

Av: Ole Johan Kittilsen
Illustrasjoner: Magnus Hellum og Håkon Ellingsen

1. juli 2025

O. Skasliens veg 20 mfl. Oppdal Planinitiativ

Henning
Larsen —

Innledning

Alle private planforslag skal inneholde et planinitiativ. Det skal sendes til kommunen senest samtidig med forespørsel om oppstartsmøte. Krav til planinitiativet følger av «forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven» § 1*:

Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissene for det videre planarbeidet, og redegjøre for:

- a. formålet med planen*
- b. planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet*
- c. planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak*
- d. utbyggingsvolum og byggehøyder*
- e. funksjonell og miljømessig kvalitet*
- f. tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser,*
- g. forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid*
- h. vesentlige interesser som berøres av planinitiativet*
- i. hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet*
- j. hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart*
- k. prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte*
- l. vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.*

Dette initiativet følger opp reglene i forskriften.

I en slik tidlig fase av planarbeidet vil ikke alle forhold eller hensyn være kjent. Dette vil komme fram i det videre planarbeidet /-prosessen. Prosjektet kommer også til å bli utviklet underveis i planarbeidet / -prosessen. Hensikten med initiativet er å gi kommunen et godt grunnlag til et oppstartsmøte.

*<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2017-12-08-1950>

Skissert planområde og planens hensikt

Planområdet tar utgangspunkt i området BS23 i områdeplanen for Oppdal sentrum, og en naturlig avgrensning mot tilgrensende kjøreveiarealer. 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 Trondheimsveien (E6) og O. Skasliens vei. Til sammen er skissert planområde ca. 16,4 dekar.

Hensikten med planarbeidet er å etablere ny dagligvare på den østlige delen av området. På den vestlige delen er tenkt sentrumsformål inkludert tjenesteyting, forretning, servering, utleieboliger, kontor eller andre aktuelle formål. På de påfølgende sidene er det skissert en mulig helhetlig utvikling av tomta i tråd med dette.

