

# Detaljregulering for kvartal 37-1 i Otta sentrum

Oppdragsgivar	Sinclair Eiendom AS
Oppdrag	Detaljregulering
Rapport type	Planhefte
Prosjektnr.	09079
Plan vedtatt	27.09.10



## Sinclair Eiendom AS | Detaljregulering for Otta sentrum, kvartal 37-1

Innhald:		side			side
<b>1</b>	<b>Rammer og retningslinjer for planen</b>	<b>3</b>	2.1	Målsetting	12
1.1	Bakgrunn for planarbeidet	3	2.2	Areal	12
1.2	Lokalisering og avgrensing	3	2.3	Estetisk kvalitet	12
1.3	Eigendomar som inngår i planområdet	3	2.4	Universell utforming	12
1.4	Godkjende planar og utgreiingar	4	2.5	Omsyn til barn og unge sine interesser	12
1.4.1	Kommunedelplan	4	2.6	Forholdet til rikspolitiske retningslinjer for samordna areal- og transportplanlegging	13
1.4.2	Reguleringsplanar	4	2.7	Bygg og anlegg	14
1.5	Krav til planprosess	4	2.7.1	Krav til uteopphaldsareal for bustader	15
1.6	Bruk av planområdet i dag	5	2.7.2	Utnyttingsgrad	15
1.7	Registreringar i planområdet og tilliggande areal	6	2.8	Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur	15
1.7.1	Teknisk infrastruktur	6	2.8.1	Køyreveg	15
1.8	Kunngjering av planoppstart	7	2.8.2	Fortau	15
1.9	Høyringsinstansar som er varsla	7	2.8.3	Parkering	15
1.10	Heimelshavarar og naboar som er varsla	7		<b>Føresegner vedtatt 27.09.10</b>	<b>16</b>
1.11	Innkomne merknader	8		<b>Plankart vedtatt: 27.09.10</b>	<b>16</b>
1.11.1	Merknad frå Jernbaneverket, brev av 13.08.09	8			
1.11.2	Merknad frå AS Eidefoss, brev av 25.08.09	8			
1.11.4	Merknad frå Oppland fylkeskommune, regionalenhet og fagenhet for kulturvern, brev av 15.09.09	8			
1.11.5	Merknad frå Fylkesmannen i Oppland, brev av 15.09.09	8			
1.11.6	Merknad frå Fylkesmannen i, brev av 15.02.2010	9			
1.11.7	Merknad frå Oppland fylkeskommune, regionalenheten og kulturvern, brev av 15.02.2010	9			
1.11.8	Merknad frå NVE, brev av 15.02.2010	9			
1.12	ROS-analyse, vurdering av konsekvensar og sannsynlegheit	10			
1.12.1	Trafikkstøy	10			
1.12.3	Brann- og ulykkesberedskap	11			
1.12.4	Radon	11			
1.13	Eksisterande rapportar/undersøkingar	11			
<b>2</b>	<b>Innhald i planen</b>	<b>12</b>			

## 1 Rammer og retningslinjer for planen

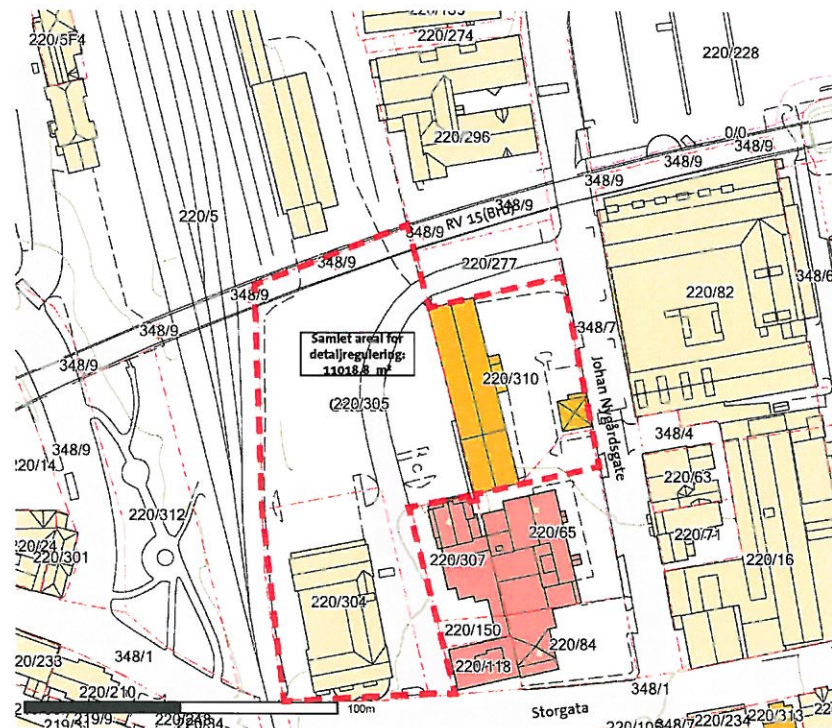
### 1.1 Bakgrunn for planarbeidet

Nordplan AS utarbeider på vegner av Sinclair Eiendom AS ei detaljregulering som legg rammer og føringar for kvartal 37-1 i Otta sentrum.

Bakgrunn for planarbeidet er at oppdragsgivar har planar om å bygge ut eigedomane gbnr. 220/305 og 220/310 med forretningslokalar, kontor og bustadar. Det er eit krav i reguleringsbestemmingane for Otta sentrum øst at ingen tomter i kvartal 37 kan utbyggjast før det føreligger godkjent bebyggelsesplan for kvartalet. Frå den 1. juni 2009 skal tidligare detaljert reguleringsplan og bebyggelsesplan erstattast av detaljregulering eller områderegulering.

Gjennom detaljreguleringa skal det leggjast til rette for ei heilskapelig utforming av eigedomane i kvartal 37-1. Målsettinga med planarbeidet er å skape gode føringar for ei vidare utbygging i området. Planen følgjer opp og konkretiserer overordna arealdisponering med unntak av eitt punkt, som omhandlar gesims- og mønehøgder.

### 1.2 Lokalisering og avgrensning



Planområdet er i samråd med Sel kommune avgrensa til å omfatte del 37-1 av kvartal 37. Kvartalet grenser til Joh. Nygårdsgate i øst, Storgata i sør, Dovebanen i vest og vegbru for riksveg 15 i nord. Planområdet har eit totalt areal på om lag 11 daa.

### 1.3 Eigendomar som inngår i planområdet

Gbnr.	Eigar:
220/304	Dagligvare Otta Eiendom ANS v/ Union Eiendomskapital AS
220/305	Sinclair Eiendom AS
220/310	Otta Eiendom AS
220/65	Otta Ysteri BA,

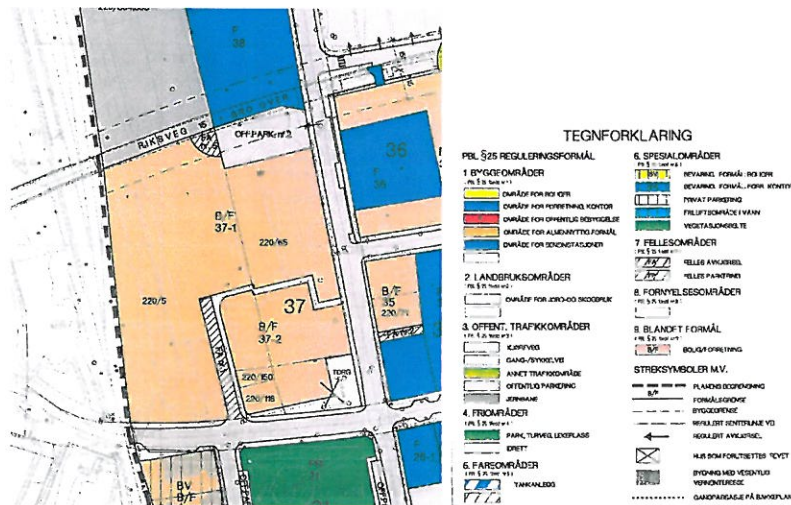
## 1.4 Godkjende planar og utgreiingar

### 1.4.1 Kommunedelplan

Kommuneplan for Sel 2005-2017 er gjeldande for planområdet. Arealdelen er vedteken den 17.11.97.

### 1.4.2 Reguleringsplanar

Godkjend reguleringsplan for området er reguleringsplan for Otta sentrum øst, vedteken den 07.02.2000.



