



Utskrift av møtebok

Dato: 10.07.2019

Arkivsak: 2016/951-84

Saksbehandler:
Ingunn Synstnes
90269957

Utv.saksnr.	Utvalg	Møtedato
59/18	Formannskapet	22.05.2018
45/19	Formannskapet	20.05.2019
75/19	Formannskapet	03.09.2019
53/19	Kommunestyret	23.09.2019

Områdereguleringsplan Otta sentrum øst

1. Gangs behandling

Vedlegg:

1. Plankart
2. Planbestemmelser
3. Planbeskrivelse
4. ROS-analyse

Andre dokumenter i saken (ikke vedlagt)

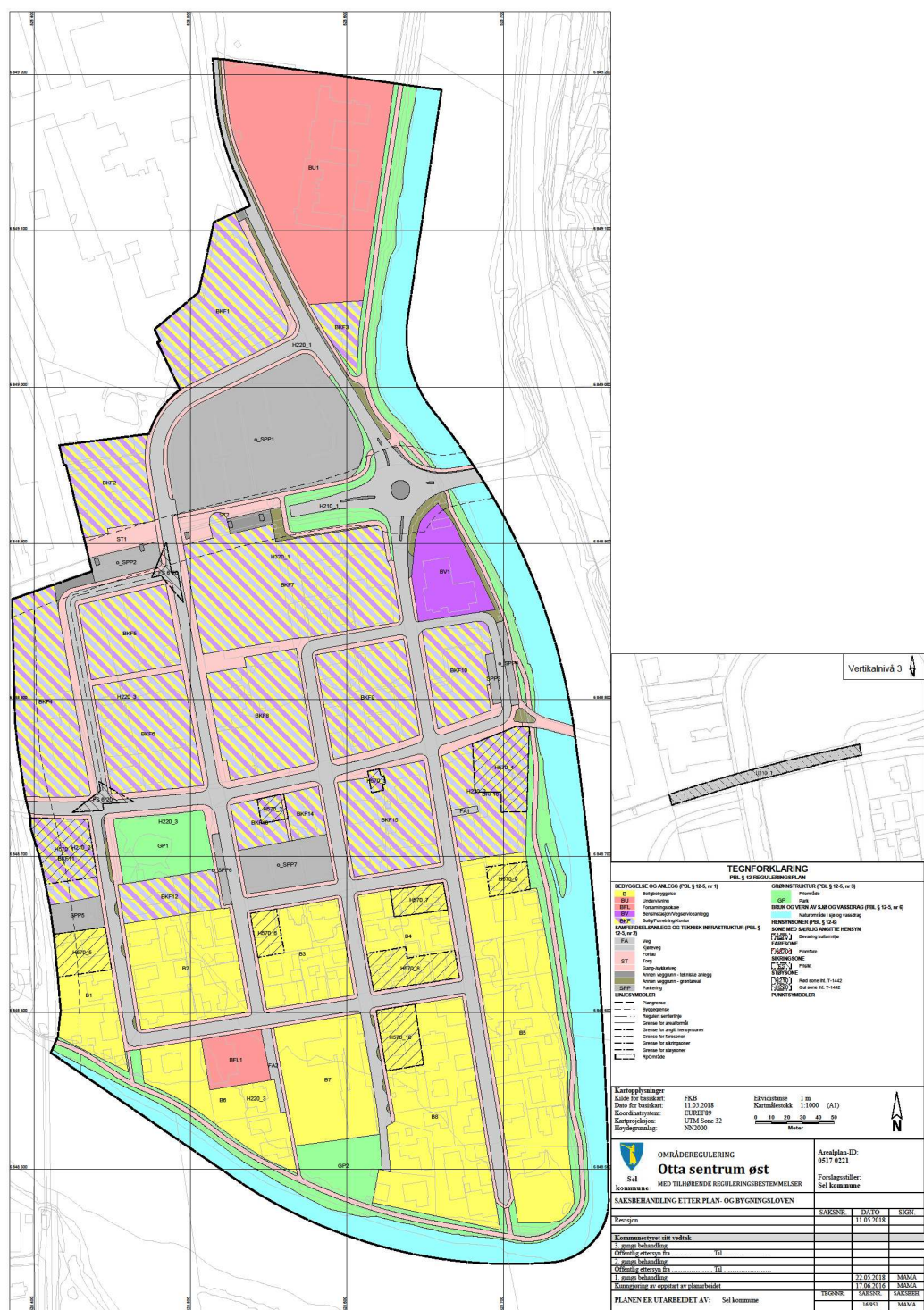
1. Innspill til varsel om igangsetting av planarbeid
2. Innspill til planprogram
3. Planprogram for områdereguleringsplan Otta sentrum øst

Saksutredning

Det er utarbeidet forslag til områdereguleringsplan for Otta sentrum øst. Planforslaget har som formål å legge til rette for videre sentrumsutvikling. Med bakgrunn i gjennomførte utredninger i regionsenterprosjektet er det et sterkt behov å oppgradere reguleringsplan slik at den samsvarer med de føringer og prinsipper som er utarbeidet. Reguleringsplan vil være et nødvendig grunnlag for gjennomføring av tiltak i handlingsplanen i regionsenterprosjektet.

Sel kommune har utarbeidet planforslag til områdereguleringsplan for Otta sentrum øst. Planforslaget som foreligger til behandling består av:

- Plankart 1:1000 i A1
- Planbeskrivelse
- Planbestemmelser
- Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)



Figur 1: Utsnitt av plankartet uten flom- og støysoner.

Planstatus og forhold til gjeldende planer

I gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt til sentrumsformål, grønnstruktur, LNF, boligbebyggelse og offentlig eller privat tjenesteyting. Områdereguleringsplan er i samsvar med kommuneplanen med unntak av avsatt areal til offentlig eller privat tjenesteyting i kommuneplanen, der planforslaget foreslår boligbebyggelse. Hovedsakelig består planområdet av gjeldende reguleringsplan for Otta sentrum øst (vedtatt 2000, planid 05170066). Planområdet omfatter dessuten enkelte mindre reguleringsplaner som også vil erstattes av områdereguleringsplan for Otta sentrum øst.

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, planid 05170086)
- Detaljregulering for Otta sentrum, kvartal 37-1 (vedtatt 2010, planid 05170113)

Utvidet planområde

Planområdet er på 196,6 daa. Planområdet er utvidet etter varsel om oppstart for å innbefatte arealet sør for Rondatunet, under Rv. 15. Arealet er på om lag 850 m² og ble tatt ut av detaljreguleringsplan for Otta stasjon og skysstasjon. Utvidelsen vurderes til ikke å utløse krav om varslings av utvidet planområde da området allerede har blitt varslet i oppstartsvarselet for detaljreguleringsplan Otta stasjon og skysstasjon.

Planprosess

- Det ble varslet oppstart av planarbeid 17. juni 2016
- Planprogram ble utarbeidet og sendt på høring 07. oktober 2016 – 18. november 2016
- Planprogram ble fastsatt 06. desember 2016
- Planen er informert om på åpne informasjonsmøter 07. mars 2017 og 15. juni 2017

Innkomne merknader ved varsel om oppstart og høring av planprogram

Etter varsel om oppstart av planarbeidet og høring av planprogrammet kom det inn ni innspill til oppstartsvarselet og ni innspill til planprogrammet. Innspillene er oppsummert og kommentert i planbeskrivelsen under kapittel 9 *innkomne merknader*. Temaer som nevnes i merknadene er blant annet muligheter for samordnet utvikling med tre reguleringsplaner i sentrum, utredningstemaer, utnyttelsesgrad og andre temaer tilknyttet spesifikke tomter.

Vurdering

Forlengelsen av Mostugugata

Planen legger til rette for en forlengelse av Mostugugata fra Storgata med påkobling på Johan Nygårds gate. Gata er tenkt som en del av nytt hovedkjøremønster i sentrum da deler av Johan Nygårds gate skal tilrettelegges for enveiskjøring i fremtiden. Opparbeidelse av Mostugugata krever erverv av arealer fra hovedsakelig gnr. 220 og bnr. 305. Langs med Rema 1000 bygget vil det gå bort noen parkeringsplasser da 90 graders parkeringen må omgjøres til kantparkering. For å kunne koble forlengelsen av Mostugugata på Johan Nygårds gate vil det også gå bort noen parkeringsmuligheter nord for felt BKF5. Dette området er ikke opparbeidet i dag, men benyttes som parkering.

Ny gate som hovedkjørevei vil frigjøre Johan Nygårds gate for en del trafikk og gir mulighet for å stenge av deler av Johan Nygårds gate.

Kombinert formål - bolig/forretning/kontor

Store deler av området som defineres som handelssentrum foreslås regulert til kombinert formål bolig/forretning/kontor. Dette betyr at de regulerte utbyggingsområdene kan benyttes til en kombinasjon av boliger, forretninger og/eller kontorlokaler. Det kombinerte formålet gir muligheter for å kombinere typiske sentrumsaktiviteter, og skaper fleksibilitet og utviklingsmuligheter. For sentrale gater som Storgata og nordre del av Johan Nygårds gate skal det ikke være boliger i 1. etasje og planbestemmelsene stiller derfor krav om at det skal være åpne, publikumsrettede aktiviteter mot disse gatene.

Fortetting og byggehøyder

Byggehøydene gitt i planforslaget samsvarer med byggehøydene vist til i fortettingsstudiet for sentrale Otta. Dette tilsvarer en økning fra gjennomsnittlig 2 etasjer i handelssentrum til mellom 3 og 5 etasjer, avhengig av beliggenheten som vist på figur 5.2.1 i planbeskrivelsen.

Dagens Otta skole 5. – 7. trinn er i planforslaget avsatt til boligbebyggelse da området hovedsakelig består av boligbebyggelse og det vurderes som uheldig å blande inn andre formål i den etablerte småhusbebyggelsen. Bebyggelsen tillates i opptil 3 etasjer, som er én etasje høyere enn i dag. Tomten er stor, men for å unngå å skyggelegge boligbebyggelsen på østsiden kan f.eks. øverste etasjen trekkes innover. Dette vil også skape variasjon i bebyggelsen og gi et variert arkitektonisk preg.

Sør for den nye boligbebyggelsen skal det opparbeides en elvepark – felt GP2 som skal være tilgjengelig for allmenheten. Elveparken vurderes som positivt for miljø og samfunn. Uteoppholdsareal til ny boligbebyggelse skal opparbeides som et eget areal på egen tomt.

Otta skole 1-7

Ny Otta skole for 1. – 7. trinn er regulert inn der Elvebakken aktivitetssenter er i dag. Bebyggelsen kan bygges inntil 3 etasjer og sikrer tilstrekkelig areal for utbygging av barneskolen. Skolen får umiddelbar nærhet til sentrum og alle aktivitetsmulighetene som er i Otta kultur- og næringspark.

Torg

I forbindelse med detaljreguleringsplan for Otta stasjon og skysstasjon er det planlagt en kulvert under jernbanesporene for en planfri kryssing. Kulverten skal gå fra stasjonen og hele veien under til Otta sentrum øst. Torgarealet ST1 forlenger torgarealet i planen for Otta stasjon slik at det sikres torgareal hele veien frem til Johan Nygårds gate. Torget skal føre passasjerstrømmen mellom kulverten og handelssentrum, og vil sikre en godt tilrettelagt tilkomst mellom de aktuelle områdene. Det er viktig at torgene i de forskjellige planene ses og opparbeides i sammenheng.

Foran hovedinngangen til Amfi er torget ST2 planlagt for å sikre areal for handlende og unngå trafikk tett mot hovedinngangen der myke trafikanter ferdes. Torget kan beplantes og møbleres.

