



SEL KOMMUNE

Områderegulering – Otta sentrum øst

Forslag til planprogram

07. oktober 2016

Forord

Sel kommune skal utarbeide områderegulering for Otta sentrum øst. Planprogrammet er første ledd i utarbeidelsen av områdereguleringen som utløser krav om konsekvensutredning.

Planprogrammet skal beskrive:

- Formålet og bakgrunnen for planarbeidet
- Planprosessen og medvirkningsmulighetene
- Omfanget av planarbeidet og behovet for utredninger

Forslaget til planprogram legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring i seks uker i samsvar med forskrift. Varslingsannonsen legges ut på www.sel.kommune.no og blir varslet i lokalavisen Gudbrandsdølen Dagningen (GD). Grunneiere blir varslet skriftlig. Varsling av oppstart av planarbeidet ble kunngjort 17. juni 2016 i GD og på kommunens hjemmesider. Grunneiere ble varslet skriftlig.

Etter høringen vil kommunen vurdere uttalelsene og fastsette endelig planprogram. Konsekvensutredningene vil bli ferdigstilt og presentert sammen med endelig områdereguleringsplan og vil bli behandlet som del av planforslaget.

Frist for å komme med merknader er satt til 18.11.2016

Innspill sendes til:

Sel kommune

Bottens Hansens gate 9

2670 OTTA

Eller på e-post til: Postmottak@sel.kommune.no

Merk innspillene: «Otta sentrum øst»

Otta, 07.10.16

Innhold

Forord	2
1. Innledning	4
1.1 Bakgrunn	4
1.2 Hensikt med planarbeidet	5
2. Planprogram og konsekvensutredningsplikt	5
3. Planområdet	6
3.1 Beliggenhet og avgrensning	6
3.2 Eierforhold	7
4. Rammer og retningslinjer for planarbeidet	7
4.1 Nasjonale	7
4.2 Regionale	7
4.3 Kommunale	7
5. Konsekvensutredning	9
5.1 Generelt	9
5.2 Metode	9
5.3 Utredningstemaer	10
6. Planprosess	13
6.1 Informasjon og medvirkning	13
6.2 Framdrift	14

1. Innledning

1.1 Bakgrunn

Otta som by og regionsenter

Otta er by og regionsenter for de 6 kommunene, Lesja, Dovre, Sjøk, Lom, Vågå og Sel, i Nord-Gudbrandsdalen. Det jobbes med sentrumsutviklingen i Otta og kommunen er nå inne i en tiltaksfase hvor realisering og gjennomføring av tiltak står sentralt. Statens vegvesen, Oppland fylkeskommune, regionrådet i Nord-Gudbrandsdalen, Nord-Gudbrandsdal næringsforening, Nasjonalparkriket reiseliv, Otta Handels og Næringsforening og Sel kommune har inngått en 5-årig samarbeidsavtale, som sikrer et sterkere og mer formalisert samarbeid i gjennomføringsfasen.

I perioden 2011-2014 er det gjennomført en første fase av prosjektet «Utvikling av Otta som regionsenter». Prosjektets utgangspunkt var en satsing i forhold til å videreutvikle og styrke Otta som by og regionsenter. Som en del av regionsenterprosjektet er det også utarbeidet et strategidokument, en utviklingsstrategi mot år 2035, med tilhørende dokumenter; en gatebruksplan og en fortettingsstudie for sentrale Otta. Disse danner retning for Otta sin videre utvikling og gir nødvendig grunnlag for utarbeidelse av planer. Det er dessuten utarbeidet en handlingsplan, som skisserer tiltak for gjennomføring på kort sikt og i et lengre perspektiv. Her er formulert tre satsingsområder:

1. Regionsperspektivet

Otta skal være tydelig til stede for regionen, og regionen skal være tydelig til stede på Otta.

2. Byutvikling og bærekraft

Otta skal være en aktiv, attraktiv og bærekraftig by for dagens lokalbefolkning, næringsliv og besøkende, og en by som tiltrekker seg nye beboere, nytt næringsliv, flere besøkende fra regionen, og flere tilreisende.

3. Trafikk og transportløsninger

Otta skal ha god tilgjengelighet til sentrum for alle brukergrupper, samtidig som handelssentrum skal skjermes for unødig biltrafikk.



