasjon langs E6: Hensikten med bestemmelsen er å bevare vegetasjon, og at der det gjøres tiltak i anleggsfase skal stedegen vegetasjon reetableres.

Størstedelen av beltet, dvs. halvparten skal være minimum 5 meter bredt. I illustrasjonsplanen varierer bredden mellom 3 og 10 meter langs ny bebyggelse.

Dokumentasjonskrav: På grunn av nærheten til stasjonsområdet / bussoppstilling, og mye folk og trafikk i området, er det stilt krav om plan for anleggsfasen. Oppdelingen i flere byggetrinn øker viktigheten av dette. Videre er det stilt krav om landskapsplan og perspektiver fra 3D-modell. Hensikten er å vise at føringene i planen følges opp i neste fase.

For å unngå forurensing av grunnvannsforekomsten i området er det stilt krav om oljeutskiller, og gitt forbud mot bruk av materialer med risiko for utlekking til jord eller vann. Bakgrunnen for formuleringen knyttet til materialer er å unngå at kobber, kreosot, trykkimpregnert tre, asfaltfres/bitumen, gummi granulat etc. plasseres i eller kommer i kontakt med renseløsninger eller infiltrasjonsbed.

Utnyttelse og takform: Generelt i områdeplanen er høyder begrenset til 16 meter mønehøyde og 14 meter gesimshøyde, med krav om minimum 2 etasjer. Volumenes høyde og takform svarer ut områdeplanens ønske om en mer bymessig sentrumsutvikling og er i tråd med de generelle bestemmelsene i områdeplanen. For dagligvareforretningen er det kun én etasje, men høydene framstår lik to boligetasjer. I tillegg er noe av hensikten med minimum to etasjer å sikre en høy utnyttelse som trekker folk til sentrum. Og dette kommer butikken og rasteplassen til å bidra til.

For områdene med kombinerte formål er det angitt krav til minimum utnyttelse med utgangspunkt i to etasjer i foreliggende volumstudier. Hensikten er å ivareta aktuelle føringer i områdeplanens formålsparagraf (legge til rette for sentrumsutvikling med næring, boliger og tjenesteyting god utnyttning av arealene), samt at områdeplanen i hovedsak legger opp til bebyggelse med 2-4 etasjer.

Spesifikt for området for dagligvareforretning: Innenfor området skal det etableres dagligvare med tilhørende funksjoner. Det vil for eksempel si parkeringsplass, manøvreringsareal, grøntareal, konstruksjoner for EL-bil-lading tilknyttet parkeringsområdet etc. Dagligvareforretningens volum gjør at flatt tak vurderes best egnet. Det skal etableres et tårn kledd i skifer. Hensikten er at bygget får en rasjonell form og fasade, samtidig som tårnet markerer handelspunktet.

Føringene for takoppbygg følger områdeplanens bestemmelser, men er for dagligvaren redusert tilsvarende det faktiske behovet.

Tabell 3: Utnyttelsesgrader

Felt	Minimum utnyttelse	Maksimal utnyttelse	Maksimal høyde til gjennomsnittlig planert terreng	Merknad
Forretning (Dagligvare)	1000 m2 BRA	1350 m ² BRA	Hovedvolum: 7 m Tårn: 9 m.	Grunnflate på tårnet og tilhørende panteareal skal ikke overstige 40 m ² BRA
Kombinerte bygg- og anleggsformål 1	2500 m2 BRA	5000 m ² BRA	16 m	Maksimalt 600 m ² BRA for handel
Kombinerte bygg- og anleggsformål 2	1000 m2 BRA	1500 m ² BRA	16 m	Maksimalt 600 m ² BRA for handel
SUM		7850 m ² BRA		I tillegg kommer åpne (ikke overbygde) parkeringsplasser og eksisterende bolig.

I områdeplanen er det spesifisert at bebygd areal tillates inntil 70 %. Parkering inntil 30 %. Og grønt minimum 10 %. Samlet BYA (bygg og parkering) i illustrasjonsplanen er ca. 6000 m². Til sammen er planområdet ca. 17.3 daa. Det gir en %-BYA for området som helhet på ca. 35 %-BYA.

Grønne arealer i illustrasjonsplanen (alle arealer er omtrentlige):

- Gresslette: 2 daa
 - Rasteplass: 0,8 daa
 - Areal langs E6: 2 daa
 - Areal rundt turist og eksisterende bolig: 1 daa
- = Sum 5,8 daa. = 34 %.

Endelig utforming vil kunne avvike noe fra illustrasjonsplanen, men byggegrenser, funksjonskrav til byggeområdene, bestemmelsesområder for rasteplass, bygulv og bevaring av vegetasjon, samt reguleringsformål annen veggrunn og funksjonskrav til parkering sikrer at bestemmelsen overholdes / overoppfylles i betydelig grad. Det vil være noen tette arealer innenfor disse områdene. Samtidig vil det være permeable arealer for øvrig også.

For vegarealer er kun offentlige vegarealer regulert i plankartet. Dette gir en fleksibilitet for øvrige arealer i neste fase, samtidig som viktige forhold som plassering av adkomst er prinsipielt bestemt.

Rasteplassen, som ligger mellom butikkens langfasade og O Skasliens veg, er tenkt som et grønt pusterom for bilister som vil handle på butikken eller ta en pause etter en lang kjøretur. Rasteplassen skal inneholde trær, busker og utemøbler. Inn imellom trærne er det skissert benker og bord hvor man kan drikke kaffe, lufte hund og barn og spise en rask lunsj man har kjøpt i butikken eller i næring/serveringstilbudet lengre sør på tomten. Dette er prinsipper som er sikret ivaretatt med bestemmelser til området.

Det er regulert gangveg til- og fra fotgjengerkryssing over E6 nord for motorvegen. Det er brukt gangveg-formål til forskjell fra gang- og sykkelveg på grunn av at det ikke er en oppdeling mellom gange- og sykkelareal.

For å sikre en trygg forbindelse for gående over dagligvarens parkeringplass er det stilt krav om en intern gangveg a minst 1.8 meters bredde som knytter sammen dagligvarens inngangsparti og kryssing over E6. Endelig plassering må tilpasses faktisk plassering av dagligvaren og inngangsparti i byggesak. Plasseringen av forbindelsen er derfor kun prinsipielt angitt med et bestemmelsesområde i plankartet.

For å sikre en trygg forbindelse for gående / syklende som skal videre østover langs Smivegen er det stilt krav om en ny gangforbindelse som knytter seg på fortauet langs O. Skasliens veg der dette avsluttes i øst ved fotgjengerkryssing. Det er stilt krav om 3 m. bredde slik at den også kan fungere for syklende. Areal for grøft og ev. terrengbearbeiding kommer i tillegg.

