



Utskrift av møtebok

Dato: 08.06.2015

Arkivsak: 2014/726-29

Saksbehandler:
Line Brånå

Utv.saksnr.	Utvalg	Møtedato
26/15	Formannskapet	26.03.2015
56/15	Formannskapet	22.06.2015
58/15	Kommunestyret	22.06.2015

Detaljregulering for Otta brygge

Vedlegg:

1. Plankart, detaljregulering for Otta brygge
2. Planbestemmelser
3. Planbeskrivelse
4. ROS-analyse

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. Reguleringsplan for Otta sentrum øst, vedtatt 07.02.00
2. Flomsonekart, 200-års-flom, desember 2000
3. Strategidokument for utvikling av Otta, vedtatt av Sel kommunestyre 23.06.14

Saksopplysninger:

Norconsult AS har på vegne av Otta brygge AS utarbeidet en detaljregulering for eiendommene 219/9, 219/2, 219/5, 219/12, 348/10, 219/30, 219/31, 219/9 og deler av 348/1 i Otta sentrum. Sel kommune er eier av eiendom 219/30, og har et samarbeid med Otta Brygge AS om utvikling i dette kvartalet.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for en helhetlig fortetting og utbygging i kvartalet. Området er tenkt utbygd med forretningslokaler, kontor, boliger og offentlig tjenesteyting.



Planområdet avgrenses av Storgata i nord, Fv 418 (Sjoavegen) i vest, avkjøring fra Storgata i øst og Otta-elva i sør. Reguleringsplan for område viser areal med formål, forretning/kontor samt offentlig formål, kjøreveg og gang- og sykkelveg/fortau.

Sel kommune ønsker på sin eiendom å samlokalisere omsorgsboliger og bofelleskap. Dette betinger bygging av et nytt bygg for tjenesteyting/boliger og forutsetter rivning av dagens "Hjerterom" og "Gamle handelsskolen".

Planforslaget

Varsel om oppstart av planarbeid ble gjort 06.05.14, men på bakgrunn av utvidelse av planområdet ble planarbeidet varslet på nytt med en merknadsfrist 03.11.14. Varslingsbrev er sendt til aktuelle instanser og berørte parter. Rådmannen viser til vedlagte planbeskrivelse der innkomne merknader i forbindelse med kunngjort oppstart av planarbeid er oppsummert og kommentert. Rådmannen repeterer ikke innkomne innspill, men kommenterer aktuelle forhold under vurderingen.

Vedlagt følger planbeskrivelsen som utdyper planforslaget. På bakgrunn av dette utdypes ikke planforslaget ytterligere, og det vises til vedlagte planhefte for nærmere beskrivelse og vurderinger. Det er gjennomført en enkel ROS-analyse av området. Endelig utforming av ny bebyggelse er ikke et reguleringsmessig tema, og vil bli avklart i byggesaken.

Vurdering:

Utbygger og kommunen har samarbeidet og har hatt dialog underveis i planprosessen for å oppnå best mulig helhetlig løsning for en planlagt utbygging på eiendommene.

Planlagte bygg er regulert til kombinert bolig/forretning/kontor/tjenesteyting. Dette ansees som positivt da en slik samlokalisering av ulike funksjoner bidrar til at sentrum blir attraktivt og livlig også etter forretningsens stengtids. Storgata er på Otta definert som en hovedgate, og det er derfor viktig at det ut mot denne gata anlegges forretningsareal på gateplan, for å aktivisere gateløpet. Planbestemmelsene ivaretar dette. Lokalisering av virksomheter og flere boenheter i sentrum slik det foreslås innenfor dette planområdet er i samsvar med Statlige planretningslinjer for samordnet bolig, -areal og transportplanlegging. I tillegg samsvarer en utbygging som planlagt med prinsipper utarbeidet i forbindelse med regionsenterprosjektet.

Sentrumsutvikling

Områdets lokalisering gjør det attraktivt både for forretnings- og boligbygging. Fortetting i planområdet med den funksjonsblanding av formål og funksjoner detaljplanen legger opp til, er med på å bygge opp under by- og tettstedsutvikling av Otta, i samsvar med strategier og føringer gitt i forbindelse med regionsenterprosjektet. Dette vil bidra til en ønsket utvikling av Otta som by og regionsenter.

Kommunene skal gjennom sin planlegging etter plan- og bygningsloven ivareta både kommunale, regionale og nasjonale mål. Et viktig mål for planleggingen er å sikre tilstrekkelig boligutbygging. Det er fra det kongelige miljøverndepartement i 2012 sendt ut et skriv til fylkesmennene i forhold til å sikre tilstrekkelig boligbygging. Der går det bl.a. fram at det skal legges vekt på økt konsentrasjon av utbyggingen i byggesonene i by og tettstedsområder. En utfordring for Otta er å finne attraktive sentrumsnære boliger hvor det ikke ligger begrensninger i form av flom, ras, støy eller båndlegging av landbruksareal. I forbindelse med arbeidet med Regional plan for attraktive byer og tettsteder har Prognosesenteret gjennomført en boligutredning i februar 2015, som tydeliggjør behovet for sentralt liggende leiligheter i framtiden. Høy tetthet som prosjektet åpner for er arealeffektivitet og bidrar til mindre transportbehov, ettersom det har en sentral beliggenhet med kort veg til handel, tjenester og service. I tillegg ligger skysstasjon som er knutepunkt for tog, buss og taxi i umiddelbar nærhet.

Gode sol- og utsiktsforhold gjør området godt egnet i forhold til boligbyggingen. At prosjektet innebefatter parkeringskjeller vil begrense parkering på bakkeplan, slik at arealet i stede kan utnyttes til uteopphold. Dette vil sikre bedre bokvaliteter i kvartalet og generelt forbedre det estetiske uttrykket for denne delen av Otta sentrum. Reguleringsplanen sikrer nødvendig uteoppholdsareal pr boenhet og tilgjengelig grunnstruktur med muligheter for å etablere en turveg i forbindelse med flomforebyggingen.

Barn og unge

Utbygging i bymessige strøk kan skape særlige utfordringer med tanke på barn og unges interesser. Prosjektet med boliger i øvre etasjer vil trolig være av begrenset interesse for barnefamilier, men det bør allikevel søkes løsninger som gir tilbud for ulike boligbehov.

Planlagte forretningsbygg med boliger ligger sentralt på Otta med nærhet til byparken og stasjonsparken. Begge parkområdene er godt egnet til samhandling mellom barn, unge og voksne, da områdene er tilrettelagt med benker, lekeapparat, scene og uteservering i umiddelbar nærhet. I kvartalet rundt parkene er det senket fartsgrense og opphøyde gangfelt. Videre er det forholdsvis kort veg til Otta skole med skolens utearealer som arena for fysisk aktivitet og til Øya-området med kunstgrasbane og ballbinge. I dette Øya-området ligger dessuten ungdoms- og videregående skole.

Universell utforming

Planbestemmelsene forutsetter at tilgjengelighet for alle gjennom universell utforming skal ligge til grunn for valg av løsninger i området. dvs. at både bebyggelse og atkomst skal utformes med vekt på gjeldende krav om universell utforming.

Kjøreveg/gatestruktur

Vegsituasjonen endres noe i forhold til dagens situasjon, ettersom parkering ned mot elva legges i parkeringskjeller og en av gatene ender i parkeringskjelleren og ikke i området nær elva. Dette frigjør et areal ned mot Ottaelva som vil gi kvaliteter til området og Otta sentrum for øvrig, ved at det tilrettelegges for allmenhetens tilgang til grøntarealer og nærhet til elva. For kommunen har det dessuten vært et viktig prinsipp at det ved forlengelse av gate opprettholdes i form av siktelinje fra Storgata og ned mot Ottaelva. Planforslaget hensyntar dette. Rådmannen påpeker at området er sentralt på Otta, og at utforming og dimensjon på nybygg derfor har stor betydning for hvordan Otta sentrum vil fremstå for fremtiden.

Utbygging av kvartalet forutsetter god arkitektonisk og estetisk helhet og kvalitet, også sett i forhold til stedstilpasning til omgivelsene. Bestemmelsene tar opp i seg forhold som ser ut til å ivareta dette, bl.a. i forhold til bygningshøyder og nedtrapping mot Ottaelva. Prinsippene om at bygg mot elva ikke overstiger to etasjer bygger på føringer lagt til grunn i regionsenterprosjektet.

Støy

Gjennom veiledende retningslinjer er det satt grenseverdier for støy som skal legges til grunn i reguleringsplan. Bestemmelsene tilsier at dersom man ikke kan løse støyforholdene mot støyskjerming, må det løses i utformingen av bygget.