1.2 Hensikt med planarbeidet

Med bakgrunn i gjennomførte utredninger i regionsenterprosjektet, er det nå et sterkt behov å utarbeide en reguleringsplan som samsvarer med de føringer og prinsipper som er utarbeidet. Reguleringsplan vil være et nødvendig grunnlag for gjennomføring av tiltak i handlingsplanen i regionsenterprosjektet. Reguleringsplanen skal bidra til å legge til rette for videre sentrumsutvikling med blant annet helhetlig gateutforming, parkering, fortetting, og næringsutvikling.

2. Planprogram og konsekvensutredningsplikt

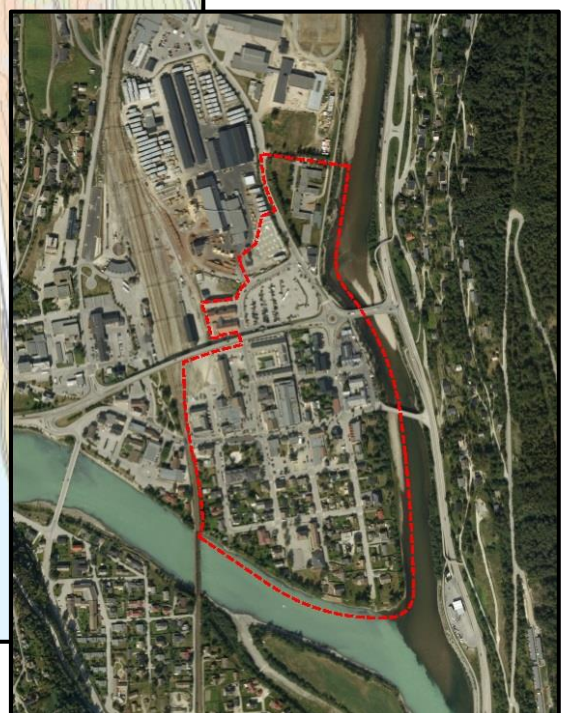
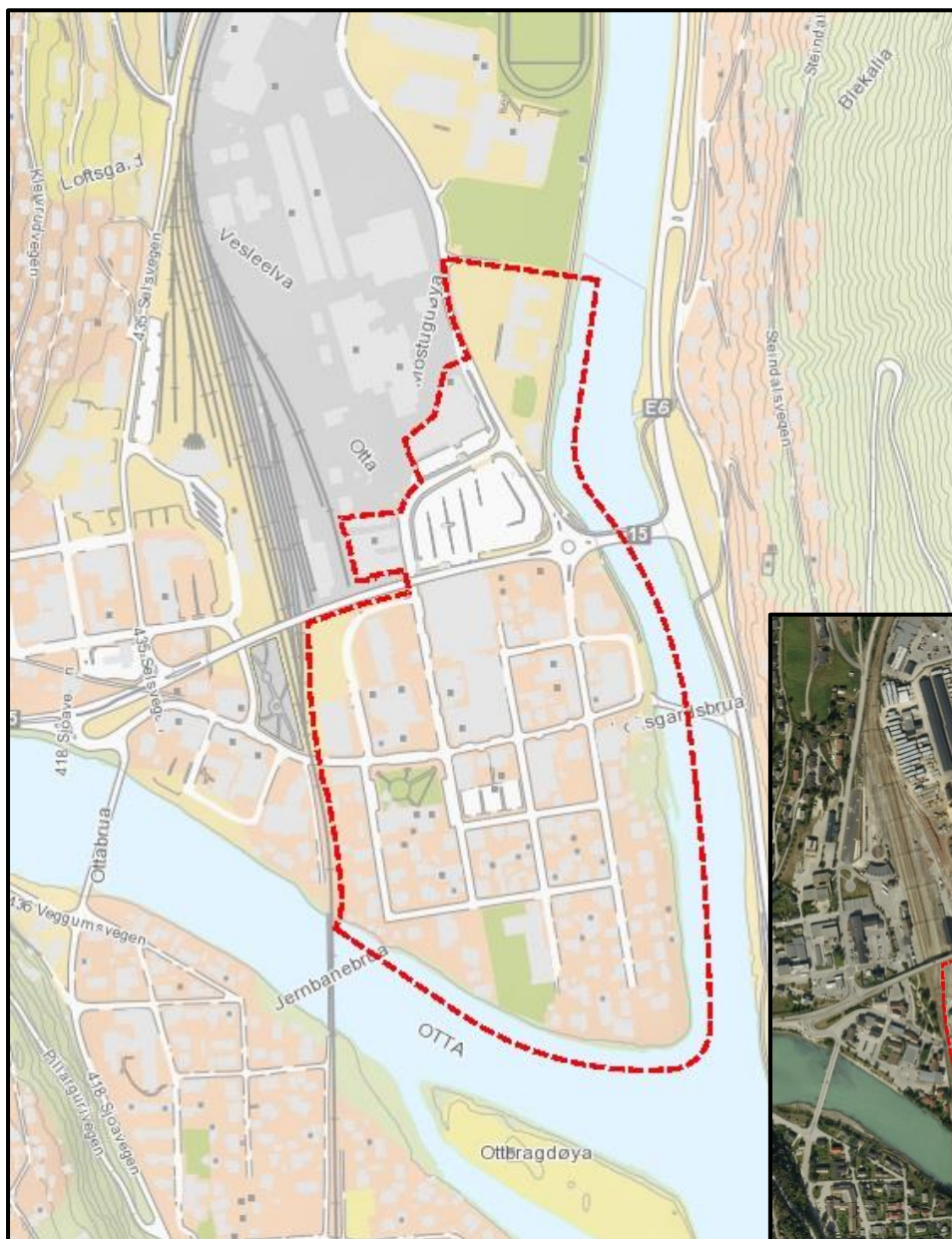
Områderegulering for Otta sentrum øst utløser krav om konsekvensutredning (KU) etter vedlegg I og pkt. 1, jf. § 2 f i forskriften, som omfatter: *«Industriallegg, næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m² eller som omfatter et planområde på mer enn 15 dekar.»* I forbindelse med oppstart av reguleringsplanen og krav om KU, utarbeides det et planprogram som grunnlag for det videre planarbeidet.

Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, beskrive det aktuelle området og hvilke problemstillinger som anses viktig for miljø og samfunn i det konkrete planarbeidet, basert på eksisterende kunnskap. Forslag til planprogram skal, med utgangspunkt i relevante rammer og krav gitt i *Forskrift om konsekvensutredning* § 7 og vedlegg IV, redegjøre for hvilke forhold som skal utredes og belyses i konsekvensutredningen. Planprogrammet skal utformes slik at det kan tas stilling til om planarbeidet er gjennomført i samsvar med planprogrammet.

3. Planområdet

3.1 Beliggenhet og avgrensning

Avgrensning av planområdet fremgår av kartutsnittet nedenfor. Planområdet avgrenses av jernbanelinja og Otta sag i vest, Ottaelva i sør, Gudbrandsdalslågen i øst og Otta ungdomsskole i nord. Det er om lag 174 dekar stort og består av et handelssentrum i den nordlige delen samt boligområde i den sørlige delen. Ulike funksjoner innenfor plangrensa omfatter vegareal, parkeringsplasser, parker, privat tjenesteyting, næring, eneboliger og leiligheter kombinert med forretning. Planområdet omfatter sentrumskjernen og vil således være viktig i en videre utvikling av Otta som by og regionsenter. Store deler av arealene innenfor planområdet er allerede utbygd og ivaretar ulike funksjoner.



Planområdet avgrenset i rødt

3.2 Eierforhold

Eiendomsforholdene preges av private boliger, offentlig bebyggelse, private næringsseiendommer, forsamlingslokale, kjøpesenter og en bensinstasjon.

4. Rammer og retningslinjer for planarbeidet

4.1 Nasjonale

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging (1995)

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012)

Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520/2012)

Nasjonal transportplan (2014-2023)

4.2 Regionale

Regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland

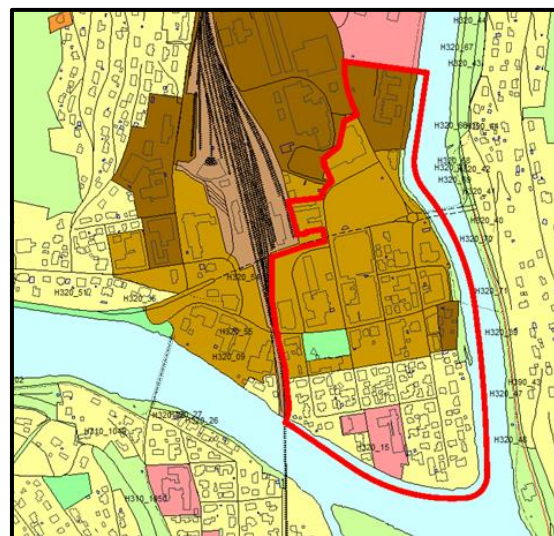
Formålet med planen er å bidra til mer attraktive og robuste byer og tettsteder gjennom kriterier for god stedsutvikling og retningslinjer for etablering av handel. I den regionale planen, punkt 3.5, er Otta utpekt som et regionsenter i Nord-Gudbrandsdalen. Intensjonene i reguleringsplanarbeidet er i samsvar med intensjonene i den regionale planen.