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

+47 92 82 32 70

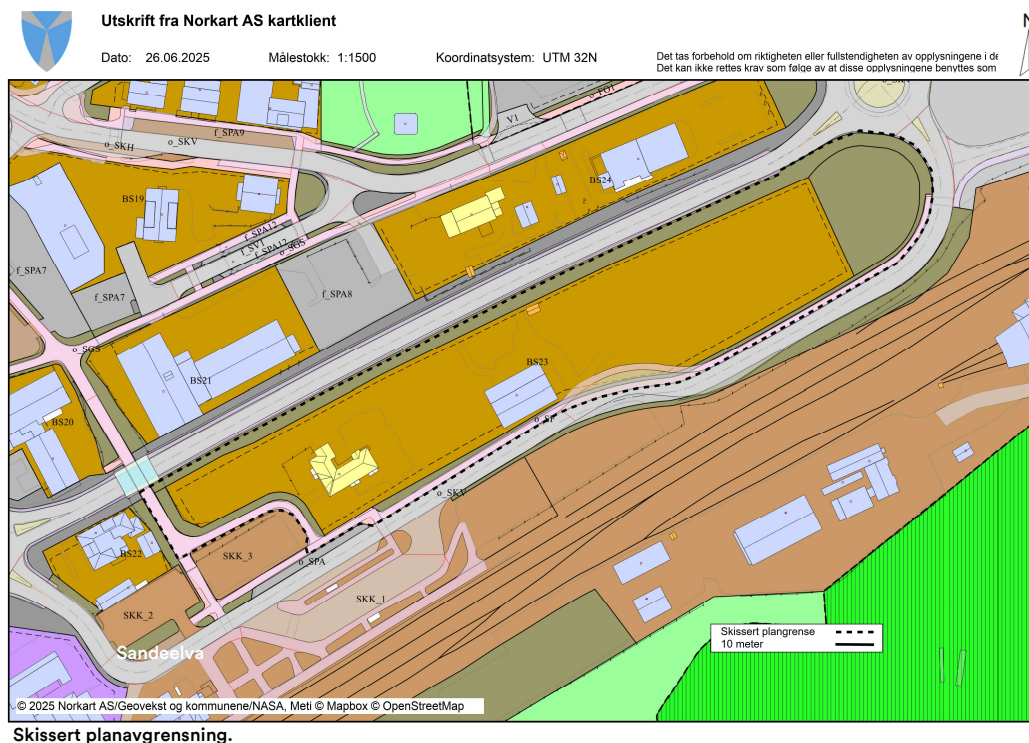
anders.klang@rebus.no

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

+47 930 07 465

ole.johan.kittilsen@henninglarsen.com

Vår referanse: 378021048-001



Dagens situasjon

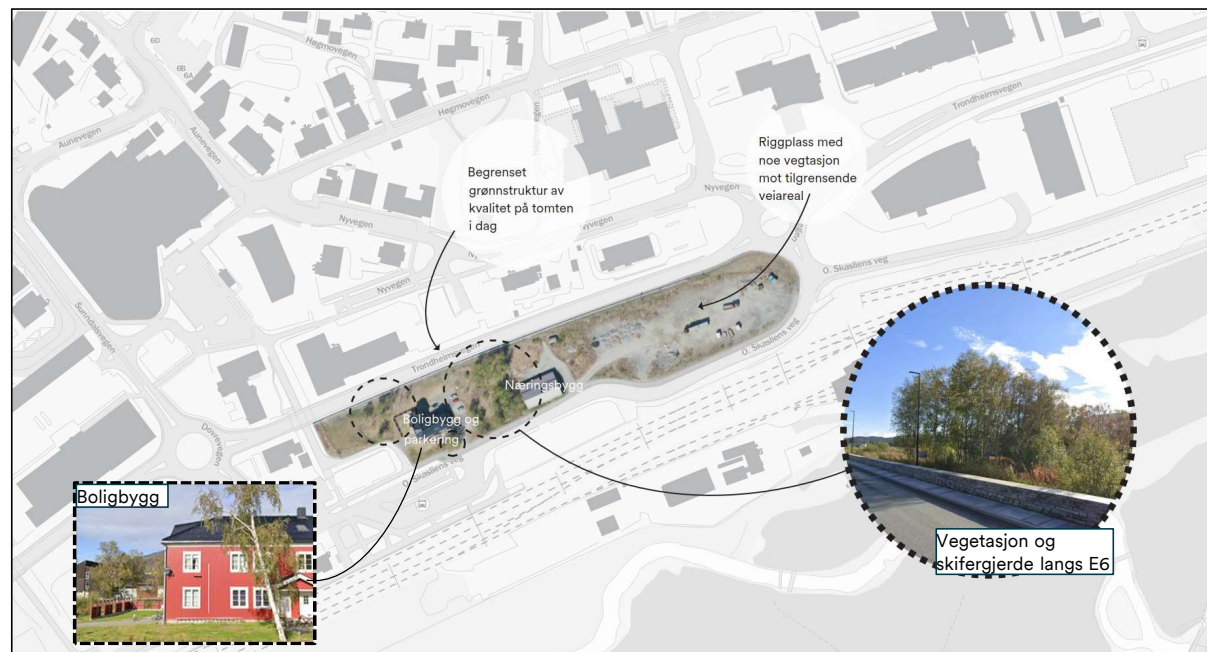
Området består i dag for en stor del av en gruset oppstillingsplass, og vegetasjon i randsonene. Lengst vest er det tettere vegetasjon og treklynger.

280 / 29 er en mindre parsell langs O. Skasliens vei. På tomten 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.

Mot Trondheimsveien / E6 er det et eksisterende skifergjerde langs veien. Planavgrensningen er lagt på innerkanten (sør) av denne.

Området lengst øst (ca. 2 daa (annen veigrunn-formål)) berøres av siktlinjer langs vei (Rundkjøring E6 x O. Skasliens veg)



Skissering av dagens arealbruk.

Planlagt bebyggelse og anlegg

Utnyttelse, funksjoner og kvalitet

Jamfør konseptplantegning til høyre, og skisser på påfølgende sider.

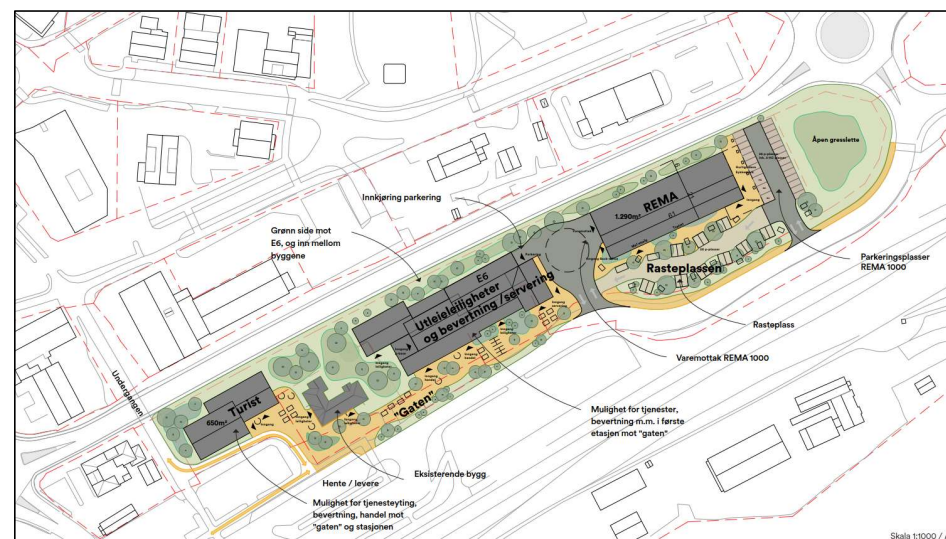
Eiendommen vil deles opp i minimum to byggetrinn. Første byggetrinn i nord-øst består av en dagligvareforretning (REMA 1000), tilhørende parkering (bil og sykkel), varelevering og rasteplass for besøkende og tilreisende. Estimert BTA er 1290 m². Estimert BRA er 1160 m².

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. Parkeringsplassene er delt opp med grønne felter med trær, busker og utemøbler mellom seg. Inn i mellom 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.

Byggetrinn 2, evt. delt i flere trinn, består av den resterende delen av tomten inkludert det eksisterende boligbygget. Eksisterende lagerbygg forutsettes revet. Mellom dagligvaren og det eksisterende bygget er det skissert et større sammenhengende volum i 3-4 etasjer. Volumene er dimensjonert for gjennomgående utleieleiligheter, rettet mot turismen, men kan også benyttes til annet formål. Volumenes høyde og takform svarer ut områdeplanens ønske om en mer bymessig sentrumsutvikling og er i tråd med de generelle bestemmelsene. Helt sør på tomten er det skissert en mer kompakt volumgeometri i 2-3 etasjer egnet for tjenesteyting, bevertning, mindre handel og/eller kontorvirksomhet. 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.

