

FORTETTINGSSTUDIE FOR SENTRALE OTTA



SEL KOMMUNE

Juni 2014



INNHOLD

Bakgrunn	s.	3
Målsetting	s.	4
Hovedtema i fortettingsstudien	s.	5
Dagens situasjon	s.	6
Otta fremover	s.	12

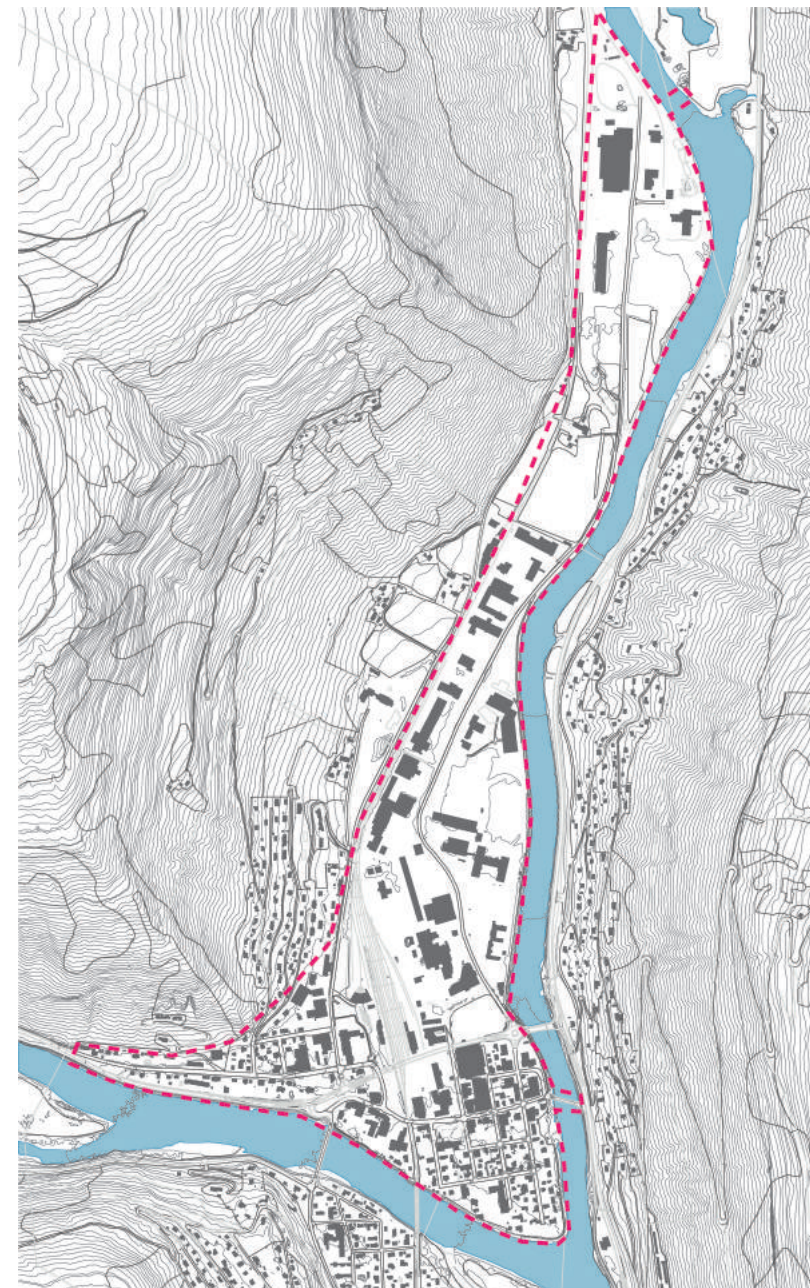
1. BAKGRUNN

Regionrådet for Nord-Gudbrandsdal og Sel kommune har tatt initiativ til et prosjekt for utvikling av Otta som regionsenter i Nord-Gudbrandsdal. Et regionsenter i utvikling vil ha positive effekter for omkringliggende kommuner. Prosjektperioden er 2012-2014.

Som en del av denne prosessen er det utarbeidet en fortetningsstudie og en gatebruksplan for sentrale Otta. Det er utarbeidet to separate dokument som oppsummerer dette arbeidet. Dokumentene må ses i sammenheng, fordi bebyggelsens utforming, lokalisering og program henger tett sammen med bruken og utformingen av gater og byrom.

Fortetningsstudien og gatebruksplanen er blitt til gjennom en bred medvirkningsprosess som har omfattet en workshop med næringslivet i Otta 27. mai 2013, samt verksted 2 (19. juni 2013) og 3 (28. november 2013) som inngikk som del av prosessen for utviklingen av Otta som regionsenter. I verksted 2 og 3 deltok politikere, representanter fra regionale myndigheter, samt et bredt spekter av lokalbefolkningen og næringslivet på Otta.

Fortetningsstudien og gatebruksplanen utgjør et viktig grunnlag for strategidokumentet for utvikling av Otta som regionsenter, og legger også føringer for utarbeidelse av arealplaner og byggesaksbehandling i sentrale Otta. Fortetningsstudien og gatebruksplanen må også ses i sammenheng med "Kartlegging av Universell Utforming på Otta", datert Asplan Viak 03.11.11.



Sentrale Otta – avgrensning

2. MÅLSETTING

Fortetningsstudien avdekker muligheter og potensial, og angir rammer for:

- *hvor* man kan fortette
- *hvordan* man kan fortette

Fortetting bidrar til å oppnå en kritisk masse som skaper:

- flere boliger
- mer handel
- økt kulturliv
- gode levevilkår
- god byøkonomi

Fortetningsstudien avdekker også muligheter for:

- arealeffektivisering som gir:
 - α bedre utnyttelse
 - α bærekraftig byutvikling med redusert lokalt transportbehov
- aktivisering av sentrum gjennom:
 - α flere boliger
 - α flere øvrige funksjoner
 - α mer innhold
 - α mer liv
- tydeliggjøring av byrommene og:
 - α mer trivsel
 - α bedre bruk
 - α vakrere omgivelser



3. HOVEDTEMA I FORTETTINGSSTUDIEN

Hvor fortette?

Fortetting kan skje på:

- større ledige, ubebygde tomter
- små ledige tomter mellom eksisterende bygg
- mulige transformasjonsområder med:
 - lav utnyttelse
 - bebyggelse som er i dårlig stand
 - bebyggelse som er dårlig plassert
 - bebyggelse som ikke er i bruk

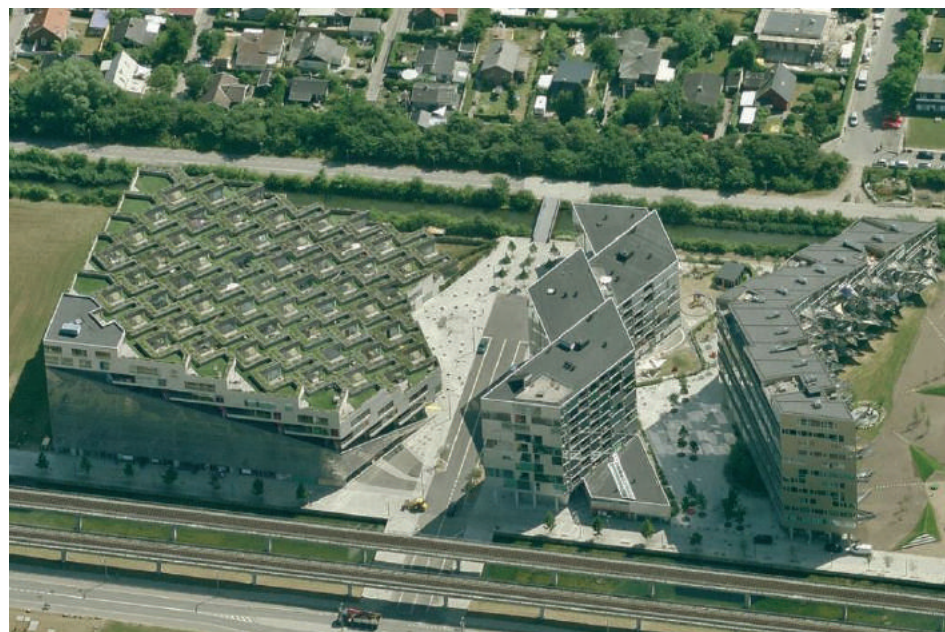
Hvordan fortette?

Fortetting utløser en diskusjon om og vurderinger av:

- høyder, bredder og dybder på bebyggelse og byrom, herunder:
 - skala
 - volum
 - proporsjoner
- plassering av bebyggelse (byggegrenser/ byggelinjer og siktlinjer mot gater, byrom, elverom)
- takformer
- tomteutnyttelse (andel bebygd areal vs. uteoppholdsareal)

Referansene viser eksempler på:

- Ny bebyggelse på store, ledige, ubebygde tomter; VM-husene og Bjerget fra Ørestaden i København.
- Infill på små ledige tomter mellom eksisterende bygg; Parkveien i Oslo og Landskrona i Sverige.
- Transformasjon, ny bebyggelse både mellom gammel bebyggelse og inne i gårdsrommet i Schous-kvartalet i Oslo.



4. DAGENS SITUASJON

Otta har:

- et godt funksjonelt utgangspunkt
- et godt fysisk utgangspunkt
- gode bykvaliteter
- et stort potensial som regionsenter

Otta trenger en fortettingsstrategi.

Funksjonene på Otta har et tydelig mønster, og ulike funksjoner har sine tyngdepunkt som angitt på kartskissen. Otta stasjon er historisk sett et sentralt punkt på Otta, og det er også et viktig utviklingsområde på Otta i dag.

Jernbanelinjen utgjør et skille for det som på folkemunne kalles Ogga-lina, vest for jernbanelinjen, og Nea-Linna øst for jernbanelinjen.