I forhold til godkjend plan er det i planforslaget foreslått ei auke av gesims- og mønehøgder og oppretting av ei ny einvegskjørt gate som vil vere ei fortsetjing av Nordmogata. Området er ikkje tidlegare detaljregulert.

Arealet er regulert til blanda formål, bustad/forretning, og har to fellesområde for felles avkjørsel.

Kvartalet er i "Reguleringsbestemmelser for Otta sentrum øst" definert som et opent, ikkje slutta kvartal. Utbygginga i kvartalet er broket, med stor variasjon innan utforming. Dette gjeld både fargebruk, materialbruk, takform, høgder og areal.

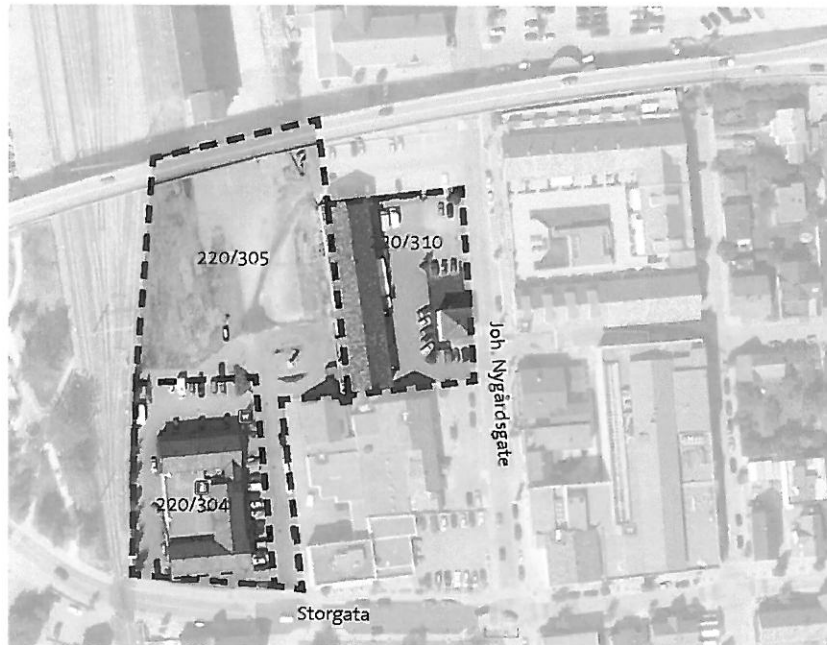
## 1.5 Krav til planprosess

I sambande med oppstart av planarbeidet vart det halde forhandskonferanse den 21.07.09. Pga. at planområdet i prosessen vart utvida frå å kun omfatte eigedom 220/304 og 220/305 til også å omfatte eigedom 220/310 og ein mindre del av 220/65, dvs heile kvartal 37-1, vart det halde ei oppfølgjande førehandskonferanse den 11.02.10. Deltakande har vore Anne Katrin Taagvold fra Nordplan AS, plan- og beredskapssjef Ola Næprud fra Sel kommune og oppdragsgjevar Sinclair Eiendom AS.

### Referat:

- Det pågår ikkje anna planarbeid i området.
- Planen avgrensast til å gjelde kvartal 37-1.
- Planen utløser ikkje krav om konsekvensutreiing.
- Tiltaket berøres av følgjande rikspolitiske retningslinjer; T-5/93 Samordnet areal og transportplanlegging og T-1/95 Barn og planlegging
- Vurdering av tilgjenge til areal for leik vart gjort i forhandskonferanse og vart vurdert til å vere tilstrekkeleg.
- Vedrørande ei eventuell bygging av omsorgsbustadar må eldre og funksjonshemmedes behov utreiast i forhold til Husbankens krav .
- I forhold til veg- og vegtekniske forald og trafikksikkerheit bør ein avklare atkomstveg gjennom området og byggjegrænse frå jernbane og riksveg 15.
- Området er flaumutsett. Sel kommune er i ferd med å etablere flaumvern som tar 200- års vannivå rundt heile Otta sentrum, men det vart presisert at ein skal leggje inn ein sikkerhetsmargin på + 0.5 meter i tillegg til kotehøgde for 200 - års flaum.
- Området er støytsett. Trafikkstøy skal beregnast.
- Sel kommune har motteke faglege råd som går ut på at ein bør opne for å tillete noko større høgde for bygningar i sentrale strøk enn det som er oppgjeve i "Reguleringsbestemmelser for Otta sentrum øst". Dette vart nemnt særskild fordi det ønskjes ei større tomteutnyttjing i Otta sentrum. I tillegg ligg planområdet ligg heilt inntil jernbanelinje og den høge vegbrua(rv15) som går tvers over Otta sentrum, og høgre bebyggelse mot desse vil vere med og skjerme sentrum for støy.

## 1.6 Bruk av planområdet i dag



Areala er i dag i bruk som til forretnings-, bustad og parkeringsareal.

I bygningen på eigedom 220/304 er det forretning i 1. etasje og omsorgsbustadar i 2. etasje. Varelevering til forretningane skjer på bygningens vestside/ bakside, mot jernbanelinje.

På eigedom 220/310 ligg i dag det eitt to etasjars bygg med forretningslokalar i to etasjar, samt nokre bueningar i 2. etasje.

Eigedom 220/305 er ikkje utbygd og blir i dag berre brukt til parkering og gjennomkjøring. Joh. Nygårdsgate stenges nokre gonger i året for biltrafikk for at det skal kunne heldes arrangement i gata, og da dirigerast som regel trafikken om kvartal 37 og gjennom planområdet.

Den nordre fliken av eigedom 220/65 som er med i planområdet brukast i dag som utkøyring til Johan Nygårdsgate frå eigedom 220/310 og 220/65.

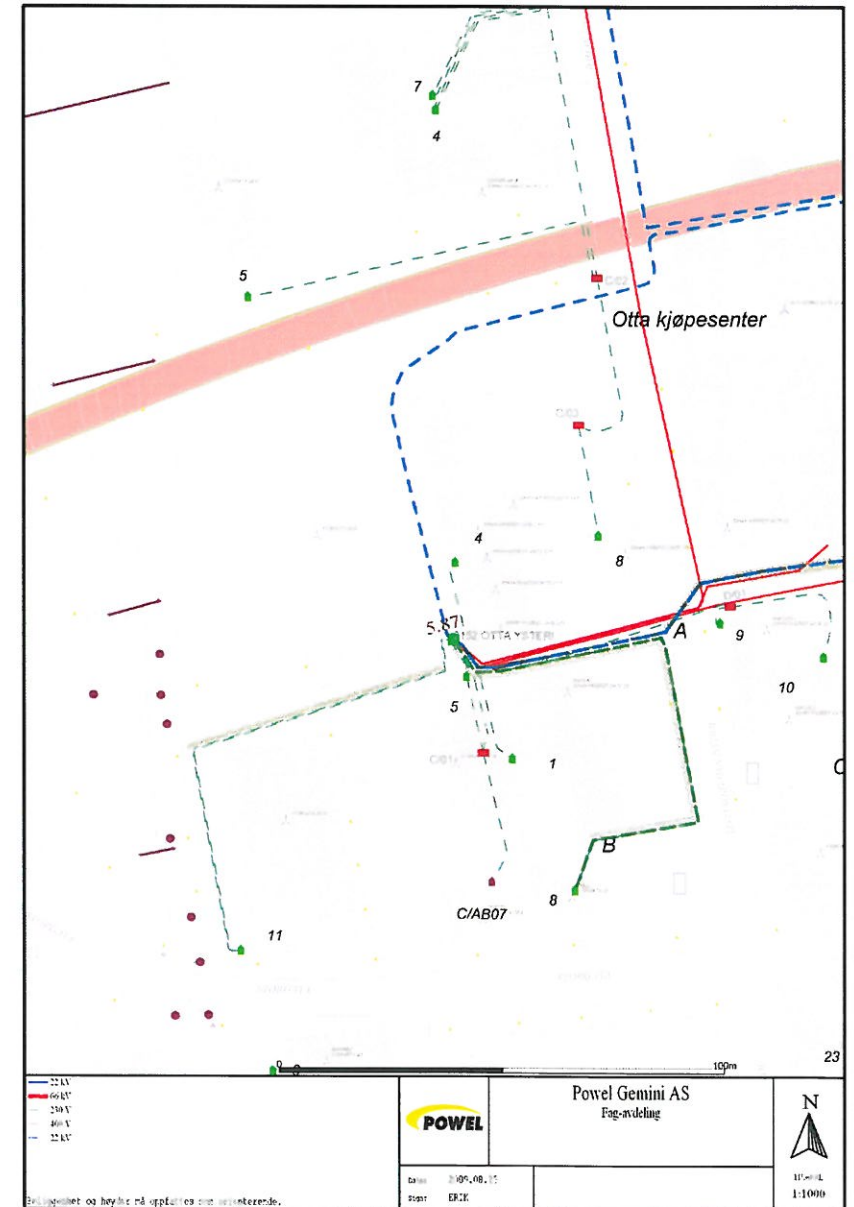
### 1.7 Registreringar i planområdet og tilliggande areal

#### 1.7.1 Teknisk infrastruktur

- Kart fra Sel kommunes karttjeneste som viser vann og avløpsledninger i planområdet.