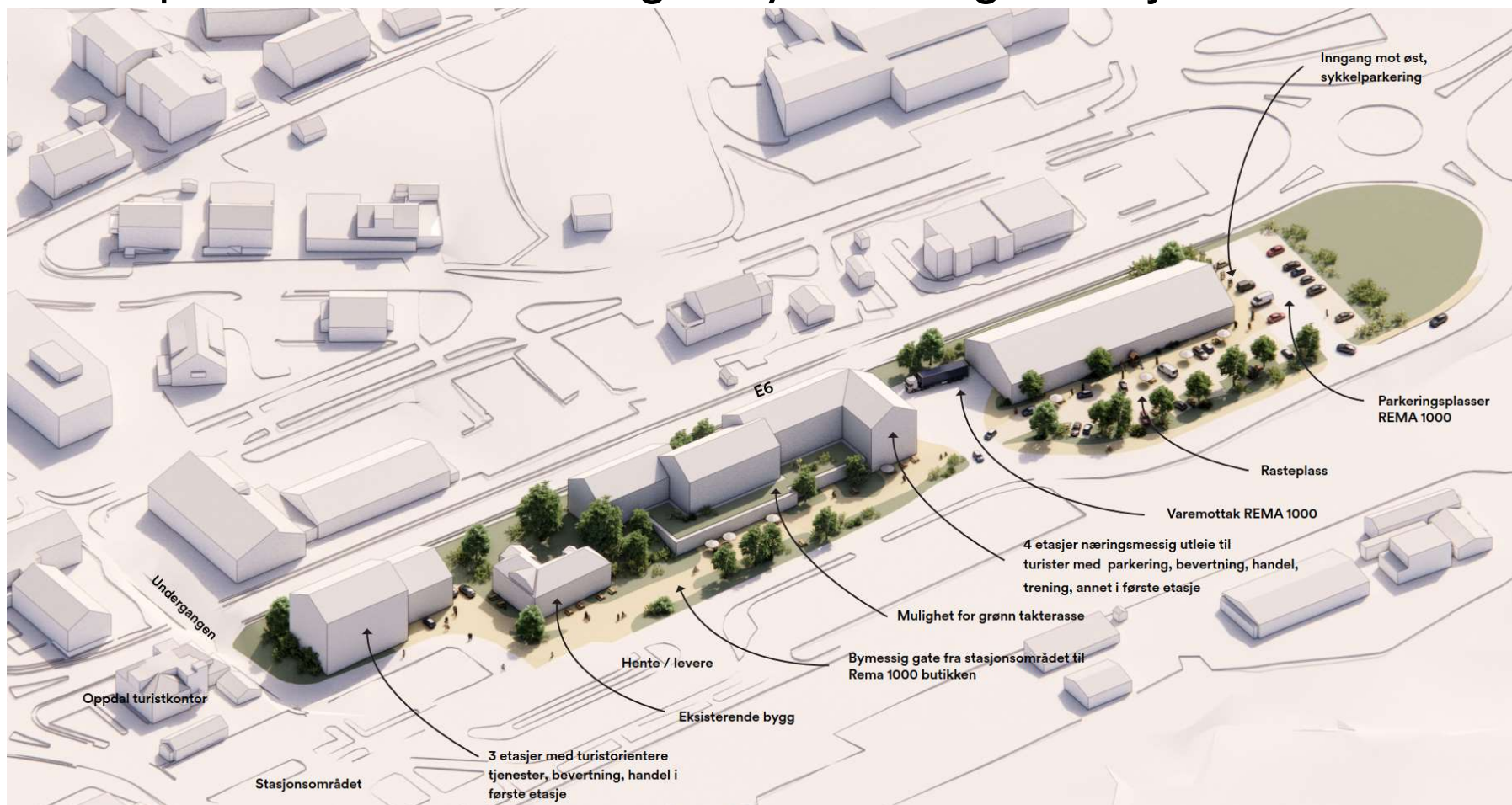
Samlet BYA (bygg og parkering) er 5945 m². Det tilsvarer en %-BYA på 49 % beregnet av de aktuelle tomtene (12,5 daa). Tallet blir lavere dersom en regner av hele planområdet. Samlet BTA er estimert til 8725 m². Samlet BRA er estimert til 7860 m².

Samlet grøntareal er ca. 4,5 daa.

