



aktiv.

Kantarellvegen, 7340 OPPDAL

**Sentrumstomt på over seks mål
regulert til boligformål**



Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Jon Ivar Jamtøy

Mobil 934 26 896

E-post jon.ivar.jamtoy@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Oppdal

Sunndalsvegen 6, 7340 Oppdal

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 2 000 000,-
Omkostn.:	Kr 69 140,-
Total ink omk.:	Kr 2 069 140,-
Selger:	Bane Nor Eiendom AS
Salgsobjekt:	Tomt,
Eierform:	Eiet, 6 291,8 m ²
Gnr./bnr.	Gnr. 16, bnr. 89
Oppdragsnr.:	1703240008

Sentrumstomt på over seks mål regulert til boligformål

Eiendommen har en meget sentral beliggenhet like sør for sentrumskjernen i Oppdal.

Eiendommen ligger rett sør for elva Ålma med godt utsyn og lang solgang.

Herfra er det gang- og sykkelvei til skoler i alle trinn, idrettsanlegg og til sentrumskjernen med alle servicefunksjoner samt et rikt handels- og kulturtilbud.

Det populære turområdet Kåsen med merkede turstier ligger like i nærheten; ypperlig i alle årstider enten du bruker fjellsko, joggesko, ski eller sykkel.

Barnehager, skiheiser, skistadion, badeplass og øvrige fritidsaktiviteter er også innen rimelig nærhet.

Tomten er i områdereguleringsplan for Oppdal sentrum i hovedsak angitt med arealformål bolig.

Med vennlig hilsen
Jon Ivar Jamtøy



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	13
Eiendomskart	21
Matrikelbrev	23
Oversiktskart	30
Grunnkart	31
Reguleringsplankart	32
Områdereguleringsplan for Oppdal sentrum	34
Reguleringsplan for E6	52
Kommuneplankart	76
Nabolagsprofil og kart	78
Budskjema	91

Om eiendommen

Om eiendommen

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 6291,8 m² iht. matrikkelbrev datert 06.04.2022 og eiendomskart datert 29.01.2024.

Tomten er naturtomt med gressbakke, lyng og noe vegetasjon. Bekkeløp i sørvestre del av tomten.

Beliggenhet

Eiendommen har en meget sentral beliggenhet like sør for sentrumskjernen i Oppdal. Eiendommen ligger rett sør for elva Ålma med godt utsyn og lang solgang. Herfra er det gang- og sykkelvei til skoler i alle trinn, idrettsanlegg og til sentrumskjernen med alle servicefunksjoner samt et rikt handels- og kulturtilbud. Det populære turområdet Kåsen med merkede turstier ligger like i nærheten; ypperlig i alle årstider enten du bruker fjellsko, joggesko, ski eller sykkel. Barnehager, skiheiser, skistadion, badeplass og øvrige fritidsaktiviteter er også innen rimelig nærhet.

Adkomst

Ta Ola Setroms veg (gamle E6) sørover fra Oppdal sentrum. Ta første til venstre inn Kåsvegen etter å ha passert Felleskjøpet. Følg veien over brua og ta Kantarellvegen til venstre. Du har da eiendommen på venstre side.

Se vedlagte kart for nærmere beskrivelse. Ved eventuelle fellesvisninger vil det bli satt opp visningsbukker fra Aktiv Eiendomsmegling.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa- og småhusbebyggelse samt forretning og industri i ytre omgivelser.

Diverse

Alle kostnader knyttet til etablering av infrastruktur på eiendommen, herunder anleggskostnader, tilkoblingsavgifter etc. påhviler kjøper.

Alle kostnader og risiko knyttet til bygging og detaljregulering på eiendommen er kjøpers ansvar.

Eksisterende bekkeløp og stikkrenne ved Dovrebanen km 428,695 må fungere som den skal. Kjøper forplikter seg til å holde bekkeløpet på eiendommen åpent samt å påse at dette ikke fylles igjen med vegetasjon/rask og lignende. Eventuelle spørsmål knyttet til forholdet rettes til Bane Nor.

Da eiendommen grenser mot jernbane, gjøres det oppmerksom på bestemmelsene i Jernbanelovens § 10 (Byggegrenser mv. under, over og langs jernbanen), som lyder som følger:

"Det er forbudt uten tillatelse fra kjøreveiens eier å oppføre bygning, anlegg eller annen installasjon, foreta utgraving eller oppfylling mv. innen 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje. Dette gjelder også dersom det foreligger reguleringsplan med annen byggegrense eller det med grunnlag i annen lov er gitt rett til å etablere anlegg eller installasjon innenfor 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje. I tilfeller nevnt i annet punktum, skal tillatelse alltid gis hvis det ikke foreligger særlige grunner for avslag. Tillatelse er ikke nødvendig når sporanlegget er en del av offentlig eller privat vei. Vedtak etter første punktum kan påklages til departementet.

Kjøreveiens eier kan fastsette vilkår for tillatelsen etter første ledd. Vilkårene skal særlig ivareta hensynet til jernbanesikkerheten, jernbanens uforstyrrede drift og behovet for vedlikehold og eventuell mulig senere utvidelse av kjøreveien.

Kjøreveiens eier kan pålegge eier av naboeiendom, eller rettighetshaver til slik eiendom, å fjerne trær og annen vegetasjon innenfor 30-meters grensen som nevnt i første ledd når hensynet til togframføringen eller omgivelsenes sikkerhet tilsier det. Etterkommes ikke pålegget, kan kjøreveiens eier selv besørge vegetasjonen fjernet.

Eier eller rettighetshaver har krav på vederlag etter skjønn for skade og ulempe som følger av tiltak som nevnt i tredje ledd samt for eventuelle utgifter forbundet med dette. Dersom det i tide er gitt skriftlig beskjed om at planting innenfor 30-meters grensen ikke skal skje, har eier eller rettighetshaver ikke krav på vederlag.

Departementet kan fastsette forskrifter om utgiftsdeling og saksbehandling i forbindelse med tillatelse etter paragrafen her."

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 000 000

Info kommunale avgifter

Eiendommen er ubebygd. Eiendomsskatt for den ubebygde tomten må påregnes.

Når eiendommen bebygges beregnes og fastsettes de kommunale avgiftene etter ferdigstilling. Eiendomsskatt, vann og avløpsgebyr, renovasjon samt årlig feie- og tilsynsgebyr må påregnes for bebygd eiendom.

Info formuesverdi

Man har pr. salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 16, bruksnummer 89 i Oppdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er p.t. ikke registrert heftelser og/eller servitutter av betydning i eiendommens grunnbokblad.

Det gjøres oppmerksom på at følgende vil bli inntatt i kjøpekontrakt og tinglyst på eiendommen i forbindelse med overdragelsen:

Eier av gnr/bnr 16/89 skal besørge, bekoste og vedlikeholde et flettverksgjerde i minimum 1,80 meters høyde mot spor. Type gjerde/støyskjerm, samt plassering skal avklares med Bane NOR SF.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har regulert adkomst fra kommunal vei (Kantarellvegen).

Eiendommen forutsettes tilkoblet kommunalt vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er i hovedsak regulert til boligbebyggelse. Eiendommen er berørt av to reguleringsplaner:

Størsteparten av eiendommen omfattes av områdereguleringsplan for Oppdal sentrum, planID 2012024, med arealformål som følger:

- Boligbebyggelse (B1): 4 781 m²
- Veg (f_SV7): 255 m²
- Annen veggrunn - grøntareal: 182 m²
- Veg: 76 m²
- Bane (nærmere angitt baneformål): 2 m²

En mindre del av eiendommen omfattes av detaljreguleringsplan E6 Sør for Oppdal sentrum, planID 2011005, med arealformål som følger:

- Annen veggrunn - tekniske anlegg: 790 m²
- Kjøreveg: 206 m²

For mer informasjon se vedlagte reguleringsplankart med bestemmelser eller ta kontakt med ansvarlig megler.

For øvrig oppfordres interessenter til å sette seg inn i Kommuneplanens arealdel som blant annet gir god oversikt over eksisterende og framtidig bebyggelse og anlegg, sikrings- og faresoner m.m.

Iht. kommuneplanens arealdel Oppdal kommune 2019-2030, planID 2018008 er eiendommen avsatt til følgende arealformål:

- Boligbebyggelse: 4 782 m²
- Veg: 1 510 m²

Det gjøres oppmerksom på at 3 394 m² av tomtearealet ligger innenfor hensynssone støy H220, gul sone iht T- 1442.

For mer informasjon eller innsyn i kommuneplanen, ta gjerne kontakt med ansvarlig megler eller se kommunens nettsider.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave med vedlegg og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen.

Dersom eiendommen har et mindre areal enn kjøperen har regnet med, utgjør dette likevel ikke en mangel med mindre arealet er vesentlig mindre enn det som er opplyst av selgeren eller selgers medhjelpere, eller disse har opptrådt særlig klanderverdig, jf. avhendingsloven § 3-3 (1).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000,- (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (1) fravikes, og hvorvidt et arealavvik karakteriseres som en mangel, vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

NB! Utlysningstid for tomten løper t.o.m. 16. april 2024. Bud med kortere akseptfrist enn 17. april 2024 kl. 12 vil ikke formidles.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Kr 2 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

Kr 15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

Kr 2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

Kr 240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

Kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

Kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

Kr 50 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum kr 2 000 000,-))

Kr 69 140,- (Omkostninger totalt)

Kr 2 069 140,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Det gjøres oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200,-/4 600,-/5 000,- i kostnadsgodtgjørelse avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000,- ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 000,-, eiendomsregistersøk og elektronisk signering kr 900,-, oppgjørshonorar kr 5 250,-, markedsføring kr 9 500,- og visninger kr 2 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Jon Ivar Jamtøy
Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF
jon.ivar.jamtoy@aktiv.no
Tlf: 934 26 896

Oppdal Eiendomsmegling AS, Sunndalsvegen 6
7340 Oppdal

Salgsoppgavedato

19.03.2024



Sentrumstomt på nær 6,3 mål



Tomten ligger sør i sentrum, sørøst for jernbane og E6



Tomt med omriss (omtrentlig)



Kantarellvegen



Tomten er i hovedsak regulert til boligformål



Tomten med Allmannberget i bakgrunnen



Herfra er det gang- og sykkelvei til sentrumsområdet på motsatt side av jernbane og E6



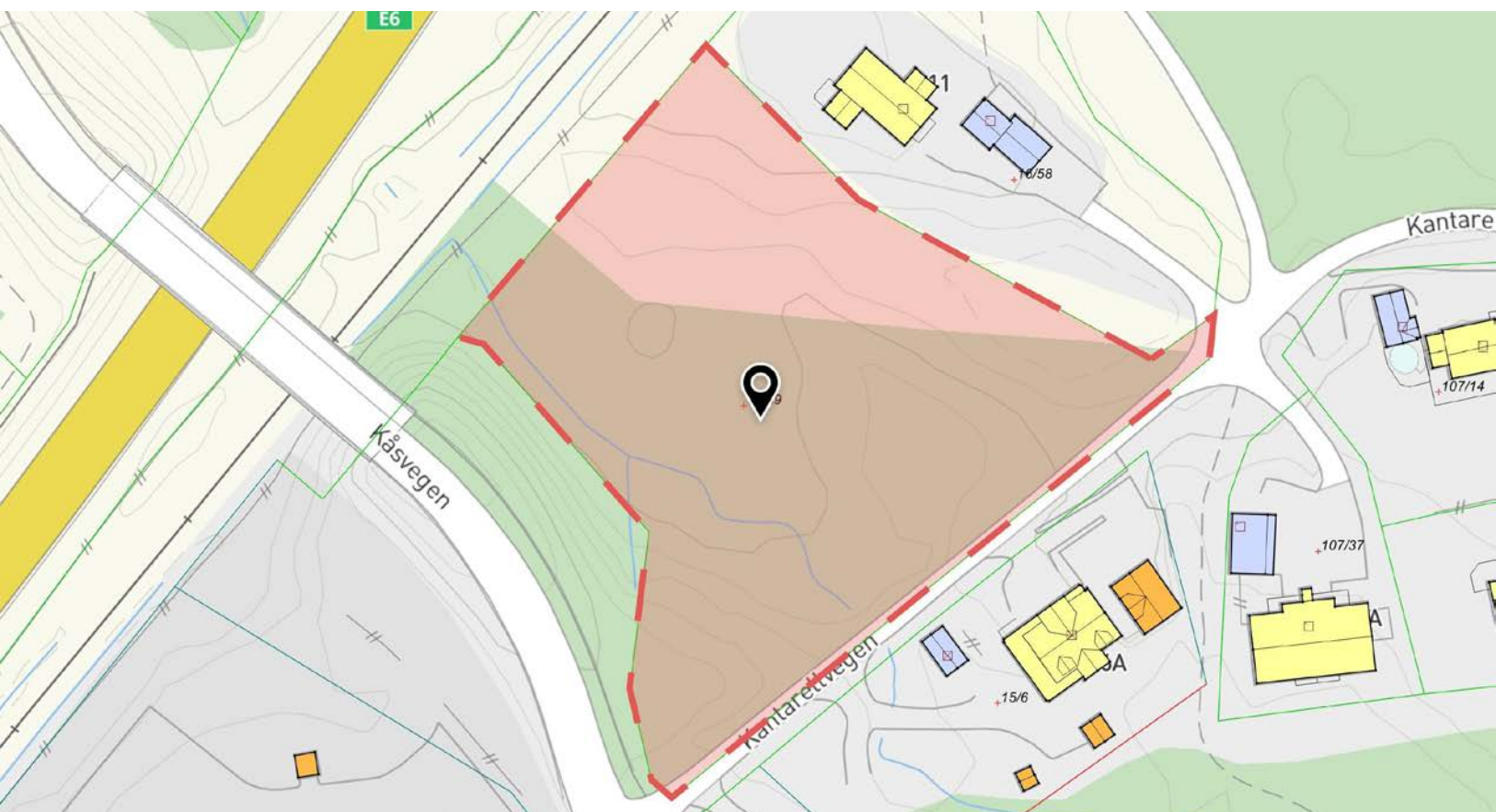
Området består i hovedsaklig av boligbebyggelse samt forretning/industri



Godt utsyn mot skiheisene i nord



Flyfoto 2019 (fra kommunens kartbase)



Kart (fra kommunens kartbase)



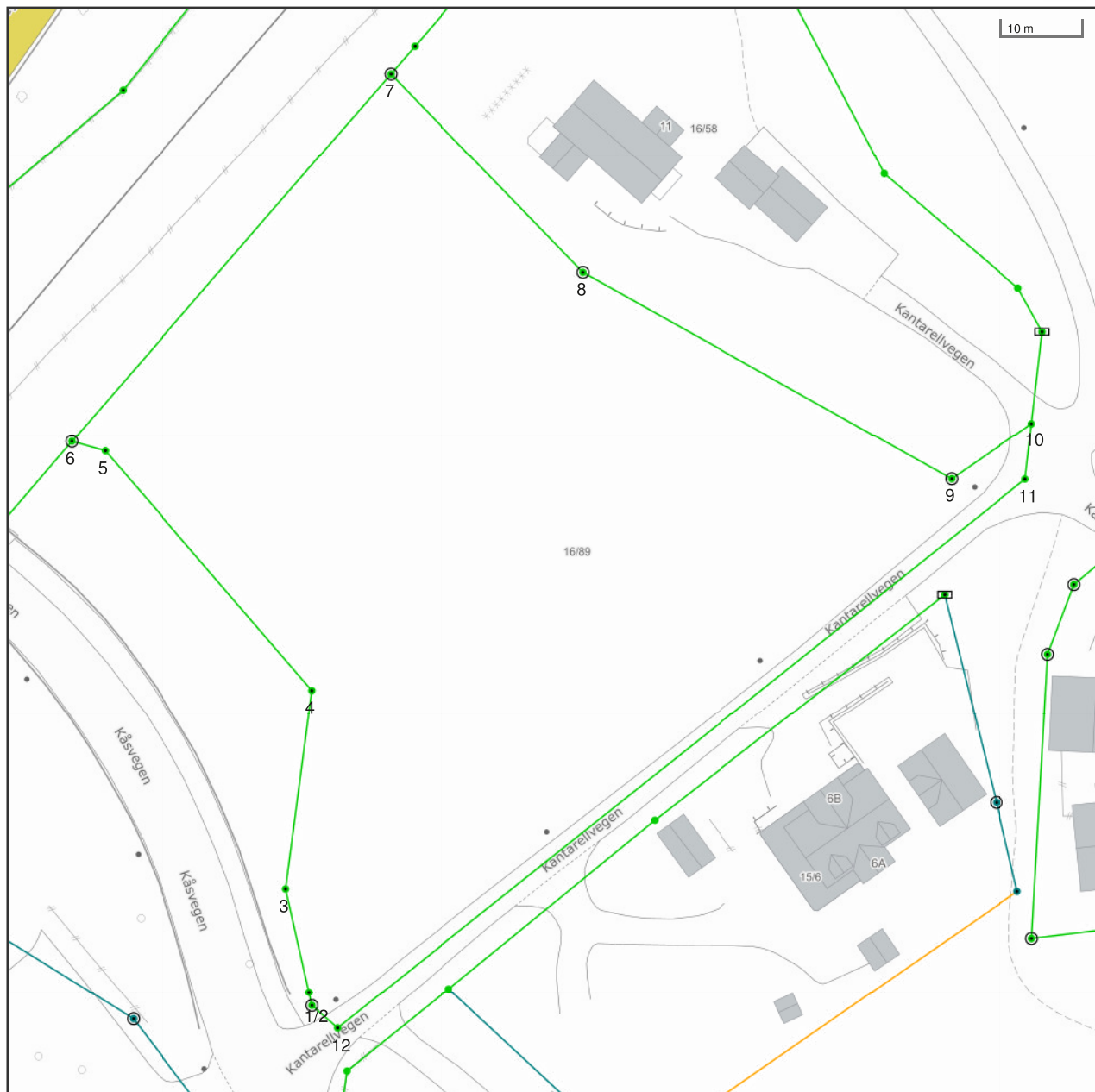
Reguleringsplankart (fra kommunens kartbase)



Kommuneplankart (fra kommunens kartbase)

Vedlegg

Eiendomskart for eiendom 5021 - 16/89//



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⋈ Grensepunkt - bolt
..... Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uvisst nøyaktighet	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		6 291,80 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6940034,41	Øst	535259,39
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype		Lengde	Radius	
1	6939974,42	535244,61	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)		4,30		
2	6939976,09	535244,21	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)		1,72		
3	6939989,14	535241,12	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)		13,41		
4	6940014,26	535244,17	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)		25,30		
5	6940044,25	535217,73	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)		39,98		
6	6940045,41	535213,5	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)		4,39		
7	6940092,187	535253,339	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)		61,44		
8	6940067,4	535277,86	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)		34,87		
9	6940041,85	535324,73	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)		53,38		
10	6940048,954	535334,791	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)		12,32		
11	6940041,91	535334,05	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)		7,08		
12	6939971,62	535247,88	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)		111,20		

**For matrikkelenhet:**

Kommune:	5021 - OPPDAL	Utskriftsdato / klokkeslett:	06.04.2022 kl. 10:04
Gårdsnummer:	16	Produsert av:	Halvor Rolfsjord
Bruksnummer:	89	Attestert av:	Oppdal kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	UTLEGGET
Etableringsdato:	01.10.2012
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Det er ikke registrert bygg på matrikkelenheten.