4.3 Kommunale

Kommuneplanens arealdel

Den nylig vedtatte arealdelen erstatter kommunedelplan for Otta. I arealdelen er planområdet avsatt hovedsakelig som sentrums- og boligformål.

Forslag til ny reguleringsplan utarbeides i samsvar med sentrums- og boligformålet avsatt i arealdelen. Utsnittet til høyre viser kommuneplanens arealdel med plangrense for den nye reguleringsplanen markert med rødt.



Utsnitt av kommuneplanens arealdel med plangrensa

Gjeldende reguleringsplan

Hovedsakelig består planområdet av gjeldende reguleringsplan for Otta sentrum øst (vedtatt 2000, planid 05170066). Planområdet omfatter dessuten enkelte mindre reguleringsplaner som vil bli innarbeidet i den nye reguleringsplanen.

De øvrige reguleringsplanene er:

- Otta sentrum (vedtatt 1983, planid 05170015)
- Endring av reguleringsplan for Otta sentrum (vedtatt 1991, planid 05170033)
- Ottatunet, ny del (vedtatt 2004, plan 05170086)
- Detaljregulering for Otta sentrum, kvartal 37-1 (vedtatt 2010, planid 05170113)



Utsnitt av gjeldende reguleringsplaner i Otta sentrum

Pågående planarbeid i området

Parallelt med dette planarbeidet, arbeider Jernbaneverket med en reguleringsplan for Otta stasjon og skysstasjon og en privat reguleringsplan for Otta sentrum nord er også under arbeid.

Utvikling av Otta som by og regionsenter

Planen vil i hovedsak ta utgangspunkt i analyser og vurderinger som er utført i forbindelse med regionsenterprosjektet. Intensjonene i regionsenterprosjektet ligger til grunn for behovet for ny områdereguleringen av Otta sentrum øst. Prinsippene utformet i regionsenterprosjektet vil være et viktig grunnlag for utarbeidelse av planen.

5. Konsekvensutredning

5.1 Generelt

Formålet med konsekvensutredning (KU) er å få oversikt over vesentlige konsekvenser som planforslaget fører med seg, og sikre at hensynet til miljø og samfunnet blir ivarettatt under forberedelsen og gjennomføringen av planen. Konsekvensutredningen vil bli utarbeidet etter kriterier i *Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven*. Det vil bli gjennomgått en rekke utredningstemaer med sikte på å avklare eventuelt behov for utredning. Det vil i forbindelse med planarbeidet bli utført en ROS-analyse.

5.2 Metode

For anskaffelse av nødvendig og beslutningsrelevant kunnskap skal det foretas grunnleggende undersøkelser for hvert utredningstema. Det kan være aktuelt å benytte seg av konsulenter på områder kommunen ikke innehar kunnskap. Det er allerede gjennomført en del arbeid og vurderinger i forbindelse med regionsenterprosjektet, noe som vil være et viktig grunnlag for områdereguleringen.

Konsekvensutredningen vil bli gjennomført og beskrevet som en del av planbeskrivelsen. Hvis det viser seg nødvendig, vil enkelte temaer bli utredet som egne notater/rapporter. I konsekvensutredningen skal det sammenlignes konsekvensene av tiltaket med konsekvenser av 0-alternativet. 0-alternativet innebærer en videreføring av dagens situasjon og gjeldene reguleringsplan. Resultatene av de ulike utredningene vil bli lagt til grunn ved utarbeidelse av planen, og eventuelle avbøtende tiltak vil bli innarbeidet.

5.3 Utredningstemaer

5.3.1 Flom

Flomkart med ny vannlinjeberegning viser at enkelte områder er utsatt for flom. Under høysesong for smeltevann og ved mye nedbør kan Kleivrudbekken tilføye store mengder vann til grunnvannet. Det vil resultere i at vannet kommer opp igjennom grunnen, uavhengig av flomvoller mot Lågen eller Otta elva. Eventuelle konsekvenser vil bli vurdert og redegjort for med forslag til avbøtende tiltak i planbeskrivelsen. Til tross for risiko for flom er store deler av planområdet allerede utbygd.