Rekkefølgekrav er knyttet til midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bebyggelsen. Med «tilhørende» arealer menes tiltak innenfor hvert enkelt felt. Slik som rasteplass og parkering tilhørende dagligvareforretning. Det er brukt formuleringen «nødvendig» der det også er behov for å gjøre tiltak utenfor feltet. Det gjelder for eksempel sannsynligvis VA-ledninger som må ses som helhet for hele feltet.

Det vil være naturlig å bygge den interne infrastrukturen og bebyggelsen samtidig. Og det er derfor ikke knyttet føringer til igangsettingstillatelse.

Det er ikke avdekket spesielle farer i risiko- og sårbarhetsanalysen knyttet til byggegrunn på reguleringsplannivå (områdestabilitet etc.). Men lokal stabilitet og trygg fundamentering må uansett ivaretas i byggefasen.

7. Virkninger

I dette kapitlet beskrives virkninger av at planen gjennomføres.

7.1 Overordnede planer: Sentrumsplanen for Oppdal (Områdereguleringsplan)

I områdeplanen er det stilt krav om minst to etasjer. Dette er for øvrig ikke rent juridisk en lovlig bestemmelse, jf. veileder for grad av utnyttning, men det er et prinsipp det opereres etter, der intensjonen er fortetting og høy utnyttelse. For arealet avsatt til dagligvareforretning er det i detaljreguleringen kun lagt opp til én etasje. Men høydene for hovedvolumet tilsvarer ca. to boligetasjer (7 m), og etableringen vil gi mye aktivitet i området. Intensjonen bak bestemmelsen vurderes derfor som oppfylt. Reguleringen legger også opp til en variasjon i høyder fra én høy etasje for dagligvaren til fire etasjer for utleieleilighetene. Det innebærer at høydene reduseres mot sørvest / undergang mot sentrum og nordøst / rundkjøring E6, og er høyest midt i området.

Områdereguleringsplanen legger opp til en oppretting av O. Skasliens veg, med påfølgende mindre utvidelse av byggeområdet, og flytting av vegarealet. Det er ikke dokumentert behov for en slik flytting. I planforslaget følger derfor vegen dagens trasse.

7.2 Stedets karakter, landskap, kulturminner og kulturmiljø, eventuell verneverdi

Det er ikke registrert kulturminner på tomten, men området ligger nær både Oppdal turisthotell og Oppdalsbanken som er kommunalt listeført. I tillegg grenser området til togsporene, og på motsatt side av disse ligger lokstallen som er blant de første byggene oppført i Oppdalskifer.

Nærområdet (sentrum og området rundt stasjonen) består av bebyggelse med varierte volumer og takform. Skifer er et framtrедende element, som er brukt både i fasader, konstruksjoner og på tak.

Planlagt bebyggelse vil bestå av sentrumsbebyggelse med saltak, samt en dagligvare med flatt tak med et tårn kledd i skifer. Fasaden for øvrig vil i hovedsak bestå i en kombinasjon av tre, glass og skifer. Uttrykket til tårnet passer godt inn med lignende volumer, for eksempel lokalstallen nær området.



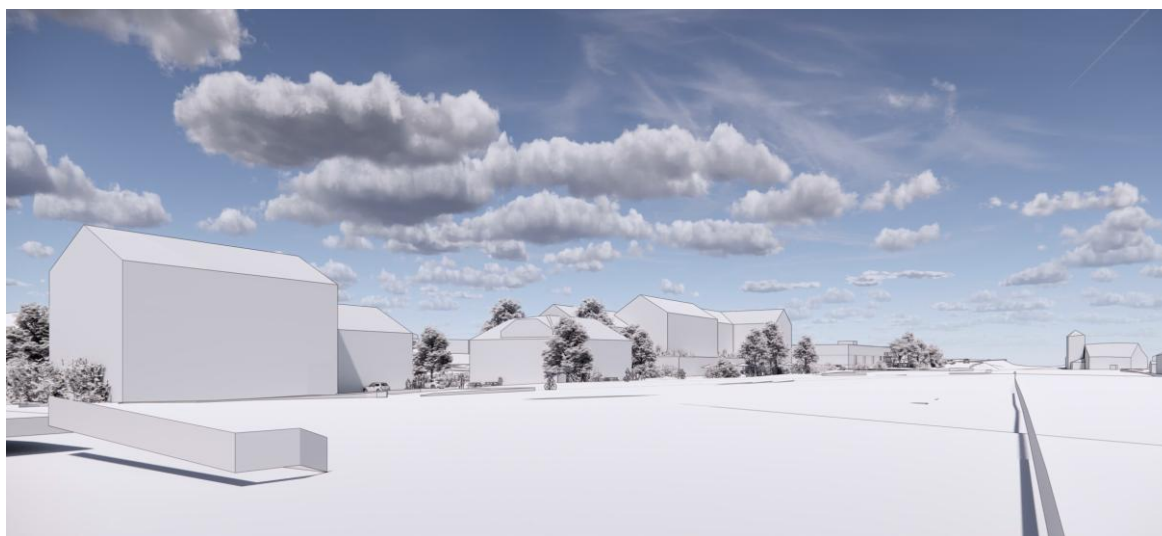
Figur 6: Viktig bebyggelse med kulturminneverdi i området



Figur 7: Perspektiv ny REMA 1000. Standpunkt fra adkomst til feltet (fra øst)



Figur 8: Perspektiv med standpunkt rundkjøring E6 x O. Skasliens veg x Nyvegen (fra øst). Byggetrinn 1 REMA 1000 i farge. Resterende byggetrinn er vist i grått, og ligger bak REMA 1000. Eksisterende bebyggelse synes i hvitt.



Figur 9: Perspektiv fra stasjonen av planlagt bebyggelse. Fordypning i terrenget i forgrunnen markerer eksisterende undergang mot sentrum. Eksisterende lokstall synes til høyre.

7.3 Forholdet til naturmangfoldloven

I henhold til naturmangfoldloven § 7 (prinsipper for offentlig beslutningstaking) skal prinsippene i lovens §§ 8 til 12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet og framgå ved beslutningen:

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget: Det er foretatt en utsjekk av offentlig tilgjengelige databaser (naturbase per oktober 2025): Det er en del nyere registreringer (2020-2024) av rødlistede fuglearter i nærområdet (stasjonsområdet). Det er ingen registreringer på tomten, men det kan naturligvis ikke utelukkes at disse benytter tomten også. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig.

§ 9 Føre-var-prinsippet og § 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning: Med hensyn til planarbeidet er sannsynligvis det viktigste å sikre grønne korridorer med treklynger inne på tomten, og bevare flest mulig eksisterende trær. Dette er ivare tatt med bestemmelsesområder i planen. I

tillegg må det sikres at grunnvannsforekomster ikke skades. Dette er ivaretatt med funksjonskrav til planen.

