



Oppstartsmøte for plan etter Plan- og bygningsloven - Oppdal kommune

Planområde (navn)	Detaljreguleringsplan for O. Skasliens veg 20 m.fl		Gnr/bnr	280/13 m.fl.
Til stede	Planlegger: Henning Larsen Architects AS v/ Ole Johan Kittilsen. Håkon Ellingsen	Fra Oppdal kommune: Ane Hoel, Vegard Kilde, Andreas Rise, Tore Samskott, Eirik Kvål, Dag Gorseth, Thomas Sandvik, Marte Dørum.	Dato	04.09.2025
	Forslagsstiller: O. Skasliens veg 20 AS v/Anders Klang Kjersti Haagaas		Plan-ID	2025003
Presentasjon av planen - formål - kartskisse	Hensikt med oppstartsmøtet er å klargjøre premissene for det videre planarbeidet. Planlegger/forslagsstillers innledende orientering: Gjennom tidligere dialog med kommunen, er det nå utarbeidet et planinitiativ for detaljregulering av BS23 i Områdereguleringsplanen for Oppdal sentrum. Planavgrensning er ut mot nærmeste veg. Planinitiativet legger opp til dagligvare med parkering, og rasteplass på områdets sørside, næringsbebyggelse/utleieenheter med parkering i 1. etasje i midtre del, og næringsbebyggelse på vestre del. Det etableres et uteareal/gang-akse mellom områdene som binder dem sammen. Dagligvareforretning og midtre utleie/næringsbygg har felles areal for varelevering.			

	<p>Videre planarbeid vil ha fokus på logistikk/trafikksikkerhet internt i planområdet og ut mot øvrige deler av sentrum, håndtering av støy og visuelle kvaliteter.</p> <p>Kontaktperson hos forslagsstiller: Anders Klang</p>
	<p>Kommunens premisser for videre arbeid med planen:</p> <p>Dialog skjer med planlegger. Krav til fagkyndighet anses oppfylt. Det er ikke aktuelt å stoppe planinitiativet.</p> <p>Det er viktig å ivareta medvirkning fra berørte i planarbeidet. Kommunen bidrar med å besvare spørsmål som måtte dukke opp underveis i planarbeidet. Kontaktpersoner hos kommunen: Andreas Rise og Marte Dørum.</p> <p>Dagens gjennomgang er basert på forhold som p.t. er kjent for kommunen. Det tas forbehold om at det kan dukke opp nye forhold og problemstillinger underveis i prosessen.</p> <p>Varsel om planoppstart skal ha vedlagt planinitiativet og referatet fra oppstartsmøtet.</p> <p>Bestemmelsene skal utformes i tråd med <i>Nasjonal mal for reguleringsbestemmelser</i>, og skal i tillegg ha et tekstfelt som viser behandling etter pbl. Planbeskrivelsen skal bygges opp i henhold til <i>Sjekkliste for planbeskrivelse</i>. Bruk de punktene som er relevante. Dokumentene finnes på www.regjeringen.no Søk på <i>Maler – reguleringsplan</i>. Her finnes også flere andre nyttige maler.</p>

	Overordnede bestemmelser	Sjekkliste	Kommentarer under oppstartsmøtet
Arealformål i kommuneplan	Pbl §§ 12-3, 4-1 og 4-2	Kommuneplankart	Området er avsatt til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel. Planinitiativet viser tiltak i tråd med formål i kommuneplanens arealdel.
		Forskrift om konsekvensutredning	Ikke krav om KU.