Gang- og sykkelvei

Elvepromenaden

Elvepromenaden fra nye Otta skole 1. – 7. trinn og til elvemøtet i sør er allerede ferdig opparbeidet. Planforslaget legger til rette for videre opparbeidelse av elvepromenaden fra elvemøtet frem til jernbanebrua. Opparbeidelse av elvepromenaden fra gamle Otta skole til jernbanebrua vil kreve samtykke fra noen av de berørte grunneierne. En eventuell elvepromenade under jernbanebrua kan ikke gis universell utforming på grunn av høydeforskjeller og krever avklaring fra NVE med hensyn til innsnevring av elveløpet. I sørenden av Mostugugata er det sikret en gangforbindelse til elvepromenaden/elva. Det er i tillegg foreslått en ny gang- og sykkelvei ned til elvepromenaden fra Skolegata og langs vestsiden av felt B7 (dagens skoletomt).

Øst for Sagtunet

I forbindelse med vurderinger av en trygg skolevei for nye Otta skole 1. – 7. trinn er det vurdert ulike muligheter for en sykkelvei. Sykkelveier er i motsetning til sykkelfelt adskilt fra kjøreveien. Den mest sannsynlige gjennomførbare løsningen for sykkelvei vil kreve arealer som går langs østsiden av Sagtunet. Forslaget om sykkelvei på innsiden av Sagtunet vil innebære at dagens parkering reguleres bort. I fremtiden kan det være en mulighet å flytte sykkelveien til vestsiden av Sagtunet i forbindelse med endret bruk av dagens arealer på

sagtomta.

Nord og øst for felt BKF7 – Utvidelsen av Amfi

Ettersom felt BKF7 muliggjør en nedbygging av nordligste delen av Olav Bismos gate er det regulert inn en gang- og sykkelvei rundt utbyggingsområdet mellom Müllersgate og parkeringsplass nord for Amfi. Byggegrensen på 15 m fra Riksvei 15, som er videreført fra gjeldende reguleringsplan, sikrer areal slik at gang- og sykkelveien ikke blir inneklemt mellom terrengformene med oppbygging for høgbrua og ny bebyggelse ved utvidelsen av Amfi. I planforslaget er Johan Nygårds gate tiltenkt som primærtrasé for gående og syklende.

Foran hovedinngangen til Amfi

Gang- og sykkelveien foran Amfi er regulert inn for å sikre god fremkommelighet og sammenheng mellom resterende gang- og sykkelveier, samt fortau i sentrum. Gang- og sykkelveien og torget er plassert med utgangspunkt i ny planlagt innkjøring til parkeringsplassen o_SPP1 i forbindelse med detaljprosjektering av Johan Nygårds gate. Dette medfører justering av parkeringsplassene mot Amfi.

Resterende arealer regulert til gang- og sykkelvei er videreført fra gjeldende reguleringsplan og etter dagens situasjon.

Fortau

Det er ikke tegnet inn kantparkering i fortauene, utenom for allerede detaljprosjekterte gater. Fortauene er tegnet med dagens bredde eller med minimum 2 meters bredde. Løsningen sikrer fleksibilitet ved detaljprosjektering av hver enkelt gate. Planforslaget vil ikke ha tilbakevirkende effekt og dagens kantparkering vil fortsatt opprettholdes. Når gatene skal oppgraderes vil det bli gjort en vurdering av kantparkering med utgangspunkt i gateprinsippene vist til i planbeskrivelsen under punkt 5.6 *Fortau og gang-/sykkelvei*. Plass for egne sykkelfelt eller sykkelvei for syklende skal også vurderes.

Felt BKF7 - Utbygging Amfi Otta

Amfi har planer om utbygging av sine eiendommer på Otta som ligger i kvartalet øst for dagens Amfi kjøpesenter. Felt BKF7 tilrettelegger for et samlet utbyggingsområde rett sør for høgbrua/Riksvei 15 for å muliggjøre Amfi sine utbyggingsplaner. Det vil si at det er mulighet for nedbygging av den nordligste delen av Olav Bismos gate. I utgangspunktet skal kvartalsstrukturen bevares og styrkes, men Olav Bismos gate oppleves mer som en bakgate og høgbrua nord for kvartalet ligger som ligger som en vegg som hindrer for siktelinjene som blant annet kvartalsstrukturen skal sikre. Fordelene med ombygging og opprustning av området og utbyggingen av Amfi mot E6 og Rv. 15 vurderes som positivt for Otta.

Åpning av kvartaler

Kvartalene på østsiden av handlegata i Johan Nygårds gate er bygd som en sammenhengende bebyggelse uten passasje gjennom kvartalet. Mot vest (mellom Johan Nygårds gate og Mostugugata) er det regulert inn en passasje med mulighet for å gå igjennom kvartalene BKF5 og BKF6. Løsningen kan ikke etableres slik dagens bygningsmasse fremstår. I et fremtidig perspektiv er området svært sentralt og viktig, og det vurderes som positivt å legge til rette for en gangforbindelse.

Midlertidig bussparkering innenfor felt BKF10

Bensinstasjonen Circle K har blitt tildelt stoppested for ekspressbussene som kjører på nattestid. Her har seks busser pausestopp mellom kl: 02.00 og 03.00 hver natt. Planforslaget åpner for en midlertidig bussparkering i nordenden av kvartal BKF10 (i kvartalet sør for Circle K). Området ligger innenfor et handelssentrum som er avsatt som avvikssone for støy. Det betyr at det tillates et høyere støynivå forutsatt at kravene i planbestemmelsene er oppfylt. Bussparkering på nordenden av kvartalet vil medføre at området blir en stor åpen plass, slik den fremstår i dag. Arealet må oppmerkes og defineres mer tydelig for å unngå utflytende arealer. Ideelt sett er det ønskelig at ekspressbussene i fremtiden stopper på skysstasjonen i forbindelse med busstoppet, men dette krever tilgang til toalettfasiliteter og åpen kafé med mulighet for kjøp av mat og drikke. Pr. i dag er det kun Circle K som tilbyr dette på Otta.

Parkering

Parkeringsplassene er i all hovedsak videreført fra tidligere reguleringsplan med mindre justeringer/tilpasninger. Mindre justeringer er gjort for o_SPP1 der hele plassen nå foreslås regulert til parkeringsformål mot noe grønt areal i gjeldende reguleringsplan og o_SPP2 er forskjøvet sørover for å gjøre rom for torgarealet ST1.

Krav til parkeringsplasser

Uavhengig av reguleringsformål gitt på plankartet stilles det krav til antall parkeringsplasser ved utbygging av forretnings- og servicelokaler, industri/lager eller kontor. Planforslaget har videreført parkeringskrav fra gjeldende reguleringsplan og parkeringskravet gitt i kommuneplanens arealdel 2016-2025. Til sammenligning har det blitt sett på andre sentrumsplaner tilsvarende forholdene på Otta og det går frem at disse også benytter kravet om 1 p-plass pr. 50 m² forretningsareal. Parkeringskapasiteten og dekningsgraden i Otta sentrum er registrert på ulike tidspunkt. Den er registrert som element i regionsenterprosjektet. Konklusjonen er at antall parkeringsplasser bør vurderes redusert, for å skape bedre og flere byrom, og forbedre forholdene for gående og syklende. Kravet til parkeringsplasser ved utbygging av ulike typer lokaler i Otta sentrum øst innebærer en ytterligere økning av antall parkeringsplasser. Det bør gjøres en vurdering om kommunen

skal opprettholde kravet om 1 p-plass pr. 50 m² forretningsareal, lager eller kontorlokaler, eller om kravet skal reduseres.

Kulturmiljøer

Den 10. oktober 2017 ble det gjennomført en besiktigelse av planområdet med to representanter fra kommunen og en representant fra kulturarvenheten hos Oppland. Det ble ikke konkludert på stedet hvilke bygninger kulturarvenheten mener bør videreføres som verneverdige. Kommunen har ikke mottatt ytterligere vurderinger/tilbakemeldinger fra kulturarvenheten etter besiktigelsen.

I planforslaget er fem verneverdige bygninger fra gjeldende reguleringsplan tatt ut som verneverdige i planforslaget. Som vist i utsnitt av gjeldende reguleringsplan på figur 4.5.1 i planbeskrivelsen, gjelder dette de tre bygningene langs Storgata i kvartal 33 øst for Amfi og to bygninger i sørøstre del av kvartal 29. To andre bygninger er også tatt ut i planforslaget da de allerede er revet etter dispensasjonsbehandling. Totalt sett er mange verneverdige bygninger videreført i planforslaget og sikrer bevaring av kulturhistoriske bygg som forteller Ottas historie og skaper identitet.

Det vises til vedlagt planbeskrivelse, risiko- og sårbarhetsanalyse og plankart med bestemmelser der planforslaget er ytterligere beskrevet.

Rådmannen anbefaler at planforslaget til områdereguleringsplan for Otta sentrum øst sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Med hensyn til ferieavvikling settes høringsperioden til minimum ni uker etter kunngjøring.

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-10 vedtar formannskapet å sende forslag til områdereguleringsplan for Otta sentrum øst på høring og offentlig ettersyn. Høringsperioden settes til minimum ni uker etter kunngjøring.

Behandling i Formannskapet - 22.05.2018:

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Formannskapet - 22.05.2018:

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-10 vedtar formannskapet å sende forslag til områdereguleringsplan for Otta sentrum øst på høring og offentlig ettersyn. Høringsperioden settes til minimum ni uker etter kunngjøring.

2.Gangs behandling

Vedlegg:

1. Plankart
2. Planbeskrivelse
3. Planbestemmelser
4. Planprogram
5. ROS-analyse

Andre dokumenter i saken (ikke vedlagt)

1. Innspill til varsel om igangsetting av planarbeid
2. Innspill til planprogram
3. Innspill til 1. gangs høring

Saksutredning:

Forslag til områdereguleringsplan for Otta sentrum øst har vært på høring og ligget ute på offentlig ettersyn i perioden 01. juni til 03. august 2018. Grunneiere og tilgrensende naboer, samt aktuelle instanser ble varslet ved brev. Offentlig ettersyn ble kunngjort i lokalavisen Gudbrandsdølen Dagingen og på kommunens hjemmeside 01.06.18. I løpet av høringsperioden har det kommet inn 13 innspill og merknader til planforslaget.

Vurdering:

Merknadene er oppsummert og vurdert i planbeskrivelsen. Det vises til planbeskrivelsen for kommentarer og vurderinger for hver enkelt uttale.

Endringer av planforslaget

I forbindelse med innkomne merknader ved offentlig ettersyn er det gjort endringer i planforslaget. I hovedtrekk innebærer dette endringer av veier, fortau og en ny lekeplass.

Gater, gang- og sykkelvegnett

Otta er regionssenter for Nord-Gudbrandsdalen og under prosjektet *Utvikling av Otta som by og regionsenter* har det blitt utarbeidet et strategidokument vedtatt av kommunestyret 14.03.2016, med tilhørende dokumenter: Gatebruksplan og fortettingsstudie for sentrale Otta. I tillegg sluttet kommunestyret, den 18.06.2018 seg til handlingsplan, som skal

revideres i 2019. Handlingsplanen skisserer tiltak for gjennomføring på kort sikt og i et lengre perspektiv. Reguleringsplanen tar utgangspunkt i store deler av de ovennevnte dokumenter og vil gi grunnlag for videreutvikling av Otta som by- og regionsenter.

Gatebruksplanen definerer hovedprinsipper og retningslinjer for hvilke rolle de ulike gatene og byrommene kan ha, hvilke funksjoner og innhold gatene og byrommene kan ha, hvem som er brukerne av gatene og byrommene, og hvordan utformingen av gatene og byrommene kan være.

