



REGULERINGSPLAN FOR SAGTOMTA

Reguleringsbestemmelsene sist revidert:	09.01.2020
Tilhørende plankart sist revidert:	30.11.2019
Godkjent av kommunestyret:	21.06.2018, sak 44/18
Delegert vedtak:	

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 **SV**

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

- Friområde **GF**

- Turveg: **GT**

- Kombinert formål **GKG**: Kombinert flomsikring/flomvoll og gangveg (3800)

Hensynssoner (pbl § 12-6)

- Flomfare **H320**

- 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 stedege vegetasjon kan bli reetablert.

1.4 El-forsyning

Framføring av el-forsyning skal skje ved jordkabel. Luftstrekk 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 bebyggd 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.

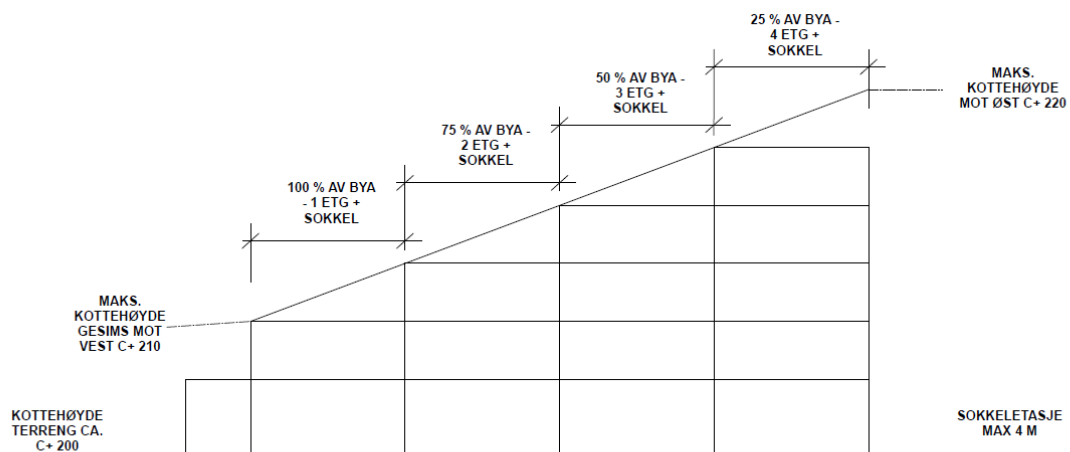
Byggets høyde skal trappes ned mot vest.

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.

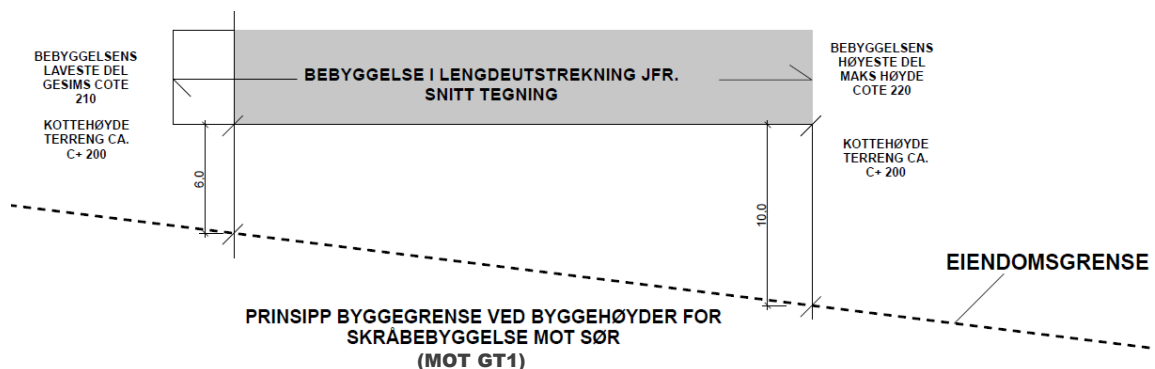
Sokkelhøyde og tilpasning til terreng fastsettes i forbindelse søknad om byggetillatelse og igangsettingstillatelse.