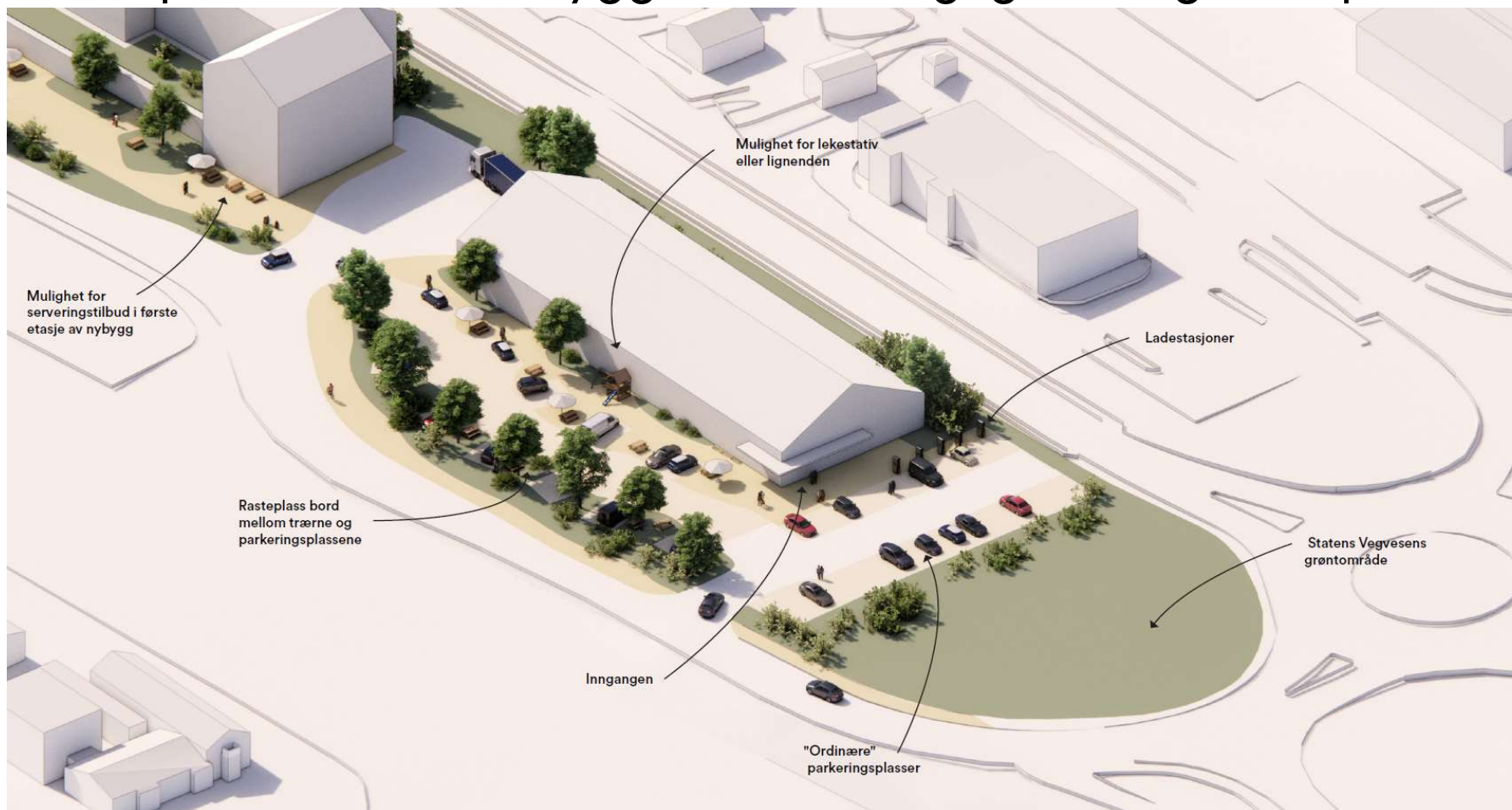


Situasjonsplan / Konseptplan

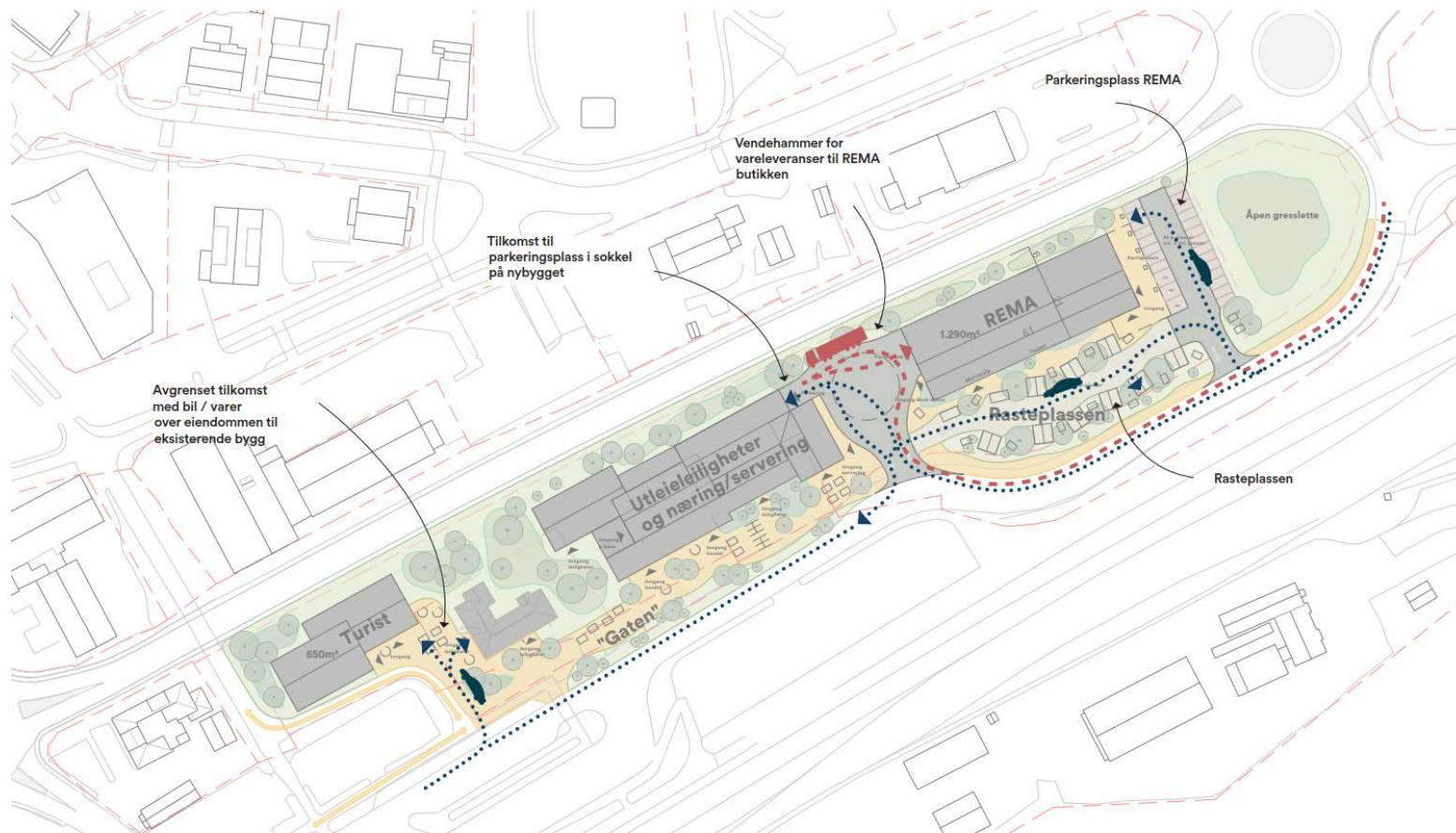
Konseptmodell / 3D: Mulig utnyttelse og funksjoner