Innenfor planområdet er bytorp/gågate i Johan Nygårds gate, byparken og elveparken vist som prioriterte byrom. P-plassen ved Amfi og området ved Loftgårdsbrua er markert som prioriterte byrom/utviklingsområder. Fremtidig hovedkjøremønster for sentrum er vist i planbeskrivelsen, figur 3.1.3. Forslag til gaters nye roller er vist i figur 3.1.4.

På grunnlag av gatebruksplan for Otta sentrum er det utarbeidet en mer detaljert gateplan for Johan Nygårds gate. Skissene bygger på prinsipp om at forholdene for gående og syklende skal bedres.

Johan Nygårds gate er definert som en handlegate. Deler av den skal opparbeides som en gå- og sykkelprioritert gate, der gående og syklende skal ha prioritet fremfor bilen. Gaten skal bli en del av hovedsykkelgatenettet i Otta sentrum, og er videre en viktig del av skoleveisystemet. For å redusere biltrafikk og bedre tilrettelegging for gående og syklende er enveiskjørt gate lagt til grunn. Storgata og Johan Nygårds gate inngår i en hovedsykkeltrase, og vil være aktuelle med tanke på særlig tilrettelegging i forhold til sykkel.

Tilrettelegging for sykkel i Johan Nygårds gate skal være en del av et sammenhengende sykkelvegnett i sentrum. Planen er tosidig sykkelfelt og uten parkering. Det innebærer at i fremtiden vil parkeringstilbudet i Johan Nygårds gate ha et mindre omfang enn dagens parkeringstilbud, dette for å legge til rette for gående og syklende. Gata vil gis en utforming som understreker at biltrafikk er tillatt, men på fotgjengernes og syklistenes premisser. Det vil bli en enveiskjørt gate med sykkelfelt i to retninger. To veis trafikk er aktuelt i en midlertidig situasjon inntil Mostugugata er opparbeidet.

Mostugugata skal opparbeides som en del av hovedkjøremønsteret gjennom sentrum. Johan Nygårds gate fra Storgata og nordover vil bli enveiskjørt gate når Mostugugata er ferdig opparbeidet. Kommunen har fått ATP-midler for Johan Nygårds gate. I dette ligger det forventninger om at Mostugugata må opparbeides i nær framtid for å knytte sammen gatenettet og få slutført Johan Nygårds gate.

Fra Loftgårdsbrua og inn i Storgata er fortauene regulert ekstra breie, i tråd med at dette skal være gjennomgående øst-vest forbindelsen gjennom byen.

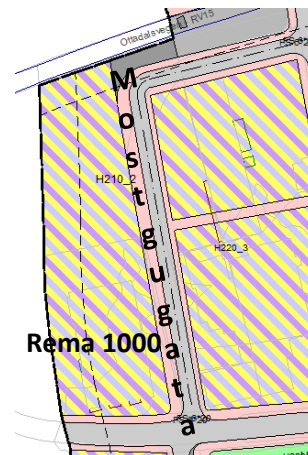
Reguleringsplaner

Hovedsakelig består planområdet av gjeldende reguleringsplan for Otta sentrum øst (vedtatt 2000). Planområdet omfatter dessuten enkelte reguleringsplaner som også vil bli erstattet av områdereguleringsplan for Otta sentrum øst. Blant annet detaljregulering for Otta sentrum, kvartal 37-1 (vedtatt 2010), som omfatter Mostugugata, Rema 1000 og Møbleringen-eiendommen med gater, parkering og fortau

Mostugugata

Det er viktig å opprettholde kvartalsstrukturen i sentrum. Gjennom regionsenter prosjektet er gatenes hovedfunksjon definert. Det er pekt ut hovedgater og handlegater. Mostugugata skal ha en funksjon som en kjøregate, for på den måten å legge til rette at det blir mindre trafikk i Johan Nygårds gate.

I planforslaget til 2. gangs høring er Mostugugata fra Storgata og til Johan Nygårds gate på strekningen forbi Rema 1000 lagt om. Ved første gangs høring gikk Mostugugata som en rett gate mellom Storgata og Johan Nygårds gate.



Planforslag ved 1. gangs høring

Planforslaget til 2. gangs høring har videreført eksisterende reguleringsplan for dette kvartalet reguleringsplan for kvartal 37-1, vedtatt 27.09.2010, med unntak av tverrforbindelsen mellom Mostugugata og Johan Nygårds gate. Denne ligger inne som gang- sykkelvei.



Eksisterende reg.plan over området

Mostugugata er ikke forandret i krysset med Storgata, og går langs Rema 1000. Mostugugata svinger ved dagens Rema 1000, og fortsetter videre langs jernbanelinja. Før veien svinger på nytt for å treffe Johan Nygårds gate.

Bakgrunnen for at veien er lagt tilbake til tilnærmet eksisterende reguleringsplan for området, er at slik veien lå ved førstegangs høring gikk den rett over en næringseiendom. Dette gjorde det vanskelig å utnytte denne eiendommen.



Planforslag til 2. gangs høring

Planforslaget til andre gangs høring er basert på eksisterende reguleringsplan for Kvartal 37-1, men det er gjort visse endringer i forhold dagens plan.

Krysset Storgata-Mostugugata er uforandret fra førstegangs høring.

Langs Rema 1000 bygget er veibredden justert ned i forhold eksisterende reguleringsplan, der veibredden i reguleringsplanen er på 9 meter. I planforslaget til første gangs høring var veibredden på 6 meter. Veibredden ved andregangshøring har videreført 6 meter.

Justeringen gjør at det er bredere fortau enn i eksisterende plan, Kvartal 37-1. Samtidig er det opprettholdt 90-graders parkering langs Rema 1000 som denne planen har. På strekningen nedover Mostugugata, forbi Rema 1000, er det fortau på begge sider av veien.

Videre nordover er veien langt i en sving og langs jernbanelinja. Her følger planforslaget eksisterende reguleringsplan med parkeringsplasser mot jernbanen. På andre siden av Mostugugata mot øst/Møbelringen-eiendommen er det fortau. Fortausbredden er økt i forhold til eksisterende reguleringsplan, Kvartal 37-1. Dette er for å sikre tilstrekkelig bredde på fortauet siden det bare er fortau på den ene siden.

Veien gjør en ny sving mot Johan Nygårds gate. Svingen ligger litt lengre sør enn i vedtatt reguleringsplan, dette er gjort for at Mostugugata skal treffe Johan Nygårds gate som planlagt ved første gangs høring. Dette gjør at krysset Mostugugata-Johan Nygårds gate er uforandret i forhold til planforslaget ved førstegangs høring. Krysset er detaljutført i tilknytning til arbeidene i Johan Nygårds gate. På denne strekningen ligger fortauet på siden mot «Møbelringen-eiendommen (på nordsiden av eksisterende bygning).

Omlegging av Mostugugata gir en gate med flere svinger enn tilfellet var ved førstegangs høring. Framkommeligheten for store kjøretøyer skal være ivarettatt ved at det er stor svingradius på svingene. For gående og syklende kan svingene på gata gjøre at flere velger

Johan Nygårds gate som adkomstvei enn tilfellet hadde vært med en rett Mostugugate. For gående og syklende kan det føre til noe mer kryssning av gata enn tilfellet var ved en rett vei.

Johan Nygårds gate blir opparbeidet for gående og syklende. Det er positivt om gående og syklende velger å bruke denne gata i stedet for Mostugugata som adkomstvei/skolevei. Samtidig er det viktig å ivareta de som ønsker å gå/sykle Mostugugata.

Mellom Mostugugata og Johan Nygårdsgate er gangveien opprettholdt, men den er flyttet noe sørover i forhold til planutkastet ved 1. gangs høring. Denne passasjen sikrer en forbindelse mellom de to gatene, noe som binder gatene sammen på en fin måte for myke trafikanter.

Fortau ved Olav Bismosgate

Ved dagens Otta skole i sør er det ved andre gangs høring lagt inn en gangvei i enden av Olav Bismos gate, på friområde. Dette sikrer en adkomst fra Olav Bismos gate til elva og parken i sør. Dette er med på å gjøre elvepromenaden tilgjengelig fra hele sentrum.

Passasje gjennom Amfi

I planforslaget til 1. gangs høring lå det inne en gang-passasje gjennom senteret. Det gjorde det mulig å gå gjennom senteret fra Johan Nygårds gate til Olav Bismos gate. Passasjen var en forlengelse av Nordmogata. Denne passasjen er tatt ut av planen fordi Amfi planlegger en utbygging av senteret, og gang-passasjen lå feil plassert i forhold til senterets planer. Amfi planlegger at det skal være en gangpassasje inne i senteret, som vil være tilgjengelig i senterets åpningstid. Samtidig er det ikke helt klart hvor den kommer, det gjør at den ikke er lagt inn på plankartet.

Parkering

Parkeringskravet ved bygging av forretning og kontor er endret slik at ved bygging over 2000m² til disse formålene kan kravet til biloppstillingsplasser reduseres ned mot 0,5 biloppstillingsplass pr.50m². Tidligere var det 1 biloppstillingsplass pr. 50 m².

Leke- og oppholdsareal

Det er lagt inn en ny lekeplass i sentrum, på «Shell-tomta» . Lekeplassen er viktig for leilighetene i sentrum og for alle som ferdes i sentrum. Det vil være en møteplass, og skape aktivitet i sentrum. Lekeplassen skal tilrettelegges for aktiviteter som små barn.

Hensynssone grønnstruktur

Det er lagt inn en hensynssone i forlengelsen av Skulegata mot øst. Hensynssona skal sikre at det aktuelle område ikke bygges ned. Sonen er på 4 meters bredde og sikrer en siktsone fra Skulegata og ut mot elva.

Sikringsanlegg

Gang- og sykkelveien på Skansen og kantsonen, mellom gang- og sykkelveien og elva, er i planen lagt med hensynssone sikringsanlegg etter etter innspill fra NVE. Bredden på gang- og sykkelveien er utvidet fra 3 meter til 4 meter på store deler av strekningen.

Oppsummering endringer i planforslaget til andre gangs høring:

Plankart

- Forlengelsen av Mostugugata har fått ny form, med fortau og parkering
- Lekeplass på «Shell-tomta»
- Gangvei fra Olav Bismosgate og ut til elvepromenaden mot sør/Otta elva
- Gangpassasjen fra Johan Nygårds gate til Nordmogata, gjennom Amfi er tatt ut av planen.
- Hensynssone grønnstruktur i forlengelsen av Skulegata mot øst, for å sikre siktelinje ut mot Gudbrandsdalslågen.
- Hensynssone sikringsanlegg på gang- og sykkelveien på Skansen og kantsona mot elva, for å sikre tilgang til sikringsanlegget.
- Gangforbindelsen mellom Mostugugata og Johan Nygårds gate er flyttet sørover.

Planbestemmelser

- Bestemmelser om hensynssone bevaring av grønnstruktur
- Punkt om bekekrysning - 4.12 i planbestemmelsene, tidligere var det en del av 4.11
- Som hovedregel skal bebyggelsen plasseres med fasadeliv i tomtegrense/fortausliv. Men deler av fasaden kan tilbaketrekkes med inntil 3,0 m. Til andregangs høring er det presisert at dette gjelder 1/3 av fasadens lengde.
- Nord for Storgata kan det ved større utbygging av forretning/kontor over 2000m² vurderes å justere ned parkeringskravet.
- Det er laget bestemmelser til sikringsanlegg – gangvei på Skansen
- Bestemmelser til lekeområde på «Shell-tomta».

Status og rammebetingelser i planbeskrivelsen

- Planbeskrivelsen er utfylt på punktene:
 - Trafikk, punkt 5.5.
 - Hensynssone bevaring grønnstruktur 5.11
- Punktet om Regionale planer i planbeskrivelsen, er utvidet med: Regional planstrategi. Mulighetenes Oppland i ei grønn framtid, Regional plan for folkehelse, Regional plan for klima og energi for Oppland og Regional plan for Gudbrandsdalslågen.

