

Saksframlegg

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
26/9	24.02.2026	Utvalg for bygg- og arealplansaker

280/13, 280/179, 280/29, 280/273 - Detaljreguleringsplan for O. Skasliens veg 20 m.fl - Første gangs behandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 12-11 jf. § 12-10 å sende forslag til Detaljreguleringsplan for O. Skasliens veg 20 m.fl. på lovbestemt høring, og å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn.

Fram mot sluttbehandling må følgende endringer vurderes:

I bestemmelsene:

- Til sentrumsformål: Innta bestemmelser om maksimal høyde på 16 meter møne og maksimal utnyttelsesgrad på 70 % bebygd areal i henhold til Områdereguleringsplan for Oppdal sentrum. Det bør også vurderes hvorvidt det skal inntas i bestemmelsene at det ikke tillates bolig ved fremtidig utbygging på dette arealformålet av hensyn til støy fra jernbane og E6, og om det skal stilles krav om saltak/valmtak.
- Innta forbud mot oppføring av flaggstenger
- Innta krav om fastmontert møblement/reklamestativ

I ROS-analysen:

- Innta «Ekstremvind» som en hendelse som kan inntreffe

Utvalg for bygg- og arealplansakers behandling av sak 9/2026 i møte 24.02.2026:

Behandling

1)

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 12-11 jf. § 12-10 å sende forslag til Detaljreguleringsplan for O. Skasliens veg 20 m.fl. på lovbestemt høring, og å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn.

Fram mot sluttbehandling må følgende endringer vurderes:

I bestemmelsene:

- Til sentrumsformål: Innta bestemmelser om maksimal høyde på 16 meter møne og maksimal utnyttelsesgrad på 70 % bebygd areal i henhold til Områdereguleringsplan for Oppdal

sentrum. Det bør også vurderes hvorvidt det skal inntas i bestemmelsene at det ikke tillates bolig ved fremtidig utbygging på dette arealformålet av hensyn til støy fra jernbane og E6, og om det skal stilles krav om saltak/valmtak.

- Innta forbud mot oppføring av flaggstenger
- Innta krav om fastmontert møblement/reklamestativ

I ROS-analysen:

- Innta «Ekstremvind» som en hendelse som kan inntreffe

Dette ble satt opp mot:

2)

Haakon Nordseth (Venstre) fremmet følgende alternative fellesforslag:

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 12-11 å ikke sende forslag til Detaljreguleringsplan for O. Skasliens veg 20 m.fl. på høring og offentlig ettersyn. Utvalget ber forslagsstiller komme tilbake med et planforslag som inkluderer planskilt kryssing av E6.

For forslag 2 stemte 6: Arnstein Granlund (AP), Olav Kvam (Frp), Terese Guldberg Norheim (H), Arne Rønning (MDG), Ola Skarsheim (SP), Haakon Nordseth (V).

Dermed ble fellesforslaget vedtatt.

Vedtak

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 12-11 å ikke sende forslag til Detaljreguleringsplan for O. Skasliens veg 20 m.fl. på høring og offentlig ettersyn. Utvalget ber forslagsstiller komme tilbake med et planforslag som inkluderer planskilt kryssing av E6.

Vedlegg

- 1 2026-2-10 Planbestemmelser.pdf
- 2 2026-2-10 Planbeskrivelse.pdf
- 3 Henvendelse angående tilrettelagt kryssing E6 -Reguleringsplan - O. Skasliens veg 20 m.fl. - Oppdal kommune.PDF
- 4 2026-01-23 Planskisse O. Skasliens veg 20 m.fl.Spring.pdf
- 5 2026-01-23 Planskisse O. Skasliens veg 20 m.fl.pdf
- 6 2026-1-23 Plankart.pdf
- 7 280_13, 280_179, 280_29, 280_273 - Svar på planforslag for intern høring - O. Skasliens veg 20.pdf
- 8 Vedlegg 6 Fordrøyningsvolum Turist.pdf
- 9 2025-12 C-RAP-01-Utendørs støy.pdf
- 10 2025-12 Fagrapport Trafikk.pdf
- 11 2025-12 ROS-analyse.pdf
- 12 C01 gangvei.pdf
- 13 C02 planskilt kryssing.pdf
- 14 C03 avkjørsler.pdf
- 15 C04 Tilkomst turist.pdf
- 16 GH100.pdf
- 17 Overordnet VA-plan .pdf
- 18 Vedlegg 1 Avrenning Leiligheter.pdf
- 19 Vedlegg 2 Avrenning Rema 1000.pdf
- 20 Vedlegg 3 Avrenning Turist.pdf
- 21 Vedlegg 4 Fordrøyningsvolum Leiligheter.pdf