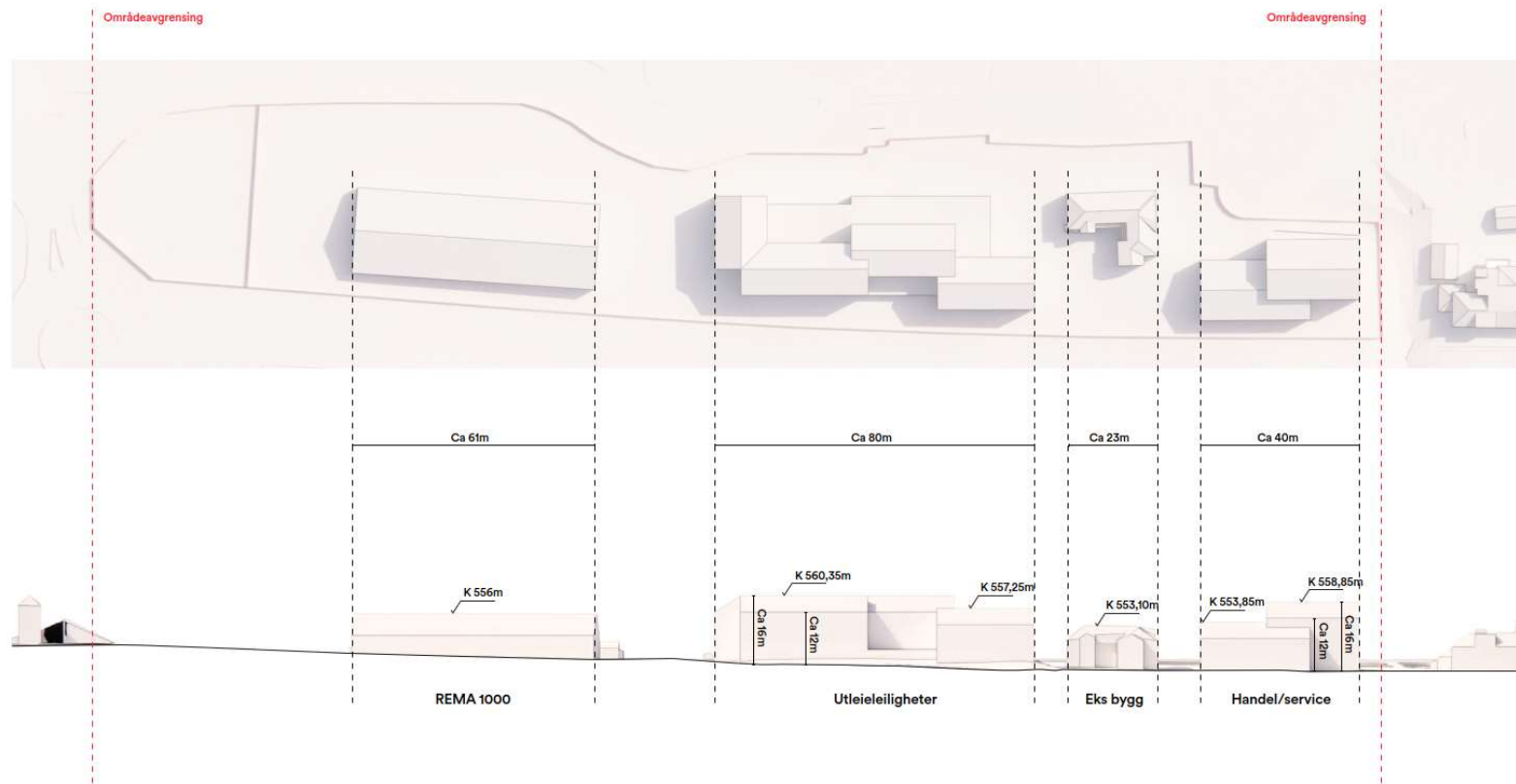
Konseptmodell / 3D: Byggetrinn 1: Dagligvare og raste plass



Logistikk



Oppriss mot E6



Virkninger, nødvendige utredninger og risiko og sårbarhet

Overvann: 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.

