

Oppdal kommune

Reguleringsplan for Vangslia sentrum

Detaljregulering - PlanID 2025002 - Vedtatt av kommunestyret 18.6.2026 - sak 26/65

Reguleringsbestemmelser

1 Planens hensikt

Det skal legges til rette for videre utvikling av Vangslia i tilknytning til Oppdal skisenter med leilighetsbygg for fritidsbebyggelse og utleieleiligheter, overnattingstilbud, forretninger, bevertning og tjenesteyting, inklusive tilhørende infrastruktur som veg, gang-sykkelveg, parkering, kommunaltekniske anlegg mm.

2 Arealformål og hensynssoner

2.1 Arealformål

Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5, 2. ledd nr. 1)

- Fritidsbebyggelse-blokk (**FBB**) (1123)
- Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (**KBA**) (1800), flere kombinasjoner
- Skianlegg (**ISA**)
- Kommunalteknisk anlegg (**ØK**)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5, 2. ledd nr. 2)

- Veg (**V**) (Offentlig og felles eierform)
- Annen veggrunn – grøntareal (**AVG**) (Offentlig og felles eierform)
- Gang-/sykkelveg (**GS**) (Offentlig og felles eierform)
- Fortau (**FO**) (Offentlig og felles eierform)
- Kollektivholdeplass (**KH**)
- Parkering (**P**)

Landbruks- natur og friluftsområder samt reindrift (§12-5 nr. 5)

- Jordbruk (**J**)

Hensynssoner (pbl. § 12-6)

- H320 Flomfare
- H560 Bevaring naturmiljø

2.2 Bestemmelsesområder

Midlertidig bygge- og anleggsområde – rigg og anleggsplass (#1, #2, #3)

Bestemmelsesområdene tillates brukt som riggplass, parkering av anleggsmaskiner, midlertidige bygninger til kontor og beboelse, samt annen aktivitet knyttet til anleggsdriften.

Senest når siste delfelt med bebyggelse og anlegg er ferdigstilt skal områdene settes i stand og tilbakeføres i henhold til regulert formål.

3 Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Anleggsperiode

I anleggsperiode kan områder med arealformål *bebyggelse og anlegg* samt *samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur* benyttes som anleggsområde til massedeponi/-håndtering, riggplass og anleggsveger, parkering av anleggsmaskiner, samt midlertidige bygninger til kontor og beboelse.

Kjøring og arbeid med anleggsmaskiner skal planlegges og gjennomføres slik at terrenginngrep, f.eks. hjulspor, midlertidige drengrofter, planering, osv. ikke fører til vann på avveie.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2021, tilfredsstilles.

3.2 Revegetering mm

Alle berørte arealer på byggeområder skal istandsettes og tilsås/revegeteres med stedegne arter før det gis ferdigattest.

Skjæringer, fyllinger og andre sidearealer til veger, samt traséer for vann, avløp og kabler som ikke legges langs veger skal settes i stand og tilsås/revegeteres med stedegne arter.

3.3 Teknisk infrastruktur

Fremføring og kryssing med traséer for teknisk infrastruktur tillates i hele planområdet.

Ledninger for elkraft og telekommunikasjon skal legges som jordkabler.

Nettstasjoner/trafo, kommunaltekniske anlegg, pumpehus og andre tekniske anlegg over grunnen tillates i alle områder for *bebyggelse og anlegg* og *samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur*. Det tillates inngjerding av kommunaltekniske anlegg. Anleggene skal ikke være sikthindrende for vegtrafikk.

3.4 Fremmede plantearter

Ved flytting av masser og vegetasjonsdekke skal det sikres at fremmede arter ikke tilføres eller spres.

3.5 Sikkerhet for beitedyr mv.

Alle tiltak skal utformes slik at beitedyr ikke kan komme til skade. Midlertidige stengsler/gjerder er ikke tillatt, unntatt i anleggsperiode. Strømførende tråd/strømgjerder er ikke tillatt.

3.6 Forhold knyttet til kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 m, jfr. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes kulturvernmyndighetene i Trøndelag fylkeskommune og Sametinget slik at vernemyndighetene kan gjennomføre befarings- og avklarende tiltak og eventuelt vilkårene for dette.