Konsekvensutredning i planbeskrivelsen

- Uttyllende opplysninger Trafikkforhold/kjøremønster punkt 8.4
- Nytt punkt om gang- og sykkelveinett, punkt 8.5
- Ladestasjoner er blitt eget punkt med vurdering, punkt 8.6
- Nytt punkt om leke og oppholdsareal, punkt 8.13

Endringene som er gjort i planforslaget er av en sår karakter at planforslaget må legges ut på 2. gangs offentlig ettersyn. Endringene som er foretatt er i hovedsak gjort som følge av innspill som har kommet ved offentlig ettersyn. Endringene i dokumentene er skrevet med grønn farge.

Det er ikke fremmet innsigelser til planen fra fylkeskommunen, fylkesmannen, nabokommuner eller statlige fagmyndigheter.

Rådmannens forslag til innstilling:

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-10 vedtar formannskapet å sende forslag til detaljregulering Otta sentrum øst ut på 2. gangs høring og offentlig ettersyn.

Behandling i Formannskapet - 20.05.2019:

Sp v/Eldri Siem fremmet følgende forslag:

1. Område som er markert som B7 i forslag til reguleringsplan får eit blanda formål «boligbebyggelse/offentlig formål».

Ap v/ordfører fremmet følgende forslag:

«Shell-tomta», som i rådmannens forslag er avsatt til lekeplass, reguleres i sin helhet til formål «Næring».

En stripe i hele eiendommens lengde nord-sør mot Johan Nygårdsgate skal ikke bebygges for å sikre en siktzone nord-sør i gatas lengderetning.

I det offentlige ettersynet bes det om innspill på bredden på arealet som må til for å sikre tilfredsstillende siktsone.

Begrunnelse for forslaget:

- *Arealet foreslått til lekeområde er lite egnet til dette formålet*
- *Sentrumsparkens funksjon som areal for lek skal forsterkes (regionsenter-prosjektet)*
- *Jernbaneparken skal videreføres som i dag*
- *Det skal anlegges lekeplass/»elvepark» sør på dagens skoletomt*
- *I forbindelse med ny Otta skole på Elvebakken vil det blir sentrumsnært friområde med lekeområde for bruk på ettermiddag/kveld og i helgene.*
- *Det vil bli lagt inn grøntarealer i reguleringsplanen for Otta Sag*
- *Reguleringsplanen skal legge til rette for privat interesse for utbygging i kvartalet inkl. Shell-eiendommen*
- *Foreslått løsning sikrer fortsatt frisikt-linje nord-sør i Johan Nygårdsgate*

Aps forslag ble enstemmig vedtatt.

Sps forslag falt med 1 mot 6 stemmer for rådmannens

Sps forslag falt med 1 mot 6 stemmer for rådmannens forslag til vedtak.

Rådmannens forslag med endringer ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Formannskapet - 20.05.2019:

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-10 vedtar formannskapet å sende forslag til detaljregulering Otta sentrum øst ut på høring og offentlig ettersyn med følgende endringer:

«Shell-tomta», som i rådmannens forslag er avsatt til lekeplass, reguleres i sin helhet til formål «Næring».

En stripe i hele eiendommens lengde nord-sør mot Johan Nygårdsgate skal ikke bebygges for å sikre en siktsone nord-sør i gatas lengderetning.

I det offentlige ettersynet bes det om innspill på bredden på arealet som må til for å sikre tilfredsstillende siktsone.

3.Gangs behandling

Vedlegg:

1. Plankart
2. Planbestemmelser
3. Planbeskrivelse
4. ROS-analyse

Andre dokumenter i saken (ikke vedlagt)

1. Innspill til varsel om igangsetting av planarbeid
2. Innspill til planprogram
3. Innspill til 1. gangs høring
4. Innspill til 2. gangs høring

Saksutredning

Forslag til områdereguleringsplan for Otta sentrum øst har vært på høring og ligget ute på offentlig ettersyn i perioden 31.mai til 20. juli 2019. Grunneiere og tilgrensende naboer, samt aktuelle instanser ble varslet ved brev. Offentlig ettersyn ble kunngjort i lokalavisen Gudbrandsdølen Dagningen og på kommunens hjemmeside 31.05.19. I løpet av høringsperioden har det kommet inn 13 innspill og merknader til planforslaget.

Vurdering

Merknadene er oppsummert og vurdert nedenfor med kommentarer og vurderinger for hver enkelt uttale.

Trond Espelund 26.06.2019

Espelund henviser til sitt innspill til 1. gangs offentlig ettersyn og skriver at det reviderte kartet ikke synes å inneholde noen av de endringene som ble kommentert. Spesielt viktig er at elvepromenaden ikke ødelegger siste rest av naturlig elvekant på strekningen fra Åmot til Jernbanebrua. Espelund håper at tidligere innspill kan vektlegges i denne runden.

Rådmannens kommentar/vurdering:

Innspill som kom ved 1. gangs offentlig ettersyn er oppsummert og vurdert i planbeskrivelsen, under punkt 9.3. Elvepromenaden skal detalj prosjektertes og der det ligger til rette for det vil naturlig elvekant blir bevart mest mulig.

Tone og Knut Engemoen 27.06.2019

Engemoen er nærmeste nabo til Otta skole, og har noen spørsmål og innspill til dette område:

- Otta skole er avsatt til boliger. Er det tenkt kommunale boliger? I så fall hvem er målgruppa?
- Skal skolen rives, eller skal den restaureres?
- Hvordan skal parkering løses? Sikkerhet er viktig. Det bor mange barnefamilier i området.
- Ønsker tett dialog når arbeidet med å forlenge Elvepromenaden starter opp. Det er ønskelig at den ikke heves ut i fra et tidligere utkast.
- Det er i reguleringsplanen lagt inn gangvei til elveparken og elvepromenaden. Gangveien er tegnet inn fra enden av Olav Bismos gate. Dette er en blindvei, som fører til Engemoen sin eiendom. Engemoen ønsker å bli tatt med i dialog på hvor denne skal legges da de ikke ønsker at den legges helt inntil dem. Det begrunner de med trafiksikkerhet ved kjøring ut og inn fra eiendommen, søppeltømming, brøyting.
- De får både elvepromenaden og elveparken som nærmeste naboer og ønsker dialog med tanke på skjerming/innsyn.

Rådmannens kommentar/vurdering:

Reguleringsplanen angir formålet for framtidig bruk av Otta skole, reguleringsplanprosessen tar ikke stilling til hvem som skal eie/bo i boligene, heller ikke om skolen skal rives eller restaureres.

På B7 som er deler av dagens Otta skole, kan det etableres parkeringsanlegg for boenhetene. Det skal anlegges parkering/oppholdsareal/lekeplass på området for boenhetene.

Elvepromenaden må detaljprosjekteres og det innebærer blant annet fastlegging av nivå som promenaden skal ligge på. Det vil i planleggingen av elvepromenaden bli tatt dialog med naboer.

Gangvei fra Olav Bismos gate til elvepromenaden er lagt fra enden av Olav Bismos gate over arealet avsatt til elvepark for å sikre adkomst til elveparken og elvepromenaden. Elveparken må detaljprosjekteres før den opparbeides, det er naturlig i den sammenheng å se på hvor gangveien skal gå, gangveien er justert litt nordover i krysset elveparken -Olav Bismos gate. I forbindelse med detaljplanlegging av elvepromenaden og elveparken vil det bli dialog med naboer. Planleggingen vil se på blant annet opparbeidelse av områdene og beplantning og skjerming og innsyn til naboer.

Norges vassdrags- og energidirektorat 03.07.2019

De viser til sitt innspill til 1. gangs offentlig ettersyn, og mener det etter 1. gangs offentlig ettersyn var en kort omtale av deres innspill.

Ny planbestemmelse 4.12 – bekkekrysning er bra.

Savner bestemmelser knyttet til sikring over tid. Det er viktig at dette følges opp, slik at sikkerhetskravet er innfridd over tid og ikke bare i byggefasen. Det er kommunens ansvar at tilfredstillende sikkerhet er ivaretatt.

Planbestemmelser 7.1 - sikringsanlegg mot flom, det er ikke tillatt med kjeller innenfor hensynssone flom, dette er bra.

Vedrørende innregulering av selve sikringsanlegget. NVE forutsetter at sikringsanlegget og bredden av dette i sin helhet lar seg bygge i tråd med nødvendige utforminger for å oppnå en tilfredstillende sikringsløsning.

De østlige delene av planområdet omfattes av aktsomhetsområde for skred. I planbeskrivelsen står det at skredfaren utredes. Det er benyttet tidligere rapporter av områder øst for elva for friskmelding. Rapportene er ikke lagt ved og det gjør det ikke mulig å følge den faglige argumentasjonsrekkefølgen fullt ut. NVE mener dette er en mangel.

Rådmannens kommentar/vurdering:

Det bør utarbeides en kommunal beredskapsplan der blant annet sjekk av profilene, og FDV (forvaltning, drift og vedlikeholdsdokumentasjon) innarbeides.

Rådmannen mener planbestemmelsene punkt 7.1 Sikrings-, støy- og faresoner punktet Sikringssoner ivaretar opparbeidelse, vedlikehold og reparasjon av flomforebyggingen.

Det er utarbeidet skredrapporter for områder rundt sentrum som friskmelder sentrumsområde. Skredrapportene hadde vært lagt som vedlegg ved andre gangs offentlig ettersyn, hvis kommunen var blitt gjort oppmerksom på at de manglet tidligere, rapportene kunne også blitt ettersendt hadde NVE tatt kontakt i løpet av høringsperioden.

Bane Nor 05.07.2019

Plankartet er endret siden forrige ettersyn ved at en veg er lagt inn mot Dovrebanen nord for Storgata, ved Storgata 22 B, en videreføring av Mostugata, som er forutsatt opparbeidet som en hoved kjøreveg i sentrum. Bane NOR mener den foreslåtte linjeføringen er mindre gunstig. En kortere del av vegen er lagt mellom byggegrensen og jernbanen. Forslaget gir to ekstra 90-graders svinger på en kort vegstrekning, og samsvarer ikke med illustrasjonene av gatebruksplanen, prinsipper fra regionsenterprosjektet mv i planbeskrivelsen. Videre er det noen vegarealer mot sporet vi ikke finner omtalt hva skal benyttes til. Vårt tekniske regelverk stiller krav om avstand mellom bane og veg og Bane NOR vil ikke tillate tiltak som er i strid med dette, jf. jernbaneloven.

Rammebetingelsene for jernbanen er i endring, men det kan være vanskelig å forutse hvilke behov som kan oppstå. Bane NOR er derfor opptatt av å sikre mulighetene for utvidelser senere. Vi minner om at jernbaneloven § 10 forutsetter at det innhentes tillatelse fra Bane

NOR for alle tiltak nærmere banen enn 30 meter, også der det er regulert en annen byggegrense.

Rådmannens kommentar/vurdering:

Det er gjort endringer i planforslaget til andre gangs høring. Planforslaget viderefører prinsippene i vedtatt detaljreguleringsplan for kvartal 37-1. Endringen er gjort for å kunne utnytte BFK5, ved første gangs høring lå veien over arealet og vanskeliggjorde utnyttelse av området.

Endringen i planforslaget til andre gangs høring innebærer at Mostugugata kommer innenfor byggegrensa til jernbanen. Mellom Mostugugata og jernbanen er det planlagt parkeringsplasser, som i vedtatt reguleringsplan. Reguleringsplanforslaget innebærer en videreføring av eksisterende reguleringsplan for dette kvartalet.