Parkering

Med utgangspunkt i Plan- og bygningsloven skal det ved bebyggelse i nødvendig utstrekning sikres areal for bl.a. parkering av biler etter bebyggelsens behov. I praksis vil dette si at alle som skal bygge ut sine tomter i Otta sentrum skal ha en del av tomta ubebygget for å sikre krav til eget parkeringsbehov. I et sentrumsområde som Otta kan det være vanskelig å oppfylle disse kravene uten at områdene bærer preg av store asfalterte plasser og mange biler. Planen viser parkeringskjeller som vil løse parkeringsbehovet for området. I hht planbestemmelsene skal det tilrettelegges for en parkeringsdekning på 1 p-plass for hver 50m² næringsareal og tilsvarende 1,5 p-plass for hver boenhet, noe som samsvarer med andre utbyggingsprosjekter i sentrum de senere år. Ved at det tilrettelegges for flere p-plasser i kjeller enn det det er behov for i forhold til dette byggeprosjektet, vil behov i området ellers kunne løses ved kjøp av p-plasser i parkeringskjelleren.

Flom

Otta sentrum er flomutsatt. NVE har utarbeidet flomsonekart som viser de ulike flomintervallene. På plankartet er flomgrense for 200-årsflom vist som hensynssone, og boligbebyggelsen vil være sikret i forhold til dette nivået. Utbygging forutsetter gjennomføring av planlagte flomforebygging i området.

Konklusjon

Utbygging til blandet sentrumsformål med høy utnyttelse i det aktuelle planområdet er en ønsket utvikling som også er i tråd med nasjonale føringer for fortetting og prinsipper nedfelt i regionsenterprosjektet. Planforslaget gir hjemmel til oppføring av bygg på 2-3 etasjer, med etablering av parkering under bakkenivå. Det er positivt at noen anser Otta som et attraktivt område for etableringer og ønsker å utvikle dette kvartalet. Dette vil bl.a. kunne få positive konsekvenser for kommunen med hensyn til arbeidsplasser. En planmessig utvikling og fornyelse av dette området vil kunne bidra positivt og vil kunne føre til økt utvikling og aktivitet, noe som er medvirkende faktorer til at Otta kan bli et mer attraktiv by og sted å bo.

Rådmannens forslag til vedtak:

Formannskapet vedtar i hht. Plan- og bygningslovens § 12-10,11 å legge forslag til detaljregulering for Otta brygge ut til offentlig ettersyn.

Behandling i Formannskapet - 26.03.2015:

Kari Kittelsen stilte spørsmål ved sin habilitet i saken i kraft av å være i nært familieforhold til ansatt i Norconsult. Formannskapet erklærte Kittelsen habil og hun deltok i behandlingen av saken.

Ap v/ ordføreren foreslår endring i Bestemmelser, romertal IV, avsnitt «Bolig/Forretning/kontor», pkt. c (endring understreket):

«Det skal være næringsareal i første etasje/bakkeplan ut mot Storgata og Sjoavegen.»

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt med tillegget til Bestemmelser IV.

Vedtak i Formannskapet - 26.03.2015:

Formannskapet vedtar i hht. Plan- og bygningslovens § 12-10,11 å legge forslag til detaljregulering for Otta brygge ut til offentlig ettersyn.

2. gangs behandling

Vedlegg:

- 1 Plankart
- 2 Planbestemmelser
- 3 Planbeskrivelse
- 4 ROS analyse
- 5 Støyrapport

Andre saksdokumenter

Innkomne merknader i forbindelse med offentlig ettersyn

Saksutredning

Reguleringsplan for Otta brygge har ligget ute til offentlig ettersyn i perioden 15.04.15 til 29.05.15. Aktuelle instanser og berørte grunneiere er varslet ved brev av 15.05.15. Kunngjøring av offentlig ettersyn ble foretatt i Gudbrandsdølen Dagningen den 17.04.15, og planforslaget ble tilgjengeliggjort på kommunens internettside i forbindelse med høringsrunden er følgende innspill fremmet:

Jernbaneverket, brev datert 12.05.15, stiller seg positiv til tiltak for effektivisering av arealutnyttelse i Otta sentrum. Jobber for tiden med prosjektet for stasjons- og plattformtiltak i Otta, der hensikten med prosjektet er å tilrettelegge for en god framtidig utnyttelse av stasjonsområdet, en trygg atkomst til stasjonen og en trygg ferdsel på tvers av dagens planovergang i Storgata. Utreder bl.a. planskilt kryssing ved denne planovergangen. Med bakgrunn i reguleringsområdets nærhet til jernbanesporet vil det gjøre det vanskelig å etablere ramper for en eventuell planskilt kryssing av jernbanen i Storgata. Ber kommunen vurdere tiltaket opp mot Jernbaneverkets utredning om planskilt kryssing og gi en endelig tilbakemelding hvorvidt den planskilte kryssingen i Storgata er ønskelig eller ikke. Forutsetter at tiltaket ikke skal påvirke jernbaneinfrastrukturen og parkeringsplasser for togreisende.

Norconsult, brev datert 29.05.15, sendt på vegne av forslagstiller. Viser til at Formannskapet mener det fortsatt skal være næringsareal i 1. etg i bygget mot Sjoavegen. Ber om at tillegget tas ut. Viser til at det ved ny rundkjøring er foreslått å legge gangvegen så langt vest som mulig, og kanskje anlegge noe grønt rundt bygningene og derfor egne seg bedre for boligformål enn dagens situasjon. Ved fjerning av innkjøring og muligheter for parkering fremfor bygningene vil det være svært vanskelig å drive næringsvirksomhet på arealet. Opprinnelig bestemmelse vil ikke være til hinder, men formannskapets endring vil gjøre dette til et pålegg.

I planbestemmelsene for område B/F/K 01 som inkluderer bygg A bestemmes for tre etasjers bygg å ha største tillatte mønehøyde 16 meter og største gesimshøyde 11,5. Ber om at etasjetallet endres til fire etasjer som begrensning, men at høyden i meter beholdes. Vedlagt følger skisse med en inntrukket fjerde etasje (planlagt kantineareal).

Viser til inkommet innspill fra Jernbaneverket. Ønsker ikke ny høybro i Otta sentrum, dersom det er det som er tenkt. Ønsker styrking og opprusting av gateløpet. Ser for seg at avkjøringer i Otta sentrum blir påvirket av en slik løsning. Ber om at planfri kryssing av jernbanen ikke videreføres.

NVE, Norges vassdrags- og energidirektorat, brev datert 28.05.15, har ikke merknad til flom- og flomsikring knytta til bygg i sikkerhetsklasse F2. Har merknad til argumentasjonsrekkefølgen i ROS analysen knytta til sikkerhetsvurderinger for parkeringskjeller i sikkerhetsklasse F1.

NVEs rapport 12/2005 vurderer massiv elvebunns senking som tiltak for å senke grunnvannstanden i Otta sentrum, men senkingen vil ikke nødvendigvis ha store effekter og krever et betydelig volum fjernet. Grunnvannstanden er styrt av vannstanden i Otta og Lågen. Planlagte sikringstiltak inkluderer ikke senking, men et begrenset uttak av ørmasser. Massene skal benyttes i sikringsanlegget. Senking eller masseuttak er også kun midlertidige tiltak. Videre er isgang et betydelig problem i Otta og vannstanden bak isproppen vil være styrende for grunnvannsnivået.

NVE mener at det må påregnes at parkeringskjelleren vil bli utsatt for vanninntrenging og at det må stilles strengere krav til plassering av elektrisk anlegg (høyere enn 1 meter over gulvnivået), samt stilles krav til at kjelleren må tåle vanninntrenging og kan stå imot oppdrift. Videre bør det etableres krav til evakuering og sikkerhetsrutiner rundt dette. Det bør ikke oppbevares ting med stor verdi som kan ta skade av kontakt med vann i denne kjelleren.

