



Sel kommune

Utskrift av møtebok

Arkivsak: 2008/284-23
Arkiv: 716.002
Saksbehandler: Line Brånå
Dato: 06.09.2010

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
67/10	Formannskapet	08.06.10
111/10	Formannskapet	16.09.2010
50/10	Kommunestyret	27.09.2010

Detaljregulering for kvartal 37-1 i Otta sentrum

Vedlegg:

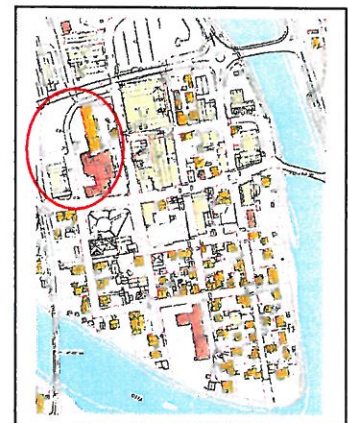
Forslag til detaljregulering for kvartal 37-1 i Otta sentrum, planhefte datert 26.04.10 (inklusive reguleringsplan og planbestemmelser)

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

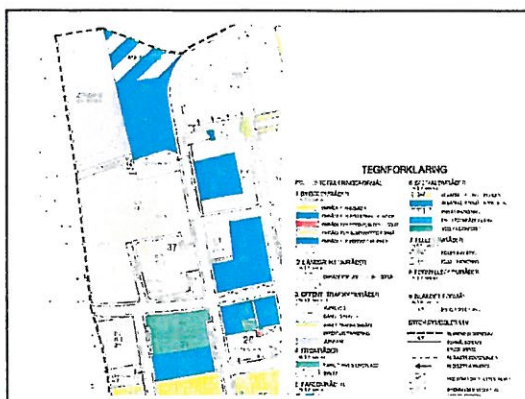
1. Støy fra vegtrafikk og jernbane, Rapport 5078- Kilde Akustikk AS
2. Reguleringsplan for Otta sentrum øst, vedtatt 07.02.00
3. Notat, datert 09.03.10
4. Flomsonekart, 200-års-flom, desember 2000
5. Illustrasjon over forslag til gesims- og mønehøyder i kvartal 37
6. Veileder for utforming, materialbruk og utstyr for Otta sentrum

Saksopplysninger:

Nordplan AS har på vegne av Sinclair Eiendom AS utarbeidet en detaljregulering for kvartal 37-1 i Otta sentrum. Planområdet omfatter eiendommene 220/305, 220/304, 220/310 og deler av 220/65 og grenser mot Johan Nygårdsgate i øst, Storgata i sør, Dovrebanen i vest og vegbru for rv 15 i nord. Formålet med planarbeidet er å legge til rette for en helhetlig utforming for utbygging i kvartalet. Området er tekt utbygd med forretningslokaler, kontor og boliger.



Forholdet til andre planer



Reguleringsplan for Otta sentrum øst, vedtatt 07.02.00 gjelder for området, og reguleringsbestemmelsene til denne setter krav til godkjent bebyggelsesplan før utbygging av kvartalet. Fra 1 juli 2009 trådte plandelen i den nye plan- og bygningsloven i kraft og bebyggelsesplan begrepet er her erstattet av detaljplan.

Detaljreguleringsplan vil bli behandlet på samme måte som reguleringsplaner, med sluttbehandling i kommunestyret.

Planforslaget

Planforslaget omfatter kvartal 37-1 regulert til kombinert bolig/forretning/kontor med tilhørende kjøreveg, parkeringsarealer og fortau. Planområdet har et totalt areal på ca 11 daa. Planen gir retningslinjer for et nytt sentrumsbygg med forretning, kontor og boliger i inntil 4 etasjer + loft i kvartal og inntil 2 etasjer + loft mot Storgata og Johan Nygårdsgate. I tillegg er det lagt opp til tilkomst for varelevering, med bil og for fotgjengere. I planforslaget er det åpnet ny gate som er planlagt enveiskjørt fra kvartalet og ut til Johan Nygårdsgate. Innenfor reguleringsområdet er det lagt til rette for 92 parkeringsplasser, i tillegg ligger det flere parkeringsplasser i nrområdet. Planforslaget legger stor vekt på å knytte sammen nye fortau med eksisterende fortau og passasjer i kvartalet, og langs fasadene til planlagte bygg er det lagt opp til et 2,5 bredt fortau.