Handelssentrum på Otta ligger relativt samlet rundt høybrua, og dagens service- og overnattingssteder konsentrerer seg langs en akse fra Pillarguri i Storgata i øst til Otta hotell i vest. Hovedtyngden av offentlig tjenesteyting på Otta ligger rett vest for Otta stasjon.

Villaområder omkranser Otta sentrum i syd, vest og nordvest. Nord for sentrum ligger Øya, som i senere tid har fått betegnelsen Otta kultur- og næringspark.



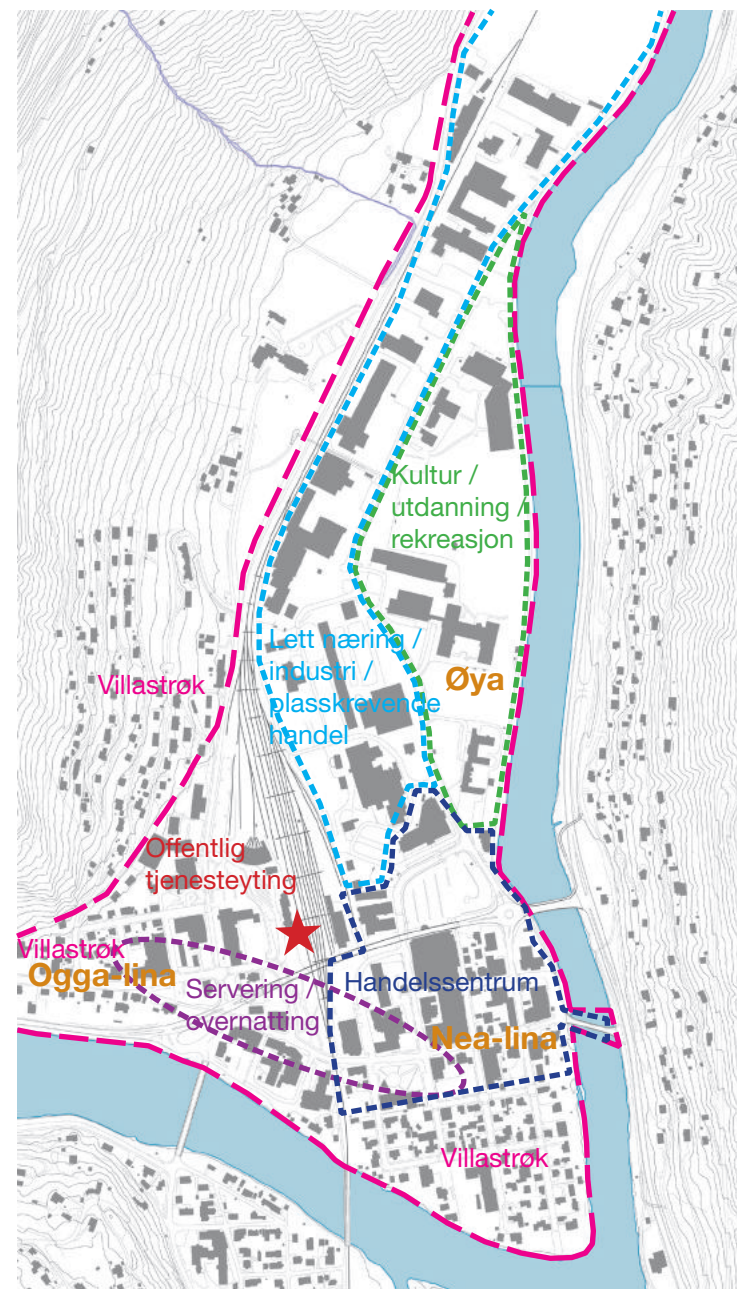
Handelssentrum - Amfi Otta



Otta kultur- og næringspark - Øya



Solstad kafé - Ogga-lina

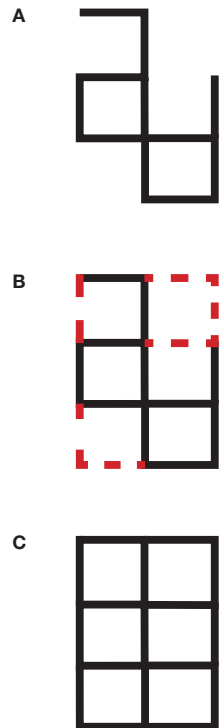


Sentrale Otta – funksjonsmessige tyngdepunkt

Kvartalstrukturen i Otta sentrum

Otta sentrum har en kvartalstruktur som danner et godt utgangspunkt for videre byutvikling med fortetting og transformasjon.

Ved en videre utvikling av Otta sentrum bør kvartalstrukturen både repareres, styrkes og videreutvikles, gjennom å legge den som en viktig eksisterende premiss for fortetting og utvikling i utarbeidelse av arealplaner og i byggesaker.



Hjørnene i kvartalstrukturen

Hjørnene i kvartalstrukturen bidrar til å tydeliggjøre og styrke kvartalstrukturen, og må vies spesiell oppmerksomhet.

Diagrammene viser fire ulike prinsipper for håndtering og utvikling av hjørnene som ikke er utbygd i kvartalstrukturen i handelssentrum.

Lokalisering og funksjoner, danner viktige premisser for hvordan hjørnene bør behandles. Utformingen av motstående hjørner må også hensyntas i valg av prinsipp for håndtering av hjørnene.

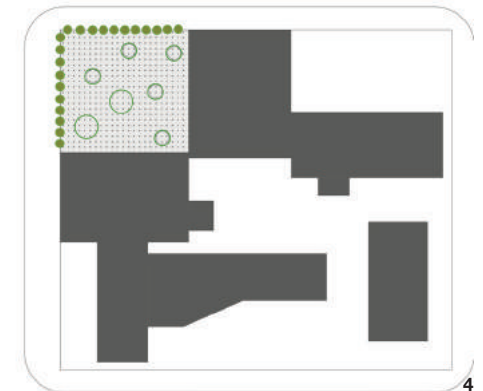
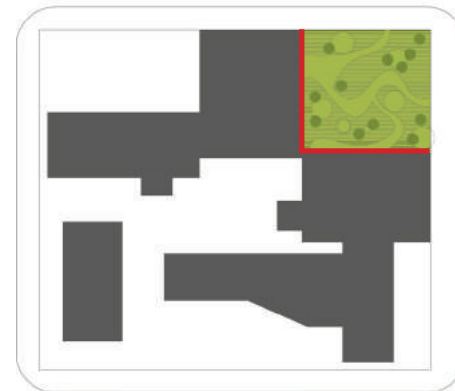
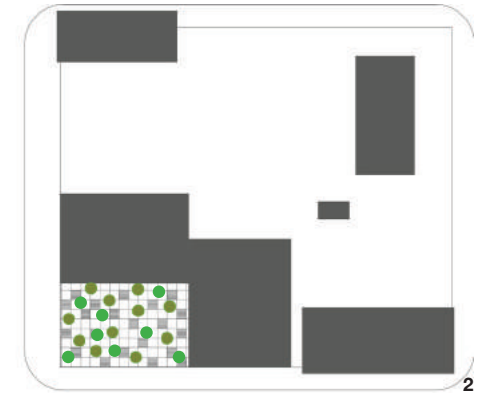
Prinsipp 1:
Nybygg som forsterker hjørnene.

Prinsipp 2:
En plass med et bygulv med romlig vegetasjon, i form av høystammede trær, som danner et vegetasjonstak over bygulvet, og som kan benyttes til uteservering, sykkelparkering, lekeplass etc.

Prinsipp 3:
En plass eller et torg, med innganger til forretninger, slik at plassen aktiviseres.

Prinsipp 4:
Trerekker som markerer og avgrenser et byrom, enten midlertidig i påvente av ny bebyggelse, eller som et permanent grep.

Plandiagrammet viser hjørner i handelssentrum som ikke er utbygd og som bør kompletteres, basert på en nærmere vurdering av egnede prinsipper.



Studieområder

I fortetningsstudien er fortetningspotensialet og utformingskriterier i følgende tre delområder studert og vurdert:

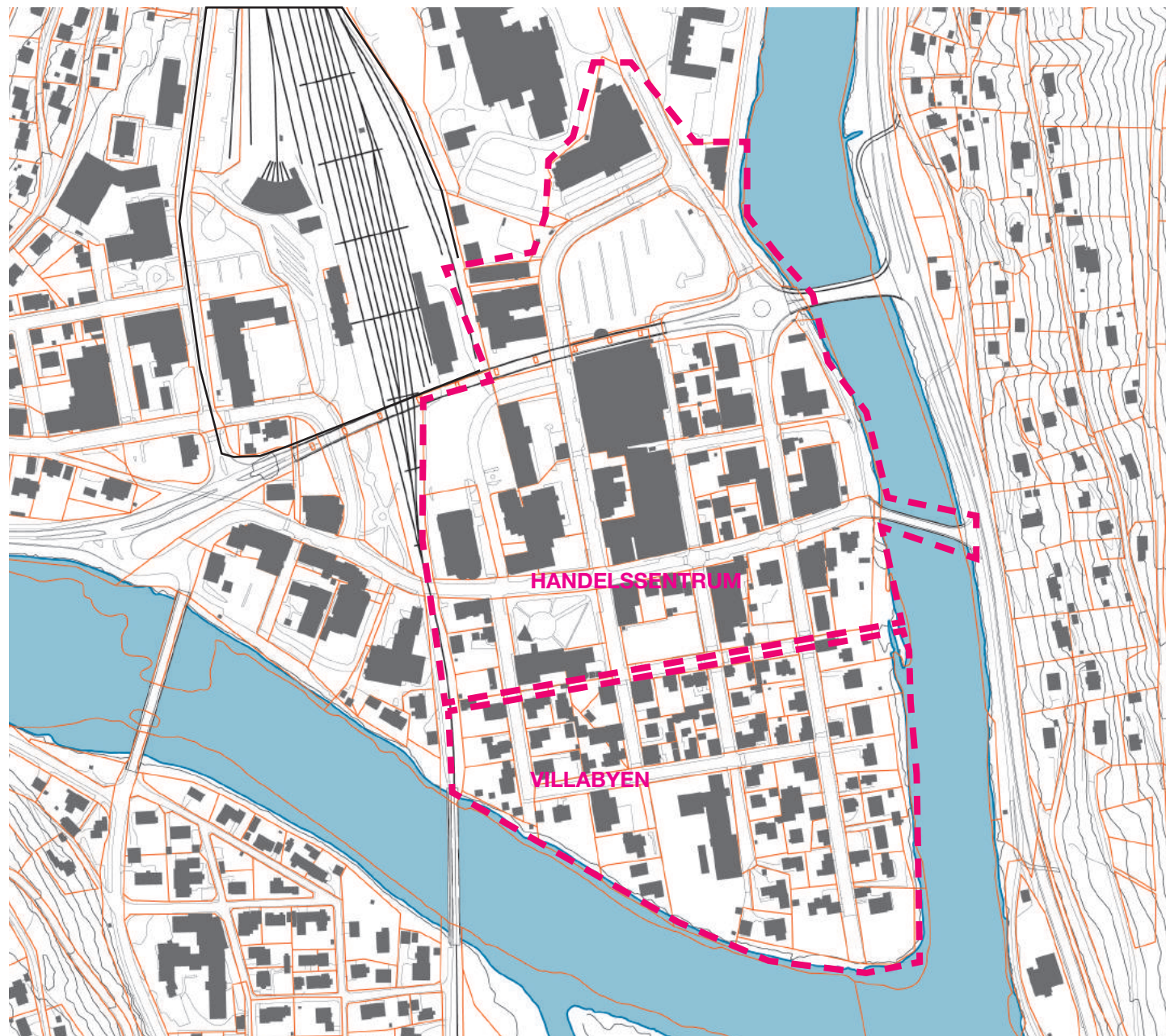
- Villabyen med Otta skole
- Handelssentrum
- Otta kultur- og næringspark

Villabyen med Otta skole

Villabyen defineres i studien som området sør for Vognmannsgata og dens forlengelse østover og vestover.

Handelssentrum

Handelssentrum defineres i studien som området avgrenset i syd av Vognmannsgata og dens forlengelse østover og vestover, samt jernbanen i vest og Otta Sag i nord. For handelssentrum er det utført to alternative studier, moderat og omfattende fortetting.

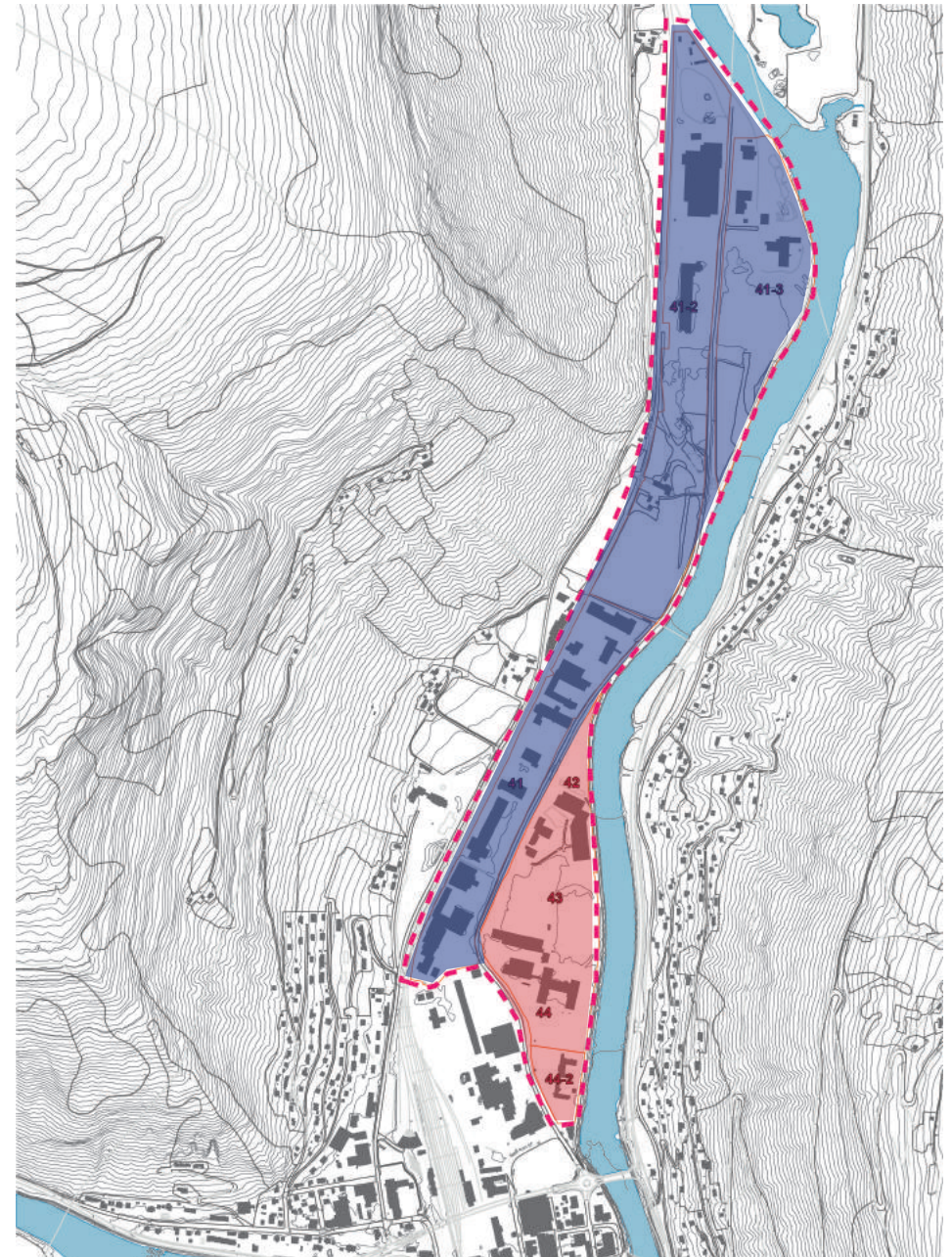


Otta kultur- og næringspark

Otta kultur- og næringspark på Øya avgrenses av Lågen i øst, jernbanen i vest, og Otta Sag i syd.

Dagens hovedarealbruk i området er vist på kart, og er som følger:

- Lett næring/ industri og plasskrevende varehandel vest for Skansenveien i søndre del, og tyngre næring/ industri nordover.
- Kultur, undervisning og rekreasjon øst for Skansenveien i søndre del.

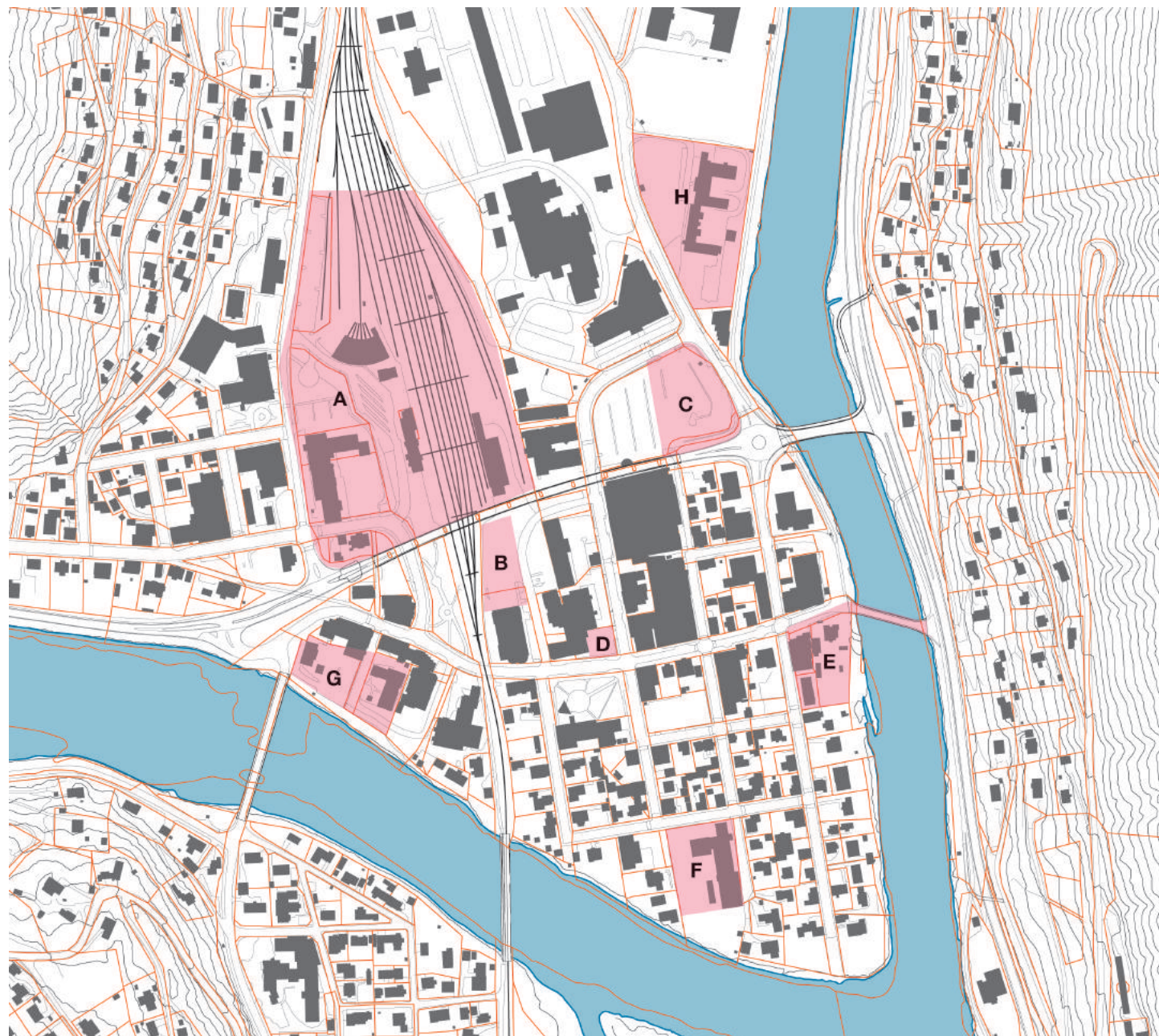


Viktige utviklingsområder

I Otta sentrum ligger det flere områder med stort utviklingspotensial. De åtte mest prioriterte områdene for fremtidig utvikling er:

- A. Skysstasjonen
- B. Området nord for Rema 1000
- C. Parkeringsplassen ved Amfi Otta
- D. Shell-tomta
- E. Loftsgårdsbrua
- F. Otta skole
- G. Otta brygge
- H. Elvebakken

Utviklingsplaner for Skysstasjonen er under utarbeidelse (prosess og planavklaring i 2014, med utførelse i 2018, jf. Jernbaneverkets handlingsplan 2018), og det er også konkrete planer for utvikling av Otta brygge-området. Utviklingsmuligheter for de seks øvrige områdene vises i videre studier i kapittel 5.



