

Saksbehandler: Helge Haugan
Arkivsaksnr.: 17/2008

Arkiv: REGPL 201716

201716 REGULERINGSPLAN - SAGTOMTA SLUTTBEHANDLING

Vedlegg:

1. Merknader i sammendrag med rådmannens kommentarer
2. Plankart 31.5.2018
3. Reguleringsbestemmelser 4.6.2018
4. Planbeskrivelse
5. ROS-analyse

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Merknader fra varsling av planoppstart

Sammendrag:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret i Øyer kommune reguleringsplanen for Sagtomta, med plankart datert 31.5.2018 og reguleringsbestemmelser, datert 4.6.2018, med rådmannens forslag til endringer etter offentlig ettersyn.

Saksutredning:

Forslagsstiller: Øyer kommune

Beliggenhet:

Planområdet ligger nord-øst for Hafjell alpinsenter, mellom Hafjell Alpinlandsby og Hafjell Camping. Adkomsten til området er fra Gamlevegen og over eiendommen til Hafjell Alpinlandsby. Det er tinglyst vegrett inn til området.

Hensikten med planforslaget

Formålet med planen er å regulere området til fritids- og turistformål for å legge til rette for utbygging av nye leilighetsbygg for utleie, inkludert en tjenestebolig i tillegg til eksisterende bygg som er et serveringssted. Bakgrunnen for reguleringsplanarbeidet er en tidligere byggesak som Fylkesmannen i Oppland avslo på bakgrunn av gjeldende reguleringsplaner.

Regulering av området tar utgangspunkt i gjeldende kommunedelplan for Øyer Sør og gjeldende plan for Hafjell Alpinanlegg nedre del der området er avsatt til næringsformål/fritids- og turistvirksomhet. Arealbruk er avklart i disse planene og planforslaget vil derfor ikke omfattes av forskrift om konsekvensutredninger. Det er derfor ikke utarbeidet planprogram etter pbl § 12-9.

Prosess

Planforslaget ble behandlet i planutvalget i møte 13.3.2018, sak 18/18 og vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn i 6 uker. Berørte parter, regionale myndigheter og naboer ble varslet om offentlig ettersyn brev av 21.3.2018 samt annonsering i ByAvis 22.3.2018. Frist for merknader ble satt til 10.5.2018. Det kom 5 merknader ved offentlig ettersyn. Merknadene i sammendrag med rådmannens kommentar er her gjennomgått:

1. Fylkesmannen i Oppland, brev av 2.5.2018, fremmer innsigelse til planen på grunn av omdisponering av areal avsatt til lek i gjeldende planer. De påpeker at omdisponert lekeareal erstattes med nytt friluftsområde på 1,0 daa. Området er definert som friområde og ikke lekeplass, men i bestemmelsene for Friområde – GF1 står det at i området kan det opparbeides lekeplass. Ved en slik omdisponering skal det skaffes fullverdig erstatningsareal. Fylkesmannen tilrår at kommunen i bestemmelser i reguleringsplanen stiller krav til opparbeidelse av arealer for barn og unge innenfor planområdet før det gis brukstillatelse/ferdigattest for bebyggelse. Dette vil sikre en samtidig opparbeidelse av arealer for barn samtidig med bebyggelse.

→ *Rådmannens kommentarer:* Rådmannen tar merknaden til etterretning og innarbeider bestemmelse om krav til opparbeidelse av arealer for barn og unge før det kan gis brukstillatelse eller ferdigattest for barn og unge. Dette sikrer at det skjer samtidig opparbeidelse av bebyggelse og arealer for barn og unge innenfor planområdet.

Fylkesmannen i Oppland, brev av 18.5.2018, statlige innsigelser.

- Fylkesmannen fremmer innsigelse til planforslagets:

- Omdisponering av arealer avsatt lek, av hensyn til barn og unge

- Norges vassdrags og energidirektorat (NVE) har fremmet innsigelse til planforslaget på grunn av;

- Manglende dokumentasjon av tilstrekkelig sikkerhet mot flom og skred.