Varsel om oppstart av planarbeid i lokalavis og Sel kommune sin hjemmeside ble gjort første gang 28.07.09, men på bakgrunn av utvidelse av planområdet ble planarbeidet varslet på nytt med en merknadsfrist 15.02.10. Varslingsbrev er sendt til aktuelle instanser og berørte parter. Administrasjonssjefen viser til vedlagte planhefte der innkomne merknader i forbindelse med kunngjort oppstart av planarbeid er oppsummert og kommentert. Administrasjonssjefen repeterer ikke innkomne innspill, men kommenterer aktuelle forhold uunder vurdering.

Vedlagt følger Planhefte som utdyper planforslaget. På bakgrunn av dette utdypes ikke planforslaget ytterligere, og det vises til vedlagte planhefte for nærmere beskrivelse. Det er gjennomført en enkel ROS-analyse av området.

Vurdering:

Forslagstiller har hatt god kontakt med Sel kommune under planleggingen. Både utbygger og kommunen har sett det som viktig med prinsipielle avklaringer tidlig i planprosessen, og på bakgrunn av dette har forhold som vil være sentrale i en detaljplan vært oppe til orientering/drøfting i formannskapet ved et par anledninger. Dette har vært nødvendig for å avklare politiske føringer for det videre arbeidet, og for på et tidlig stadium finne frem til gode kompromisser mellom politiske og samfunnsmessige mål. Ettersom detaljeringen fremmes for et tidligere regulert område, er det særlig de forhold som ikke samsvarer med overordnet plan det har vært viktig å få en avklaring på. Sentrale punkt for forhåndsavklaringer har således vært byggets høyde, antall etasjer, takkonstruksjon og gatestruktur i kvartalet. Det planforslaget som nå foreligger må betraktes som forslagstillers tilpasning i forhold til de signaler og tilbakemeldinger som er gitt så langt.

Forholdet til rikspolitiske bestemmelser for kjøpesentre

I henhold til *Forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre* kan kjøpesentre bare etableres eller utvides i samsvar med godkjente fylkesdelplaner eller fylkesdelplaner med retningslinjer for lokalisering av varehandel og andre servicefunksjoner. For områder som ikke omfattes av slik plan, er det ikke tillatt å etablere eller utvide kjøpesentre med et samlet bruksareal på mer enn 3000m². Som oppfølging av den tidligere rikspolitiske bestemmelsen om midlertidig etableringsstopp for kjøpesentre utenfor byer og tettsteder (1999-2004), er det utarbeidet en *Fylkesdelplan for lokalisering av varehandel i Oppland*. I henhold til fylkesdelplanen hører Otta til kategorien "regionsenter". I sentrum av de regionale handelssentrene begrenser ikke fylkesdelplanen størrelsen på kjøpesentre, noe som betyr at varehus i Otta sentrum kan ha et samlet bruksareal på større enn 3 000m².

Planlagte bygg

Planlagte bygg er regulert til kombinert bolig/forretning/kontor. Dette ansees som positivt da en slik samlokalisering av ulike funksjoner bidrar til at sentrum blir attraktivt og livlig også etter

forretningstid. Varehuset med dens lokalisering i sentrum vil knytte nye og eksisterende virksomheter i kvartal 37 opp mot Johan Nygårdsgate (en av hovedgatene i Otta sentrum) og kjøpesenteret Ottatunet. Det er viktig at inngangene til det nye varehuset aktiviserer denne sentrale gata.