- Kart fra Eidefoss som viser trafostasjon, høg- og lavspenstkabler i planområdet.



## 1.8 Kunngjering av planoppstart

Planen vart i medhald av plan- og bygningslova § 27-1 kunngjort oppstarta med annonse i Gudbrandsdølen Dagingen, elektronisk kunngjering på Sel kommunes heimesider og brev til grunneigarar, naboar, lokale og regionale høyringsinstansar. Varsel gikk først ut den 28.07.2009 med merknadsfrist 15.09.2009. På grunn utviding av planområdet vart det varsla på nytt med merknadsfrist 15.02.10.

Adresselister er bygd på opplysninger frå Sel kommune.

## 1.9 Høyringsinstansar som er varsla

Instans	Adresse
Fylkesmannen i Oppland v/plankoordinator	Serviceboks, 2615 LILLEHAMMER
Oppland fylkeskommune, v/regional utvikling	2626 LILLEHAMMER
Jernbaneverket	Region øst, Postboks 4350, 2308 Hamar
Statens Vegvesen Gudbrandsdal distrikt	Postboks 1010 Skurva, 2605 LILLEHAMMER
NVE	Region øst, PB 4223 postterminal , 2307 HAMAR
Eidefoss AS	PB 160, 2684 VÅGÅ

## 1.10 Heimelshavarar og naboar som er varsla

220/5 Jernbaneverket, Postboks 4350, 2308 Hamar  
 220/65 Otta Ysteri BA, Johan Nygårdsgate 11 A, 2670 OTTA  
 220/118 Pål Olstad AS, Storgata 20, 2670 OTTA  
 220/150 Pål Olstad AS, Storgata 20, 2670 OTTA  
 220/296/0/1 Vinmonopolet AS, PB 6953 St. Olavs plass, 130 OSLO  
 220/296/0/3 Steinsve AS, Joh. Nygårdsgate 17 B, c/o Otta Regnskapskontor AS, 2670 OTTA  
 220/293/0/4 OIS AS, Skansen 2 E, 2670 OTTA Ines AS, PB 354, c/o Advokatfirmaet Thallaug ANS, 2602 LILLEHAMMER  
 220/304/0/1 Dagligvare Otta Eiendom ANS v/Union Eiendomskapital AS, PB 1715 Vika, 0121 OSLO  
 220/307 Pål Olstad AS, Storgata 20, 2670 OTTA  
 220/310 Otta Eiendom AS, Skolegata 3, 2670 OTTA

220/82/0/1 Dølastugu Eiendom AS, Øravegen 4, 6650 Surnadal  
 220/82/0/2 Marit Trehjørningen og Gunnar Trehjørningen Olav Bismos Gate 14 A, 2670 Otta  
 220/82/0/3 DNB NOR Bygg AS, PB 1172, 0107 Oslo  
 220/82/0/4 Marie Olga Øiberg Råket 5, 2672 Sel  
 220/82/0/5 Aase Aasgaard, Olav Bismos gate 14 C, 2670 Otta  
 220/82/0/6 Astrid O Ressel, Olav Bismos gate 14 D, 2670 Otta  
 220/82/0/7 Ingrid Båtstad, Olav Bismos gate 14 E, 2670 Otta  
 220/82/0/8 Elly Amanda Moen, Olav Bismos gate 14 F, 2670 Otta  
 220/82/0/9 Torstein Wullum og Jorun Johanne Mjønes Olav Bismos gate 14 G, 2670 Otta  
 220/82/0/10 Birgit Irene Sørli, Olav Bismos gate 14 C, 2670 Otta  
 220/82/0/11 Johan Grotheim og Palma Grotheim, Olav Bismos gate 14 I, 2670 Otta  
 220/82/0/12 Åse Karin Kyte, Olav Bismos gate 14 K, 2670 Otta  
 220/82/0/13 Oddbjørg Mathistad, Olav Bismos gate 14 L, 2670 Otta  
 220/82/0/14 Johanna Maria S Pedersen og Kristian Martin Pedersen, Olav Bismos gate 14 M, 2670 Otta  
 220/82/0/15 Bodil Storås Olav Bismos gate 14 A, 2670 Otta  
 220/82/0/16 Anne Lise Myrbråten Olav Bismos gate 14 O, 2670 Otta  
 220/82/0/17 Ingrid Engelstad Olav Bismos gate 14 P, 2670 Otta  
 220/82/0/18 Jan Ivar Nårstad og Grete Mona Flatmo, Leiligh. nr. 17, Olav Bismos gate 14 R, 2670 Otta  
 220/16/0/1 Eldbjørg H Hallen Larsen og Inge Leif Larsen, Olav Bismos gate 12 A, 2670 Otta  
 220/16/0/2 Jens Aas Olav Bismos gate 12 B, 2670 Otta  
 220/16/0/3 Inge Torstein Howsmo og Erna Wullum, Olav Bismos gate 12 C, 2670 Otta  
 220/16/0/4 Else J Grytbakk Svelstad Torbjørn Svelstad Olav Bismos gate 12 D, 2670 Otta  
 220/16/0/5 Kari Eli Aniksdal Lien Olav Bismos gate 12 E, 2670 Otta  
 220/63/0/0 Kjell Herbjørn Holø Sygardsvegen 15 C, 2670 Otta  
 220/71/0/0 Elisabeth Johanne Sundt, Johan Nygårdsgate 8, 2670 Otta

## 1.11 Innkomne merknader

Etter varsel om oppstart har det kome inn uttale frå følgjande partar:

### 1.11.1 Merknad frå Jernbaneverket, brev av 13.08.09

Sidan planområdet grenser mot jernbane vil dei gjere merksame på at følgjande punkt bør vurderast i planarbeidet:

- Jernbanelova §10 som m.a. fastset ei generell byggjegrænse på 30 meter regna frå midt av jernbanespor. Om det vurderast byggjegrænse som avvik frå jernbanelova, ønskjer dei dialog for å diskutere eventuelle avvik før planen blir sendt ut på høyring.
- Før ei utbygging må omsyn til jernbanestøy og vibrasjonar utgreiast, og skjermingstiltak avklarast. Dei anbefalar at dette blir gjort i samband med planarbeidet.
- Auka aktivitet i eit område betyr auka behov for sikring mot sporområde, og eventuelt naudsynt gjerde mot jernbana bør takast med i føresegnene.

#### Vurdering:

*Det vart inngått dialog med jernbaneverket. Forholda byggjegrænse, støytiltak og gjerdesikring er teke med i føresegnene. Jernbaneverket tillét i denne saka ei byggjegrænse på 15 meter for forretning og 20 meter for bustadar. I planforslaget er avstanden frå nærmaste jernbane spormidt til formålsgrense for bygg foreslått til 20 meter.*

### 1.11.2 Merknad frå AS Eidefoss, brev av 25.08.09

Eidefoss påpeiker at dei har avtale om å ha høgspenkabel, lavspenkabel og nettstasjon med transformator inne på området. Byggjegrænse mot nettstasjon er 5 m sidevegs, alternativt kan ein redusere på avstanden om ein har vegg på bygget som vender mot nettstasjonen i brannklasse REI60. Det må alltid vere tilgang for lastebil med kran inn til nettstasjonen i tilfelle trafohavari.