Viktige utviklingsområder i Otta sentrum

5. OTTA FREMOVER

Villabyen

Prinsipper for fortetting

I det følgende angis prinsipper for fortetting i Villabyen, herunder:

- Utnyttelse
- Byggegrenser
- Siktåpninger
- Avstander
- Byggehøyder

Skoletomta i kvartal 24, vises i egen studie.

Retningsgivende maks utnyttelse (% BYA):

- 40 % BYA (tomtens form, størrelse, beliggenhet og orientering må vurderes i det enkelte tilfelle).
- 50 % BYA, dersom det i tillegg kan dokumenteres at parkeringskrav og -behov, og krav til minste uteoppholdsareal (MUA) tilfredsstilles.

Maks fotavtrykk (m2 BYA) pr bygningsvolum:

- 480 m2 BYA.

Byggegrense mot gater:

- Bebyggelsen skal som hovedregel plasseres med fasadeliv i tomtengrense/fortausliv.
- Tilbaketrekning maks 3,0 m.

Avstand mellom bygningsvolum, krav til minimumsavstand:

- Minimum 4,0 m tillates, forutsatt at:
 - brannkrav ivaretas
 - nabo samtykker til oppføring av bebyggelse i en avstand mindre enn 4,0 m fra nabogrense

I tomtengrense/fortausliv der bolig er tilbaketrukket, eller mellom boliger med fasade i fortausliv, bør det oppføres gjerde eventuelt med port, eller hekk.

Fasadelengde mot gater og elver:

- Maks 20,0 m.

Byggegrense mot elvene:

- Minimum 14,0 m fra elvekant (middel-vannstand).
- Mindre bygningsvolum, med maks fotavtrykk 36 m2 kan oppføres inntil 10 m fra elvekant.

Byggegrensene er minimumsgrenser og forutsetter at restriksjoner for flom og flomsikring er ivarettatt.

Siktåpninger mot elvene i forlengelse av gatene (øst-vest og nord-syd):

- Et felt med minimum 8,0 m bredde, som hovedregel med utgangspunkt i senter gate, skal være fri for bebyggelse.

Arkitektonisk utforming og kvalitet:

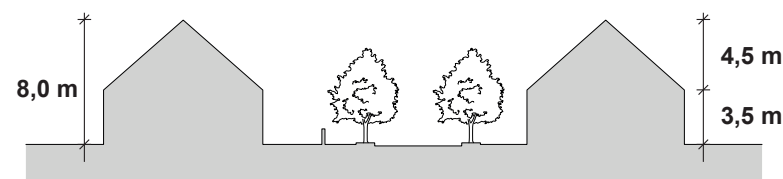
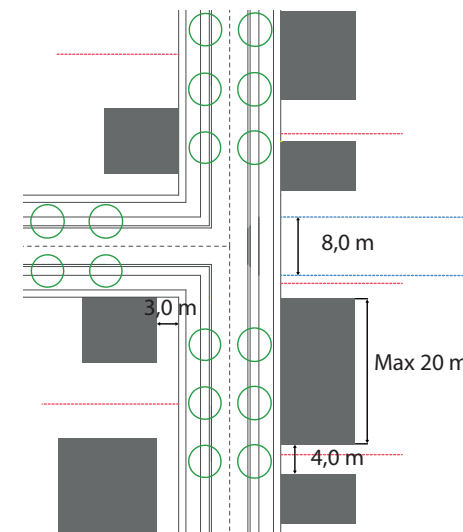
- Det må stilles krav til god arkitektonisk utforming og høy kvalitet på ny bebyggelse innenfor hele Otta sentrum.

Etasjetall/ byggehøyder generelt:

- 2 etasjer pluss innredet loft.
- Maks tillatt gesims- og mønehøyde for 1 etasjes bygg, hhv. 3,5 og 8,0 m.
- Maks tillatt gesims- og mønehøyde for 2 etasjes bygg, hhv. 6,0 og 10,0 m.

Etasjetall/ byggehøyder på skoletomta:

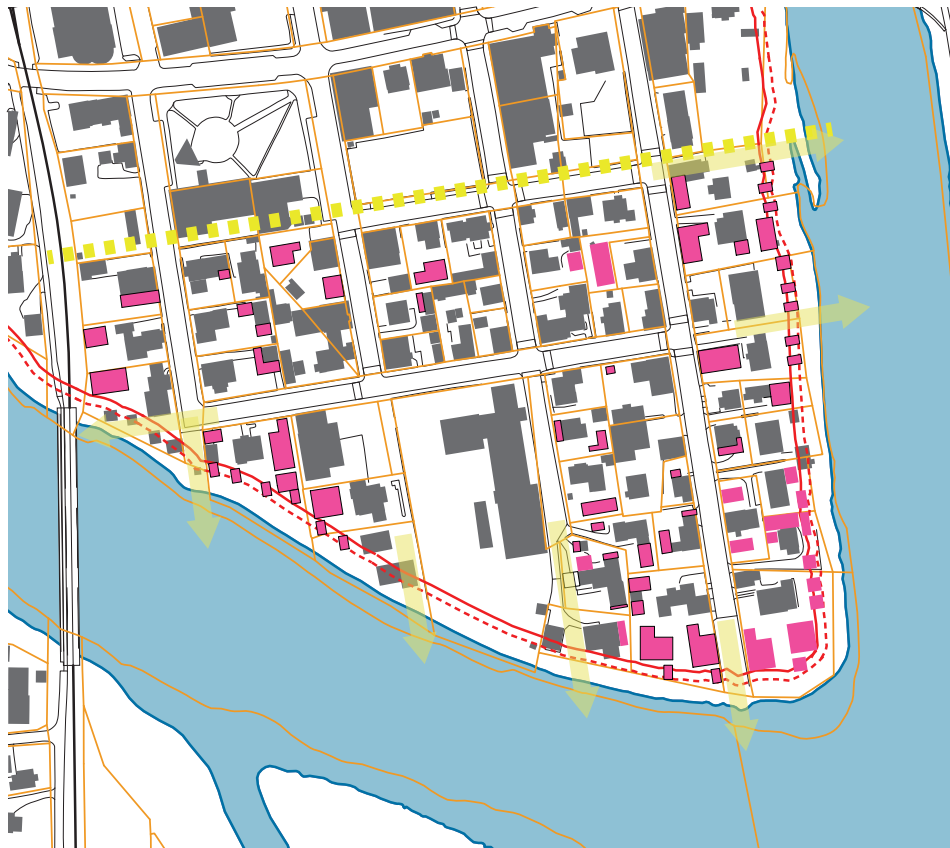
- 2-4 etasjer pluss innredet loft.
- Maks tillatt gesims- og mønehøyde hhv. 12,0 og 15,0 m.



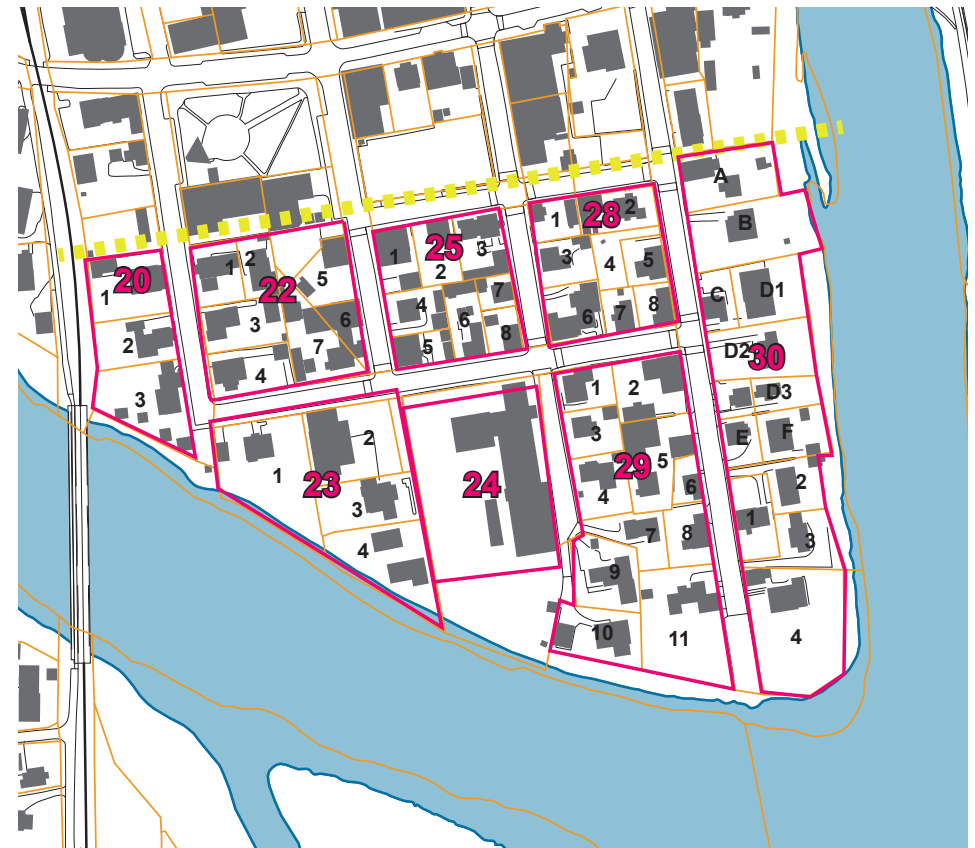
Teoretisk fortettpotensial

Plandiagrammet viser en teoretisk fortettpotensialstudie som synliggjør hva 40 % BYA innebærer i volumtetthet og arealpotensial (m²) innenfor småhusområdene, med foreslåtte prinsipper lagt til grunn.