Støy: Arealet er støyutsatt fra jernbane og motorveg (E6). Nordre deler av området berøres av rød støysone. Øvrige deler ligger i gul sone. Det foreligger støykart for området, men det bør gjøres en nærmere vurdering / analyse av temaet.

Kulturminner / kulturmiljø: Det er ikke registrert kulturminner på tomta, 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. Forholdet til denne bebyggelsen må vurderes.

Trafikk: Tomta har adkomst via rundkjøring E6 x O. Skasliens vei. Avstand til rundkjøringen bør vurderes mht. å unngå tilbakeblokkering.

Natur: Det er en del nyere (2020-2024) registreringer av rødlistede fuglearter i nærområdet (stasjonsområdet). Det er ingen registreringer på tomta, men det kan naturligvis ikke utelukkes at disse benytter tomta også. Med hensyn til planarbeidet er sannsynligvis det viktigste å sikre grønne korridorer med treklynger inne på tomta, og bevare flest mulig eksisterende trær.

Sentrumshandel og transportarbeid: Hensikten med etableringen er å fange opp personer (fritidsreisende, bosatte og arbeidstagere) som oppholder / beveger seg mellom stasjonen og sentrum i dag, og gjennomfartstrafikk. Sannsynligvis er den ekstra genererte trafikken (utover de som allerede kjører på strekningen) lav. Men det gjøres en enkel vurdering av påvirkning på sentrumsområdet for øvrig og omfanget av nyskapt trafikk.

Risiko og sårbarhet (ROS): Det skal alltid utarbeides en ROS-analyse i plansaker, og det vil foretas en gjennomgang av alle aktuelle tema. Spesielt aktuelle tema er trafiksikkerhet og forholdet til jernbanen.

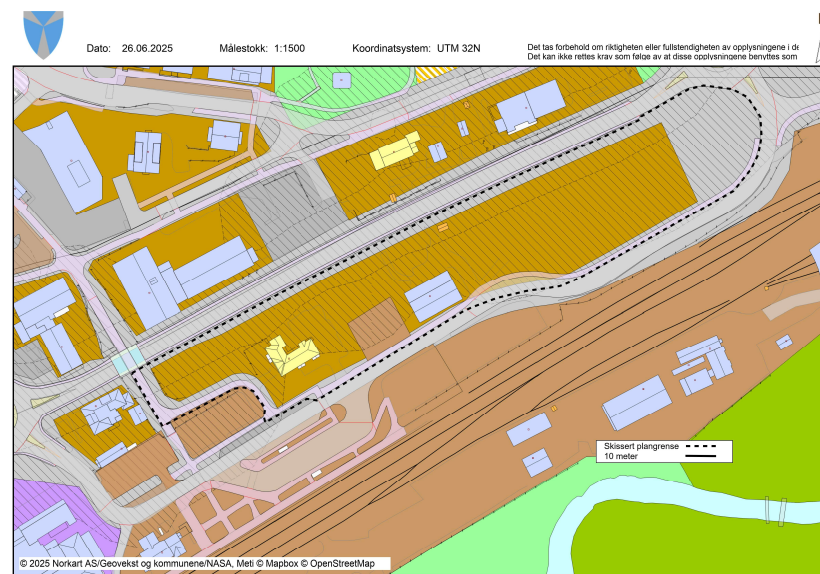
Forholdet til kommuneplanens arealdel 2019-2030

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

Arealet er markert med hensynssone støy rød sone i nord, og gul sone i sør. Støyvurdering iht. retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T 1442/2012 må foreligge før reguleringsplan sendes på høring.

Initiativets hensikt vurderes å være i tråd med planens formål. Jmfør nærmere omtale knyttet til områdereguleringsplanen.

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



Forholdet til sentrumsplanen for Oppdal (Områdereguleringsplan)

Formålet med områdeplanen (planbestemmelsesens punkt 2) er å:

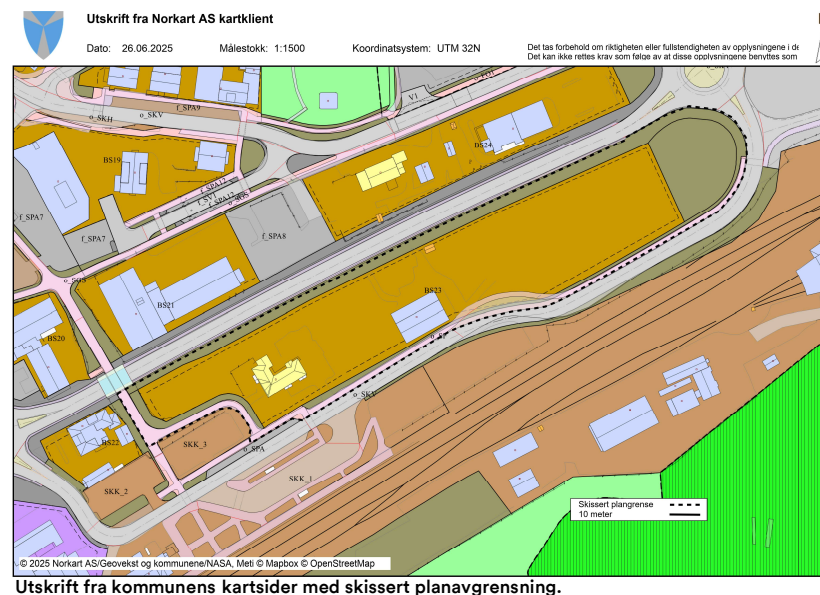
- Legge til rette for sentrumsutvikling med næring, boliger og tjenesteyting god utnyttning av arealene.
- Legge til rette for forbindelse mellom sentrum og områdene rundt
- Ivareta og utvikle grønnstruktur
- Sikre at riktige estetiske, bruksmessige og tekniske hensyn tas i plan- og byggesaker