#### Vurdering:

*Det er bedt om oppmåling av kablar og nettstasjon. Omsynet til kablar og nettstasjon må løysast i prosjekteringsfasen.*

### 1.11.3 Merknad frå Noregs vassdrags- og energidirektorat (NVE), brev av 01.09.09

NVE understrekar at Otta er flaumutsett både sommar og vinter. NVE har utarbeidd flaumsonekart for både Otta og Lågen. Om sommaren oppstår flaumane som følgje av smelting og nedbør i nedslagsområdet, om vinteren er det isoppstuving i Ottaelva som representerer flaumnivået i Otta sentrum. NVE har ikkje registrert vinternivå, men flaumsonekart på 200-års flaum viser at det aktuelle området er flaumutsett. Dei viser til nemnte flaumsonekart og NVE retningslinje nr 1 2008 sist revidert 5.mars 2009, om planlegging og utbygging i fareområde langs vassdrag.

#### Vurdering:

*Merknaden er teken til følgje. Det vart inngått dialog med Sel kommune og NVE. Sel kommune etablerer flaumvern som tar 200- års vannivå rundt heile Otta sentrum. Det blir i tillegg lagt inn krav til sikring i føresegnene for planområdet.*

### 1.11.4 Merknad frå Oppland fylkeskommune, regionalenhet og fagenhet for kulturvern, brev av 15.09.09

Påpeiker at:

- det er naudsynt å nøye utgreie støysituasjonen i området, i forhold til bustadbygging.
- i planframlegget må ein leggje vekt på universell utforming av området.
- det er viktig at utbygginga i Otta sentrum er med og styrkjer ei god stadutvikling for området.
- Fageining for kulturvern har ingen merknader med omsyn til kulturminne.

#### Vurdering:

*Støysituasjonen er utgreia i forhold til bustadbygging og næringsverksemd og det er lagt inn krav i føresegnene som sikrar støyforholda. Universell utforming er vektlagt i føresegnene, og rådet for funksjonshemma i kommunen har blitt kontakta under planarbeidet slik at dei har fått uttale seg. Føremålet med detaljreguleringa er å skape føringar for god stadutvikling i området.*

### 1.11.5 Merknad frå Fylkesmannen i Oppland, brev av 15.09.09

Kommenterer:



- Gjer merksam på at TU som er nytta i føresegnene for gjeldande reguleringsplan må erstattast av % - BYA eller bruksareal etter gjeldande standard.
- Vektlegg at omsyn til støy må ha særleg fokus i detaljplanlegginga.
- Påpeikar at eventuelle bustader bør ha noko privat uteareal.
- Viser til rundskriv T-2/08 " Om barn og planlegging", og ber om at det må vurderast om det er avsett tilstrekkeleg areal for leik, og om barn og unge kan ferdast trafiksikkert og på andre måtar trygt.
- Påpeikar at universell utforming skal leggast til grunn når funksjons- og kvalitetskrav skal utformast jfr. § 12-7 nr 4, og at rådet for funksjonshemma i kommunen bør få høve til å komme med innspel i planarbeidet.
- Viser til nye krav i pbl om risiko og sårbarheitsvurderingar i sambande med utbygging, og at det vil vere viktig å vurdere brannfare med omsyn til vassforsyning og tilkomst for brannvesen.

Vurdering:

*Tu er erstatta av % - BYA.*

*Støysituasjonen er utgreia, og konklusjonen er at ein med tiltak kan sikre gode vilkår for bustadar i planområdet.*

*Privat uteareal for bustadar er vektlagt i føresegnene.*

*Vurdering av tilgjenge til areal for leik er gjort i forhandskonferanse med kommunen, og vart vurdert til å vere tilstrekkeleg.*

*Universell utforming er vektlagt i føresegnene slik at interessene til funksjonshemma blir ivaretekne.*

*Vassforsyning og tilkomst for brannvesen er vurdert i samråd med plan- og beredskapssjef i kommunen. Tilkomsten er god. Vassforsyninga vil vere god etter etablering av ny kum inne på eigedom 220/305.*

#### **1.11.6 Merknad frå Fylkesmannen i, brev av 15.02.2010**

Viser til øvrige innspel i brev av 15.09.2009 og har i tillegg følgjande innspel:  
-ein bør gjennom utforminga av føresegnene medverke til at nye forretningar så langt det er mulig integrerast i den eksisterande bystrukturen. Fasadar mot gater og plasser bør vere mest mulig opne med innsyn til forretningane innanfor. Det vert vist til følgjande sitat i gjeldande reguleringsplan for Otta sentrum øst;

- Pkt. 3.3: "Bygninger mot gate og plass skal som hovudregel ha fasade i etablert gateliv."

- Pkt. 3.4 "Publikumsinn ganger skal som hovudregel vende mot offentlig gate eller plass."
- Pkt. 4.1. "Bebyggelsen skal sørge for at det skapes gode, veldefinerte uterom og klare atkomst- og trafikkforhold."

Vurdering:

*Merknaden vert teken til følgje ved at det vert stilt krav til at nye forretningar så langt det er mogleg skal integrerast i den eksisterande bystrukturen.*

*Fasadar skal vere mest mogleg opne med innsyn til forretningane innanfor.*

*Vurdering av tilgjenge til areal for leik er gjort i forhandskonferanse med kommunen, og vart vurdert til å vere tilstrekkeleg. Det er difor ikkje lagt inn nye leikeareal.*

#### **1.11.7 Merknad frå Oppland fylkeskommune, regionalenheten og kulturvern, brev av 15.02.2010**

- Viser til føresegnene pkt. 3.2 i gjeldande reguleringsplan som omhandlar avsetjing av leikeplass og uteopphaldsplass pr. bustad. Understrekar at ein må sikre desse areala ei så god plassering som mogleg mot lys, luft og trafikk. Viser samstundes til temarettleiar "Barn og unge og planlegging etter plan og bygningsloven".
- Påpeiker at Hedmark og Oppland har pilotfylkestatus i universell utforming, og oppmodar til at planen gjer synleg at ein legg vekt på dette perspektivet.

Vurdering:

*Vurdering av tilgjenge til areal for leik er gjort i forhandskonferanse med kommunen, og vart vurdert til å vere tilstrekkeleg. Det er difor ikkje lagt inn nye leikeareal. I føresegnene er det sett krav til uteopphaldsareal og universell utforming.*

#### **1.11.8 Merknad frå NVE, brev av 15.02.2010**

- Viser til flomsonekart for Otta datert 20.12.2000, kor det går fram at planområdet ligger på noe av det mest flomutsette arealet i Otta. De påpeiker at det må stilles krav til flomsikker byggegrunn, jf. 1/200 gjentaksintervall med ein sikkerleiksmargin på 0.5 meter. Ev. Parkeringskjeller må tåle å bli satt under vann med tanke på el-anlegg, evakuering, reingjøring m.m.
- Viser til retningslinjer for Planlegging og utbygging i fareområdar langs vassdrag(1/2008), som må leggast til grunn for planarbeidet.

Vurdering:

*Merknadane vert tatt til følgje. Det stillast krav i samsvar med nemnte punkt i føresegnene.*

## **1.12 ROS-analyse, vurdering av konsekvensar og sannsynlegheit**

Kommunen har ansvar for å sikre forsvarleg bruk og vern av areal og bygningar i kommunen. Det er ei nasjonal målsetting at tryggleiks- og beredskapsomsyn skal inn som ein viktig del av samfunnsplanlegginga. Det er derfor viktig at aktuelle risikofaktorar vert vurdert ved endring av arealbruk. Tema som treng nærare utgreiing er omtalt.

I samsvar med ny plan- og bygningslov § 4-3 samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse er det vurdert alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om området er eigna til utbyggingsformål og kva eventuelle tiltak som må gjennomførast for å oppnå akseptabel risiko. Dette er gjennomført i nært samarbeid med kommunen.

### **1.12.1 Trafikkstøy**

Trafikkstøy i planområdet er vurdert av Kilde og akustikk AS. Dei har beregna støy fra jernbane og vegtrafikk på planlagt utbygd areal i planområdet. Det er vurdert hvilke tiltak som er nødvendig for å tilfredsstille aktuelle krav til støy. Hensyn til strukturlyd og vibrasjoner er også kommentert i rapporten. Rapportens konklusjoner er at planen kan tilfredsstille krav til støy dersom boligfasader vender mot sørøst mot et skjermet gardsrom og at avbøtende tiltak som reduserer vibrasjoner og strukturlyd fra jernbanen i bolig må kunne påregnes.