Hjerteroms venner, brev datert 14.05.15, opplyser om at Hjerterom er et lavterskeltilbud beregnet på mennesker med ulike psykiske problemer. Brukerne føler et eierforhold til Hjerterom, og er i langt større grad enn folk flest sårbare for endringer. Brukerne av Hjerterom har lenge vært kjent med at det ville komme en endring i form av at dagens bygning erstattes med nybygg sammen med et større kompleks, og det har vært allmenn aksept for en midlertidig flytting i påvente av nybygg på eksisterende lokasjon. Både brukergruppen og venneforening er svært forundret over at hjerterom virker ikke lenger til å inngå i dette prosjektet. For brukergruppen til Hjerterom er det av vesentlig betydning at tilbudet videreføres i nærhet til eksisterende. Dette er innarbeidet og det har vært kommunisert i lang tid at det vil bli tilbakeføring etter endt byggeprosess. En plutselig endring til noe annet og foreløpig svært usikkert er uheldig. Er redd for at en varig flytting fra området, vil kunne medføre at flere brukere ikke lenger benytter seg av tilbudet, noe som i seg selv er viktig for å opprettholde god helse. Å ha et tilbud i nærhet til andre sentrumsfunksjoner og offentlige tjenester, er dessuten et viktig moment for å få flere til å bruke tilbudet. Folk som av ulik grunn sliter med å mestre hverdagen, er vel også likeverdige deltakere i regionsenterprosjektet og en del av sentrumbildet? Ber på bakgrunn om at Hjerterom på ny innarbeides i prosjektet Otta brygge som en del av tiltakets offentlige andel.

Eløk, brev datert 28.05.15, ser av oversiktskartet utarbeidet av Norconsult for utbygging av Otta Brygge at vi får utfordringer med fortsatt drift i samme lokaler dersom planen godkjennes slik den er lagt fram.

Hver natt og dag kommer flere store lastebiler som kjører langs Bunnpris og svinger rundt hjørnet på Engerbygget og bort til rampa som er midt på bakre vegg av bygget. ELØK Installasjon AS er avhengig av at varene blir levert inn i bygget da det til tider er paller med tunge varer som leveres. Ser av kartet ut til at det kan bli svært trangt/umulig for lastebiler å få kjøre inn og heller ikke få snudd på området.

Parkeringsmulighetene for deres del vil dessuten forringes ved en utbygging av Otta Brygge slik utkastet til planene viser. Har i dag 12 disponible parkeringsplasser som ligger ved lokalene de leier og langs elvekanten. De fleste av plassene forsvinner ved en slik utbygging. Driften er avhengig av at bilene står nært lokalene for å kunne hente varer og at dette foregår effektivt. Ber om at det tas hensyn til videre drift i deres lokaler når planen skal til godkjenning.

Fylkesmannen i Oppland, brev datert 01.06.15, mener planforslaget inneholder mange gode fortetningsgrep og er etter Fylkesmannens vurdering i tråd med ambisjonene i prosjektet for utvikling av Otta som regionsenter, og med føringene i statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging. Kommunen har sammen med tiltakshaver lagt til grunn at tiltaket ikke utløser KU-plikt og Fylkesmannen tar dette til orientering. Det vesentlige i saken er at planbeskrivelsen i tilstrekkelig grad redegjør for planens hovedinnhold og virkninger, jf. § 4-2 i plan- og bygningsloven. Fylkesmannens vurderer at dette er fulgt opp.

I strategidokumentet vedtatt i 2014, er planområdet for Otta Brygge vist som et prioritert utbyggingsområde. Gangvegen langs Otta-elva og Lågen er vist som grøntområde i strategiplanen. Begge deler er en del av de prioriterte byplangrepene som er vedtatt for Otta. Fylkesmannen ser positivt på at det er innarbeidet gang- og sykkelveg langs vassdraget, og støtter planbeskrivelsens vurdering om å tilstrebe løsninger i forbindelse med flomsikringen som på en best mulig måte ivaretar allmennhetens tilgjengelighet og rekreasjonsmuligheter langs elva. Det må legges stor vekt på å finne løsninger som tilfører strandpromenaden gode kvaliteter for allmenheten uten at det går utover kvaliteten knyttet til sikringsanleggene.

Beregningen i forbindelse med etablering av rundkjøring viser at deler av utbyggingsområdet i nord-vest ligger i både gul og rød støysone. Det presiseres at støysoner skal innarbeides i plankartet som hensynssone støy, med tilhørende bestemmelser om at tilfredsstillende støyforhold skal sikres innenfor området. Fylkesmannen mener at det i planforslaget ikke er dokumentert at utbyggingen kan gjennomføres innenfor støykravene i gjeldende retningslinjer og forskrifter. Det må utarbeides en støyfaglig utredning som synliggjør støynivåer på ulike fasader på de aktuelle bygningene og på uteoppholdsarealet. Slik utredning skal normalt foreligge samtidig med planforslaget. Eventuelle avbøtende tiltak må innarbeides i reguleringsplanen, og reguleringsbestemmelsene må konkretiseres slik at alle boenheter sikres soverom/oppholdsrom mot stille side, og tilgang til både privat og felles uteoppholdsareal med støynivå under 55 dB. I og med at støyretningslinjen inneholder flere grenseverdier for ulike kilder og tidsperioder, anbefaler vi at konkrete støygrenser tallfestes i planbestemmelsene. Det er med bakgrunn i dette svært uheldig å tillate nye boenheter uten at det dokumenteres at utredningskravene i *Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen* (T-1442) er oppfylt. Fylkesmannen har derfor innsigelse til planforslaget slik det foreligger.

Planområdet er sentralt plassert i regionsenteret Otta, og det er en overordnet målsetting å utvikle fortetting med kvalitet og god arealutnyttelse i sentrumsnære områder. Fylkesmannen er med bakgrunn i disse føringene tilfreds med at det foreslås parkering under bakkenivå.

Fylkesmannen registrerer at energi- og klima ikke er tema i planarbeidet, og mener dette er beklagelig. Store, sentrumsnære utbygginger gir gode muligheter for å integrere framtidsrettede og klimavennlige energiløsninger og materialvalg fra dag en i planleggingen. Dette innebærer bruk av kjent og tilgjengelig teknologi for lokal energiproduksjon, energieffektivisering, integrert planlegging av energiløsninger, bevisst valg av byggemateriale osv. Det vises bl.a. til Otta biovarme. Nærheten til Klimalab Otta på Otta videregående skole burde også være en faktor som inspirerer til å vurdere muligheten for å løfte energi- og klimaambisjonene for Otta brygge ut over gjeldene minimumskrav til energi- og klima.

Fylkesmannen ser at det i ROS-analysen er gjennomført vurderinger med forslag til avbøtende tiltak, som skal sikre området mot skade-flom. Fylkesmannen mener ROS-analysen bør ta inn vurderinger av og tiltak knyttet til lokal overvannsdiskosering, som er et viktig tema innenfor klimatilpasningen. I klimatilpasningsøyemed vil vi også nevne faktoren for klimapåslag på 20 % i sammenheng med 200 års-flom. Dette er ikke lovpålagt å ta med, men vi mener det er klokt på bakgrunn av klimaframskrivninger å være føre var og legge inn en sikkerhetsmargin.

NVE som fagmyndighet må ta stilling til om isstuving/isgang er et forhold som er relevant å ta inn i en ROS-analyse. Midlertidig sikringstiltak vil ha som konsekvens at elektriske anlegg i parkeringskjelleren må flyttes høyere opp på veggen enn foreslåtte 1 m. Det må også dokumenteres at parkeringskjelleren og andre bygg med kjellere vil tåle å stå under vann en gitt periode. Fylkesmannen mener det er grunnlag for å ta inn i planbestemmelsene, bestemmelse(r) både om overvann og krav om beredskapsplan. Med beredskapsplan mener vi at det ved oversvømmelse i parkeringskjelleren og ev. andre kjellere må være beskrevet rutiner for evakuering/flytting av lagrede gjenstander/materielle verdier.

Oppland fylkeskommune, brev datert 29.05.15, mener at dersom planforslaget blir gjennomført, er det i all hovedsak et meget positivt tilskudd til Otta, som følger opp intensjonene i Strategidokumentet for Otta som Regionsenter. Vi har ingen merknader til hvordan spørsmålet om KU er vurdert av kommunen. Forslaget er sjeldent godt illustrert, fra mange standpunkter, noe som er svært fortjenstfullt. Vi finner det naturlig at dette prinsippet om at baser ikke bør fylle et helt kvartal gjelder også for det aktuelle kvartalet, og det er ivare tatt i planforslaget. Det er lagt opp til byggehøyder på 2 og 3 etasjer, noe de tror må være en riktig skala i dette området. Det er lagt opp til kvartalsstrukturen, med åpninger ut mot Ottaelva, beholdes, noe som samsvarer bra med Strategidokumentet.

De tolker planbeskrivelsen slik at elvepromenaden på et punkt får en brattere stigning enn

prinsippene for universell utforming tilsier. Dette mener de er uheldig, da promenaden bør være tilgjengelig hele vegen. En bearbeiding er nødvendig dersom dette er forårsaket av prosjektet.

