



SEL
KOMMUNE

PLANBESTEMMELSER

DETALJREGULERING OTTA SENTRUM NORD

PlanID:	3437 05170220
Kunngjort oppstart:	15.04.16
Plankart datert:	03.03.21, revidert 31.05.22
Vedtatt av Sel kommunestyre:	23.06.22
Planbestemmelser datert:	11.05.21, revidert 30.05.22

1 Formål med planen

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for utvikling av Otta sag sine arealer. Planen gir rammer for videreutvikling av en ny bydel på Otta, med sentrale sentrumsfunksjoner.

2 Planavgrensning

Reguleringsplanen består av plankart, datert 03.03.21 med tegnforklaring, med målestokk 1:1000 i A1 format.

3 Reguleringsformål

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

Bebyggelse og anlegg

Forretninger	BF	(Sosi 1150)
Energianlegg	BE	(Sosi 1510)
Fjernvarmeanlegg	BFA	(Sosi 1520)
Vann- og avløpsanlegg	BVA	(Sosi 1540)
Forretning/tjenesteyting	BKB	(Sosi 1814)
Bolig/forretning/kontor/tjenesteyting	BAA	(Sosi 1900)

Samferdsel og teknisk infrastruktur

Kjøreveg	SKV	(Sosi 2010)
Fortau	SF	(Sosi 2012)
Gangveg/gangareal/gågate	SGG	(Sosi 2016)
Annen veggrunn- tekniske anlegg	SVT	(Sosi 2018)
Annen veggrunn- grøntareal	SVG	(Sosi 2019)

Grøntstruktur

Park	GP	(Sosi 3050)
------	----	-------------

4 Hensynssoner

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

Sikringssone

Frisiktsone (H140)

Støysone

Rød støysone (H210)

Gul støysone (H220)

Faresone

Flomfare (H320)

Høyspenninganlegg ink. høyspentkabler (H370)

Bestemmelsesområde

Krav om særskilt rekkefølge (10)
for gjennomføring av tiltak

5 Fellesbestemmelser

5.1 Universell utforming

- Det skal sikres god tilgjengelighet for hele befolkningen, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Arealene skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av en så stor del av befolkningen som mulig.
- Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn for både inne- og utearealer hvor det stilles krav. Bygg skal tilfredsstille krav om tilgjengelighet gitt i plan- og bygningsloven, samt til enhver tid gjeldende teknisk forskrift.

- c) Det skal i forbindelse med byggesøknad dokumenteres hvordan universell utforming er ivaretatt, både bygningsmessig og på utomhusanlegg. Dersom det skal utføres tiltak som ikke utformes etter prinsippene, må det redegjøres for bakgrunnen for avviket.

5.2 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med bygge- og anleggstiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssone på 5 meter, jf., Lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Innlandet fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelle vilkårene for dette.

5.3 Byggegrenser

- a) Byggegrenser er vist i plankartet.
- b) Byggegrense langs jernbane er i planområdet vist med 20 m fra spormidte i henhold til skisse for grunnlag til beregning av byggegrense på Otta stasjon.
- c) Byggegrense fra Skansen er 12 m fra senterlinje veg.

5.4 Avkjørsler

Avkjørslene skal ivareta krav til friskt og oppfylle fysiske krav gitt av vegmyndigheten.

5.5 Vann og avløp samt overvann

- a) Byggeområdene skal være knyttet opp til godkjent vannforsynings- og avløpsnett. Den til enhver tid gjeldende rammeplan i planområdet er retningsgivende for utbyggingen av hovedledninger for vann og avløp. Hovedledninger for vann og avløp skal prosjekteres og bygges ihht. bestemmelser i den gjeldende VA-normen for Sel kommune.
- b) Som grunnlag for detaljplanlegging og utbygging i planområdet, skal det utarbeides overvannsplan med beregning av overvannsmengder og tiltak for overvannshåndtering. Hele nedbørsfeltet for planområdet skal inngå beregningen/vurderingen.
- c) Overvann skal håndteres internt i området i henhold til VA-plan/overvannsplan, og på en slik måte at grunnvannet ikke forurenses. Overvann skal fortrinnsvis benyttes som ressurs i opplevelsen av byrom. Det skal settes av nok areal og plass til håndtering av overvann innenfor planområdet.
- d) Overvannet innenfor planområdet skal håndteres og renses lokalt og på en slik måte at det ikke medfører flomfare eller forurensning. Det skal legges opp til lokal overvannsdiskonering og lokaltilpassede tiltak, for hensiktsmessig håndtering og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veg og parkeringsplasser.
- e) Overvann tillates ikke ført direkte til harde overflater som ikke er del av anlegg for overvannshåndtering. Overvann tillates ikke tilført eller tilknyttet eksisterende overvannsnett uten avtale med Sel kommune.