§ 11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver og § 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder: Det er stilt krav til anleggsplan, rens av overvann, og reetablering av vegetasjon. Disse kostnadene vil bekostes av tiltakshaver, og gjøres basert på kjente teknikker.

7.4 Lokalklima (støy, sol mv.)

Det er utarbeidet et notat for utendørs støyforhold vedlagt saken. De viktigste forholdene er oppsummert nedenfor.

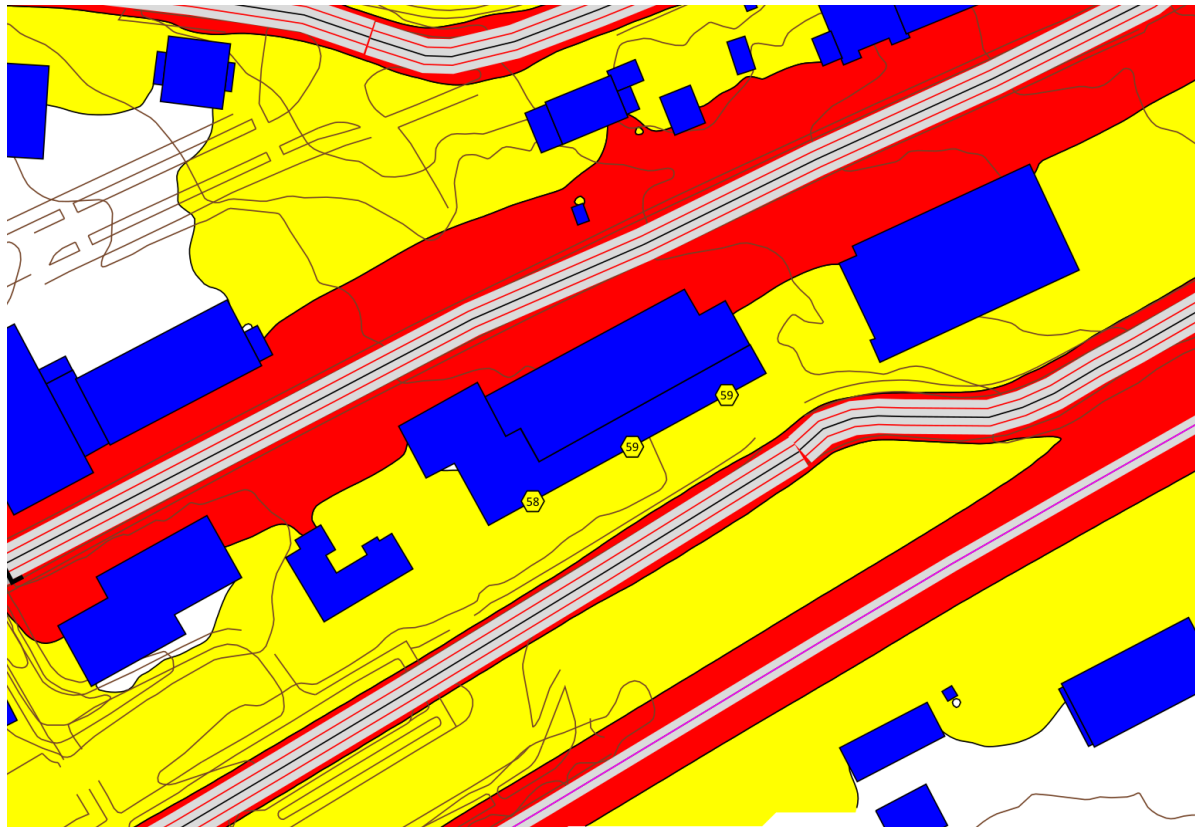
Arealet er støyutsatt fra jernbane og motorveg (E6). Nordre deler av området berøres av rød støysone. Øvrige deler ligger i gul sone.

Det er ikke planlagt støyfølsom bebyggelse på tomta. Det er imidlertid utført en støyanalyse for området med bakgrunn i utleieleiligheter og uteområder.

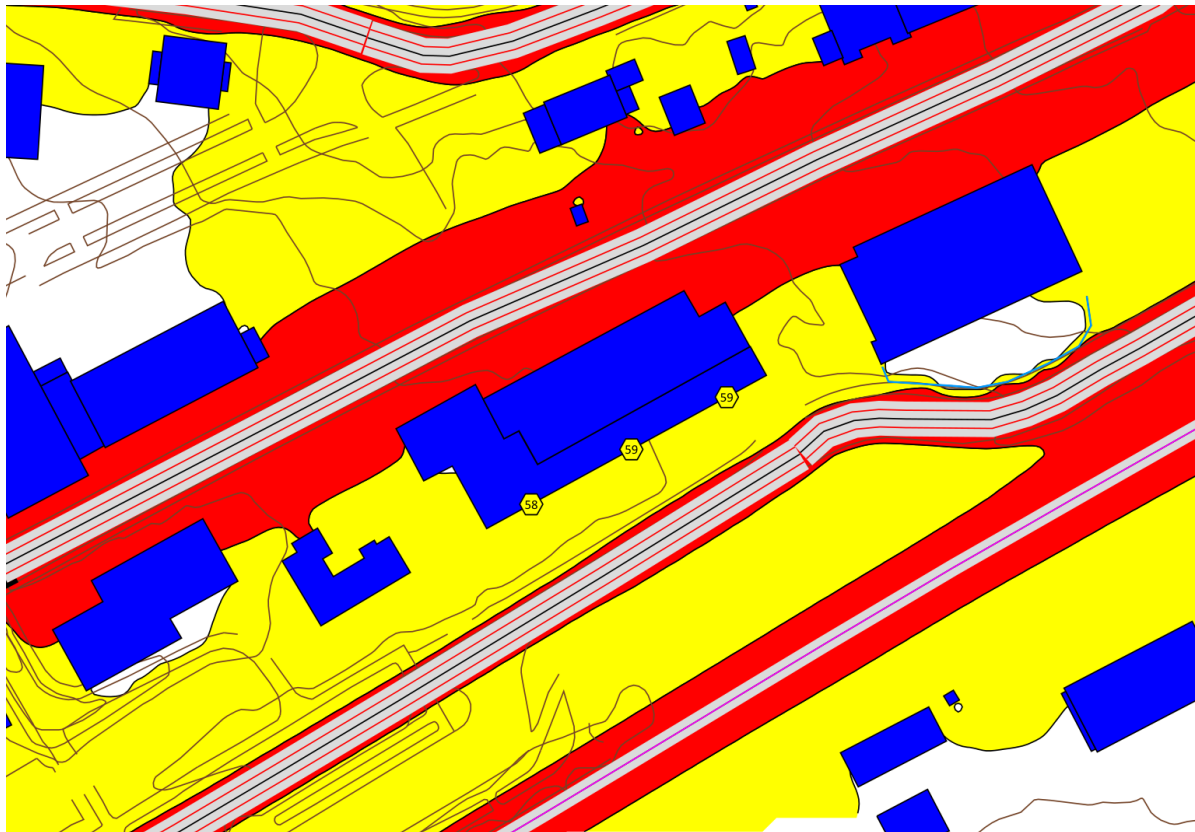
Uten støyskjerm vil rasteplassen ligge i gul støysone, men rasteplassen kan skjermes med en støyskjerm på 2,5 meter, og vil da være under grenseverdi for gul sone. Dette er imidlertid ikke et krav, og kan vurderes ut ifra en helhetsvurdering i senere faser.