I reguleringsplanen til andre gangs høring er 20 meters byggegrense videreført fra førstegangshøring. Eksisterende reguleringsplan for kvartal 37-1 har også 20 meters byggegrense fra jernbanen. Rådmannen mener det er naturlig å videreføre dette. Dette er et viktig sentrumsområde som må få utvikle seg.

Gamle Otta-Sør Velforening 14.07.2019

For styret og medlemmene i velforeningen er det stor interesse hva Otta skole skal brukes til. De har derfor noen spørsmål, kommentarer og innspill til dette.

- Otta skole er avsatt til boliger. Er det tenkt kommunale boliger? I så fall hvem er målgruppa?
- Skal skolen rives, eller skal den restaureres?
- Hvordan skal parkering løses? Sikkerhet er viktig. Det bor mange barnefamilier i området.
- Klatrestativet ble satt opp på dugnad i velforeningen. Klatrestativet er populært og velforeningen ønsker at dette blir stående, selv om skolen flytter.
- Fotballbana er en svært populær og viktig arena.
- Hvordan vil det være med tilgjengelig areal for lek under rive-, byggeperioden og hvordan skal sikkerheten ivaretas.
- Skoleplassen er i dag velforeningens fellesområde og blir brukt til felles arrangementer utenfor skoletiden.
- Ønsker en egen skisse for trafiksikkerhet/trafikkbildet.

Velforeningen ønsker å bli tatt med i dialog for å se på hvordan dette skal løses under rivning og i byggeperioden, samt etter at nye boliger er på plass.

Rådmannens kommentar/vurdering:

Reguleringsplanen angir formålet for framtidig bruk av Otta skole, reguleringsplanprosessen tar ikke stilling til hvem som skal eie/bo i boligene, heller ikke om skolen skal rives eller restaureres. På område B7 som er deler av dagens Otta skole, skal det anlegges parkering/oppholdsareal/lekeplass på området for boenhetene. Det kan etableres parkeringsanlegg for boenhetene.

I forbindelse med detaljplanlegging av elveparken vil det bli dialog med velforening/naboer. Planleggingen vil se på opparbeidelse av område, og framtidig bruk. Det innebærer blant annet leke/klatrestativ og andre fritids- aktiviteter.

Ved utbygging av område, skal sikkerheten ivaretas med avsperring av området. Sikring på byggeplass er utbyggers ansvar. Ved utbygging av B7 forutsettes det at utbygger kun bruker dette området.

Ved utbygging av B7 mister velforeningen i området, Otta skole som felles areal på kvelds-/helgetid. Elveparken kan når den er opparbeidet til dels erstatte noe av dette.

Det er pr. i dag ikke utarbeidet noe skisse for trafiksikkerhet/trafikkbildet i området. Skolegata er nylig opprustet med nye fortau blant annet for å sikre myke trafikanter. Samlet trafikkbelastning i området vil antageligvis bli mindre enn i dag. I dag er det trafikk av skolebusser/drosjer/ansatte i området. Når området er utbygd med boliger må det planlegges få felles innkjøringer til området. Nærmeste berørte naboer/gjenboere vil bli nabovarslet i forbindelse med utbygging av B7.

Fylkesmannen i Innlandet 16.07.2019

Fylkesmannen skriver at planmaterialet er godt tilrettelagt, med oppdatert planbeskrivelse der bl.a. innkomne uttalelser er referert og vurdert. Det er også enkelt å identifisere endringene i planen gjennom saksframlegget som er lagt ved, i tillegg er endringene markert med farge.

Planen er ikke tilgjengelig i InnlandsGis, og fylkesmannen forholder seg til pdf-versjonen som er sendt på høring.

Fylkesmannens vurderinger ved andre gangs høring er lagt opp som en gjennomgang av hvordan innspillet ved første gangs høring er fulgt opp.

Leke- og oppholdsareal, fylkesmannen er opptatt av at folkehelse og barn og unges interesser blir vektlagt ved fortetting av by, slik områderegulering for Otta sentrum øst legger opp til. Fylkesmannen mener fortsatt det kunne vært en konkretisering av utforming av krav til leke- og uteoppholdsareal for ulike målgrupper, samt krav til avstand fra boliger. Fylkesmannen registrerer at det er gjort endringer i bestemmelsene som omhandler uteoppholdsareal og lekeplasser, som vil kunne sikre areal i nærheten av boenheter/leiligheter. Fylkesmannen synes det er positivt at utearealer skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse, samt at areal på takterrasser er et supplement til lekeplasser.

Støy: Kommunen har etablert støygrense på uteoppholdsareal i samsvar med støyretningslinjen. Fylkesmannen tar til etterretning at kommunen ikke ønsker å gi så detaljerte bestemmelser som krav til solskjerming på soleksponert/støyutsatt side. Fylkesmannen oppfordrer kommunen om å legge prinsippet om forretning/kontor med fasade mot støykilden i kombinerte formål til grunn når det bygges ut etter reguleringsplanen.

Parkeringsløsninger: Kommunen ønsker ikke å innføre et generelt prinsipp om maksimumskrav for tilhørende parkering. Fylkesmannen mener dette kan være hensiktsmessig for å begrense bilbruken i sentrum, og viser til Lillehammer kommunes parkeringsstrategi. Fylkesmannen tar til etterretning at ut fra flomforhold ønsker en ikke bygg med kjeller, og heller ikke parkeringskjellere. Det er positivt at kravet til parkeringsplasser for forretninger og kontor over 2.000m² reduseres fra 1 plass til 0,5 plasser pr. 50 m².

Gang- og sykkelveistategier: fylkesmannen etterlyste konkret en klar nord-sør akse som hovedtrase for sykkel. Dette ble utdypet i saksframlegget til politisk behandling ved andre gangs høring. Det vises til gode intensjoner i vedtatt strategidokument Utvikling av Otta som by og regionsenter fra 2016 med tilhørende handlingsplan. På generelt grunnlag oppfordrer fylkesmannen kommunen om å binde gode og nødvendige miljøtiltak til vedtatt arealplan.

Arealutnytting for B7, Otta skole er fastsatt til maks 35 % BYA. Fylkesmannen oppfordrer kommunen om å vurdere en bestemmelse der dette endres til min. 30 eller 35 og f.eks. maks 40 %. Med begrenset tilgang på nye areal for boligbygging bør det prioriteres høy arealutnytting.

Risiko- og sårbarhetsanalyse: Det er gjennomført en grundig risiko- og sårbarhetsanalyse. Fylkesmannen oppfordrer kommunen til å vurdere hvordan tiltak avdekket i analysen skal følges opp utenom planforslaget. Risiko og farer avdekket i analysen er synlig på plankartet, og er fulgt opp gjennom bestemmelsene.

Fylkesmannen anbefaler kommunen å vurdere å i større grad sikre at tiltak innenfor flomsona (H320) utformes i tråd med krav satt i lov og forskrift. Teknisk forskrift definerer preaksepterte ytelser for blant annet flom-frekvens.

Rådmannens kommentar/vurdering:

Det har vært problemer med geosynkroniseringen det er grunnen til at planen ikke har vært tilgjengelig i InnlandsGis. Det arbeides med å finne feilen. Planforslaget har vært tilgjengelig i kommunens kartløsning, slik at det har vært mulig å finne planen digitalt der.

Innspillet til fylkesmannen med rådmannens vurderinger/kommentarer ligger i planbeskrivelsen punkt 9.3.

Det er viktig med lekeplasser i ulike deler av sentrum og for ulike aldersgrupper. De minste barna trenger nærlekeplasser i kort avstand fra der de bor, mens de eldre barna kan ha lekeplasser litt lengre unna boligen. Dette er viktig å ta med seg når lekeplasser/parker skal opparbeides.

Kommunen vil legge prinsippet om forretning/kontor med fasade mot støykilden i kombinerte formål til grunn når det bygges ut etter reguleringsplanen. Dette er innarbeidet i planbestemmelsene.

Otta er regionsenteret i Nord-Gudbrandsdalen og kommunesentrum. Kollektivtilbudet er ikke tilstrekkelig utbygd til at folk kan reise kollektivt til butikker eller offentlige tjenester. Dette gjør at mange må bruke bil, og er avhengig av parkeringsplasser i sentrum. Det er viktig for Otta å ha tilstrekkelig med parkeringsplasser for å være et attraktivt handelssentrum.

Arealutnytting på Otta skole B7, en ønsker ikke en for høy utnyttingsgrad i dette område fordi området ligger blant småhusbebyggelsen i sentrum. Leilighetene skal ha felles lekeareal/parkering innenfor B7. En høy utnyttingsgrad kan virke dominerende for bebyggelsen rundt.

Rådmannen anbefaler at det utarbeides en beredskapsplan for blant annet tiltak avdekket i risiko- og sårbarhetsanalysen.

Det er i planbestemmelsene innarbeidet krav om at tiltak innenfor flomsone utformes etter de til enhver tid gjeldende krav satt i Teknisk forskrift.

Frank Turmo 18.07.2019

Turmo viser til sitt tidligere innspill og leser at hans merknad til reguleringsplanen ikke tas til følge og at planforslaget legger til rette for videre opparbeidelse av elvepromenaden fra elvemøte og til jernbanebrua. Det vises til at opparbeidelsen krever samtykke fra enkelte grunneiere og han lurer på om han er en av de? Han stiller spørsmål om hva det innebærer at *«tilgrensende grunneiere vil bli nabovarslet før oppstart, og vil ha mulighet til å komme med innspill»*.

Videre står det: *«Elvepromenaden vurderes som et positivt tiltak mtp. Folkehelse og rekreasjonsmuligheter»*. Mener virkelig kommunen at samfunnsnyttien av en videre opparbeidelse at elvepromenaden er større enn hans tap og forringelse av eiendom. I Ottas nærområde er det gater, stier og gangveier og ikke minst fjellet som rekreasjons- og turområde.

I planbestemmelsene punkt 4.8 – vegetasjons og terrengbehandling: *«Fysiske inngrep skal i størst mulig grad ivareta eksisterende terrengformasjon og naturelementer»*. Er ikke innsnevring av elveløp og opparbeidelse av en elvesti med høydenivå på x antall meter fra dagens elvenivå fysiske inngrep i naturen?

I planbestemmelsene punkt 5.2.5 – gang- og sykkelvei, står det: *«Eksisterende gang- og sykkelvei reguleres som den er. Ny elvepromenade som gang- og sykkelvei reguleres med 3 m bredde, samt ny gang- og sykkelvei nord for Amfi. Terrengmessige tiltak nødvendig for opparbeidelse av elvepromenaden er tillatt»*. Hva menes med terrengmessige tiltak, når kommunen i mitt forrige innspill viser til at en mer detaljert utforming, for eksempel ifh. Høyde vil skje i en senere detaljprosjektering?

Turmo gjentar fra sist brev at han gir ingen tillatelse til etablering av en elvepromenade på sin eiendom. Dette på bakgrunn av de momenter han har vist til, stor personlig og økonomiske forringelse av sitt barndomshjem. For øvrig mener han at Ottaelva bør få flyte fritt, uten de inngrep og innsnevringar som kommunen tenker å gjennomføre.

Ønsker å bli holdt orientert om den videre prosessen i det som berører hans eiendom.

Rådmannens kommentar/vurdering:

Planforslaget opprettholdes som ved første gangs høring. Elvepromenaden kan komme nær eksisterende bebyggelse. Elvepromenaden vil bli detaljprosjektert og Turmo som tilgrensende grunneier vil bli nabovarslet. Detaljprosjektering vil gi mer detaljert utforming mtp. f.eks. høyde og skjerming av bebyggelse.