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 16 / 89	6 291,8 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold									
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Postboks	9026 Grønland	Andel	1 / 1
Hjemmelshaver		980374505	BANE NOR EIENDOM AS		133 OSLO				

Oversikt over teiger

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6940034	535259		6 291,8 m2	

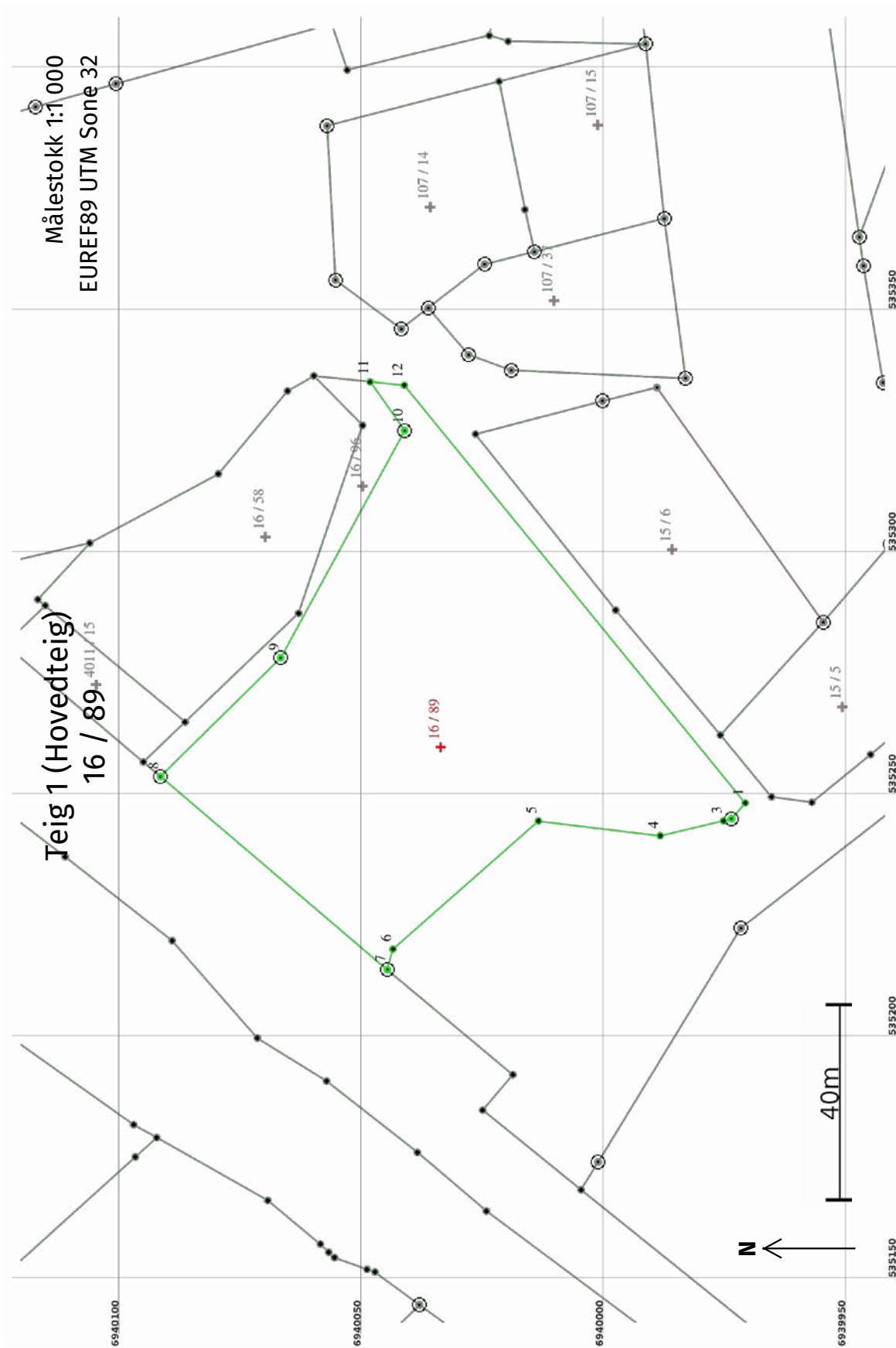
Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
										Signatur Dato

Opprett ny grunneiendom ved fradeling			06.04.2022				Tinglyst		06.04.2022	1634roh	06.04.2022
Oppmålingsforretning							Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
							Avgiver	5021 - 16/89		-468,9	
							Mottaker	5021 - 16/96		468,8	
							Berørt	5021 - 16/58		0	
							Berørt	5021 - 29/2		0	
							Berørt	5021 - 4011/9		0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Grensejustering	06.04.2022				1634roh 06.04.2022
Oppmålingsforretning/grensejustering		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	5021 - 16/89	-18,9	
		Mottaker	5021 - 4011/9	18,8	
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2018	Tinglyst	02.01.2018	smatmynd_nnriap645	01.01.2018
Omnummerering		Omnummerert til:	5021 - 16/89		_1
		Omnummerert fra:	1634 - 16/89		
Arealoverføring	24.11.2016				1634lur 24.11.2016
Oppmålingsforretning/arealoverføring		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1634 - 16/89	-1757,9	
		Mottaker	1634 - 29/2	1757,9	
		Berørt	1634 - 20/3	0	
		Berørt	1634 - 4011/9	0	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	27.09.2012	Tinglyst	04.10.2012		1634roh 27.09.2012
Oppmålingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1634 - 16/39	-8 537,7	
		Mottaker	1634 - 16/89	8 537,7	
		Berørt	1634 - 16/58	0	
		Berørt	1634 - 29/2	0	
		Berørt	1634 - 4011/9	0	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt						
Forretning	Forretningsdokumentdato		Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur	Dato	
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)					
	Annen referanse					
Kvalitetshaving for eksisterende matrikkelenhet	06.04.2022				1634roh	06.04.2022
Annen forretningstype		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Berørt	5021 - 16/58	0		
		Berørt	5021 - 16/89	0		
		Berørt	5021 - 29/2	0		
		Berørt	5021 - 4011/9	0		
Kvalitetshaving for eksisterende matrikkelenhet	24.11.2016				1634lur	24.11.2016
Annen forretningstype		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Berørt	1634 - 16/89	0		
		Berørt	1634 - 29/2	0		
		Berørt	1634 - 4011/9	0		
</						



Areal og koordinater

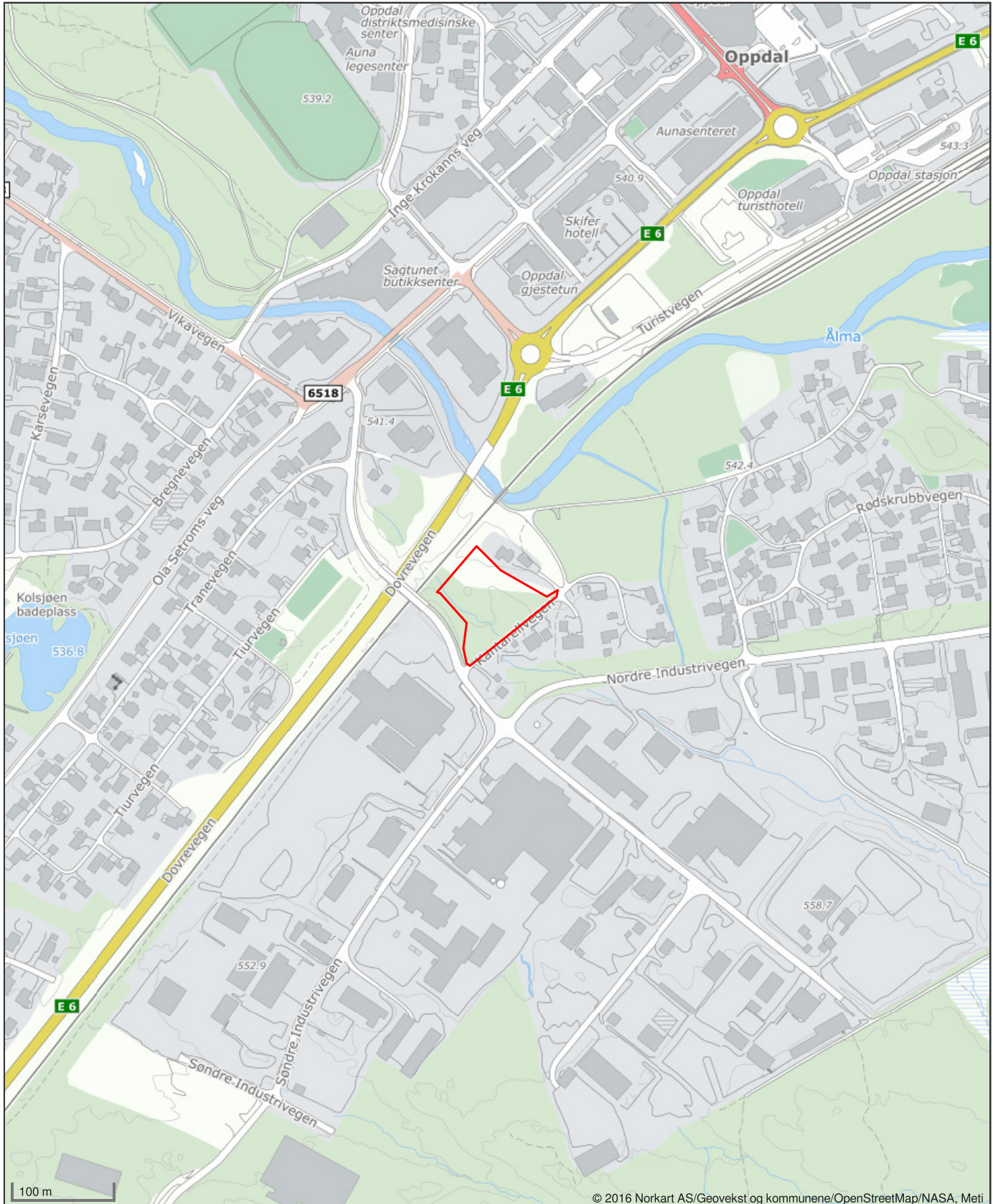
Areal: 6 291,8

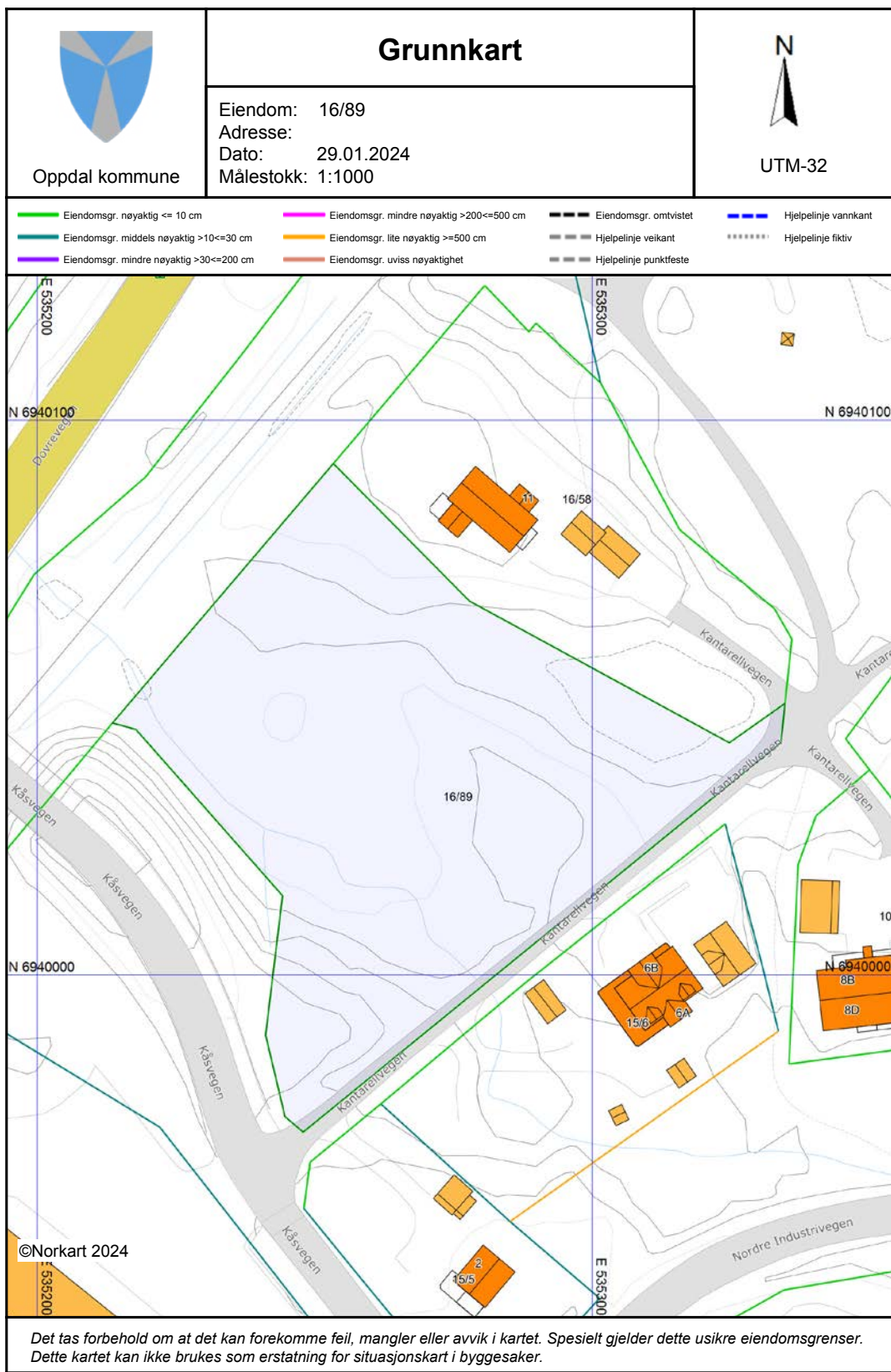
Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordnatsystem: EUREF89 UTM Sone 32**Nord:** 6940034 **Øst:** 535259**Grensepunkt / Grenselinje****Ytre avgrensing**

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6939971,62	535247,88		Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6939974,42	535244,61	4,30	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6939976,09	535244,21	1,72	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	6939989,14	535241,12	13,41	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	6940014,26	535244,17	25,30	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
6	6940044,25	535217,73	39,98	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
7	6940045,41	535213,50	4,39	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
8	6940092,19	535253,34	61,44	Jord	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
9	6940067,40	535277,86	34,87	Jord	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
10	6940041,85	535324,73	53,38	Jord	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
11	6940048,95	535334,79	12,32	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
12	6940041,91	535334,05	7,08	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			111,20				

Oversiktskart for eiendom 5021 - 16/89//





Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for industri/lager

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

-  Kjøreveg
-  Gangveg
-  Jernbane

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Friluftsområde (på land)

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §

-  Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Boligbebyggelse
-  Sentrumsformål

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Veg
-  Kjøreveg
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Bane (nærmere angitt baneformål)
-  Trase for jernbane
-  Annen banegrund - grøntareal

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

-  Grønnstruktur
-  Turveg
-  Friområde

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og va

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

-  Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB

-  Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Sikringsonegrense
-  Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Byggelinje
-  Regulert senterlinje
-  Bru
-  Brukar
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR OPPDAL SENTRUM

Reguleringsbestemmelser

Vedtatt av kommunestyret sak 15/17 den 5.3.15 og sak 15/29 den 15.4.15

PlanID 16342012024

Revidert den **31.05.2022**: Forslag til endring av planen for feltene BS19 o_SKV og f_SV1 med tilhørende sidearealer

OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR OPPDAL SENTRUM

BESTEMMELSER

Oppdragsgiver: Oppdal kommune
Rådmannen v/ Jan Kåre Husa

Revisjon	005
Dato utarbeidet	16.06.14
Utarbeidet av	Sissel Enodd
Kontrollert av	Jan Kåre Husa

Revisjon	Dato	Revisjonen gjelder
001	30.6.14	Planbeskrivelse og bestemmelser skilt i to dokumenter
002	7.11.14	Rådmannens forslag til sluttbehandling
003	26.11.14	Kommunestyrets forslag til begrenset (2. gangs) høring og offentlig ettersyn
004	16.4.15	Kommunestyrets vedtak av plan den 5.3.15 og 15.4.15
005	22.11.18	Endring av planen for feltene B14, B15, o_BUT og f_SPA3
006	dd.mm.åå	Endring av feltene BS19, o_SKV o_SGG, og f_SV1 med tilhørende kantparkering. Nytt parkeringsfelt f_SPA12

INNHold

OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR.....	1
OPPDAL SENTRUM.....	1
OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR OPPDAL SENTRUM	2
bestemmelser	2
Innhold	3
BESTEMMELSER	4
1. Avgrensning	4
2. Formål med planen	4
3. Forholdet til tidligere vedtatte reguleringsplaner	4
4. Arealbruksformål	5
5 Felles bestemmelser som gjelder hele planområdet.....	6
6. Områder for bebyggelse og anlegg	10
7. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	15
8 Grønnstruktur	17
9 Bruk og vern av sjø og vassdrag	17
10 Bestemmelsesområder	18

BESTEMMELSER

Plannavn: Områdereguleringsplan for Oppdal sentrum
PlanID: 16342012024
Arkivsak nr: 2012/1435
Dato: Vedtatt plan, Kommunestyrets sak 15/17 den 5.3.15 og sak 15/29 den 15.4.15

1. Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet Områdereguleringsplan Oppdal sentrum.