22 Vedlegg 5 Fordrøyningsvolum Rema 1000.pdf

23 Oppstartsmøte for reguleringsplan O. Skasliens veg 20 m.fl

Sammendrag:

Saken gjelder førstegangsbehandling av innsendt planforslag for O. Skasliens veg 20 m.fl. Planforslaget legger opp til en detaljregulering av området BS23 i Områdereguleringsplanen for Oppdal sentrum, med tilhørende infrastruktur. Kommunedirektøren tilrår at planforslaget legges ut til offentlig høring og ettersyn med anbefaling om at det inntas bestemmelser til sentrumsformålet, og at ROS-analysen oppdateres med «Ekstremvind» som uønsket hendelse.

Saksopplysninger:

Oppdal kommune har den 18.12.2025 (og revidert utgave den 28.01.2026) mottatt forslag til detaljreguleringsplan for O. Skasliens veg 20 m.fl. fra planlegger Henning Larsen Architects AS. Planen omfatter del av gnr/bnr 280/7, 280/13, 280/273, 280/29/3, 280/29, 280/179, 1006/86, 280/238, 1006/59, 280/238 og 288/4.

Forslagsstiller er O. Skasliens veg 20 AS v/ Anders Klang, og oppstartsmøte ble avholdt den 04.09.2025. Her ble premissene for videre planarbeid gjennomgått, herunder bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.

Hensikten med planen fremgår av planbeskrivelsen å være «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.»

Gjeldende plan for området er Områdereguleringsplanen for Oppdal sentrum som angir BS23 med sentrumsformål. Planforslaget innebærer en detaljregulering av dette arealet og infrastruktur. Planområdet er ca. 17,2 dekar, og ligger ved nordre rundkjøring i Oppdal sentrum, mellom E6 og jernbanen. Adkomst til området er med avkjøring fra E6, langs O. Skasliens veg. Planforslaget legger også opp til å ivareta myke trafikanter ved at det åpnes for fotgjengerkryssing over E6 mot nord (over til Burger King), og det reguleres inn fortau.

Bebyggelsen skal kobles til kommunal infrastruktur som vann, avløp og overvann.

Innspill:

Innspill i forbindelse med planoppstart ligger i planbeskrivelsen s. 24-29. I oppstartsvarslet ble det informert om felles behandling av plan og byggesak for den nye dagligvarebutikken. Underveis i prosessen har man imidlertid gått bort fra denne parallelle behandlingen. Foreliggende sak gjelder derfor kun høring av planforslaget.

Plankonsulent/forslagsstiller har kommentert uttalelsene i planbeskrivelsen, hvor innspillene/kommentarene i stor grad tas til følge og ivaretas i planforslaget.

Overordnet plan:

Planområdet er i kommuneplanens arealdel vist med arealformål sentrumsformål, det samme gjelder for Områdereguleringsplanen for Oppdal sentrum. Planforslaget er dermed i tråd med kommuneplanens arealdel.

Prosess:

Når forslag til reguleringsplan er mottatt av kommunen, skal kommunen i medhold av pbl § 12-11 senest innen 12 uker avgjøre om forslaget skal fremmes og legges ut til offentlig ettersyn og behandles etter reglene i pbl §§ 12-9 og 12-10. Myndighet til å gjøre dette er delegert til Utvalg for bygg- og arealplansaker, jf. delegeringsreglement vedtatt av kommunestyret 07.05.20, sak 20/39.

Vurdering

Miljøfaglig vurdering

Kommunedirektøren vurderer dithen at prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 ikke kommer til anvendelse, da planforslaget ikke berører naturmangfold.

Folkehelsevurdering

Planforslaget åpner opp for å etablere flere varme senger i Oppdal, og er med på å legge grunnlag for en videreutvikling av Oppdal som destinasjon. Planforslaget viser muligheter for gode uteområder med soner, både for dagligvare/rasteplass, og på de øvrige områdene. Det er innarbeidet forslag til gang-akser som binder sentrumsområdet nord og sør for E6 sammen. Det er også utarbeidet et trafikkanalyse, som viser krysningsmuligheter over E6 mot Burger King. Det har vært foreslått en undergang (planskilt kryss), men på bakgrunn av de funn som fremgår av analysen, ønsker forslagsstiller å gå bort fra denne løsningen, og heller velge kryss i plan.

Planforslaget hensyntar de nasjonale retningslinjer for støy i arealplanlegging. Det bør vurderes hvorvidt det skal være forbudt å etablere ordinære boliger/leiligheter på sentrumsformålet, da dette er svært uheldig med hensyn til støy mot både jernbane og E6.