I forhold til gjeldende reguleringsplan er det i planforslaget foreslått en økning av gesims- og mønehøyde samt etasjer. Formannskapet har gjennom forhåndsdrøftinger gitt signaler om at en økning i høyde kan aksepteres og at et tillegg av 1 etasje i deler av kvartalet kan vurderes. Det er særlig byggehøyde mot nord og vest samt inne i kvartalet som kan aksepteres en del høyere enn reguleringsplanen tilsier. På bakgrunn av dette legger planforslaget opp til at bygg ut mot Storgata og Johan Nygårdsgate ikke skal være høyere enn 2 etasjer pluss innredet loft, noe som samsvarer med gjeldende reguleringsplan. For bl.a. å utnytte loftetasjen noe bedre er for så vidt foreslått en økning av mønehøyde fra 12m til 13,5m, samt en økning i gesimshøyde fra 7,5 til 9m. Bygg i kvartal er foreslått til inntil 4 etasjer pluss innredet loft. Foreslåtte gesimshøyde er på bakgrunn av dette 15 m og mønehøyde 19,5, en økning i forhold til gjeldende reguleringsplan som har gesimshøyde på 10,5m og mønehøyde på 15m. Denne økningen i byggets høyde i forhold til gjeldende reguleringsplan betyr imidlertid at planforslagets byggehøyder bryter noe med eksisterende dimensjoner ellers på Otta.

En utfordring for Otta er å finne attraktive sentrumsnære boliger hvor det ikke ligger begrensninger i form av flom, ras, støy eller båndlegging av landbruksareal. Med bakgrunn i de utfordringer Otta har for ytterligere utvikling er fortetting et sentralt tema, og det har derfor vært drøftet at en bør vurdere om det i enkelte deler av Otta sentrum bør åpnes for at høyde/antall etasjer på enkelte bygg kan økes noe. Det er foreløpig ikke foretatt noen konkret vurdering av hvilke kvartal eller områder dette kan være aktuelt for. Eventuelt høyere bebyggelse i dette kvartalet må vurderes i forhold til om bygget vil virke dominerende og påtrengende på omgivelsene. Med en slik utvikling vi ser i dag er det ikke uventet at byggene blir høyere for å utnytte sentrale utbyggingsområder. Utbyggingsområder grenser mot høybru i nord og jernbane i vest, noe som gjør at vest- og nordvendt utbygging kan vurderes noe høyere enn hva gjeldende reguleringsplan åpner for. Dette er forhold som er lagt til grunn da formannskapet ga utbygger signaler om at høyere bygg i disse områdene kunne aksepteres. Det er allikevel ikke til å komme bort i fra at en drastisk endring av byggehøyde i forhold til omkringliggende bygg vil være en klar utfordring. Administrasjonssjefen understreker at planområdet er av de mest sentrale på Otta, og at utforming og dimensjon på nybygg har stor betydning hvordan Otta sentrum vil fremstå for fremtiden. Økning i høyde forutsetter god arkitektonisk og estetisk helhet og kvalitet, også sett i forhold til stedstilpasning til omgivelsene. Med bakgrunn i at det er lagt inn en betydelig økning i høyde for planlagte bygning i sammenlikning med det som finnes i sentrum av Otta fra tidligere, vil det være viktig å vurdere planforslaget med hensyn til nabointeressene og det som kommer til uttrykk gjennom høringen.

Når det gjelder takkonstruksjon er dette et av forholdene som har vært til forhåndsdrøfting i formannskapet. Utbygger ønsket å vurdere takløsninger som f. eks flatt tak, som alternativ til bestemmelsen i reguleringsplan om at det skal være saltak. Følgende tilbakemelding ga formannskapet i sin tilbakemelding: *Formannskapet ønsker å holde fast ved saltak, jfr. at dette er lagt som føring i andre byggesaker i Otta sentrum. Formannskapet er særlig opptatt av uttrykket/fasade ut mot gateløp. Eventuelt skråtak avvises derfor ikke, men dette må man eventuelt komme tilbake til basert på framlagte tegninger.* Administrasjonssjefen kan ikke se at det er tatt inn noe bestemmelse som sier noe om takform og foreslår følgende tillegg i bestemmelsenes pkt. 3.3: *Takform og materialbruk på tak og fasader skal vurderes i forbindelse med byggesøknaden.* Dette fordi om aksept for andre løsninger enn det tradisjonelle er avhengig av de arkitektoniske løsningene for planlagte bygg og bør således være en del av byggesøknaden.

Varemottak skal den vende mot den delen av kvartalet som egner seg minst til næringsvirksomhet, dvs. mot vest. Med denne lokaliseringen vil en unngå konflikt med forgjengere. Det er viktig at det i videre detaljering/utforming av bygget avsettes tilstrekkelig plass for lossing, lasting og manøvrering ved varelevering. Som formannskapet i sin forhåndsuttalelse ga uttrykk for er det dessuten viktig at fasade mot vest ikke skal gi et inntrykk av "bakside", bl.a. med bakgrunn i eksponering mot Dovrebanen, Otta stasjon/jernbaneparken og Otta sentrum vest.

