

Saksbehandler: Bente Moringen  
Arkivsaksnr.: 17/2008

Arkiv: REGPL 201716

## **201716 REGULERINGSPLAN - SAGTOMTA OFFENTLIG ETTERSYN**

### **Vedlegg:**

Plankart, datert 1.3.2018  
Reguleringsbestemmelser, datert 5.3.2018  
Planbeskrivelse, datert 5.3.2018  
ROS-analyse, datert 5.3.2018  
Flom og vannlinjeberegning, datert 9.9.2016

### **Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

Merknader fra varsling av planoppstart

### **Sammendrag:**

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-11 vedtar planutvalget i Øyer kommune å legge reguleringsendringen for Sagtomta, med plankart datert 1.3.2018 og reguleringsbestemmelser, datert 5.3.2018, ut på offentlig ettersyn.

### **Saksutredning:**

Forslagsstiller: Øyer kommune

### Beliggenhet:

Planområdet ligger nord-øst for Hafjell alpintenter, 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 avsto 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.

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-8 er oppstart av planarbeidet annonsert i Byavisa og varslet med brev til berørte grunneiere og overordnet myndighet den 5.10.2017. Det kom inn merknader fra 5 ulike instanser. Under følger er kort resyme av merknadene med rådmannens kommentarer.

### Fylkesmannen i Oppland, datert 27.10.2017

Fylkesmannen forventer at nasjonale og regionale interesser presisert i «Fylkesmannens forventninger til kommunal planlegging» kap 1, 2 og 3, samt konkrete forventninger på [www.planoppland.no](http://www.planoppland.no). Videre ber de om at SOSI-fil og pdf-fil oversendes Statens kartverk pr e-post for innleggelse av plandata i regional høringsdatabase.

Omriss av planområdet ble oversendt Statens kartverk ved varsling om oppstart av planarbeidet. Til slutt påpekte Fylkesmannen at planskjema var ikke vedlagt ved oppstartsvareselet og ber om at dette blir lagt med planen når den kommer på høring.

→ Rådmannens kommentar: Rådmannen tar merknadene til etterretning. Sosi-fil og planskjema vil bli oversendt ved offentlig ettersyn.

### Oppland fylkeskommune, datert 25.10.2017

Oppland fylkeskommune ved Plan og miljø viser til at det i pbl § 5-1 er det nå lagt større vekt på medvirkning i planprosessene. De forventer at dette blir gjort rede for i planbeskrivelsen og hvordan det er tilrettelagt for grupper som krever spesiell tilrettelegging for å kunne delta.

Bærekraftig hytte- og destinasjonsutvikling er et viktig utviklingsområde i Oppland, ref. Regional planstrategi 2016-2020. Dette gjelder oppvarmingskilder som jordvarme, biobrensel, behandling av overflatevann, bygningskonstruksjoner og materialbruk mv. Området ligger sentralt og skulle ligge til rette både for boliger og annen fritidsbebyggelse i området rundt Sagtomta. Nå som kommunedelplan for området er under revisjon bør det samtidig gjøres en nøye vurdering om det er riktig å videreføre Sagtomta som næringsformål/fritidsbebyggelse eller annet formål som f. eks boligformål.

Kulturarvenheten har ikke kjennskap til at det forelagte planforslaget vil komme i berøring med automatisk fredete eller verneverdige kulturminner av nyere tid, men gjør oppmerksom på meldeplikten.

Oppland fylkeskommune forbeholder seg retten til ytterligere merknader ved offentlig ettersyn av planforslaget.

→ Rådmannens kommentar: Kommunedelplan for klima og miljø samt kommunedelplan Øyer sør gir ikke det nødvendige grunnlaget til å kreve utbygging med tanke på bærekraftig destinasjonsutvikling og bærekraftig bygging. Kommunen kan utfordre utbygger utfra "Det grønne skiftet" omstilling til sirkulær økonomi mv. og oppfordre utbyggere til klimavennlige valg i utbygging, materialbruk, energibruk.