3.7 Overvannshåndtering

- Overvann skal føres til terreng og ikke føre til vesentlig økt avrenningshastighet til omgivelsene. Tretrinnsstrategien for håndtering av overvann skal følges.
- Tilstrekkelige fordrøyningsarealer skal etableres innenfor planområdet.
- Avrenningen/flomveiene ut av planområdet skal ledes til Skjærdøla, via rørledninger eller avskjærende grøfter og stikkrenner.
- Impermeable dekker på utomhusarealer, slik som asfalt, betong ol. tillates ikke uten at meravrenning gis mulighet for tilstrekkelig infiltrasjon og tilfredsstillende bortledning. Dette skal beskrives i søknad om igangsettingstillatelse.

3.8 Dokumentasjonskrav

Søknad om byggetillatelse/rammesøknad skal inkludere situasjonsplan som viser adkomst, ny bebyggelse, eksisterende og framtidig terreng, avstander til nabobebyggelse, veg og tomtegrenser, samt parkeringsarealer. Søknaden skal også vise på kart og snitt den delen av tomta som blir berørt av terrenginngrep, slik som byggegrøp, skjæringer/fyllinger, veger, parkeringsplasser og inngrepssoner for teknisk infrastruktur.

Ved byggesøknad skal det utarbeides plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen. For denne skal kapittel 6 i T-1520 og kapittel 6 / tabell 4 i T-1442 legges til grunn og evt avbøtende tiltak skal inngå i byggesøknaden

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det videre redegjøres for følgende:

- Oppstillingsplasser for brannredskap skal gå fram av utomhusplan.
- Hvordan lavt energiforbruk kan oppnås.
- Hvordan energitekniske løsninger/ ev. fornybare energikilder er planlagt benyttet.
- Hvordan bruk av materialer med liten miljøbelastning er planlagt benyttet.
- Opparbeidelse av dekker på utomhusarealer.
- Hvordan overvannstiltak løses. Det skal leveres tegning/plan som viser overvannstiltak på tomt, jf pkt. 4.1.1e under. Det skal vises hvordan sikker avrenning for alt vann oppnås i en flomsituasjon. Det skal også beskrives hvordan prinsipper for overvannshåndtering på tomta er ivarettatt i henhold til anbefalinger i flom- og overvannsnotatet som er vedlagt planen (datert 17.10.2025).

3.9 Parkeringskrav:

- Fritidsbebyggelse - blokk: Minimum 1,2 og maksimalt 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet.
- Fritids- og turistformål: Minimum 1,2 og maksimalt 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet.
- Forretninger/bevertning/tjenesteyting: Minimum 1 og maksimalt 2 plasser pr. 50m² BRA.
- Hotell/overnatting: Minimum 0,7 og maksimalt 1 plass pr. rom.

Plassene kan fordeles på parkeringskjellere og terreng.

Når full utbygging av områdene FBB og KBA er gjennomført skal minimum 80% av parkeringsplassene være i parkeringskjellere.

Minimum 5% av parkeringsplassene skal være reservert for personer med funksjonsnedsettelse.

4 Bestemmelser til arealformål

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

4.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

a Tak

Tak skal tekkes med materialer som er mørke og matte. Alternativer kan være sedum, tre eller skifer.

b Terrasse

Terrasse skal maksimalt være 1/3 av hovedbygningens bebygde areal (BYA). Fundament høyde for terrasser skal ikke overstige 3 meter, regnet fra laveste terrengpunkt.

c Energikilder

Ved utbygginger som samlet utgjør over 1000 m² oppvarmet BRA, skal det utarbeides en energiplan. Energiplanen skal dokumentere estimert forbruk og forsyning av energi til stasjonær bruk. Den skal fokusere på mulighetene til lokal fornybar energi, samt vurdere utveksling/sambruk av energi i området.

For alle bygg over 1000 m² oppvarmet BRA skal det benyttes energibrønner/bergvarme som energikilde for oppvarming.

Solcelleanlegg tillates plassert på fasader og tak. Løsningene skal være integrert i den arkitektoniske utformingen og det helhetlige uttrykket. Det skal benyttes matte paneler som ikke har skinnende og blank overflate. Fargen, plasseringen og utformingen av solcellepanelene skal tilpasses flaten de plasseres på.

d Materialbruk

Bebyggelsen skal oppføres med treverk som hovedmateriale.

Sokkeletasjer kan ha samme materialbruk som hovedfasaden, forblendes med naturstein eller være i frilagt betong. Støttemurer skal oppføres som natursteinsmurer, eventuelt betongmur med natursteinsforblending.