Universell utforming

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

Kjøreveg/gatestruktur

Vegsituasjonen endres noe i forhold til dagens situasjon, der det mer eller mindre går en veg tvert over den åpne plassen i dag. Kvartal 37 er det kvartalet i Otta sentrum som ikke fremstår med tydelige gateløp, og det er heller ingen offentlig gate i kvartalet. Planforsalget legger opp til mer markerte gateløp, der kjøreveg legges til ytterkant av kvartalet rundt planlagte bygg, noe som gir kvartalet tydeligere struktur. Denne kjørevegen i tillegg til de øvrige i planområdet er nå foreslått regulert til offentlig veg, slik gatene ellers er i sentrum. Administrasjonssjefen ser det ikke som unaturlig at disse vegene også blir offentlige ved at kommunen overtar drift og vedlikehold når vegnettet er etablert. Fortauene i planområdet er regulert til privat.

Videre er det lagt opp til en åpning av kvartalet ved å tilrettelegge for envegskjørt gate ut mot Johan Nygårdsgate. Administrasjonssjefen mener det ikke bør være noe i veien for at denne gata åpnes, da dette vil kunne gi bedre trafikkflyt i kvartalet og knytte planlagte og eksisterende virksomheter i dette kvartalet opp mot en av de sentrale gatene i Otta sentrum. Et typisk særtrekk ved Otta sentrum er kvartalstrukturen med rette gater som gir et bymessig preg. Det bør utvises forsiktighet når det gjelder å tillate tiltak som endrer denne kvartalstrukturen. Derimot vil foreslåtte løsning gi en enklere trafikkflyt rundt bygningene og gi en oppdeling av bygningsmassene som reflekterer en overordnet kvartalstruktur. En gate inn i kvartalet her vil virke som en naturlig del av kvartalstrukturen og som en forlengelse av Nordmogata.

Atkomstforholdene til kvartalet er ellers gode, da kvartalet ligger sentralt i Otta med forbindelser fra Storgata og Johan Nygårdsgate. Eiendommene nås lett fra hele Otta til fots og med nærhet til kollektivtransport som buss og jernbane. At det tilrettelegges for gangforbindelser som binder dette kvartalet til øvrige deler av Otta og andre virksomheter, vil bidra til at småkjøring går ned, noe som igjen vil være positivt med tanke på miljøet. Lokalisering av virksomheter og flere boenheter nær sentrum slik det foreslås innenfor dette planområdet er i samsvar med Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal og transportplanlegging.

Parkering

Planen viser 92 parkeringsplasser rundt næringsbyggene i kvartalet, og mulighet for parkering i kjeller under planlagte bygg. I hht planbestemmelsene skal det tilrettelegges for en parkeringsdekning på 1 p-plass for hver 100m² næringsareal og tilsvarende 1 p-plass for hver boenhet.

Med utgangspunkt i Plan- og bygningsloven skal det ved bebyggelse i nødvendig utstrekning sikres areal for bl.a. parkering av biler etter bebyggelsens behov. I praksis vil dette si at alle som skal bygge ut sine tomter i Otta sentrum skal ha en del av tomta ubebygget for å sikre krav til

eget parkeringsbehov. I et sentrumsområde som Otta kan det være vanskelig å oppfylle disse krav, og det er med bakgrunn i dette utarbeidet en kommunal vedtekt for frikjøp av parkeringsplasser. Vedtekt om frikjøp innebærer at Sel kommune overtar ansvaret for parkeringsdekning.