Oppstartsformaliteter	Varsling om oppstart av planarbeid med kartskisse og formål for planområdet - anbefalt min 3 ukers frist	<input checked="" type="checkbox"/> Naboer <input type="checkbox"/> Veglag <input type="checkbox"/> Beitelag/sankelag <input type="checkbox"/> Vannverk <input checked="" type="checkbox"/> Tensio OEV <input checked="" type="checkbox"/> Statsforvalteren i Trøndelag <input checked="" type="checkbox"/> Trøndelag fylkeskommune	<input checked="" type="checkbox"/> Møre og Romsdal fylkeskommune <input checked="" type="checkbox"/> NVE <input checked="" type="checkbox"/> Vegmyndighet <input checked="" type="checkbox"/> AtB <input checked="" type="checkbox"/> Bane NOR <input checked="" type="checkbox"/> Sametinget <input checked="" type="checkbox"/> Direktoratet for mineralforvaltning	<input checked="" type="checkbox"/> Mattilsynet <input checked="" type="checkbox"/> TBRT <input checked="" type="checkbox"/> Remidt IKS <input checked="" type="checkbox"/> Barnerepresentant	
Risiko- og sårbarhetsanalyse	Pbl § 4-3	NVE m.fl.	ROS-analyse skal utarbeides. Det vises til DSB's veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (2017).		
Forurenset grunn	Forurensingsforskriftens kap. 2.	Miljødirektoratets database Grunnforurensning	Ingen kjente forhold.		
Naturmiljø	Planområdet skal beskrives mht naturmiljøet - vegetasjon, fugle- og dyreliv.	Naturbase, Artskart o.l. http://kilden.skogoglandskap.no Viltkart - digitalt kart hos kommunen Evt. krav om nye utredninger (SOSI-standard, DN-håndbok)	Det foreligger registreringer på rødlistede fuglearter i området, men ingen registreringer på tomta. Dette må undersøkes og vurderes i planarbeidet (ntmfl. §§ 8-12).		
Folkehelse	I kommuneplanen er <i>folkehelse</i> en av tre suksessfaktorer	Trafikksikkerhet Gang- og sykkelveger, tur- og skiløyper, grøntområde, sosiale møteplasser	Trafikksikkerhet er særlig viktig i planområdet, og det bør utarbeides eget trafikknotat. Viktig å ivareta myke trafikanter som skal gå gjennom området (fra stasjonen og mot E6-rundkjøringen).		

		<p>Kartlagte friluftsområder</p> <p>Støy og støv</p>	<p>Viktig å vurdere hvordan myke trafikanter ferdes mellom BS23 og nordover (inn mot sentrum/Burger King). Det er ikke ønskelig å legge til rette for «villkryssing». Undersøk om det kan etableres krysningspunkt som en fotgjengerovergang. I forbindelse med varsel om oppstart presiseres det i brev at det ønskes innspill fra Statens vegvesen på mulighet for å etablere fotgjengerovergang i området. Kan også være aktuelt å senke fartsgrensen i O. Skasliens veg.</p> <p>Må gjøres nærmere støyutredninger.</p>
Utbyggingsavtale	Retningslinjer vedtatt i K-styre 15.6.2011. Pkt. 1.3. i arealdelen.	Dele ut retningslinjene og referere pkt. 1.3. hvis aktuelt.	Ikke relevant.
Umålte grenser innenfor bygge- eller planområde	Krav om oppmålingsforretning på eksisterende, umålte grenser før plan kan tas opp til behandling. Kart- og planforskrift § 6.	Tiltakshaver/utbygger er ansvarlig for kostnadene ved gjennomføring av ny oppmåling, jf. matrikkelloven § 17.	Ikke relevant.

	Bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel 2019- 2030	Kommentarer under oppstartsmøtet
Fritidsbebyggelse	<ul style="list-style-type: none"> • % BYA er maks 35 %, sum bebygd og inngjerdet areal er maks 40 % av tomtearealet • Maks tomtestørrelse er 750 m² • Maks mønehøyde er 7 meter over gj.snitt planert terreng. Maks gesimshøyde er 6 meter over gj.snitt planert terreng. • Ved fortetting forutsettes at ny bebyggelse innpasses i bestående struktur, underordner seg bygningshøyder, -volum og utnyttelsesgrad, samt eksisterende infrastruktur. 	Ikke relevant
Boligbebyggelse	I alle bebygde områder utenfor Områdereguleringsplan for Oppdal sentrum er utnyttelsesgrad (BYA) maks 40 %.	Ikke relevant
Sentrumsformål		<p>Næringsareal/sentrumsformål</p> <p>Må vurdere angivelse av utnyttelsesgrad (BYA eller BRA). Trolig mest hensiktsmessig med BRA.</p> <p>Kotehøyde / gjennomsnittlig terreng; Kan være hensiktsmessig å bruke kote, men dette må vurderes nærmere.</p> <p>Arkitektur – visuelle kvaliteter er viktig å vurdere. Herunder takform - saltak/flatt tak. Ønskelig med illustrasjoner som viser begge deler. Materialbruk fasade; glass/tre/skifer (Oppdal +).</p> <p>Jernbaneverket har egen kulturmiljøplan.</p>

Parkering	Parkeringsbehovet skal enten dekkes gjennom fellesløsninger eller på egen tomt. Se parkeringsnorm i KPA pkt. 1.6.4	Må ivaretas.
Vann og vassdrag	Tiltak i hht. pbl § 20-1, bokstav a, skal plasseres mer enn: <ul style="list-style-type: none"> • 20 meter fra bekker vist med linje/en strek i kartbase N50 • 50 meter fra elver og innsjøer vist med flate i kartbase N50 Lukking av bekker, samt oppfyllinger og inngrep som vesentlig endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vassdrag/vassdragsnaturen tillates ikke.	Ikke relevant.
Sikkerhet mot fare	For området vist som aktsomhetsområde flom i NVE-atlas må dokumentasjon på at PBL§28-1 er oppfylt foreligge.	Utarbeidet flomanalyse.
Landbruk	Byggeavstand er 10 m fra fulldyrka og overflatedyrka jord for tiltak som ikke er definert LNFR-formål. Tiltak i beiteområder avklares med aktuelt beitelag/grunneierlag – som f.eks. veg/ferist i forhold til sperregjerde ol. Overskytende matjord skal benyttes til landbruksformål i nærområdet.	Ikke relevant
Reindrift	Hensynssone for reindrift er vist i kommuneplanens arealdel. Tilrettelegging av ferdsel skal ikke kanaliseres inn i hensynssona. Eksisterende stier kan benyttes.	Ikke relevant.
Friluftsliv	Fritidsbebyggelse skal plasseres mer enn 20 m fra turstier vist i kartbase N50, sti og løypeplan for Oppdal, merka eller avtalefesta, preparerte skiløyper samt råk og rekster fra dal til fjells. Turdrag må beskrives og framgå av reguleringsplan.	Ikke relevant

Lekeareal og andre oppholdsarealer	<p>Det skal avsettes egnet uterom på egen grunn</p> <ul style="list-style-type: none"> • For boligbebyggelse og områder for sentrumsformål eller kombinerte formål, minimum 30 m² pr. boenhet. <p>Minst halvparten skal anlegges på terrengnivå, og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal, Jf. Rikspolitiske retningslinjer.</p> <p>Barnerepresentant skal høres i plansaken.</p>	Ikke behov for lekeareal, men felles grøntområder er viktig å legge inn.
Kulturminner	<p>Byggesone 5 m</p> <p>http://www.riksantikvaren.no/</p> <p>Hensynssone kultur vist i arealdelen, egne retningslinjer.</p>	Ingen freda bygninger i området, men hensyntaken av Bane Nors bygninger.
Veg og atkomst	<p>Hovedvegadkomst skal ikke være brattere enn 10 %. For fritidsbebyggelse tillates 12,5 %.</p> <p>I boligområder: husk snuplass for renovasjonsbil og gode løsninger for avfallshåndtering.</p> <p>I områder for fritidsbebyggelse: sikre adkomst og snuplass for utrykningskjøretøy og slamtømmebil.</p> <p>Lengde- og tverrsnittprofil skal foreligge til 1.gangs behandling. Bestemmelser om situasjonsplan der adkomst vises.</p> <p>Veg skal ha regulert senterlinje. Vegkant skal være parallell med senterlinje. Veg vises som kjørebane. Resterende veiareal vises som annen veggrunn.</p>	<p>«Gaten» i planinitiativet er ment å erstatte dagens fortau langs O. Skasliens veg. Dette først og fremst pga. plass.</p> <p>Kommunen ønsker i utgangspunktet å bevare dagens fortau, men kan være åpen for å se på andre løsninger.</p> <p>Eventuelt fremtidig driftsansvar må drøftes gjennom prosessen. Viktig å hensynta myke trafikanter både internt i området, men også gjennom– ROS-analysen må vurdere myke trafikanters ferdselsruter – Særlig nord (mot Burger King).</p> <p>Vintervedlikehold – snødeponi må hensyntas.</p>
Strømforsyning	Strømledning skal legges i jordkabel.	Må ivaretas
Slokkevann	<p>Det må synliggjøres hvordan tilgang på slokkevann er tenkt løst.</p> <p>Se TBRTs retningslinjer www.tbirt.no</p>	Må ivaretas.