Forstår at det er nødvendig å løfte kjelleren pga. flom, men det blir da også viktig å tilpasse terrenget rundt slik at ikke kjelleren framstår som et podium, med unntak av helt i sørøst, der den ene innkjøringen ligger. Når det gjelder dimensjonering av parkering, så har kommunen lagt til grunn 1,5 plass pr. boenhet, og tror at dette er høyere enn det reelle behovet. I dette tilfellet, som er det første store boligprosjektet med p-kjeller på Otta, slår den gjeldende normen svært hardt ut, og mener derfor at kommunen her kan vurdere å lempe på kravet, f.eks. ned til 1,0 plass pr. boenhet. Dimensjonering av næringsparkering kan da gjøres ut fra det reelle behovet og de leieavtaler tiltakshaver klarer å skaffe.

I fortettingsstudien fra Regionsenterprosjektet står det *Byggegrense mot Lågen: Minimum 14,0 m fra elvekant. Byggegrensene er minimumsgrenser og forutsetter at restriksjoner for flom og flomsikring er ivarettatt.* I planforslaget er det satt en byggegrense på 10 m fra elvekant. Dette må ses i sammenheng med NVE's merknader og hvordan flomsikring skal ivaretas. Intensjonen med prinsippet nevnt foran er hensynet til åpenhet langs elva og å begrense privatisering av elvekanten. Vi ber forslagsstiller og kommunen vurdere disse forholdene nøye.

Mener det bør settes krav til en min. fri høyde over fortau for utkragede bygningsdeler. Det er satt et generelt krav til at summen av privat og felles uteoppholdsareal skal være min. 20 m² pr. boenhet. Samtidig er det satt krav til felles lekeareal på min. 300 m² om det bygges felles for begge utbyggingsområdene. Mener dette kan være et riktig nivå på dimensjonering. Savner et krav om privat uteoppholdsareal i form av balkong eller terrasse. Slik det står nå kan dette sløyfes i sin helhet. Nye boliger med en eksponering for støy på naturlig solside, kan i så fall forutsettes innglassing av balkong. Kulturarvenheten har ingen merknader til planforslaget.

Sinclair Eiendom As, brev datert 26.05.15, er i utgangspunktet veldig positive til det meste i forslaget til reguleringsplanen for konseptet Otta brygge. Det må gis honnør til alle som tør og viser vilje til nyskapning og utvikling i vår region. Dette har vært Ottas bakrom i en årrekke, men burde vært solsidet. Otta brygge vil gjøre noe med dette.

Det er allerede stor trafikk i området med varelevering til både Bunnpris og Eløk. I dag går jo dette rimelig greit. Men ved en krymping av det åpne arealet bak Bunnpris, blir det utfordrende for evt semitrailere å snu. Alternativet kan da være for disse å snu og rigge inn på området fra Storgaten, men dette kan skape mange farlige situasjoner, og kan på ingen måte være ønskelig. Krysset ved Bunnpris/Storgata ligger også svært nær jernbaneovergangen med tilhørende utfordringer. Ber om at disse momentene blir nøye vurdert og bakt inn i det videre arbeidet.

Det er et forholdsvis rotete trafikkbilde i området i dag, og en opprydding er jo et gode. Planforslaget medfører at mesteparten av dette arealet går tapt som parkering. Samtidig vet vi at etablering av nytt flomvern også vil spise av nåværende arealet. Sinclair Eiendom kan nok dekke opp parkering til sine leietakere med å omdisponere hagen på Engerbygget til biloppstillingsplasser. Men det er først og fremst Aktiv Otta som vil få problemer når det er rushtid. Kjøp av parkeringsplasser er jo et svært løft for våre lokale bedrifter med begrenset kapital. Så det er avgjørende at vi verner om og støtter slike bedrifter som drives av ildsjeler. Ønsker at hele plassen bak Bunnpris blir beholdt til parkering som i dag, men i en ny organisert utgave.

Under møter og befaringer sammen med utbygger har de sammen sett på muligheter, men som da ligger utenfor dagens forslag til reguleringsplan. Eiendom Engerbygget burde sannsynligvis vært bakt inn i en samlet plan for området og således skaffet en optimal løsning og utnyttelse for alle parter og aktører. For vi vil alle det samme. Skape utvikling og muligheter og sikre en positiv befolkningsvekst. Sikre ungdommens sjanser til en trygg og god oppvekst og utdanning, samt at de gis en reel mulighet til arbeid og en fremtid i vår region. Men det betinger at vi drar lasset sammen og at vi drar i lik retning.

Er veldig positive til det meste med Otta Brygge, men er svært opptatt av at det dannes et bybilde der trafiksikkerhet, funksjonalitet og fremkommelighet legges tungt oppå vekten når klubba treffer bordet. Er ment som et konstruktivt og samarbeidsvillig innspill til reguleringsplanen for Otta brygge og ser frem til en videre god dialog på en samlende løsning.

Aktiv Otta, brev datert 27.05.15, syntes det er hyggelig og spennende med at det skjer nye ting «oggo lina». Er nødvendig med en opprusting av hele området fra jernbanelinja og vestover. Setter spørsmålstegn med hvordan det blir med atkomst og parkeringsplassene for Aktiv Otta. Både i byggeperiode og etterpå vil det medføre dramatisk endring for parkeringstilbudet. Kan være opp til 40 biler samtidig, både ansatte og medlemmer. Åpningstidene tilsier at det nesten alltid vil være behov for parkering. Frafall av parkering vil bety store omveltninger for alle i Engerbygget, Bunnpris og Sparebank 1. Aktiv Otta har ikke økonomi til å kjøpe faste plasser i parkeringshus til kundene, og kundene er ikke interessert i å betale for parkering. Overskuddet vil da gå bort i parkeringsavgift. Hvordan er det tenkt med varelevering? Og hvordan blir det i krysset mellom utkjøring fra parkeringsplassen ved Bunnpris og inn i Storgata, med den økningen i trafikkmengde utbyggingen medfører. Kryssene er uoversiktlig og det går mange skolebarn her. Ønsker at hele plassen bak Bunnpris opprettholdes i den størrelsen som er i dag, at den forskjønnes og merkes godt for maksimal utnyttelse av plassen, samt at det blir tatt høyde for trafikkregulering i kryssene.

Statens vegvesen, brev datert 26.05.15, viser til arbeidet med Otta som regionsenter og mener planforslaget er i tråd med ambisjonene for otta sentrum ved å legge til rette for høy utnyttelse. Bør legges opp til en rabatt

mellom kjørevege og gang- og sykkelveg der brua i Sjoavegen slutter. Avgrensing mot reguleringsplan for rundkjøring er avklart med vegvesenet.

Atkomst til området og ned i parkeringskjeller skjer via Engebret Haugens gate, og det er viktig at biler kan stå flatt foran avkjørselen fra Storgata. Siktelinja på vestsiden av innkjøringen bør gå til 45 meter i nærmeste kjørebane. Sikten bør bedres, dersom det bygges her. Gangsystemet i området ivaretar kommunens planer om promenade langs elva og viktige siktelinjer ut mot elva. Ber om at sykkelparkering følges opp i videre planlegging av området.

Byggegrense mot Sjoavegen og rundkjøringa på rv 15 skal ligge i forlengelsen av eksisterende bygninger, og byggegrense mot fylkesvegen skal følge inntegnet husvegg.

Jernbaneverket ser på muligheter for planfri kryssing i Storgata, noe som vil få store konsekvenser for området. Planen for Otta brygge vil ligge nær inntil og det er viktig å avklare forholdene før det settes i gang med bygging.

Savner en støyfaglig vurdering som synliggjør støynivåer på ulike fasader på de aktuelt bygningene og på uteopphold areal. Slik utredning skal normalt foreligge samtidig med planforslaget. Ber kommunen se til at støyfaglig utredning blir gjennomført før sluttbehandling av planen, og at aktuelle avbøtende tiltak innarbeides i reguleringsplanen. Reguleringsbestemmelsene må konkretiseres slik at alle boenheter sikres soverom/oppholdsrom mot stille side og tilgang til både privat og felles uteoppholdsareal med støynivå under 55 dB. Innendørs støy må sikres bl.a. gjennom krav til isolasjon av fasaden mot rv 15.

Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne, referat datert 19.05.15, viser til parkering under bakkenivå og at det derved er mulig å etablere brukbare uteområder med grøntareal. Rådet mener at det må være en absolutt forutsetning for å etablere omsorgsboliger i området at en slik løsning for parkering og uteareal gjennomføres.

Mattilsynet, brev datert 29.04.15, viser til at saken ikke berører eksisterende eller ny drikkevannsforsyning og nedslagsfelt og tar saken til orientering.