Planforslaget fraviker gjeldende reguleringsplan når det gjelder parkeringsdekning pr antall m² for næringsareal. Foreliggende planforslag tilrettelegger for parkeringsdekning på 1 p-plass pr 100m². Reguleringsplan for Otta sentrum øst tilsier 1 p-plass pr 50m², men at annen parkeringsdekning kan kreves etter vurdering av angitte formål i byggesøknaden. En ser gjerne i sentrale områder at det er vanskelig å oppnå ønsket parkeringsdekning, og at det i tilfeller er behov for frikjøp av parkering. Dette vil trolig også være aktuelt ved utvikling av det aktuelle området. Forretningsdrivende anser oftest et godt parkeringstilbud for å være av avgjørende betydning for handelen, og det er slik sett ønskelig at det er tilfredsstillende parkeringsdekning i nærheten av virksomhetene. Ellers er det ikke så store avstander i Otta sentrum, og sentrale områder nås lett fra andre parkeringsareal. Administrasjonssjefen mener allikevel det er viktig å tilrettelegge for tilfredsstillende parkeringsløsning også i dette området, og er derfor skeptisk til å redusere kravet til parkeringsdekning for næringsarealet. Administrasjonssjefen ser allikevel fornuften i at forretninger med plasskrevende varer som Møbelringen har et lavere krav til parkeringsdekning, men det er foreløpig ikke kjent hvilke type virksomheter som ellers vil etablere seg i varehuset. Administrasjonssjefen mener det derfor ikke er aktuelt at det settes 1 p-plass pr 100m² for hele næringsarealet, og mener dette er forhold som kan vurderes nærmere i forbindelse med byggesøknaden. Administrasjonssjefen forslår derfor at bestemmelsenes pkt 3.7 endres når det gjelder parkeringsdekning for næringsareal. Følgende ordlyd fra reguleringsbestemmelsene for Otta sentrum øst foreslås innarbeidet som erstatning for kravet til parkeringsdekning for næringsareal:

For næringsformål kreves normalt 1 biloppstillingsplass pr. 50m² bruksareal, men kommunen kan kreve høyere eller lavere parkeringsdekning etter vurdering av det angitte formål i byggesøknaden.

Administrasjonssjefen anser det imidlertid som positivt at det i planforslaget legges opp til at det skal tilrettelegges for sykkelparkering. Ettersom området har høy utnyttning og potensialet for bruk av sykkel er stort er det viktig at det avsettes plasser for henstilling av sykkel.

Flom

Otta sentrum er flomutsatt. NVE har utarbeidet flomsonekart som viser de ulike flomintervallene. På plankartet er flomgrense for 200-årsflom vist som hensynssone. I bestemmelsene er det lagt opp til byggenivå på 1/200 gjentaksintervall for flom (kote 286,8) med en sikkerhetsmargin på 0,5 meter.

Støy

Gjennom veiledende retningslinjer er det satt grenseverdier for støy som skal legges til grunn i reguleringsplan. Plassering og utforming av bygninger er et viktig virkemiddel til å forebygge og unngå støykonflikter. Det er gjennomført en vurdering av støy fra vegtrafikk og jernbane på stedet, utført av Kilde Akustikk AS. Rapportens konklusjoner er at planen kan tilfredsstillende aktuelle krav til støy dersom boligfasader vender mot sørøst mot et skjermet gårdsrom. Med bakgrunn i beregningene og vurderingene av støy legges det opp til tiltak i planbestemmelsene for å få tilfredsstillende støyforhold ute og inne, bl.a. at fasader mot øst og sør inn mot gårdsrom vil skjermes av bygningskroppen og at rom med støyfølsom bruk kan ha vinduer i disse fasadene. Reguleringsbestemmelsene inneholder dessuten krav om at MD's retningslinjer T1442 vedrørende støyforhold skal oppfylles. Støysituasjonen bør nyanseres ytterligere når mer detaljerte utbyggingsplaner foreligger.

Når det gjelder nærhet til jernbanesporet er det etter dialog med jernbaneverket lagt opp til at byggegrense fra jernbanespors midtlinje til boliger settes til 20m. Formålsgrense for bygget er derfor foreslått til 20m. Det er videre tatt inn bestemmelse om at det skal oppføres et høyt gjerde mot jernbane før utbygging.

Barn og unge

Utbygging i bymessige strøk kan skape særlige utfordringer med tanke på barn og unges interesser. Det er lagt opp til en høy utnyttelse av kvartalet, der uteareal går med til veger og parkering for forretningsdelen og boligene. I en tett bysituasjon som her er det lite tilgjengelig uteareal på bakkeplan, og derfor en begrenset mulighet til å opparbeide tilfredsstillende lekeareal for barn. Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge legger føring for at det må sikres tilgang til et variert tilbud for lek.