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.

Planinitiativets hensikt og antatte reguleringsformål vurderes å være i tråd med områdeplanens : dagligvare i øst og sentrumsformål i vest inkl. tjenesteyting, bevertning, næringsmessig korttidsutleie av leiligheter (hotell og overnatting og turistsenter vurderes å være i tråd med planens formål og intensjon.

Planen stiller ikke krav om detaljregulering, men kommunen har likevel uttrykt ønske om dette i dialog med forslagsstiller. Det er initiativets hensikt å følge opp dette.

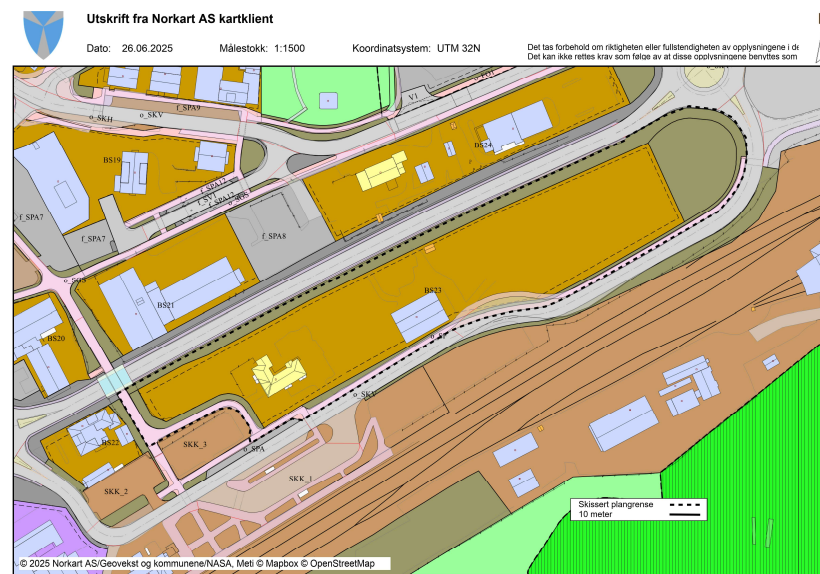
Området er avsatt til sentrumsformål (felt BS23). Felt BS23 har ikke egne bestemmelser som flere av de andre BS feltene, men følger generelle fellesbestemmelser for sentrumsformålene. Bebygd areal tillates inntil 70 %. Parkering inntil 30 %. Og grønt minimum 10 %. Byggehøyder er begrenset til 16 meter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



Forholdet til sentrumsplanen for Oppdal (Områdereguleringsplan)

Utvalgte krav knyttet til funksjoner og kvalitet i planen: 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 bilparkeringsplasser og 0,5 sykkelparkeringsplass per 100 m² BRA.



Utskrift fra kommunens kartsider med skissert planavgrensning.

Prosess og berørte myndigheter og interessenter

Planprosessen skal følge de **lovpålagte kravene til medvirkning** i plan- og bygningsloven (konkrete krav til reguleringsprosessen følger av PBL § 12-8, § 12-10, § 12-14 ledd 1). Det innebærer anledning for berørte myndigheter og andre berørte aktører til å gi innspill (hhv. innsigelse for berørte myndigheter) til:

- 1) kunngjøring av planoppstart
- 2) ettersyn av planforslaget
- 3) klagemulighet etter vedtak.

Det er på nåværende tidspunkt ikke planlagt noe spesifikt medvirkningsopplegg utover de formelle høringsrundene. Samtidig er det myndigheter og naboer som i større grad er berørt enn andre, og som det er aktuelt å involvere nærmere: Ettersom området ligger nært inntil E6 vil Statens vegvesen være en sentral myndighet. Ettersom området ligger nært inntil jernbanen inkludert stasjonsområdet vil Bane Nor være en sentral myndighet. Medvirkning drøftes nærmere i oppstartsmøtet.

Det kan være aktuelt at planarbeidet gjennomføres som en forenklet prosess / planendring (PBL § 12-14, ledd 2-3). Det gjelder dersom planarbeidet tar utgangspunkt i den østlige delen av tomta / dagligvareforretningen. Fordelen med dette er en raskere fremdrift, og at en ikke gjør unødvendig detaljering for en del av tomta som med hensyn til utbygging sannsynligvis ligger lengre fram i tid. En detaljreguleringsplan skal brukes til tilrettelegging for konkrete byggeprosjekter. Der man ikke har dette, og siden det foreligger en områdeplan, kan det være en fordel å la øvrige deler av området være. Kort sagt må en planendring kvittere ut tre punkter for å kunne gjennomføres på forenklet vis, jf. gjeldende rundskriv / veiledning*:

- 1) Endringen må være i tråd med «hovedrammene» i planen. Handel inngår under sentrumsformål, og er derfor aktuell i så henseende.
- 2) Overordnede myndigheter må ikke ha innsigelse. Dersom for eksempel Statens vegvesen eller Bane Nor har innvendinger til planen innebærer det i realiteten en vanlig prosess med reguleringsendring.
- 3) Endringene må ikke hindre gjennomføring av planen forøvrig. Det er viktig at det i planendringen tas hensyn til mulighetsstudiet for resterende del av tomta, slik at denne blir kurant å gjennomføre.