Vurdering

Det er i forbindelse med offentlig ettersyn innkommet synspunkter på enkelte forhold i reguleringsforslaget. I stor grad er det faginstansene som har gitt tilbakemeldinger på planforslaget, men det er også fremmet merknader fra grunneier og næringsdrivende i området.

Sentrumsutvikling

Fylkesmannen gir på sin internettside ros til Sel kommune for reguleringsplanen for «Otta brygge». De påpeker at planforslaget inneholder mange gode fortetningsgrep og er i tråd med ambisjonene for utviklingen av Otta som regionsenter og føringene i *statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging*. Link til nyhetssiden hos Fylkesmannen hvor reguleringsplanen er omtalt:

<http://www.fylkesmannen.no/Oppland/Nyheter-forsiden/Roser-Sel-for-god-fortettningsplaner-for-Otta/>

Også Oppland fylkeskommune og Statens vegvesen mener at reguleringsplanen følger opp intensjonene i Strategidokumentet for Otta med økt fortetting og virksomhet i sentrum, og at prosjektet dersom det blir gjennomført vil være positivt tilskudd til Otta.

Trafikk og parkeringsløsning

Parkering

Når det gjelder parkering er det i reguleringsplan og utbyggingsprosjektet lagt til rette for parkering i kjeller. Dette er tiltak som er grunnleggende for å få til ønsket utvikling og kvaliteter i den fornettingen det legges opp til. Dette kan være utfordrende både i forhold til kostnader og med tanke på flomproblematikk, og det skal verdsettes at noen er så framtidsrettet at noen ønsker å bygge ut og legge til rette for noe som kan løfte Otta og som kan skape bokvaliteter i sentrumsområdet. Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne har også i sin uttalelse pekt på at det må være en absolutt forutsetning for å etablere omsorgsboliger i området at en slik løsning for parkering og uteareal gjennomføres.

Per dags dato vurderes antall parkeringsplasser i Otta sentrum som tilstrekkelige. Imidlertid kan dette endre seg som en følge av økt byggeaktivitet og økning i trafikk.

Når det gjelder dimensjonering av parkering, så har kommunen lagt til grunn 1,5 plass pr boenhet. Oppland fylkeskommune mener dette kan være mer enn det reelle behovet, og mener kommunen her kan vurdere å lempe på kravet. Rådmannen har forståelse for at de mener at den foreliggende normen slår hardt ut for boligprosjektet. Forslagstiller mener imidlertid at parkeringskravet er nødvendig og behovsmessig riktig, selv med tanke på det reelle behovet kun for dette kvartalet, dersom planlagte næringsutvikling blir gjennomført. Rådmannen påpeker viktigheten av å legge til rette for en parkeringsløsning i dette området, som sikrer ønsket utvikling og er framtidsrettet. Det legges således ikke opp til endring av parkeringskravene.

Naboer både grunneier og næringsdrivende har påpekt problematikk i forhold til adkomst og parkering, da de i dag har god nytte av at naboeiendommene stiller sine arealer til disposisjon for gratis parkering. Dagens parkeringsbehov er beskrevet i planforslaget, og erstatter dagens gratisparkering med mulighet for betalingsparkering. Parkeringsarealet vil ikke bli redusert, men forslagsstiller kan ikke være ansvarlig for gratis parkering for naboer og andre brukere av området. Videre er arealet allerede regulert til byggeområde/næringsområde i eksisterende plan, og planforslaget er slik sett ikke noe endring i forhold til planlagt utnyttelse av arealet. Rådmannen kjenner til at det har vært flere møter mellom forslagsstiller og juridisk eier av naboeiendommen, blant annet for å diskutere felles parkeringsløsning. Møtene har dessverre ikke ført til noen felles løsning.

Sel kommune har i dag parkeringsvedtekter med generelle krav til parkeringsdekning ved utbygginger. Disse bestemmelsene setter i utgangspunktet krav til opparbeidelse av et visst antall parkeringsplasser på egen eiendom ved byggetiltak. Krav til antall parkeringsplasser avhenger imidlertid av bygningstype. I tillegg åpner vedtekten for at det i visse tilfeller kan frikjøpes parkeringsplasser mot innbetaling av et beløp til kommunen som kommunen skal benytte til anleggelse av framtidig parkeringsanlegg. Dette innebærer at tiltakshaver kjøper seg fri fra kravet om opparbeidning av parkeringsplasser på egen eiendom. I regionsenteret jobbes det for tiden med bl.a. parkeringsstrategi for Otta sentrum. Et aktuelt spørsmål i den sammenhengen er en gjennomgang av gjeldende parkeringsvedtekter, bl.a. med tanke på frikjøpsordningen. Det kan ikke være slik at det i et område i Otta sentrum legges til rette for et større parkeringsanlegg, som kan løse parkeringsbehovet for et større område og at eiendommer i nærheten kan kjøpe seg fri fra kravet om oppstilling på egen grunn, da parkeringsløsning i nærheten kan utnyttes enten ved kjøp eller leie av parkering.

Etter rådmannens vurdering ivaretar det fremlagte forslag til reguleringsplan med parkeringsplasser under bakken et viktig tiltak for fortetting, som sikrer kvalitet i området. Dette vil bidra til en kompakt, miljøvennlig by, og med gode kvaliteter.

Bruk av sykkel er et viktig virkemiddel for å få flere til å gå og sykle fremfor å bruke bil på korte turer. Statens vegvesen har kommentert at det er viktig å legge til rette for god sykkelparkering og at dette følges opp i videre planlegging av området. Rådmannen viser til at dette samsvarer med regionsenterprosjektet og foreslår at det innarbeides i planbestemmelsene at situasjonsplanen skal vise sykkelparkering.

Rådmannen ser utfordringer med fortsatt drift av enkelte næringer i dette området da dette medfører endringer både i forhold til parkering og begrensnings i dagens tilgjengelige areal med tanke på varelevering til dette området. På en annen side kan det ikke forventes at naboeiendommen må fravike sine utbyggingsplaner for å stille areal til fri disposisjon for naboer, for at dagens næringsvirksomhet skal kunne fortsette på samme måte som før. Enhver bedrift, uavhengig av lokalisering, skal i utgangspunktet avsette plass til varelevering og parkering på egen grunn tilpasset virksomhetens behov. Rådmannen er usikker på omfanget av varelevering til området hvor semitrailer er nødvendig. Området vil være tilgjengelig for vanlig lastebil, noe som er vanlig ved utforming av bymessige strøk. Varelevering til Bunnpris vil imidlertid skje inne i kvartalet.

Vegvesenet har i sin plan for ny rundkjøring regulert en stenging av utkjøringen ved "Gamle apoteket". Det har også vært et av premissene for planforslaget til Otta Brygge. Krysset ved Engebret Hougens gate og avkjøringen ved Bunnpris er i tråd med håndbøkene til Statens

Vegvesen, og Engebret Hougens gate vil nå få et motsatt fall inn mot krysset som følge av at terrenget justeres. Det vil gi en tryggere kryssløsning. Siktlinja i krysset mellom Engebret Hougens gate og Storgata inngår i foreliggende plankart, slik at frisiktssona vil være styrende for utformingen av et nybygg.

Hjerteroms ønske om videreføring av tilbudet i området

Hjerteroms venner har merknad i forhold til at de ønsker at Hjerterom videreføres i området der de befinner seg i dag. I det området Hjerterom ligger i dag, så kan det i hht reguleringsplan oppføres bygninger med kombinert formål mellom bolig, forretning, kontor og tjenesteyting. Det vil si at det med tanke på reguleringen ikke er noe i veien for at Hjerterom kan etableres i området, men reguleringsplanens oppgave er å fastsette arealbruken og det legger ikke reguleringsplanen å ta stilling til hvem som skal etablere seg i området. Dette er imidlertid forhold som avklares gjennom andre prosesser i kommunen. I forbindelse med budsjettet for 2015, hadde Sel kommunestyre følgende bestilling:

Dagtilbud for psykisk helse, tjeneste for funksjonshemmede og hjemmeboende demente.

Aktivitetssenteret innen psykisk helse (Hjerterom) skal midlertidig flyttes til Otta samfunnshus. Dagtilbudet for demente er midlertidig lokalisert til Sel sjukeheim. Det kan på et senere tidspunkt være aktuelt å samlokalisere dagtilbudene for psykisk helse, tjeneste for funksjonshemmede og hjemmeboende demente. Rådmannen bes innen 30. juni fremme egen sak hvor dette utredes med forslag til prinsipiell avklaring og eventuell lokalisering. Saken skal i tillegg inneholde en vurdering av framtidig lokalisering og funksjon/oppgaver for Sel Frivilligsentral.

