



Sel kommune

Planbestemmelser for Otta Brygge, Sel kommune

Plan-id 05170217

Kunngjort oppstart av planarbeid:	06.05.2014
Kunngjort utvidelse av planområde:	03.11.2014
Kommunestyrets vedtak:	22.06.2015

I

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse bestemmelsene for de områdene som på plankartet er avgrenset med plangrense.

Planområdet er regulert som detaljregulering i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-3.

Det regulerte området er vist med plangrense på kart, datert 02.03.2015 med en målestokk på 1: 750 ved utskrift i A3-format.

II

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgende formål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, NR 1)

- Lekeplass (sosi 1610)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (sosi 1800)
- Kombinert bolig, forretning, kontor (sosi 1802)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, NR 2)

- Kjøreveg (sosi 2011)
- Fortau (sosi 2012)
- Gang- /sykkelveg (sosi 2015)
- Annen veggrunn – teknisk anlegg (sosi 2018)
- Annen veggrunn – grøntareal (sosi 2019)
- Parkeringsplasser (sosi 2082)

III

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-6 er området regulert til følgende hensynssoner:

FARESONE

- Flom (sosi 320)

IV

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om bruk av arealer, bygninger og anlegg innenfor planområdet:

BEBYGGELSE OG ANLEGG

GENERELLE BESTEMMELSER

- a) Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse i strøket for øvrig, samt ta utgangspunkt i veileder for stedsutvikling på Otta.
- b) Det skal foreligge beredskapsplan som spesielt omfatter flomhendelser, før ferdigattest kan gis.
- c) Bygg skal oppføres med saltak med en takvinkel mellom 18 og 35 grader. Det tillates andre takformer på underordnede deler av bebyggelsen. For bygg A og S tillates flatt tak.
- d) Bebyggelse må oppføres innenfor de byggegrenser som angitt på plankartet og innenfor den grad av tomteutnytting som er gitt ved prosent bebygd areal (% BYA) for det enkelte område. Parkeringsareal på bakkeplan inngår i beregningsgrunnlaget for % BYA.
- e) 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.
- f) Ved byggesøknad/byggemelding skal det framlegges situasjonsplan, utomhusplan og terrengsnitt. Situasjonsplanen skal vise sykkelparkering eller beskrive hvordan sykkelparkering er tenkt løst.
- g) Bygg, anlegg og offentlige uteoppholdsareal skal ha høy estetisk kvalitet både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Planlegging av tiltak skal legge veileder for utforming, materialbruk og utstyr for Otta sentrum (1997 eller nyere utgaver) til grunn. Tiltak skal ha en god estetisk utforming i samsvar med funksjon og med respekt for naturgitte og bebygde omgivelser. Skjemmende farger skal ikke tillates og kan kreves endret.
- h) For alle boenheter skal det i rimelig nærhet være uteoppholdsareal som er egnet til rekreasjon, lek og opphold. Uteoppholdsareal skal løses innenfor planområdet, men er ikke begrenset av formålsgrensene. Det settes krav om at summen av privat og felles uteoppholdsareal skal være minst 20 m² pr. boenhet.
- i) Til hver boenhet skal det innenfor planområdet avsettes 1,5 parkeringsplasser. Det kan etableres parkeringsplasser under bakkenivå, og disse regnes ikke inn i %-BYA. For kontor/salgareal skal det avsettes 1 p-plass pr 50m². For areal som ikke gir behov for parkering (tekniske rom, lager, søppelhåndtering) skal det ikke beregnes p-plasser. Ved beregning av behov for p-plasser, rundes antall p-plasser av oppover.
- j) Det er tillatt å legge frem høgspenkabler, føre opp nettstasjoner og annen infrastruktur innenfor formålene for bebyggelse og anlegg. Interne byggegrenser innenfor byggeformålene mot høgspent, nettstasjon osv avklares med Eidefoss som en del av byggesaken.
- k) Fasader ut mot Storgata skal være mest mulig åpne og gjenspeile at dette er en fasade som svært mange vil se når de kommer til Otta vestfra. Vinduer skal gi innsyn, og 70% av vindusarealet totalt sett på etasjenivået skal være åpent for innsyn.
- l) Fasader ut mot Ottaelva skal tilpasses naboer sør for elva, samt brukere av turvegen langs elva. Fasaden og utearealet skal ikke gis et uttrykk som privatiserer arealet utenfor formålsområdet.
- m) Byggegrense følger formålsgrense der ikke annet er angitt i plankartet. Mindre deler av fasadelivet i 2. og 3. etasje kan trekkes ut over fortau/byggegrense i Storgata. For å oppnå en god estetisk og praktisk løsning, skal den konkrete løsningen vurderes i byggesaken og godkjennes av vegmyndigheten.