Det er ikke krav til uteareal på utleieleilighetene, men det er krav til innendørs støy fra veitrafikk, dette må prosjekteres i forbindelse med planlegging av dette bygget.

Utearealer ligger sydvendt, og vil ha gode solforhold.



Figur 10: Støysonekart for veitrafikkstøy Lden, 1,5 meter over terreng. Gul støysone fra 55-65 dB, rød støysone over 65 dB.



Figur 11: Støysoneskart for veitrafikkstøy Lden, 1,5 meter over terreng med skjerming rasteplass. Gul støysoner fra 55-65 dB, rød støysoner over 65 dB.

7.5 Trafikkforhold

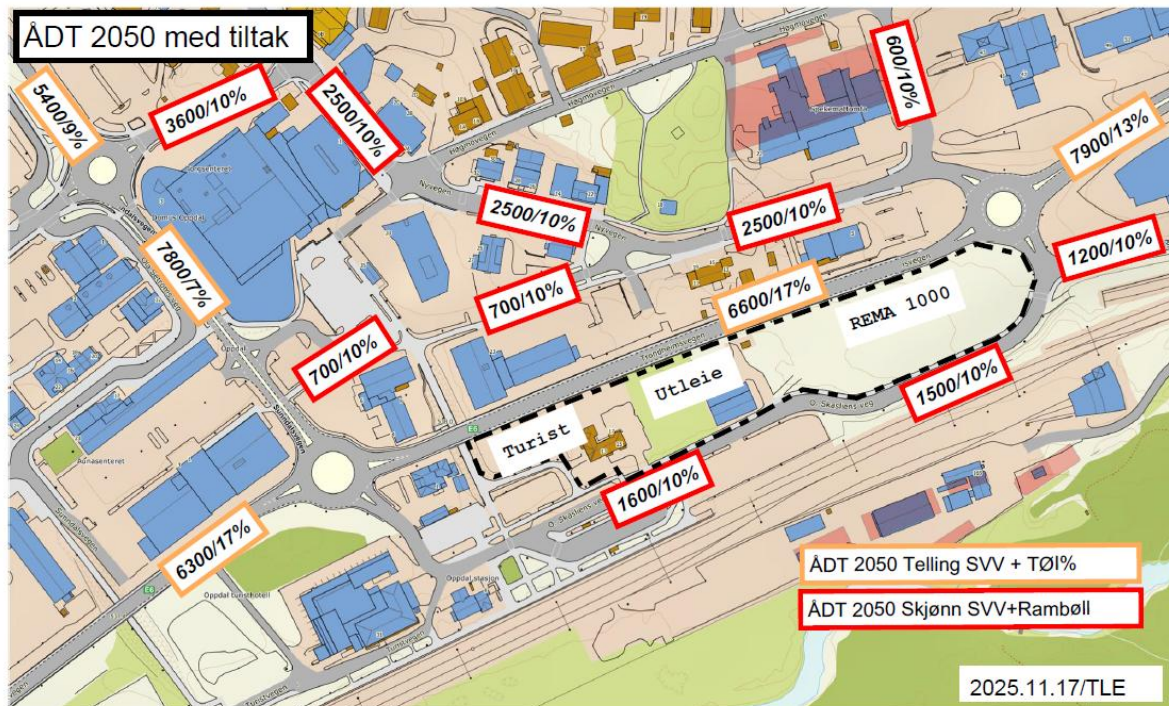
Det er utarbeidet et trafikknotat som er vedlagt saken. De viktigste forholdene er oppsummert nedenfor.

i) Trafikkgenerering og kapasitet

Det forventes ikke kapasitetsproblemer av betydning i rundkjøring E6 x O. Skasliens veg.

Rundkjøringen har ytre diameter 40 m, bredden på sirkulasjonsarealet er 8,0 m og det er ca. 5 m. kjørebanebredde i hver tilfart til rundkjøringen. Den bør fungere uten oppstilling og kjøring i bredden i tilfart og sirkulasjonsareal ved normal trafikkavvikling, men tillater at de som skal til venstre og de som skal rett fram eller til høyre plasserer seg inntil hverandre. Dette vil bidra til god kapasitet ved høy belastning.

Det er god avstand fra rundkjøringen til de to adkomstene til REMA 1000: Ca 80 m. til parkering for handlende og 180 m. til vareadkomst. Det er ca. 40 p-plasser til handlende. Det er dermed både god lengde på kømagasin tilbake til rundkjøringa, og det er god plass til «letetraffic» inne på p-plassen. Det er derfor ikke stor fare for tilbakeblokkering til E6 fra p-plass REMA 1000. Innkjøring til varemottak 180 m fra rundkjøringen er heller ikke i konflikt med denne.



Figur 14: Trafikkmengde (Årsdøgnsstrafikk (ÅDT)) i 2050. Biler og andel tungtransport.

ii) Fotgjengerkryssing E6

Det er vurdert både kryssing i plan (fotgjengerfelt eller tilrettelagt kryssing) og planskilt kryssing (undergang). Det er anbefalt kryssing i plan. Endelig løsning kan velges i byggesak, men det anbefales tilrettelagt kryssing. Det vil si at fotgjengerne kanaliseres til et krysningspunkt, men uten at dette har fotgjengerovergang. Fotgjengerovergang kan gi en form for falsk trygghet. Tilrettelagt kryssing oppmuntrer til årvåkenhet hos fotgjengerne.

Tilrettelagt kryssing med universell utforming gir best tilgjengelighet pga. små høydeforskjeller. Med undergang må kryssende først ca. 4 høydemeter ned, og deretter 5 høydemeter opp. Krysslengden blir relativt lang: Ca. 150 m., pga. vertikalgeometri og universell utforming, mens en i kanalisert kryssing går nærmest rett over vegen. Undergang kan gi mangel på sosial kontroll i perioder med få gående. Dette kan gi villkryssing over E6.