Studien viser dermed ikke nødvendigvis anbefalte eller realistiske og gjennomførbare løsninger for den enkelte tomt, med tanke på god bokvalitet.



Teoretisk fortettpotensial



Tabellen viser at det på tre av tomtene, angitt med rødt, ikke er vist fortetting opp til 40 %. Dette er begrunnet i tomtenes arrondering og størrelse, eller at foreslåtte prinsipper som for eksempel byggegrenser mot elvene begrenser arealet som kan utnyttes.

Skoletomta i kvartal 24, vises i egen studie.

Hovedtallene i tabellen viser følgende:

- Eksisterende fotavtrykk: ca 10.600 m2 BYA.
- Dagens utnyttelse (snitt): 29 % BYA.
- Fotavtrykk nybygg/ tilbygg på eksisterende bebyggelse: ca 4.300 m2 BYA.
- Samlet fotavtrykk, eksisterende og nytt (anslag): ca 14.900 m2.
- Samlet ny utnyttelse (snitt): 41 % BYA.
- Samlet bruksareal (anslag, snitt 2 etasjer): ca 29.800 m2 BRA

Bruksarealet som følge av det teoretiske fortettingspotensialet tilsvarer ca 60 boliger med en boligstørrelse på 150 m2.

KVARTAL 20		DAGENS	DAGENS		NYBYGG/	NY	SAMLET	m2 BRA
TOMT NR	TOMTESTR	FOTAVTRYKK	UTNYTTELSE (%-BYA)		TILBYGG	UTNYTTELSE (%-BYA)	FOTAVTRYKK	2 etg
1	928	280	30		91	40	371	742
2	732	214	29		78	40	292	584
3	1224	333	27		156	40	489	978
SUM	2884	827	29		325	40	1152	2304
KVARTAL 22		DAGENS	DAGENS		NYBYGG/	NY	SAMLET	m2 BRA
TOMT NR	TOMTESTR	FOTAVTRYKK	UTNYTTELSE (%-BYA)		TILBYGG	UTNYTTELSE (%-BYA)	FOTAVTRYKK	2 etg
1	564	206	37		19	40	225	450
2	419	188	45				188	376
3	744	230	31		67	40	297	594
4	743	224	30		73	40	297	594
5	240				96	40	96	192
6	641	180	28		76	40	256	512
7	1248	640	51				640	1280
SUM	4599	1668	36		331	43	1999	3998
KVARTAL 23		DAGENS	DAGENS		NYBYGG/	NY	SAMLET	m2 BRA
TOMT NR	TOMTESTR	FOTAVTRYKK	UTNYTTELSE (%-BYA)		TILBYGG	UTNYTTELSE (%-BYA)	FOTAVTRYKK	2 etg
1	1560	200	13		424	40	624	1248
(forsamlingshus) 2	1478	478	32				478	956
3	976	220	23		170	40	390	780
4	1184	285	24		30	27	315	630
SUM	5198	1183	23		624	35	1807	3614
KVARTAL 25		DAGENS	DAGENS		NYBYGG/	NY	SAMLET	m2 BRA
TOMT NR	TOMTESTR	FOTAVTRYKK	UTNYTTELSE (%-BYA)		TILBYGG	UTNYTTELSE (%-BYA)	FOTAVTRYKK	2 etg
1	498	255	51				255	510
2	523	104	20		105	40	209	418
3	602	290	48				290	580
4	500	178	36		22	40	200	400
5	378	227	60				227	454
6	513	240	47				240	480
7	234	110	47				110	220
8	303	145	48				145	290
SUM	3549	1549	44		127	47	1676	3352
KVARTAL 28		DAGENS	DAGENS		NYBYGG/	NY	SAMLET	m2 BRA
TOMT NR	TOMTESTR	FOTAVTRYKK	UTNYTTELSE (%-BYA)		TILBYGG	UTNYTTELSE (%-BYA)	FOTAVTRYKK	2 etg
1	366	145	40				145	290
2	601	244	41				244	488
3	506	151	30		51	40	202	403,2
4	390				156	40	156	312
5	374	160	43				160	320
6	611	343	56				343	686
7	291	128	44				128	256
8	304	144	47				144	288
SUM	3443	1315	38		207	44	1622	3043

KVARTAL 29		DAGENS	DAGENS		NYBYGG/	NY	SAMLET	m2 BRA
TOMT NR	TOMTESTR	FOTAVTRYKK	UTNYTTELSE (%-BYA)		TILBYGG	UTNYTTELSE (%-BYA)	FOTAVTRYKK	2 etg
1	454	174	38				174	348
2	838	323	39		12	40	335	670
3	501	132	26		68	40	200	400
4	652	178	27		85	40	263	526
5	1005	460	46				460	920
6	250	86	34		14	40	100	200
7	584	140	24		73	36	213	426
8	524	150	29		58	40	209	418
9	869	265	30		82	40	347	694
10	809	286	35		37	40	323	646
11	1822	243	13		485	40	728	1456
SUM	8308	2437	29		915	40	3352	6704
KVARTAL 30		DAGENS	DAGENS		NYBYGG/	NY	SAMLET	m2 BRA
TOMT NR	TOMTESTR	FOTAVTRYKK	UTNYTTELSE (%-BYA)		TILBYGG	UTNYTTELSE (%-BYA)	FOTAVTRYKK	2 etg
A	665	100	15		166	40	266	532
B	1271	180	14		328	40	508	1016
C	866	272	31		74	40	346	692
D1	897	136	15		222	40	358	716
D2	256	72	28		30	40	102	204
D3	408	66	16		97	40	163	326
E	348	96	28		43	40	139	278
F	568	215	38				215	430
1	615	133	22		113	40	246	492
3	705	89,5	13		193	40	283	565
4	2151	273	13		472	35	745	1490
SUM	8750	1633	19		1738	39	3371	6741
TOTALSUM		DAGENS	DAGENS		NYBYGG/	NY	SAMLET	m2 BRA
	TOMTESTR	FOTAVTRYKK	UTNYTTELSE (%-BYA)		TILBYGG	UTNYTTELSE (%-BYA)	FOTAVTRYKK	2 etg
	36731	10612	29		4267	41	14878	29756

Transformasjon

To eksempler viser hvordan utnyttelse BYA 40 % kan fremstå, dersom man slår sammen tomter, river og bygger nytt (transformasjon), i tråd med angitte prinsipper. Gjennom en slik transformasjon vil det generelt være mulig å oppnå bedre uteoppholdsareal med bedre proporsjoner og bedre solforhold, og et mer effektivt parkeringsprinsipp.

Eksempel 1

- 1) Tomtestørrelse: 615 m²
Eksisterende BYA: 21 %
- 2) Tomtestørrelse 1: 624 m²
Eksisterende BYA: 22 %
- 3) Tomtestørrelse 2: 705 m²
Eksisterende BYA: 17 %

Fortetting / infill som strategi:
Eksemplet viser at tomtenes størrelse og arrondering, samt eksisterende bebyggelses plassering, begrenser mulighetene for å oppnå gode uteoppholdsarealer med gunstige solforhold, dersom det fortettes med en bygningsmasse som gir en samlet utnyttelse på BYA 40 % pr tomt.

Transformasjon som strategi:
Eksemplet viser et utbyggingsprinsipp hvor man slår sammen de tre tomtene og bygger nytt, med en samlet utnyttelse på BYA 40 %. Det synliggjøres hvordan man kan ivareta prinsippet om maks fasadelengde mot gate og elv, maks fotavtrykk, samt bygge innenfor angitte byggegrenser mot elvekant. Det oppnås gode og mer sammenhengende uteoppholdsarealer med gunstigere solforhold.