Prosjektet med boliger i øvre etasjer av forretningsbygget vil trolig være av begrenset interesse for barnefamilier, men det bør allikevel søkes løsninger som gir tilbud for ulike boligbehov. Kravet til uteoppholdsareal kan kompenseres ved å etablere uteoppholdsarealer oppå selve bygningene. Administrasjonssjefen mener at i de tette bebygde deler av sentrum kan akseptere at takflater kunne benyttes til uteopphold med muligheter for lek/opphold, slik det også er gjort på Ottatunet. Videre må barns muligheter i nærområdet vurderes.

Planlagte forretningsbygg med boliger ligger sentralt på Otta med nærhet til byparken og stasjonsparken. Begge parkområdene er godt egnet til samhandling mellom barn, unge og voksne, da områdene er tilrettelagt med benker, lekeapparat, scene og uteservering i umiddelbar nærhet. Vinterstid er dessuten et areal tilrettelagt som isbane for bruk av skøyter. I kvartalet rundt parkene er det senket farsgrense og opphøyde gangfelt. Videre er det forholdsvis kort veg til Otta skole med skolens utearealer som arena for fysisk aktivitet og til Øya-området med kunstgrasbane og ballbinge. I dette Øya-området ligger dessuten ungdoms- og videregående skole. Ved høring er det vesentlig at barnas representant får muligheten til å uttale seg.

Konklusjon

Utbygging til blandet sentrumsformål med høy utnyttelse i det aktuelle planområdet er en ønsket utvikling som også er i tråd med gjeldende reguleringsplan. Planforslaget gir hjemmel til oppføring av et bygg på 2-4 etasjer over terrenget, med mulighet for etablering av parkering under bakkenivå. Det er positivt at noen anser Otta som et attraktivt område for etableringer og ønsker å utvikle dette kvartalet. Dette vil bl.a. kunne få positive konsekvenser for kommunen med hensyn til arbeidsplasser. En planmessig utvikling og fornyelse av dette området vil kunne bidra gi positive muligheter og vil kunne føre til økt utvikling og aktivitet, noe som er medvirkende faktorer til at Otta kan bli et mer attraktivt sted å bo.

Endelig utforming av ny bebyggelse er ikke et reguleringsmessig tema, og vil bli avklart i byggesaken. Det er vesentlig at detaljreguleringen utformes slik at den innenfor det aktuelle planområdet fyller de behov og løser de problemer som følger av de tiltak som ligger til grunn for planen.

Administrasjonssjefens forslag til vedtak:

Formannskapet vedtar i hht. Plan- og bygningslovens § 12-10,11 å legge forslag til detaljregulering for kvartal 37-1 i Otta sentrum ut til offentlig ettersyn.

Ordlyd om parkeringsdekning for næringsareal og takform/materialbruk skal innarbeides i planbestemmelsene før planen sendes ut på høring.

2. gangs behandling

Vedlegg:

1. Reguleringsplan for kvartal 37-1 Otta sentrum
2. Reguleringsbestemmelser
3. Skisse med gesims- og mønehøyder

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. Innkomne innspill i forbindelse med offentlig ettersyn

Saksopplysninger:

Detaljregulering for kvartal 37-1 i Otta sentrum har ligget ute til offentlig ettersyn med høringsfrist 13.08.10. Aktuelle instanser og berørte er varslet ved brev av 28 og 29.06.10. Kunngjøring av offentlig ettersyn ble foretatt i Gudbrandsdølen Dagingen 02.07.10, og planforslaget ble tilgjengeliggjort på kommunens hjemmeside. I forbindelse med høringsrunden er følgende innspill fremmet:

Fylkesmannen i Oppland, brev datert 10.08.2010

Fylkesmannen er tilfreds med at det er gjennomført støyvurderinger og at krav om tilfredsstillende støyforhold er innarbeidet i bestemmelsene. Mener utearealet er for lite i forhold til barns lek. Det vise til offentlige parker i sentrum, men at det pr. i dag ikke er noen sikker atkomst fra planlagte boliger til parkene. Fylkesmannen viser til foreslåtte økning av gesims og mønehøyde og anbefaler at de estetiske virkningene vurderes nærmere (fotomontasjer el.l) før økningen tillates.