### **1.12.2 Flaum**

Sel kommune er i ferd med å etablere flaumvern for Otta sentrum tilsvarande 200-årsflaum. Både Sel kommune og NVE har kome med råd i planarbeidet.

Sikkerheitsklasse for området er F2. F2 gjeld for bustader, fritidsbygg, landsbruksbygg, industri/næringsdrift/kontor, skoler, infrastruktur m.v. Nybygg innanfor fareområdet skal minimum vere sikra mot flaum med eit sikkerheitsnivå tilsvarande 200-års flaum, i samsvar med NVE sine retningslinjer 1/2008 og flaumsonkart for Otta. I tillegg har NVE kravd at ein skal leggje til ein sikkerhetsmargin på 0,5 meter. Fareområdet er derfor i plankartet merka med skravur på kote 286,8 + 0,5 meter sikkerhetsmargin.

I tillegg krev NVE at følgjande krav skal stillast ved ei utbygging i planområdet:

Ved ombygging, tilbygg og påbygg under nivå for 200-års flaum, må tiltakshavar dokumentere og ta i bruk konstruksjonar som tåler flaum. Inngangspart til 1. etasjeplan skal ikkje ligge lavare enn 50 cm over vannivå ved 200-årsflaum.

Dersom det vert bygd kjellar må denne tåle å bli sett under vatn.

Utbygging av planområdet vil medføre arealbruksendring, som fører til fleire tette flater som tak og asfalterte areal. Overvatndrenering til bygg og asfalterte flater må ligge slik at avløpet fungerer under flaum.

### **1.12.3 Brann- og ulykkesberedskap**

I saman med plan- og beredskapsavdelinga i kommunen er området sløkkjevassforsyning vurdert. Den er tilstrekkeleg i dag, men ved ei utbygging på gbnr. 220/305 og 220/310 må det etablerast ny brannkum på eigedomen.

### **1.12.4 Radon**

Resultata av målingar føretatt i bustadar i Otta sentrum viser ein variasjon mellom 20-250 Bq/m. Dette tilseier at kan vere fare for ei radonmengde i planområdet som overskrider tiltaksgrensa. Det må derfor settast inn tiltak for sikring.

## **1.13 Eksisterande rapportar/undersøkingar**

21.09.2009 Rapport for berekning av støy frå jernbane og vegtrafikk, utført av Kilde og Akustikk AS. (Vedl. 1)

20.12 2000 Flomsonekart for Otta, NVE.(Vedl..2)

## 2 Innhald i planen

### 2.1 Målsetting

Planen gir retningslinjer for et nytt sentrumsbygg m/tilhøyrande utareal som skal kunne tilby:

- forretningslokalar i 1. og 2. etasje.
- kontor i 2. og 3. etasje
- gode bustadareal i 3 og 4. etasje.
- felles uteareal for eventuelle bustader/omsorgsbustadar.
- god tilrettelegging av trafikkale forhold og trygg tilkomst for både varelevering, bilistar og gåande
- gode parkeringsareal

I utforminga av planen leggjast det spesielt vekt på å:

- oppnå ein oversiktleg situasjon og gode vilkår for fotgjengarar i samband med trafikkavvikling og parkering
- skjerme bustadar og utandørs opphaldsareal frå støy frå jernbane og rv 15
- leggje opp til ryddige fasadar ut mot jernbane og riksveg
- organisere nye bygg og trafikkareal slik at ein oppnår den kvartalsstrukturen som ein elles har i sentrum

### 2.2 Areal

Planområdet har eit totalt areal på om lag 11 daa. Arealet er fordelt på dei ulike reguleringsformåla slik tabellen viser.

Reguleringsformål	Areal, totalt
Bustader, forretning, kontor	5556 m <sup>2</sup>
Køyreveg	2487 m <sup>2</sup>
Parkering	3885 m <sup>2</sup>
Fortau	1579 m <sup>2</sup>

### 2.3 Estetisk kvalitet

Bygg, anlegg og uteområde skal tilfredsstillende rimelege estetiske omsyn både i seg sjølv og i forhold til omgjevnadane. Tiltak skal ha ei god estetisk utforming i samsvar med funksjon og med respekt for naturgitte og bygde

omgjevnader. Skjemmande fargar skal ikkje tillastast og kan verte kravd endra.

Byggverk og offentlege uterom skal ha arkitektonisk kvalitet. I dette ligg det at det skal vere kvalitet både teknisk, funksjonelt og visuelt. Med byggverk vert det i tillegg til bygg og meint tekniske anlegg, vegar, fortau og møteplassar.

### 2.4 Universell utforming

I regjeringa sin handlingsplan for auka tilgjenge for personar med nedsett funksjonsevne finn vi følgjande definisjon og forklaring av universell utforming:

“Universell utforming betyr at produkter, byggverk og uteområder som er i alminnelig bruk, skal utformes på en slik måte at alle mennesker skal kunne bruke dem på en likestilt måte så langt det er mulig uten spesielle tilpasninger eller hjelpemidler.

Dette inkluderer funksjonsnedsettelse knyttet til syn, hørsel, bevegelse, forståelse og følsomhet for miljøpåvirkning (astma- /allergi).”

Byggeområde, trafikkområde og offentlege uterom skal utformast med tilfredsstillande tilkomst. Vegar, offentlege uterom, fortau og torg skal utformast slik at personar med nedsett funksjonsevne kjem seg lett fram.

Det er viktig at tilkomst/avkøyrsløse vert universelt utforma.

### 2.5 Omsyn til barn og unge sine interesser

Viktige nasjonale mål er å :

- sikre eit oppvekstmiljø som gir tryggleik mot fysiske og psykiske skadeverknader, og som har dei fysiske, sosiale og kulturelle kvalitetar som til ei kvar tid er i samsvar med eksisterande kunnskap om behova til barn og unge
- ivareta det offentlege sitt ansvar for å sikre barn og unge dei tilbod og moglegheiter som samla kan gje den einskilde utfordringar og ein meningsfull oppvekst, uansett bustad, sosial og kulturell bakgrunn

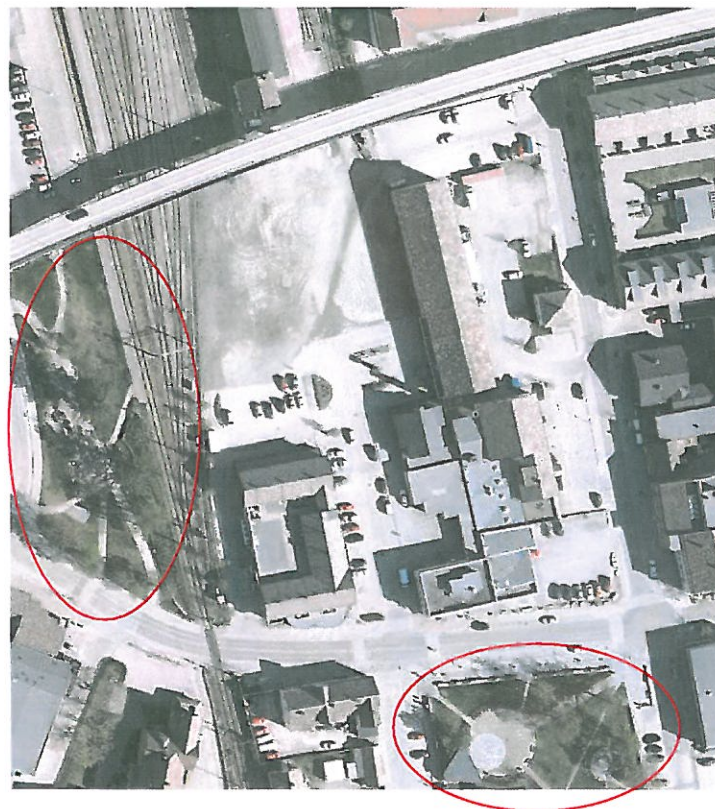
I Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging er det m.a. stilt krav til fysisk utforming. Planområdet må vere sikra mot forureining, støy, trafikkfare og annan helsefare. Det må finnast areal der barn kan utfolde

seg og skape sitt eige leikemiljø. Dette føreset at areala er store nok og eignar seg for leik, gir høve for ulike typar leik til ulike årstider, og at dei kan nyttast av ulike aldersgrupper. Det er viktig å sikre areal til leik og møteplassar som er trafikk sikre og eigna til bruk i dei ulike årstidene. Ved omdisponering av uregulert areal som barn nyttar som leikeareal skal arealet erstattast.