Klimafaglig vurdering

Norge har gjennom Parisavtalen forpliktet seg til å redusere de totale klimagassutslippene med 45 % innen år 2030, sammenlignet med 1990. Oppdal som kommune har gjennom klima- og energiplanen forpliktet seg til å tilstrebe å bli et lavutslippssamfunn innen 2050.

Et gitt areal kan ta opp og slippe ut klimagasser, og mengden av klimagasser er avhengig av dagens arealbruk og hva som skal skje på arealet. Opptak av klimagasser skjer når biomasse (f.eks. skog, busker og gress) i vekst tar opp og lagrer karbon gjennom fotosyntesen. Utslipp av klimagasser skjer når biomassen forbrennes, brytes ned naturlig, eller ved endret arealbruk. Alt areal kan klassifiseres som enten skog, dyrket mark, beite, vann/myr, bebygd areal eller annen utmark. Miljødirektoratets regnskapsverktøy for utslipp/opptak av klimagasser tar utgangspunkt i tall hentet fra disse kategoriene.¹⁾ Ved endret arealbruk antas at karboninnholdet i jorda har stabilisert seg etter 20 år etter endring av arealbruk.

Ifølge data hentet fra NIBIOs kartløsning, Kilden, består planarealet av 17 dekar bebygd areal.

NIBIO har utviklet en ny kartbasert Klimagasskalkulator for beregning av utslipp og opptak av klimagasser fra arealbruk og arealbruksendringer, som ble lansert i februar 2026. Ved hjelp av denne

vil arealbruksendringene gi følgende tall i løpet av en 20 års periode: Dagens areal er kartlagt som bebygd areal og har derfor ingen opptak av CO2 idag. Endring i arealbruk som planen medfører vil gi et estimert utslipp på 37 tonn CO2-ekvivalenter.

Arealbruksendringen gir samlet en ubetydelig konsekvensgrad, se tabell under, med et utslipp på 37 tonn CO2-ekvivalenter. Tallene viser at realisering av planforslaget vil føre til noe klimagassutslipp i forhold til å ikke gjøre noe med arealet. I tillegg kommer utslipp i forbindelse med bygge- og anleggsarbeid og persontransport til og fra.

Skala	Konsekvensgrad	Forklaring
----	Svært stor negativ konsekvens	Mer enn 100 000 tonn CO ₂ -ekv
---	Stor negativ konsekvens	Mer enn 50 000 tonn CO ₂ -ekv
--	Middels negativ konsekvens	Mer enn 15 000 tonn CO ₂ -ekv
-	Noe konsekvens	Mer enn 2 000 tonn CO ₂ -ekv
0	Ubetydelig konsekvens	
+ / ++	Noe/betydelig reduksjon i utslipp/økt opptak	Mer enn 2 000 tonn CO ₂ -ekv
+++ / ++++	Stor/svært stor reduksjon i utslipp/ økning opptak	Mer enn 50 000 tonn CO ₂ -ekv

Konsekvenstabell for klimagassutslipp fra Håndbok for konsekvensutredning av klima og miljø - Miljødirektoratet

1. *Beregningene av utslipp og opptak av klimagasser i et gitt areal er basert på følgende formel: Utslipp/opptak av CO2 (tonn CO2-ekv.) = arealets størrelse (hektar) * arealbrukskategoriens utslippsfaktorer (tonn CO2 ekv. /hektar /år) * antall år endringene har effekt (20 år)*
2. *CO2-ekvivalenter: Enhet som sammenveier utslipp av forskjellige klimagasser (f.eks. metan, lystgass osv.) til den globale oppvarmingseffekten som utslipp av 1 tonn CO2 vil ha i løpet av 100 år (ssb.no)*

Bærekraftsvurdering

Planforslaget berører flere av FN's bærekraftsmål. Planforslaget berører bærekraftsmål nr. 8 (anstendig arbeid og økonomisk vekst), 9 (industri, innovasjon og infrastruktur), 11 (bærekraftige byer og lokalsamfunn) og 6 (rent vann). Utbyggingen vil medføre økte klimagassutslipp (nr. 13, 14 og 15), men er også med på å tilrettelegge for et reiseliv med fokus på kollektiv transport.

Utbygging blir sjeldent bærekraftig i et økologisk perspektiv, men planforslaget bidrar til å utvikle Oppdal i henhold til vedtatte arealstrategier, og i henhold til overordnede planer. Det bringer med seg positive virkninger for både lokalsamfunn, hytteinnbyggere og reiseliv for øvrig med arbeidsplasser og gode tilbud. Kommunedirektøren finner derfor å kunne akseptere planforslaget.