2. Formål med planen

Formålet med reguleringsplanen er å:

- legge til rette for sentrumsutvikling med næring, boliger og tjenesteyting god utnytting av arealene.
- legge til rette for ny forbindelse mellom sentrum og områdene rundt
- ivareta og utvikle grønnstruktur
- sikre at riktige estetiske, bruksmessige og tekniske hensyn tas i plan- og byggesaker

3. Forholdet til tidligere vedtatte reguleringsplaner

Følgende planer videreføres og skal fortsatt gjelde, jfr. plan- og bygningslovens §12-4:

- 2013001 Aunevang

Følgende planer oppheves

- 2002004 Oppdal sentrum
- 2012008 Høgmo nedre
- 2012018 Luvegen

Deler av følgende planer som overlappes/oppheves av denne:

- 1973002 Bjerkevegen
- 1977001 Bjørndalshagen
- 1981004 Boligområde mellom Ålma og Industriområdet
- 1982003 Reguleringsendring Mellomvegen
- 1983003 Oppdal sentrum - utvidelse mot vest
- 1995009 E6 sør for Oppdal sentrum

4. Arealbruksformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse, B (1110)
Sentrumsformål, BS (1130)
Offentlig eller privat tjenesteyting, BP (1160)
Institusjon, BIN (1163)
Hotell/overnatting, BN (1320)
Nærmiljøanlegg, BNA (1440)
Lekeplass, BLK (1610)
Annet uteoppholdsareal, BAU (1690)
Kombinert bebyggelse og anleggsformål, BKB (1800)
Bolig/forretning, BKB (1801)
Forretning/Kontor/Industri, BKB (1811)
Uteoppholdsareal, o_BUT (1600)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg (2010)
Kjøreveg (2011)
Fortau (2012)
Gang-/sykkelveg (2015)
Gangveg/gangareal/gågate (2016)
Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)
Annen veggrunn - grøntareal (2019)
Bane (2020)
Annen banegrunn - grøntanlegg (2029)
Kollektivknutepunkt (2070)
Kollektivholdeplass (2073)
Parkering (2080)
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur (2800)

Grønnstruktur

Grønnstruktur (3001)
Turveg (3031)
Friområde (3040)
Park (3050)

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (6001)

5 Felles bestemmelser som gjelder hele planområdet

5.1 Estetikk

Det skal i detaljreguleringsplaner og byggesaker stilles krav til estetisk kvalitet, god materialbruk og detaljering.

5.2 Attraktive byrom

Byrom og gater skal utformes slik at de er trygge og attraktive for uteopphold. Det skal legges vekt på mulighet for uteopphold på torg og plasser.

5.3 Støy, støv og forurensning

Ved planlegging og søknad om tiltak skal støy løses tilfredsstillende. Retningslinje T1442/2012 Støy i arealplanlegging eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter gjeldende skriv, samt Retningslinje T 1520 for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, skal legges til grunn for behandling av plan og byggesaker innenfor planområdet.

Ved planlegging av ny støyende virksomhet og bygging av boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager skal ikke følgende støygrenser overstiges:

Støykilde	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål	Støy utenfor soverom, natt kl 23-07	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, dag og kveld, kl 7-23	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, lørdager	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, søn-/helligdag
Veg	L_{den} 55 dB				
Bane	L_{den} 58 dB				
Industri med helkontinuerlig drift	Uten impulslyd: L_{den} 55 dB og Med impulslyd: L_{den} 50 dB	L_{night} 45 dB og L_{night} 60 dB			
Øvrig industri	Uten impulslyd: L_{den} 55 dB og $L_{evening}$ 50 dB	L_{night} 45 dB og L_{night} 60 dB		Uten impulslyd: L_{den} 50 dB og Med impulslyd:	Uten impulslyd: L_{den} 45 dB og Med impulslyd:

	Med impulslyd: L _{den} 50 dB og L _{evening} 45 dB			L _{den} 45 dB	L _{den} 40 dB
--	--	--	--	------------------------	------------------------

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, og fortrinnsvis plasseres mellom bygninger, og i vegglinn med disse, slik at vegglinn og kvartaler defineres.

I alle områder hvor det er grunn til å tro at det kan være forurensning i grunnen, skal graving og disponering av masse skje på grunnlag av en miljøteknisk undersøkelse. På bakgrunn av undersøkelsen må det vurderes om det skal utarbeides tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen.

5.4 Universell utforming og kriminalitetsforebyggende hensyn

Ved opparbeidings- og utbyggingstiltak i planområdet skal prinsippet om universell utforming og kriminalitetsforebyggende hensyn ivaretas så langt dette er mulig.

5.5 Parkering

Ved søknad om byggetillatelse skal det foreligge plan for parkering som viser lokalisering og atkomst. Parkeringsløsninger skal samordnes innenfor eiendommer eller kvartaler så langt det er mulig. I bygge- og delesaker skal det som minimum avsettes plass for biler og sykler på egen grunn i samsvar med følgende norm:

Formål	Grunnlag pr.	Bil	Sykel
Bolig	Boenhet i ny bygningsmasse	1	2
Bolig	Boenhet i eksisterende bygningsmasse	1	2
Forretning, Kontor,	100 m ² BRA	2	1
Hotell, overnatting	Rom/leilighet	0,7	0,5
Næring, industri og verksted	100 m ² BRA	1	0,5

Kommunen kan godkjenne at plassene helt eller delvis blir anlagt i rimelig nærhet utenfor egen eiendom. Det settes i så fall vilkår om tinglyst rett til parkering. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

Dersom det på egen eiendom ikke er tilstrekkelig areal til å oppfylle kravene til både uterom og parkering, skal uterom prioriteres foran parkering.

Parkeringskjellere skal utformes ut fra kriminalitetsforebyggende hensyn. Parkeringskjellere

skal samordnes så langt dette er mulig, slik at det blir færrest mulig arealkrevende ramper

5.6 Krav til uteareal

Minste uteoppholdsareal pr boenhet er 30 m², hvorav minimum 15 m² skal opparbeides til felles uteareal tilrettelagt for lek og opphold, innenfor byggeområdet. Resterende areal kan løses som balkonger, terrasser, på tak e.l.

Uteoppholdsplassene skal gis gode klimatiske forhold og plasseres hensiktsmessig i forhold til innganger. Etablering av lekeplassarealer annet sted med trafiksikker adkomst, kan tillates. Dette forutsetter tinglyst rett til bruk av arealet eller i offentlig regulerte areal. Avstand bør ikke være mer enn 200 m.

I områder med sentrumsformål kan det tillates uterom på tak.

5.7 Avfall/ renovasjon

Det skal etableres innendørs løsning for lagring av avfall/renovasjon. Denne skal ha rimelig adkomst renovatør/-bil.

5.8 Trafo

Ved behov skal det avsettes eget rom til trafo. Rommet skal ha rimelig atkomst og ligge ut mot yttervegg. Det skal være egen inngang til trafoen og det må ikke anlegges rom for varig opphold over dette rommet.

5.9 Fasader mot ny E6 og rv.70

Fasader skal ikke ha inngang som vender mot ny E6 eller rv. 70.

Reklame på fasader som vender seg mot ny E6 og rv. 70 er ikke tillatt. Skilt på bygning som inneholder bedriftsnavn, ikke reklame for enkelte vareslag, kan tillates. Utforming og plassering av skilt skal omsøkes til og godkjennes av Statens vegvesen.

5.10 Landskapsplan

Sammen med byggesøknad skal det leveres situasjonsplan/ landskapsplan i angitt målestokk (1:200/ 1:500) for hele det aktuelle byggeområdet, inklusiv evt. tilgrensende område for uteoppholdsareal. Planen skal vise/ redegjøre for:

- Plassering av bygg og anlegg
- Terrengforming 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
- Dokumentasjon av støyforhold og støyreducerende tiltak. Dokumentasjon av støy og støv i anleggsfase og nødvendige tiltak
- Eventuelle nødvendige sikringstiltak mot flom

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

5.11 Krav ved utbygging

Innenfor alle områder avsatt til utbyggingsformål, kan utbygging ikke finne sted før følgende forhold er tilfredsstillende løst/ dokumentert og godkjent:

- Kommunaltekniske anlegg
- Ved utforming av planer og godkjenning av tiltak, skal trafikkløsninger være en del av dokumentasjonen
- Areal til barn og unge (areal til lek/fritidsaktivitet)
- Trafikksikker adkomst for kjørende, syklist og fotgjengere.
- Energiløsning, eventuell tilrettelegging for vannbåren varme.
- Oppgradering og utbygging av veier og plasser må skje etter godkjent plan (byggeplan/ reguleringsplan).
- I plan- og byggesaker som berører byggelinjer mot gate- og vegkryss, skal det dokumenteres at nødvendig friskt er ivarettatt.

I områder hvor forurenset grunn er påvist må det før igangsettingstillatelse kan gis, lages tiltaksplaner for videre håndtering av disse massene, som skal godkjennes av kommunen. Det skal utføres forundersøkelser/kontroll, med tanke på forurensning av oppgravde masser i forbindelse med byggearbeider. Gjennomføringen av denne kontrollen skal beskrives i en tiltaksplan som godkjennes av kommunen før arbeider på de ulike utbyggingsområdene kan iverksettes.

Det kan ikke gis brukstillatelse for boliger uten at felles renovasjonsløsning og uterom er ferdigstilt.

Uteområder og fellesarealer skal være opparbeidet før bebyggelse i det aktuelle byggeområdet tas i bruk. Uteområdene skal opparbeides i henhold til godkjent landskapsplan.

Det kan ikke gis ferdigattest for byggetiltak etter plan- og bygningslovens (PBL2008) §20-1 før evt. skjerming mot trafikkstøy tilfredsstiller Miljøverndepartementets retningslinjer T1442/ 12 eller senere.

Der det er fare for at anleggstrafikk kan gi ulykker med gående eller syklende eller anleggsarbeid kan gi forstyrrelser for naboeiendommer, skal det utarbeides en plan for beskyttelse av omgivelsene ved anleggsgjennomføring. Skal foreligge ved igangsettingstillatelse.

6. Områder for bebyggelse og anlegg

6.1 Fellesbestemmelser om utnytting og bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser.

Utnytting og høyder: Maksimalt tillatt grad av utnytting er gitt som % bebygd areal av tomte (%BYA). Parkering på bakken regnes med i %-BYA der ikke annet er nevnt. Evt. parkeringsareal under bakken inngår ikke. Balkonger, utspring, sykkelparkering på bakken og eventuelle boder, samt areal for renovasjon skal inngå i %-BYA.

I bygninger med p-kjeller beregnes byggehøyden fra overkant på dekke over parkeringskjeller. Parkeringskjelleres overkant av takkonstruksjoner skal være under bakkenivå der ikke annet er angitt.

Utnyttelsen for hver enkelt tomt fastsettes på bakgrunn av følgende: % BYA, maks mønehøyde og gesimshøyde, minimum antall etasjer, byggelinjer, byggegrenser og krav til uterom og parkering.

Dersom annet ikke er angitt i bestemmelser til hvert enkelt område under, skal nye bygg oppføres med minst to etasjer. Maks. høyde for ny bebyggelse er 16 m mønehøyde og 14 m gesimshøyde. Nødvendige takoppbygg for heiser, trapper og tekniske installasjoner tillates utover maksimal mønehøyde/gesimshøyde med inntil 3 m for maksimalt 5 % av takflaten. Rekkverk for takterrasser kan etableres over dette, forutsatt at disse trekkes noe tilbake fra gesims, og gis en transparent og estetisk god utførelse.

Balkonger tillates å krage inntil 1,0 m ut over byggegrense. Mindre bygninger på maks. 15 m² og installasjoner som søppelskur, sykkelstativ etc. tillates oppført utenfor byggegrensene.

Min 10 % av tomtearealet skal opparbeides som grøntareal for områder hvor maks % BYA er opp til og med 70 %. Maks 30 % av bakkeareal kan nyttes til parkering.

I støyutsatte områder skal minst ett soverom i hver boenhet lokaliseres på den stille siden av bygget.

6.2 Boligbebyggelse med tilhørende anlegg (B)

Felt	%BYA	Maks gesims/ mønehøyde	Andre bestemmelser
B1	Maks 40 %	Gesim 7 m Møne 8 m	
B2	Maks 40 %	Gesim 7 m Møne 8 m	
B3 Russervegen	Min 25 %, Maks 60 %	Gesim 12,5 m Møne 14,5 m	
B4	Min 25 %,	Gesim 12,5 m	

Aunev. sør	Maks 60 %	Møne 14,5 m	
B5 Aunev. nord	Min 25 %, Maks 60 %	Gesim 12,5 m Møne 14,5 m	
B6 Luvegen	Min 25 %, Maks 60 %	Gesim 12,5 m Møne 14,5 m	Tak skal ha skråtaksform, fortrinnsvis saltak. Ved oppføring av ny bebyggelse over to etasjer (riving av eksisterende) skal det bygges parkeringskjeller.
B7 Høgmo nedre	Min 25 %, Maks 60 %	Inntil 3 etasjer Gesim 11 m Møne 12 m	Tak skal ha skråtaksform, fortrinnsvis saltak.
B8 Høgmo nedre	Min 25 %, Maks 60 %	Gesim 12,5 m Møne 14,5 m	Tak skal ha skråtaksform, fortrinnsvis saltak. Eksisterende avkjørsel fra Høgmovegen på gnr. 280/68 skal stenges før ferdigattest til nytt bygg kan gis.
B9	Maks 40 %	Gesim 7 m Møne 8 m	

6.3 Sentrumsformål (BS) og hotell/overnatting (BH)

Bebyggelse skal som hovedregel ha publikumsrettet virksomhet som, forretning/ kontor, servering, hotell, tjenesteyting i første etasje.

Bygg som har fasade mot ny sentrumsgate/gammel E6, Nyveien og gangaksene Torget -Skysstasjonen samt Inge Krokanns veg - Fritidsparken skal ha åpen karakter i 1. etasje og det skal være inngangsparti inn disse gatene/aksene. Inngangspartier tillates inntrukket inntil 1,5 m.

Inn mot ny sentrumsgate/ gammel E6 skal bebyggelse som hovedregel, legges i formålsgrense.

Nedkjøring til parkeringskjeller skal ikke skje fra sentrumsgate/gammel E6, Nyveien og gangaksene Torget - Skysstasjonen samt Inge Krokanns veg - Fritidsparken, men fra sidegater.

Uteareal for boligandelen kan løses på balkonger, verandaer og/ eller takhager, eller gjennom tinglyst avtale om opparbeidelse på område i tilfredsstillende nærhet og med trafiksikker atkomst.

Felt	%BYA	Maks gesims/ mønehøyde	Andre bestemmelser
BH2			Byggegrense til spormidte er 20 m.
BS2			Bestemmelsesområde #1: Eksisterende gang-/sykkelveg skal opprettholdes inntil det er anlagt ny gang-/sykkelveg langs Ålma.
BS10	Maks 70%		Atkomst til BH1 skal ivaretas gjennom området
BS11			Byggegrense til spormidte er 20 m.
BS12			Byggegrense til spormidte er 20 m. Atkomstforhold, snumulighet og parkeringsbehov for BH2 må avklares før tillatelse til tiltak gis.