5.6 Tilrettelegging for rednings- og slukkemannskap

Det skal etableres brannhydranter (over terreng) som dekker planområdet. Plassering av hydranter skal avklares med lokalt brann- og redningsvesen.

5.7 Parkering

a) Biloppstillingsplasser

Biloppstillingsplasser skal dekkes på egen grunn, på tilhørende felles parkeringsarealer eller ved parkeringsetasjer som en del av bebyggelsen. 10 % av biloppstillingsplassene skal være tilrettelagt og reserveres til funksjonshemmede. Handikapplassene skal lokaliseres nærmest mulig hovedinngang. Arealkrav for hc p-plass er 3,5 x 6m. Det skal tilrettelegges for ladestasjon for elbil.

Krav til parkeringsplasser for bil

Formål	Grunnlag pr. parkeringsplass	Antall biloppstillingsplasser
Boenhet	Over 70 m ²	2,0
Boenhet	Under 70 m ²	1,5
Boenhet	Under 50m ²	1,0
Kontor	50 m ²	1,0
Forretning og service	50 m ²	1,0
Industri/lager	100 m ²	1,0

Ved beregning av krav om parkeringsplasser skal beregningsresultatene alltid rundes oppover til nærmeste hele plass. Ved sambruk og fellesløsninger kan parkeringskravet reduseres.

For areal som ikke gir behov for parkering (tekniske rom, lager, søppelhåndtering) skal det ikke beregnes p-plasser.

Utforming av parkeringsplasser skal følge prinsippene i Statens vegvesens håndbok N100.

b) Sykkelparkering

Det skal tilrettelegges for sykkelparkering som skal opparbeides samtidig med utomhusanlegget. Sykkelparkeringsplassene skal etableres i tilknytning til inngangspartiet, fortrinnsvis under tak og være opparbeidet før bygget tas i bruk. Sykkelparkering skal ikke medregnes ved beregning av bebygd areal.

Krav til parkeringsplasser for sykkel:

Formål	Antall sykkelplasser
Bolig	1-3 plasser pr. bolig
Forretning	Min. 1 plasser pr. 50m ²
Kontor	0,3-0,5 plass pr. ansatt

5.8 Skilt og reklame

For bestemmelser for skilt og reklameinnretning vises det til enhver tids gjeldende planbestemmelser i kommuneplanens arealdel.

5.9 Belysning

Belysning ved parkeringsplasser, gang- og sykkelveg og kjøreveg skal ha en utforming og plassering som ikke skjemmer omgivelsene.

5.10 Energiforsyning og miljø

- a) Det skal legges til rette for helhetlige miljøvennlige energiløsninger innenfor planområdet. Det skal tilstrebes energieffektive bygg, og i størst mulig grad gjøres bruk av fornybar energi.
- b) Innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme er det tilkoblingsplikt for ny bebyggelse av enhver kategori større enn 300 m² BRA, samt tilbygg og hovedombygging av større areal enn 300 m² BRA. Nye bygninger med tilknytningsplikt til fjernvarmenettet skal utstyres med varmeanlegg slik at fjernvarme kan nyttes forutsatt at leverandør vil levere fjernvarme.
- c) Det skal legges vekt på å finne løsninger preget av miljø- og ressurstenkning samt materialbruk og valg av løsninger som har lavt klimagassutslipp.
- d) Detaljer vedrørende energiløsninger og tilknytningsplikt forutsettes fastsatt i byggesøknaden.

5.11 Radon

Nye bygninger skal ha radonsikring.