→ *Rådmannens kommentarer:* Rådmannen viser til gjennomgang av innsigelsene til lekeplass under merknad 1 og til flom- og skredfare under merknad 2.

2. NVE, brev av 15.5.2018, viser til krav om dokumentasjon av tilstrekkelig sikkerhet mot naturfare. NVE fremmer innsigelse til planen på grunn av manglende dokumentasjon av sikkerhet mot flom- og skredfare.

→ *Rådmannens kommentarer:*

Rådmannen tar innsigelsen til etterretning. Rådmannen har satt i gang arbeidet med ytterligere/supplerende utredninger av flom og skred. Dette arbeidet blir en videreføring av arbeid som er utført av Norconsult AS (vannlinjeberegning etc.) med gjennomgang og suppleringer av denne på bakgrunn av merknader i innsigelsen. I tillegg ber rådmannen Norconsult foreta utredning i forhold til skred (vedlagt rapport fra SWECO som i følge NVE er svært mangelfull for dette området).

Det går mot sommer/ferietid og en hektisk periode i konsulentbransjen, så det vil ta noe tid å få utarbeidet suppleringer og oppdateringer til flomrapport

(vannlinjeberegning med tiltak) samt skredvurderinger med forslag til tiltak. Rådmannen foreslår allikevel å fremme planen for sluttbehandling uten at innsigelse til flom og skred er avklart. Avklaring av innsigelse foreslås ivaretatt gjennom videre oppfølging med rekkefølgekrav i bestemmelsene hvor innsigelse må avklares før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse i området. Det vil si at planen vedtas, men planen har ikke full rettsvirkning før NVE frafaller innsigelse på bakgrunn av tilstrekkelige utredninger av flom- og skredfare og nødvendige tiltak som ivaretar sikkerhet. Vedtak av planen etter frafall av innsigelse tas som administrativt vedtak som oversendes NVE og Fylkesmannen i Oppland.

3. Oppland fylkeskommune, brev av 9.5.2018, kommenterer at områdets beliggenhet/sentrumsnært tilsier at det bør vurderes om leilighetene kan utformes på en måte som gjør at de kan konverteres til boligformål dersom markedet skulle endre seg. En utnyttelsesgrad på 50 % synes fornuftig, men det blir viktig å ivareta bo- og steds kvaliteter med tanke på sol/skygge, miljømessige utfordringer mht håndtering av overvann, brukbarheten av arealene mellom husene og husenes utforming. For å skape gode bo- og oppholds miljø er utformingen av 1 etasje viktig. I øyehøyde bør disse fremstå som åpne og imøtekomende/ikke lukkede fasader. Etterlyser hvordan dette er tenkt løst. Oppfordrer til å legge parkering i hovedsak i parkeringskjeller, under terreng og at 1 etasje benyttes til boligformål. Det bør nedfelles i bestemmelser antall p-plasser som skal være i kjeller og hvor mange som skal være på overflaten. Dette har stor betydning for utearealets utforming og muligheten for behandling av overvann, trafiksikre løsninger og hyggelige uterom.

ESTETIKK

Den planlagte bebyggelsen tilpasser seg overordnet landskapsrom. Hvis bebyggelsen skal være i tråd med steds karakter og bygge opp under steds kvaliteter, blir detaljering, - vinduer, farge- og materialbruk svært viktig. De store volumene med tildels fremmed arkitektur vil stå i kontrast til øvrig bebyggelse og omgivelser. Gjøres dette på en gjennomgående god kvalitet kan det være et godt grep her i tilknytning til tettstedet. I tillegg vil det være viktig stille krav til opparbeidelse av grønne uterom mellom bebyggelsen med vegetasjon som tydeliggjør grensene mellom det bebygde og ubebygde for å dempe skalaen. I tillegg til å tilføre gode estetiske kvaliteter vil vegetasjon også være viktig og trolig nødvendig virkemiddel i overvannshåndteringen.

