



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: **BFT1***

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 Innlandet 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 vegger, 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. Luftstrek 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



16.01.2020

Side 2 av 6

ikke i bebygd areal (BYA). For leilighetsbygg fritids- og turistformål gjelder 1,2 p-plass pr boenhet. Dersom det etableres et bevertningssted skal det etableres 15 p-plasser til bevertningsstedet.

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.

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

2.1 Område merket BFT1/BB skal bebygges med bebyggelse for fritids- og turistformål og bevertning. Dette kan være leiligheter for utleie, servicefunksjoner, restaurant, bevertning.

Område merket BFT 1 skal bebygges med bebyggelse for fritids- og turistformål. Dette kan være leiligheter for utleie. Innenfor BFT1 kan det også etableres en tjenestebolig i tilknytning til drift av områdene.

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 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 i de tilfeller der dette er naturlig. Utsjaktning til gangadkomst er tillatt.

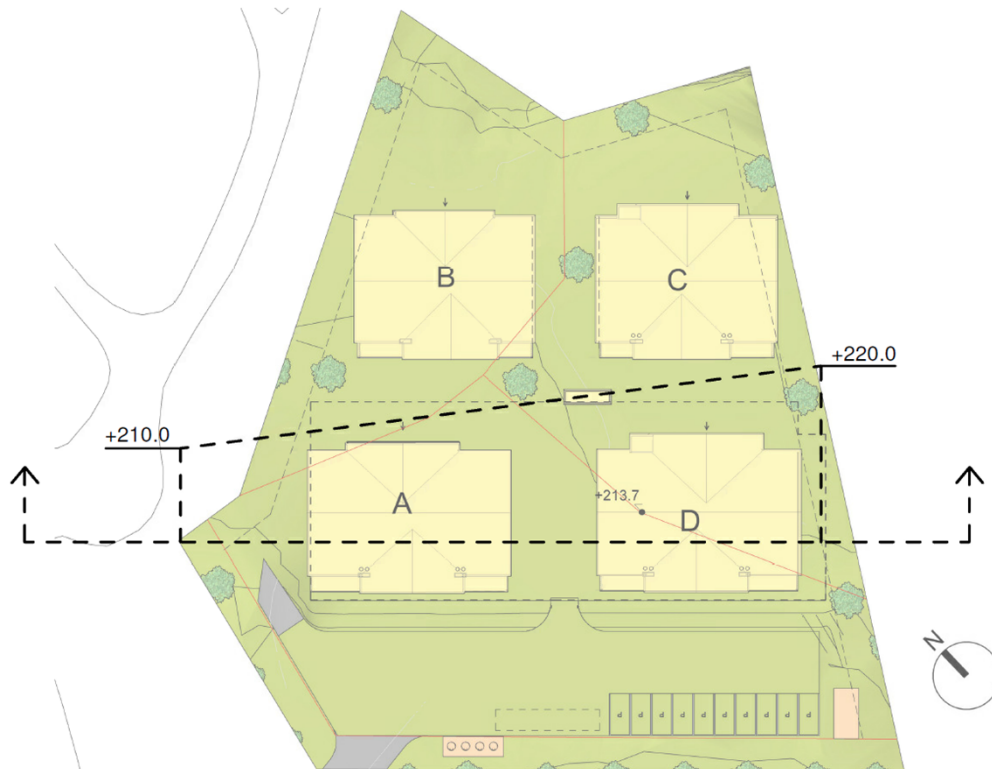
2.3 Utforming

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. Bebyggelsen med pulttak har i hht veileder H2300 to gesimser. Der det bygges med pulttak angir mønehøyde øverste gesims. Det anbefales bruk av grønne tak med tanke på overvannshåndtering og infiltrasjon.

2.4 Byggehøyder

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

Mønehøyde på bebyggelsen kan ikke overskride den imaginære høydelinje som vist i prinsippskisse under. I vest er kotehøyden på linja 210 moh og i øst er kotehøyden på linja 220 moh.



Prinsipptegning som viser imaginær høydekurve fra vest til øst

Området BFT1 kan bebygges med inntil 2 etasjer, inkludert sokkeletasje.

Maksimal mønehøyde er 8,95 m og maksimal gesimshøyde 5,90 m målt fra planert terreng i sokkelfasaden. Området skal bebygges med mindre bygningsenheter med tanke på siktlinjer og en grad av åpenhet mot eksisterende bebyggelse.