5.12 Mindre tekniske bygninger og teknisk infrastruktur

- a) Trafoer, pumpestasjoner og andre mindre, tekniske bygninger kan plasseres uavhengig av reguleringsformål. Slike tiltak skal godkjennes av kommunen.
- b) Teknisk infrastruktur skal legges i bakken og fortrinnsvis framføres i veg.

5.13 Forurensing

Dersom det avdekkes forurensing i grunnen, må det foretas miljøkartlegging, og eventuelle funn håndteres i henhold til gjeldende retningslinjer, jf. bestemmelse 7.5.1.

6 Bestemmelser til arealformål

6.1 Bebyggelse og anlegg

6.1.1 Fellesbestemmelser for BKB og BAA

- a) Ved byggesøknad skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:500, for det enkelte byggeområde, som viser hvordan området skal utnyttas, opparbeides og planeres. I byggeområde BKB1 skal situasjonsplan utarbeides for de ulike utbyggingstrinn. Det skal også redegjøres nærmere for retningslinjer for formgivning, materialbruk, farger og andre prinsipper som skal følges for å ivareta innbyrdes harmonisering mellom ulike deler av bebyggelsen.
- b) Situasjonsplan skal vise terrengbehandling, bygningers plassering, høyde og utforming, gangareal, atkomst, parkering for bil og sykkel, renovasjonsløsning, varelevering, forstøtningsmurer, utforming av utearealer og beplantning. Det skal også redegjøres for detaljert håndtering av overvann (beregninger, terrengendringer, høyder, løsning for overvannssystemer mv.) i en egen overvannsplan.
- c) Det må tilrettelegges for god logistikk og sikring av tilstrekkelig areal med hensyn til varelevering og renovasjonsløsninger.
- d) Adkomst for utrykningskjøretøy (brannbil, sykebil) til inngangsparti må sikres.
- e) Det skal avsettes areal og tilrettelegges for sykkelparkering.
- f) Bygg, anlegg og uteoppholdsareal skal ha høy estetisk kvalitet både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Bebyggelsen skal plasseres og utformes slik at den får en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning. Arkitektonisk og estetisk utforming av bygg og utendørsområder skal planlegges i tett dialog med Sel kommune.
- g) Nye bygninger og anlegg, samt tiltak, tilbygg, påbygg eller endringer av eksisterende bebyggelse skal utformes med tanke på god tilpasning, gode proporsjoner, variert og samtidig helhetlig utforming av fasader. Ved materialvalg skal det legges vekt på treverk og naturstein. Farger med jordfarger vektlegges. Skjemmende farger tillates ikke og kan kreves endret, jf. bydesignprogram for Otta.
- h) Som taktekking tillates ikke reflekterende materialer.
- i) Det estetiske uttrykket i en bygning består av volum, fasadelengde, fasader og tak, materialbruk og farger. Virkemidlene kan brukes på ulike måter for å skape variasjon.
- j) Det tillates at trappesjakt, heishus, rekkverk og tekniske installasjoner ventilasjonsanlegg føres inntil 2.5 m over regulert gesimshøyde.

6.1.2 Forretning, BF

Området BF kan benyttes av virksomheten på gnr. 222 bnr. 43.

6.1.3 Energianlegg, BE

Innenfor felt BE kan det etableres nettstasjon.

6.1.4 Fjernvarmeanlegg, BFA

- a) Innenfor området BFA tillates fjernvarmeanlegg med tilhørende funksjoner slik som administrasjonsbygg, lager, pipe(r) o.l.

- b) Utvendig lagring skal foregå på en ryddig måte, som ikke er til sjenanse for andre brukere av nærområdet. Lagring av flis til bruk i fjernvarmeanlegget må skje på et eksternt lager utenfor planområdet.
- c) Ny bebyggelse skal plasseres og utformes slik at den får en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning. Eksisterende bygg skal legges til grunn med hensyn til volum, høyder, materialer, detaljer og farger.
- d) Maksimal tillatt utnyttelsesgrad er 80 % BYA.
- e) Området skal gjerdes inn.

6.1.5 Vann- og avløpsanlegg, BVA

Innenfor felt BVA kan det etableres bygninger og installasjoner nødvendig for teknisk anlegg som inngår i vann- og avløpsnett.