Forblending med pålimte heller tillates ikke.

e Overvann

Overvann i trinn 1 etter tretrinnsstrategien skal håndteres innenfor det enkelte delformål på plankartet og som beskrevet i notat vann, avløp og overvann datert 06.10.2025 med overvannsplan G01 datert 01.10.2025 som følger reguleringsplanen. Fordrøyning kan skje i anlegg innenfor det enkelte delformålsområde eller på annet egnet sted. Plassering og utforming skal fremgå av søknad om igangsettelsestillatelse. Tegning som viser alle overvannstiltak skal inngå i samme søknad, jf. pkt. 0 og 3.8.

f Andre krav om utforming

Flaggstenger og portaler tillates ikke.

g Parkering, garasjeanlegg oa.

Nedgravet garasjeanlegg er tillatt. Garasjeanlegg i kjeller/sokkel regnes ikke med i grad av utnytting, kfr. pkt. 4.1.2a og 4.1.3a. Adkomstveg, frittliggende trappehus/ramper og teknisk rom i tilknytning til garasjeanlegg skal ikke regnes med i grad av utnytting.

h Byggegrenser

Regulerte byggegrenser er vist på plankartet. Stedvis er disse sammenfallende med formålsgrenser.

i Gjerder

Det tillates inngjerding av alle arealer regulert til bebyggelse og anlegg. Ut over dette skal Oppdal kommunens gjeldende Gjerdeveileder som er å finne på kommunens nettsider følges.

j Renovasjon

Anlegg for avfallshåndtering med utførelse etter avtale med kommunalt renovasjonsselskap (for tiden ReMidt IKS) tillates innenfor de enkelte delfelt.

4.1.2 Fritidsbebyggelse – blokk (FBB):

Maksimale byggehøyder (høyeste del av tak) er gitt på plankartet. Takform skal være saltak med vinkel mellom 20 og 30°. Piper, luftehatter ol. tillattes inntil 1,5 meter over maksimal byggehøyde. Utleie er tillatt.

Det skal settes av plass til lokal avfallshåndtering, med utforming iht. ReMidt sin veileder. Plassering skal fremgå av søknad om igangsettelse.

Det skal etableres felles uteoppholdsarealer innenfor området. Alle boenheter skal ha tilgang til felles uteplasser innenfor området med tilfredsstillende støynivå iht kravene i T-1442/2021.

For de fasadene i byggeområdene som vender mot alpinnedfartene (formål ISA) skal det dokumenteres tilfredsstillende innendørs lydnivå ut fra støybelastning angitt i rapport 30.0247 AKU01 datert 26.mars 2026 fra Brekke & Strand Akustikk AS, som er vedlagt reguleringsplanen.

Alle rom for varig opphold skal ha mulighet for rask utlufting ved åpningsbart vindu eller dør mot det fri iht TEK17 §13-4 og veiledning til annet ledd.

a Grad av utnytting, parkering mm

Delområde	Maks. grad av utnytting, m ² BRA	Kjeller-/parkeringsarealer som ikke regnes med i grad av utnytting, m ²
FBB1	2 700	1 350
FBB2	5 500	2 200
FBB3	4 800	1 700
Sum FBB	13 000	5 250

Minste tillatte grad av utnytting er 40%.

4.1.3 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (KBA):

Maksimale byggehøyder (høyeste del av tak) er gitt på plankartet. Takform skal være saltak med vinkel mellom 20 og 30°. Piper, luftehatter ol. tillattes inntil 1,5 meter over maksimal byggehøyde.

Det skal settes av plass til lokal avfallshåndtering, med utforming iht. ReMidt sin veileder. Plassering skal fremgå av søknad om igangsettelse.

Det skal etableres felles uteoppholdsarealer innenfor området. Alle boenheter skal ha tilgang til felles uteplasser innenfor området med tilfredsstillende støynivå iht kravene i T-1442/2021.

For de fasadene i byggeområdene som vender mot alpinnedfartene (formål ISA) skal det dokumenteres tilfredsstillende innendørs lydnivå ut fra støybelastning angitt i rapport 30.0247 AKU01 datert 26.mars 2026 fra Brekke & Strand Akustikk AS, som er vedlagt reguleringsplanen.

