

Reguleringsplan for O. Skasliens Veg 20 mfl.

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering

PlanID 2025003

Saksnummer 2025/9490

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.

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

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

2.1.1 Universell utforming

Alle uteområder skal ha universelt utformede arealer, og ha universelt utformet forbindelse til offentlig fortau.

All bebyggelse skal ha universelt utformet adkomst.

2.1.2 Estetisk utforming

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.

Overkant murer skal opparbeides med skifer.

2.1.3 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt med utgangspunkt i tretrinnsstrategien. Infiltrasjon skal skje med regnbed, filterjord, eller permeable dekker. Overvann fra trafikkerte arealer skal forbehandles i sandfang. Takvann skal håndteres separat og på egen grunn. Fordrøyning skal skje med regnbed, filterjord, permeable dekker og fordrøyningsmagasin. Det skal etableres trygge, åpne flomveier som leder vann forbi bygg og kritisk infrastruktur.

2.1.4 Adkomst

Adkomst til de enkelte feltene er markert med adkomstpiler. Endelig plassering skal vises i byggesøknad. Endelig plassering kan avvike med inntil 3 meter fra markert punkt.

Endelig plassering av frisisiktonene følger tilhørende adkomster. I frisisiktone skal det være fri sikt langs veg, kryss og avkjøringer i en høyde på 0,5 meter over tilstøtende kjørebane.

For adkomst til KBA1 tillates kun varelevering. Tiltak til hinder for tilgrensende bussoppstilling / buss-for-tog-løsning tillates ikke.

2.1.5 Trafo

Det skal etableres trafo innenfor området.

2.2 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

Bebyggelse skal plasseres innenfor grenser vist i plankartet. Der det ikke er fastsatt byggegrense gjelder formålsgrense som byggegrense.

2.3 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

For anleggsfasen gjøres gjeldende Retningslinje For Behandling Av Støy I Arealplanlegging (T-1442/2021) tabell 4 med tilhørende presiseringer om varighet over og under 6 måneder i kapittel 6.1.

Ved etablering av parkering skal det etableres oljeutskillere for å rense avrenningen, og unngå forurensning av grunnvann. Materialer med risiko for utlekking til jord eller vann tillates ikke.

2.4 Dokumentasjonskrav (§ 12-7 nr. 12)

2.4.1 Plan for anleggsfasen

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det leveres en plan for anleggsfasen. Planen skal gjøre rede for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold.

2.4.2 Plan for overvann

Sammen med rammesøknad skal det leveres en oppdatert plan for overvann som dokumenterer fordrøyningsløsninger og påslipp til kommunalt nett.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (Forretninger og Kombiner bebyggelse- og anleggsformål)

3.1.1.1 Grad av utnyttning (§ 12-7 nr. 1)

Utnyttelsesgrad skal beregnes uten tillegg for tenkte plan.

Tabell 1: Grad av utnyttning

Felt	Minimum utnyttelse	Maksimal utnyttelse	Maksimal høyde til gjennomsnittlig planert terreng	Merknad
Forretning	1000 m2 BRA	1350 m2 BRA	Hovedvolum: 7 m* Tårn: 9 m.	Grunnflate på tårnet og tilhørende panteareal skal ikke overstige 40 m2 BRA
Kombinerte bygg- og anleggsformål 1	2500 m2 BRA	5000 m2 BRA	16 m**	Maksimalt 600 m2 BRA for handel
Kombinerte bygg- og anleggsformål 2	1000 m2 BRA	1500 m2 BRA	16 m**	Maksimalt 600 m2 BRA for handel

*Det tillates i tillegg til de angitte maksimale høydene mindre takoppbygg fra hovedvolumene på inntil 1,5 m.

** Nødvendige takoppbygg for heiser, trapper og tekniske installasjoner tillates utover maksimal mønehøyde/gesimshøyde med inntil 3 m for maksimalt 5 % av takflaten.

3.1.1.2 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 7)

3.1.1.2.1 Parkering

Tabell 2: Parkering

Felt	Minimum bilparkeringsplasser per 100 m2 BRA	Minimum sykkelparkeringsplasser per 100 m2 BRA
Forretning	2	1
Kombinerte bygg- og anleggsformål 1	0	0,5
Kombinerte bygg- og anleggsformål 2	0,7	0,5

Beregningen foretas med grunnlag i BRA for bebyggelse og anlegg ekskludert parkeringsarealer.

Det skal som minimum etableres 5 % HC-parkeringsplasser.

3.1.1.2.2 Bevaring og reetablering av vegetasjon mellom E6 og bebyggelse

I et belte mellom eksisterende skifergjerd langs E6 og bebyggelse / manøvreringsareal / parkeringsplasser / oppstillingsplasser skal eksisterende trær så langt som mulig bevares, og det skal revegeteres stedegen vegetasjon. Minst halve lengden på beltet skal være minst 5 meter bredt.

3.1.1.3 Dokumentasjonskrav (§ 12-7 nr. 12)

3.1.1.3.1 Landskapsplan

Sammen med rammesøknad skal det leveres situasjonsplan/ landskapsplan i angitt målestokk (1:200 og 1:500, eller tilsvarende skalerbar) for hele det aktuelle feltet.