6.1.6 Forretning og tjenesteyting, BKB

- a) Innenfor området kan det etableres bygninger for forretning og tjenesteyting. Forretninger omfatter plasskrevende varehandel, annen detaljvarehandel og dagligvarer.
- b) BYA omfatter alle typer bygninger på tomten, og nødvendig areal til parkering på terreng. Minimum grad av utnytting er BYA=45% og maksimal grad av utnytting er BYA=90 % innenfor BKB. Minimum grad av utnytting innebærer bygg og parkering for de ulike byggetrinn som vises i situasjonsplan. Største tillatte byggehøyde er tre høyder eller 11 m gesimshøyde. Det er tillatt å innrede rom under skråtak som fjerde høyde. Største tillatte mønehøyde er 16 meter.
- c) Innenfor BKB tillates etablert internveger, parkeringsplasser, gangveger og grøntområder. Bygninger og tilliggende byrom og fellesarealer skal ha god arkitektonisk kvalitet og skal utformes slik at disse samspiller både estetisk og bruksmessig.
- d) Fasaden skal brytes opp med vinduer og varierende materialbruk og maksimalt ha en sammenhengende fasadelengde på 80 meter pr. enhet før opphold eller sideforskyving av bygg.
- e) Mot vest skal det tilrettelegges for mulighet til å bruke bygget aktivt i form av profilering eller kunstprosjekter.
- f) Sjøppelhåndtering og varelevering må integreres på en god måte i bygningskroppen.
- g) Gjerder og andre konstruksjoner mot jernbanen skal etableres i samsvar med Bane NOR's til enhver tid gjeldende tekniske regelverk og sikkerhetsbestemmelser. Gjerdet skal følge eiendoms grensen til bane NOR sin eiendom, og skal settes opp i nødvendig utstrekning etter avtale med Bane NOR.
- h) Det skal etableres et markert fysisk skille (i form av, gjerde, rekkverk, hekk, mur eller tilsvarende), som skjerming mellom åpne rom og logistikk veg og for å hindre tilgang for publikum til logistikkvegarealer.

6.1.7 Bolig/forretning/kontor/tjenesteyting, BAA

- a) I området BAA kan det oppføres bygninger med kombinert formål mellom bolig, forretning, kontor og tjenesteyting. Servering inngår i arealbruksformålet.

- b) BYA omfatter alle typer bygninger på tomten, og nødvendig areal til parkering på terreng. Minimum grad av utnytting er BYA= 45% og maksimal grad av utnytting er BYA=90 % innenfor BAA1-BAA4.
- c) Bebyggelse kan oppføres i minimum 2 etasjer og inntil 5 etasjer og etasjetallet kan variere. Byggene kan oppføres i maks 4 etasjer med saltak pluss innredet loft, eller maks 5 etasjer med flatt tak. Maks gesims- og mønehøyde er hhv. 15 og 16,5 m.
- d) Parkering skal løses innenfor bygningsmassen, f.eks som en del av første etasje eventuelt i parkeringshus innenfor hvert enkelt delfelt.
- e) Gjennomsnittlig MUA (minste uteoppholdsareal) = 20 m²/boenhet som fordeles mellom åpent gårdsrom på bakkeplan, felles takterrasse, private terrasser/balkonger.
- f) Felles uteoppholdsareal skal være tilgjengelig for alle boligene. Arealet skal opparbeides med beplantning, med belegg og med sitteplasser slik at arealet er godt egnet til uteareal for beboerne. GP1 og GP2 kan inngå som en del av felles uteoppholdsareal i henholdsvis BAA2 og BAA3. Det tillates at privat uteoppholdsareal løses med innglasset balkong. Det skal i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak utarbeides en detaljert plan for uteoppholdsarealene.
- g) Som hovedregel skal bebyggelsen plasseres med fasadeliv mot formålsgrenser til utbyggingsområdet. Mot Skansenvegen vil byggegrense legges til grunn. Tilbaketrekking skal være maks 3,0 m. Inngangspartier skal trekkes inn fra fasadeliv. Dersom bygningene trekkes tilbake, skal det der det er mulighet mot sidegatene/gangvegene og Skansenvegen dannes forhager eller rabatter på minimum 1 m bredde. Arealene skal tilføre frodighet til gaten og det offentlige rommet i form av f.eks. klatre- og slyngplanter, blomstrende stauder eller pryddress eller bunndekke.
- h) Maksimalt tillatt utkragning av balkonger over fortau/gatetun der bygninger plasseres i byggelinja, er 0,75 meter ut fra fasade. Det settes krav om minst 4,5 meter fri høyde mellom bakken og utkragede bygningsdeler.
- i) Deler av toppetasjene bør trekkes inn fra fasadeliv. Trapp- og heiskjerner kan oppføres uten tilbaketrekking.
- j) Ved innglassing, av hensyn til støy og skjerming av balkonger skal materialvalg, farger og detaljer tilpasses byggets arkitektur. Innglassing skal skje enhetlig for hvert enkelt bygg og med samme løsning for alle boenhetene.
- k) Det skal legges vekt på å utvikle gode og funksjonelle boliger. Variasjon i boligtyper, standard og størrelse, herunder boliger som er universell utformet skal vektlegges 20% av nye boenheter skal utformes med tilgjengelighetsstandard.
- l) Bebyggelse og utomhusanlegg skal planlegges og utføres med høy estetisk kvalitet i utforming, detaljering og materialbruk. Det skal benyttes løsninger som er holdbare og robuste. Materialbruk og fargebruk skal være enkel med få kombinasjoner, jf. bydesignprogram.
- m) Bygninger i område BAA1-BAA2 skal så langt det er mulig, ha åpne og publikumsrettede aktiviteter i første etasje mot forlengelsen av Johan Nygårdsgate. I BAA3 og BAA4 skal det være åpne publikumsrettede aktiviteter i første etasje mot forlengelsen av Johan Nygårdsgate.