Felt	%BYA	Maks gesims/ mønehøyde	Andre bestemmelser
BS13	Maks 90%		
BS14	Maks 100%	Gesim 14,5 m Møne 19,0 m	Skal inntil området bebygges brukes til grøntområde/grønt byrom. Parkering tillates ikke etablert før området er bebyggt. Det gis ikke ferdigattest for bebyggelse før uteoppholdsarealet i o_BUT er etablert. Boliger tillates ikke. Bebyggelsen skal utformes med et langstrakt rektangulært hovedvolum samt et skulpturelt utformet tilleggsvolum som skal ligge i bestemmelsesområde #1, se bestemmelsenes pkt 10.1. Hovedvolumet skal ha saltak og ha tre som det dominerende fasadematerialet. Fasadene skal formgis slik at veggflatene brytes ned i mindre partier innenfor et helhetlig samlet uttrykk. Uteoppholdsarealet o_BUT skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for bebyggelsen.
BS 15	Maks 100%	Gesim 14,5 m Møne 19,0 m	Parkering tillates ikke etablert før området er bebyggt. Boliger tillates ikke. Bebyggelsen skal være sammenhengende med hovedvolumet i BS14 og har samme krav til utformingen. Det skal på bakkeplan etableres en åpen uklimatisert passasje gjennom bebyggelsen. Minste tillate mål er bredde 6,5 m og høyde 7 m. Det tillates også en innglasset bru over passasjen, denne skal ha maksimal bredde 2,5 m og minste tillate mål for høyde under bru er 3,5 m.
BS17	Maks 90%		
BS18	Maks 100%	Gesim 13 m Møne 14 m	Skal inntil området bebygges brukes til grøntområde/grønt byrom. Parkering tillates ikke etablert før området er bebyggt. Atkomst mellom BS17 og o_SPA5 skal ivaretas gjennom byggeområdet med min bredde 5 m.

Felt	%BYA	Maks gesims/ mønehøyde	Andre bestemmelser
BS19			Det tillates etablert utkraging over fortauet i sørøst mot f_SV1 innenfor byggegrenser angitt på plankartet. Utkragingen skal ha minimum fri høyde 3,5 meter. Utkragingen tillates ikke understøttet av søylekonstruksjoner utenfor BS19 på bakkeplanet.
BS21	Maks 90%		
BS26 og BS 27 Høgmo nedre	Min 40% Maks 70%	Gesim 12,5 m Møne 14,5 m	Tak skal ha skråtaksform, fortrinnsvis saltak. Kjeller tillates for parkering, varelevering og lager. Ved oppføring av ny bebyggelse over to etasjer (riving av eksisterende) skal det bygges parkeringskjeller. Kjeller for parkering og lager kan bygges uavhengig av byggegrenser og formål.

6.4 Tjenesteyting

Felt	%BYA	Maks gesims/ mønehøyde	Andre bestemmelser
BOP1	Maks 70%	Gesim 14 m, Møne 16 m	Ambulansegarasje, medisinsk senter, treningssenter mv
BOP2	Maks 70%	Gesim 14 m, Møne 16 m	Rådhus, kulturhus, svømmehall mv
BIN1 og BIN2	Min 25 %, Maks 60 %	Gesim 12,5 m Møne 14,5 m	Bofellesskap, institusjon

6.5 Kombinerte bebyggelse- og anleggsformål

Felt	%BYA	Maks gesims/ mønehøyde	Andre bestemmelser
BKB 1			Kontor/Lager
BKB 2			Forretning/Kontor/Industri
BKB 3 Aunevang	Maks 70%	Gesim 14 , Møne 16 m	Kombinert formål Sentrumsformål/ Fritidsbebyggelse. Av bruksarealet (BRA) til bygningene skal det minimum bygges 35 % bolig, 20 % forretning/tjenesteyting og maksimum 35 % fritidsbolig. Det tillates utkraging av bygningen som overbygging over fortauene på 3 meter. Det tillates ikke søylekonstruksjoner i forbindelse med utkragingen over fortau.

			Bygninger skal bygges med parkeringskjeller. Parkeringskjelleren tillates bygd helt ut til eiendomsgrense. Det tillates bygging av en ny dobbeltgarasje i tilknytting til eksisterende bolig. Det tillates opparbeidelse av p-plasser langs Aunevegen samt innkjørsel for varelevering fra Aunevegen. Mot rv. 70 må det bygges støyskjerming slik at T-1442/2012 tilfredsstilles for lek og uteoppholdsareal.
BKB 4 Hotell Nor	Maks 70%	Gesim14 m Møne16 m	Kombinert formål Sentrumsformål/Fritidsbebyggelse.
BKB 5 Vekve	Min 25 %, Maks 60 %	Gesim 12,5 m Møne 14,5 m	Kombinert formål Bolig/Utleiehytter Tak skal ha skråtaksform, fortrinnsvis saltak.
BKB 6	Min 40 % Maks 70 %	Gesim14 m Møne16 m	Lettere industri, håndverk, verksted, lager, bensinstasjon/vegserviceanlegg, transportvirksomhet, kontor til egen virksomhet og forretninger for plasskrevende varer som biler og motorkjøretøy, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer samt planteskoler/hagesenter tillates. I tillegg kan enheter på minimum 1000 m² BRA for større varetyper som møbel, interiør, elektro, verktøy og sportsutstyr tillates.
BKB 7 Trevarefabrikken	Maks 70 %	Gesim14 m Møne16 m	Bolig/forretning. Bygningene skal bygges med parkeringskjeller. Parkeringskjelleren tillates bygd helt ut til eiendomsgrense.
BKB 8	Min 40 % Maks 70 %	Gesim14 m Møne16 m	Lettere industri, håndverk, verksted, lager, transportvirksomhet, kontor til egen virksomhet og forretninger for plasskrevende varer som biler og motorkjøretøy, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer samt planteskoler/hagesenter tillates. I tillegg kan enheter på minimum 1000 m² BRA for større varetyper som møbel, interiør, elektro, verktøy og sportsutstyr tillates.

6.6 Uteoppholdsareal

Felt	%BYA	Maks gesims/ mønehøyde	Andre bestemmelser
o_BUT	-	-	Område for uteoppholdsareal med eierform: Offentlig. Området skal opparbeides med tanke på opphold, lek og aktivitet. Så langt som mulig skal området være universelt utformet. Det må legges stor vekt på trygghet med hensyn til trafikken på omkringliggende arealer, samt trygg adkomst, skjermet fra trafikk. Se også bestemmelsesområde #1, se bestemmelsenes pkt 10.1.

7. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

7.1 Fellesbestemmelser

Veger, plasser og fortau skal utformes på en gatearkitektonisk måte med bruk av fast belegg og markerte avslutninger.

7.2 Veg

o_SV1 er fremtidig trase for ny E6 nord for Oppdal sentrum. Det tillates anlagt atkomstveg, fortau og gang-/sykkelveg innenfor området inntil omlegging og bygging av ny E6 blir aktuelt.

Feltnavn	Felles for eiendommer
f_SV1	Innenfor område BS19, BS21 og f_SPA7
f_SV2	GID 280/4, 280/54 og 280/27
f_SV3	GID 280/68, 280/89, 280/46, 280/51, 280/54, 280/47, 280/4 og 280/33
f_SV4	GID 284/10, 284/33, 284/59
f_SV5	Innenfor område BKB5
F_SV6	Innenfor område BKB5
F_SV7	Innenfor område B1

7.3 Fortau, gangveg /gangareal/gågate (SGG)

Fortau og gangveger skal opparbeides som offentlige fortau. Fortau eller tilliggende gangveg skal ferdigstilles samtidig med kjøreveg. Nødvendig varetilbringning kan tillates på fotgjengerarealene.

7.4 Gang-/sykkelveg (SGS)

Gang-/sykkelvegene skal opparbeides med en minimumsbredde på 3,0 meter. Nød- og nyttetransport tillates på gang- og sykkelvegene. Det tillates renovasjonsbiler (tømming), varelevering og adkomst til eiendommer hvor andre løsninger ikke er mulig.

Det skal etableres offentlig gang- og sykkelvegadkomst i undergang o_SGS1 under jernbanen fra sentrum til Fritidsparken sørsiden av Ålma. Adkomsten skal være trinnfri, universelt utformet og godt opplyst.

Undergang ved jernbanen må inngå i godkjent detaljreguleringsplan før utbygging kan starte. Reguleringsplanen må omfatte ROS-analyse som omhandler flom, sikkerhet relatert til togtrafikk og jernbanens konstruksjon, samt sikkerhet for de som ferdes på langs/tvers av linja.

7.5 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur (SKF), gang-/sykkelveg (SGS), annen veggrunn, grøntanlegg

Ny sentrumsgate samt undergang under jernbane skal opparbeides som viktige offentlige plassrom med helhetlig utforming, møblering og beplantning. Området skal ha en høy grad av opparbeidelse med materialer av høy kvalitet. Det skal tilrettelegges på fotgjengeres prinsipper for kjørende, syklende og noe parkering.

7.6 Annen veggrunn, tekniske anlegg og grøntanlegg

Annen veggrunn skal opparbeides og eventuelt tilplantes. Det skal tas hensyn til snøopplag. Områdene kan opparbeides som del av gaterommet med møblering/ beplantning og arealet kan benyttes til snøopplag. Dette gjelder ikke arealer langs ny E6 og rv. 3.

7.7 Bane (SB)

Området skal benyttes til jernbane, jernbanetekniske anlegg og parkering.

7.8 Kollektivknutepunkt (SKK)

Område SKK1 er skysstasjonsområde som skal nyttes til terminalbygg, terminalområder for busser og drosjer samt oppholdsareler. Tjenesteyting som turistkontor mv. tillates.

Områdene SKK2, SKK3 og SKK4 skal nyttes til parkering. Innenfor SKK4 kan det etableres parkeringshus med inntil 3 plan.

7.9 Kollektivholdeplass (SKH)

Områdene skal tilrettelegges for bussholdeplass.

7.10 Parkering (SPA)

Parkeringsplasser skal opparbeides med en parkmessig ramme.

Under terreng innenfor hele planområdet tillates det etablert parkeringskjellere. Parkeringskjelleren kan være i flere plan, og kan være en sammenhengende kjeller eller deles i flere enheter. Parkeringskjellere og -hus er en mulig ressurs for evt. senere frikjøpsordning. Nedkjøringsramper tillates bygd parkeringskjeller innenfor parkeringsplassene.

Innenfor o_SPA1 kan det etableres parkeringshus med inntil 3 plan.

Maksimalt tillatt BYA er 100%.

Områder merket o_SPA skal benyttes som offentlig parkering.

Innenfor f_SPA3 skal eksisterende trerekke langs BS13 opprettholdes.

Feltnavn	Felles for eiendommer innenfor område
f_SPA1	BS9
f_SPA2	BS16
f_SPA3	BS13, BS14, BS 15
f_SPA4	BS17
f_SPA5	BS17 og BS18
f_SPA6	BS20
f_SPA7	BS19
f_SPA8	BS14, BS15 og BS21
f_SPA9	BS25
f_SPA10	GID 280/4 og 280/27
f_SPA11	GID 280/4
f_SPA12	BS14 og BS15

8 Grønnstruktur

8.1 Grønnstruktur (G)

Langs Ålma skal naturlig vegetasjon bevares i størst mulig grad og et rikt biologisk mangfold ivaretas. Tynning og skjøtsel kan gjennomføres der det er nødvendig.

8.2 Turveg (GT)

Turvegene kan gis en enkel opparbeidelse i tråd med områdets funksjon og karakter.

8.3 Friområde (GF)

I friområdene skal eksisterende vegetasjon søkes bevart. Områdene kan tilrettelegges for formålet.

8.4 Park (GP)

Arealet skal opparbeides som offentlig park/ oppholdsareal. Arealet skal ha et grønt preg, og invitere til uteopphold og lek.

9 Bruk og vern av sjø og vassdrag

Langs Ålma skal naturlig vegetasjon bevares i størst mulig grad og et rikt biologisk mangfold ivaretas.

Tynning og skjøtsel kan gjennomføres der det er nødvendig.

Alle tiltak i elva skal godkjennes av NVE og Oppdal kommune, herunder evt. flomforebyggende tiltak.

10 Bestemmelsesområder

10.1. Bestemmelsesområde #1

Bebyggelsen i bestemmelsesområdet skal gis en skulpturell fjellignende form. Bebyggelsen skal gis en gradvis nedtrappende høyde mot sørvest.

I BS14 skal bebyggelsen romme et klatretårn med maksimal høyde 26 meter over tilstøtende terreng.

I o_ BUT tillates bebyggelsen å fortsette over uteoppholdsarealet som en overdekning. Nødvendige konstruksjoner tillates med maksimal høyde 8 meter. Overdekningen skal tilrettelegges for uteopphold og ha adkomst fra bakkeplan.

Beskrivelse og bestemmelser til

REGULERINGSPLAN FOR E6 SØR FOR OPPDAL SENTRUM

Vedtatt i Oppdal kommunestyre sak 11/57 den 7.9.11

OPPDAL KOMMUNE



FORORD

Prosjektet E6 Oppdal har fått anleggsmidler over statsbudsjettet i 2011. Gjeldende *Reguleringsplan for E6 sør for Oppdal sentrum*, strekningen Ålma - Mjøen, er vedtatt av kommunestyret 07.12.1995. Planen hjemler arealbruk i området mellom jernbanen og dagens E6 på strekningen og viser bl.a. den nye traséen for E6. Sammenhengen i hele E6-prosjektet Oppdal sentrum framkommer ved å sammenholde denne reguleringsplanen med gjeldende *Reguleringsplan for Oppdal sentrum*, vedtatt 11. september 2002. Kommuneplanens arealdel vedtatt 01.12.2010, delplan Oppdal sentrum, gjengir forøvrig helheten i E6-prosjektet Oppdal sentrum.

Statens vegvesen har ført forhandlinger med berørte grunneiere for ny E6 på strekningen Ålma - Mjøen, og det er inngått avtaler med alle grunneierne med unntak av én. Dette medfører at Statens vegvesen nå vil forberede ekspropriasjon for å få nødvendig grunnerv fra den aktuelle eiendommen. Arealbruken i Reguleringsplanen vedtatt i 1995 er fortsatt juridisk bindende, men virkningen mht. ekspropriasjonsadgang falt bort etter 10 år, jfr. Plan- og bygningsloven § 16-2. For at slik ekspropriasjon skal skje med hjemmel i reguleringsplanen, må det gjøres et nytt reguleringsplanvedtak i kommunestyret.

Rådmannen er ansvarlig for planarbeidet og utformer planforslag som legges fram til politisk behandling. Asplan Viak prosjekterer veglinjen og har gjort støyyvurderinger. Statens vegvesen prosjekterer broer og konstruksjoner. Plankontoret har utarbeidet forslag til endring av reguleringsplanen. Saksbehandlere ved plankontoret har vært naturforvalter Ragnhild Grefstad og landskapsarkitekt Sissel Enodd.

Berkåk den 15.6.11

SAKSBEHANDLING

Bygningsrådet sak 11/118 den 20.06.11: La ut planen til offentlig ettersyn/høring
Offentlig ettersyn/høring: 22.06-15.08.11
Bygningsrådet sak 11/133 den 05.09.11: Sluttbehandling (merknadsbehandling)
Kommunestyret sak 11/57 den 07.09.11: Sluttbehandling og egengodkjenning

INNHold

1.	BAKRUNN OG RAMMER FOR PLANARBEIDET	4
1.1	Bakgrunn	4
1.2	Plan og bygningsloven	4
1.3	Kommuneplanens arealplan	4
1.4	Reguleringsplan	5
2.	PLANPROSESS OG MEDVIRKNING	6
2.1	Oppstartsvedtak i kommunestyret	6
2.2	Samarbeid med offentlige myndigheter	6
2.3	Planprogram og oppstart av planarbeid	6
2.4	Offentlig ettersyn/høring	6
2.4	Innspill	7
3.	PLANOMRÅDET	11
3.1	Avgrensning av planområde	11
3.2	Landbruk, skog og landskap	12
3.3	Bygninger og anlegg	13
3.4	Grunnforhold	13
4.	PLANFORSLAGET	14
4.1	Arealformål og plankart	14
4.2	Boligbebyggelse	14
4.3	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	15
5.	KONSEKVENSVURDERINGER OG AVBØTENDE TILTAK	17
5.1	Jord- og skogbruk	17
5.2	Naturmangfold	17
5.3	Kulturminner	17
5.4	Barn og unge	18
5.5	Friluftsliv	19
5.6	Vann og vassdrag	19
5.7	Samfunnssikkerhet	19
5.8	Trafikksikkerhet	19
5.9	Støy	20
	BESTEMMELSER	23
1.	Generelle bestemmelser	23
2.	Kjøreveg	23
3.	Annen vegggrunn	23
4.	Støytiltak	23
5.	Krav om støyutredninger	23
6.	Krav om etablering av undergang	24

1. BAKRUNN OG RAMMER FOR PLANARBEIDET

1.1 Bakgrunn

Prosjektet E6 Oppdal har fått anleggsmidler over statsbudsjettet i 2011. Gjeldende *Reguleringsplan for E6 sør for Oppdal sentrum*, strekningen Ålma - Mjøen, er vedtatt av kommunestyret 07.12.1995. Planen hjemler arealbruk i området mellom jernbanen og dagens E6 på strekningen og viser bl.a. den nye traséen for E6. Sammenhengen i hele E6-prosjektet Oppdal sentrum framkommer ved å sammenholde denne reguleringsplanen med gjeldende *Reguleringsplan for Oppdal sentrum*, vedtatt 11. september 2002. Kommuneplanens arealdel vedtatt 01.12.2010, delplan Oppdal sentrum, gjengir forøvrig helheten i E6-prosjektet Oppdal sentrum.

1.2 Plan og bygningsloven

Kap 12 i plan- og bygningsloven gir rammer for reguleringsplanarbeid og dette arbeidet utføres i henhold til denne. Denne planendringen er vurdert å ha vesentlige konsekvenser for samfunn og miljø og det er derfor stilt krav om planprogram.

Planprogram

Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og deltakere, opplegget for medvirkning, spesielt i forhold til grupper som antas å bli særlig berørt, hvilke alternativer som vil bli vurdert og behovet for utredninger. Forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn samtidig med varsling av planoppstart. Planprogrammet fastsettes av planmyndigheten.