Trafikksikkerhet for gående og syklende er god for alle de vurderte løsningene, men best med undergang så lenge denne faktisk brukes. Forskjellen er størst for de yngste og de eldste trafikantene. Undergang gir best trafikksikkerhet for bilistene.

Like løsninger langs E6 er et poeng for vegholder og for gående og syklende i Oppdal, men kanskje ikke så stort poeng for trafikantene på E6 som ikke merker noe til de planskilte kryssingene. Fraværet av kryssinger i plan kan gi inntrykk av at på denne vegen er standarden så høy at de ikke forekommer og da kan en kryssing komme overraskende. Men god sikt og lavt forventet fartsnivå kompenserer dette noe.

Undergang er vesentlig dyrere enn tilrettelagt kryssing både i anlegg og drift. Det er vanskelig å si noe om antallet brukere av kryssingen på nåværende tidspunkt, men det vil være betydelig færre enn de som krysser ved stasjonen.

Gjennomføring gir større ulempe ved kryssing av E6 med kulvert enn tilrettelagt kryssing som stort sett bare har anleggsområde utenfor vegareal.

iii) Trafikksikkerhet for øvrig

Løsning for varelevering, renovasjon gjør at rygging med lastebiler unngås. I tillegg er arealene separert fra områdene der myke trafikanter vil bevege seg. Det gir god trafikksikkerhet generelt.

7.6 Barns interesser

Arealer som kan tenkes at benyttes av barn og unge i dag bevares. Det gjelder eksisterende boligtomt, og eksisterende grøntområder.

7.7 Teknisk infrastruktur

Det er utarbeidet et vann- og avløpsnotat og plan tilpasset detaljregulering. Notatet og planen dokumenterer mulig oppfølging av Oppdal kommunes VA-norm med hensyn til robust vannforsyning, tilstrekkelig slokkevann, forsvarlig spillvannshåndtering, lokal overvannshåndtering og bevaring av grunnvannsforekomsten «Oppdal» (vannID 109-899-G).

Samlet avrenning fra området vil omtrent tilsvare situasjonen før utbygging, og samtidig bidrar løsningene til grunnvannsdannelse der grunnforholdene tillater det.

Området består i dag for en stor del av en gruset oppstillingsplass, og vegetasjon i randsonene. Lengst vest er det tettere vegetasjon og treklynger. Ved utbygging vil området få flere harde / tette flater. Det er derfor viktig å sikre nok grønne arealer for infiltrasjon, eller benytte permeable dekker for de opparbeidede områdene. Løsmasser antas å være elve-/breeelvavsetninger med god infiltrasjonsevne, men grunnvannsnivå og permeabilitet må dokumenteres i neste fase gjennom geotekniske undersøkelser, piezometre og infiltrasjonstester.

Overvann håndteres etter tretrinnsstrategien: hverdagsregn infiltreres lokalt (regnbet/permeable dekker) etter forbehandling; større hendelser fordrøyes i fire delmagasiner (foreløpig ca. 7, 10, 20 og 25 m³); ekstreme hendelser ledes i trygge flomveier vestover mot E6 og videre til FV70. Trafikkpåvirkede arealer og lasteramper renses via sandfang og oljeutskiller (klasse I); fettutskiller etableres ved behov og kobles på spillvann. Endelig dimensjonering og påslippskrav fastsettes i detaljprosjekteringen med tilhørende FDV-plan og as-built-dokumentasjon.

Vannforsyningen styrkes med en ny PE Ø180 vannledning i O. Skasliens veg (ca. 280 m) ringkoblet via V1 og V6, kryssende kommunal Ø180 ledning i vest legges om. Slokkevann dimensjoneres etter ≥50 l/s fra to uttak, som verifiseres i kommunal nettmmodell, eventuelt suppleres med brannvannsmagasin. Spillvann fra byggetrinn 1 (Rema 1000) anslås til ca. 1,0 l/s, kapasiteten i eksisterende Ø250 i O. Skasliens veg forventes tilstrekkelig, men verifiseres (hydraulikk/CCTV), og tre nye spillvannskummer etableres for drift og tilknytning.

8. Risiko og sårbarhet

Det er gjennomført en ROS-analyse i henhold til plan- og bygningslovens § 4-3. Dokumentet er vedlagt i sin helhet. Her følger en oppsummering.

I analysen er det tatt utgangspunkt i ny veileder for DSB om utarbeidelse av ROS. Det er vurdert åtte aktuelle risikoforhold og uønskede hendelser, som vil kunne medføre konsekvenser enten for liv og helse, stabilitet og/eller ytre miljø. Følgende hendelser er vurdert (hendelsens ID-nummer i parentes):

ID nr.	Uønsket hendelse	Beskrivelse av tiltak
6	Flom fra vassdrag	<ul style="list-style-type: none">• Oppfølging av anbefalinger i vedlagt VA-notat
8	Flom fra nedbørshendelser (overvann) – Svikt i avløpshåndtering/ overvannshåndtering)	<ul style="list-style-type: none">• Oppfølging av anbefalinger i vedlagt VA-notat
10	Radon	<ul style="list-style-type: none">• God ventilasjon i bebyggelse, slik at eventuell radongass blir luftet ut.• Krav til radonkonsentrasjonen inni bebyggelsen
14	Forurenset grunn	<ul style="list-style-type: none">• Oppfølging av forurensningsforskriften i byggefasen.
20	Støy fra trafikk	<ul style="list-style-type: none">• Orienterer bebyggelse og uteområder bort fra E6.
22	Luftforurensing	<ul style="list-style-type: none">• Legge uteoppholdsarealene på sørlig side av bebyggelse, så de ligger lenger unna forurensningskilden.• Luftinntak på side vekk fra E6• Ventilasjon som sikrer god luftkvalitet på innsiden av bebyggelsen.
27	Ulykke med farlig gods	<ul style="list-style-type: none">• Fotgjengerforbindelse over E6 og adskilte løsninger for tungtransport / varelevering og myke trafikanter.
28	Trafikkulykker (påkørsel av myke trafikanter)	<ul style="list-style-type: none">• Fotgjengerforbindelse over E6 og adskilte løsninger for tungtransport / varelevering og myke trafikanter.

Området er registrert med høy og moderat til lav aktsomhet for radon. Nivåene av radongass på det aktuelle området er ikke undersøkt, og om det viser seg at nivåene er for høye, bør tiltak gjennomføres selv om det ikke er rom for varig opphold. Arealene kommer til å være arbeidsplasser. Grenseverdiene for rom med varig opphold foreslås at gjøres gjeldene i bestemmelsene.

Følgende tiltak følges opp gjennom kravene i teknisk forskrift:

- God ventilasjon i bebyggelse, slik at eventuell radongass blir luftet ut.
- Oppfølging av forurensningsforskriften i byggefasen.
- Ventilasjon som sikrer god luftkvalitet på innsiden av bebyggelsen.