En parallell behandling av plan og byggesak kan også være aktuelt (PBL § 12-15). I så fall foretas varsling av plan og byggesak samtidig.

En alternativ mulighet er søknad om dispensasjon fra kravet om minst to etasjers høyde. Dette er ikke en gyldig måte å angi utnyttelse i henhold til veileder for grad av utnyttning, og bør formelt sett være kurant å dispensere fra. I veilederen står det eksplisitt at: «Høyder (...) må i regelen angis som kotehøyder eller målte høyder. Bruk av etasjeantall for fastsetting av høyder er ikke tillatt.» (Veileder for Grad av Utnytting Beregning og måleregler (kapittel 4, omtale av § 6.2, ledd 4)).

Kommunen har gitt tilbakemelding til Rebus at det er ønskelig med innspill til varsel om oppstart og et forslag til kart og bestemmelser, før en dispensasjon evt. vurderes. Vi antar sistnevnte forhold er for å se hvordan byggetrinn 1 (øst / dagligvare) legger til rette for en helhetlig utvikling av området.

Forholdene drøftes nærmere i oppstartsmøtet. **Forslagsstiller presiserer at det er intensjonen å starte opp en plansak for hele BS23, i tråd med foreløpige signaler fra kommunen.**

*https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan_bygningsloven/planlegging/plansystem_prosess/endring_plan/id3074505/

Vurdering av krav til konsekvensutredning

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 allmennnyttige formål».

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 tomta.

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

*(<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2017-06-21-854>)

Fagkyndighet

Fagkyndig er Henning Larsen Architects v/

Ole Johan Kittilsen.

Ole.johan.kittilsen@henninglarsen.com

930 07 465



Henning Larsen Architects AS består av ca. 50 arealplanleggere, 50 landskapsarkitekter og 50 arkitekter fordelt på ulike kontorer i Norge med nærmeste kontor i Trondheim.

Ole Johan Kittilsen har mastergrad i by- og regionplanlegging fra Universitet for Miljø og Biovitenskap på Ås i 2014, da han ble ansatt i Rambøll. Siden 2021 er han ansatt i Henning Larsen med kontorsted Oslo.

Ole Johan har jobbet med alle planfaser i plan- og bygningsloven: regionalplaner, kommuneplaner (arealdel og delplan) og reguleringsplaner (område og detalj) og tilhørende utredninger inkludert konsekvensutredninger og planprogram.

Mesteparten av tiden har han jobbet med reguleringsplaner, og gjennomført planprosesser fra start til slutt. Kittilsen har jobbet med detaljregulering av en lang rekke prosjekter for bolig, næring, vei og gate. Videre har han jobbet både med transformasjon, fortetting og felt.

Kittilsen var blant annet fagkyndig for grunneier for områderegulering med transformasjon av Travbanen/Berskaug på Åssiden i Drammen. Her planlegges et bydelssenter med ulike typer forretninger, næring og tjenester, samt boliger og et kommunalt formålsbygg.

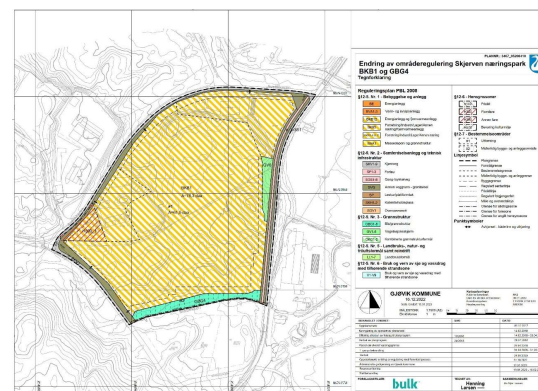
Til høyre er noen utvalgte reguleringsprosesser som Kittilsen har vært fagkyndig for.



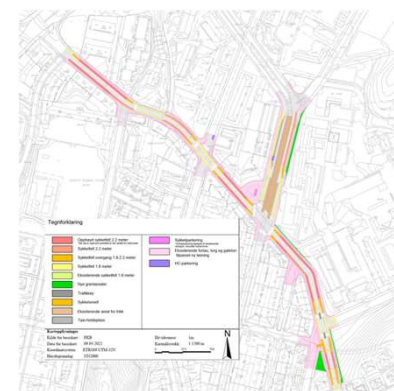
Områdereguleringsplan Travbanen / Berskaug, Drammen
Bydelssenter (forretninger, tjenesteyting, bevernting), bolig, park, kommunalt formålsbygg, idrett.



Detaljreguleringsplan Bestonåsen, Asker
Bolig



Endring av områdeplan Skjerven, Gjøvik
Kombinerte næringsformål



Detaljregulering for Ullevålsveien fra Collets gate til ring 2
Sykkeltilrettelegging, blågrønnstruktur