For 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.

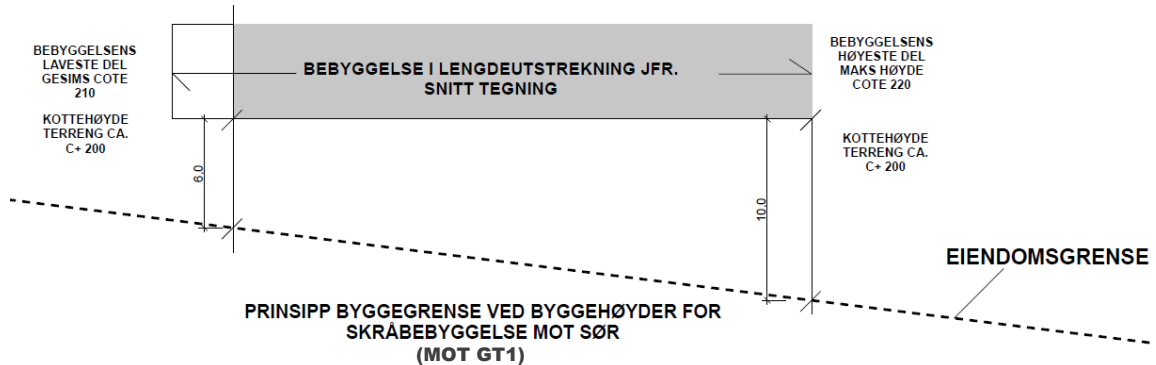
2.5 Grad av utnytting.

Samlet grad av utnytting er 50 % BYA (bebygd areal). Parkering skal medregnes i bebygd areal der parkering skjer på terreng. Ingen bygning innenfor BFT1/BB kan ha større fotavtrykk enn 500 m².

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 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.

2.9 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, drengrofter, 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.



16.01.2020

Side 5 av 6

4.2 Kombinert formål flomvoll og gangveg - GKG

Det skal opparbeides en kombinert flomvoll og gangforbindelse (turveg) mellom Hafjell camping og Hafjell alpinanlegg. Kombinert flomvoll og gangveg skal også være kjørbar gangveg for adkomst til bebyggelsen innenfor planområdet.

Gangveg kombinert med flomvoll skal opparbeides som flomsikring mot 200-års flom med 20 % klimapåslag for planlagt bebyggelse. Arealformålet GKG 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.

4.3 Turveg – GT1

Det skal opparbeides en gangforbindelse mellom Hafjell camping og Hafjell alpinanlegg som en forlengelse av GKG1.

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 tomte, jf. rapport Skredfarevurdering Norconsult AS, 11.12.2018. Avskjæringsgrøfter/ overvannstrasé skal føres til sikker resipient som har kapasitet til å ta imot overvann eller infiltreres.

Avskjærende grøft/overvannstrasé kan anlegges utenfor planområdet under forutsetning at det inngås en tinglyst avtale med grunneier på nabetomt med angivelse av plassering samt ansvar for drift og vedlikehold.

5.4 Det må avklares behov for kompenserende tiltak for også å sikre Gamlevegen 35 mot en 200 – års flom med påslag. Ved å etablere en kort flomvoll med høyde 0.5 m nord for bygningen, vil dette ansees å være ivaretatt.

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 også å sikre Gamlevegen 35.

6.2 Gulvnivå i alle leilighetsarealer skal ligge over flomnivå for 200-års flom 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 datert 27.9.2019.



7 Rekkefølgebestemmelser

- 7.1 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.
- 7.2 Før det gis tillatelse til igangsetting av bygge og anleggstiltak innenfor planområdet skal det utføres nærmere undersøkelser om brua over til planområdet er rustet for anleggstrafikk og økt bruk.
- 7.3 Nødvendige tiltak for sikkerhet mot flom og skred skal utføres så snart byggeprosjektets fremdrift tillater at de ulike tiltakene kan bygges. Sikringstiltakene er nevnt i bestemmelsenes pkt. 5 og 6, og er hentet fra rapporter fra Norconsult datert hhv. 11.12.2018 og 26.8.2019. Alle sikringstiltak skal senest være gjennomført før det kan gis brukstillatelse for beboelse i byggene.
- 7.4 Lekeareal skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for bebyggelse.