Planbeskrivelse og konsekvensutredning

Alle forslag til planer etter loven skal ved offentlig ettersyn ha en planbeskrivelse som beskriver planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området.

Samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse

Ved utarbeidelse av planer for utbygging skal planmyndigheten påse at risiko- og sårbarhetsanalyse gjennomføres for planområdet, eller selv foreta slik analyse. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging.

1.3 Kommuneplanens arealdel

Reguleringsendringen er i samsvar med gjeldende arealdel ble vedtatt i 01.12.2010. Planområdet ligger innenfor og er i samsvar med delplan for Oppdal sentrum.

1.4 Reguleringsplan

Planarbeidet er en endring av deler av Reguleringsplan for E6 Oppdal sentrum sør som ble vedtatt i 1995. Området som tas opp til endring er vist med rød strek på reguleringskartet til gjeldende plan under.



Over vises Reguleringsplan for E6 sør for Oppdal sentrum. Området som omfattes av endringen er markert med rød strek.

Planområdet grenser mot reguleringsplan for Oppdal sentrum i nordvest. Denne viser omlegging av E6 gjennom Oppdal sentrum.

2. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

2.1 Oppstartsvedtak i kommunestyret

Kommunestyret vedtok følgende i sak 11/29 den 13.04.11:

Kommunestyret ber i medhold av bestemmelsene i kapittel 12 i Plan- og bygningsloven, at bygningsrådet, det faste utvalget for plansaker, sørger for utarbeidelse og behandling av forslag til reguleringsplan for ny E6-trasé i tråd med gjeldende *Reguleringsplan for E6 sør for Oppdal sentrum*.

Planområdet avgrenses til ny E6-trasé med sidearealer på strekningen Ålma - Mjøen samt for justert plassering av ny bru i Kåsenvegen over jernbanen og ny E6.

Hensikten med reguleringsplanarbeidet er å:

- sikre ekspropriasjonsgrunnlag for å få gjennomført nødvendig grunnnerverv for ny E6 sør for Oppdal sentrum.
- sikre nødvendig areal dersom midtdeler kan bli aktuelt på strekningen i framtida
- sikre at ny bru i Kåsenvegen over ny E6 og jernbane kan bygges parallelt med/nordøst for eksisterende bru over jernbanen.

2.2 Samarbeid med offentlige myndigheter

Reguleringsendringen har vært drøftet i regionalt planforum den 22.2.2011. Der var representanter fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, Sør-Trøndelag fylkeskommune, NVE og Statens vegvesen tilstede. I tillegg har det vært oppstartsmøte mellom Statens vegvesen og Oppdal kommune.

2.3 Planprogram og oppstart av planarbeid

Planprogram ble sendt på høring og oppstart av planarbeid ble meldt den 29.04.11 med brev til berørte grunneiere og sektormyndigheter, annonse i Opp og Opdalingen og på Oppdal kommune sin hjemmeside. Frist for å komme med merknader til planprogram og innspill til planarbeidet ble satt til 12.6.11.

Planprogrammet ble fastsatt av kommunestyret i sak 11/45 den 15.6.11.

2.4 Offentlig ettersyn/høring

Bygningsrådet, det faste utvalget for plansaker, vedtok i møte den 20.6.11 sak 11/118 enstemmig at "i medhold av plan- og bygningslovens § 12-11 at forslag til endring av Reguleringsplan for E6 sør for Oppdal sentrum datert 15.06.2011, legges ut til offentlig ettersyn og sendes på lovbestemt høring". Frist for å komme med merknader til planforslaget er 15.8.11.

2.4 Innspill

Det er kommet 5 innspill til planarbeidet. Sammendrag og planleggers kommentar følger i tabellen under.

<i>Avsender, dato</i>	<i>Planleggers kommentar</i>
<i>NVE, 12.05.11</i> Utredningstemaene i planprogrammets pkt 4.5 synes relevante for prosjektet. Dersom det finnes bekker innenfor planområdet som krysser vegen må forholdet til flom, fiskens frie gang, erosjon, isoppstuvning etc beskrives. I tillegg må hvordan allmennhetens interesser knyttet til vassdrag som blir berørt med nødvendige avbøtende tiltak, beskrives. Dersom dette ikke er relevante problemstillinger i saken, må det framgå av plandokumentene.	Planområdet berøres av tre små bekker. Det vurderes at det ikke er knyttet vesentlige allmenne interesser til disse på grunn av størrelsen. Det vurderes også at tiltak for drenering og håndtering av overflatevann fra E6 vil ivareta sikkerhet i forhold til flom, erosjon og isoppstuvning.
<i>Statens vegvesen, 13.05.11</i> Ingen merknader til planprogrammet.	Tas til etterretning.
<i>Sør-Trøndelag fylkeskommune, 25.05.11</i> Planen innebærer at E6 med fartsgrense 80 km i timen legges tett opp mot et boligfelt stedvis uten buffersone mellom. Hensynet til barn og unge, trafiksikkerhet og støy vil fortsatt være svært viktige tema i planarbeidet. Vi er opptatt av at omfanget av planbeskrivelsen også må stå i forhold til det som skal bygges. En omfattende eller konfliktfylt utbygging bør ha en fylldig og presis planbeskrivelse. Planbeskrivelsen bør også ha fokus på sikringstiltak i anleggsperioden. Planen bør vise midlertidige riggområder, massedeponi (midlertidige og permanente) i tillegg til skjæringer/fyllinger støyavkjerming etc. Fylkeskommunen har befart planområdet tidligere. Det ble ikke observert automatisk fredete eller andre verneverdige kulturminner som planen vil komme i konflikt med. Forholdet til kulturminner er dermed avklart.	Hensynet til barn og unge er beskrevet. Endringer av planen vil ikke gi økte negative konsekvenser for barn og unge. Ny E6 gjennom området som ligger utenfor boligområdet og med færre avkjørsler vil gi bedre trafiksikkerhet. Risikoanalyse vil bli utarbeidet som en del av byggeplan og gjennomføringsplan. Planforslaget viser arealer som er planlagt brukt til vegformål. Tas til etterretning.

<i>Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, 06.06.11</i> Landbruk og bygdeutvikling: For Fylkesmannen, som landbruksmyndighet, vil ivaretagelse av dyrka mark og kulturlandskap være viktige tema i arealforvaltningen. Ut fra dette henstiller Fylkesmannen om at det legges vekt på løsninger som minimerer inngrepet i jordressurser og landskapsbilde. Det vises i den forbindelse til skjerpede føringer for jordvernet. Målsettingen om å redusere omdisponeringen av dyrka mark til samferdselstiltak går frem av St.meld. nr. 26 (2006-2007), Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand pkt. 5.3.2. Reguleringsendringen er i samsvar med gjeldende arealdel og med delplan for Oppdal sentrum. Fylkesmannen forutsetter derfor at det ikke omdisponeres jordressurser ut over det som er avsatt til utbygging i overordnet plan. Videre går det frem at det skal utarbeides et arealregnskap som viser forbruk av dyrka mark etc. I den forbindelse må også eventuelle inneklemte areal og indirekte konsekvenser synliggjøres. Miljøvern: Ny reguleringsplan vil i hovedsak være i samsvar med gjeldende reguleringsplan for vegtraséen og vil i liten grad berøre Fylkesmannens miljøverninteresser. Planprogrammet ser ut til å ivareta støy på en god måte. Fylkesmannen anser det også som tilfredsstillende at informasjon om naturmangfold i området skal innhentes på bakgrunn av kjent kunnskap. Fylkesmannen påpeker at vegbygging i mange tilfeller medfører et masseoverskudd. Det er viktig at det i en tidlig fase gjøres rede for massebalansen i prosjektet og hvor eventuelle overskuddsmasser skal deponeres. Fylkesmannen påpeker at en plan for massedisponering må ligge til grunn for reguleringsplanen og at det i denne planen må skilles mellom disponering av rene masser og forurensede masser (blant annet asfalt).	Planforslaget omdisponerer ikke mer dyrka areal enn det som er forutsatt i delplan for Oppdal sentrum og i gjeldende reguleringsplan. Planforslaget vil ikke gi inneklemte arealer med dyrka mark. Prosjektet har masseunderskudd.
---	--

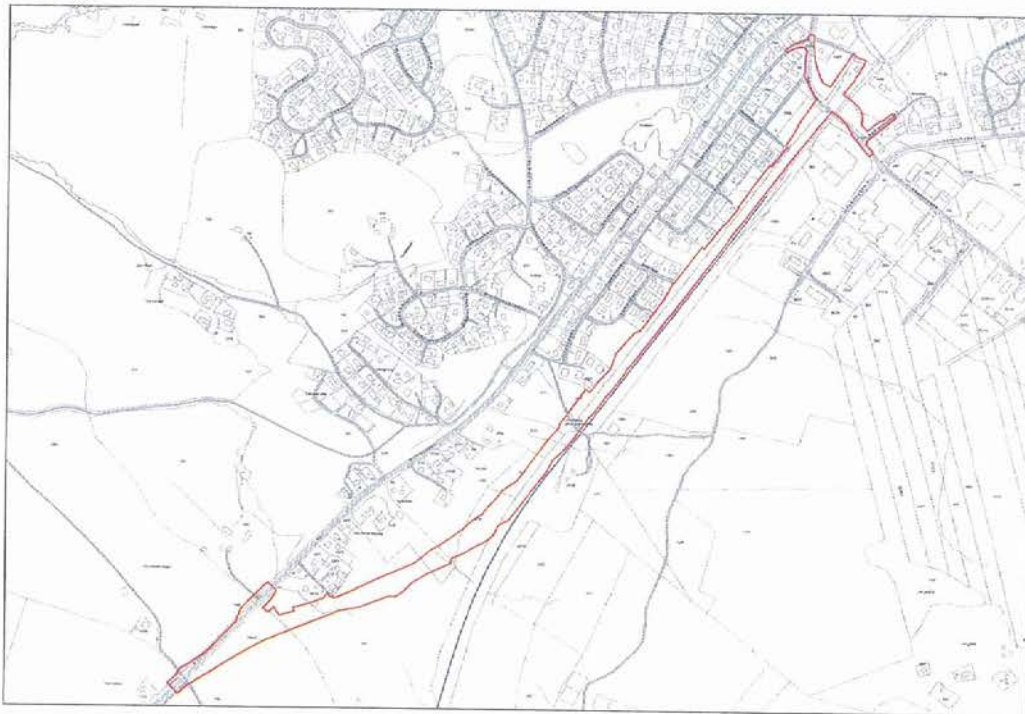
<i>Jernbaneverket, 14.06.11</i> Jernbaneverket har i forbindelse med grunnervvervsprosessen for ny E6 på strekningen Ålma-Mjøen, lagt fram premisser for bygging av veg langs jernbanen. Ved nærføring av veg langs jernbanen legges jernbanens tekniske regelverk til grunn. Hovedregelen er at minste avstand mellom skråningstopp veg og midtlinje jernbanespor skal være minimum 9 m. Formålsgrense og ny eiendomsgrense mellom vei og jernbane må være sammenfallende. Vi avventer reguleringsplan forslaget for vurdering av hvor formålsgrensa skal gå. Jernbaneverket har i dag adkomst til Oppdal omformer fra E6 og Tranevegen via undergang under Dovrebanen. Denne adkomsten må opprettholdes, evt. erstattes med en ny. I kommuneplanens arealdel 2010-2021 (delplan Sentrum) er det i tillegg vist turveg som knyttes til denne undergangen. Utbygging av ny E6 må ikke føre til at denne planfrie kryssingen fjernes slik at turgåere ikke har mulighet til å krysse jernbanen lovlig her. Ny bru over jernbanen nord i planområdet må prosjekteres med tilstrekkelig frihøyde over jernbanesporet. Et generelt krav er 6,8 m mellom skinnetopp og laveste konstruksjonsdel på bru, det kan imidlertid være stedlige forhold som gjør at andre høyder må legges til grunn. Bru må videre bygges i henhold til Jernbaneverkets tekniske regelverk. Vi ber om at tiltakshaver kontakter Jernbaneverket i forbindelse med detaljprosjektering av brua.	Jernbaneverkens tekniske regelverk er lagt til grunn for prosjekteringen av ny E6 og reguleringsendringen. Der E6 ligger langs jernbanen er formålsgrense mellom veg og jernbane som hovedregel lagt 5 m fra spormidt. Det forutsettes at atkomsten til Oppdal omformer kan komme fra industriområdet eller at den evt kan skje på gangveg i undergang under ny E6 og eksisterende undergang under Dovrebanen. Jernbaneverkets krav om 6,8 m mellom skinnetopp og laveste konstruksjonsdel på bru, er lagt til grunn for planlegging av ny bru over jernbanen til Kåsen.
<i>Pål, Hanne og Esten Kvello (gnr/bnr 33/15), 09.06.11:</i> Støymur/-voll: har et sterkt ønske om støymur/-voll med høyde på tre meter. Ønsker også beplantning på støymuren slik at vi slipper utsyn til trafikken i alle retninger. Gang- og sykkelvei: har et stort behov for gang- og sykkelvei.	Det er utarbeidet støyvurderinger og areal til støytiltak er lagt inn i samsvar med anbefalingene i støyrapporten. Det er ikke gjort endringer for gang-/sykkelveg gjennom boligområdet i forhold til gjeldende plan. Gang-/sykkelveg til sentrum ivaretas langs nordsida av dagens E6.

Undergang, overgang til friluftsområde Våttåhaugen og Allmannberget: har et stort ønske om en overgang/undergang over/under ny E6 til friluftsområdet Våttåhaugen og Allmannberget, gjerne via den eksisterende jernbaneovergang. Kompensasjon på grunn av særlig ulempe: Ønsker en økonomisk kompensasjon på grunn av at byggingen av nye E6 vil medføre en særlig ulempe for eiendommen.	Undergang under ny E6 og Dovrebanen er ivarettatt ved eksisterende undergang under Dovrebanen. Erstatning er et forhold mellom Statens vegvesensom tiltakshaver og grunneierne.
--	---

3. PLANOMRÅDET

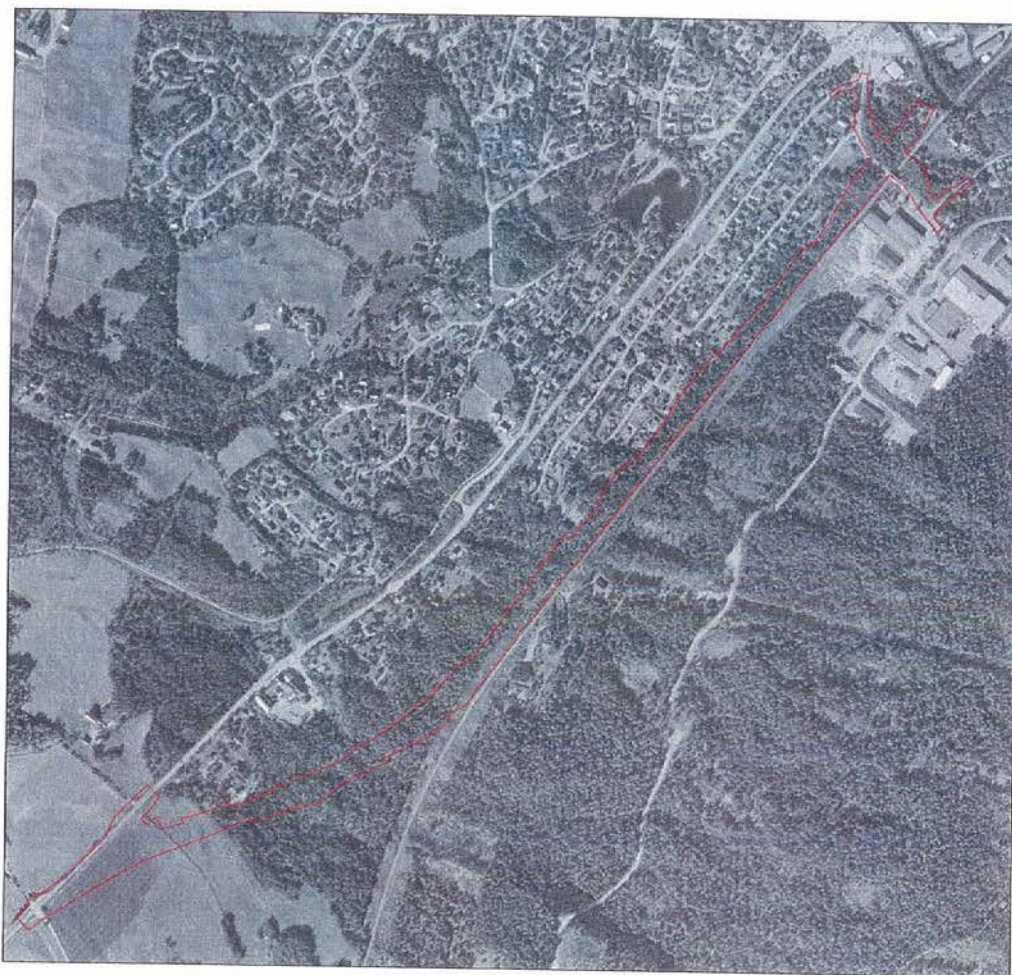
3.1 Avgrensning av planområde

Planområdet ligger sør for Oppdal sentrum og er ca 93,5 daa stort. Planen omfatter 1,5 km lang trase for ny E6 på strekningen Ålma – Mjøen. Ny E6 går parallelt med jernbanelinjen som avgrenser planområdet mot øst. Sidearealer til E6 samt areal for justert plassering av ny bru i Kåsenvegen over jernbanen og ny E6 inngår også.