5.3.2 Overvannshåndtering

Ved store nedbørsmengder og overfylte ledningsanlegg kan det oppstå problemer med drenering av overflatevann. Dette vil bli vurdert i planbeskrivelsen.

5.3.3 Støy

Hovedkilden til støy i Otta sentrum skyldes vei- og jernbanetrafikk. Blant annet går Rv 15 gjennom planområdet og møter E6 like utenfor plangrensa i nordøst. E6 strekker seg langs med Lågen og går parallelt med plangrensa på østsiden av elva. For disse veistrekningene foreligger det støysonkart som vil være grunnlag for videre vurderinger og utarbeidelse av planforslag. På vestsiden av plangrensa går jernbanelinja, Dovrebanen.

5.3.4 Trafikkforhold

Med utgangspunkt i regionsenterprosjektet foreligger det allerede forslag til prinsipper og løsningsforslag for trafikkbildet og utforming. For å sikre god fremkommelighet, med vekt på sikkerhet, både for bilister, syklende og gående, ønsker kommunen å se nærmere på trafikkforholdene i Otta. Gode planløsninger er nødvendig for å skape et velfungerende sentrumsområde for all ferdsel. Det er aktuelt å forlenge Mostugugata som kan gi et nytt kjøremønster i sentrum, opparbeide eventuelle sykkelfelt/veier og sørge for en universell utforming som sikrer tilgang for alle brukere. I tillegg er parkeringsnormer og parkeringsløsninger et viktig tema som vil bli vurdert i planbeskrivelsen. Ladestasjoner for el-biler er også et viktig punkt å se nærmere på. De ulike trafikkforholdene vil bli vurdert i planbeskrivelsen med vekt på en helhetlig løsning for Otta sentrum.

Det vil bli utredet følgende temaer for trafikk:

- Trafikkjøremønster
- Trafikksikkerhet
- Parkeringsnormer og parkeringsløsninger

- Gående og syklende, deriblant gatestruktur og gateutforming
- Ladestasjoner

5.3.5 Jernbanen

Planområdet grenser mot Dovrebanen som går gjennom Otta sentrum. Eventuelle konsekvenser i forbindelse med jernbanetrafikken vil derfor bli vurdert. En byggegrense på 30 meter til nærmeste jernbanespors midtlinje er ikke ønskelig i et område hvor det er marginalt med areal. Derfor ønsker kommunen å se på mulighetene for fremtidig utbygging i nærhet til jernbanelinjen.

5.3.6 Stedsutvikling

Som regionsenter for Nord-Gudbrandsdalen er det sentralt å se nærmere på stedsutviklingen på Otta. Elvebakken og Otta skole er i regionsenterprosjektet satt som viktige utviklingsområder. Det vil derfor være aktuelt å vurdere nye bruksformål for disse områdene. Allerede utarbeidede analyser og vurderinger i regionsenterprosjektet vil ligge til grunn for videre vurderinger.

5.3.7 Boliger

Etterspørselen av boliger i sentrumsnære områder forventes å øke. Det er vesentlig å se nærmere på hva slags type boliger det bør legges til rette for og hvor mange. Om det er områder som er mer aktuelle for fortetting enn andre. Og ikke minst hvordan tilgang til uteareal og parkeringsplasser til sentrumsboligene skal løses. Fortettingsstudiet for sentrale Otta danner føringer og prinsipper som vil bli sett nærmere på.

5.3.8 Biologisk mangfold og naturressurser

Da hele planområdet omfatter et nedbebygd sentrumsområde med beplantede og opparbeidede utearealer, vil temaet ikke bli utredet ytterligere i planbeskrivelsen.

5.3.9 Landbruk

Det finnes ingen gårdsanlegg eller arealer tilknyttet landbruk innenfor plangrensen. Det vil derfor ikke være aktuelt å utrede temaet i planbeskrivelsen.

5.3.10 Kulturminner og kulturmiljø

Det er registrert verneverdige bygninger med bevaring av kulturmiljø. Enkelte av bygningene er i dag fjernet/bygd om med politisk forankring. De gjenværende bygningene med eventuelle bygningsmiljø vil bli sett nærmere på og vurdert.

5.3.11 Grønnstruktur

Fortetting og utbygging på nye arealer gir behov for en samlet vurdering av grønnstrukturen i forhold til viktige grøntdrag, grønne lunger i sentrum og dens verdi for friluftsliv og folkehelse. Ved viktige byutviklingsprosjekter vil behovet for møteplasser og tilgjengelige grøntanlegg bli vurdert.