BÆREKRAFTIG DESTINASJONSBYGGING

Positivt av det beskrives bruk av tre som kledning, naturstein i murer etc. Med så stor grad av utnyttelse vil behandling av overvann på egen tomt bli utfordrende dersom det ikke legges opp til løsninger for lokal behandling av overvann. De råder forslagsstiller å bruke grønne tak og at dette innarbeides som krav i bestemmelser. Med tanke på oppvarming/fjernvarme mv. vil fylkeskommunen råde kommunen om å legge inn bestemmelser om energieffektive løsninger og tilrettelegging for vannbåren oppvarming basert på jordvarme eller biobrensel.

LEKEAREAL

Det nye lekeområdet er lagt rundt et vegareal med vendehammer. Dette er uheldig. Når det opparbeides lekeplass er det svært viktig å skjerme dette fra trafikken.

→ *Rådmannens kommentarer:*

Leiligheter for fritidsbebyggelse er oftest mer komprimert og arealeffektive enn boliger. Dersom markedet endrer seg vil det være mulig å konvertere fritidsleiligheter til boligformål. Kombinasjon fritidsleiligheter og boliger kan være en blanding som ikke er helt heldig. Dersom det viser seg å være et behov for endring av formål, anbefaler rådmannen at dette gjøres som en samlet endring av hele bygget/byggeområdet dersom dette kommer opp som problemstilling.

Bo- og stedskvaliteter for fritidsbebyggelse og boliger bør prinsipielt være tilnærmet av samme kvalitet. Verdien av uteoppholdsarealer mht sol og skygge er allikevel annerledes enn for boliger. Det er uansett viktig og riktig at uteoppholdsarealer fremstår som gode og attraktive, med god vegetasjon i form av busker og trær, fasadeutforming mv.

Overflater skal beplantes og være åpne mht infiltrasjon av vann, se bestemmelse pkt. 2.10. Eventuelle regnbed mv. må vurderes. Uteoppholdsarealer skal være «parkmessig» og tiltalende. I grøntområdet mot sør/mellom ny og eksisterende bebyggelse skal det i være beplantning i form av busker og trær som er med å gi dimensjoner som tar ned noe av høyden mellom ny og eksisterende bebyggelse.

Synlig fasader skal være aktive med vindusutforming, dvs. parkeringsetasje skal ikke ligge over terreng, men der deler av denne blir liggende over terreng, skal den utformes som åpne og imøtekommende fasader (ikke lukkede fasader). Punktet er foreslått innarbeidet i bestemmelse pkt. 2.3. Selve løsning og utformingen tilhører prosjekteringsfasen for bebyggelse(n), men krav til utforming er ivarettatt i bestemmelsene. Sokkelhøyde og tilpasning til terreng fastsettes i forbindelse søknad om byggetillatelse og igangsettingstillatelse. Dette kravet er innarbeidet i bestemmelser.

Det er lagt inn bestemmelser om at parkering i hovedsak skal ivaretas under terreng i sokkeletasje eller p-kjeller. Det er videre stilt krav om utforming av den delen av sokkeletasje/parkering som blir synlig over terreng. Antall parkeringsplasser på terreng styres av grad av utnytting, men gjesteparkering til restaurant mv. bør ivaretas på terreng.

Estetikk

Rådmannen ser også at bygningsutformingen bryter med tradisjonell utforming, men ser samtidig at bebyggelsen kan gi en referanse i et område med store landskapsdimensjoner og få bygningsmessige orienteringspunkter. Det blir viktig å bygge dette sammen i en bygningsmessig enhet med materialbruk, detaljering, fargebruk og vegetasjon i utomhusområdet. Eksisterende bygg bør være referansegrunnlaget og grunnlaget for fargevalg for ny bebyggelse. Ved innarbeiding av krav til bruk av mørke jordfarger og krav til opparbeiding av uteområdet med

vegetasjon/grønne uterom, mener rådmannen planområdet med bebyggelsen vil tilføre området nye kvaliteter og opplevelser, - se § 2.7 og 2.10.