Over vises avgrensning av planområdet med rød strek på grunnkartet. Eiendomsgrenser er vist med heltrukket, grå linje.

3.2 Landbruk, skog og landskap



Over vises avgresning av planområdet med rød strek på orthofoto.

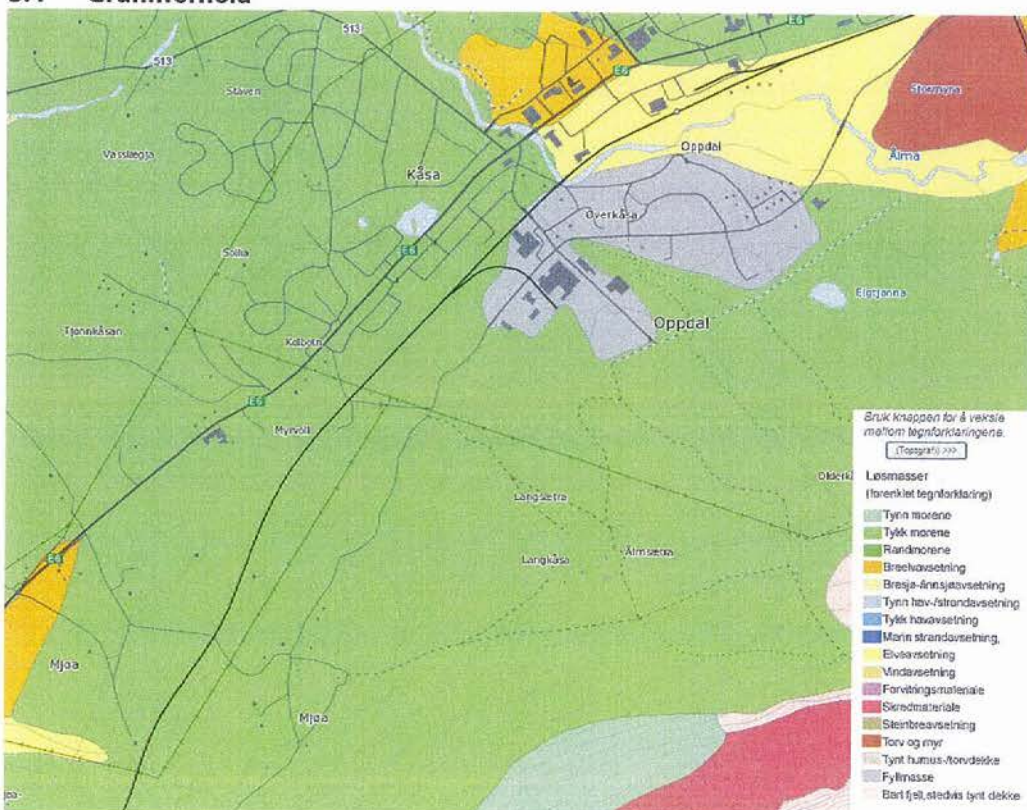
Ny E6 ligger følger parallelt med Dovrebanen i furuskogsmark sørover fra Oppdal sentrum. Der E6 forlater jernbanen og svinger inn til eksisterende E6 berører tiltaket dyrka mark.

3.3 Bygninger og anlegg

Nordvest for ny E6 ligger eksisterende boligområder og arealer som er regulert til boligformål. Det skal etableres støyskjerming mellom boligområdet og ny E6.

I sørøst ligger Dovrebanen og jernbanens tekniske regelverk er lagt til grunn for planlegging av ny E6. Eksisterende boligeiendommer opprettholdes og berøres ikke vesentlig av endringen.

3.4 Grunnforhold

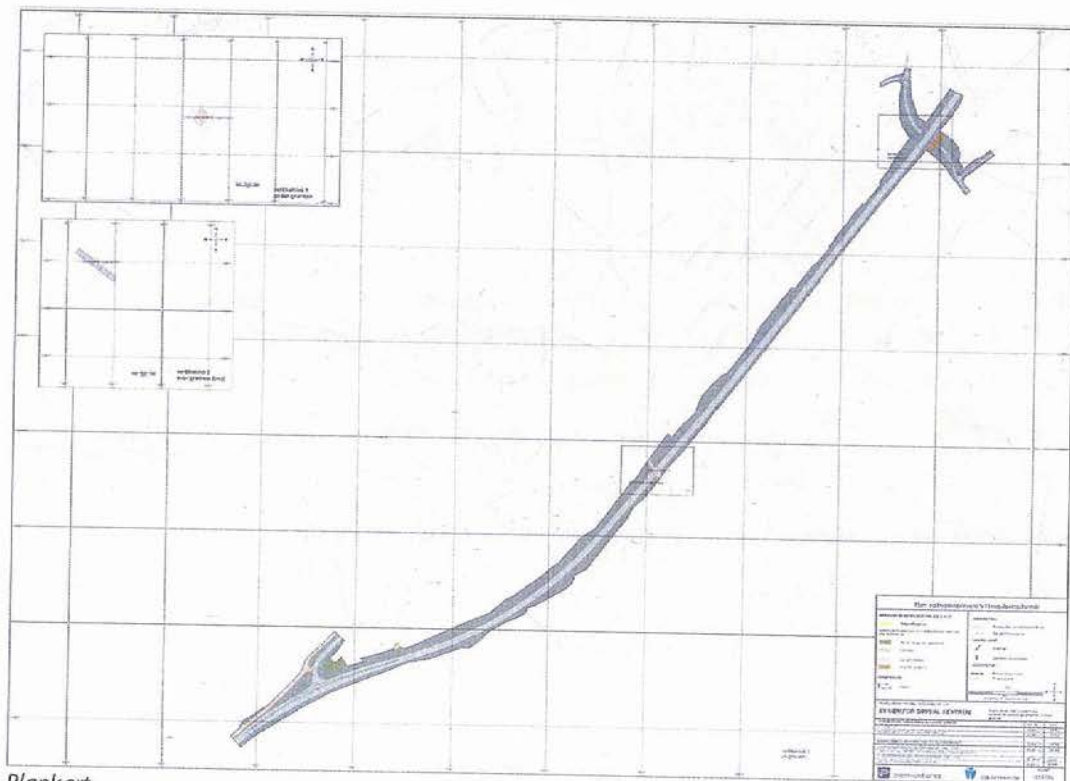


Løsmassekart fra ngu.no viser at arealene som berøres av ny E6-trase har tykke morenemasser. Det anses ikke å være fare for kvikkleire i området.

4. PLAN

4.1 Arealformål og plankart

Formål (sosikode)	Areal m2
Boligbebyggelse (1110)	79
Kjøreveg (2011)	31 332
Gang-/sykkelveg (2015)	2 298
Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)	58 998
Annen veggrunn – grøntareal (2019)	476
Trasé for jernbane (2021)	534
Sum planområdet	93 717



Plankart.

4.2 Boligbebyggelse

Tomteareal til eksisterende boligeiendommer innenfor planområdet til den gjeldende reguleringsplanen er ikke redusert som følge av endringen. Et mindre areal ved gnr/bnr 33/15 er foreslått endret fra friområde til bolig for å kunne få rasjonelle eiendomsgrenser.

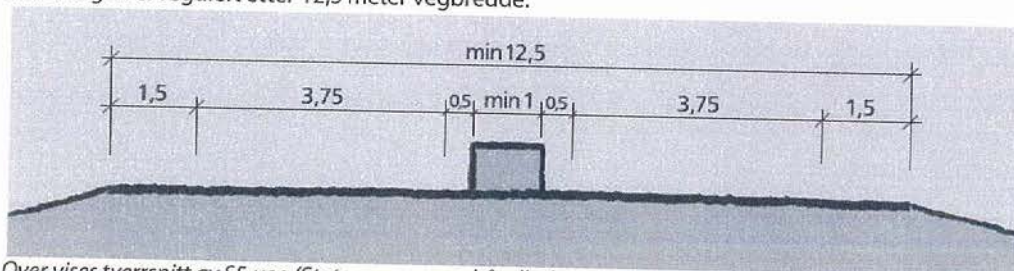
4.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Arealene som skal avklares i reguleringsplanarbeidet har hovedsakelig arealformål under samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Trase for ny E6 med tilknytningsveger og ny bru over jernbanen i Kåsenvegen er vist til kjøreveg og nødvendige sideareal er til grøfter, skjæringer, fyllinger, støytiltak med mer er vist til annen veggrunn.

Ny E6

Trasè for ny E6 følger hovedsakelig trasèen i gjeldende reguleringsplan. Det er noen mindre endringer som følge av at krav til veggeometri er endret. Breddene på vegen er også utvidet for å gi plass til å bygge midtdeler dersom dette blir aktuelt i framtida. Det er usikkert om midtdeler blir bygd samtidig med at ny E6 bygges.

E6 er dimensjonert ut fra vegklasse S5 på grunn av eventuell fremtidig økt ÅDT. Vegklasse S5 er stamveger og andre hovedveger med ÅDT 8000 – 12000 og fartsgrense 90 km/t jf. Statens vegvesen håndbok 017 Veg og gateutforming (som har status som vegnormal). Skiltet hastighet blir trolig 80 km/t. Vegen er regulert etter 12,5 meter vegbredde.



Over vises tverrsnitt av S5-veg (Statens vegvesen håndbok 017, 2008)

Sidearealer til ny E6 til grøfter, skjæringer, fyllinger, støytiltak mv er vist til annen veggrunn. Bygging av ny E6 utløser krav om støytiltak. Asplan viak har utarbeidet støyberegninger, støysonekart og foreslått støyreduserende tiltak. Støytiltakene inngår for det meste i areal vist til annen veggrunn. Det er lagt inn areal til 2,5 m høge støyvoller der støytiltak er nødvendig. Bestemmelsene krever at støytiltakene skal være ferdig opparbeidet før vegen tas i bruk og ytterligere utredninger der:

- Støysonekart 2 m over terreng viser bebyggelse innenfor rød og gul støysone ($L_{den} > 55\text{dB}$), må den støyutsatte bebyggelsens utearealer utredes ytterligere for hvorvidt det er behov for støytiltak utover valgt støyvoll langs ny E6.
- Støysonekart 4m over terreng viser bebyggelse innenfor rød og gul støysone ($L_{den} > 55\text{dB}$), må den støyutsatte bebyggelse utredes ytterligere for hvorvidt det er behov for støytiltak utover valgt støyvoll langs ny E6.

Avkjørsler og kryss på ny E6

Planen viser ett kryss på strekningen, mellom eksisterende og ny E6 sør i planområdet. Avkjørsel på nordsida av E6 stenges. Atkomst til gnr/bnr 34/20 skjer fra krysset mellom eksisterende og ny E6 og via gang- og sykkelvegen. Avkjørsel til gnr/bnr 34/2 opprettholdes.

Ny bru over jernbanen i Kåsenvegen

Planen er endret i forhold til gjeldende reguleringsplan ved at det vises ny bru over jernbanen i Kåsenvegen. Denne er lagt rett nord for eksisterende bru. Dette medfører noe omlegging av

Kåsenvegen ved at brua forskyves parallelt nordover. Kåsenvegen og ny bru er dimensjonert etter samleveg Sa1 med maks stigning 8 %, to kjørefelt med til sammen 5 m kjørebane og fartsgrense 30 km/t. Dermed vil bl.a. adkomst til industriområdet via Kåsenvegen opprettholdes i byggetida.

Gang-/ sykkelveg

Det legges ikke opp til gang- og sykkelveg langs ny E6. Gang- og sykkelveg er ivaretatt i gjeldende reguleringsplan og følger eksisterende E6. En kortere strekning av denne inngår sør i planområdet. Det er tillatt med kjøring til eiendommene (gnr/bnr 34/20) på denne strekningen.

Undergang for turveg

Ved eksisterende undergang under jernbanen skal det etableres undergang under ny E6 i forbindelse med turveg og atkomst til friluftsområdene i Våttåhaugen og Allmannberget. Undergangen skal være kjørbær og skal minst ha 3 m fri kjørehøyde. Dette er som på eksisterende jernbaneundergang.

Undergang ved gnr/bnr 34/2

Ved gnr/bnr 34/2 lengst sør i planområdet er det en kvegundergang. Bestemmelsene til planen krever at denne videreføres og at den skal være ferdig før vegen tas i bruk.

5. KONSEKVENSVURDERINGER OG AVBØTENDE TILTAK

5.1 Jord- og skogbruk

Bygging av ny E6 medfører omdisponering av:

- 13,5 daa fulldyrka mark sørvest i planområdet
- 4,1 daa blokkrik dyrka mark sørvest i planområdet
- 69,3 daa barskog med lav bonitet

Bestemmelsene til planen krever at det etableres kvegundergang ved den eksisterende undergangen ved gnr/bnr 34/2 lengst sør i planområdet.



5.2 Naturmangfold

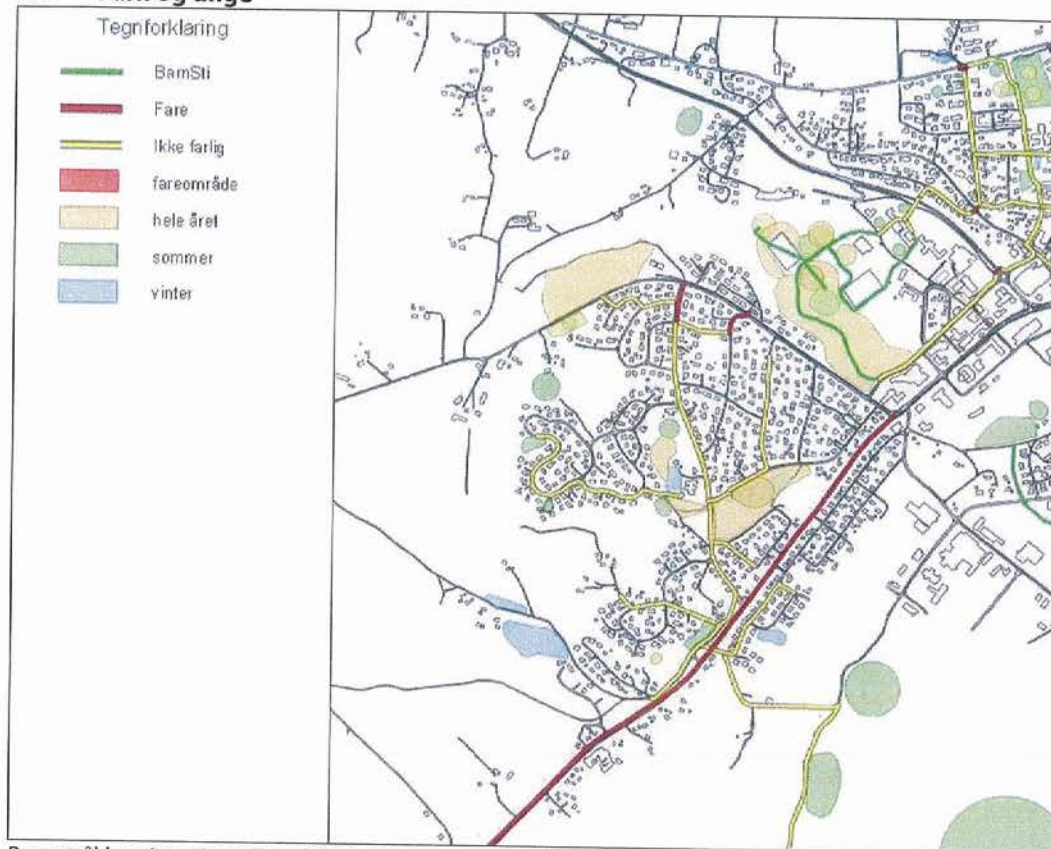
Naturbasen viser ingen registreringer av prioriterte naturtyper innenfor planområdet. Området er befart av naturforvalter Ragnhild Grefstad. Skogsmarka som berøres består av bær-lyng furuskog i høydedragene og lågurt blandingsskog i søkkene. Dette er svært vanlig naturtype og det vurderes at det er liten sannsynlighet for at det er sjeldne og sårbare arter i området.



5.3 Kulturminner

Sør-Trøndelag fylkeskommune ivaretar kulturminneinteressene. Området ble registrert i forbindelse med reguleringen i 1994 og det ble ikke gjort funn. Tiltaket har derfor ikke negative konsekvenser for kulturminner.

5.4 Barn og unge



Barnetråkkregistrering i Oppdal i forbindelse med revisjon av kommuneplanen i 2010 viser at reguleringsplanen ikke berører arealer som er registrert som i barnetråkk.

Planendringen berører ikke lekeområder for barn og unge ut over gjeldende reguleringsplan for området. Støyforholdene på tilgrensende fri- og lekeområder er ivaretatt i støyberegningene og gjennom støytiltak.

5.5 Friluftsliv

Det er en eksisterende undergang under Dovrebanen som gir atkomst til friluftsområdene i Våttåhaugen og Allmannberget. Undergangen ivaretas i planforslaget ved at det planlegges undergang under ny E6 i tilknytning til denne. I gjeldende reguleringsplan er det vist turveger fram til undergangen. Endringen av reguleringsplanen gir dermed ikke negative konsekvenser for friluftsinteressene.



5.6 Vann og vassdrag

Ny E6 krysser tre små bekker. Størrelsen er vist på bildene under. Bildene er tatt den 15.6.11, noen få dager etter at det hadde vært 50-årsflom i Driva.



Det vurderes at det ikke er knyttet vesentlige allmenne interesser til disse på grunn av størrelsen og at tiltak for drenering og håndtering av overflatevann fra E6 vil ivareta sikkerhet i forhold til flom, erosjon og isoppstuvning.