Eksisterende elvepromenade er en mye brukt turvei. Elvepromenaden er et lavterskeltilbud og turveien har åpnet tilgangen til elva for folk.

Eksisterende terrengformasjon skal i størst mulig grad ivaretas, men der elvepromenaden eller andre samfunnsnyttige tiltak gjennomføres må det gjøres en vurdering av om hensynet til eksisterende terreng må vike. Hvilke terrengmessige tiltak som vil bli nødvendig i forbindelse med elvepromenaden vil bli avklart i detaljprosjekteringen.

Ola Storvik 12.07.2019

Sel kommune vil øke høyden til opptil 4 meter, eller en høydeforskjell på mer enn 2 etasjer skal unngås. Dette kan bli til ugunst, ulempe og ødelegge tilstøtende eiendommer. Tidligere var regelen at man ikke skulle bygge høyere enn en halv etasje høyere inntil verneverdige bygninger. Det er en god løsning for at verneverdige bygninger ikke skal bli dominert av nybygg eller påbygg av eksisterende bygninger. Har forståelse for at kommunen vil ha utbygging i sentrumsområde, men skulle tro at det å ta vare på kulturminner/historiske bygninger iht. det estetiske og historiske vil bli tatt vare på og ikke bli gjemt bort og/eller ødelagt.

Sel kommune har gjort mye bra igjennom tidene, når man ser på utførelsen på mange måter og hvordan man kan lage flotte løsninger og bruke materiell fra det lokale. Storvik er opptatt av det gamle, og gamle bygninger, og går imot en økning av etasjehøyde med 2 etasjer eller økning av høyden til opptil 4 meter inntil verneverdige bygninger, da dette er drastiske endringer iht. en halv etasje høyde forskjell som det var tidligere.

Storvik stiller også spørsmål om hvordan deres eiendom Turmo, Storgata 1 kan være så flomutsatt som vist på kartet. De har aldri hatt skade pga. flommen og har aldri sett så høy flomtilstand som det som er vist på kartet.

Storvik kan ikke forstå hvorfor den verneverdige grensen ikke er forlenget til bakre del av stabburet mot syd på deres eiendom. Grensen burde gått i rett linje fra bakredel av stabburet mot syd og i rett linje mot FA1. Storvik kan ikke forstå hvorfor ikke stabburet som er den eldste bygningen ikke er avmerket som bevaringsverdig.

Storvik presiserer at de er imot alt som kan skadeliggjøre gamle bygninger, men er for alt der man tar vare på den gamle stilen og historiske bygninger, samt at man ikke gjemmer bort det historiske med nybygg/og enda mere påbygg.

Storvik skriver at det er skrevet at det er gjennomført et møte hvor spørsmålene ble besvart, da lurte han på hva slags svar de har fått muntlig. Storvik og familien venter fortsatt skriftlig svar på flere tidligere sendte eposter angående eiendommen Turmo Storgata1.

Rådmannens kommentar/vurdering:

Bestemmelsene for byggehøyde bygger på «Fortetningsstudien for sentrale Otta fra juni 2014» gjort i forbindelse med regionsenterprosjektet. I studien er det utarbeidet noen prinsipper for fasadelengde, byggegrense og byggehøyder. Disse er innarbeidet i reguleringsplanen. Rådmannen mener hensynet til verneverdig bebyggelse er ivarettatt i byggehøydene som ble vurdert i forbindelse med regionsenterprosjektet.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er ansvarlig myndighet når det gjelder fare knyttet til vassdrag. NVE utarbeidet i 2000 flomsonekart, delprosjekt Otta. Det er utarbeidet flomsoner for flommer med gjentaktsintervall 10, 20, 50, 100, 200 og 500 år. Lokalkunnskap basert på erfaring er viktig. Samtidig er det i reguleringsplanen 200 års flommen som er lagt inn på plankartet.

Hensynssone bevaring kulturmiljø, er på bygningene som er registrert som Sefrak-minne. Stabburet er ikke registrert som Sefrak-minne og vurderes ikke til å falle inn under kravene gitt for regulerte kulturmiljøer.

Gjennom reguleringsplanen svares det kun ut spørsmål som er stilt til planen. Rådmannen ber Storvik ta kontakt med kommunen for å få avtalt tidspunkt for et møte slik at kommunen kan svare på andre spørsmål, hvis det er ønskelig.

Storgata 22 Otta AS ved daglig leder Ole Jonny Øen 19.07-2019

Øen skriver at to av deres eiendommer i Storgata 22, gnr. 220 bnr.304 og gnr. 220 bnr. 305 blir sterkt berørt. I ny reguleringsplan er det langt inn forlengelse av Mostugugata hvor det må erverves areal på deres to eiendommer for at Mostugugata skal bli en del av ny hoved kjøreveg.

Storgata 22 Otta AS har i sin tid kjøpt gnr.220 bnr.305 med ønsker og planer om å utvikle tomten med nærings- og eventuelt boligareal. Kjøpesummen for tomten var 7.500.000 i 2015. Øen skriver at med gjennomføring av den planlagte områderegeringsplanen vil de ikke kunne utvikle tomten. I tillegg vil også gnr. 220 bnr.304 miste svært viktige parkeringsplasser for deres hoved leietaker Rema 1000. Øen skriver at de i sum mister svært

store verdier ved gjennomføring og godkjenning av områdereguleringsplanen som berører deres tomt, og varsler med dette at de må kreve økonomisk erstatning i samband med dette.

Rådmannens kommentar/vurdering:

For kvartal 37-1, som omhandler eiendommene gnr.220 bnr.304 og gnr.220 bnr.305 er det utarbeidet en egen reguleringsplan. Reguleringsplanen ble laget for å legge til rette for utnytting av de nevnte eiendommene. Reguleringsplan for kvartal 37-1 er vedtatt 27.09.2010 og var gjeldende når Øen kjøpte de nevnte eiendommene.

I områdereguleringsplan for Otta sentrum ved 2. gangs høring, er reguleringsplan for kvartal 37-1 lagt til grunn. Det er gjort mindre justeringer i forhold til eksisterende plan, men ikke av et slikt omfang at det vanskeliggjør utnyttelse av eiendommene.

Pål Sletten 20.07.2019

Sletten går sterkt imot Amfi sitt ønske om å bygge ned den nordre delen av Olav Bismos gate. Kjøpesenteret har tidligere vært med på å ødelegge kvartalsstrukturen i området ved at de fikk bygge ned deler av Nordmogata. Det å fjerne en gate i kvartalstrukturen er et sterkt plangrep som gir store konsekvenser for hvordan byen kan brukes spesielt for gående og syklende. Olav Bismosgate slik den er i dag er en viktig gate i kvadraturen som bør opprettholdes som et tilgjengelig og åpent gaterom. Oslo og andre byer legger til rette for gående og syklende. Sel går motsatt vei, å foreslår å stenge ei gate for gående og tvinge de til å gå en omvei. For næringsdrivende i Storgata i Otta øst er Olav Bismosgate veldig viktig for de handlende. Mange parkerer på parkeringsplassen nord for Amfi for deretter å spaserer Olav Bismosgate for å komme til Storgata.

Sletten håper at Sel kommune kommer til en enighet med Elisabeth Sundt, gangveien er veldig viktig for de gående i området. Er enig med Elisabeth Sundt i at bilene bør stå i den retningen de gjør i dag på P-plassen i kvartal 26, hvis dere går for løsningen til Dronninga Landskap, vil bilene sperre for innkjøring til eiendommene mot Storgata.

Faren for flom på Otta skyldes hovedsakelig Gudbrandsdalslågen og Otta-elva. Nye vannlinjeberegninger utført av NVE viser at nesten halvparten av planområdet er utsatt for flom. Hovedsakelig er det langs elvebreddene og den nordlige delen av planområdet som er utsatt for flom. Storgata ligger på det høyeste nivået i Otta sentrum og er ikke utsatt for flom. Derfor bør det legges mere til rette for at området på begge sider av Storgata blir bedre utnyttet. Det bør ikke legges til rette for næringsutvikling i flomområder. Her har kommunen et ansvar.

Mange verneverdige bygninger er videreført i planforslaget. Sletten håper at bygg som er foreslått verneverdig ikke ødelegger for at en kan utvikle resten av eiendommen. Foreslår at den delen av Storgata 5 som er foreslått vernet blir tatt ut i planforslaget.

Rådmannens kommentar/vurdering:

Olav Bismos gate blir i reguleringsplanen stengt for gjennomgang, for å åpne for en utbygging av BFK7, Amfi Otta. Rådmannen ser ulempen som Sletten beskriver for næringsdrivende i Storgata at handlende ikke lenger kan gå Olav Bismos gate. Det er et ønske om å til rette legges sentrum i størst grad for gående og syklende. Med utbygging av område BFK 7 skal det opparbeides fortau rundt, i Mullersgate. En utbygging av Amfi kan bidra til økt næringsvirksomhet i område, noe som kan være positivt også for næringsdrivende i Storgata. Reguleringsplanen bygger på fortetningsstudie for sentrale Otta, utarbeidet i forbindelse med regionsenterprosjektet og byggehøyder anbefalt i det prosjektet. Samtidig som byggehøydene skal ivareta høy utnyttelse i sentrum, er det at de også ivaretar overgangen mot boligbebyggelsen i sør, og mot elva.

Hensynssone bevaring kulturmiljø, legger lite beslag på eiendommene, samtidig som de verneverdige bygningene er viktige element i sentrum.

Statens vegvesen 23.07.2019

Statens vegvesen mener endringene som er foretatt etter første gangs høring er godt beskrevet i saksframlegget.

Kvartalsstrukturen

Ottas byplan fra ca. 1890 er typisk fra sin tid hvor bebyggelsen er ordnet i kvadratur. Dette opprettholder byens egenart der gatene er offentlige byrom. I en by med kvadratur er det lett å orientere seg. Kvadraturen er i stor grad opprettholdt. I «Otta sentrum - utredninger og strategier», vedtatt i 2016, omtales i tillegg kvadraturen sammen med jernbanen som en av Ottabyens viktigste kulturminner. Kvadraturen er i stor grad opprettholdt i Otta sentrum.

På 90-tallet ble Ottatunet kjøpesenter bygget innenfor ett kvartal. Senere ble Nordmogata gjenbygget for å lage en innvendig forbindelse til kjøpesenteret sør for Nordmogata. Gateløpet ble dermed stengt for ferdsel og gjennomsyn og var etter statens vegvesen sin vurdering et byplanmessig uheldig grep.

Ved første gangs høring var det lagt inn gangforbindelse i Nordmogata. Forbindelsen er tatt ut av planen ved annen gangs høring. Fordi det er vanskelig å få dette til innenfor dagens bygningsmasse. Vi mener likevel at gangforbindelsen må tas inn igjen i kartet som en framtidig ambisjon og for å unngå ytterligere nedbygging av gata i dette kvartalet.

Ved første gangs høring var det lagt en gangforbindelse mellom Johan Nygårds gate og

Mostugugata. Denne er ved annen gangs høring lagt noe lenger sør. Statens vegvesen mener den bør opprettholdes slik den var ved første gangs høring. Da er den en naturlig fortsettelse av den regulert gangtrasé i Nordmogata som vist ved første gangs høring mellom Johan Nygårds gate og Olav Bismos gate.

Olav Bismos gate mellom Nordmogata og Høgbrua er foreslått regulert som byggeområde, begrunnet videre kjøpesenterutbygging. Statens vegvesen mener dette er svært uheldig for den overordnede kvartalsstrukturen. Gata er en viktig del av strukturen. Dersom den skal bygges igjen bør det i det minste stilles krav til vinduer eller inngangsdør og inntrukket fasadeliv i enden av gata for å minske effekten av bakgårdsgatepreget som Nordmogata og Olav Bismos gate kan få.