Bærekraftig destinasjonsbygging

Det er tatt inn bestemmelser om klima og miljø, materialbruk og energiløsninger. Det er i bestemmelsene 1.8, 2.7 og 2.9 tatt inn krav til bærekraftig materialbruk og energiløsninger. Det er endringer i energimarked hvor solenergiløsninger har kommet på banen den senere tid. Bygg over 1000 m² må bygges med vannbåren varme og må tilrettelegges slik at det også kan benyttes andre energiløsninger enn elektrisitet. Rådmannen mener gjeldende forskrift og krav til bærekraftig energiløsninger gir de nødvendige føringer, TEK § 14-4.

Lekeareal

Rådmannen tar merknaden til etterretning. Utforming og løsning med trafiksikkert lekeareal må ivaretas ved utbygging.

4. Statens vegvesen, brev av 14.5.2018, påpeker at det sannsynligvis vil være en del trafikk fra adkomstveg ut i Gamlevegen for å komme seg til sentrum. Selv om dette ligger utenfor planområdet, kan det være behov for å rydde opp i dette området som fremstår som en stor parkeringsplass med tanke på bedring av forholdene for gående. Dersom det viser seg at brua må byttes ut, bør gående få et areal på denne.

→ Rådmannens kommentarer:

Merknaden tas til orientering. Dersom det er behov for bygging av ny bru/erstatning av eksisterende bru, må denne planlegges og bygges med gangfelt/fortau. Behov for avklaring og utbedringer av kjøreadkomst gjennom parkering på naboeiendommen skal ivaretas i samråd med berørte naboer/grunneiere.

5. Geir Nyland, brev av 22.5.2018, Har ingen nye kommentarer ut over det som ble oversendt i forbindelse med varsel om oppstart. De ber om at disse også legges inn som merknader nå ved offentlig ettersyn. Det viktigste for Hafjell Alpinlandsbyer er en veiavtale med utbygger.

Merknad fra offentlig ettersyn;

Geir Nyland, styret i Alpinlandsbyen, datert 19.10.2017

Nyland fremfører merknader på vegne av styret i Alpinlandsbyen som de ber bli tatt hensyn til i planarbeidet og i fremtidig reguleringsplan. Det aktuelle planområdet ligger innenfor Alpinlandsbyen og adkomst er pr i dag gjennom deres parkeringsplass og over deres bro. Dersom adkomst skal gå over deres eiendom må det inngås en avtale med grunneier om bruk og vedlikehold. Styret i Alpinlandsbyen mener forslagsstiller må foreta en nærmere fagkyndig undersøkelse om broen er rustet og tåler den fremtidige belastningen, både i byggeperioden og bruk etterpå. Usikkerhet om hvor stort akseltrykk broen kan tåle. Alpinlandsbyen har nylig foretatt en opprensning i elven pga. masseforflytting med tanke på å begrense/forhindre skadeomfanget ved en ev ny flom. Legges adkomst over deres parkeringsområde, må det foreligge en plan under byggeperioden da det er mye barn i området. Avhengig av trygghet, minst mulig trafikk og byggestøy for gjester/leietakere/eiere.

Ber om at planavdelingen hensyntar dette og setter det som krav at avtale med grunneier må foreligge før reguleringsplanen godkjennes.

→ Rådmannens kommentar til merknader ved offentlig ettersyn:
Adkomstforhold er privatrettslige forhold som ligger utenfor planens juridiske innhold. Det tilligger de berørte parter og ivareta dette forhold. Kommunen er kjent med at det foreligger tinglyst vegrett over alpinlandsbyen.

Det påhviler en undersøkelsesplikt og et ansvar med tanke på konstruksjoner/brukonstruksjoner, tillatt akseltrykk/dimensjonering. Vegeier og berørte parter må ivareta nødvendig sikkerhet med tanke på belastning av konstruksjoner. Dette er tatt inn som rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene.