5.3.12 Næringsliv og sysselsetting

Sentrum omfatter gode handelstilbud til befolkningen, men skal i tillegg være et regionsenter for hele Nord-Gudbrandsdalen. Det vil blant annet innebære gode handelstilbud og et attraktivt sentrum for alle 6 kommunene. Tilrettelegging for flere forretninger vil bli sett nærmere på.

5.3.13 Barn og unge

Planbeskrivelsen vil redegjøre for barn og unges konsekvenser ved gjennomføring av tiltaket. Det vil bli en vurdering av sikkerhet, ute- og lekearealer, og tjeneste- og kulturtilbud.

5.3.14 Miljø og energi

Det kan foreligge forurensede masser innenfor planområdet. Dette må undersøkes i en eventuell byggefase. Krav om dette må legges inn i reguleringsbestemmelsene.

Det kan foreligge radon i grunnen innenfor planområdet. Tiltak mot radon skal vurderes ifm den enkelte byggesak og vil ikke bli utredet i dette planarbeidet.

Kommunen ønsker å fokusere på klimavennlige løsninger og vil vurdere dette for fremtidig utbygging.

5.3.15 Universell utforming

Prinsipper og føringer i veileder for universell utforming vil være viktig ved utforming av et planforslag. Det er et mål at planområdet skal tilrettelegges for brukere i alle aldersgrupper

uavhengig av funksjonsnivå. Behovet for eventuelle tiltak vil bli innarbeidet i planforslaget slik at de ulike funksjoner og tilbud kan benyttes av alle.

5.3.16 Skred

Planområdet omfatter så vidt noen områder med potensiell fare for skred. Eventuelle konsekvenser vil bli vurdert og redegjort for med forslag til avbøtende tiltak i planbeskrivelsen.

6. Planprosess

Reguleringsplanen utarbeides i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser.

1. Varsling av oppstart av planarbeid
2. Utarbeidelse av planprogram.
3. Høring og offentlig ettersyn av forslag til planprogram
4. Fastsetting av planprogram
5. Utarbeide planforslag med konsekvensutredning
6. Høring og offentlig ettersyn av planforslag
7. Vedtak av områdereguleringsplan
8. Kunngjøring av planvedtak

6.1 Informasjon og medvirkning

Formålet med medvirkning er å bedre beslutningsgrunnlaget for planen og å forankre planprosessen i befolkningen og sikre god forankring av planarbeidet i egen organisasjon. Arbeidet blir utført med utgangspunkt i plan- og bygningslovens krav til informasjon og medvirkning. Det vil i tillegg til normal høring av planen, være aktuelt med åpne møter. Egne arbeidsmøter med representanter for velforeninger og representanter for de næringsdrivende eller andre vil vurderes innenfor ulike temaer. Informasjon og medvirkning mellom befolkningen og beslutningstakere skal bidra til å skape forståelse om felles utfordringer. Det vil dessuten være aktuelt med drøfting av planen i regionalt planforum i Oppland.

Tiltakshaver for tilstøtende privat plan i nord, Otta sentrum nord, må også holdes orientert om planarbeidet da det er viktig at disse planene samkjøres med hensyn til felles løsninger og utfordringer i planområdet. Tett dialog med Jernbaneverket som utarbeider plan for Otta skystasjon og stasjonsområde vil også være relevant.

6.2 Framdrift

Det er lagt opp til følgende prosess med én høring som utgangspunkt:

Aktiviteter	Utvalg	Tidsramme
Varsel om oppstart av planarbeid		Juni 2016
Utarbeidelse av forslag til planprogram		Juli/august 2016
Politisk behandling av forslag til planprogram	FM	September 2016
Høring av planprogram		Oktober/november 2016 (min. 6 uker)
Arbeidsmøter med offentlig aktører		Løpende
Informasjonsmøter med interessenter og aktører i området		Løpende
Fastsettelse av planprogram	FM	November 2016
Utredninger og vurderinger i hht. planprogrammet og utarbeidelse av planforslag		Vinter 2016/2017
1. gangs behandling av planforslag med KU	FM	Vår 2017
Offentlig ettersyn		Vår 2017 (min. 6 uker)
2. gangs behandling sluttbehandling	FM	Sommer 2017
Vedtak av plan	KS	Sommer 2017

FM= Formannskapet

KS= Kommunestyret