Pr. dags dato er området regulert til turistbedrifter (fritids- og turistformål). Det har vært et byggesøkt utbyggingsprosjekt med varme senger som endte med klagebehandling og avslag bl.a. med begrunnelse om manglende eller gammelt plangrunnlag for området ved behandling av byggesøknaden. Tilgrensende områder omfatter campingplass, områder regulert til herberge/bevertning/ fritidsleiligheter for utleie, i tillegg til alpinsenteret.

Det er signalisert stor interesse og støtte fra flere aktører med tanke på bygging av varme senger i dette området. Det er ikke ønskelig å legge et nytt boligområdet så tett opp til målområdet i Hafjell, da dette må antas å være av de mest attraktive områdene for varme senger nede i bygda.

#### Statens vegvesen, datert 31.10.2017

Statens vegvesen kommenterer at adkomst til planområdet fra Gamlevegen er kommunal veg. Kryss må kvalitetssikres mht. geometri og frisikt. Det må legges vekt på trafiksikkerhet i planen og at det tas særlig hensyn til myke trafikanter. Det bør sikres mulighet for gangadkomst fra planområdet til eksisterende gangvegsystem på en enkel måte.

→ Rådmannens kommentar:

En gangadkomst til Gamlevegen ligger utenfor planens virkeområde. Det tilrettelegges med gode interne forbindelse sommer/vinter internt i området til alpinområdet med heiser etc.

#### Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), datert 23.10.2017

NVE har oversendt sitt standardbrev ved varsel om oppstart, der de blant annet har lagt ved sjekklister ift. NVEs ansvarsområder. Dersom planarbeidet berører noen av temaene i sjekklister skal NVE ha planen på høring.

→ Rådmannens kommentar. Merknaden tas til etterretning. Sjekklister vil bli gjennomgått. Mosåa ligger i tilgrensende område og vil kunne ha innvirkning/påvirke området ved flom. NVE vil få oversendt planen når den legges ut på høring.

#### Lillehammer Region Brannvesen, datert 27.10.2017

Brannvesenet viser til behovet for adkomst og etablering av tilstrekkelig slokkevann iht pbl §§ 27-1, 27-4 og TEK § 11-17. Med hensyn til vannforsyning ber brannvesenet om at det monteres hydranter

→ Rådmannens merknad: Merknaden tas til etterretning: De påpekte forhold hensyn tas og uhindret adkomst for nødetatene tas inn i reguleringsbestemmelsene.

#### 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 opprenskning 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:

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 rekkefølgebestemmelse 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.

Aina K. Hunder, datert 24.10.2017

Hunder viser til at Hafjell camping har en avtale med eier av Sagtomta om gjennomgang fra camping til Hafjell over Sagtomta. Dette er gjennomgang på ski eller til fots. Ber om at dette opprettholdes slik det er i dag. Mht. regulering på 16/26 har hun foreløpig ikke kommentar.

→ Rådmannens kommentar: Rådmannen tilrettelegger for gjennomgang på ski eller til fots gjennom planområdet ved at det reguleres en turveg mellom Sagtomta og Alpinlandsbyen. Kommunen foreslår at det reguleres inn et friområde på deler av 16/26 som erstatningsareal for lekearealet som blir omregulert.

### **Vurdering:**

#### Reguleringsformål

Området er i kommunedelplanen for Øyer sør, vedtatt 31.5.2007, avsatt til næringsformål, med tanke på varmesenger. Reguleringsplanen følger opp kommunedelplanen og regulerer området til fritids- og turistformål med hensikten å bygge utleieenheter.

Når det gjelder regulering av de «varme-sengene»/utleieenheterne følger rådmannen opp vedtaket i kommunestyret den 29.9.2016, sak: 84/16 angående fritids- og turistformål - retningslinjer/bestemmelser for å sikre oppfyllelse av reguleringsformål. På bakgrunn av dette har rådmannen innarbeidet som et krav at enheten skal være tilgjengelig for utleie minst 9 måneder pr år, samt at næringsvirksomhet skal skje i felles drift i reguleringsbestemmelsenes pkt. 2.1.