6.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

I områder for samferdselsformål tillates oppført tekniske anlegg tilknyttet veganlegget.

6.2.1 Kjøreveg, SKV

- a) Området SKV1-8 er regulert til kjøreveg. Kjørevegene skal opparbeides som vist på plankartet og i henhold til Statens vegvesens håndbok N100. Kjøreveg skal opparbeides med asfalt og belysning. Der gateløpet er bredt nok, kan det etableres sykkelfelt/sykkelvei.
- b) Området merket SKV1, SKV3 og SKV4 er regulert med en kjørebredde på 6 meter inklusiv vegskulder.
- c) SKV2 er regulert til en kjøreveg med kjørebredde på 6,5 meter inklusiv vegskulder.
- d) Området merket SKV7 er logistikkveg for varelevering og søppelhåndtering samt beredskap. Vegen har en kjørebredde på 4 meter inklusiv vegskulder. SKV7 skal være enveiskjørt der atkomst skal skje via SKV6 og utkjøring via SKV2. Vegen skal være avstengt for allmennheten.
- e) Området merket SKV8 omfatter Johan Nygårdsgate og er regulert med en kjørebredde på 8,5 meter inklusiv vegskulder.
- f) Kjørevegene skal opparbeides med stikkrenner, grøfter og løsninger for overvannshåndtering som er dimensjonert i henhold til enhver tid gjeldende teknisk forskrift for 200-års flom + klimapåslag på 1,4. Kjørevegene skal for øvrig opparbeides i henhold til Statens vegvesens håndbok N200.

6.2.2 Fortau, SF

Områder merket SF regulert til fortau. Fortau er regulert med minimum 2,5 meters bredde. Områdene skal opparbeides med fast dekke.

6.2.3 Gangveg/Gangareal/gågate, SGG

- a) Området skal nyttes til gangareal og er regulert med 4 meters bredde. Området kan opparbeides med fleksibel sone for møblering, beplantning eller andre funksjoner som naturlig tilhører gatefunksjonen.
- b) Området kan benyttes som atkomst for utrykningskjøretøy.

6.2.4 Annen veggrunn- teknisk areal, SVT

Område SVT1-2 er regulert til annen veggrunn for tekniske anlegg. Innenfor områder avsatt til annen veggrunn tillates etablert nødvendige sideareal knyttet til kjøreveg eller fortau.

6.2.5 Annen veggrunn- grøntareal, SVG

Området markert SVG skal benyttes til annen veggrunn- grøntareal. Områdene kan f.eks. nyttes til grøfter, mur, skjæringer, fyllinger, beplantning, overvannshåndtering og belysning samt til snøopplag.