Det skal tas særlig hensyn til drift av veg og fortau, f.eks ved brøyting. Det settes krav om minst 3.80 meter fri høyde mellom bakken og utkragede bygningsdeler.

- n) Deler av bebyggelsen ut mot Storgata/Rv 15 ligger i gul og rød støysone, jfr T-1442 og støyfaglig utredning som følger planforslaget. Støyforholdene skal tilfredsstille krav satt i T-1442 med hensyn til boligbebyggelse. Alle boligenheter med fasade ut mot rød eller gul støysone skal ha balansert ventilasjon. Alle boligenheter med fasade ut mot rød eller gul støysone skal være gjennomgående og sikret en stille side med høyst $L_{den} = 55$ dB utenfor fasaden. Leiligheter skal minst ha 50% av rom til støyfølsom bruk, herunder minst 1 soverom, på stille side ($L_{den} = \text{maks } 55$ dB). Alle boliger skal være sikret privat eller felles uteoppholdsareal med støy høyst $L_{den} = 55$ dB.

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.

- o) Det skal opparbeides areal for lek, aktiviteter og opphold innenfor formålsområdene B/F/K 01 eller B/F/K/T 01. Arealet for lek kan være felles for områdene, eller det kan opparbeides to adskilte lekeområder. Minstearealet for lekeplassområdet er 200 m², alternativt 300 m² dersom det opparbeides et felles lekeareal for begge byggeformålene. Lekearealet skal opparbeides på areal med støy høyst $L_{den} = 55$ dB.
- p) Lekeplassen skal ha nødvendig sikring.
- q) Lekearealet inngår i beregningen av minste uteoppholdsareal (MUA) for bygg innenfor formålene B/F/K 01 og B/F/K/T 01.

BOLIG / FORRETNING / KONTOR

- a) I området B/F/K 01 kan det oppføres bygninger i inntil 3 etasjer + evt kjeller. Det kan bygges i fire etasjer på eiendom 219/12, i planbeskrivelsen referert som bygg A. Dette forutsetter at kravene til gesims- og mønehøyde er innenfor begrensningene for tre-etasjers bygg.
- b) Tillatt tomteutnyttelse er % BYA = 70.
- c) Det skal være næringsareal i første etasje/bakkeplan ut mot Storgata. Alt annet areal kan brukes i bolig, forretning eller næringsformål, alene eller i kombinasjon.
- d) Største tillatte mønehøyde for to-etasjers bygg er 12,5 meter og største gesimshøyde er 8 meter. Største tillatte mønehøyde for tre-etasjers bygg er 16 meter og største gesimshøyde er 11,5 meter. Alle mål regnes etter gjennomsnittlig, ferdig planert terreng.

KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGFORMÅL

- a) I området B/F/K/T 01 kan det oppføres bygninger med kombinert formål mellom bolig, forretning, kontor og tjenesteyting. Servering inngår i arealbruksformålet.
- b) Tillatt tomteutnyttelse er % BYA = 60. Parkeringsareal regnes inn i arealutnyttelsen for området.
- c) Det skal være næringsareal i første etasje som vender ut mot Storgata. Alt annet areal kan brukes i bolig, forretning, næringsformål eller tjenesteyting, alene eller i kombinasjon.
- d) Største tillatte mønehøyde for to-etasjers bygg er 12,5 meter og største gesimshøyde er 8 meter. Største tillatte mønehøyde for tre-etasjers bygg er 16 meter og største gesimshøyde er 11,5 meter. Alle mål regnes etter gjennomsnittlig, ferdig planert terreng.
- e) Det skal opparbeides minst fem og inntil ni parkeringsplasser på terrengnivå innenfor arealformålet. Parkeringen er avsatt til bruk for brukere/eiere/kunder i bygninger på B/F/K/T01.
- f) Det tillates at parkeringsplassene kan overbygges med tak.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

GENERELLE BESTEMMELSER

- a) Samferdselsanleggene skal opparbeides som vist på plankartet og i henhold til relevante håndbøker fra Statens Vegvesen.