TEK gir funksjonskrav til utforming av uteareal med omsyn til tryggleik, tilgjenge og om områda er eigna til leik. Det skal være tilstrekkelig plass for rekreasjon og leik nær bustaden. Plassen må være sikker, det må leggast vekt på avskjerming mot trafikk, og det skal være sikra mot drukning. Rettleiinga til TEK seier at ein bør sette av til leik det området som ligg best til.

Det er svært viktig at barn med nedsett funksjonsevne ikkje vert segregert frå andre barn. Leikeplassar bør kunne nyttast av alle.

Planområdet ligg i kort avstand til fleire parkområde. Planavdelinga i kommunen meiner at tilgangen på nærleikeplass er tilstrekkeleg. For å kunne leggje til rette for leikeplassar for dei aller minste setjast det krav til min. felles uteopphaldsareal pr bustad på 15 m<sup>2</sup>, som skal kunne nyttast til leik og rekreasjon. Ved å innordne bygningskroppen og setje inn dei tiltak slik som er beskrive i rapport for støyutreiing, vil uteareal oppnå god kvalitet. Nye bustader vil slik kunne få gode solvendte uteareal.



## 2.6 Forholdet til rikspolitiske retningslinjer for samordna areal- og transportplanlegging

Det er eit nasjonalt mål å samordne planlegging av utbyggingsmønsteret og transportsystemet, slik at det vert lagt til rette for ein mest mogleg effektiv, trygg og miljøvennleg transport, og slik at transportbehovet vert avgrensa. Det leggjast i planforslaget vekt på å leggje til rette for ei god løysing for det samansette trafikkbildet, som består i både fotgjengarar, personbiltrafikk og varertransport. Det er lagt vekt på å planlegge for desse på ein slik måte kan gjere seg nytte av høvet til auka konsentrasjon av utbygging i planområdet.

Mål for tilrettelegging av trafikkavvikling innad i kvartalet har vore å:

- flytte tungtransport til utkanten av kvartalet, for større

- trygghet for gåande og bedre bomiljø
- etablere trygg tilkomst mellom butikk og parkering
- samordne areal for varelevering til eigedomar
- tenke langsiktig, legge opp til fortetting innad i kvartalet

## 2.7 Bygg og anlegg

### Situasjon

Planforslaget opnar for etablering av nye forretningslokale, kontor og bustader i eit etablert sentrumsområde med god infrastruktur. Bustadtypar med universell utforming vil kunne gi eit godt tilbod til m.a. eldre som ønskjer å bu sentralt, men som har behov for universelt utforma bustader. Dette er viktig for å oppretthalde eit godt og stabilt bustadmiljø.

Det blir lagt opp til ei fortetting av området., slik det leggjast opp til i Reguleringsplan for Otta sentrum øst. Areal innanfor byggegrenser mot jernbane og riksveg nyttast til parkering og kjøreveg. Byggegrense mot nærmaste spormidt for jernbane blir ca 20 m, og mot midtlinje riksveg ca 17 m. Byggegrenser blir liggande med godkjent avstand til jernbane og riksveg, slik at ein kan oppnå tilfredsstillande støyskjerming av bustader med skjermingstiltak. Dette er basert på vurderingar av støy frå vegtrafikk og jernbane utført av Kilde Akustikk AS (Sjå vedlagt rapport).

For å markere inngangsparti og bryte opp lange fasadar tillates det at mindre deler av fasadelivet i bygningens 2. og 3. etasje kan trekkast inntil 3 meter ut over byggegrense der det er fortau, dersom det er min. 4 meters klaring til bakke. Dette tillates berre dersom fortau er breiare enn 2.5 meter. Dei utkragende bygningsdelane skal ikkje kome i konflikt med minimumskrav om avstand frå jernbane og riksveg.

For å auke tilgjenge for gåande mellom Joh. Nygårdsgate, som kan seies å vere den mest sentrale gata i Otta sentrum i dag, og vestre del av kvartal 37, opnes kvartalet opp med ei envegskjørt gate som ligg i fortsetjing av Nordmogata. Gata vil gje betre tilkomst til verksemder og bustader i tilliggande bygningar og gjere desse eigedomane meir attraktive å drive verksemd i.

Varemottak til bygningar i planområdet skal vende mot den delen av kvartalet som eignar seg minst til næringsverksemd, dvs. mot vest. Her vil ein i størst mogleg grad unngå konflikt med fotgjengarar og plasseringa vil gjere det lett å kome til for varetransport med store biler, da dei kan nytte seg av gjennomkjøringa mellom eigedom gbnr.220/304 og

jernbana. Denne gjennomkjøringa bør vere stengt for all anna trafikk enn varetransport.

Det er i reguleringsbestemmingane for overordna reguleringsplan lagt opp til at ny bygning kan vere på 3 etasjar pluss innreia loft inn mot kvartal og 2 etasjar pluss innreia loft ut mot gate.

Utbyggjar har fått anbefalingar frå planavdelinga og formannskapet i kommunen som går ut at ein i utbyggingsområdet bør vurdere å bygge høgare enn elles i sentrum. Desse uttalingane er basert på fleire forhold:

- god høgde på vest- og nordvendt utbygging i byggeområdet, vil gje ei skjerming for støy for områda lenger sør/øst i kvartalet.
- eksisterande reguleringsbestemmingar for gesims- og mønehøgder gir uegna lave etasje høgder pga den seinare tids auke i kotehøgde for flomsikringsnivå til 200-års nivå pluss 0,5 m sikkerhetsmargin. For å kunne oppnå å bygge dei etasjane ein i overordna regulering tillet må ein pga dette auke grense for gesims- og mønehøgder.
- auka krav frå leietakarar til innvendig fri takhøgde i forretningslokalar .Skal ein kunne tilby forretningslokalar etter den standard markedet i dag etterspør, er det på grunnplan behov for ei etasjehøgde med innvendig fri høgde under drager på 3,5-4 m.
- behovet for fortetting i sentrum. Særskild sidan dette området inneheld dei mest sentrale ubebygde tomteareala i Otta sentrum.

Formannskapet i kommunen har utifrå desse punktene tilrådd ei auke av tillat bygningshøgde med éin etasje inn mot kvartal, dvs til 4 etasjar pluss innreia loft, og kun ei mindre auke av gesims- og mønehøgde ut mot gate. For å få nok høgde til å bygge fulle etasjar pluss innreia loft over gjeldande flomsikringsnivå, er det ønskeleg at ein aksepterar ei gesims- og mønehøgde på 15 og 19,5 m for bygg inn mot kvartal, og 9 og 13,5 m for bygg ut mot gate.

### 2.7.1 Krav til uteopphaldsareal for bustader

Det setjast krav til både privat og felles uteopphaldsareal for bustader. Privat uteopphaldsareal skal vere min. 5 m<sup>2</sup> pr bustad, og 10 m<sup>2</sup> dersom det ikkje er tilgang på anna uteopphaldsareal. Felles uteopphaldsareal skal vere minimum 15m<sup>2</sup> pr bustad.

### 2.7.2 Utnyttingsgrad

Tomteutnyttinga vert utrekna etter Rettleiar for utnytting. Den er vist med prosent bebygd areal, %-BYA, og er vist på plankartet.

## 2.8 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur

### 2.8.1 Køyreveg

Eksisterande kjøreveg gjennom området vert endra til ei plassering langs ytterkant av kvartalet.

Ved å gjere dette vil ein:

- oppretthalde tilkomsten til området
- leggje opp til ei plan som størst mogleg grad opprettheld kvartalsstruktur i sentrum
- skape ein tryggare og meir oversiktleg trafikksituasjon ved å skilje gåande og køyrande i større grad.
- utnytte mindre brukbare areal som ligg innanfor byggjegrænse mot jernbane og riksveg

Køyreveg er planlagt til å vere offentleg veg. Ved behov for å stenge Joh. Nygårdsgate ved til dømes gatearrangement vil ein kunne skilte omkøyring om kvartal 37. Utkøyring mot Storgata vil òg bli ryddigare trafikalt sett, da den vil endre status frå å vere utkøyring til gate. Vegbreidda er stor, og mange har difor i dag problem med å tolke om dette er gate eller ei utkøyring.

Køyreveg mellom jernbane og bygning på eigedom 220/304 bør vere open i begge endar av omsyn til varetransport. Vegen skal brukast berre for varetransport.