Alle rom varig opphold skal ha mulighet for rask utlufting ved åpningsbart vindu eller dør mot det fri iht TEK17 §13-4 og veiledning til annet ledd.

a Grad av utnytting, parkering mm

Delområde	Maks. grad av utnytting, m ² BRA	Kjeller-/parkeringsarealer som ikke regnes med i grad av utnytting, m ²
KBA1	4 550	1 500
KBA2	700	0
KBA3	4 500	2 700
KBA4	3 400	1 800
Sum KBA	13 150	6 000

Minste tillatte grad av utnytting er 40%.

b KBA1 Fritidsbebyggelse-blokk (1123) / Fritids- og turistformål (1170) / Forretninger (1150) / Bevertning (1330) / Annen offentlig eller privat tjenesteyting (1169):

Det tillates inntil 800 m²/25 parkeringsplasser på grunnen, i tillegg til de kjeller-/parkeringsarealene som er angitt over.

c KBA2 Forretninger (1150) / Bevertning (1330) / Annen offentlig eller privat tjenesteyting (1169)

d KBA3 Fritidsbebyggelse-blokk (1123) / Fritids- og turistformål (1170) / Forretninger (1150) / Hotell/overnatting (1320) / Bevertning (1330) / Annen offentlig eller privat tjenesteyting (1169):

Gjennom området skal det etableres en gangforbindelse tilgjengelig for offentligheten, mellom gang/sykkelveg/fortau sør for området og fortau langs Kjerkevegen nordvest for området. Plassering og utforming skal gå fram av situasjonsplan for hele området som skal leveres ved første byggesøknad innen området.

Minst 2000 m² BRA skal benyttes til formålene Hotell/overnatting, Fritids- og turistformål, Forretninger, Bevertning og/eller Annen privat tjenesteyting som f.eks. skiutleie, sykkelutleie o.l.

e KBA4 Fritidsbebyggelse-blokk (1123) / Fritids- og turistformål (1170)

4.1.4 Kommunalteknisk anlegg (ØK):

Arealet omfatter kommunalt høydebasseng og VA-anlegg, samt transformatorstasjon, lager mm.

4.1.5 Skianlegg (ISA):

Det kan etableres nedfartsløyper, skiheiser med tilhørende tekniske installasjoner, belysning, installasjoner for snøproduksjon, sikringsgjerder/-nett, bebyggelse for servicevirksomhet, samt andre tiltak som tilrettelegger for skiaktivitet.

Det tillates snøproduksjon og preparering med maskin hele døgnet. Brukere av boenheter i områdene FBB og KBA skal varsles om planlagte aktiviteter som kan gi støy ut over det normale støybildet, jf. rapport 30.0247 AKU01 datert 26.mars 2026 fra Brekke & Strand Akustikk AS.

Bebyggelse for servicevirksomhet skal plasseres i tilknytning til heiser. Service/driftsbygninger skal ha maksimal BYA på 800m² og maksimal møne/gesimshøyde 12 meter.

Det tillates terrengarbeider med nødvendig planering, skjæringer og fyllinger. Ved terrengarbeider skal det tilstrebes naturlige terrengformer med god tilpasning til eksisterende terreng.

Det tillates også etablert sykkelløyper, skogsløyper, gapahuker ol., samt annen fysisk tilrettelegging for aktiviteter innenfor formålene, inkludert nødvendige terrengtilpasninger.

Sikring av løyper skal utføres iht. avtaler med alpinanlegget. Lede- og sikringsgjerder med farget utførelse tillates oppsatt der alpinanlegget anser behov for det.

Det er tillatt med beite. Arealer som berøres av terrengarbeider skal tilsås med frøblandinger som er dokumentert egnet til beite for storfe og sau.

Overskuddsmasser i forbindelse med anleggsarbeid for øvrig i planområdet tillates benyttet til planeringsarbeider.

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

4.2.1 Generelt

Arealene skal benyttes til offentlige og private anlegg, jf eierform vist på plankartet.

For veganleggene tillates mindre traséjusteringer innenfor formålene V, AVG og GS. Avvik ut over 2m fra viste veglinjer (*regulert kant kjørebane*) skal dokumenteres og begrunnes i byggesøknad.

Støttemurer skal oppføres som natursteinsmurer, ev. betongmur. Frilagt betong og natursteinsforblending med råkopp tillates. Forblending med pålimte heller tillates ikke.

4.2.2 Veg (V)

Arealene skal benyttes til offentlige og private veger, jf eierform vist på plankartet, inkludert nødvendige tiltak som vegrekkverk, murer, stabiliserende tiltak mv.

Veger skal ha fast dekke.

Avkjørsler til byggeområder tillates.

Veger skal brøytes slik at de er fremkommelige med utrykningskjøretøy til enhver tid. Det tillates ikke vegbommer.

Parkering langs regulert veg er ikke tillatt.