Sikring av byggeplass, anleggsdrift mv skal ivaretas innenfor Arbeidstilsynets anvisning og regelverk. Kommunen kan som planmyndighet ikke sette krav om avtaler mellom berørte parter som grunnlag for å godkjenne en reguleringsplan. Dette er utenfor kommunens myndighetsområde som planmyndighet. Dette er privatrettslige forhold.

→ Rådmannens kommentarer:

Rådmannen tar merknad fra Geir Nyland i brev av 22.5.2018 til orientering. Avtale om vei og adkomstforhold er av privatrettslig karakter og løses ikke innenfor reguleringsplanen. Rådmannen ber de berørte parter ivareta de forhold som er påpekt mht parkering, bru, adkomstveg og finne frem til en omforent løsning.

Vurdering:

INNSIGELSER

Lekeplass

Med bakgrunn i Fylkesmannens merknader og forslag i innsigelse til sikring av lekeareal, innarbeides krav i bestemmelser om opparbeiding av lekeplass. Planen legges frem for sluttbehandling med de føringer som der er angitt, det stilles rekkefølgekrav til opparbeiding av lekeplass, jfr. bestemmelse pkt 4.1 og 7.5. Den formelle behandling av innsigelsen fra Fylkesmannen i Oppland, med hensyn til å frafalle innsigelse, blir tatt opp omgående. Rådmannens tolkning av innsigelsen med føringer, åpner for en sluttbehandling av planen med disse endringene i planbestemmelser;

4.1 Friområde – GF1

Innenfor området skal det opparbeides et lekeområde. Ved opparbeiding av lekeareal skal trafikksikkerhet og barn og unges interesser være ivaretatt. Lekearealer skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest for bebyggelse.

7.5 Lekeareal skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for bebyggelse.

Flom- og skredfare

NVE har fremmet innsigelse til flom- og skredutredningen som var på høring i planprosessen. NVE har innsigelse på bakgrunn av at planmaterialet som er oversendt ikke svarer på en faglig etterprøvable måte ut tilstrekkelig sikkerhet mot verken flom eller skred. Norconsults og SWECO's rapporter har flere faglige feil og mangler. Rådmannen har etter høring tatt kontakt med Norconsult for at de skal ferdigstille sin rapport for flom på bakgrunn av NVE's merknader, samt en ny utredning på skred for området.

Med bakgrunn i at tidligere prosess har trukket ut i tid, er det ønskelig at planlegging for utbygging kan gå parallelt med avklaring av flom og skred med nødvendige sikringstiltak som må forelegges og godkjennes av innsigelsesmyndighet før det kan frafalles.

I forhold til videre prosess med tanke på utbygging av området foreslår rådmannen at planen sluttbehandles av kommunestyret, med tanke på planens utbyggingsomfang. I tillegg ber rådmannen kommunestyret om fullmakt om å slutføre planen med delegert vedtak når NVE har frafalt sin innsigelse for flom og skred.

Det foreslås lagt hensynssone i plankart for flomfare og for skredfare. I bestemmelsene er det stilt vilkår under nye punkt 6 og 7.6;

6 Hensynssone

Hensynssoner (pbl § 12-6)

- Flomfare H320

- Skredfare H310

Tiltak for flom og skred skal være avklart med regionale myndigheter mht innsigelse ved offentlig ettersyn før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse.

7.6 Utbygging av planområdet kan ikke utføres før statlige myndigheter har trukket sin innsigelse og reguleringsplanen er sluttbehandlet med administrativt delegert vedtak.

SOKKELETASJE OG PARKERING

Parkering skal i hovedsak ivaretas i sokkeletasje/parkeringskjeller under terreng. Etasjen skal tilpasses eksisterende terreng. Der terrengfall/høydeforhold medfører at sokkeletasje blir liggende med fasade over terreng, stilles det krav til utforming.

Synlig fasader skal være aktive med vindusutforming, dvs. hele parkeringsetasjen skal ikke ligge over terreng, men der deler av denne blir liggende over terreng, skal den utformes som åpne og «imøtekommende fasader» (ikke lukkede fasader), jfr. Pkt. 2.10.