6.3 Grønnstruktur

6.3.1 Park, GP

- a) Arealets utforming og beplantning skal ha tilfredsstillende kvaliteter i forhold til sol, lys og støy. Park skal være tilgjengelig for allmennheten.
- b) Arealene skal ha helhetlig utforming, være universelt utformet og egnet til bruk for personer i alle aldre og ulike funksjonsnivå. Området skal opparbeides med vekt på å skape gode sosiale møteplasser. I tillegg skal den inneholde minimum 2 lekeelement beregnet for barn mellom 1-7 år, i tillegg til bord og benker. Uteoppholdsarealet skal opparbeides med bruk av varige materialer og det skal benyttes variert vegetasjon. I beplantning skal fremmede arter/svartlistearter ikke benyttes. Sterkt allergifremkallende vegetasjon skal ikke benyttes.

7 Bestemmelser til hensynssoner

7.1 Sikringssone Frisikt, H140

Innenfor frisiktsonene ved vegkryss tillates det ikke sikthindrende gjenstander høyere enn 50 cm over kjørebanelen. Busker, trær, støyskjermer og gjerder som kan hindre sikten, er ikke tillatt.

7.2 Støysone, H210, H220

- a) Støyfaglig utredning er utført i henhold til rundskriv T-1442. I kommuneplanens arealdel er sentrumsformålet avsatt som avvikssone for støy, dvs at dette gjelder for hele planområdet. Innenfor byggeområdene kan utbygging av nye bygninger til støyfølsomt bruksformål lokaliseres i områder med støynivå opp til Lden 70 dB fra vei og Lden 73 dB fra jernbane.
- b) Dette forutsetter at:
 - a) Alle boenheter skal være gjennomgående og ha en stille side.
 - b) Minst halvparten av oppholdsrommene og minimum 1 av soverommene i hver boenhet skal ha vindu mot stille side (Støynivå under Lden 55 utenfor fasade).
 - c) Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsomt bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side, skal ha balansert, mekanisk ventilasjon.
- c) Støykrav for felles uteoppholdsplasser skal ikke overskride støynivå 55 dB Lden. For private uteoppholdsplasser, skal støynivå ikke overskride støynivå på 55 dB Lden. Dersom privat uteplass lages som vinterhage/innglasset balkong kan det tillates støynivå inntil maksimum 65 dB Lden på fasade.
- d) Det skal fremlegges dokumentasjon på at fasadetiltak og inneklima er tilfredsstillende.

7.3 Fareområde Flomfare, H320

- a) Flomfaresone H320 langs Ottaelva angir område for 200-års-flom før sikring. Dersom området sikres mot flom, reduseres faresonen i henhold til de beregninger som ligger til grunn for flomsikringen.
- b) I områder avsatt til flom (H320) skal tiltak utformes etter de til enhver tid gjeldende krav satt i Teknisk forskrift. Ved søknad om tillatelse til tiltak innenfor hensynssonen skal det dokumenteres av ansvarlig foretak at det ikke er fare for flom. Byggetiltak (pbl § 1-6) kan ikke

igangsettes før tilstrekkelig sikkerhet i tråd med sikkerhetskrav gitt i byggt teknisk forskrift er dokumentert ivaretatt.

- c) Sikring kan skje enten via flomsikring i tråd med plan for flomsikring av Otta (jf. NVE-rapport, Flomsikring Otta, Dr. Blasy-Dr. Øverland datert 31.03.20 eller endelig vedtatt versjon av denne) eller ved å heve byggegrunnen til flomsikker høyde inkludert sikkerhetsmargin i tråd med vannlinjeberegninger for Gudbrandsdalslågen og Otta, utarbeidet av NVE i 2016. Flomsikker høyde er 287,42 moh + sikkerhetsmargin på 0,5m. Ved heving av terreng kreves det dokumentasjon på at tiltaket ikke vil forverre stabiliteten og flom-, overvanns og erosjonsforholdene for jernbanen. Eventuelle nødvendige avbøtende tiltak som ivaretar jernbanens interesser, må beskrives og det må sannsynliggjøres at de er gjennomførbare. Ved oppfylling av tomten skal det ikke være fall mot jernbanen. Overvann skal håndteres på egen eiendom. Sikkerheten for jernbanen må være tilstrekkelig både i anleggsfasen og permanent.
- d) Det er ikke tillatt å bygge kjeller.