Vegstandard følgjer vegledar for utforming, materialbruk og utstyr for Otta sentrum kor køyrebanebredde er anbefalt til å vere minimum 6,5 m.

### 2.8.2 Fortau

Langs alle fasadar vert det lagt eit 2,5 m breidt fortau, for å sikre god og trygg tilkomst til alle lokale. Det blir lagt stor vekt på å knytte i saman nye fortau med eksisterande fortau og passasjar i kvartalet, for å gje gode vilkår for fotgjengarar i sentrum.

I området for varelevering skal underlaget oppmerkast med skravur og tekstur.

### 2.8.3 Parkering

Parkeringsareal vert lagt mellom køyreveg og fortau der det er mogleg, for å skilje bilistar og gåande. Det er planlagt 92 parkeringsplassar med gode mål og gode avstandar mellom rekkene/til annan hindring.

Med utgangspunkt i at ein i denne delen av sentrum ønskjer å leggje opp til høg utnytting og fortetting, vurderast dette til å vere god parkeringsdekning for regulert bruksformål med dei føresetnadane som ligg til grunn. Ein har i tillegg fleire gode parkeringsareal like i nærleiken, deriblant offentleg parkering.



# TEIKNFORKLARING

AREALFORMÅL ETTER PBL §12-5

OMSYNSSONER ETTER PBL §12-6 / §11-8

## 1. BYGG OG ANLEGG

- B/F/K KOMBINERT BUSTAD/ FORRETNING/ KONTOR
- 
- 
- 
- 

## OMSYNSSONER

- / FLAUMFARE
- 
- 
- 

## 2. SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- KØYREVEG, offentlig
- FORTAU, privat
- PARKERINGSPLASSAR, privat
- 

## LINJESYMBOL:

- PLANRENSE
- FORMÅLSRENSE
- BYGGEGRENSE
- GRENSE FOR FAREOMRÅDE, FLAUMFARE
- REGULERT PARKERINGSFELT
- FRISIKTLINJE
- DMRISS AV EKISTERANDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
- EKISTERANDE BYGG SOM VERT FØRESETT FJERNA

## 3. GRØNSTRUKTUR

- NATUROMRÅDE
- TURVEG
- FRIDOMRÅDE
- PARK

## 4. FORSVARET

- 

## 5. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

- LANDBRUKSFORMÅL
- FRILUFTSFORMÅL

## 6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE

- FERDSLE
- FRILUFTSOMRÅDE I SJØ OG VASSDRAG
- NAUST

## KARTGRUNNLAG:

Digitalt kart 1:1000  
Kartblad:  
Ekkvidstans: 1 meter



## FRAMLEGG OG REVISJONAR

	dato	sign/kontr
Framlegg til 1. gangs handsaming i planutvalet	23.04.10	JM/RKGS
Revisjon etter offentlig ettersyn	06.09.10	JM/AKT

## SAKSHANDSAMING

	dato/sak	dato/sak	dato/sak
Planutval			
Off. ettersyn			
Kommunestyret	27.09.10		50/10

Planstype

## DETALJREGULERING

Kommune - planområde

SEL KOMMUNE

DETALJREGULERING FOR OTTA SENTRUM, KVARTAL 37-1

Oppdragsgjever

Sinclair Eiendom AS

Prosjektnr.: <b>09079</b>	Teikningsnr.: <b>R-001</b>	Utført: <b>23.04.10</b>	Rev.:	Målestokk: <b>1:1000(A3)</b>	NORDPLAN AS Vågå Næringsstasjon 2680 Vågå	Tlf: 57 88 55 40 Fax: 61 21 77 01 Web: www.nordplan.no
------------------------------	-------------------------------	-------------------------	-------	---------------------------------	---	--





# FØRESEGNER

## DETALJREGULERING FOR OTTA SENTRUM, KVARTAL 37-1

Føresegner vedtatt 27.09.10

Plankart vedtatt 27.09.10

### 1 GENERELT

Desse føresegnene gjeld for området innanfor plangrensa på plankartet. Utbygging av området skal skje i samsvar med plankartet og føresegner.

Føresegnene kjem i tillegg til det som vert bestemt i plan- og bygningslova med forskrifter, samt vedtekter til plan- og bygningslova vedtekne av kommunestyret i Sel.

Etter at desse føresegnene er vedtekne, er det i planområdet ikkje tillate å inngå privatrettslege avtalar i strid med reguleringsføresegnene.

Området er regulert til følgjande formål:

#### Bygg og anlegg (pbl § 12.5 nr.1)

- Kombinert bustad/forretning/kontor

#### Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (pbl §12.5 nr.2)

- Køyreveg, offentleg
- Fortau, privat
- Parkeringsplassar, privat

#### Omsynssone, faresone (pbl §12-6 / §11-8)

- Flaumfare

### 2 REKKEFØLGJEBESTEMMING

#### 2.1 Rekkefølgebestemming, brannkum

Det skal etablerast brannkum til nybygg på eigedom gbnr. 220/305 før B/F/K\_1 vert bygd ut. Plassering skal dokumenterast ved byggjemelding.

#### 2.2 Gjerde mot jernbane

Før utbygging av B/F/K\_1 skal utbyggjar oppføre eit høgt gjerde mot jernbana.

### 3 FELLES FØRESEGNER

#### 3.1 Universell utforming

Byggeområde, trafikkområde og offentlege uterom skal utformast med tilfredsstillande tilkomst. Vegar, offentlege uterom og fortau skal utformast slik at personar med nedsett funksjonsevne kjem seg lett fram.

Universell utforming skal dokumenterast ved byggjemelding.

#### 3.2 Estetisk kvalitet

Bygg, anlegg og uteområde skal ha høg estetisk kvalitet både i seg sjølv og i forhold til omgjevningane. Tiltak skal ha ei god estetisk utforming i samsvar med funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgjevningar. Skjemmande fargar skal ikkje tillast og kan verte kravd endra.

Byggverk og offentlege uterom skal ha høg arkitektonisk kvalitet. I dette ligg det at det skal vere kvalitet både teknisk, funksjonelt og visuelt. Med byggverk vert det i tillegg til bygg og meint utstyr i uterom og tekniske anlegg som til dømes vegar og fortau.

### 3.3 Byggesøknad

Innanfor dei ulike byggjeområda og kvartalet skal heilskapen oppretthaldast. Bygg, anlegg og verksemder skal utformast med sikte på å sikre gode arkitektoniske løysingar.

Saman med byggesøknad skal det innsendast detaljert utomhusplan i målestokk 1:200/1:500 for den ubygde delen av planområdet. Planen skal vise lokalisering og utforming av avkøyrslar, tilkomstlar, parkeringsplassar, avfallsanlegg, uteoppfallsareal, samt beplanting og møblering. Planen skal være høgdesett ved inngangsparti og angi høgder på uteoppfallsareal.

Ved etablering av nye bygg og anlegg skal heilskapen vektleggast. Bygg og anlegg skal utformast med sikte på å sikre gode arkitektoniske løysingar og takast nødvendig omsyn til eksisterande miljø. Før søknad om byggeløyve kan handsamast skal det utarbeidast teikningar som viser korleis nybygg eller ombygd bygg tilpasser seg området. Takform og materialbruk på tak og fasade skal vurderast i forbindelse med byggesøknaden. Utforming og oppsetjing av reklameskilt skal dokumenterast i byggesøknad. For nye og, om teknisk mogleg, ved vesentleg rehabilitering av eksisterande byggjeområde skal høgde på golv leggjast til kote 287,3 m. Eventuell parkeringskjellar må sikrast i forhold til ev. flaum.

### 3.4 Byggjegranser

Byggjegrænse ligg i formålsgrænse, med unntak av 1. etasje i sørvestre hjørne av B/F/K\_1. Byggjegrænse er i hjørnet trekt noko inn for å sikre sikt og breidde på fortauet.

Der byggjegranser ikkje er vist er reglane i pbl§29-4 gjeldande

### 3.5 Krav om uteoppfallsareal for bustader

For alle husvære skal det i rimeleg nær tilknytning til husværet vere uteoppfallsareal som er eigna til rekreasjon, leik og opphald. Som uteoppfallsareal kan areal på takterrasse/balkong godtakast. Uteplassen skal vere skjerma mot innsyn, uønskt ferdsle og sterk støy. Plassen bør ha solinnfall. Minste tillatne djupne på balkong/terrasse er 1,8 meter. Uteoppfallsarealet kan vere felles og privat. Sjå vilkåra under.

