

201716 REGULERINGSPLAN - SAGTOMTA DELEGERT VEDTAK

Vedlegg:

1. Sak 44/18 Reguleringsplan for Sagtomta, særutskrift møte 21.6.2018
2. Plankart sist revidert 30.11.2019
3. Reguleringsbestemmelser sist revidert 09.01.2020
4. Planbeskrivelse sist rev. 27.11.2019
5. Flomutredning Norconsult AS, Flomsikring Sagtomta, datert 26.8.2019
6. Skredrapport Norconsult datert 11.12.2018
7. Brev fra NVE med vurdering av tiltak mht frafalle innsigelse, datert 18.10.2019
8. Utbyggingsillustrasjon/situasjonsplan Besseggen Arkitekter datert 27.9.2019

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Sammendrag:

Kommunestyret fattet den 21.6.2018, sak 44/18, følgende vedtak:

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.

Saksutredning:

Kommunestyrets vedtak ble kunngjort med brev datert 25.6.2018 til regionale myndigheter og berørte naboer samt annonse i ByAvis 28.6.2018.

Etter kommunestyrets vedtak av reguleringsplan for Sagtomta, er det foretatt ytterligere utredninger med hensyn til flom og overvann. På grunnlag av utredninger, utarbeidet av Norconsult AS, skriver NVE i brev av 14.10.2019 at NVE ikke lenger har innsigelse til dokumentasjonsgrunnlaget. I brevet angir NVE forutsetninger for å kunne frafalle innsigelsen.

«Innsigelsen kan ikke bortfalle før følgende forhold er innarbeidet i planen:

- *Hensynssone flom med bestemmelser: Alle byggetiltak må tas ut av flomsona, eller gis byggehøyder eller sikring som medfører at tiltaket ligger over/sikkert i forhold til nivået for flom jf. gjeldene sikkerhetsklasser definert i rapporten (se merknad under). Hensynssone flom basert på ny rapport fra Norconsult må reguleres inn, og det må også gis bestemmelser som setter krav til sikring før byggestart. Dette kan som*

nevnt være for eksempel være heving av terreng og/eller heving av gangveg eller å ta ut tiltak.

- *Krav til byggehøyder gulv for områder med personopphold og økonomiske verdier: Organisatoriske tiltak er ikke mulig som dokumentasjon av tilstrekkelig sikkerhet. Bestemmelser til parkeringskjeller må ivareta sikkerhetskravet i byggeteknisk forskrift. Sikkerhetskravene omfatter også krav til at flom ikke skal gi vesentlige økonomiske tap. Garasjeanlegg omfattes av sikkerhetsklasse F2, og det betyr at det må være krav til at nedkjøringen må ligge flomsikkert mot en 200-års flom, og at parkeringsanlegget bygges med vanntette vegger som hindrer vanninntrenging. Alternativt må man ta ut parkeringskjeller i de områder der dette ikke er mulig å dokumentere tilstrekkelig sikkerhet. Bygg A ligger pr i dag heller ikke tilstrekkelig sikkert (gulvnivå 1. etg.), og det må inn tiltak for dette bygget, alternativt flytte det.*
- *Kompenserende tiltak må reguleres inn som rekkefølgekrav.*
- *Bestemmelser som sikrer at avskjærende grøfter etableres før bygging kan starte, jf. skredfarerapport fra Norconsult.*

Grunnlaget for NVEs innsigelse kan ikke bortfalle for disse forholdene er ivaretatt, men vi har ikke lenger innsigelse til dokumentasjonsgrunnlaget».



Figur 4: Vannstander (NN2000) ved Sagtomta med eksisterende terreng ved 200-årsflom med klimapåslag (73,4 m³/s)

Bilde over viser flomberegning på Satomta med vann i lys blå farge og høydekoter terreng.

Vurdering:

Innsigelsene omfatter innsigelse til omdisponering av lekeareal fra Fylkesmannen og til flom og skred fra NVE. Fylkesmannen har i brev av 21.11.2019 frafalt innsigelsen til omdisponering av lekeareal slik planen er vedtatt.

I etterkant av siste rapport fra Norconsult AS 26.8.2019 og NVEs svarbrev 18.10.2019 har det vært møte med NVE og dialog på mail for å slutføre innarbeiding av tiltak og krav til flom og overvannshåndtering. Reguleringsplan for Sagtomta er nå endret utfra de punktene som er nevnt over i NVEs brev av 18.10.2019. Det har vært avholdt møte mellom NVE og Øyer kommune 6.11.2019 med tanke de nødvendige endringer av plankart og reguleringsbestemmelser. I etterkant av møtet har det vært dialog med NVE om endringene av plankart og reguleringsbestemmelser på e-post.

Plankartet er oppdatert med kombinert formål flomvoll/gangveg. De øvrige tiltakene er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene. Endringer gjelder:

PLANKART

- Det er regulert inn kombinert formål flomvoll/gangveg
- Det er innarbeidet hensynssone H320

REGULERINGSBESTEMMELSER

GRØNNSTRUKTUR

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.

OVERVANNSHÅNTERING

- 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 tomte, 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 kompensierende 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.

HENSYNSSONER

- 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.
- 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.

REKKEFØLGEKRAV

- 7.4 Kombinert gangveg og flomvoll skal være kjørbar 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 Behov for kompensierende tiltak jf. pkt 5.4 må være avklart før det gis brukstillatelse for leiligheter.



Situasjonsplan over viser slik bebyggelsen er tenkt og planlagt pr. 27.9.2019.

OPPSUMMERING

De endringene som følger av rapport Flomsikring Sagtomta (rapport Norconsult AS 26.8.2019) og Skredfarevurderinger (rapport 11.12.2018) er innarbeidet i reguleringsplanen i henhold til de anvisninger som er gitt i NVEs brev av 18.10.2019. Kommunedirektøren anser at grunnlaget for sluttbehandling av reguleringsplanen, i henhold til kommunestyrets vedtak 21.6.2018, er ivarettatt. Fylkesmannen har i sitt brev av 21.11.2019 frafalt sin innsigelse.

Kommunedirektøren har i brev av 13.1.2020 oversendt oppdatert plankart og reguleringsbestemmelser til NVE med tanke på bekreftelse at NVEs innsigelse til reguleringsplan for Sagtomta kan frafalles, endring av plankart sist revidert 30.11.2019 og reguleringsbestemmelser sist revidert 9.1.2020.

NVE bekrefter i brev av 10.2.2020, journalpost 17/2008-60, at grunnlaget for innsigelse er bortfalt.

Kommunedirektørens delegerte vedtak:

Kommunedirektøren viser til kommunestyrets vedtak sak 44/18, 21.6.2018, der rådmannen (nå kommunedirektøren) gis myndighet til å korrigere og vedta reguleringsplanen administrativt som delegert vedtak når NVE frafaller innsigelse. NVE bekrefter i brev av 10.2.2020, journalpost 17/2008-60, at grunnlaget for innsigelse har bortfalt.

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-14 og delegasjonsreglementet pkt 6.1 vedtar kommunedirektøren de foreslåtte endringer i plankart sist revidert 30.11.2019 og reguleringsbestemmelser sist revidert 9.1.2020 som beskrevet i saksutredningen og vedlagte dokumenter.

Ådne Bakke
Kommunedirektør

Helge Haugan