Oppland fylkeskommune, brev datert 12.08.2010

Viser til at materialet er oversiktig og fyldig, og ser at deres tidligere innspill ser ut til å være tatt til følge.

Viser til § 3.4 i planbestemmelsene og gjør oppmerksom på at henvisningen til pbl § 70 i ny lov har fått nytt nummer. Ber om at dette rettes før vedtak.

Bestemmelser ang. høyde ser ut il å være i samsvar med råd gitt fra OFK tidligere i saken. Anser det som viktig at utkraging over fortau som bestemmelsene åpner for kan være uheldig både praktisk og estetisk. Bør vurderes om reguleringsbestemmelsenes pkt 4.1 bør tydeliggjøres før vedtak.

Oppland fylkeskommune støtter kommunens vurdering i saksframlegget når det gjelder barn og unge i planleggingen. Forutsetter at intensjonene i RPR for barn og unges interesser videre følges opp i planlegging og etablering av boligenhetene med hensyn på uteoppholdsområder og mulighet for barns lek og utvikling.

SOSI-fil av planen bør kontrolleres før vedtak, slik at kommunen sikrer seg at planforslaget oppfyller gjeldende SOSI-standard og nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister.

Formålet bolig/forretning/kontor har i ny kart- og planforskrift fått benevnelsen B/F/K. Dersom dette rettes i plankartet, må benevnelsen også rettes i bestemmelsene.

Er fordel om de linjesymbol som ikke gjenfinnes i plankartet blir tatt ut av tegnforklaringen. Bør vurderes om omriss på bygningene bør tas inn i plankartet for å skille mellom de bygg som inngår i planen og bygg som er forutsatt fjernet for realiseringen av planen.

Fagenhet for kulturvern har ingen merknader til denne saken.

Norges vassdrags- og energidirektorat, brev datert 16.08.2010

Slik planen med tilhørende reguleringsbestemmelser foreligger, vurderer NVE det som tilfredsstillende for deres ansvarsområder.

Vurdering:

Der er i forbindelse med offentlig ettersyn ikke fremmet mange merknader til det planforslaget som har ligget ute til høring. De merknader som er fremmet er fra statlige og fylkeskommunale myndigheter.

Hensyn til barn og unge

Fylkesmannen skriver i sin merknad at arealet som går fram av planbestemmelserne er for lite i forhold til barns lek. Det er ikke til å komme bort i fra at bygging av boliger i de mest sentrale områder på Otta medfører utfordringer, særlig med tanke på barn og unges interesser, jf tidligere vurderinger.

Det fremgår ikke detaljert av de rikspolitiske retningslinjene hva som ansees som tilstrekkelig størrelse på ulike lekeplasser eller hva som er maksimal avstand mellom ulike typer lekeplasser og bolig. I planbestemmelsene til reguleringsplan for Otta sentrum øst pkt 3.2 *uteoppholdsareal* går det fram at ved prosjekter som inneholder 3 eller flere nye boliger skal det avsettes min. 10m² til felles lekeplass eller uteoppholdsareal pr. bolig. Videre går det fram at slik plass ikke trenger å ligge på bakkeplan, men kan ligge på takflate. Planbestemmelsene åpner dessuten for at kommunen kan godkjenne at deler av uteoppholdsarealet erstattes av privat balkong eller terrasse.

På dette punktet er planforslaget således i tråd med føringene gitt i overordnet plan. I foreliggende planbestemmelser til detaljplan er det et krav om at dersom boligen bare har tilgang på privat uteoppholdsareal, skal balkong/terasse være minst 10m². Dersom boligen har tilgang på felles uteoppholdsareal, skal summen av privat og felles uteoppholdsareal være på minst 20m² pr. husvære. Bestemmelsene om uteoppholdsareal i forslag til detaljplan krever således mer uteoppholdsareal pr. husvære enn overordnet reguleringsplan. Administrasjonssjefen er klar over at det ideelt sett burde være større areal for lek og uteoppholdsrom, men anser det som vanskelig å oppnå dette ved utvikling av et sentrumsområde hvor planområdet ligger. Løsningen planforslaget legger opp til er for så vidt ikke optimal, men ansees som realistisk i forhold til den arealknappheten og fortettingsproblematikken Otta står ovenfor.

