



REGULERINGSPLAN FOR SAGTOMTA

Reguleringsbestemmelsene sist revidert: 4.6.2018
Tilhørende plankart sist revidert: 31.5.2018
Godkjent av kommunestyret:

1 Generelt/Plankrav

- 1.1 Disse bestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsformål og begrensning på plankartet. Innenfor området er arealet detaljregulert iht. PBL § 12-3 til følgende formål:

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

- Kombinerte anlegg: BFT1/BB: Fritids og turistformål (BFT) og bevertning (BB) (1330)
- *Fritid/Turistformål: BFT*

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

- *veg*

Grønnstruktur (pbl § 12-5, ledd nr. 3)

- *Friområde GF*
- *Turveg: GT*

Hensynssoner (pbl § 12-6)

- *Flomfare H320*
- *Skredfare H310*

- 1.2 Forhold knyttet til kulturminner

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

- 1.3 Terrenginngrep mv.

Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes ut over det som er nødvendig for å få ført opp bygninger, opparbeidet adkomstveger og parkeringsplasser. Traséer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veger, skal ryddes og planeres på en slik måte at stedegen vegetasjon kan bli reetablert.



- 1.4 El-forsyning
Framføring av el-forsyning skal skje ved jordkabel. Luftstrekking tillates ikke.
- 1.5 Veg, vann og avløp
Byggeområdet skal være knyttet opp til godkjent avløpsnett.
Planer for veg, vann og avløp skal godkjennes av kommunen før det gis byggetillatelse. Prosjekt materialet skal ha regler for vern og stell av vegetasjon i anleggsperioden.
- 1.6 Parkering
Parkering skal medregnes i grad av utnyttning med 20 m² pr. p-plass. Parkering under terreng medregnes ikke i bebygd areal (BYA). For leilighetsbygg fritids- og turistformål gjelder 1,2 p-plass pr boenhet/rom. For eksisterende bevertningssted skal det avsettes 15 p-plasser.
- 1.7 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, etasjer for bebyggelse som viser skjæringer og fyllinger i terreng. Byggesøknad skal vise på kart og i snitt den delen av tomta som blir berørt av terrenginngrep (byggegrop, skråninger/fyllinger, veger, parkeringsareal og ledningstraséer), samt plan for vegetasjon. Det skal legges stor vekt på bygningenes plassering med tanke på nær og fjernvirkning. Sokkelhøyde og tilpasning til terreng fastsettes i forbindelse søknad om byggetillatelse og igangsettingstillatelse.
- 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.

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

- 2.1 Områdene merket BFT/BB skal bebygges med bebyggelse for fritids- og turistformål og bevertning. Dette kan være leiligheter/rom for utleie, servicefunksjoner, restaurant, bevertning.

Områdene merket BFT 1 skal bebygges med bebyggelse for fritids- og turistformål. Dette kan være leiligheter/rom for utleie. Innenfor BFT1 kan det også etableres en tjenestebolig i tilknytning utleieenheten og bevertningsstedet.

For enheter regulert til fritids- og turistformål skal enhetene være tilgjengelige for utleie minst 9 måneder pr år, jf. Miljødepartementets føringer fra 7. februar 2008. Utleievirksomheten skal skje som næringsvirksomhet i felles drift og utleiekravene gjelder hver enkelt utleiehytte/-leilighet/-rom som omfattes av formålet.



2.2 Bygningers plassering skal tilpasses tomta, bl.a. skal dype skjæringer og fyllinger (stein og løs masser) unngås. 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.

2.3 Utforming

Bygningene kan tilpasses en tradisjonell byggestil m.h.t. takform (saltak), eller en mer moderne utforming med skråtak (pulttak) og/eller flate tak på deler av bebyggelsen. Det anbefales bruk av grønne tak med tanke på overvannshåndtering og infiltrasjon. Taktekking skal være av ikke reflekterende overflate eller materiale. 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).

2.4 Byggehøyder

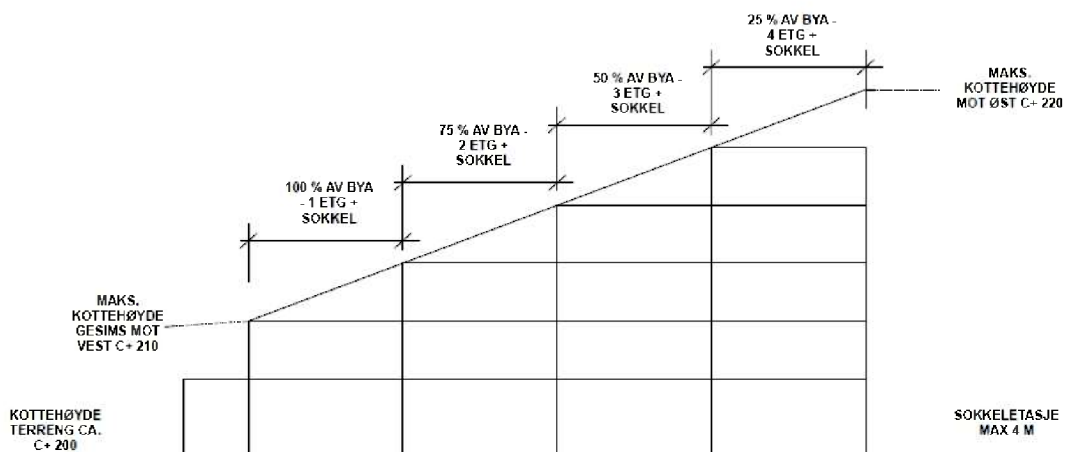
For bebyggelsen på BFT1/BB kan område bebygges med inntil 4 etasjer + sokkel /underetg. Byggets høyde skal trappes ned mot vest.