Johan Nygårdsgate er bygget om og har fått en flott utforming. Den er bygget som en tofelts kjøregate, men ambisjonen er at gata skal bli envegskjørt med sykkelfelt på hver side når Mostugata er bygget ferdig for å ivareta den andre eller begge kjøreretninger. Traséen for den fremtidige Mostugugata er endret fra første til annen gangs høring. Gata har dessverre fått en mer omstendelig og uoversiktlig trasé. Det bør inn bestemmelser som sikrer at bygninger blir bygget i byggelinje mot Johan Nygårdsgate og at eventuell parkering på egen grunn blir lagt mot Mostugugata. På den måten kan kanskje siktlinjene bevares.

Siktlinjer

I punkt 4.4.d i fellesbestemmelser omtales at «siktelinjer skal holdes åpne og kvartalsstrukturen bevares. Et felt på minimum 8 m bredde med utgangspunkt i vegens midtlinje skal være fri for bebyggelse.» Siktlinjene forsterker kvadraturen og har stor betydning for opplevelsen av byen. Siktlinjene er delvis ivaretatt i planforslaget som er på høring. Noen steder er siktlinjene delvis gjenbygd. Statens vegvesen mener det likevel burde legges inn hensynssoner for å hindre videre gjenbygging i siktlinjene, slik det er gjort i forlengelsen av Skulegata mot øst. Siktlinjene som er omtalt i fellesbestemmelser og bør gjenfinnes i plankartet i enda større grad.

Byggegrenser

I bestemmelsene er byggegrenser satt og de er delvis vist på plankartet. For riksveg 15 er byggegrense satt på plankartet og ivaretatt i bestemmelsene. I tillegg er bestemmelse om nødvendig tilgang til høgbrua ivaretatt.

Vi anbefaler at byggegrense fra Skansen og fra elvekanten også vises på plankartet. For byggeområder i kvartalene gjelder byggelinjekrav og dette er omtalt under punktene under byggeområder, kan hende kunne det være hensiktsmessig å nevne dette også i det generelle punktet om byggegrenser.

Det er ikke tradisjon for butte hjørner på Otta, derfor er byggeområdene og dermed også byggelinje ikke skrådd på gatehjørnene. Det har betydning for sikten i gatekryssene. For område BFK5 anbefaler Statens vegvesen å ikke tillate bygning helt ut i hjørnet mot sørvest og nordvest på grunn av kjøreveg med skarpe svinger. Vi vil anbefale at parkering på egen tomt blir lagt her.

Gateparkering

Det er lagt opp til kantparkering i sentrum, og dette er vist i de gatene som er bygget om i henhold til gatebruksplanen. Det er imidlertid vist 90 graders parkering sør i Johan Nygårds gate og i den nye Mostugugata. Statens vegvesen anbefaler sterkt å gjøre dette om til kantparkering i plankartet. 90 graders parkering i Mostugugata kan være trafikkfarlig og føre til uheldige situasjoner når biler må rygge ut i en gate med en del trafikk der det i tillegg vil være dårlig oversikt på grunn av krappe svinger.

Gang og sykkelløsninger

Ny tursti langs elvene er blitt et flott tilbud for folk i Otta og det er regulert inn forbindelser fra sentrum ned til turstien flere steder.

Dagens fortau langs Skansen er lagt inn som gang- og sykkelveg med rabatt mot kjørevegen. Dette er svært positivt med tanke på forestående skoleutbygging. Denne gang- og sykkelvegen bør reguleres noe bredere med tanke på all trafikken til skolene i området, kanskje også som en løsning med sykkelveg med fortau der sykkel og gange får hvert sitt areal. Denne traséen er av de primære sykkeltraséene i Otta sentrum.

I gatebruksplanen er både Johan Nygårdsgate og Storgata også primære sykkeltraséer. I fortsettelsen av sykkeltrasé i Storgata – Ola Dahls gate, bygger kommunen i 2019 sykkelveg med fortau som en start fra vest for denne hovedtraséen.

Alle gater i kvadraturen skal prosjekteres og bygges om i samsvar med gatebruksplanen, men det kan gjerne nevnes spesielt i bestemmelsene under 5.2 samferdselsanlegg at disse gatene skal planlegges med tanke på at de er primær sykkeltrasé.

Det er fint at det er satt krav til sykkelparkering både ved bolig og næringsbebyggelse og at det er satt krav til overdekket sykkelparkering på torg ST1 og ST2.

Rekkefølgekrav

Statens vegvesen mener det bør settes rekkefølgekrav til bygging av gang/sykkelveg langs Skansen, sikker kryssing av Skansen og trafikksikkert anlegg for skolebusser før nytt skoleanlegg i område BU1 tas i bruk.

Rådmannens kommentar/vurdering:

Det er ønskelig å opprettholde kvadraturen i sentrum. Å ta ut deler av Olav Bismos gate vil svekke kvadraturen. Deler av Olav Bismos gate er tatt ut som gate for å kunne få til et sammenhengende område til bolig/forretning/kontor. I dag er denne delen av Olav Bismos gate blindvei, men med gangpassasje for gående og syklende. Å fjerne gata vil derfor få størst konsekvenser for gående og syklende som ikke lenger vil kunne bruke gata. Videre er det planlagt et nytt fortau fra parkeringsplass ved Amfi, under Rv15 og langs Mullersgate, fortauet vil henge sammen med eksisterende fortau i Müllersgate. På denne strekningen er det dårlig adkomstforhold for myke trafikanter i dag.

Det er ikke lagt inn på plankartet gangforbindelse mellom Nordmogata og Johan Nygårds gate. Amfi oppfordres til å åpne opp med en gangforbindelse øst-vest hvis/når Olav Bismos gate bygges igjen. Med de ønsker som er for utvikling av kvartalet har det ikke vært mulig å binde opp en øst-vest passasje.

Gangforbindelse mellom Johan Nygårds gate og Mostugugata er lagt noe lenger sør fordi dagens situasjon åpner for at det kan bli en passasje her, rådmannen mener det er riktig å legge inn en gangpassasje der den kan bli realisert.

Olav Bismos gate mellom Nordmogata og Høgbrua er regulert som byggeområde, BFK7. For BFK7 er det innarbeidet i planbestemmelsene krav om brutte fasader med glass/vinduer og belysning. Og i enden av Normogate og Olav Bismos gate skal det være inntrukket fasade. Disse kravene er satt for å beholde fasadepreget, og hindre at gata skal få et bakgatepreg.

I område BFK5, er det ikke satt krav om hvor parkeringen skal være ut over de regulerte parkeringsplassene. Butikker ønsker å ha parkering lett tilgjengelig og synlig ut mot gatene. Det gjør at det er naturlig at bygging skjer inn mot Johan Nygårds gate og at parkering blir mot Mostugugata uten at dette settes som et krav i planbestemmelsene.

Det er lagt inn hensynssone grønnstruktur for å hindre gjenbygging i siktlinjen fra Skulegata og mot elva. Det er lagt inn siktlinje som en mener er realistisk opprettholdes. Det er ikke lagt inn siktlinjer som krever at bygninger rives for å oppnå sikt.

For at plankartet skal være lettlest uten for mye informasjon er ikke alle byggegrensene lagt inn på plankartet. Byggegrensene ligger i felles bestemmelsene for hele planområde. De generelle bestemmelsene ligger i fellesbestemmelser for hele planområde, mens de spesielle bestemmelsene for enkelt bryggeområder ligger under hvert bygeområde.

Sør i Johan Nygårds gate er dagens 90 graders parkering videreført, og nord i Mostugugata er det 90 graders parkering. Det kan være uheldig med 90 graders parkering ut i

Mostugugata. Samtidig gir 90 graders parkering mange parkeringsplasser. Selv om Mostugugata skal være en hovedkjørevei, er det en sentrumsgate med lav fart. Dette gjør at planforslaget er videreført med 90 graders parkering enkelte steder i sentrum.

Det er i planen lagt inn gang- og sykkelvei langs Skansen. Eksakt bredde og plassering av denne gang- og sykkelveien vil det bli sett på i skoleprosjektet. Skoleprosjektet vurderer også om det på denne strekningen bør være en egen sykkeltrasee.

Otta Handels- og næringsforening 16.08.2019

Otta Handels- og næringsforening (OHNF) er glad for et godt samarbeid med Sel kommune i dette arbeidet. Det har vært en god utvikling i sentrum og OHNF gleder seg til fortsettelsen.

Næringsdrivende er opptatt av god trafikkavvikling og at det er tilstrekkelig med parkeringsplasser. Den nye Johan Nygårds gate er fin å oppholde seg i. Det er viktig at sentrumsnære parkeringsplasser opprettholdes. Siden det ikke er noen parkeringsplasser langs Johan Nygårds gate, vil de gjerne i fellesskap se på mulig løsninger for å opprettholde parkeringstilbudet. Gratis parkering i sentrum er avgjørende for å få folk til å stoppe. Det er også viktig å skilte de parkeringsplassene som finnes.

En fortetting i høyden vil gi økt parkeringsbehov på allerede få plasser. Det er derfor viktig at fastboende i sentrum har egne plasser.

Bobilparkering i sentrum er etterlyst og etterlengtet. Campingplassene ligger for langt unna, det trenger heller ikke være så utbygd servicetilbud som på campingplassene. Det er tømmemuligheter. Det som trengs videre, er et område der bobilgjester kan sove trygt om natta, med strøm, vann og enkelt sanitæranlegg. En egen bobilparkering kan gi flere ledige ordinære parkeringsplasser i sentrum.

OHNF er opptatt av og interessert i å få til en ansattparkering for de som jobber i sentrum.

Det er viktig å ta vare på kvartalsstrukturen, det tenkes spesielt på Olav Bismos gate fra Storgata og nordover. Det er imidlertid viktig at Amfi får bygge ut. Kvartalsstrukturen kan opprettholdes for eksempel ved at det blir en gangbane/siktlinje gjennom kjøpesenteret i forlengelsen av gatene ute.

Byparken er et viktig samlingssted, OHNF håper at tidligere skisserte ideer gjennomføres. Elveparken bør tilpasses med parkering og lett adkomst for alle. Et offentlig utendørs badebasseng ved elveparken hadde vært et godt tilbud til fastboende/tilreisende, tilsvarende som ved Dønfoss i Skjåk. Et aktivitetsanlegg med «Tufte-park» i sentrum har også vært diskutert.

OHNF er opptatt av at elvepromenaden fullføres hele veien rundt. Dette er med på å gjøre Otta til et attraktivt sted å stoppe og oppholde seg. Med historiske skilting og nytt kart, vil dette kanskje få noen til å bli lengre på Otta. Viktig at det blir merket godt i sentrum for «historisk runde», «sentrumsrunden» og «bruene rundt», og OHNF håper Sel kommune tar tak i dette.

Trafikkavviklingen og parkeringen rundt Otta skystasjon er utfordrende, og må utbedres. Viktig at dette blir satt på dagsorden når Ola Dahls gate rustes opp. Parkering for næringsdrivende langs Ola Dahls gate er et viktig tema.

Rådmannens kommentar/vurdering:

Sel kommune er glad for et godt samarbeid med OHNF. Mye av det som skrives i innspillet mener rådmannen kan løse med samarbeid framover. Detaljutforming og innhold av parkene og vil bli gjort i detaljprosjekteringen.

Å ta ut deler av Olav Bismos gate vil svekke kvadraturen. Deler av Olav Bismos gate er tatt ut som gate av plankartet for å kunne få til et sammenhengende område til bolig/forretning/kontor.