Kommunedirektørens samlede vurdering

Kommunedirektøren vil i det følgende gjøre en helhetlig vurdering av innsendt planforslag.

Omsøkte reguleringsplan ligger i areal avsatt til sentrumsformål i Kommuneplanens arealdel (2019-2030), og i Områdereguleringsplanen for Oppdal sentrum (planID 2012024). Planforslaget er i all hovedsak i tråd med overordna plan, foruten at det i områdereguleringsplanen stilles krav om minst 2 etasjer, mens planforslaget foreslår 1 etasje på forretningsarealet (rema-butikken), med en maksimal gesimshøyde på 7 meter. Planen stiller her krav om flatt tak, mens det for bebyggelse på KBA-formål stilles krav om saltak.

På arealformålet *sentrumsformål*, er det ikke inntatt egne bestemmelser men henvist til Områdereguleringsplanen. Kommunedirektøren anser at formålsområdet med fordel kunne hatt egne bestemmelser innarbeidet, og foreslår at relevante bestemmelser fra Områdereguleringsplanen inntas. Dette gjelder høyder, utnyttelsesgrad, og parkeringskrav, som da inntas i forslag til bestemmelser pkt. 3.1.1. Kommunedirektøren foreslår maksimalt 16 meter møne, maks BYA 70 %, 1 parkeringsplass pr. 100 m² BRA og 1 sykkelparkering pr. 100 m² BRA. Områdereguleringsplanen stiller ikke krav om angitt takform, men åpner opp for at man både kan ha saltak og flatt tak. Kommunedirektøren anser at eiendommen burde enten hatt valmtak (som dagens leilighetsbygg og bebyggelse i O. Skasliens veg 1) eller saltak, for å tilpasse seg nærliggende bebyggelse på KBA-områdene. Kommunedirektøren stiller også spørsmålsteget ved om sentrumsformålet burde vært nærmere begrenset, herunder at boliger (leiligheter) ikke tillates, da dette er problematisk med hensyn til støy fra både jernbane og E6, jf. folkehelsevurdering ovenfor.

På bakgrunn av det ovenstående, kan man se for seg at bestemmelsene pkt. 3.1.4 endres til:

- Bebyggelse skal oppføres med sal- eller valmtak
- Boliger tillates ikke

Det er særlig ønskelig med høringsinnspill fra både private og sektormyndigheter knyttet til disse forslagene. Kommunedirektøren minner om at eksisterende bruk kan fortsette som før, og at eventuelle vedtatte endringer vil gjelde først ved nye tiltak.

For øvrig anses planforslaget å legge til rette for en god utvikling av Oppdal sentrum, med en helhetlig planlegging langs dette kvartalet. Det anses svært positivt at man regulerer store deler av dette arealet til utleieleiligheter (varme senger), så sentrumsnært og nært kollektivtransport. Kommunedirektøren anser dette å være klart i tråd med de arealstrategier som kommunestyret har vedtatt i forbindelse med samfunnsdelen.

Det har i lengre tid vært diskutert myke trafikanters bevegelsesmønster og krysningsmuligheter mellom sentrum og områdene lengre nord, på sørsiden av E6 (Europris/Bohus og videre langs Smivegen til undergangen mot fritidsparken. Utvalg for bygg- og arealplansaker har vedtatt at kommunedirektøren skal legge frem sak for kommunestyret med forslag om å starte planarbeid for å regulere fortau langs deler av Smivegen. Dette har også vært tatt med inn i dialogen mellom kommunen og forslagsstiller, for å se på hvordan man kan sikre gode forbindelser i denne aksene. Det innleverte planforslaget viser at man legger opp til en kryssing over E6 ved nordre rundkjøring, mellom Burger King og nye Rema, og at det legges opp til gangforbindelse videre ned til fortau i O. Skasliens veg. Trafikkanalysen viser også et eksempel med planskilt kryss (undergang), men dette vil kreve uforholdsmessig store areal, anses lite kriminalitetsforebyggende, kan oppleves utrygg å ferdes i, og er lite intuitiv når man skal mellom Rema/øvrig planområde og Burger King/nye KIWI etc. Kommunedirektøren er derfor enig i at det ikke vil være en optimal løsning.

Statens vegvesen har i dialogmøte 14.01.2026 og i etterfølgende brev uttrykt at de stiller seg positive til å vurdere tilrettelagt kryssing over E6 slik planforslaget legger opp til, og kommunedirektøren anser at dette er det beste alternativet å gå videre med.