ESTETIKK/TOMTEARRONDERING

Uteoppholdsarealer som er gode og attraktive, med god vegetasjon i form av busker og trær blir en viktig dimensjon i utbyggingen. Vegetasjonen tjener både en estetisk verdi og en funksjonell oppgave ved infiltrasjon av overvann, binding av jordsmonn mv.

Selve løsning og utforming av bebyggelsen og utomhusområder tilhører prosjekteringsfasen, men det er satt krav til utforming i bestemmelsene. Overflateparkering skal være et minimum dimensjonert kun for gjester til restauranten.

BÆREKRAFTIG DESTINASJONSUTVIKLING

Rådmannen mener fritidsleiligheter på Sagtomta kan bli et bærekraftig reiselivsprodukt som også vil være en verdifull merkevare. På bakgrunn av merknad fra Fylkeskommunen, anbefalinger og råd i det grønne skiftet til en bærekraftig, klimavennlig utbygging og utvikling, vil rådmannen foreslå følgende tillegg i planbestemmelser, som tidligere nevnt under merknader med rådmannens kommentarer:

Ny bestemmelse - Klima og miljø

Utbyggingen skal ha bærekraftig materialbruk og energibruk/energiløsning. I plan og utbygging skal det også sikres en bærekraftig arealbruk mht. tomtearronding, transport og kommunikasjonsløsninger. Det skal i byggesøknad redegjøres for valg av energiløsninger og byggematerialer, tiltak for å redusere energibruk og klimagassutslipp. Klimaregnskap kreves ved nybygg større enn 1000 m² BRA.

KONKLUSJON

På bakgrunn av merknader ved offentlig ettersyn foreslår rådmannen følgende endringer:

Plankart

Det legges inn hensynssoner i hele planområdet for flom og skred.

- Hensynssone H320 flomfare
- Hensynssone H310 skredfare

Reguleringsbestemmelser

Nytt punkt under 1.1, - hensynssoner

Hensynssoner (pbl § 12-6)

- Flomfare H320

- Skredfare H310

Pkt 1.7, - Suppleringer – ny tekst

Byggesak:

Byggesøknad skal inneholde situasjonsplan i målestokk 1: 200 som i detalj viser adkomst, ny og eventuell eksisterende bebyggelse, parkering, avstander til veg, tomtegrenser og nabobebyggelse. Alle byggesøknader skal vise terrengsnitt som ivaretar krav til utforming og stigningsforhold. Det må vises kote-satte snittegninger for eksisterende- og planlagt terreng, adkomstveg med stigningsforhold, etasjer for bebyggelse som viser skjæringer og fyllinger i terreng. Byggesøknad skal vise på kart og i snitt den delen av tomte som blir berørt av terrenginngrep (byggegrep, skråninger/fyllinger, veger, parkeringsareal og ledningstraséer), samt plan for vegetasjon (skjøtselsplan).

Ny bestemmelse 1.8, - Klima og miljø.

Utbyggingen skal ha bærekraftig materialbruk og energibruk/energiløsning. I plan og utbygging skal det også sikres en bærekraftig arealbruk mht. tomtearronding, transport og kommunikasjonsløsninger. Det skal i byggesøknad redegjøres for valg av energiløsninger og byggematerialer, tiltak for å redusere energibruk og klimagassutslipp. Klimaregnskap kreves ved nybygg større enn 1000 m² BRA.

Endringer/suppleringer pkt. 2.2

Der terrenget ligger til rette for det bygges det med sokkel eller underetasje. Underetasjen skal da fremstå som en fullstendig etasje med aktive fasader for det som ligger over terreng.

Suppleringer pkt. 2.3 - Utforming

Det anbefales bruk av grønne tak med tanke på overvannshåndtering og infiltrasjon av vann.