Med bakgrunn i dette fremmes det en sak for formannskapet den 16.06.15 54/15 med etterfølgende behandling i Sel kommunestyre den 22.06.15 med vurderinger i forhold til lokalisering av ovennevnte tilbud.

Klima- og energi

Sel kommune kan kreve at byggetiltak innenfor det området av Otta med nærliggende områder, som til enhver tid omfattes av områdekonsesjon gitt til Otta BioVarme AS etter lov av 29. juni 1990 nr. 50 om produksjon, omforming, overføring, omsetning og fordeling av energi m.m. (energiloven), tilknyttes det aktuelle fjernvarmeanlegget. Krav om tilknytning skal skje i samsvar med gjeldende retningslinjer vedtatt av kommunestyret. Det er derfor tilknytningsplikt til Otta Biovarme sitt anlegg i planområdet. Når det gjelder klimavennlige energiløsninger og materialvalg har planleggingen så langt tatt høyde for bruk av massivtre som byggemateriale. Det er imidlertid ikke ønskelig å låse fast konkrete valg av løsninger gjennom reguleringsbestemmelsene. Men Sel kommune som planleggingsmyndighet og delvis utbygger av område er opptatt av å tilføre utbyggingsområde kvaliteter på ulike nivå, både når det gjelder bruk av tre som byggemateriale, alternative energiløsning etc.

ROS-analyse, overvannshåndtering

ROS-analysen har ikke noe eget punkt om overvannshåndtering. Ved store nedbørsmengder over kort tid, styrtregn, har overvannssystemer i tettbygde strøk vist seg ofte å være underdimensjonerte. Dette gir igjen lokale oversvømmelser, bekker som ikke følger vanlige bekkeløp og kan gi stor skade. I ubebygde områder der det er naturlig vegetasjon, trenger deler av nedbøren inn i bakken eller har en lavere hastighet slik at flomtoppen i små bekker holdes tilbake og fordeles over lengre tid. I områder som er bebyggt hvor overflatene ofte er tette (betong, stein, asfalt), renner vannet forttere videre og flomtoppen blir større, noe som igjen gir vannet i bevegelse en høyere kraft.

I planområdet er det i dag svært høy andel av tette flater. Deler av området er bebyggt, og store deler av området er asfaltert, enten med fall mot Storgata eller mot elva. Langs elva er det noe vegetasjon, men her er fallet og nærheten til Ottaelva langt viktigere i forhold til overvannshåndteringen. Fremtidig utbygging slik det er skissert i konseptskissen vil erstatte deler av dagens asfalt med bygninger. Så lenge det ikke brukes grønne tak, dvs tak med vegetasjon, vil overvannshåndteringen være lik. Det vil bli en noe høyere punktbelastning ved nedløp fra takrenner, men også her er nærheten og muligheten til selvfall mot elva åpenbar og innlysende måte å lede bort vannet på. Det skal etableres flere grønne areal som plen,

lekeareal osv. Dette vil øke kapasiteten i området til mellomlagring av vann, og slik sett forbedre situasjonen i forhold til dagens situasjon. Planområdet grenser til Ottaelva, og byggegrensen fra elva er satt til 10 meter. Byggeområdene vil etter endt utbygging ha selvfølgelig ned mot elva, og alt overvann vil derfor kunne ledes direkte til vassdrag. Det beskjedne nedbørsområdet som planområdet representerer, vil ikke ha noen betydning for mottakskapasiteten til Ottaelva.

Isjuving/isgang

Isgang kan være en utfordring i Otta-elva ned mot samløpet med Lågen. Isgang i fremtiden må vurderes ut fra to forhold, med eller uten realisering av planene om kraftutbygging i Nedre Otta. Gjennom de ulike fagrapportene som er grunnlag for konsesjonssøknaden om utbygging er det sannsynliggjort at utfordringene med isgang vil avta sterkt ved en utbygging. Dette har sammenheng med den planlagte minstevannføringen vinterstid og den elvestrekningen som får redusert vannføring. Sarrproduksjon pågår i dag fra dagens Eidefoss, og isgangen stopper opp flere ganger på sin ferd nedover vassdraget. En kraftutbygging vil medføre at sarrproduksjon og isgangen i hovedsak vil foregå nedstrøms planlagt utløpstunnel med de positive effekter dette vil få.

Forutsatt dagens situasjon vil de planlagte flomsikringstiltak sammen med terrenghevingen av området redusere faren for skadelig isgang, men en heving av grunnvannstand kan påregnes. Kjørebrua over Ottaelva er den mest utfordrende konstruksjon mht barriere for is og vann.

Samfunnssikkerhet og beredskap

Det påregnes at parkeringskjelleren vil bli utsatt for vanninntrenging og NVE og Fylkesmannen har kommentarer i forhold til at det må stilles krav til at kjelleren må tåle vanninntrenging og kunne stå i mot oppdrift. Rådmannen foreslår at det innarbeides i planbestemmelsene at godkjent løsning for vanninntrenging og evt oppdrift i kjeller må foreligge før tillatelse om igangsetting kan gis. Tek 10 inneholder krav om at det skal foreligge plan om beredskap, men for å sikre evakuering og sikkerhetsrutiner foreslår rådmannen at det innarbeides en planbestemmelse som sikrer at det skal foreligge en beredskapsplan med særlig fokus på flomhendelser, før ferdigattest kan gis. Forslagsstiller har sammen med Sel kommune omarbeidet planbestemmelsene for å ivareta kommentarene til NVE. Følgende bestemmelser inngår i generelle bestemmelser for byggeområdene:

Bygninger kan oppføres i inntil 3 etasjer + evt kjeller. Kjeller kan kun brukes til formål som inngår i beskrivelsen sikkerhetsklasse F1 (20 års flom). Overkant ferdig gulv i kjeller kan ikke legges lavere enn 285.5 meter. Tekniske installasjoner som ikke tåler flom, kan ikke legges lavere enn 286.5 meter. Elektriske anlegg må uansett plasseres minst en meter over gulvnivå i kjeller. Dokumentert og godkjent løsning for hvordan vanninntrenging og evt. oppdrift i kjeller må foreligge før tillatelse om igangsetting kan gis.

Planskilt kryssing i Storgata

I Jernbaneverkets uttalelse til planforslaget ber de kommunen vurdere tiltaket opp mot Jernbaneverkets utredning om planskilt kryssing og gi en endelig tilbakemelding hvorvidt den planskilte kryssingen i Storgata er ønskelig eller ikke. Jernbaneverket har igangsatt arbeidet med en teknisk hovedplan for sine arealer og som har til intensjon å kunne ut i en reguleringsplan før sommeren. Arbeidet omfatter bl.a. arealavklaringer, stasjonstiltak (deriblant planfri kryssing mellom sporene) og utredning og vurdering av planskilt kryssing i Storgata. Jernbaneverket har allerede engasjert konsulentbistand og er i gang med sitt arbeid. I tillegg til deres interne arbeid har de hatt en idedugnad med relevante parter som Oppland fylkeskommune, Statens vegvesen, ROM- eiendom og Sel kommune. Jernbaneverket ville etter dette utrede og se på mulige løsninger, slik at konsekvensene kunne vurderes. De ber imidlertid i sin uttalelse til reguleringsplan for otta brygge om en tilbakemelding om Sel kommune ønsker en planfri kryssing i Storgata.

Spørsmålet om en planfri kryssing har også tidligere vært vurdert på 90-tallet, uten at man den gangen gikk videre i forhold til gjennomføring. At spørsmålet nå dukker opp igjen er på initiativ fra Jernbaneverket, ut i fra behov for en bedre og sikrere kryssing. Dagens jernbanekryssing har bl.a. sikkerhetsmessige utfordringer i tilknytning til at forgjengere, syklist og biler krysser i plan med jernbanen. Overgangen er enste bilkryssing i sentrum dersom man ser bort i fra rv15 brua som går over sentrum, dessuten er den en viktig del av skolevegen til mange barn og unge.

Uten at Sel kommune har sett noen utredninger i forhold til de konsekvenser dette vil kunne medføre, er det påregnelig å anta at en undergang tilpasset både gående og kjørende og med universell utforming lagt til grunn, så vil dette få enorme konsekvenser for Otta som sentrum. En undergang i seg selv vil være utfordrende i forhold til flom, men vil også medføre et stort inngrep i en liten by. En planskilt løsning vil ha behov for lange rampeløsninger, som i praksis vil gi svært store konsekvenser for omkringliggende bebyggelse og vegstruktur. Konsekvensene vil være bl.a. avkjørselssanering, som medfører at flere sentrale områder i sentrum ikke får atkomst som i dag. Et slik inngrep vil dessuten medføre konsekvenser med tanke på estetikk i forhold til omgivelser og bymiljø.