Oppland fylkeskommune 21.08.2019

Fortetting og gatestruktur

Forslaget til områderegulering har flere avvik i forhold til gatebruksplanen når det gjelder fremtidig gatestruktur. Dette gjelder både gater og gangveier. Fylkeskommunen kan ikke se at de nye grepene er utredet og begrunnet i forhold til å endre på den vedtatte strategien for gatenettet. Fylkeskommunen mener endringene er svært uheldige og at de vil gi en mindre gå-vennlig by, noe som er i strid med føringene i ATP-prosjektet.

Det ble i 1. gangs høring spilt inn at det er uheldig at området BFK7 er sammenhengende avsatt til bolig/forretning/kontor og Olav Bismos gate er tatt ut av kvartalet. Dette vil føre til at det ikke er mulig å bevege seg fra Olav Bismos gate og over til parkeringsplassen på nordsiden av Amfi uten å gå en lang omvei. Dette forringer kvartalsstrukturen på Otta og er således i strid med strategiene i regionsenter- prosjektet.

Sel kommune opplyser at det er regulert inn gangveg/ fortau fra parkeringsplassen til Amfi under RV15 og langs Mullersgate for å sikre adkomst for gående og syklende. Dette kan være et godt grep, men det vil ikke bøte på at kvadratstrukturen ødelegges. Det er viktig å beholde kvadraturen i Otta. Avbøtende tiltak kan være å ha døgnåpen gjennomgang gjennom Amfi for å sikre adkomst for gående og syklende.

Ved 1. gangs høring kommenterte fylkeskommunen at gangveg i forlengelse av Vognmannsgata og Skulegata mot øst ikke var regulert inn. I 2. gangs høring er det heller ikke regulert inn gangveg ned til elvepromenaden fra Skulegata og Vognmannsgata. Kommunen begrunner dette med at avstandene med å gå Mullersgate er så kort at gangveg ikke er nødvendig. I tillegg er det eksisterende hus i forlengelsen av Vognmannsgata mot øst. For å realisere forbindelse må hus rives, og dette er ikke realistisk eller ønskelig.

Fylkeskommunen har forståelse for de faktiske og fysiske hindringene som ligger til grunn. Samtidig bør det kunne finnes løsninger som gjør passasje fra Mullersgate til elvepromenaden mulig. Hensynsone grønnstruktur er allerede avsatt til dette.

Det opplyses i planbestemmelsene at det er satt i gang et eget prosjekt om parkeringsstrategi hvor hele Otta sentrum blir vurdert i sin helhet. Det er positivt at overgripende tema blir sett på i sammenheng for hele området.

Universell utforming (4.1): *Bestemmelsen om universell utforming bør knyttes opp mot den til enhver tid gjeldende forskrift. Det bør vurderes om bestemmelsen skal nyanseres og skille mellom krav til boliger og til offentlige bygg og uteareal.*

Det vises her til plan- og bygningslovens § 12-7 punkt 4 som gir kommunen muligheten til å gi bestemmelser til en reguleringsplan om funksjons- og kvalitetskrav til bl.a. bygninger og uteareal. Dette er spesielt viktig å bygge universelt i sentrum og sentrumsnære områder, og planen bør gi konkrete føringer. Eksempelvis kan kommunen angi en prosentandel av boenhetene som skal være universelt utformet. Kommunen kan gi bestemmelser om at alle hovedfunksjoner i boenheten skal ligge på inngangsplan, eventuelt på et plan med heis fra bakkeplan. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett. Utearealer som adkomst til boligene, veger, gangstier og lekeområder også bør utformes universelt ihht reglene i TEK 17 § 8.

Innspill vedrørende uteoppholdsareal og lekeplasser, boligbebyggelse, miljø og energi er innarbeidet i plandokumentene på en tilfredsstillende måte, og det opplyses om at innspill vedr samferdselsanlegg (5.2 i planbestemmelsene) skal arbeides inn i detaljprosjekteringen.

Kulturvern og krav til detaljregulering (7.2)

Det ble i 1. gangs høring spilt inn at det er uheldig at tre eiendommer i Storgata tas ut som verneverdige i planen. Disse bygningene er en del av det historiske bygningsmiljøet i Otta sentrum. Det utgjør et samlet bygningsmiljø med en målestokk, skala og arkitektonisk uttrykk som samlet bidrar til å bygge oppunder stedets identitet. Utfra dette anbefaler vi fortsatt at disse tre bygningene opprettholdes som verneverdige i planen.

Det at en bygning er regulert til bevaring er ikke nødvendigvis til hinder for å utvikle bygningen, det kan både bygges inntil og gjøres innvendige endringer tilpasset ny bruk. Erfaringer fra andre byer og tettsteder viser at en utbygging der en tar hensyn til eksisterende verneverdig bebyggelse gir økt kvalitet til prosjektene.

Fylkeskommunen mener fortsatt det er ønskelig med krav om detaljregulering for kvartal 33. Fylkeskommunen ber i tillegg om at det utarbeides en reguleringsbestemmelse knyttet tilsvarende § 4.9 siste avsnitt, som sikrer at bebyggelsen i dette kvartalet i Storgata, som i dag er regulert til bevaring, ikke rives før det foreligger godkjent søknad for nybygg og

godtgjort at byggearbeid skal settes i gang straks etter rivning. Før rivning skal dokumentasjon sikres.

Rådmannens kommentar/vurdering:

Oppland fylkeskommune fikk utsatt høringsfrist til 05.08.2019, en dato de selv foreslo. Sel kommune mottok høringsuttalelsen 21.08.2019. Selv om innspillet kom etter fristen, velger rådmannen å ta det med i vurderingen.

Reguleringsplanen følger opp regionsenterprosjektet og mange av prinsippene som er lagt der. Det er ønskelig å opprettholde kvadraturen i sentrum. Deler av Olav Bismos gate er tatt ut som gate på for å få til et sammenhengende område til bolig/forretning/kontor. I dag er denne delen av Olav Bismos gate blindvei, men med gangpassasje for gående og syklende. Gående og syklende vil ikke lenger komme gjennom nord-sør i Olav Bismos gate. Det er i stedet planlagt et nytt fortau fra parkeringsplass ved Amfi, under Rv15 og langs Müllersgate. På denne strekningen er det dårlig adkomstforhold for myke trafikanter i dag. – Det vises for øvrig til vurderingene knyttet til innspillet fra Pål Sletten.

Regionsenterprosjektet og gatebruksplanen viser eksempler på mulige nye gatesnitt og siktlinjer. Fra Vognmannsgata østover til elvepromenaden er det et eksisterende hus og garasje, mot vest er det en stor bygning. Selv om det i regionsenterprosjektet pekes på at Vognmannsgata bør ha gangvei øst- og vestover er det ikke gjennomførbart uten at nye hus rives. I Skolegata mot øst er det mulig å opprettholde siktlinjer. Det er ikke realistisk å legge inn gangvei gjennom boligeiendommene. Det er lagt inn en hensynssone bevaring grønnstruktur for å sikre at det aktuelle området i Skulegata ikke bygges ned.

Det er innarbeidet i planbestemmelsene punkt 4.1 Universell utforming, at bestemmelsen skal bygge på den til enhver tid gjeldende forskrift.

Bygningene i Storgata er ikke avsatt som verneverdige ut fra et ønske om å legge til rette for utvikling og fortetting i en av hovedgatene. Det er ikke lagt inn krav om detaljreguleringsplan som omfatter hele kvartalet, BFK9. Da det har vist seg vanskelig å få utarbeidet felles reguleringsplan der det er flere hjemmelshavere innenfor kvartalet. Det er i planbestemmelsene lagt inn en bestemmelse som sikrer at eventuelle nybygg mot Storgata i BFK 9 sendes Oppland fylkeskommune ved kulturarv til uttalelse. Det er innarbeidet i planbestemmelsene 5.1.5, at før rivningstillatelse blir gitt skal dokumentasjon sikres.

Oppsummering endringer i planforslaget etter andre gangs høring:

Plankartet:

- Krysset mellom gangveien som går over elveparken og Olav Bismos gate er flyttet litt nordover.

Planbestemmelsene:

- I områder med kombinert formål bolig/forretning/kontor (BFK) skal forretning/kontor legges med fasade mot støykilden, dvs. at bolig ikke legges mot støykilden, punkt 7.1 – Sikrings-, støy- og faresoner - støysone bokstad d).
- Det er innarbeidet krav om at tiltak innenfor flomsone utformes etter de til enhver tid gjeldende krav satt i Teknisk forskrift, punkt 7.1 Sikrings-, støy- og faresoner – Flomfare.
- Universell utforming skal bygge på den til enhver tid gjeldende forskrift, punkt 4.1.
- Punkt 5.1.6 For område BFK7 skal det være brutte fasader med glass/vinduer og belysning. Og i enden av Nordmogata og Olav Bismos gate skal fasaden være inntrukket.
- Punkt 5.1.6 For område BFK9 - før rivningstillatelse blir gitt skal dokumentasjon sikres.

Endringer i planforslaget

I forbindelse med innkomne merknader ved andre gangs offentlig ettersyn er det gjort en mindre endring i planforslaget, og det er innarbeidet to tillegg i planbestemmelsene. Disse endringene er vurdert under rådmannens kommentarer/vurderinger av innspillene.

Endringene er markert med grønt i planbestemmelsen.

Innsigelser

Det er ikke varslet innsigelser til planen fra fylkeskommunen, nabokommuner eller statlige fagmyndigheter hvis saksområde blir berørt. Kommunestyret kan dermed vedta reguleringsplanen.

Rådmannens forslag til innstilling:

Sel kommunestyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, Områdereguleringsplan for Otta sentrum øst med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtas.

Behandling i Formannskapet - 03.09.2019:

Gjennomgang v/ kommuneplanlegger Ingunn Synstnes.

Sp fremmet følgende forslag til vedtak:

1. Området som er markert som B7 i forslag til reguleringsplan får eit blanda formål "boligbebyggelse/offentlig formål"
Forslaget falt med 1 stemme mot 6 stemmer.
2. Område Elvebakken-tomta i forslag til reguleringsplan blir avsett til "næring/boligbebyggelse".
Forslaget falt med 1 stemme mot 6 stemmer.

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Innstilling i Formannskapet - 03.09.2019:

Sel kommunestyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, Områdereguleringsplan for Otta sentrum øst med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtas.

Behandling i Kommunestyret - 23.09.2019:

Rune Grindstuen (Ap) ba kommunestyret vurdere habilitet på bakgrunn av han stilling som virksomhetsleder for plan og teknisk. Han ble funnet inhabil og han fratrådte behandling av saken.

Sp v/Eldri Siem fremmet følgende forslag til utsettelse:

1. Sel kommunestyre vetek å utsette sluttbehandling av reguleringsplan Otta sentrum øst, og at forslag til plan blir oversenda administrasjon for ytterligere utgreiing.
2. Grunngjeving er forslag om endra planstatus for Elvebakkentomta til "næring/bustadbygging" og tomta til gamle Otta skole (B7) får planstatus "bustadbygging/offentleg formål".

Utsettelsesforslaget fra Sp falt med 5 mot 16 stemmer.

Sp v/Eldri Siem fremmet følgende forslag til vedtak:

1. Området som er markert som B7 i forslag til reguleringsplan får eit blanda formål "boligbebyggelse/offentlig formål"
2. Område Elvebakken-tomta i forslag til reguleringsplan blir avsett til "næring/boligbebyggelse".

Pkt. 1: Sp sitt forslag falt med 5 stemmer mot 16 stemmer for formannskapets forslag.
Pkt. 2: Sp sitt forslag falt med 5 stemmer mot 16 stemmer for formannskapets forslag.

Formannskapets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Kommunestyret - 23.09.2019:

Sel kommunestyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12,
Områdereguleringsplan for Otta sentrum øst med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtas.

Rett utskrift
24.09.19

Solveig Viktoria Olstad
Sign.