De øvrige forholdene er ivaretatt i planens kart og bestemmelser.

Gjennom videre oppfølging av de foreslåtte tiltakene, enten i forbindelse med planlegging, detaljprosjektering eller oppfølging i anleggsfase vurderes det at risikoen vil kunne ivaretas, og antatt risikonivå etter dette vil være akseptabelt eller så lavt som mulig.

9. Innkomne innspill

Varsel om oppstart ble annonsert i Opp 12.09.25 og digitalt på Oppdal kommunes nettsider. Brev ble sendt ut digitalt 11.09.2025. Frist for å sende inn merknad var 06.10.2025. Ved varsling av oppstart av planarbeid kom det inn 11 uttalelser.

9.1 Liste over forhåndsuttalelser

1. Sámediggi/Sametinget, 12.09.25
2. Mattilsynet, 18.09.25
3. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), 01.10.25
4. Statsforvalteren i Trøndelag, 02.10.25
5. Bane Nor, 03.10.25
6. Statens vegvesen, 03.10.25
7. Trøndelag fylkeskommune, 29.09.25
8. Møre og Romsdal fylkeskommune, 13.10.25
9. Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS, 16.09.25
10. Trollheimen Sitje v/ Anna Krihke Renander, 24.09.25
11. Hoel Eiendom AS og Sameiet Lundhaug AS v/ Robert Hoel, 06.10.25

I tillegg sendte Tensio innspill 24.11.25

9.2 Uttalelser

(1) Sámediggi/Sametinget, 12.09.25

Etter Sametingets vurdering er det lite sannsynlig at tiltaket vil komme i konflikt med automatisk fredete samiske kulturminner. Sametinget har derfor ingen kulturmiljøfaglige merknader til planen. Sametinget minner om den generelle aktsomhets- og meldeplikten i kulturminneloven (§§ 3, 4, 6.1 og 8), og anbefaler at den nevnes i reguleringsbestemmelsene. Sametinget viser videre til uttalelse fra Trøndelag fylkeskommune (29.09.25).

Forslagsstillers kommentar

Den generelle aktsomhetsplikten etter §§ 3 og 8 i kulturminneloven legges inn i bestemmelsene.

(2) Mattilsynet, 18.09.25

Mattilsynet mener det er positivt at kommunen krever en godkjent vann- avløps- og overvannsplan (VAO-plan) som skal følge reguleringsplanen til behandling, og at kommunen krever rekkefølgebestemmelse om utbyggings- og påkoblingsplikt (ihht. oppstartsmøtereferat, datert 04.09.25).

Mattilsynet påpeker at det er viktig at det planlegges for sikker helsemessig trygt og nok drikkevann (jf. drikkevannsforskriften §1 og 9).

Mattilsynet påpeker at VAO-planen må:

- Synliggjøre beregnet vannbehov (inkl. slokkevann) innenfor planområdet ved full utbygging
- Vurdere kapasitet, trykk og ledningsnettets dimensjoner
- Vurdere kapasitet til eventuelle vannbehandlingsanlegg
- Vurdere magasinkapasitet i ledningsnett og eventuelle drikkevannsbasseng

Mattilsynet har ingen merknader til føringene som er lagt til grunn for tiltaket.

Forslagsstillers kommentar

Mattilsynets innspill følges opp i VAO-planen.

(3) Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), 01.10.25

NVE påpeker i sitt innspill at det er viktig med høy bevissthet rundt hvilke arealer som kan være utsatt for fare fra overvann i planarbeidet, særlig som følge av klimaendringer som forventes å gi flere og mer intense nedbørshendelser. I bebygde områder kan det føre til skade på byggverk, infrastruktur og helse og miljø. Det er derfor viktig at fortetting og økt utbygging tar hensyn til at vannet trenger plass.

NVE minner om at de generelle sikkerhetskravene i byggteknisk forskrift (TEK17), gjelder for overvann. Kommunen må bestemme hva som er tilstrekkelig sikkerhet, eller bruke NVEs anbefaling. NVE viser videre til egen veileder 2/2023 Karlegging av fare fra overvann.

NVE gir generelle råd om hvordan NVEs temaer kan tas hensyn til i reguleringsplanen, ved å bruke deres nettsider for arealplanlegging og kartbasert veileder for reguleringsplan.

NVE minner om at naturfareutredninger som er bestilt etter 01.01.25 skal meldes inn til NVE i henhold til plan- og bygningsloven § 2-4 og forskrift om pliktig innmelding av grunnundersøkelser og naturfareutredninger. De ønsker også å få inn naturfareutredninger bestilt før denne datoen.

NVE minner om at de skal ha planen tilsendt ved offentlig ettersyn, dersom planen berører NVEs saksområder.

Forslagsstillers kommentar

Planforslaget vil inneholde en ROS-analyse som tar for seg fare fra overvann. Øvrige kommentarer tas til orientering.

(4) Statsforvalteren i Trøndelag, 02.10.25

Forslagsstillers kommentar følger under hvert enkelt tema.

Landbruk

Statsforvalter vurderer at det ved all utbygging i og nært sentrum bør søkes å redusere bakkeparkering. Dette for å sikre en effektiv utnyttelse av sentrumsarealene. Ut over dette har Statsforvalter ingen avgjørende merknader til varsel om oppstart av reguleringsplan.

Forslagsstillers kommentar

Planforslaget vil følge områdeplanens parkeringsnorm og bestemmelse om at minimum 10 % av tomtearealet skal opparbeides som grøntareal for områder hvor maks % BYA er opp til og med 70 %. Maks 30 % av bakkeareal kan nyttes til parkering.

Klima og miljø

Det skal etableres uteoppholdsareal/rasteplass/lekeplass med parkmessig utforming. Når planen sendes på høring må det foreligge dokumentasjon på at grenseverdiene i T-1442/21 tabell 2 kan tilfredsstilles. Statsforvalter ber om at det legges ved kart som viser støynivå på uteoppholdsarealer etter utbygging - med og uten avbøtende tiltak.

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 må legges til grunn for planforslaget.

Det må vurderes om det er støyfølsom bebyggelse nært planområdet som kan bli utsatt for økt belastning i bygge- og anleggsfase. Grenseverdier og avbøtende tiltak som beskrevet i kapittel 6.3 i T-1520 og kapittel 6, tabell 4 og 5 i T-1442/2021 må legges til grunn ved utarbeiding av reguleringsplanen.

Det er registrert forurenset grunn delvis innenfor planavgrensningen. Forurensningen har akseptabel tilstand med dagens arealbruk. Statsforvalter minner om kravet til håndtering etter kap. 2 i forurensningsforskriften og at kommunen har myndighet etter disse bestemmelsene.