For dette konkrete prosjektet med foreliggende planforslag for «Otta brygge», så vil området i øst ikke få tilkomst. Sel kommune ønsker ikke en stenging av avkjøringen ned mot Otta-elva i østdelen av planområdet, og mener krysningen av jernbanen/Storgata må løses på andre måter. Uten å ha sett utredninger, men på bakgrunn av de store konsekvenser en antar dette vil medføre for sentrum ønsker ikke Sel kommune en planskilt kryssing i Storgata. Dette vil tilføre nok en visuell barriere i sentrum, der elvene, rv15/høybrua og Jernbane allerede preger og avgrenser sentrum.

Elvepromenade

Oppland fylkeskommune kommenterer at det i planbeskrivelsen går fram at elvepromenaden på et punkt er brattere stigning enn prinsippene for universell utforming tilsier, og at en bearbeiding er nødvendig dersom dette er forårsaket av prosjektet. Rådmannen mener Oppland fylkeskommune her misforstår. Høydespranget som innspillet refererer til vil ikke være på elvepromenaden, men adkomsten fra innkjøringen ved parkeringskjelleren. Elvepromenaden vil ikke få brattere stigning enn prinsippene, men det vil være vanskelig å få til tilfredsstillende atkomst til elvepromenaden fra den vegen som går ned ved Bunnpris. Bakgrunnen for dette er at det her blir en atkomst inn til garasjeanlegget som nødvendiggjør at området her ligger på et lavere nivå enn elvepromenaden. Elvepromenaden i seg selv vil ha en stigning som har akseptable stigningsforhold i forhold til universell utforming. Trinnfri adkomst vil være mulig fra Engebret Hougens gate og Sjoavegen..

Uteoppholdsareal

Oppland fylkeskommune mener krav om felles uteoppholdsareal er riktig dimensjonert, men savner et krav om privat uteoppholdsareal i form av balkong eller terrasse. Rådmannen ser i utbyggingsprosjekter at det kan være utfordrende å få til gode uteoppholdsarealer til boligbebyggelse i sentrumsområder. Med bakgrunn i at utbyggingen betinger en parkering under bakkenivå, så vil dette kunne ivaretas i dette prosjektet på en god måte. Rådmannen er enig i at etablering av private balkonger og terrasser i mange tilfeller er en ideell løsning, men det gjelder ikke for alle utbyggingsprosjekter. Etablering av terrasser og balkong, særlig mot gode solforhold og omgivelser er gode salgsobjekt og vil helt sikkert være en del av dette utbyggingsprosjektet. Rådmannen viser til at det i bestemmelsene er innarbeidet minimumskrav på privat eller felles uteoppholdsareal pr. boenhet som grunnlag for prosjektering. Det foreslås ikke å detaljerte bestemmelsene i forhold til minimumskrav til privat uteoppholdsarealer. Med en bestemmelse som sier at det skal være private uteoppholdsarealer vil man fremtvinge utbygging med balkonger for å oppfylle gitte krav. Det vil nødvendigvis ikke gi de beste løsningene. Planbestemmelsene om støy ivaretar imidlertid kravene til støyskjerming av evt balkong på støyside.

Næring i første etasje, Sjoavegen

Det vises til formannskapetets behandling av planforslaget med vedtak om å legge planforslaget ut til høring, hvor formannskapet ønsket et tillegg i sitt vedtak om at det også ut mot Sjoavegen må være næring i første etasje og at dette innarbeides i planbestemmelsene. Forslagstiller henstiller i sin merknad om at dette kravet tas ut, da de mener det er viktig å muliggjøre etablering av bolig her. Forslagstiller skriver i uttalelse av de anser kravet som urimelig tyngende, da butikkdrift i disse lokalene uten mulighet for enkel kundetilgang vil være vanskelig. De mener at kontorlokaler kan være en mulighet, men at utvalget av kontorlokaler i Otta de siste årene er svært stort. Det står ledige kontorlokaler flere steder sentralt i sentrum, og prisnivået er lavt. Dersom det er muligheter i markedet, vil næringsaktivitet komme i slike lokaler av seg selv, men de mener et pålegg vil være svært begrensende for utviklingen av området.

Rådmannen er for så vidt enig med formannskapet at det ut mot denne vegen egner seg best både i forhold til eksponeringen, innsynet og støyforhold for næringsbygg i første etasje. Dette er krav som er gjeldende og som er fulgt opp for sentrale gater på Otta. Rådmannen forslår ingen endring av formannskapets vedtak på foreliggende punkt.

Antall etasjer

Utbygger på deler av det regulerte området ber om at etasjetall endres til fire etasjer for bygg benevnt som A og S, men at høyden i meter beholdes. Bakgrunnen for dette ønsket er at det planlegges en inntrukket fjerde etasje som planlegges som kantineareal. Rådmannens ser ikke problemer med at etasjeantallet økes til fire for disse bygningene, da dette til og med samsvarer med høyde på 16m angitt i planbestemmelsene. Det er max grensene i forhold til høyde som er avgjørende, ikke antall etasjer. Det foreslås at det i bestemmelsene åpnes for fire etasjer for bygg A og S.

Andre bestemmelser

Oppland fylkeskommune viser til at parkeringskjeller er løftet noe p.g.a flom, og at det er viktig med tanke på flom, men at det er viktig at ikke kjelleren fremstår som et podium. Rådmannen viser til at terrenget vil tilpasses rundt bygningene, slik at parkeringskjelleren blir under terrenget.

I forhold til byggegrense er det i regionsenterprosjektet anbefalt en grense på 14 m fra elvekant, mens det i planforslaget er foreslått 10m. Oppland fylkeskommune ber kommunen og forslagstiller vurdere grensene, med tanke på at intensjonen med prinsippet foran er hensynet til åpenhet langs elva. Det er noe usikkerhet i forhold til hvor elvekant blir med tanke på planlagte flomsikring, men dersom elvekanten trekkes ut noe vil byggegrensa øke tilsvarende. Rådmannen viser til at utbyggingsprosjektet ikke legger opp til en privatisering av elvekanten, men derimot tilgjengelig gjør denne for allmennheten med å legge til rette for elvepromenade og arealer langs denne. I tillegg vil flomsikringstiltak kunne gjennomføres. Slik sett er intensjonen med å sette byggegrense ivaretatt. Byggegrensen ivaretar både flomsikring og den allmenne ferdselen langs forbygningen.

I merknad til planen er det kommentert at det bør settes en min. fri høyde over fortau for utkragede bygningsdeler. Rådmannen foreslår at det innarbeides en bestemmelse med krav til min. fri høyde over fortau og at det settes til 3.8m. Dette er tilstrekkelig med tanke på bryteredskap osv.

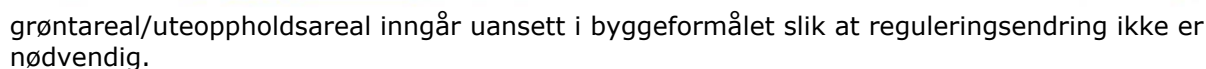
Statens vegvesen påpeker at byggegrense mot fylkesvegen ikke skal følge formålsgrensen, men inntegnet husvegg. Byggegrensen er etter høring justert slik at den ikke følger formålsgrensa, men planlagt bebyggelse. Byggegrensen er lagt som en naturlig forlengelse foran bygg S og det som er åpent rom i dag, noe som gjør det mulig å sette igjen bygningsmassen på hjørnet. Statens vegvesens merknad syntes ivaretatt.

Støy

Det foreligger innsigelse til planforslaget slik det foreligger, på bakgrunn av at det ikke er dokumentert at utbyggingen kan gjennomføres innenfor støykravene i gjeldende retningslinjer og forskrifter. Fylkesmannen viser til beregninger av støy som følge av etablering av ny rundkjøring, og at beregningene viser at deler av utbyggingsområdet i planen ligger i gul og rød støyzone. Med bakgrunn i at reguleringsplanen ved offentlig ettersyn ikke dokumenterer at utbygging kan gjennomføres innenfor støykrav i gjeldende retningslinjer og forskrifter var det nødvendig å utarbeide en støyutredning.