Arealkrav:

Alle husvære skal ha privat balkong/terrasse på minst 5m<sup>2</sup>. Dersom husværet berre har tilgang på privat uteoppfallsareal, skal dette vere minst 10 m<sup>2</sup> på balkong/terrasse. Dersom husværet har tilgang på felles uteoppfallsareal, skal summen av privat og felles uteoppfallsareal vere minst 20 m<sup>2</sup> pr. husvære.

Uteareal skal vere ferdig opparbeidd før det vert gitt bruksløyve.

### 3.6 Utnyttingsgrad

Maksimal utnyttingsgrad er fastsett som % BYA, etter definisjonane i rettleiar T-1459 Grad av utnytting. Eit vilkår for å utnytte tomta med maksimal BYA, er at krav til byggjehøgde, byggegrense og dokumentert parkeringsdekning er innfridd.

### 3.7 Parkeringsdekning

Kvar utbyggar skal på eigen grunn, i det aktuelle kvartalet, tilrettelegge eit tilstrekkeleg tal parkeringsplassar. Det kan etablerast parkering under bakkenivå.

Kommunen har reglar for frikjøp av parkeringsplassar, som kan dekke opp for manglande plassar på eigen grunn eller på fellesareal.

### **Krav til parkeringsdekning:**

Det skal tilretteleggast ei parkeringsdekning på:

- For næringsformål krevjast normalt ein biloppstillingsplass pr. 50m<sup>2</sup>, men kommunen kan krevja høgare eller lågare parkeringsdekning etter vurdering av det angitt formål i byggjesøknaden.
- 1 p-plass for kvar bustadeining
- 0,5 sykkelparkeringsplass for kvar bustad
- 0,5 sykkelparkeringsplass for kvar 100 m<sup>2</sup> kontor- og forretningsareal.

Ved utrekning av areal som blir lagt til grunn for krav om parkeringsdekning, skal bruksareal ikkje regnast med når arealet blir brukt til formål som ikkje gir behov for parkering (for eksempel lager, parkeringsareal, tekniske rom, søppelhandtering osv.).

Alle parkeringsplassar skal vere opparbeidde innan det tilsvarande byggearealet vert teke i bruk.

## **4 BYGG OG ANLEGG**

### **4.1 Bustad og forretning B/F/K\_1 og 2**

1. etasje skal nyttast til forretning.
2. etasje skal nyttast til forretning eller kontor
3. og 4. etasje kan nyttast til bustader, forretning og kontor

Med heimel i pbl § 74.2 skal dokumentet "Vegledar for utforming, materialbruk og utstyr for Otta sentrum", samt "Fargeplan for Otta sentrum" utarbeidd av Sel kommune leggast til grunn ved utbygging.

For å sikre god tilgang til fellesareal for alle brukarar, inkludert rørsle- og orienteringshemma, skal disse utformast i samsvar med prinsippa for universell utforming.

Bygg og uteområde skal opparbeidast med høg estetisk standard.

Nye forretningar skal, så langt det er mogleg, integrerast i den eksisterande bystrukturen. Fasadar skal vere mest mogleg opne med innsyn til forretningane innanfor.

Byggjegrænse påteikna plankartet på B/F/K\_1 gjeld 1. etasje. Elles er byggjegrænse i formålsgrense til B/F/K\_1 og 2.

Mindre delar av fasadelivet i 2. og 3. etasje kan trekkast inntil 3 meter ut over byggjegrænse der det er fortau, dersom det er min. 4 meters klaring til bakken. Dette er berre tillate dersom fortau er breiare enn 2.5 meter. For å oppnå en god estetisk og praktisk løysning, skal den konkrete løysningen vurderast i byggjesøknaden.

Bygg i kvartal skal ikkje vere høgare enn 4 etasjar + innreia loft, med største tillate gesims 15 m og mønehøgde på 19.5 m.

For bygg ut mot Storgata og Johan Nygårdsgate skal det ikkje vere høgare enn 2 etasjar pluss innreia loft,, dvs gesimshøgde og mønehøgde skal ikkje overstige 9 m og 13,5 m.

Minimumsnivå for inngangsparti til 1. etasjeplan skal ligge på min. kote 287,3.

Maksimal utnyttingsgrad for B/F/K\_1 og 2 er satt til %-BYA : maks 100 %. Eit vilkår for å utnytte områda med maksimal %-BYA, er at krav til byggjehøgde, byggjegrænse og dokumentert parkeringsdekning er innfridd.

### **Tiltak grunna trafikkstøy for bustader**

Ved etablering av nye bueiningar med fasade mot RV15 veg og jernbane skal støygrænse gitt i rettleiar T1442, eller seinare retningslinjer som erstattar denne gjelde

Til nord- og vestvendte fasadar skal berre eit mindretal av støyfølsame rom ha einaste vindauge i desse fasadane. Eventuell privat uteplass i desse fasadane skal vere i form av

innglassa balkong. Opne balkongar og areal på bakkeplan tilfredstiller ikkje støykrav til uteopphaldsareal.

Fasadar mot aust og sør inn mot gardsrom vil skjermast av bygningskroppen og rom med støyfølsam bruk kan ha vindaug i desse fasadane.

Takterrasse over 3. etg. kan skjermast slik at det vert tilfredstillande utandørs støyforhold.

Det bør vurderast støyskjerming av Rv 15 for å oppnå betydeleg støyreduksjon sjølv om ein ikkje oppnår tilfredstillande støyforhold ved nord- og vestvendte fasadar.

Opphaldsrom som vender mot jernbana og rv 15. må ha lydmessig gode vindaug. ( $R_w$  og  $C_{tr}$  35-39 avhengig av totalt vindaugareal.) Det skal vurderast å forsterke ytterveggen.

Bustader bør ha balansert ventilasjon.

Det skal vurderast avbøtande tiltak som reduserer vibrasjonar og strukturlyd i bustader.

### Sikring mot radon

Det skal settes inn tiltak for sikring for radonfare etter § 8-33 i teknisk forskrift til plan- og bygningsloven.

## 5 SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### 5.1 Køyreveg

Ny køyreveg gjennom området skal være offentleg. Køyreveg i ytterkant av kvartalet mellom jernbanelinje og bygning på eigedom gbnr. 220/304 og 220/305 skal vere open for gjennomkøyring for varetransport til eigedomane i planområdet. Veg mellom jernbanelinje og B/F2 skal berre brukast til varetransport. Vegen skal være min. 6.5 m brei.

### 5.2 Fortau

Fortau skal vere minimum 2.5 meter breitt. Det skal oppretthaldast eit 2 meter breitt ferdselsareal. I områder for varelevering skal underlaget oppmerkast med tekstur.

### 5.3 Parkering

Utgifter til brøyting og vedlikehald av felles parkeringsareal skal fordelast likt mellom eigarane av eigedomane.

### 5.4 Nettstasjon

Eidefoss AS har avtale om å ha høgspenkabel, lavspenkabel og nettstasjon med transformator inne på området. Byggjegrensa mot nettstasjonen er 5 m sidevegs, alternativt kan ein redusere på avstanden om ein har vegg på bygget som vender mot nettstasjonen i brannklasse REI60. Det må alltid vere tilgang for lastebil med kran inn til nettstasjonen i tilfelle trafohavari.

## 6 OMSYNSONE

### 6.1 Flaumfare

For nybygg i område *B/F\_1* som tilhører sikkerheitsklasse F2 skal eit sikkerheitsnivå tilsvarande ein årleg fare mindre enn 1/200 (200-års flaum)leggjast til grunn, i samsvar med NVE sine retningslinjer 1/2008 og flaumsonekart for Otta. Fareområdet er avmerka på plankartet. Minimumsnivå for inngangsparti til 1. etasjeplan skal ligge på min. kote 287,3. (200-årsflaum på kote 286,8 + tryggleikmargin på 0,5 meter)

Ved ombygging, tilbygg og påbygg under dette nivået, må tiltakshavar dokumentere og ta i bruk konstruksjonar som tåler flaum. Dersom det vert bygd kjellar må denne tåle å bli sett under vatn.

Utbygging av planområdet vil medføre arealbruksendring, som fører til fleire tette flater som tak og asfalterte areal. Overvassdrenering til bygg og asfalterte flater må ligge slik at avløpet fungerer under flaum.