Det er registrert et funksjonsområde for rødlistede arter nært, og delvis innenfor planområdet. Det må undersøkes om disse artene kan påvirkes av tiltaket, og effekten av påvirkningen må vurderes, jf. naturmangfoldloven (NML) § 7.

Planen må innarbeide tiltak eller virkemidler for å redusere utslipp av klimagasser, ivareta klimatilpasning som hensyn, og tiltak for mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging, jf. Statlige planretningslinjer for klima og energi.

Statsforvalteren anbefaler at det som ledd i planprosessen blir utarbeidet et klimagassregnskap og anbefaler at metode i Miljødirektoratets håndbok M-1941 benyttes. Statsforvalteren anbefaler videre at plandokumentene gjør rede for tiltak for å redusere energiforbruk og klimagassutslipp, samt valg av energiløsninger og byggematerialer. Statsforvalter mener utslippsfri byggeplass bør vurderes.

Statsforvalter anbefaler at planbeskrivelsen omtaler og drøfter hvordan utbyggingen vil bidra til å nå FN's bærekraftsmål, og hvilke miljøkrav og -kriterier som skal stilles i planen, ved anskaffelser og ved utbygging.

Statsforvalter minner om at naturbaserte løsninger for overvannshåndtering skal vurderes, og viser til Statlige planretningslinjer for klima og energi. Statsforvalter anbefaler at VAO-plan med beskrivelse av overvannshåndtering legges ved til høring.

Statsforvalter minner om at overskytende jord- og anleggsarbeider normalt vil være å anse som næringsavfall og viser til forurensningsloven for regler om håndtering av slike masser. Mellomlagring og sluttdisponering av jord- og steinmasser som ikke er forurenset, skal vurderes i planprosessen, jf. Veileder M-1243.

Det er registrert noen forekomster av fremmede, skadelige arter nært planområdet. Statsforvalter anbefaler at det innarbeides rekkefølgebestemmelser som sikrer at fremmede, skadelige organismer skal fjernes på forsvarlig vis før anleggsarbeider settes i gang, at masse som fraktes inn i området skal være uten frø og plantedeler av fremmede, skadelige planter, og at det ikke skal plantes eller sås fremmede arter i planområdet. Statsforvalter viser til forskrift om fremmede organismer.

Forslagsstillers kommentar

Det er ikke planlagt støyfølsom bebyggelse på tomta. T1442 er derfor ikke aktuell som en føring for planlagt bebyggelse eller uteområder. Men det ses til veilederen med hensyn til plassering og utforming av uteområdene i planfasen.

Det legges inn bestemmelse om at støy i anleggsfasen skal følge T-1442.

Det legges inn henvisning til forurensningsforskriften i dokumentasjonskravene i bestemmelsene.

Det legges inn henvisning til forskrift om fremmede organismer i dokumentasjonskravene i bestemmelsene.

SPR Klima og energi følges opp. Konkret gjelder det etablering av blågrønnstruktur.

Det stilles bestemmelser om fasade med lavere klimautslipp enn referanse.

Barn og unge og Helse og omsorg

Plan på høring må vise effekt av tiltaket for trafikkavvikling i området, særlig med tanke på trygg skoleveg og myke trafikanter. Det bør videre sikres at renovasjon og varelevering kan skje uten rygging. Planlagt rasteplass bør skjermes for støy og trafikk. Arealer tiltenkt barn og unge må sikres at de fyller krav gitt i de rikspolitiske retningslinjene for barn og planlegging punkt 5a), avbøtende tiltak må sikres i bestemmelsene.

Planområdet er støyutsatt både fra bane og veg og det må følge en vurdering av om tiltaket vil påføre ytterligere støy for støyfølsom bebyggelse langs adkomstveg. Dersom det gjennom planprosessen planlegges for støyfølsom bebyggelse (boenheter), må det foreligge en støyutredning

om viser at støykrav kan ivaretas i henhold til T 1442/21, tabell 2, samt at krav til uteoppholdsarealer kan ivaretas i samsvar med gjeldende krav.

Statsforvalter mener det bør stilles krav til universell utforming og tilgjengelighet i planbestemmelsene.

Forslagsstillers kommentar

Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge følges opp. Det etableres areal for barn og unge i områder der dette ikke er i dag.

Det etableres offentlig tilgjengelig universelt utformet rasteplass inkl. toalett. For øvrig følges krav i teknisk forskrift

Samfunnssikkerhet

Statsforvalter påpeker at det kan renne/samle seg vann innenfor deler av planområdet ved mye nedbør. Statsforvalter forutsetter at det foretas en ROS-analyse i tråd med pbl. § 4-3 og viser til DSB sin veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (2017), vedlegg 5. Statsforvalteren vurderer innsigelse på grunnlag av ROS-analysen. Avdekket risiko skal møtes med tiltak som hjemles i planbestemmelsene, eller gjøres juridisk gjeldende på andre måter.

Forslagsstillers kommentar

Det utarbeides ROS-analyse, som også tar innover seg forhold fra VAO-plan der også flom vurderes.

(5) Bane Nor, 03.10.25

Bane Nor som jernbanemyndighet

Bane Nor er opptatt av å sikre mulighetene for videre utvikling av Dovrebanen og at adkomst til Oppdal stasjon/skysstasjon ivaretas på en tilstrekkelig god måte for de reisende. Ved «buss for tog» benyttes O. Skasliens veg for inn- og utkjøring til terminal. Denne trafikken faller akkurat innenfor planområdet. Det er viktig for Bane Nor at dette hensyntas, slik at det ikke gjøres grep som hindrer fremkommelighet for store kjøretøy (busser) på denne veien. Dette gjelder både i anleggsfase og i permanent situasjon etter utbygging.

Bane Nor har en rekke krav til planlegging i nærheten av jernbanen. Bane Nor viser til deres veileder for nasjonale interesser i arealplanlegging, og ber forslagsstiller sette seg inn i dette materialet.

Bane Nor som grunneier

Bane Nor ønsker at eiendommen gnr./bnr./fnr. 280/29/3 reguleres til næringsformål, under forutsetning at det ikke kommer i konflikt med tilstrekkelig god løsning for «buss for tog» og adkomst til Oppdal stasjon for de reisende.

Forslagsstillers kommentar

Det vil ikke gjøres tiltak som hindrer buss for tog-løsning. Både kjøreveg og holdeplass vil fortsette å ha tilstrekkelig bredde og godkjent utforming for øvrig. For øvrig tas innspillet til orientering.