KJØREVEG

- a) Området o_V01 er regulert til offentlig kjøreveg og betegner den kommunale vegen Engebret Hougens gate.
- b) Kjørevegen er regulert til 5,5 meters bredde og kjørebanebredde på 5,0 meter.

FORTAU

- a) Områdene F01 og F02 er regulert til fortau langs kjøreveg.
- b) Fortauene er regulert til minst 2,5 meters bredde, og skal ha minst 2 meter bredt ferdselsareal.
- c) Mindre deler av arealet kan overbygges med utkraging fra bygningene, jfr bestemmelser knyttet til byggeformålene.

GANG OG SYKKELVEG

- a) Områdene o_GSV01, o_GSV02, o_GSV03 og o_GSV04 er regulert til gang- og sykkelveg.
- b) Gang- og sykkelvegene er regulert til minst 3 meters bredde, og skal ha minst 3 meter bredt ferdselsareal.
- c) o_GSV01 inngår som en del av flomforbyggingen langs Ottaelva. All utforming skal derfor godkjennes av NVE før bygging. Området må være tilgjengelig for maskiner til enhver tid. Det er tillatt med nødvendig skjøtsel for å opprettholde flomskringens funksjon.
- d) o_GSV02 skal utformes slik at man oppnår en god overgang til F01, men samtidig sikrer at ikke biltrafikk ledes inn på gangvegen. o_GSV02 skal sikre at man får siktlinje fra Storgata og ned til Ottaelva.
- e) o_GSV 01 og o_GSV02 skal ha universell utforming og sikre tilgjengelighet for alle til turstien langs Ottaelva.

ANNEN VEGGRUNN

- a) Områdene er regulert til annen veggrunn, henholdsvis tekniske anlegg og grøntareal.
- b) Områdene inngår som en del av flomforbyggingen langs Ottaelva. All utforming skal derfor godkjennes av NVE før bygging. Det tillates ikke utforminger som gir oppstuvende effekt på Ottaelva med mindre det er godkjent av NVE. Områdene må være tilgjengelig for maskiner til enhver tid. Det er tillatt med nødvendig skjøtsel for å opprettholde flomskringens funksjon.
- c) Områdene skal inngå i gang- og sykkelnettet langs Ottaelva, og må ha en utforming som både tilfredsstiller kravene til flomforbygging og brukere av turvegen.
- d) Innenfor areal avsatt til tekniske anlegg er det tillatt å bruke arealet til søppelhåndtering/tekniske anlegg. I den forbindelse er det tillatt å sette opp byggverk for å skjerme mot innsyn, vær/vind osv.

FRISIKTLINJE

- a) Innenfor frisisiktlinjen ved vegkryss tillates det ikke sikhindrende gjenstander høyere enn 50 cm over veibanen.

V

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-6 gis følgende bestemmelser til hensynssoner innenfor planområdet:

FARESONE – FLOM (H320)

- a) Det er avsatt faresone for 200 års flom. Bebyggelse kan ikke oppføres innenfor flomsone før området er tilstrekkelig sikret mot flom, jf. TEK10 § 7-2.
- b) Dersom området sikres mot flom, jf. TEK 10 § 7-2, reduseres faresonen i henhold til de beregninger som ligger til grunn for flomsikringen.

VI

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 nr 6 gis følgende bestemmelser vedr verneverdier:

KULTURMINNER

Det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner i området. Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssone på 5 meter. Melding om funn skal straks sendes Oppland Fylkeskommunes kulturvernaveidning, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

VII

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 nr 10 gis følgende bestemmelser vedr vilkår og rekkefølge

FLOMSIKRING

For gjennomføring av tiltak nevnt i PBL §§ 20-1 a) og l) skal området sikres mot flom. Tiltakene skal være igangsatt og området sikret, jf TEK10 § 7-2, før arbeid og tiltak nevnt i PBL §§ 20-1 a) og l) kan iverksettes.

LEKEAREAL

Det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak på byggeområdene under forutsetning at tilstrekkelig lekeareal opparbeides og ferdigstilles senest samtidig med tiltakene. Lekearealet skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.

UTEOPPHOLDSAREAL

Uteareal skal være ferdig opparbeidet før det blir gitt brukstillatelse på nye boenheter.