Samlet tomtestørrelse: 1944 m²

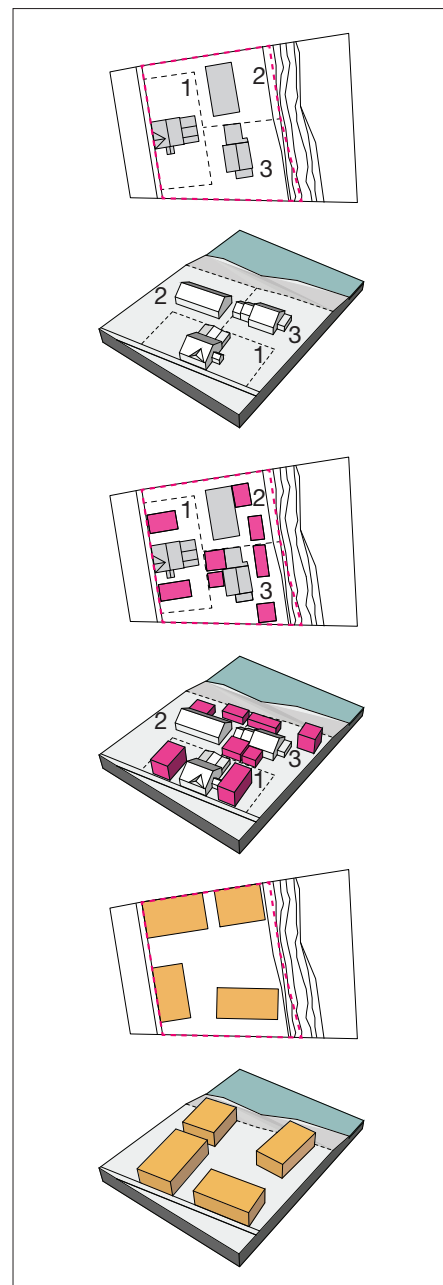
Eksempel 2

- 1) Tomtestørrelse: 897 m²
Eksisterende BYA: 15 %
- 2) Tomtestørrelse: 256 m²
Eksisterende BYA: 28 %
- 3) Tomtestørrelse: 408 m²
Eksisterende BYA: 16 %

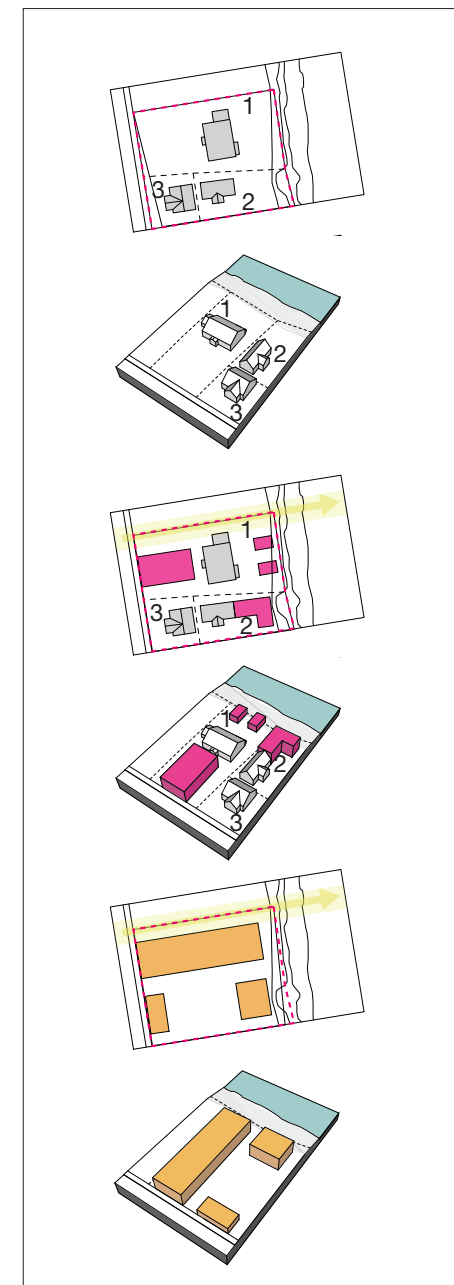
Fortetting / infill som strategi:
Eksemplet viser at tomtenes størrelse og arrondering, samt eksisterende bebyggelses plassering ikke ivaretar prinsippet om en 8 meters siktåpning mot elven. En videre fortetting vil begrense mulighetene for å oppnå gode uteoppholdsarealer med gunstige solforhold, dersom det fortettes med en bygningsmasse som gir en samlet utnyttelse på BYA 40 % pr tomt.

Transformasjon som strategi:
Eksemplet viser et utbyggingsprinsipp hvor man slår sammen de tre tomtene og bygger nytt, med en samlet utnyttelse på BYA 40 %. Det største bygningsvolumet har en BYA på ca 450 m². Eksemplet synliggjør hvordan man kan ivareta prinsippet om siktåpning mot elven, maks fasadelengde mot gate og elv, maks fotavtrykk, samt bygge innenfor angitte byggegrenser mot elvekant. Det oppnås gode og mer sammenhengende uteoppholdsarealer med gunstigere solforhold.

Samlet tomtestørrelse: 1561 m²



Eksempel 1



Eksempel 2

Skoletomta

Transformasjon

Dagens skoletomt er vurdert med tanke på ny bruk som boligområde.

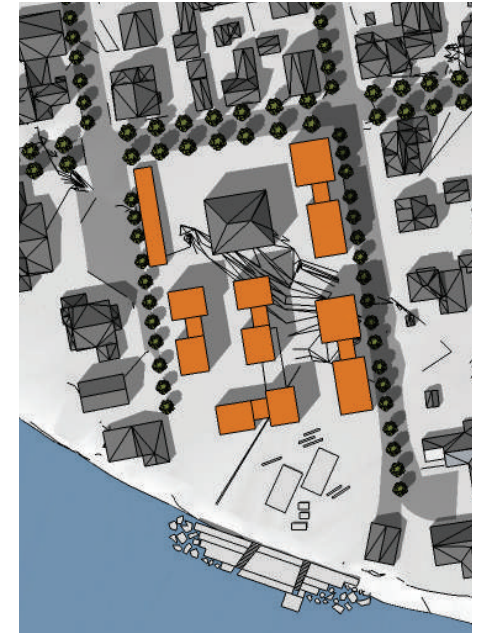
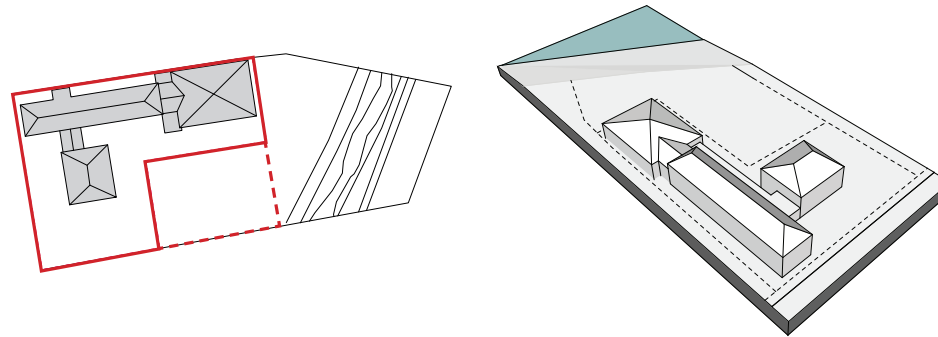
Regulert skoletomt: 3115 m²

Eksisterende BYA på regulert tomt: 44 %

Eksemplet viser et utbyggingsprinsipp hvor man omgjør dagens skoleområde til boligområde, river hoveddelen av eksisterende bebyggelse og bygger nye boliger.

Den eldste skolebygningen bygget før 1938 bevares, og det synliggjøres hvordan man kan oppnå gode og sammenhengende uteoppholdsarealer med gunstige solforhold, med en bebyggelse i 2-4 etasjer.

Regulert byggeområde utvides til ca 4370 m², men det opprettholdes likevel en større bredde mot elven enn langs de øvrige boligområdene, ca 20-45 m. Arealet kan benyttes til friområde for boligene i nærområdet, og for befolkningen som bruker den planlagte turveien langs elvebreddene.



Teoretisk fortettpotensial



Teoretisk fortettpotensial

Tabellen viser et teoretisk fortettpotensial basert på angitt utbyggingsprinsipp.

Samlet bruksareal (eksisterende + nytt) utgjør (anslag, snitt 2-4 etasjer):
- ca 4.420 m² BRA