Når det gjelder miljø og klima vises det til vurderingene/kommentarene ovenfor.

Innspill i forbindelse med planoppstart ligger i planbeskrivelsen s. 24-29. Kommunedirektøren slutter seg i hovedsak til de vurderingene/kommentarene som er gjort fra plankonsulent.

VAO

Oppdal kommune v/ Tekniske tjenester har hatt VAO-plan til gjennomlesing, og har kommet med kommentarer som i all hovedsak tas med videre inn i detaljprosjekteringen. De innsendte dokumentene viser god håndtering av VAO, det er god kapasitet på VA-ledning, men noe mindre på overvann. Det er derfor viktig at det ikke slippes på mer enn 30 l/s, og at man følger tretrinnsstrategien. Planforslaget ivaretar dette.

Kommunedirektøren anser dermed VAO-planen tilstrekkelig for behandling av planforslaget, og at ytterligere detaljer vil fremgå av prosjektering i byggesak.

ROS

Det er utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som følger planforslaget. ROS-analysen er basert på en vurdering av sannsynlighet for at uønskede hendelser skal inntreffe, og konsekvensene dersom en hendelse skulle inntreffe. Kriteriene for vurderingene går fram av analysen. I ROS-analysen for O. Skasliens veg 20 m.fl. er 3 hendelser vurdert å havne i grønne felt, der risikoen er akseptabel, men risikoreduserende tiltak kan vurderes. Dette gjelder forurenset grunn, flom fra vassdrag og flom fra nedbørshendelser. Videre er 4 hendelser vurdert å havne i gule felt (støy fra trafikk, luftforurensning, ulykke med farlig gods og trafikkulykke). Én hendelse er vurdert å havne i rødt felt, radon.

Alle hendelsene er fulgt opp, enten gjennom egne notat/rapporter, i bestemmelser/kart, eller hendelsen vil være håndtert gjennom nasjonalt regelverk (f.eks forurensningslov/plan- og bygningslov).

Når det gjelder spesielt vindutsatt/ekstrem vind er dette i ROS-analysen vurdert til å ikke være tilstede. Kommunedirektøren er noe tvilende til dette, siden sentrumsområdet som kjent fikk hard medfart under stormen «Amy», 2025. Våttåhaugvind er også et kjent fenomen i sentrumsområdet, men som i seg selv ikke anses å gi utslag i en ROS-analyse. Kommunedirektøren presiserer at en ROS-analyse skal identifisere fare/hendelser, og at det kan legges inn tiltak (eksempelvis krav om skjerming, krav om sikring av bygningsdeler etc.), men at selve konstruksjonssikkerheten, dimensjonering av laster etc., er noe som først kommer i byggesak. Kommunedirektøren ser i lys av de skader som ble påført under «Amy», at det først og fremst er konstruksjonssikkerheten som kan forebygge uønskede hendelser, og at dette slik sett ligger under ansvarsområdet til ansvarlig prosjekterende for konstruksjonssikkerhet i byggesak. Det kan også være hensiktsmessig å ikke tillate flaggstenger, løse gjenstander/møblement/reklame. Kommunedirektøren mener derfor ROS-analysen bør oppdateres frem mot sluttbehandling slik at man tar inn ekstremvind som en hendelse, og vurdere hvorvidt tiltak skal innarbeides i planbestemmelser.

Kommunedirektøren slutter seg for øvrig til de vurderingene som er gjort, og kan ikke se at det er andre hendelser som burde vært omtalt ut over vind.

Kommunedirektøren vil på bakgrunn av den ovenstående vurderingen anbefale at det jobbes med følgende endringer til planforslaget:

I bestemmelsene:

- Til sentrumsformål: Innta bestemmelser om maksimal høyde på 16 meter møne og maksimal utnyttelsesgrad på 70 % bebygd areal i henhold til Områdereguleringsplan for Oppdal sentrum. Det bør også vurderes hvorvidt det skal inntas i bestemmelsene at det ikke tillates bolig ved fremtidig utbygging på dette arealformålet av hensyn til støy fra jernbane og E6, og om det skal stilles krav om saltak/valmtak.
- Innta forbud mot oppføring av flaggstenger
- Innta krav om fastmontert møblement/reklamestativ

I ROS-analysen:

- Innta «Ekstremvind» som en hendelse som kan inntreffe

Konklusjon og anbefaling:

Kommunedirektøren vil på bakgrunn av den ovenstående vurderingen, tilrå at planforslaget legges ut på lovbestemt høring og offentlig ettersyn. Frem mot en sluttbehandling må følgende vurderes: