



Oppstartsmøte for plan etter Plan- og bygningsloven - Oppdal kommune

Planområde (navn)	Detaljreguleringsplan for Vangslia sentrum		Gnr/bnr	271/8 m.fl.
Til stede	Planlegger: Structor AS v/ Tor Christensen Alpinco: Odd Stensrud, Rune Smidesang (Teams) Oppdal Eiendomsutvikling AS: Ragnar Lyng, Steinar Indergård Oppdal Skiheiser: Arnulf Erdal, Helge Morten Nysæter Logg Arkitekter AS: Jon Bjørgum (Teams) Ola Esten Røssum (Teams)	Fra Oppdal kommune: Thomas Sandvik, Anders Nordmo, Eirik Kvål, Tore Samskott, Ane Hoel, Marte Dørum, Andreas Rise	Dato	14.05.2025
	Forslagsstiller: Alpinco AS og Oppdal Eiendomsutvikling AS		Plan-ID	2025002

Presentasjon av planen - formål - kartskisse	Hensikt med oppstartsmøtet er å klargjøre premissene for det videre planarbeidet. Planlegger/forslagsstillers innledende orientering: Alpinco og eierne av Vangslia Panorama har sammen med eierne av Onkel Pudder et felles ønske om helhetlig utvikling av området langs Kjerkvegen i Vangslia, i området nedenfor / omkring Onkel Pudder, samt videre opp til heiskroa. De har engasjert arkitekt for å skissere potensiell utbygging, samt arealplanlegger. Det er gjennomført møte med Prestløkka hytteforening som blir nærmeste nabo mot vest. Det er ønske om helårsbruk av området, og derfor behov for utleiesenger og arealer til næring (restauranter etc.). Det er ønskelig å skape et «fjellsentrum» i Vangslia, som i seg selv kan dra besøk. Planen vil inneholde både areal til fritidsformål (selveierleiligheter), næring/turisme (utleie, restauranter, ski/sykkelutleie etc.) og parkering/infrastruktur. Kontaktperson hos forslagsstiller: Tor Christensen
	Kommunens premisser for videre arbeid med planen: Kommunen oppfordrer til å utvide plangrensen, slik at Kjerkvegen ned til Vangshaugvegen blir med (for fortau), i tillegg til hele området med parkering og idrettsanlegg mot vest. Kommunen kan bistå med oversendelse av SOSI-fil fra planbase. Dialog skjer med planlegger. Krav til fagkyndighet anses oppfylt. Det er ikke aktuelt å stoppe planinitiativet. 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 / Marte Kleveland Dørum 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. Varsel om planoppstart skal ha vedlagt planinitiativet og referatet fra oppstartsmøtet.

	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. Planbeskrivelse, plankart i PDF og sosi-format, VA-plankart, bestemmelser og ROS-analyse skal sendes på e-post til kommunen før formell innsending. Hva gjelder planavgrensning, så oppfordrer kommunen til å utvide denne, slik at parkering i vest og grønnkorridor innlemmes i planen.
--	---

	Overordnede bestemmelser	Sjekkliste		Kommentarer under oppstartsmøtet	
Arealformål i kommuneplan	Pbl §§ 12-3, 4-1 og 4-2	Kommuneplankart		Ikke 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	☒ Naboer ☒ Veglag ☒ Beitelag/sankelag ☒ Vannverk ☒ Tensio OEV ☒ Statsforvalteren i Trøndelag ☒ Trøndelag fylkeskommune	☒ Møre og Romsdal fylkeskommune ☒ NVE ☒ Vegmyndighet ☒ AtB ☒ Bane NOR ☒ Sametinget ☒ Direktoratet for mineralforvaltning	☒ Mattilsynet ☒ TBRT ☒ Remidt IKS ☐ Barnerepresentant	Veglag/Vangslia fjellandsby velforening (v/ Kjell Harald Danielsen) Prestløkkja hytteforening (v/ Torbjørn Stølan) Beitelag (v/ Ragnhild Hoel) Skjördøla vassverk (v/ Ola Gorseth)
Risiko- og sårbarhetsanalyse	Pbl § 4-3	NVE m.fl.		ROS-analyse skal utarbeides. Det vises til DSB's veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (2017).	

Forurensset 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)	Ingen kjente forhold, men det må gjøres utsjekk i alle tilgjengelige databaser.
Folkehelse	I kommuneplanen er <i>folkehelse</i> en av tre suksessfaktorer	Trafikksikkerhet Gang- og sykkelveger, tur- og skiløyper, grøntområde, sosiale møteplasser Kartlagte friluftsområder Støy og støv	Trafikksikkerhet er et vesentlig punkt i planarbeidet. Hensynet til myke trafikanter langs Kjerkevegen og mellom parkering og heisområdet er viktig å ivareta på en god måte. Kommunen ber om at planavgrensningen tas helt ned til Vangshaugvegen og at man regulerer inn fortau langs Kjerkevegen for å bedre fremkommeligheten for myke trafikanter. Planbeskrivelsen må belyse trafikksikkerhet. Området er del av viktig friluftsområde. Innta bestemmelser om støy og støv i anleggsperioden Henvis til gjeldende nasjonale retningslinjer og veiledere. Vi minner om revidert retningslinje fra Miljødirektoratet.
Utbyggingsavtale	Retningslinjer vedtatt i K-styre 15.6.2011. Pkt. 1.3. i arealdelen.	Dele ut retningslinjene og referere pkt. 1.3. hvis aktuelt.	Det er relevant å inngå avtale om utbygging med Oppdal kommune v/Tekniske tjenester. Det oppfordres til tidlig dialog omkring dette.

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.	Grenser i planområdet er sikre. Ikke behov for ny oppmåling.
---	---	---	--

	Bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel 2019- 2030	Kommentarer under oppstartsmøtet
Fritidsbebyggelse	• % BRA min. 40 % • Maks tomtestørrelse er 500 m² • Maks mønehøyde er 16 meter over gj.snitt planert terreng. Minimum gesimshøyde er 6 meter over gj.snitt planert terreng. Maks gesimshøyde er 14 meter over gj.snitt planert terreng • Områdene skal tilrettelegges med felles utearealer, min. 10 % av tomtearealet skal opparbeides som grøntareal • Maks 20 % av bakkeareal kan nyttes til parkering. • Ved fortetting forutsettes at ny bebyggelse innpasses i bestående struktur, underordner seg bygningshøyder, -volum og utnyttelsesgrad, samt eksisterende infrastruktur.	Utbyggingsplanene bør hensynta bestemmelsene i kommuneplanen så langt de er relevante. Bestemmelsene er imidlertid ikke myntet direkte på et slikt prosjekt som i dette tilfellet, og avvik kan måtte forekomme. Planområdet er tiltenkt kombinasjonsformål, og ikke rent fritidsformål. Det er naturlig å se på differensiering av både arealformål og tilhørende bestemmelser for utbyggingsområdet.
Boligbebyggelse	I alle bebygde områder utenfor Områdereguleringsplan for Oppdal sentrum er utnyttelsesgrad (BYA) maks 40 %.	Ikke relevant
Parkering	Parkeringsbehovet skal enten dekkes gjennom fellesløsninger eller på egen tomt. Se parkeringsnorm i KPA pkt. 1.6.4	Det må sikres parkeringsplasser til alle selveierleiligheter i henhold til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. Dagsparkering til skiheisens/områdets gjester må ivaretas på en god måte, også med tanke på trafiksikkerhet. Parkering til næringsbebyggelse/utleieenheter må også ivaretas.
Vann og vassdrag	Tiltak i hht. pbl § 20-1, bokstav a, skal plasseres mer enn: • 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.	Ingen vassdrag innenfor planområdet som har krav om byggegrense.

Sikkerhet mot fare	For området vist som aktsomhetsområde flom i NVE-atlas må dokumentasjon på at PBL§28-1 er oppfylt foreligge.	Planområdet er tidligere vurdert av fagkyndige. Området skal tilfredsstillende sikkerhetsklasse S3 jf. byggt teknisk forskrift. Alle skredrapporter som er relevante for området må omtales i planbeskrivelse og ROS.
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.	Byggegrenser i henhold til kommuneplanens arealdel må inntas. Dersom det foreslås avvik fra denne, må det redegjøres for og begrunnes i planbeskrivelsen. Det vises da spesielt til området nord-øst hvor det i gjeldende reguleringsplan er angitt byggegrense i formålsgrænse. Kommunen er i utgangspunktet innstilt på å videreføre gjeldende byggegrenser i dagens plan.
Reindrift	Hensynssone for reindrift er vist i kommuneplanens arealdel. Tilrettelegging av ferdsel skal ikke kanaliseres inn i hensynssona. Eksisterende stier kan benyttes.	Ved varsel til sameting o.l skal det orienteres om konsultasjonsplikt i reinbeiteområder.
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.	Ingen nevnte stier/løyper i planområdet. Preparert skiløype krysser Kjerkevegen rett nord for Prestegården.
Lekeareal og andre oppholdsarealer	Det skal avsettes egnet uterom på egen grunn For boligbebyggelse og områder for sentrumsformål eller kombinerte formål, minimum 30 m² pr. boenhet. Minst halvparten skal anlegges på terrengnivå, og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal, Jf. Rikspolitiske retningslinjer. Barnerepresentant skal høres i plansaken.	Ikke relevant med lekeareal, men det oppfordres til å avsette arealer for felles uteopphold, særlig tilknyttet selveierleilighetene i Vangslia Panorama.

Kulturminner	Byggesone 5 m http://www.riksantikvaren.no/ Hensynssone kultur vist i arealdelen, egne retningslinjer.	Databaser må sjekkes ut, og eventuelle funn beskrives. Hensynssone kulturmiljø ved Vang kirke. Det må beskrives hvordan planforslaget påvirker området rundt kirken, og det må utarbeides illustrasjoner som viser landskapsvirkning/fjernvirkning ved full utnyttelse.
Veg og atkomst	Hovedvegadkomst skal ikke være brattere enn 10 %. For fritidsbebyggelse tillates 12,5 %. I boligområder: husk snuplass for renovasjonsbil og gode løsninger for avfallshåndtering. I områder for fritidsbebyggelse: sikre adkomst og snuplass for utrykningskjøretøy og slamtømmebil. Lengde- og tverrsnittprofil skal foreligge til 1.gangs behandling. Bestemmelser om situasjonsplan der adkomst vises. Veg skal ha regulert senterlinje. Vegkant skal være parallell med senterlinje. Veg vises som kjørebane. Resterende veiareal vises som annen veggrunn.	Planinitiativet viser omlegging av Kjerkvegen ved heisstart (stolheisen). Sammen med planforslaget må det vedlegges tverrsnitt og lengdeprofil på vegstrekning. Det er viktig å hensynta fremkommelighet for større kjøretøy, samt ivaretagelse av myke trafikanter.
Strømforsyning	Strømledning skal legges i jordkabel.	Må ivaretas
Slokkevann	Det må synliggjøres hvordan tilgang på slokkevann er tenkt løst. Se TBRTs retningslinjer www.tbirt.no	Kapasiteten er god. Antas å kunne levere 50 l/s.
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.	Ikke relevant.
Vannforsyning og sanitært avløp	Jf. Bestemmelse 1.4.1 Ved all utbygging	Det stilles krav til utarbeidelse av VAO-plan i tråd med kommunens VA-norm. Hensiktsmessig å avlede overvann mot Skjördøla. Kommunens høydebasseng er sårbart, og må hensyntas. Det må reguleres inn hensynssone og byggegrense rundt høydebassenget.

	• 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. 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. <u>Sentrumsområde:</u> Påkobling kommunalt nett - avklaring i forhold til Enhet for tekniske tjenester. <u>Spredt bebygd område:</u> Nytt planområde: Ved 5 eller flere enheter er det krav om felles avløpsanlegg. Ved fortetting: muligheten for felles avløpsanlegg skal vurderes, samt at eksisterende enheter skal gi muligheter til påkobling. Tilfredsstillende vannforsyning skal dokumenteres - egen vannforsyning eller påkobling eksisterende, godkjent vannforsyning. Ved fortetting må eksisterende vannforsyning vises i teknisk kart. Reguleringsbestemmelser om utbyggings- og påkoblingsplikt, rekkefølgebestemmelser.	Ivaretagelse av høydebassenget må beskrives i planbeskrivelsen og ROS. Oppfordrer til dialog med avdeling for Tekniske tjenester v/Tore Samskott.
Avfallshåndtering	Må være i tråd med den til enhver tid gjeldende ordning i Oppdal kommune.	Det må avsettes areal til renovasjon, både for selveierleiligheter og næringsareal. Kommunen oppfordrer til dialog med Remidt som håndterer avfall fra fritidsinnbyggerne i kommunen.
Klima og energi	Konsekvenser for klima og energi skal synliggjøres og vurderes.	Må ivaretas. Planbeskrivelsen skal ha en egen del om planens forhold til bærekraft, klima og energi.

	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.	
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.
	Gebyr for oppstartsmøte kr. 16 500,-	Faktura sendes ut etter 1. gangs behandling i utvalget for bygg- og arealplansaker.
	Hvem skal motta fakturaen for gebyr? E-postadresser	Faktureres etter oppstartsmøte. Alpinco AS
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. Plan 1.gangs offentlig ettersyn - 6 uker høringsfrist Plan sluttbehandling - vedtaket kunngjøres med 3 uker klagefrist og 3 års frist for å fremme erstatningskrav	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.
Plandokumenter	Ved innsending til 1. gangs behandling skal følgende separate dokumenter foreligge: • 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 relevant på nåværende tidspunkt.

Vedlegg til skjema for oppstartsmøtet

Tekniske krav til plankart	
Plankart - tekst	○ 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 Tekstboks plasseres i plankartets nedre høyre hjørne
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.