Det er nå utarbeidet egen støyfaglig rapport for planområdet, hvor det både er lagt inn ny rundkjøring og fremskrevne trafikk tall til 2033. Den viser rød støyzone på fasade på bygg S og C, og gul støyzone på fasaden på bygg A. Innen i gårdsrommet hvor bygg B er planlagt, er utendørs støy godt innenfor kravene i støyforskriften. For bygg A, S og C har man altså en klassisk situasjon med en stille side på bygget og en støyutsatt side. Dette muliggjør gjennomgående leiligheter der man har oppholdsrom på stille side. Dersom noen av

Støyanalysen viser at sør for bygg C (gamle apoteket) er området belastet med støy slik at uteoppholdsareal/lekeplass ikke er ønskelig. Konseptskissen for området slik den var vist i planbeskrivelsen, har vist en lekeplass i dette området. Lekearealet må da enten skjermes mot støy eller flyttes til et mindre støyutsatt område. Støyskjerming her vil være vanskelig å kombinere med NVEs krav om tilgjengelighet ut på flomvollen med lastebil og gravemaskin. En støyskjerm vil også kunne hindre innsynet til elvepromenaden og gjøre den mindre attraktiv og innbydende. Endelig plassering må gjøres som en del av byggesaken, og



Figur 1: Støysonekart for planområdet med trafikkframskrivninger til 2033.



Figur 2: Romsskisser som viser mulig plassering av rom for å ivareta stille oppholdsrom. For å sikre tilgang til ettermiddagssol, er balkongene glasset inn.

Vedlagte støyanalyse viser at området er påvirket av støy, og vil fortsatt være det gitt utviklingen av trafikk frem mot 2033. Nye bygg i området er mulig å gjennomføre uten å komme i konflikt med gjeldende støvforskrift, og planbestemmelsene er justert for å sikre ytterligere at prosjekteringen av bygningene ivaretar hensyn til støy. Den støyfaglige rapporten viser, slik Vegvesenets egen støyrapport antyder, at sammenføyningen mellom byggene mot rundkjøringen vil gi en sammenhengende stilleside ut mot elva. Støyforholdene er omtalt i et eget avsnitt i notatet.

I det følgende er endringene kort oppsummert:

Bestemmelser

- ✓ Bestemmelser vedr. støy, som sikrer tilfredsstillende støyforhold
- ✓ Innarbeidet tekst om at situasjonsplan skal vise sykkelparkering
- ✓ Bestemmelsene åpner for 4 etasjer for bygg A og S
- ✓ Bestemmelse med krav til plassering av elektrisk anlegg, minst en meter over gulvnivå
- ✓ Bestemmelse om at kjeller må tåle vanninntrenging
- ✓ Bestemmelse som sikrer krav til evakuering og sikkerhetsrutiner, beredskapsplan med særlig fokus på flomhendelser

Plankart

- ✓ Byggegrense mot rundkjøring går fram av plankartet
- ✓ Støysone innarbeidet på plankartet

I vedlagte planmaterieell er endringer som imøtekommer enkelte merknader innarbeidet. Endringene er ikke av slik karakter at de nødvendiggjør nytt offentlig ettersyn. Det foreligger

imidlertid en innsigelse i forhold til dokumentasjon på støy. Dette er utredet og tiltak i forhold til dette er innarbeidet i planforslaget. En innsigelse medfører at kommunen ikke selv kan vedta planen før innsigelsen er oppklart med vedkommende myndighet.

Med bakgrunn i utarbeidet støyutredning og innarbeidede tiltak i planen mener Rådmannen at det nå er dokumentert at utredningskravene i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442) er oppfylt. Støyutredning og justert planforslag er oversendt Fylkesmannen i Oppland på begrenset høring, med anbefaling om at innsigelsen trekkes. Fylkesmannens vurdering av dokumentasjon på støy og justert planforslag samt tilbakemelding i forhold til om innsigelsen eventuelt kan trekkes, må fremlegges i møte og legges til grunn for behandling og eventuelt endelig vedtak av planen.

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Sel kommunestyre forslag til reguleringsplan for Otta brygge.
2. Sel kommunestyre ønsker ikke planskilt kryssing i Storgata. Vurderingen baserer seg på det kunnskapsgrunnlaget som foreligger, uten å kjenne til utredninger som belyse konsekvensene av et slik tiltak eller hva som er alternative løsninger for dagens kryssing. En planskilt løsning vil ha behov for lange rampeløsninger, som i praksis vil gi svært store konsekvenser for omkringliggende bebyggelse og vegstruktur. Dette vil medføre store konsekvenser for Otta sentrum generelt, og gjør at utbyggingsprosjektet «Otta brygge» ikke kan gjennomføres i henhold til foreliggende reguleringsplan.

Behandling i Formannskapet - 22.06.2015:

Kari Kittelsen stilte spørsmål ved sin habilitet i saken i kraft av å være i nært familieforhold til ansatt i Norconsult. Formannskapet erklærte Kittelsen habil og hun deltok i behandlingen av saken.

Sp v/Eldri Siem fremmet forslag om å gjøre følgende endring i Bestemmelser, romertal IV, avsnitt «Bolig/Forretning/kontor», pkt. c. Stryk «og Sjoavegen».
«Det skal være næringsareal i første etasje/bakkeplan ut mot Storgata ~~og Sjoavegen.~~»

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Rådmannens innstilling pkt. 1 ble enstemmig vedtatt med denne endringen.

Rådmannens innstilling pkt. 2 ble enstemmig vedtatt.

Formannskapets innstilling - 22.06.2015:

1. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Sel kommunestyre forslag til reguleringsplan for Otta brygge med følgende endring:
Bestemmelser: Romertal IV, avsnitt «Bolig/Forretning/kontor», pkt. c. Stryk «og Sjoavegen».
«Det skal være næringsareal i første etasje/bakkeplan ut mot Storgata ~~og Sjoavegen.~~»
2. Sel kommunestyre ønsker ikke planskilt kryssing i Storgata. Vurderingen baserer seg på det kunnskapsgrunnlaget som foreligger, uten å kjenne til utredninger som belyser konsekvensene av et slik tiltak eller hva som er alternative løsninger for dagens kryssing. En planskilt løsning vil ha behov for lange rampeløsninger, som i praksis vil gi svært store konsekvenser for omkringliggende bebyggelse og vegstruktur. Dette vil medføre store konsekvenser for Otta sentrum

generelt, og gjør at utbyggingsprosjektet «Otta brygge» ikke kan gjennomføres i henhold til foreliggende reguleringsplan.

Behandling i Kommunestyret - 22.06.2015:

Kari Kittelsen stilte spørsmål ved sin habilitet i saken i kraft av å være i nært familieforhold til ansatt i Norconsult. Kommunestyret erklærte Kittelsen habil og hun deltok i behandlingen av saken.

Ordføreren fremmet følgende forslag til tillegg under pkt. 1:

Planbestemmelsene suppleres med konkrete krav til utredning av fasadetiltak: I punkt 5.3 i den støyfaglige utredningen oppsummeres hensynet til innendørs slik:

«for å sikre at krav til innendørs lydnivå fra utendørs støy kan tilfredsstilles, bør det utføres detaljerte beregninger av nødvendige fasadetiltak før igangsetting av bygging. Beregningene må baseres på endelige plan- og fasadetegninger.»

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Formannskapets innstilling ble enstemmig vedtatt med dette tillegget.

Vedtak i Kommunestyret - 22.06.2015:

1. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Sel kommunestyre forslag til reguleringsplan for Otta brygge med følgende endring:
Bestemmelser: Romertall IV, avsnitt «Bolig/Forretning/kontor», pkt. c. Stryk «og Sjøavegen».
«Det skal være næringsareal i første etasje/bakkeplan ut mot Storgata og Sjøavegen.»

I punkt 5.3 i den støyfaglige utredningen oppsummeres hensynet til innendørs slik:
«for å sikre at krav til innendørs lydnivå fra utendørs støy kan tilfredsstilles, bør det utføres detaljerte beregninger av nødvendige fasadetiltak før igangsetting av bygging. Beregningene må baseres på endelige plan- og fasadetegninger.»

2. Sel kommunestyre ønsker ikke planskilt kryssing i Storgata.
Vurderingen baserer seg på det kunnskapsgrunnlaget som foreligger, uten å kjenne til utredninger som belyser konsekvensene av et slik tiltak eller hva som er alternative løsninger for dagens kryssing. En planskilt løsning vil ha behov for lange rampeløsninger, som i praksis vil gi svært store konsekvenser for omkringliggende bebyggelse og vegstruktur. Dette vil medføre store konsekvenser for Otta sentrum generelt, og gjør at utbyggingsprosjektet «Otta brygge» ikke kan gjennomføres i henhold til foreliggende reguleringsplan.

Rett utskrift
24.06.15

Eva Nårstad
sign