Sokkeletasje skal utformes som aktive fasader med åpninger. Synlig fasader skal være aktive med vindusutforming, dvs. parkeringsetasje skal ikke ligge over terreng, men der deler av denne blir liggende over terreng, skal den utformes som åpne og «imøtekommende fasader» (ikke lukkede fasader).

Tillegg pkt. 2.4 - Byggehøyder

Ift. bestemmelser om maksimal grunnmurshøyde angis høyde fra et punkt 30 cm under overkant ferdig innvendig golv. På byggeområder hvor det tillates sokkelløsning angis høyde fra planert terreng i sokkelfasaden.

Tillegg pkt. 2.7 - Materialbruk

Utbygging skal ta utgangspunkt i en bærekraftig materialbruk. Som kledning skal det benyttes treverk. Naturstein og skifer kan benyttes i sokkel/underetg. Treverket skal ha mørke jordfarger. Lyse eller skarpe farger som gir stor kontrastvirkning mot omgivelsene tillates ikke – heller ikke som staffasjefarger.

Som takteking skal det benyttes tre, skifer eller grønne tak med sedum for infiltrering/fordrøyning av vann.

Reflekterende materialer tillates ikke. Der hensynet til bærekraftig utvikling er i konflikt med reflekterende flater og materialvalg (eks solpaneler/solceller), går hensynet til bærekraftig utvikling og materialvalg foran.

Nye bestemmelser 2.8 – 2.10:

2.8 Parkering

Parkering skal som hovedregel ivaretas i parkeringskjeller i sokkel/under terreng.

Parkering på terreng skal begrenses til et minimum begrenset til gjesteparkering knyttet til restaurant. Det skal være 1,2 parkeringsplass pr enhet. Det skal avsettes 15 p-plasser til bevertningsstedet.

2.9 Energiløsninger/oppvarming

Det skal redegjøres for valg av energiløsninger og tiltak for å redusere energibruk og klimagassutslipp. Klimaregnskap kreves ved nybygg større enn 1000 m² BRA.

2.10 Utomhusområder

Den ubebygde del av tomta skal opparbeides som grøntområder med busker og trær. Overflater skal ikke være tette mht infiltrasjon av overvann.

Tillegg/endringer pkt. 4.1 - Friområde – GF1

Innenfor området skal det opparbeides et lekeområde. Ved opparbeiding av lekeareal skal trafiksikkerhet og barn og unges interesser være ivaretatt. Lekearealer skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest for bebyggelse.

Tillegg pkt 4.2 GT1 - Turveg

Området skal opparbeides med trær og busker i tilknytning til turveg og tilgrensende arealer.

Nytt kap 6- Hensynssone

6 Hensynssone

Hensynssoner (pbl § 12-6)

- *Flomfare H320*

- *Skredfare H310*

Nye rekkefølgebestemmelser kap 7 (endret fra kap 6 ved offentlig ettersyn)

7.5 Lekeareal skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for bebyggelse.

7.6 Hensynssoner

Utredninger og tiltak for flom og skred skal være avklart med regionale myndigheter mht innsigelse ved offentlig ettersyn før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse. Før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest skal tiltakene vær gjennomført i henhold til dokumentasjon for sikringstiltak som beskrevet i konsulentrapport oversendt og med akseptert tiltak og løsninger fra NVE og Fylkesmannen i Oppland. Fylkesmannen i Oppland og NVE skal, før brukstillatelse kan gis, ha frafalt innsigelsen ved offentlig ettersyn.

Rådmannens forslag til innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret i Øyer kommune reguleringsplanen for Sagtomta, med plankart datert 31.5.2018 og reguleringsbestemmelser, datert 4.6.2018, med rådmannens forslag til endringer etter offentlig ettersyn.

Planen er ikke juridisk rettsvirkning før statlige myndigheter har frafalt innsigelsen.

Rådmannen gis myndighet til å korrigere og vedta reguleringsplanen administrativt som delegert vedtak når bekreftelse på at statlige myndigheter frafaller innsigelsen.

Ådne Bakke
Rådmann

Helge Haugan