Strømførende jordkabler	Det skal ikke avsettes lekeareal nærmere enn 6 meter fra strømførende jordkabel med spenning på 22 kv og mer.	Må ivaretas.
Jernbane	Det skal vises byggegrense mot jernbane på minimum 30 meter.	Byggegrense er inntatt i dagens områderegulering. Anses hensiktsmessig å videreføre denne byggegrensen.
Vannforsyning og sanitært avløp	<p>Jf. Bestemmelse 1.4.1</p> <p>Ved all utbygging</p> <ul style="list-style-type: none"> • skal kommunens til enhver tid gjeldene VA-norm legges til grunn. • kan kommunen kreve vann- og avløpsplan hvor det fremgår hvordan <u>vannforsyning</u>, <u>sanitært avløp</u> og <u>overvann</u> skal løses. VA-plankart som viser eksakte traseer. <p>Det skal i hvert enkelt tilfelle vurderes om overvann skal håndteres lokalt eller kobles på eksisterende vannveger. Det bør være naturlige løsninger for infiltrasjon av overvann.</p> <p><u>Sentrumsområde:</u> Påkobling kommunalt nett - avklaring i forhold til Enhet for tekniske tjenester.</p> <p><u>Spredt bebygd område:</u></p> <p>Nytt planområde: Ved 5 eller flere enheter er det krav om felles avløpsanlegg.</p> <p>Ved fortetting: muligheten for felles avløpsanlegg skal vurderes, samt at eksisterende enheter skal gi muligheter til påkobling.</p> <p>Tilfredsstillende vannforsyning skal dokumenteres - egen vannforsyning eller påkobling eksisterende, godkjent vannforsyning. Ved fortetting må eksisterende vannforsyning vises i teknisk kart.</p>	<p>Spillvann kan kobles til i O. Skasliens veg. Også et alternativ å koble til E6-ledningene.</p> <p>Vannledning ligger i nord langs hele eiendommen (på sørsiden av E6). Denne må hensyntas (byggegrense 4 meter, alternativt fundamentering dypt nok til at man kan utføre fremtidig vedlikehold/reparasjon), alternativt bekostes flytting.</p> <p>Overvann: Antas å være lav kapasitet på eksisterende overvannsnett. Det er derfor ønskelig at det etableres fordrøyning, og trolig kan det tillates maks 30 l/s påslipp fra utbyggingsområdet.</p> <p>Kommunen ser på løsning med å krysse overvannsledning under jernbanen. Dersom det må etableres ny overvannsledning gjennom utbyggingsområdet, må det avklares trasé gjennom planarbeidet.</p> <p>Må utarbeides overordnet VA-plan.</p>

	Reguleringsbestemmelser om utbyggings- og påkoblingsplikt, rekkefølgebestemmelser.	
Avfallshåndtering	Må være i tråd med den til enhver tid gjeldende ordning i Oppdal kommune.	Remidt IKS håndterer avfall i kommunen (ikke næringsavfall). Krav om innendørs håndtering i områdereguleringsplanen.
Klima og energi	Konsekvenser for klima og energi skal synliggjøres og vurderes. Ved utbygging av nye områder bør bærekraftige løsninger etterstrebes. Det bør legges til rette for bærekraftig energibruk og lagring av energi, samt vurderes bilfri bolig-/fritidsboligområder m/ fellesløsninger.	Må ivaretas gjennom planbeskrivelse og bestemmelser.
Behandlingsgebyr, info om satsene kommunens nettsider	Plansak	Plansak: enkel kr. 33 000,-, mer omfattende kr. 74 250,-, komplisert kr. 90 750,-. Satsene gjelder for 2025. Faktura sendes ut etter 1. gangs behandling i utvalget for bygg- og arealplansaker.
	Gebyr for oppstartsmøte kr. 16 500,-	Faktureres etter oppstartsmøte.
	Hvem skal motta fakturaen for gebyr? E-postadresser	Tiltakshaver
Gjennomføringsfrist	10 års virkningsfrist på detaljreguleringsplaner	
Tidsfrister/tidsplan	Mottatt komplett plan inkl. digitalt plankart (SOSI-standard) og avløpsplan → kommunen har 12 uker til å fremme saken til politiske behandling.	Overordnet framdriftsplan for planarbeidet: Ved varsel om oppstart, skal det sendes varsel til kommunens postmottak (post@oppdal.kommune.no), med anmodning om at dette legges på hjemmesiden. Frist for innspill må fremgå.