Høyde på bygg

Fylkesmannen anbefaler at de estetiske virkningene vurderes nærmere f.eks. ved fotomontasjer. Planbestemmelsene slik de foreligger åpner for at bygg i kvartal kan bygge inntil 4 etasjer + innreda loft. Bygg ut mot Johan Nygårdsgate skal ikke være høyere enn 2 etasjer + innreda loft. Det er imidlertid vanskelig å se for seg hvordan den arkitektoniske utformingen av bygget løses,

og hvordan dette innpasses med omkringliggende bebyggelse. Nordplan har imidlertid utarbeidet en skisse som viser gesims- og mønehøyder, sett i sammenheng med høybrua og Ottatunet.

Utkraving av fortau

Når det gjelder bestemmelse pkt. 4.1 vedrørende utkraving over fortau mener Oppland fylkeskommune at så stor utkraving kan være uheldig og at bestemmelsen med fordel kan tydeliggjøres. Utkraving over fortau for mindre deler av fasadelivet kan gi variasjon og liv til byggets utforming, men estetikk og praktiske løsninger avhenger av den konkrete arkitektoniske utformingen av bygget. Med bakgrunn i dette bør den konkrete løsningen sees nærmere på i forbindelse med byggesøknaden. Administrasjonssjefen forslår følgende tilførsel til bestemmelse pkt. 4.1: "*For å oppnå en god estetisk og praktisk løsning, skal den konkrete løsningen vurderast i byggesøknaden*".

Framstilling på kart og bestemmelser

Administrasjonssjefen er for så vidt enig med Oppland fylkeskommune i at de linjesymbol i tegnforklaringen som ikke kan gjenfinnes på kartet tas ut. Dette vil lette tolkningen av plankartet. Oppland fylkeskommune viser også til ny framstilling i ny planlov og at formålet bolig/forretning/kontor i ny planforskrift har fått benevnelsen B/F/K. Dette blir rettet opp på kartet og i bestemmelsene i samsvar med forskrift og anbefaling fra fylkeskommunen.

Oppland fylkeskommune viser til at henvisningen til pbl § 70 i reguleringsbestemmelsene § 3.4 annet avsnitt har fått nytt nummer i ny lov. På bakgrunn av dette blir henvisningen i bestemmelsene til §29-4 som samsvarer med ny lov.

Foreliggende kart og bestemmelser er endret i samsvar med ovennevnte.

Kontroll av SOSI-fil

I ny planlov med tilhørende forskrifter er det nå lagt større vekt på at arealkart fremstilles i henhold til SOSI-standard, har høy planfaglig kvalitet og en entydig form. Reguleringsforslaget med SOSI-fil sendes Statens Kartverk som for tiden tilbyr teknisk kontroll av arealplaner gjennom "prosjektet planinformasjon i Hedmark og Oppland". Dette for å sikre seg at planforslaget oppfyller gjeldende krav og at feil evt. kan rettes opp før vedtak i kommunestyret.

Avsluttende kommentar

Det foreligger ingen innsigelser eller merknader som forutsetter vesentlige endringer av planforslaget som har vært utlagt til offentlig ettersyn. De endringer/justeringer som anbefales er ytterligere presiseringer og av planteknisk karakter, noe som ikke nødvendigvis gjør et nytt offentlig ettersyn. Administrasjonssjefen mener planforslaget fremstår som et godt utgangspunkt for et prosjekt, og anbefaler at planforslaget ferdigbehandles og oversendes kommunestyret for vedtak.

Administrasjonssjefens forslag til innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 godkjenner Sel kommune detaljregulering for kvartal 37-1 i Otta sentrum.

Behandling i Formannskapet - 16.09.2010:

Administrasjonssjefens forslag enstemmig vedtatt

Formannskapetets innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 godkjenner Sel kommune detaljregulering for kvartal 37-1 i Otta sentrum

Behandling i Kommunestyret - 27.09.2010:

Formannskapetets innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtak i Kommunestyret - 27.09.2010:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 godkjenner Sel kommune detaljregulering for kvartal 37-1 i Otta sentrum.

Rett utskrift:

Dato: 29.09.2010

Ann Iren Sagdalen