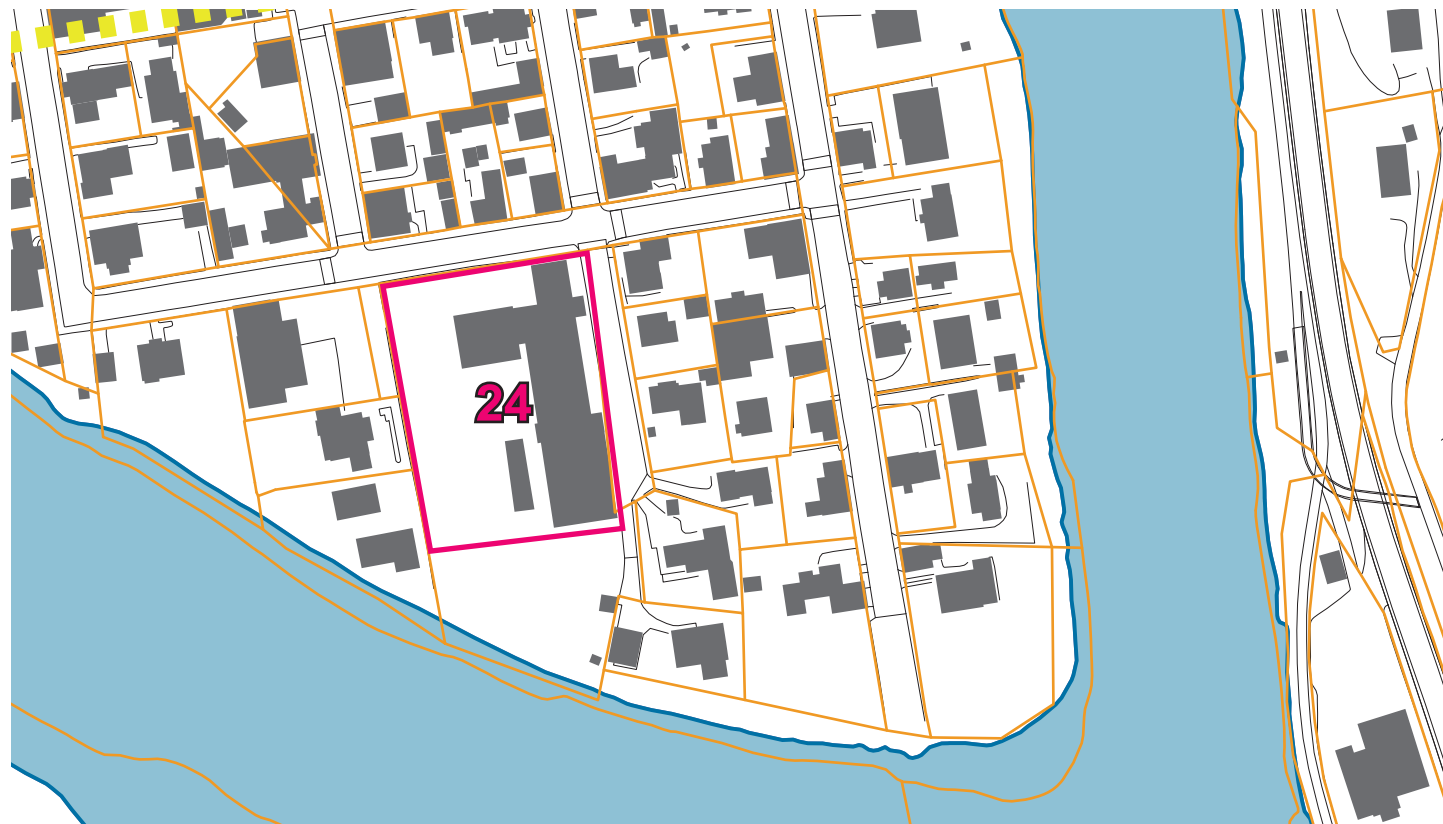
Ny BYA på utvidet tomt: 35 %

Nytt boligareal:
- ca 3.880 m² BRA

Dette tilsvarer 32 boliger á 120 m².

Fellesfunksjoner kan anlegges i eksisterende gamle skolebygning som bevares, til sammen ca 540 m² BRA.

Det kan også undersøkes om den eksisterende gamle skolebygningen kan benyttes til boliger. Arealstørrelsen tilsvarer 5 boliger á 120 m².



KVARTAL 24		DAGENS	DAGENS	DAGENS	NYBYGG/	NY	SAMLET	m ² BRA
SKOLE TIL BOLIG	TOMTESTR	FOTAVTRYKK	UTNYTTELSE (%-BYA)	FOTAVTRYKK BEHOLDDES	TILBYGG (m ² BYA)	UTNYTTELSE (%-BYA)	FOTAVTRYKK	2-4 etg
	4368	1533	35	270	1272	35	1542	4422
SUM	4368	1533			1272	35	1542	4422

NYTT BOLIGAREAL	BOENHETER	FELLESFUNKSJ/BOLIG	EVT BOENHETER
m ² BRA	ANTALL (120 m ² snitt)	m ² BRA (eksisterende)	ANTALL (120 m ² snitt)
3882	32	540	5
3882	32	540	5

Handelssentrum

De utførte fortetningsstudiene for handelssentrum, moderat og omfattende fortetting, representerer to ulike strategier, og har som hensikt å belyse det teoretiske arealutviklingspotensialet for to tydelige ytterpunkt.

I det moderate fortetningsalternativet prioriteres bevaringshensyn, men alternativet ivaretar i mindre grad langsiktige utviklingsbehov og en rasjonell arealutnyttelse av handelssentrum.

I det omfattende fortetningsalternativet prioriteres langsiktige utviklingsbehov og en rasjonell arealutnyttelse, som tydeliggjør kvartalstrukturen gjennom å følge angitte prinsipper for fortetting. Men alternativet vektlegger i mindre grad bevaring av eksisterende bebyggelse i handelssentrum.

I begge alternativ bevares imidlertid bebyggelsen som er vurdert til å ha størst bevaringsverdi, og som er regulert til spesialområde bevaring i gjeldende reguleringsplaner.

Anbefaling

I en videre utvikling av handelssentrum på Otta, anbefales det å styre mot en utvikling som ligger et sted mellom de to ytterpunktene, moderat og omfattende fortetting. Grad av riving og endring innenfor det enkelte kvartal må vurderes grundigere i påfølgende reguleringsplaner. I reguleringssammenheng må både det totale areal- og utviklingsbehovet, utbyggingspresset og påfølgende endringsbehov i hele handelssentrum utgjøre en viktig premiss og referanse.

Utviklings- og endringsbehovet må vurderes og veies opp mot viktige tematiske konsekvenser, herunder:

- Fjernvirkning og visuelle konsekvenser for bybildet.
- Stedsidentitet og ønsket grad av endring og bevaring.
- Økte trafikkmengder i gatene og påfølgende trafikkstøy.
- kapasitet i teknisk og sosial infrastruktur
- Flom- og rasvurderinger.

Prinsipper for fortetting

Som grunnlag for de to utførte fortetningsstudiene er det utarbeidet noen prinsipper for fortetting. Prinsippene bør legges til grunn, og utdypes ved utarbeidelse av arealplaner, og som grunnlag for behandling av byggesaker.

Byggegrense mot gater:

- Som hovedregel skal bebyggelsen plasseres med fasadeliv i tomtengrense/fortausliv.

Fasadelengde mot elver:

- Maks 20,0 m.

Byggegrense mot Lågen:

- Minimum 14,0 m fra elvekant.
- Mindre bygningsvolum med fotavtrykk maks 36 m² kan oppføres inntil 10 m fra elvekant.

Byggegrensene er minimumsgrenser og forutsetter at restriksjoner for flom og flomsikring er ivarettatt.

Siktåpninger mot elvene i forlengelse av gatene øst-vest:

- Et felt med minimum 8,0 m bredde (som hovedregel med utgangspunkt i senter gate) skal være fri for bebyggelse.

Fasadelengder og etasjehøyder:

- Det må stilles krav til begrensning av lange, monotone fasader, og krav om variasjon i etasjehøyder innenfor et kvartal.
- Konkrete krav for det enkelte kvartal må vurderes og fastlegges i reguleringsplan og redegjøres for ved søknad om tiltak.

Aktive fasader og innganger:

- Det må stilles krav til aktive fasader og innganger mot gatene for området mellom høybrua og Storgata, og ved utbygging av Nye Ottatunet (parkeringsplassen ved Amfi Otta).
- Konkrete krav for det enkelte kvartal må vurderes og fastlegges i reguleringsplan og redegjøres for ved søknad om tiltak.

Arkitektonisk utforming og kvalitet:

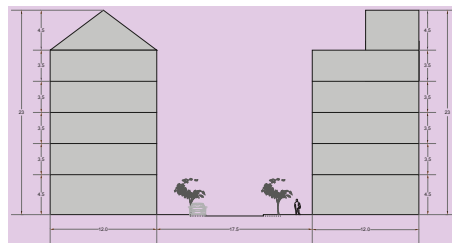
- Det må stilles krav til god arkitektonisk utforming og høy kvalitet på ny bebyggelse innenfor hele Otta sentrum.



Byggehøyder - hovedprinsipp

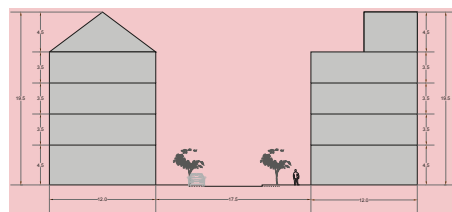
Ved utbygging av Nye Ottatunet:

- Maks 5 etasjer med saltak pluss innredet loft, eller maks 6 etasjer med flatt tak.
- Bebyggelsen kan variere i etasjetall fra 2-6.



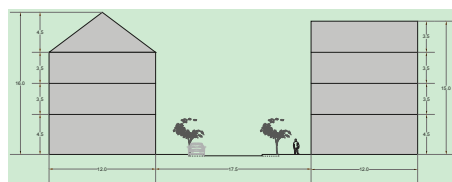
Mellom høybrua og forlengelsen av Nordmosgate:

- Maks 4 etasjer med saltak pluss innredet loft, eller maks 5 etasjer med flatt tak.
- Bebyggelsen kan variere i etasjetall fra 2-5.



Mellom forlengelsen av Nordmosgate og Storgata:

- Maks 3 etasjer med saltak pluss innredet loft, eller maks 4 etasjer med flatt tak.
- Bebyggelsen kan variere i etasjetall fra 2-4.