	<p>Plan 1.gangs offentlig ettersyn - 6 uker høringsfrist</p> <p>Plan sluttbehandling - vedtaket kunngjøres med 3 uker klagefrist og 3 års frist for å fremme erstatningskrav</p>	<p>Tiltakshaver har ønske om å komme raskt i gang med byggesak for byggetrinn 1/ dagligvareforretningen parallelt med planarbeidet gjennom midlertidig dispensasjon fra gjeldende høydekrav i områdereguleringen.</p> <p>Det vil bli varslet om felles behandling av plan og byggesak jf. plan- og bygningsloven § 1-7 jf. § 12-15.</p>
Plandokumenter	<p>Ved innsending til 1. gangs behandling skal følgende separate dokumenter foreligge:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Planbeskrivelse • Plankart i PDF og SOSI-format • Planbestemmelser • ROS-analyse • VA-plan med tilhørende VA-plankart i PDF-format • Dokumenter i tilknytning til varsel om oppstart, inkl. alle innspill 	
Regionalt planforum	Er det aktuelt å bringe planforslaget inn for regionalt planforum?	Ikke aktuelt på nåværende tidspunkt.

Vedlegg til skjema for oppstartsmøtet

Tekniske krav til plankart	
Plankart - tekst	<ul style="list-style-type: none"> ○ Plannavn ○ Arealplan ID ○ Tegnforklaringer ○ Koordinatnett og nordpil ○ Geodetisk grunnlag, høydegrunnlag og kartprojeksjon ○ Entydig målestokk, 1:500 til 1:2000 ○ Forslagstillers navn ○ Saksbehandling, behandling og vedtak <p>Tekstboks plasseres i plankartets nedre høyre hjørne</p>
Referansesystem	Plan skal være kartfestet i EUREF89, UTM-sone 32
Basiskart	Elementer fra kartgrunnlaget som skal inngå i plankartet er høydeinformasjon, stedsnavn, eiendomsgrenser, bygninger, veier, bekker og kulturminner.
Tilstøtende reguleringsplaner	Hvis det finnes tilstøtende reguleringsplaner skal grensen på disse følges. Prinsipp om sømløshet.
Planer med vertikalnivå	Anlegg over eller under grunnen med egne arealformål skal inndeles i vertikalnivå
Formålstype - egenskap til formålsflaten	NB! Enkelte generelle og kombinerte formål krever utdyping jfr. 1.5.4 i " <i>Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister</i> ". Formålsgrenser med samme type formål på begge sider skal ha juridisk linje (eks. tomtedeling).
Eierform	Formålsflate angis med eierform. Tillat eierform er offentlig, felles eller annen (privat o.l).
Hensynssoner	Hensynssoner skal påføres plankartet med navn og det skal angis kjennetegn for å knytte bestemmelser til hensynssonen jfr. 1.5.6 i " <i>Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister</i> "
SOSI-kontroll	Dokumentasjon av SOSI-kontroll skal forelegges kommunen. Det skal nyttes til enhver tid siste versjon av SOSI.
Diverse	Unødige punkter skal unngås, eks. på rett linje Ut over det som er nevnt gjelder " <i>Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister</i> " Det som er nevnt som bør i NPADP håndterer kommunen som skal-punkter.

Krav til planbestemmelser

Planbestemmelser

- Bestemmelsene skal kun omfatte nødvendige juridiske bindinger for arealformål og hensynssoner i planforslaget (jf PBL § 12-7). Beskrivende tekst begrenses til det mest nødvendige.
- Bestemmelsene skal følge opp aktuelle krav fra kommuneplanens arealdel og ta retningslinjene til følge der det er behov for det.
- Bestemmelser fra plan- og bygningsloven eller fra annet regelverk skal ikke gjengis i planbestemmelsene.