7.4 Faresone, Høyspenningsanlegg, H370

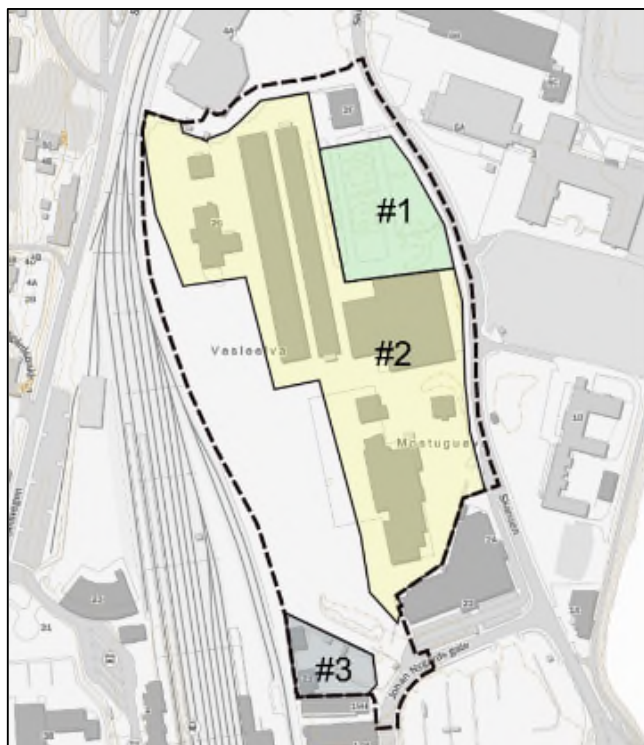
Det er avsatt faresone for høyspenningsanlegg 5m ut fra nettstasjonen. I faresonen kan det ikke oppføres bebyggelse.

7.5 Bestemmelsesområde med krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak

7.5.1 Bestemmelsesområde for forurenset grunn #1, #2 og #3

Innen bestemmelsesområde #1-3 på plankartet har det vært virksomhet som kan ha gitt opphav til grunnforurensning. Ved planlegging av nye utbyggingstiltak må det gjennomføres miljøkartlegging i henhold til krav fra rette myndighet, og eventuelle funn håndteres i henhold til aktuelle retningslinjer.

Krav i forurensingsforskriften kap. 2 skal følges dersom det planlegges terrenginngrep.





7.5.2 Bestemmelsesområde #4

Bestemmelsesområde #4 omfatter del av forretning/tjenesteyting som kan utbygges i første fase.

8 Rekkefølgebestemmelser

Fase 1: Omfatter #4 angitt på plankartet. Dette arealet kan utvikles mens det fortsatt er industrivirksomhet i området. Bestemmelsesområdet omfatter deler av formålet BKB1, jf. Planbeskrivelse.

Fase 2: Omfatter øvrige deler av planområdet. Når industrivirksomheten er avviklet/flyttet ligger det til rette for å bygge ut hele området.