2. etg. kan kun bebygges med 75% av byggets totale BYA.

3 etg. kan kun bebygges med 50% av byggets totale BYA.

4. etg. kan kun bebygges med 25% bygget totale BYA

Bygget skal ikke overskride kotehøyde 210 i vest og kotehøyde 220 i øst.



PRINSIPPSNITT AV BEBYGGELSE - BEBYGGELSE SOM TRAPPES MED LAVESTE HØYDE MOT VEST OG STØRSTE TILLATTE HØYDE MOT ØST

Det kan etablere takterrasse uten takoverbygg inne på takflate. Utkragede bygningsdeler/terrasser skal medregnes i BYA. Mot GT2 skal bebyggelsen oppføres i 2 etasjer etter de samme bestemmelser som BFT1.

For bebyggelsen på BFT1 kan området bebygges med inntil 2 etasjer.

Maksimal mønehøyde er 8,95 m og maksimal gesimshøyde 5,90 m over ferdig grunnmur. Synlig grunnmur må ikke være mer enn 30 cm høy. Området skal bebygges med mindre bygningsenheter. Bygningen kan deles opp med tanke på siktlinjer og en grad av åpenhet mot eksisterende bebyggelse.

Bebyggelsen med pulttak har i hht veileder H2300 to gesimser. Der det bygges med pulttak angir mønehøyde øverste gesims.



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.

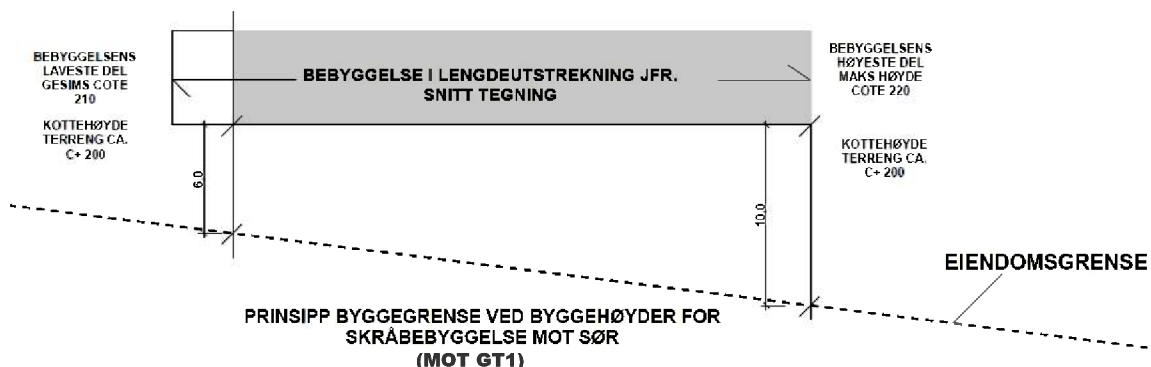
Sokkelhøyde og tilpasning til terreng fastsettes i forbindelse søknad om byggetillatelse og igangsettingstillatelse.

2.5 Grad av utnytting.

Samlet grad av utnytting er 50 % BYA (bebygd areal). Parkering skal medregnes i bebygd areal der parkering skjer på terreng. Der parkering skjer i sokkeletasje/mer og mindre under terreng, skal dette ikke medregnes i bebygd areal.

2.6 Byggegrense

Byggegrenser differensieres etter bygningens høyde på målepunktet. Bebyggelsen og ingen del av denne (også balkonger/terrasser) kan plasseres nærmere nabogrense enn 4 m. Bebyggelse mot GT1 skal ikke plasseres nærmere enn 6 m fra nabogrense. Bebyggelsen skal plasseres i en avstand fra nabogrense som tilsvarer minst halve byggehøyden beregnet etter største høyde, - møne eller gesims.



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.

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.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, pbl § 12-5 nr. 2

Områder merket SV skal benyttes til veg. I områdene kan det anlegges kjøreveger, med nødvendig annet trafikkareal til fyllinger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer, drenggrøfter, murer, stabiliserende tiltak.

4 Grønnstruktur, pbl § 12-5 nr. 3

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.

4.2 Turveg – GT1

Det skal opparbeides en gangforbindelse mellom Hafjell camping og Hafjell alpinanlegg.

5 Overvannshåndtering

5.1 Takvann og overflatevann skal føres til terreng på egen tomt, håndteres lokalt og ikke føre til nevneverdig økt avrenningshastighet til Mosåa. Det tillates ikke at slikt vann føres direkte ut i Mosåa via rørsystem.

Alle stikkrenner, grøfter og andre anlegg for overvannshåndtering skal dimensjoneres for 200-års flom med klimapåslag på 20 % i henhold til TEK.

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 Rekkefølgebestemmelser



- 7.1 Det skal gjennomføres sikringstiltak for planområdet knyttet til flom i Mosåa og flombekker, før det kan gis byggetillatelse, jf. vannlinjeberegningen for Mosåa, datert 9.9.2016.
- 7.2 Før det gis tillatelse til igangsetting av bygge og anleggstiltak skal det utføres nærmere undersøkelser om brua over til planområdet er rustet for anleggstrafikk og økt bruk.
- 7.3 Før det fremmes byggesøknad for planområdet skal det legges frem en VA plan for godkjenning av Øyer kommune. Planen skal vise VA-trase og håndtering av overvann. Overvann skal fordrøyes innen planområdet. Overvannssystemet skal ha kapasitet til å håndtere ekstremnedbør og kunne lede overvannet vekk fra tette flater via overvannsledning eller infiltreres i grunnen.
- 7.4 Turvegen skal opparbeides før det gis brukstillatelse.
- 7.5 Lekeareal skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse 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.