5.7 Samfunnssikkerhet

Skrednett viser ingen aktsomhetsområder for skred i planområdet. Løsmassekart viser at byggegrunnen sannsynligvis er stabil og at det ikke er fare for kvikkleire i området. Det er ikke vassdrag i området som medfører spesiell fare for flom eller erosjon, og faren øker ikke vesentlig ved at ny E6 blir bygd.

5.8 Trafikksikkerhet

Omlegging av E6 utenfor boligområdene vil gi bedre trafikksikkerhet. Det vil bli færre avkjørsler og det vil bli lagt til rette for gang- og sykkeltrafikk langs eksisterende E6. Da den nye E6 går langs jernbanelinja, er det ikke naturlig å krysse ny E6 i plan. Det er lagt opp til planskilt kryssing til

friluftsområdene i Våttåhaugen og Allmannberget. Det er regulert areal slik at det kan bygges midtdeler på E6 på sikt.

5.9 Støy

Asplan viak har utarbeidet støyutredning og støysonkart iht "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)".

	T-1442			
Bidragsskilde	Utendørs støy nivå (døgngjennomsnitt) $L_{den, frittfelt}$ GUL sone	Utendørs støy nivå i nattperioden kl. 23-07 L_{SAF} GUL sone	Utendørs støy nivå (døgngjennomsnitt) $L_{den, frittfelt}$ RØD sone	Utendørs støy nivå i nattperioden kl. 23-07 L_{SAF} RØD sone
Vegtrafikk	55-65 dB	70-85 dB	≥ 65 dB	≥ 85 dB

Ved overskridelse av gul (55-65dB) og rød (>65dB) sone ved støyutsatt bebyggelse (for dette prosjektet boliger, hytter) er hovedregelen at det ikke skal etableres nytt veganlegg uten at det gjennomføres støytiltak på eksisterende bebyggelse slik at det oppnås oppholdsarealer ute med støyverdier $L_{den} < 55$ dB. Dette gjelder ikke nødvendigvis hele eiendommen, men de vesentligste oppholdsarealene (iht T-1442). Innendørs støy nivå skal ikke overskride 30 dB i oppholdsrom på boliger.

Ved etablering av ny veg, gjelder maksimal støygrense L_{den} 55 dB for støyutsatte boliger, barnehager og lek/opphold. Da det benyttes standard riksvegfordeling av trafikken over døgnet vil det være L_{den} som blir dimensjonerende for støysonkartet og ikke L_{SAF} .

Det er ikke beregnet for støy fra jernbanetrafikken fordi jernbanen allerede ligger der i dag med uforandret støy nivå. Planlagt støyvoll vil imidlertid bidra til å dempe for jernbanestøyen også, da veg og jernbane ligger i forholdsvis samme høyde langs eksisterende bebyggelse.

Støy er beregnet etter metode som er basert på Nordisk Beregningsmetode for Vegtrafikkstøy (rev.1996). Det er kun ny E6 som er lagt inn i støymodellen med trafikk tall.

Trafikkdata	E6
ÅDT 2030	4476
Tungtrafikkandel (%)	21,6%
Hastighet (km/t)	90 km/t
Trafikkfordeling	75% dag 15% kveld 10% natt

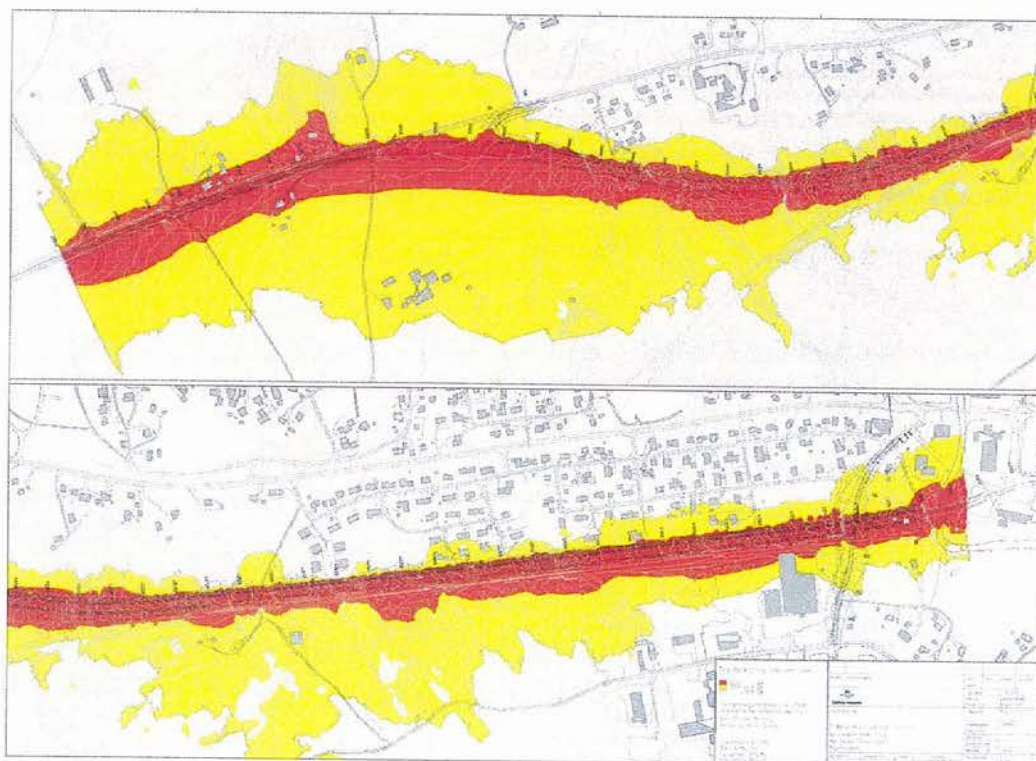
Det er valgt en maksimal høyde på støyvoll 2,5 m i forhold til høyde på vegkant. Areal til 2,5 m høg voll inngår i arealer som er vist til annen veggrunn. Hvis det blir aktuelt å oppjustere høyden så kan det alternativt settes skjerm på toppen av vollen. Uansett valg av endelig støytiltak, så bør det vurderes ut fra det som vil være estetisk god måte for eksisterende bebyggelse og strekningen sett under ett i forhold til området.

Støysonekartet viser beregningspunkter for +4 m og +2 m over bakkenivå. 2 m gjenspeiler høyde på menneske over terreng, det vil si oppholdsarealer i området. 4 m for å vise eventuelt støynivå i 2etasje.

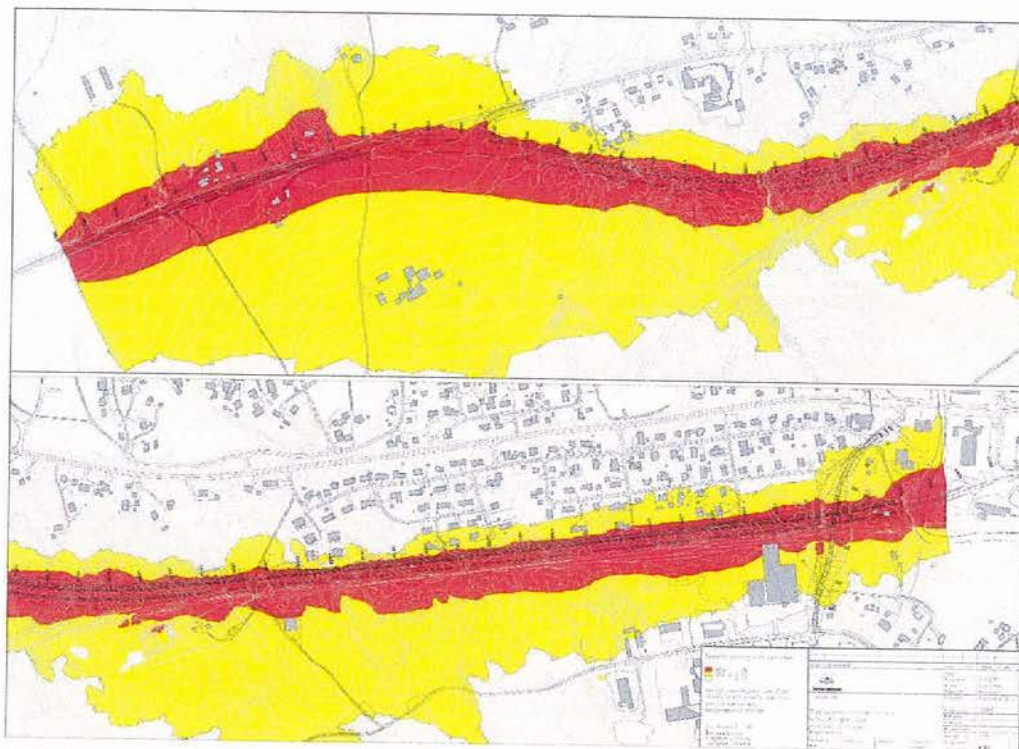
Støyutredningen konkluderer med at det er behov for ytterligere utredninger der:

- Støysonekart 2 m over terreng viser bebyggelse innenfor rød og gul støysone ($L_{den} > 55 \text{ dB}$), må den støyutsatte bebyggelsens utearealer utredes ytterligere for hvorvidt det er behov for støytiltak utover valgt støyvoll langs ny E6.
- Støysonekart 4 m over terreng viser bebyggelse innenfor rød og gul støysone ($L_{den} > 55 \text{ dB}$), må den støyutsatte bebyggelse utredes ytterligere for hvorvidt det er behov for støytiltak utover valgt støyvoll langs ny E6.

Bestemmelsene til planen krever at støytiltakene skal opparbeides og være ferdig før vegen tas i bruk.



Støysonekart 2 m over terrenget.



Støysonekart 4 m over terrenget.

Reguleringsplan for E6 sør for Oppdal sentrum

BESTEMMELSER

Vedtatt i Oppdal kommunestyre sak 11/57 den 7.9.11

1. Generelle bestemmelser

Før opparbeiding av vegutbyggingstiltakene skal det utarbeides landskapsplan. Denne skal godkjennes av kommunen.

Arealer med terrenginngrep skal revegeteres og tilpasses omgivelsene. Dette utføres innen 1 år etter at veganlegget er ferdigstillet.

Graving og omdisponering av masse må skje på grunnlag av miljøteknisk undersøkelse. Før igangsettingstillatelse gis må det utarbeides en tiltaksplan for graving, fylling og omdisponering av masser herunder anleggsbelte, riggområde og eventuelt massedeponi. Planen skal godkjennes av kommunen før anleggsarbeidet igangsettes.

2. Kjøreveg

Areal vist til kjøreveg skal nyttes til kjørebane, vegskuldre og rekkverksrom. Midtdeler kan bygges dersom dette blir påkrevet.

3. Annen veggrunn

Areal vist til annen veggrunn skal nyttes til skjæringer, fyllinger, grøfter, voller, støyskjermer og andre tiltak som naturlig hører til formålet.

4. Støytiltak

Støytiltak skal opparbeides i henhold til krav i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) samtidig med vegutbyggingstiltakene og være ferdig før vegen tas i bruk.

Det må det gjennomføres tiltak for å oppnå tilfredsstillende støyforhold under anleggsfasen jfr. retningslinjer for begrensnings av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet.

5. Krav om støyutredninger

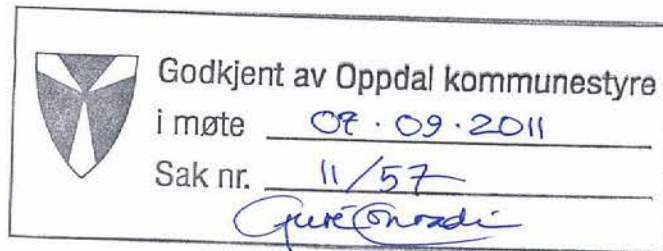
Der støysonekart 2 m over terreng viser bebyggelse innenfor rød og gul støysone ($L_{den} > 55 \text{ dB}$), må den støysatte bebyggelsens utearealer utredes ytterligere for hvorvidt det er behov for støytiltak utover støyvoll på 2,5 m langs ny E6. Evt støytiltak må etableres og være ferdig før vegen tas i bruk.

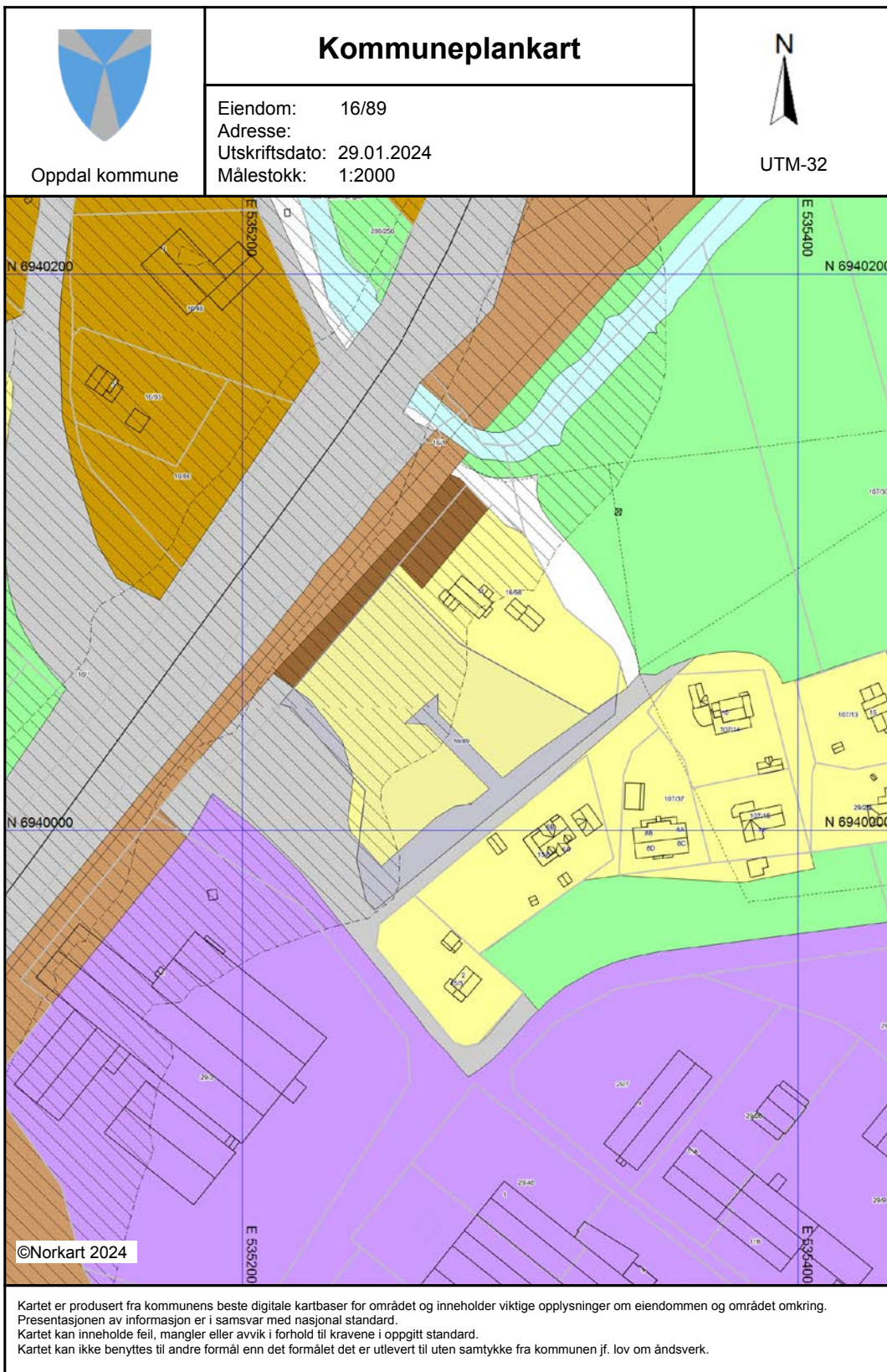
Der støysonekart 4 m over terreng viser bebyggelse innenfor rød og gul støysone ($L_{den} > 55 \text{ dB}$), må den støyuutsatt bebyggelse utredes ytterligere for hvorvidt det er behov for støytiltak utover støyvoll på 2,5 m langs ny E6. Evt støytiltak må etableres og være ferdig før vegen tas i bruk.

6. Krav om etablering av undergang

Undergang under ny E6, ved eksisterende undergang under Dovrebanen, skal etableres og være ferdig før ny E6 tas i bruk. Undergangen skal være kjørbær og skal minst ha 3 m fri kjørehøyde.

Eksisterende kvegundergang på eiendommen gnr.34, bnr. 2 skal opprettholdes og om nødvendig forlenges før ny E6 tas i bruk.





Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høysper
-  Støysonegrense
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Bane - nåværende
-  Bane - fremtidig
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Grense for arealformål
-  Fjernveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Turveg/turdrag - nåværende
-  Jernbane - nåværende
-  Jernbane bro - nåværende

Utlegget

Nabolaget Brennan/Almannberget - vurdert av 12 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre



Offentlig transport

Oppdal skole Linje 480	12 min 0.9 km
Oppdal stasjon Linje F6, R70	14 min 1 km
Trondheim Værnes	2 t 1 min

Skoler

Aune barneskole (1-7 kl.) 440 elever, 27 klasser	18 min 1.3 km
Oppdal ungdomsskole (8-10 kl.) 243 elever, 13 klasser	16 min 1.2 km
Oppdal videregående skole 310 elever, 25 klasser	25 min 1.9 km

Ladepunkt for el-bil

Oppdal	8 min
Quality Hotel Skifer Oppdal	10 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



Kvalitet på skolene

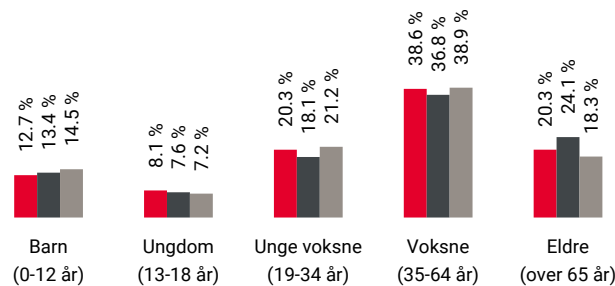
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Brennan/Almannberget	1 047	488
Oppdal	4 646	2 349
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Brennan barnehage (0-5 år) 81 barn	17 min 1.3 km
Bjerkehagen friluftsbarnhage (1-5 år) 17 barn	18 min 1.3 km
Pikhaugen barnehage (1-5 år) 50 barn	21 min 1.5 km

Dagligvare

Spar Oppdal PostNord	5 min 0.4 km
Kiwi Oppdal Søndagsåpent	8 min 0.6 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Oppdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



3. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



Støynivået

Lite støynivå 85/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

Sport



Krux Klatring

11 min



Klatring

0.8 km



Oppdal nye grusbane

12 min



Aktivitetshall, fotball, friidrett

0.9 km



Spenst Oppdal

10 min



Oppdal Treningssenter

12 min



Boligmasse



73% enebolig
17% rekkehus
1% blokk
9% annet

Varer/Tjenester



Sagtunet

8 min

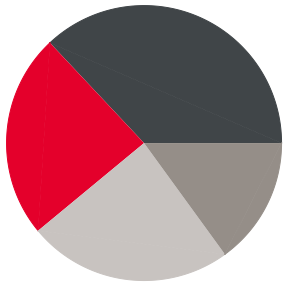


Vitusapotek Aunasenteret

13 min



Aldersfordeling barn (0-18 år)



24% i barnehagealder
37% 6-12 år
15% 13-15 år
24% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

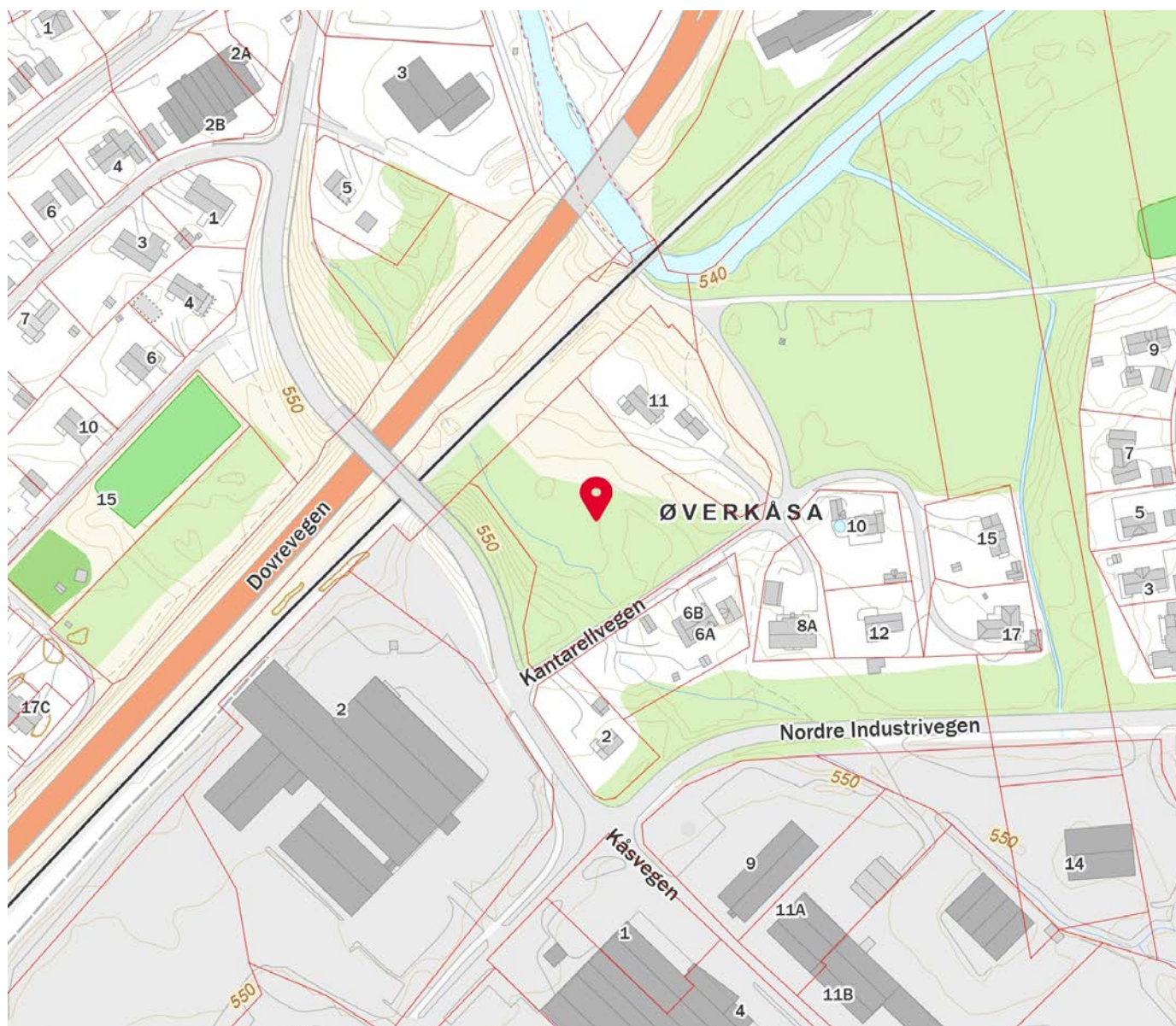
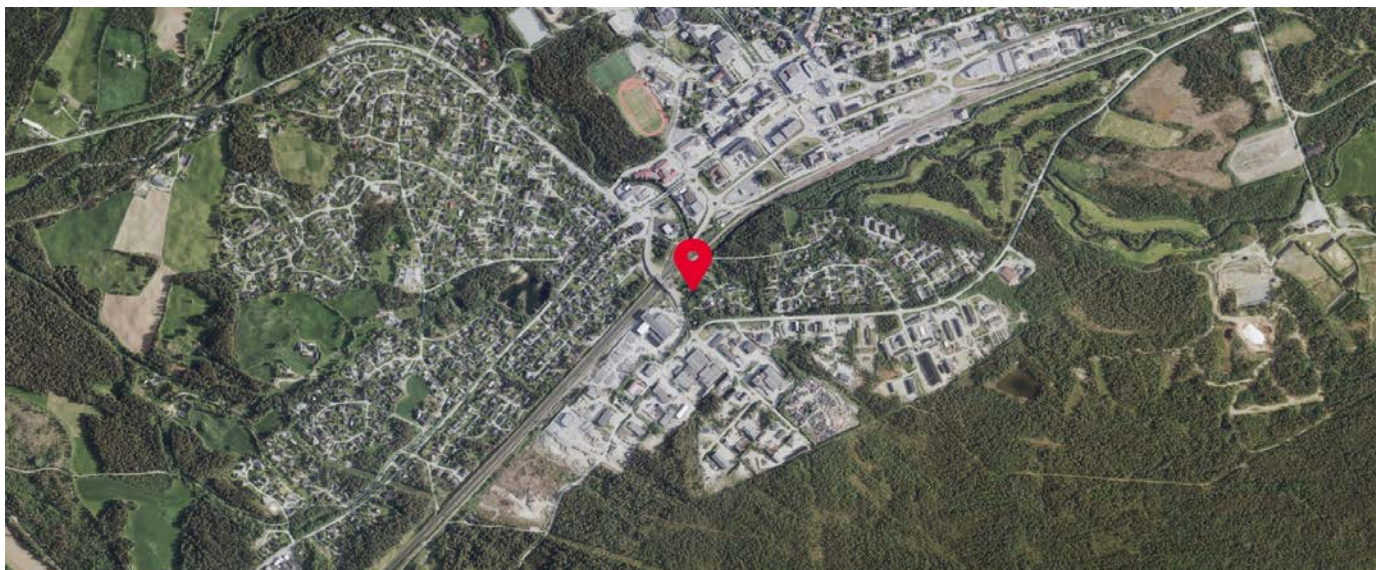
43%

Brennan/Almannberget
Oppdal
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Oppdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Oppdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

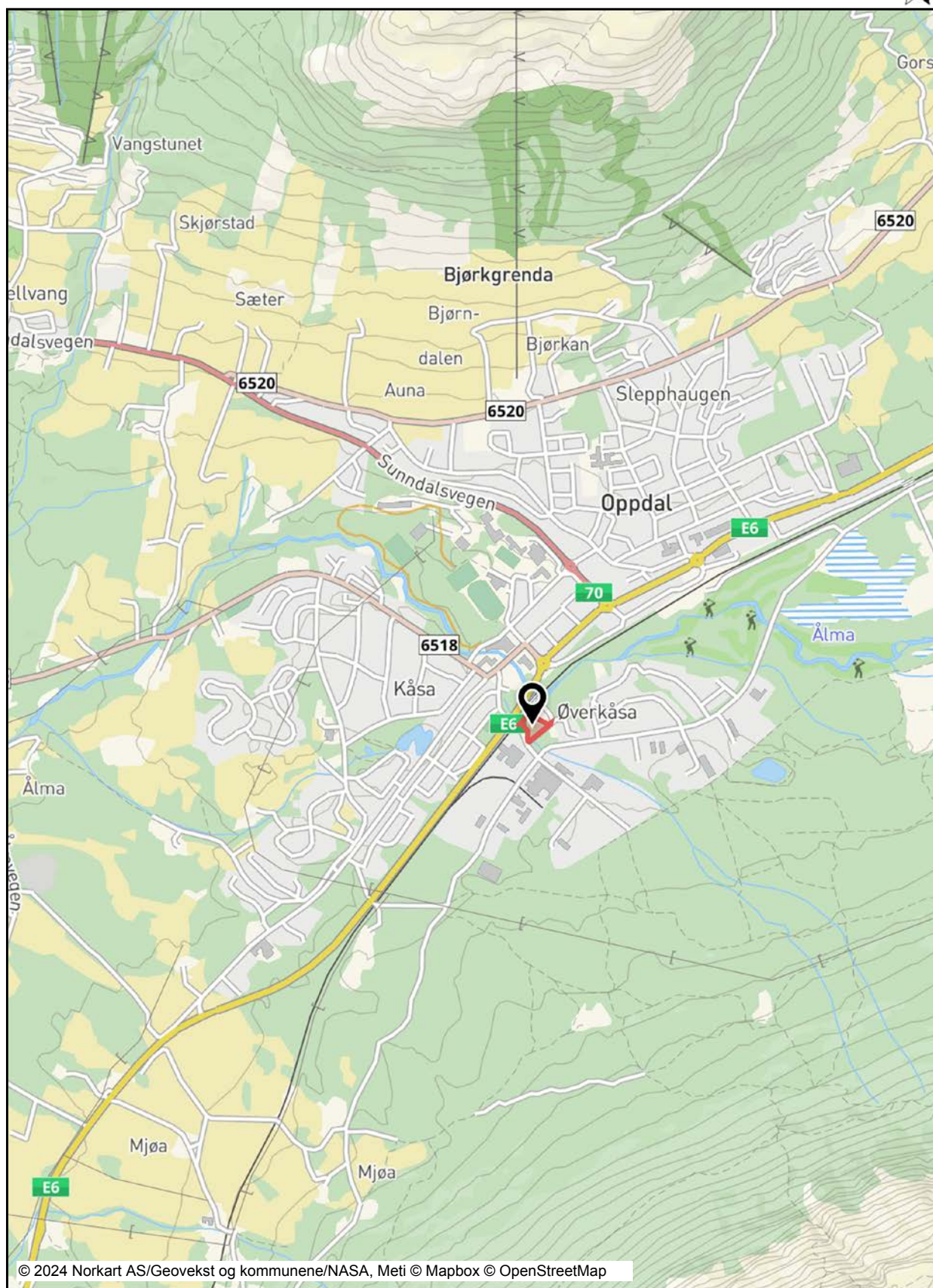


16/89

Dato: 29.01.2024

Målestokk: 1:20000

Koordinatsystem: UTM 32N



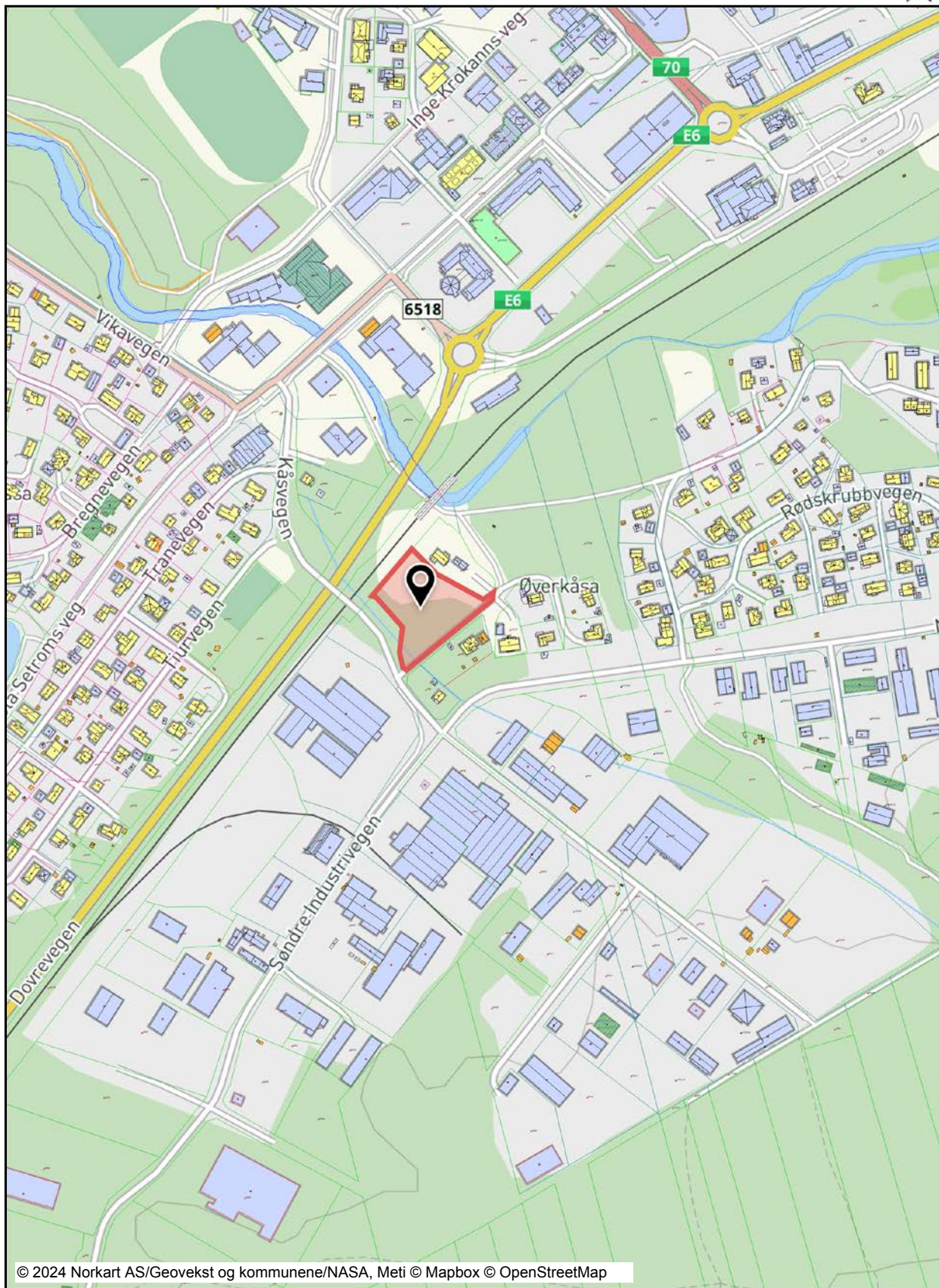


16/89

Dato: 29.01.2024

Målestokk: 1:5000

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2024 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap



16/89

Dato: 29.01.2024

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål?
Kontakt **HELP** på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99
eller epost post@help.no


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Personlig kundeservice og rådgivning

Vi er lokalbanken som tilbyr det som betyr mest i lengden – personlig kundeservice og rådgivning.

Jeg ønsker å samarbeide med deg for å analysere dine behov for å kunne gi deg/dere de beste løsningene enten det gjelder lån, sparing, forsikring eller pensjon.



ESPEN BREND

Autorisert finansiell rådgiver
telefon: 415 64 990
e-post: eb@oppdalsbanken.no

LOKAL KOMPETANSE GIR TRYGGHET

- Vi gir deg gode løsninger gjennom alle livets faser.
- Vi har gode digitale løsninger.
- Vi er beslutningsdyktig, slik at du får raske svar.
- Vi gir deg hjelpen du trenger – trygt, raskt og enkelt.

Ta kontakt med meg på telefon eller mail, slik at vi kan avtale et uforpliktende møte.

En alliansebank i eika.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

For eiendommen:

Adresse: Kantarellvegen
7340 OPPDAL**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jon Ivar Jamtøy**Oppdragsnummer:** 1703240008**Telefon:** 934 26 896
E-post: jon.ivar.jamtoy@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

12.03.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

aktiv.
Tar deg videre