4.2.3 Annen veggrunn-grøntareal (AVG)

Området skal benyttes til annet trafikkareal som fyllinger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer, drengrofter, murer, stabiliserende tiltak mv. Jordskjæringer og fyllinger skal gis en tiltalende form og tilrettelegges med reetablering av stedlig vegetasjon.

4.2.4 Fortau (FO)

Arealet skal benyttes til fortau. FO4 skal ha fast dekke.

4.2.5 Gang-/sykkelveg (GS)

Området skal benyttes til gang- og sykkelveg. Gang-sykkelveg skal ha fast dekke.

4.2.6 Parkering (P)

Arealene kan nyttes til parkeringsplasser med tilhørende sidearealer, skjæringer og fyllinger mv.

Arealene P1 og P2 skal benyttes av Alpinco / Oppdal Skiheiser AS.

Arealet P3 skal benyttes av Prestløkka hytteforening, hele arealet skal inngå i eiendommen 271/236.

Mindre anlegg for avfallshåndtering for eksisterende fritidsbebyggelse i Kjerkvegen utenfor planområdet tillates etter søknad. Anlegg skal ha utførelse etter avtale med kommunalt renovasjonsselskap (for tiden ReMidt IKS) tillates innenfor de enkelte delfelt.

Delområder **P1** og **P2** skal ha grusdekke.

I område **P1** tillates oppført parkeringshus i 1 etasje med parkering på tak, dvs. parkering i 2 plan. Tiltaket kan også innebære at deler av parkeringsanlegget blir helt eller delvis nedgravet.

Maks bygningshøyde eksklusive rekkverk på tak er 685,3 moh. for øvre plan.

4.2.7 Avkjørsler fra veg

Plassering av avkjørsler fra regulert veg er vist med symbol på plankartet. Plasseringen er retningsgivende og endelig plassering og detaljutforming skal gå fram av situasjonsplan ved søknad om igangsettingstillatelse. Frisiktkrav ved avkjørsler skal være minst 4x30 m (fartsgrense 40 km/t).

4.3 Landbruks- natur og friluftsområder samt reindrift (§12-5 nr. 5)

4.3.1 Jordbruk (J)

Område merket **J** skal benyttes til jordbruk. Adkomst over areal regulert til annen veggrunn (AVG) langs Kjerkvegen tillates.

5 Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Sikrings-, infrastruktur- og faresoner (§ 11-8 a)

5.1.1 Frisiktsone (H140)

I frisiktsonen skal det være fri sikt i et plan ikke høyere enn 0,5m over nivået mellom de tilstøtende vegene. Snøopplag i sonene tillates ikke.

5.1.2 Flomfare (H320)

I sonen tillates ingen tiltak etter pbl 20-1 uten at disse er dokumentert sikret mot flom.

5.1.3 Bevaring naturmiljø (H560)

I sonen skal eksisterende bekkeløp med kantvegetasjon bevares. Inngrep i vannstrengen eller kantvegetasjon tillates ikke, annet enn nødvendig skjøtsel og rydding av kvist mm som øker flomfare. Unntak fra dette er mindre tiltak for kryssing av bekkeløpet for alpinanlegg (formål ISA), samt etablering av regulert vegadkomst (f_V7).

6 Bestemmelsesområder

6.1 Bestemmelser til bestemmelsesområder

6.1.1 Midlertidig rigg- og anleggsområde – rigg og anleggs plass

Områdene #1, #2 og #3 tillates brukt som riggplass, mellomlagring av masser, parkering av anleggsmaskiner, midlertidige bygninger til kontor og beboelse/overnatting, samt annen aktivitet knyttet til anleggsdriften. Det skal utarbeides driftsplan for områdene i forbindelse med byggesøknad.

Senest når siste delfelt med bebyggelse og anlegg er ferdigstilt skal områdene settes i stand og tilbakeføres i henhold til regulert formål.

7 Rekkefølgebestemmelser

7.1.1 Omlegging av Kjerkvegen og tilhørende bussterminal og fortau/gangveger, dvs o_V2 og o_FO4, samt f_GS2, f_GS3 og f_KH skal være gjennomført før tiltak på KBA 3 settes i gang. Dette inkluderer rekkverk langs o_V2/o_FO4 for beskyttelse av kommunalt høydebasseng mm på område o_ØK. Forberedende arbeider, omlegging av VAO-anlegg o.l. unntas fra rekkefølgekravet.

7.1.2 o_FO2 skal være etablert før bebyggelse på FBB2 eller FBB3 tas i bruk.

7.1.3 f_FO3 skal være etablert før bebyggelse på FBB1 eller KBA4 tas i bruk.