(6) Statens vegvesen, 03.10.25

Statens vegvesen forventer at det i planbeskrivelsen og ROS-analysen vurderes hvordan planforslaget vil påvirke trafikken på omkringliggende vegnett. Det forutsettes at trafikk sikkerhet og framkommelighet blir prioritert. Statens vegvesen påpeker behov for en trafikkanalyse vedrørende framkommelighet og kapasitet i rundkjøringen på E6 nordøst for planområdet.

Statens vegvesen er tilbakeholdne med å akseptere foreslått løsning for gangfelt over E6. Trafikkanalysen bør belyse hvordan gående beveger seg gjennom området nå og etter utbygging,

og hvordan et eventuelt gangfelt vil være en del av gangnettet. Det må ses på alternative kryssingsmuligheter. Statens vegvesen mener at undergangsløsning må vurderes.

Adkomst for nødetater og gode renovasjonsløsninger må ivaretas. Statens vegvesen viser til sine vegnormaler som må ligge til grunn for utforming av veg og dens sideområder. Geometrisk utforming av veg, avkjørsler/kryss, frisikt og andre krav må gå frem av bestemmelsene.

Statens vegvesen påpeker at det er viktig å beskrive og ivareta støyproblematikken i planarbeidet. Hensynet til universell utforming skal vurderes og ivaretas så langt det lar seg gjøre. Statens vegvesen viser til sine vegnormaler.

Forslagsstillers kommentar

ROS-analyse og trafikkanalyse beskriver tiltakets påvirkning på trafikken i omkringliggende vegnett. Trafikksikkerhet og framkommelighet er prioritert.

Løsning for kryssing av E6 følger anbefaling i trafikknotat.

Utforming av veg, avkjørsler/kryss, frisikt og andre krav følger av bestemmelser og/eller kart.

(7) Trøndelag fylkeskommune, 29.09.25

Fylkeskommunen ser at planinitiativet er i tråd med overordnet plan.

Fylkeskommunen støtter kommunen i sine vurderinger fra oppstartsmøte, angående utarbeidelse av trafikknotat, parkeringsnorm i tråd med KPA, uteområdet/grøntområde med oppholdsareal for alle aldre, beholde byggegrenser og krav til utseende på bygninger.

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet skal legges til grunn ved all planlegging. Fylkeskommunen har ingen merknader angående kulturminner, men anbefaler at den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven tas inn i bestemmelsene til planen. Fylkeskommunen har foreløpig ingen merknader som eier og forvalter av fylkesveg.

Forslagsstillers kommentar

Innspillet tas til orientering.

(8) Møre og Romsdal fylkeskommune

Fylkeskommunen uttaler seg som vannregionmyndighet.

Planområdet berører en registrert grunnvannsforekomst («Oppdal» vannID 109-899-G).

Fylkeskommunen ber om at det redegjøres gjennom planforslaget hvordan en skal sikre at grunnvannsforekomsten ikke forringes, og hvilke avbøtende tiltak som eventuelt planlegges.

Forslagsstillers kommentar

Det utarbeides en VAO-plan i saken der det vurderes om forekomsten berøres i nevneverdig grad.

(9) Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS, 19.06.25

TBRT anbefaler at tiltakshaver tidlig involverer ressurs med god kompetanse innenfor fagområdet brann, og at brannrådgiveren følger prosjektet helt til ferdigstilling.

Det må legges til rette for at brann- og redningstjenesten kan utføre effektiv rednings- og slokkeinnsats, uansett årstid, ved kjørbare adkomst og oppstillingsplasser, vannforsyning til brannslukking. Det må ikke forutsettes at tankbil skal dekke brannvesenets behov for slokkevann. TBR viser til sine retningslinjer for tilrettelegging.

Tiltaket må ikke redusere tilgjengelighet til vannforsyning til andre bygg.

Det må ikke legges til grunn at brannvesenet skal ivareta redning via stigebil.

Eventuell kjeller må tåle belastning av utrykningskjøretøy.

Dersom brannvesenets kjøretøy kun kan stille opp på faste plasser, må disse tilrettelegges og merkes med skilt.

Eventuelt solcelleanlegg må monteres på en slik måte at brannmannskapene kan gjøre en effektiv slukkeinnsats uten skade på personell.

Forslagsstillers kommentar

Til planforslaget utarbeides en VAO-plan som følger opp innspillene. Nødvendige føringer innarbeides i planbestemmelsene.

(10) Trollheimen Sijte v/ Anna Krihke Renander, 24.09.25

Innsender har ingen merknad til varsel om oppstart.

Forslagsstillers kommentar

Innspillet tas til orientering.

(11) Hoel Eiendom AS og Sameiet Lundhaug AS v/ Robert Hoel, 06.10.25

Innsender skriver at planinitiativet inkluderer deres private eiendom og festetomt (gnr/bnr. 280/273, 280/29/3), og at det foreslås ny bebyggelse og endret arealbruk uten noen forutgående dialog eller avtale om dette.

Innsender påpeker at fjerning av deres parkeringsplasser vil være svært utfordrende for deres bruk av sin eiendom. De ser det som avgjørende at det i fellesskap finnes en god og varig løsning for parkering.

På bakgrunn av det ovennevnte motstiller innsender seg til at deres eiendom og festetomt blir en del av den videre planprosessen, før det foreligger en skriftlig og omforent avtale mellom eiere/rettighetshavere og forslagsstiller. Avtalen må sikre en helhetlig og forutsigbar løsning for deres eiendom, ivareta dagens funksjoner og sikre muligheter for fremtidig utvikling av eiendommene på deres egne premisser. De ber derfor om at deres eiendommer tas ut av planområdet inntil en enighet er oppnådd.

Forslagsstillers kommentar

Hele BS23 er tatt med i planforslaget etter føring fra kommunen.

Det tilrettelegges for eksisterende adkomst og bevaring av eksisterende parkeringsplasser i planforslaget.

(12) Tensio, 24.11.25

Tensio ber om at det innreguleres en plass for ny nettstasjon i henhold til vedlegg generelle krav til nettstasjon 2025. Det må også settes av plass for kabeltraseer.

Forslagsstillers kommentar

Det er stilt krav om ny nettstasjon sentralt i området, koordinert med areal for varelevering / renovasjon etc. Kabeltrasser må vurderes nærmere i senere faser, men planlagte vegarealer og byggegrenser antas å legge til rette for dette på en god måte i denne fasen.

10. Vedlegg

Planbeskrivelsen omtaler forslaget til juridisk bindende plankartet og bestemmelsene. I tillegg er følgende rapporter vedlagt forslaget:

Nr.	Vedlegg	Utført av	Dato
1	Vegtegninger	Rambøll	November 2025
2	Trafikknotat	Rambøll	Desember 2025
3	Vann- og avløpsnotat med vedlegg	Rambøll	November 2025
4.	Støynotat	Rambøll	Desember 2025