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 taktekking 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 Kombinert formål flomvoll og gangveg - GKG

Det skal opparbeides en gangforbindelse (turveg) mellom Hafjell camping og Hafjell alpinanlegg. Gangveg kombinert med flomvoll skal opparbeides som flomsikring mot 200-års flom med 20 % klimapåslag for planlagt bebyggelse. Flomvoll/ gangveg er vist på plankartet og bygges med fallende høyde fra nivå kote 202.5 i tråd med rapport Norconsult AS, Flomsikring Sagtomta, datert 26.8.2019. Kombinert gangveg og flomvoll skal bygges så snart grunn- og fundamenter for bygg mot flomvoll er ferdigstilt slik at opparbeiding kan utføres.

4.3 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.****5.2 Alle stikkrenner, grøfter og andre anlegg for overvannshåndtering skal dimensjoneres for 200-års flom med klimapåslag på 20 % i henhold til TEK.****5.3 Det skal etableres avskjæringsgrøfter rett oppstrøm i nord-øst og sør-øst mot overvann som kan komme inn på tomta, jf. rapport Skredfarevurdering Norconsult AS, 11.12.2018. Avskjæringsgrøfter skal føre vann sikkert til resipient som har kapasitet til å ta imot, alternativt skal vannet infiltreres. Avskjærende grøfter kan anlegges utenfor plangrense under forutsetning at det inngås en tinglyst avtale med grunneier på nabetomt med angivelse av plassering, ansvar for drift og vedlikehold.**



- 5.4 Gjennomføring av kompenserende tiltak for å senke flomvannstanden ved Gamleveggen 35 må avklares med berørte parter. En kort flomvoll med høyde 0,5 m nord for bygningen vil i tilfelle være tilstrekkelig.

6 Hensynssone

Hensynssoner (pbl § 12-6)

- *Flomfare H320*

- 6.1 Nødvendige tiltak for sikkerhet mot flom og skred skal utføres i henhold til Rapport «Flomsikring Sagtomta», Norconsult AS, datert 26.8.2019 og «Skredfarevurdering», rapport Norconsult AS 11.12.2018. Tiltakene omfatter;
1. flomvoll kombinert med gangveg,
 2. avskjæringsgrøft for overvann mot øst.
 3. Kompenserende tiltak for å sikre/senke flomvannstanden ved Gamleveggen 35, - sikringskrav om en kort flomvoll på ca. 0,5 m not nord, jf. rapport «Flomsikring Sagtomta».
- 6.2 Gulvnivå i alle leilighetsarealer skal ligge over flomnivå 200-års med klimapåslag på 20 % i tråd med rapport fra Norconsult og minimum kote 202.5 for bygg B og kote 201.5 for bygg A, jf. situasjonsplan BESSEGGEN ARKITEKTER AS, datert 27.9.20019.

7 Rekkefølgebestemmelser

- 7.1 Det skal gjennomføres sikringstiltak for planområdet knyttet til flom i Mosåa og flombekker, før det kan gis brukstillatelse, jf. rapport Flomsikring av Sagtomta, Norconsult AS datert 26.8.2019.
- 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 og infiltreres i grunnen.
- 7.4 Kombinert gangveg og flomvoll skal være kjørbare gangveg for adkomst til leiligheter samt turveg/gangforbindelse gjennom området fra campingplass til alpinanlegget. Gangveg og flomvoll skal opparbeides som sikringstiltak mot flom. Gangveg og flomvoll skal bygges så snart grunn- og fundamenter mot flomvoll er ferdigstilt slik at opparbeiding kan utføres.
- 7.5 Overvannstiltak – avskjærende grøft mot nordøst og sørøst skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for leiligheter.
- 7.6 Gjennomføring av kompenserende tiltak for Gamleveggen 35, jf. pkt 6.1 underpunkt 3, må være avklart før det gis brukstillatelse for leiligheter.
- 7.7 Lekeareal skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for bebyggelse.