8.1 Før rammetillatelse og/eller igangsettingstillatelse

- a) Før det kan gis rammetillatelse og/eller igangsettingstillatelse til bygge- og anleggstiltak
- b) innenfor de ulike områder avsatt til byggeformål skal det foreligge situasjonsplan i samsvar med krav til innhold gitt i planbestemmelse pkt 6.1.1 for alle søknadspliktige tiltak. Unntak fra bestemmelsen er bygge og anleggstiltak der situasjonsplan opplagt ikke er nødvendig.
- c) Før det kan gis byggetillatelse skal det aktuelle byggeområdet være flomsikret. Tilstrekkelig sikkerhet mot flom i tråd med til enhver tid gjeldende byggeteknisk forskrift skal dokumenteres.
- d) Før igangsettingstillatelse gis innenfor bestemmelsesområde # 1, # 2 eller # 3 må nødvendige miljøkartlegging foretas i henhold til krav fra rette myndighet, og eventuelle funn håndteres i henhold til aktuelle retningslinjer.
- e) Det skal utarbeides detaljplaner for vann, spillvann og overvann iht. VA-norm som skal sendes inn og være godkjent av Sel kommune før det gis igangsettingstillatelse for disse anleggene.
- f) Før igangsettingstillatelse skal det foreligge avtale mellom utbygger og kommunen om de tekniske anlegg som skal overtas til eie og drift av kommunen, eller bestående anlegg som legges om.
- g) Før igangsettingstillatelse gis innenfor bestemmelsesområde #4, skal det oppføres et gjerde/sikring mot Otta sag som gir tilstrekkelig sikkerhet.
- h) Før igangsettingstillatelse gis innenfor BAA3 eller BAA4, skal ny varelevering til virksomheter på naboeiendom gnr. 220 bnr. 324 sikres.
- i) Før igangsettingstillatelse gis skal det legges til rette for en renovasjonsordning i samsvar med kommunens renovasjonsforskrift.
- j) Før igangsettingstillatelse kan gis innenfor område omfattet av fase1 (#4) skal vann- og avløpsordning/overvannshåndtering samt strøm være etablert frem til og med andre avkjøringspil (fra sør).
- k) Før igangsettingstillatelse kan gis for områder omfattet av fase 2 skal vann- og avløpsordning/overvannshåndtering samt strøm være etablert i hele planområdet.

8.2 Før brukstillatelse

8.2.1 Felles

- a) Før det gis brukstillatelse innenfor delområdene skal det foreligge ferdigattest for vann- og avløpsanlegg herunder overvann som betjener bebyggelsen relatert til det aktuelle området.
- b) Før brukstillatelse gis skal det være etablert brannhydranter eller annen løsning for brannvann som gir tilfredsstillende slokkevanntilgang relatert til det aktuelle området.

8.2.2 BKB

- a) Interne veger, parkering og uteoppholdsareal innenfor BKB skal være ferdig opparbeidet innenfor det aktuelle området før det gis brukstillatelse.
- b) Før det gis brukstillatelse innenfor bestemmelsesområde #4 skal logistikkveg SKV7, SKV2 og SKV1 frem til og med andre avkjøringspil (fra sør) og fortau på vestsiden av vegen være opparbeidet.

8.2.3 BAA

- a) Uteoppholdsareal innenfor BAA skal være ferdig opparbeidet før det blir gitt brukstillatelse til boenhetene.
- b) Returpunkt for avfallshandtering/renovasjon i henhold til godkjent situasjonsplan skal være etablert før brukstillatelse gis.
- c) Før det gis brukstillatelse i BAA1 skal tverrforbindelse SKV4 med fortau og gangveg/gangareal/gågate SGG1 være opparbeidet. Dette gjelder også for fortau langs Skansen for strekningen langs BAA1.
- d) Før brukstillatelse gis i BAA2 skal park GP1 være etablert. Tverrforbindelse SKV4 med fortau samt fortau langs Skansen for strekningen langs BAA3 og BAA4 skal også være opparbeidet.
- e) Før det gis brukstillatelse i BAA3 skal Park GP2 være etablert. Tverrgate SKV3 med fortau samt gangveg/gangareal/gågate SGG2 være også være opparbeidet. Fortau langs Skansen for strekningen langs BAA3 skal også være opparbeidet.
- f) Før brukstillatelse i BAA4 skal tverrgate SKV3 med fortau være opparbeidet.

8.2.4 Utbyggingsrekkefølge utbygging

- a) Første utbyggingsfase er område #4. SKV7 (Logistikkveg) skal etableres som en del av fase 1. Kjøreveg med fortau på vestsiden av vegen samt vann og avløp fram til og med andre avkjøringspil fra sør skal opparbeides som en del av fase 1. Dette gjelder også kryssløsning eksisterende Johan Nygårds gate/forlengelsen av Johan Nygårds gate.
- b) Så lenge Otta sag er i drift så er det kun BKB1 #4 som kan bygges ut.
- c) Fase 2 kan gjennomføres når drift ved Otta sag er avviklet/flyttet. I fase 2 kan alle utbyggingsområder bygges ut.
- d) BAA3 og BAA4 skal utbygges før BAA2 og BAA1.
- e) BKB1 skal bygges ut fra sør.