Planen skal vise/ redegjøre for:

- Plassering av bygg og anlegg
- Terrenghforming med terrengprofiler før og etter tiltak som synliggjør tilslutning til tilgrensende terreng og infrastruktur (kjøreveger/ gangveger)
- Parkering for bil og sykkel.
- Løsning for varelevering
- Evt. forstøtningsmurer, gjerder, ramper og trapper
- Stigningsforhold på plasser, gangveger og inngangsparti
- Utendørs materialbruk, møblering, lyssetting og skilting
- Renovasjonsløsning
- Løsning for håndtering av overvann

3.1.1.3.2 Perspektiver og andre illustrasjoner

Sammen med byggesøknad skal det foreligge perspektiver fra 3D-modell, eller andre illustrasjoner som viser bebyggelsens plassering, utforming og tilpassing i forhold til terreng og omkringliggende bebyggelse

3.1.1.3.3 Dokumentasjon av støy

Sammen med rammesøknad skal det leveres dokumentasjon av støyforhold og støyreducerende tiltak. Inkludert dokumentasjon av støy og støv i anleggsfase og nødvendige tiltak

3.1.2 Forretninger (felt FOR)

Innenfor området skal det etableres dagligvare med tilhørende funksjoner.

3.1.2.1 Utforming (§12-7 nr. 1)

Bebyggelsen skal ha flatt tak, men det tillates helling på inntil 5 %. Det skal etableres et tårn kledd i skifer. Fasaden for øvrig skal i hovedsak bestå av en kombinasjon av glass, tre og skifer.

Det skal etableres et universelt utformet toalett tilknyttet rasteplassen (#4).

3.1.3 Kombinerte bygge- og anleggsformål (felt KBA1-2)

Det tillates bebyggelse for overnatting / hotell, bevertning, handel, kontor og annen offentlig og privat tjenesteyting, med tilhørende funksjoner.

3.1.3.1 Utforming (§12-7 nr. 1)

Bebyggelsen skal ha saltak.

Mellom bebyggelsen og O. Skasliens veg skal det opparbeides et uteareal tilrettelagt for opphold og mulighet for bevertning. Arealet skal beplantes med trær og busker, og tiltak for håndtering av overvann. Framkommelighet til bebyggelsen for utrykning til inngangspartier må ivaretas.

Kjøreadkomst til KBA2 skal skje via felles adkomst med varelevering / renovasjon til formålsområdet for forretninger. Eventuell personbiltrafikk til KBA1 skal løses i felles anlegg i KBA2.

3.1.4 Sentrumsformål (felt SF)

For disse områdene skal nåværende bestemmelser i områderegeringsplan for Oppdal sentrum fortsette å gjelde.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.2.1.1 Utforming (§12-7 nr. 1)

Offentlige kjøreveger, avkjørsler til offentlig veg og offentlig fortau skal utformes iht. gjeldende håndbok «Veg- og gateutforming» (håndbok N100) fra Statens Vegvesen.

Alle tiltak som berører E6 skal forelegges vegeier før de kan godkjennes av byggesaksmyndigheten.

3.2.1.2 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

Kjøre- og gangarealer skal opparbeides med hardt / fast dekke. Kjøre- og gangarealer inne i byggefeltene tillates imidlertid opparbeidet slik at infiltrasjon kan skje som del av overflaten.

3.2.1.3 Eierform (§ 12-7 nr. 14)

Eierform framkommer av plankartet.

3.2.2 Gangveg (felt GG)

Innenfor området skal det opparbeides gangveg til- og fra fotgjengerkryssing over E6. Vegen skal være universelt utformet.

4. Bestemmelser til bestemmelsesområder

4.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde #1 (§12-7 nr 1-14)

Innenfor området tillates varelevering til KBA1. Det tillates nedsenk i kantstein med fortau for å tilrettelegge for vareleveringen.

4.2 Bestemmelser til bestemmelsesområde #2 (§12-7 nr 1-14)

Innenfor området skal vegetasjon bevares. I tilfelle det er behov for bruk av deler av arealet til anleggfase skal vegetasjon reetableres med tilsvarende blågrønnfaktor som i dag.

4.3 Bestemmelser til bestemmelsesområde #3 (§12-7 nr 1-14)

Innenfor området skal det opparbeides adkomst for varelevering og renovasjon, samt tilrettelegges for adkomst til innendørs parkering i KBA2 og trafo.

4.4 Bestemmelser til bestemmelsesområde #4 (§12-7 nr 1-14)

Innenfor området skal det opparbeides uteområde for rasteplass. Det skal opparbeides benker og lekestativ. Det skal være universelt utformet adkomst til toalett og parkeringsplass. Det skal i hovedsak være permeabelt dekke. Arealet skal beplantes med busker og trær. Det tillates støyskjerm.

4.5 Bestemmelser til bestemmelsesområde #5 (§12-7 nr 1-14)

Det skal opparbeides en gangforbindelse med minst 1,8 meters bredde som forbinder forretningens inngangsparti med fotgjengerkryssing over E6. Endelig plassering bestemmes i landskapsplan i byggesøknad.

4.6 Bestemmelser til bestemmelsesområde #6 (§12-7 nr 1-14)

Det skal opparbeides en gangforbindelse med 3 meters bredde som forbinder fortau langs O. Skasliens veg med fotgjengerkryssing over E6. Vegen skal være universelt utformet. Endelig plassering bestemmes i landskapsplan i byggesøknad.

4.7 Bestemmelser til bestemmelsesområde #7 (§12-7 nr 1-14)

Innenfor arealet kan det opparbeides fotgjengerkryssing av E6 i form av tilrettelagt kryssing med ekstra belysning.

5. Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

5.1 Før bebyggelse tas i bruk

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bebyggelse skal følgende arealer være ferdig opparbeidet:

1. Tilhørende uteområder i tråd med landskapsplan som følger rammesøknad. Dersom tidspunktet for opparbeidelseskravene ovenfor faller på vinterstid skal grøntareal opparbeides innen 1. juni samme eller påfølgende år.
2. Tilhørende og nødvendig VA/OV-anlegg
3. Tilhørende veganlegg inkludert avkjørsler og tilgrensende fortau
4. Tilhørende renovasjonsanlegg
5. Trafostasjon med tilhørende kabelnett