### Utnyttelsesgrad, byggehøyder og utforming

I reguleringsplanen for Hafjell alpinsenter nedre del, vedtatt 1985 er U-graden satt til 0,15. Byggehøydene var satt til 2 etg. + sokkel, mens gesims og mønehøyde skulle fastsettes av bygningsrådet. I kommunedelplanen for Øyer sør, vedtatt 2007 er hele området er avsatt til eksisterende næringsareal. Det er ikke gitt bestemmelser om utnyttelsesgrad eller byggehøyder i kommunedelplanen.

I forbindelse med utarbeidelse av den nye reguleringsplanen for Sagtomta ønsker rådmannen at utnyttelsesgraden og byggehøydene vurderes på nytt på bakgrunn av at området ligger helt inntil alpinanlegget og man ut fra samordnet areal og transportplanlegging bør tilrettelegge med en høy utnyttelse på områder som ligger sentralt i forbindelse med Hafjell og Øyer sentrum. På bakgrunn av dette foreslår rådmannen å heve utnyttelsesgraden til 50 % BYA, utnyttelsesgraden skal også dekke parkering på terreng iht. veileder «Grad av utnytting».

Når det gjelder byggehøyder ønsker rådmannen å heve dette på deler av området. For områdene for fritids- og turistformål skal bebyggelsen være i 2 etg, med gesims og mønehøyde på BFT2. For kombinasjonsområdet fritids- og turistformål /bevertning åpnes det opp for at deler av bebyggelsen kan bygges med inntil 4 etg. + sokkel/underetg med angivelse av maks kotehøyde der. Men dette forutsettes at byggene trappes ned mot vest, slik at kun deler av bygget har maks etasje antall jf. skissene i planbeskrivelsen. Dette er satt bestemmelser for dette. Maks mønehøyde i øst vil være kote 220, mens maks mønehøyden i vest vil være kote 210.

Når det gjelder utformingen av bebyggelsen kan bygningene tilpasses en tradisjonell byggestil mht. takform (saltak), eller en mer moderne utforming med skråtak (pulttak) og/eller flate tak på deler av bebyggelsen. På bebyggelsen skal det benyttes treverk som kledning, men det kan benyttes naturstein og skifer i sokkel/underetg. Treverket skal ha mørke jordfarger.

### Lekeareal

Deler av området ligger innenfor reguleringsplanen for Hafjell camping, vedtatt 1995. Noe av dette arealet er regulert til lekeareal, men det er ikke opparbeidet. I tillegg omfatter planområdet deler av bebyggelsesplanen for Hafjell camping, vedtatt 2005. Regulert vendehammer er videreført i reguleringsplanen for Sagtomta, og området ut mot alpinanlegget foreslår rådmannen regulert som friområde. Området kan opparbeides som lekeareal.

### Forholdet til Mosåa

Mosåa renner utenfor planområdet, og det kan påvirke planområdet ved en større flom. På bakgrunn av utfordringene med Mosåa ble det bestilt en utredning av flom- og overvannsproblematikken i Mosåa i 2016. Dette er en vannlinjeberegning som er utført av Norconsult. Utredningen dekker både dette planområdet, samt tilliggende regulerte områder. Denne er vedlagt planen og bestemmelser er utformet i henhold til utredningen. Utredningen foreslår opparbeidelse av flomvoll mot Mosåa. I utredningen foreslås det tiltak og utbedringer. Det foreslås ikke endringer i utbygging eller tiltak som endrer disse

forholdene nå. Det eneste er håndtering av overvann som må gjøres på en slik måte at det forsinkes avrenning til Mosåa ved store nedbørsmengder. Sikring i forhold til flomsituasjoner er således planlagt utført iht. gjeldende planer iht. 200 års flom med klimapåslag / TEK17.

**Rådmannens forslag til vedtak:**

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-11 vedtar planutvalget i Øyer kommune å legge reguleringsendringen for Sagtomta, med plankart datert 1.3.2018 og reguleringsbestemmelser, datert 5.3.2018, ut på offentlig ettersyn.

Ådne Bakke  
Rådmann

Bente Moringen