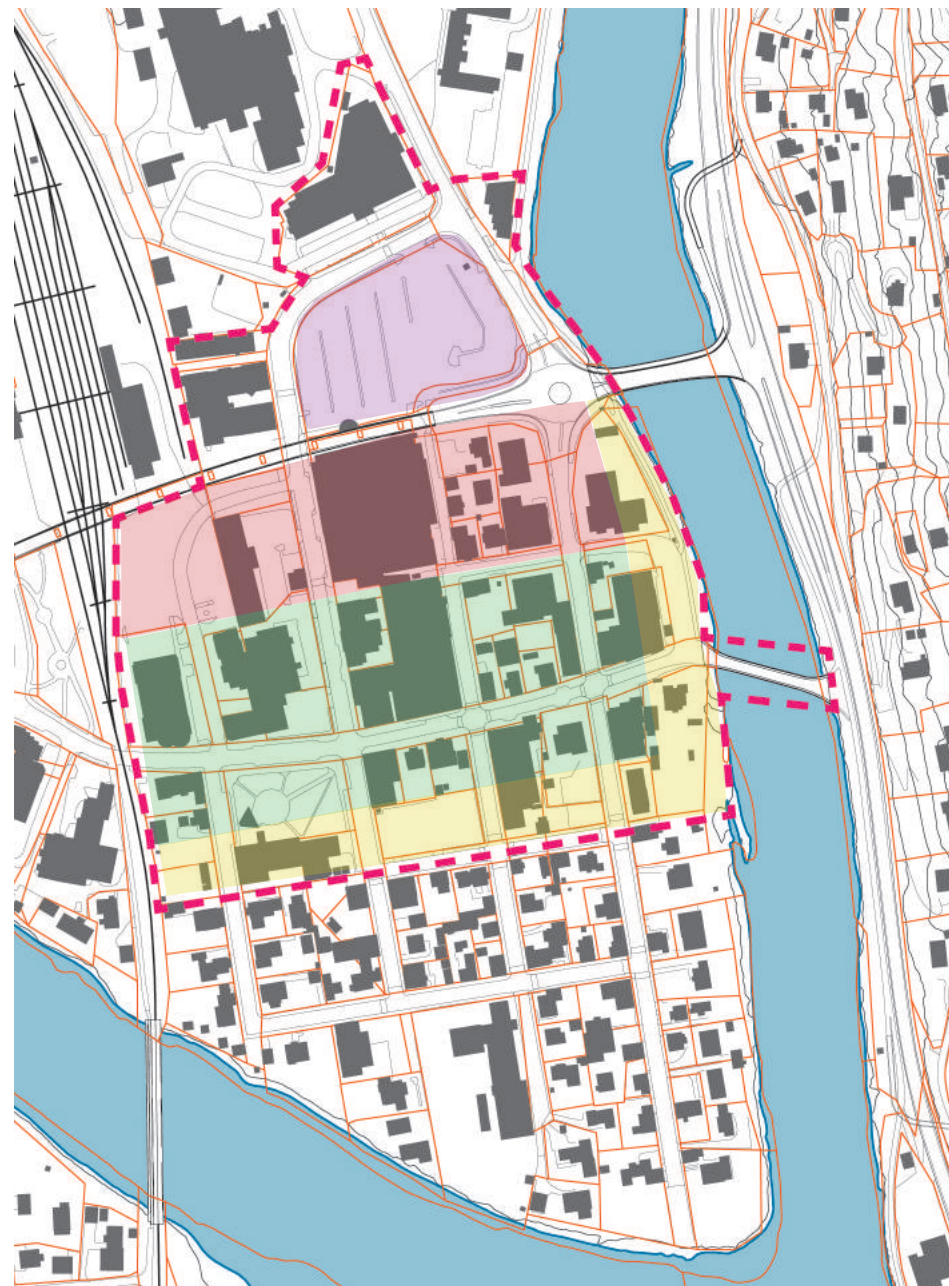
Mellom Storgata og Vognmannsgata:

- Maks 3 etasjer med saltak pluss innredet loft, eller maks 4 etasjer med flatt tak.
- Bebyggelsen kan variere i etasjetall fra 1-4.



Mot Vognmannsgata og mot Lågen:

- Bebyggelsen skal trappes ned mot 2 etasjer pluss evt innredet loft, eller maks 3 etasjer med flatt tak.



Kvartalstypologi og baser

Innenfor kvartalene i handelssentrum bør bebyggelse som dekker hele kvartalet, slik at det utgjør en utfyllende base i de nedre etasjene, begrenses til visse soner og til et maks etasjetall på basen. Bruk av utfyllende baser kan være uheldig fordi det kan bidra til å skape introverte kvartaler, hvor handels- og servicefunksjonene henvender seg mot et indre rom og ikke bidrar som aktivitetsskapere ut mot de offentlige gatene. Dersom det er ønskelig å sikre allmenn tilgjengelighet til utvendige byrom og gårdsrom inne i kvartalene, kan bruk av utfyllende baser kan være uheldig fordi det kan bidra til å begrense slik tilgjengelighet.

Følgende prinsipper bør legges til grunn for bruk av utfyllende baser i kvartalene i handelssentrum.

Mellom høybrua og forlengelsen av Nordmosgate:

- Utfyllende base i 2 etasjer tillates.

Mellom forlengelsen av Nordmosgate og Storgata:

- Utfyllende base i 1-2 etasjer tillates.

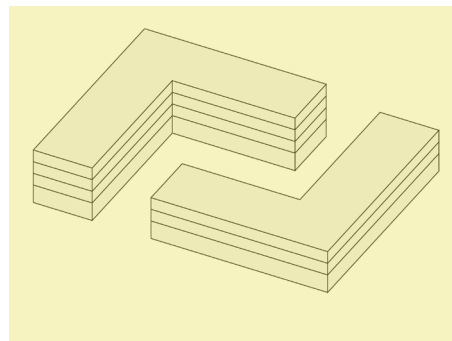
Mellom forlengelsen av Storgata og Vognmannsgata, og mellom Mullers gate og Lågen:

- Som hovedregel tillates ikke baser som fyller et helt kvartal.

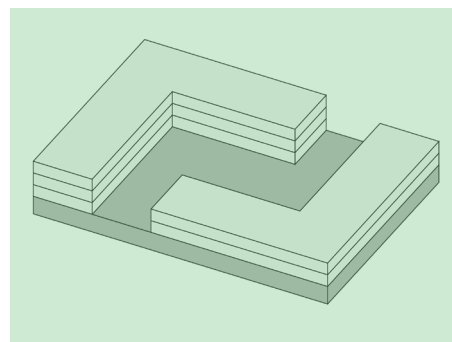
Ved utbygging av Nye Ottatunet:

- Som hovedregel tillates ikke baser som fyller hele kvartalet.

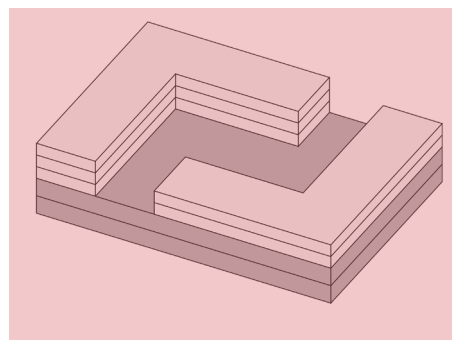
Konkrete krav for det enkelte kvartal må vurderes og fastlegges i reguleringsplan, på bakgrunn av ovennevnte prinsipper. Ved søknad om tiltak må det redegjøres for hvordan behov for allmenn tilgjengelighet og aktive byrom er ivarett.



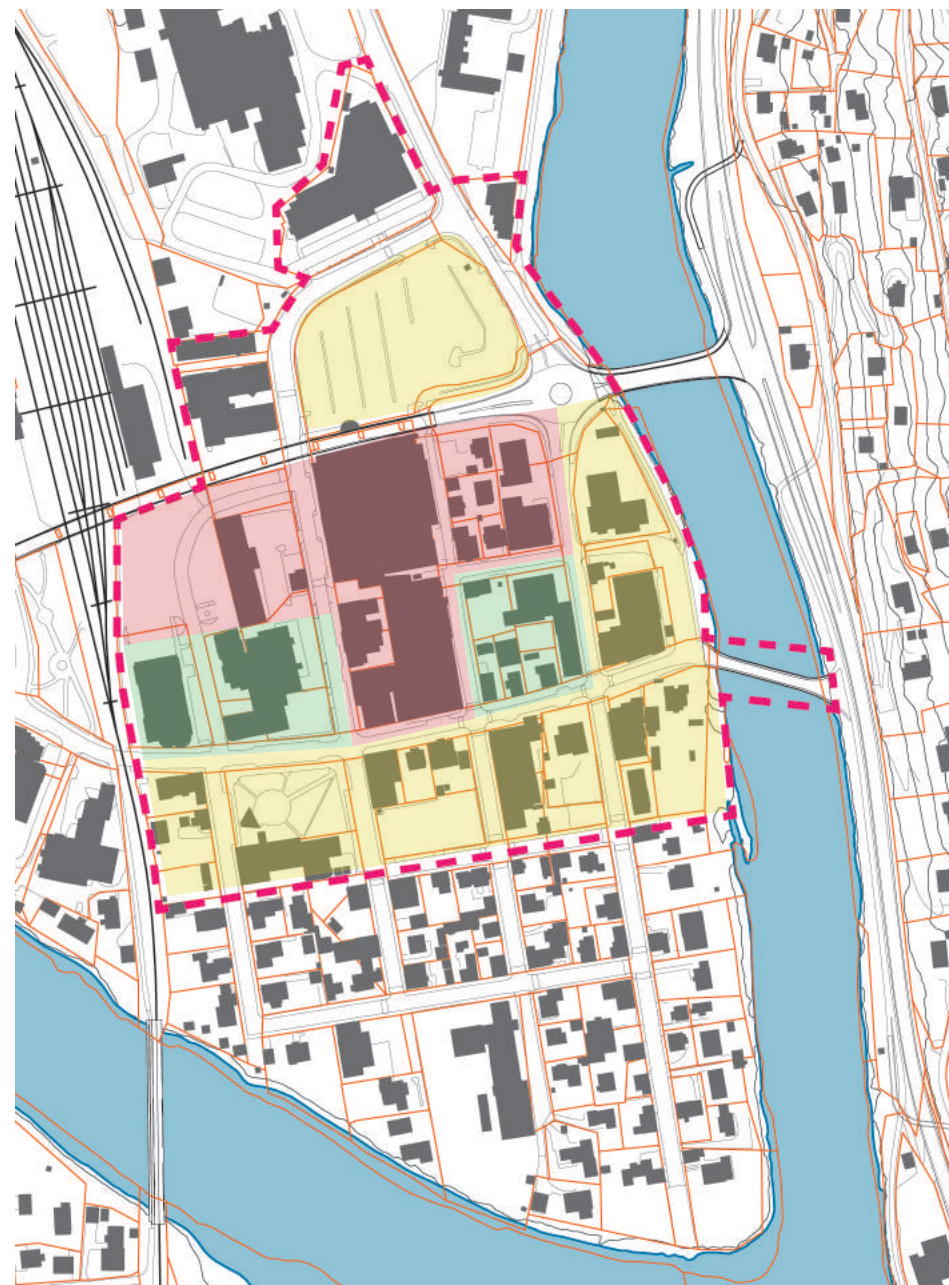
Kvartal uten base



Kvartal med base i 1 etasje



Kvartal med base i 2 etasjer

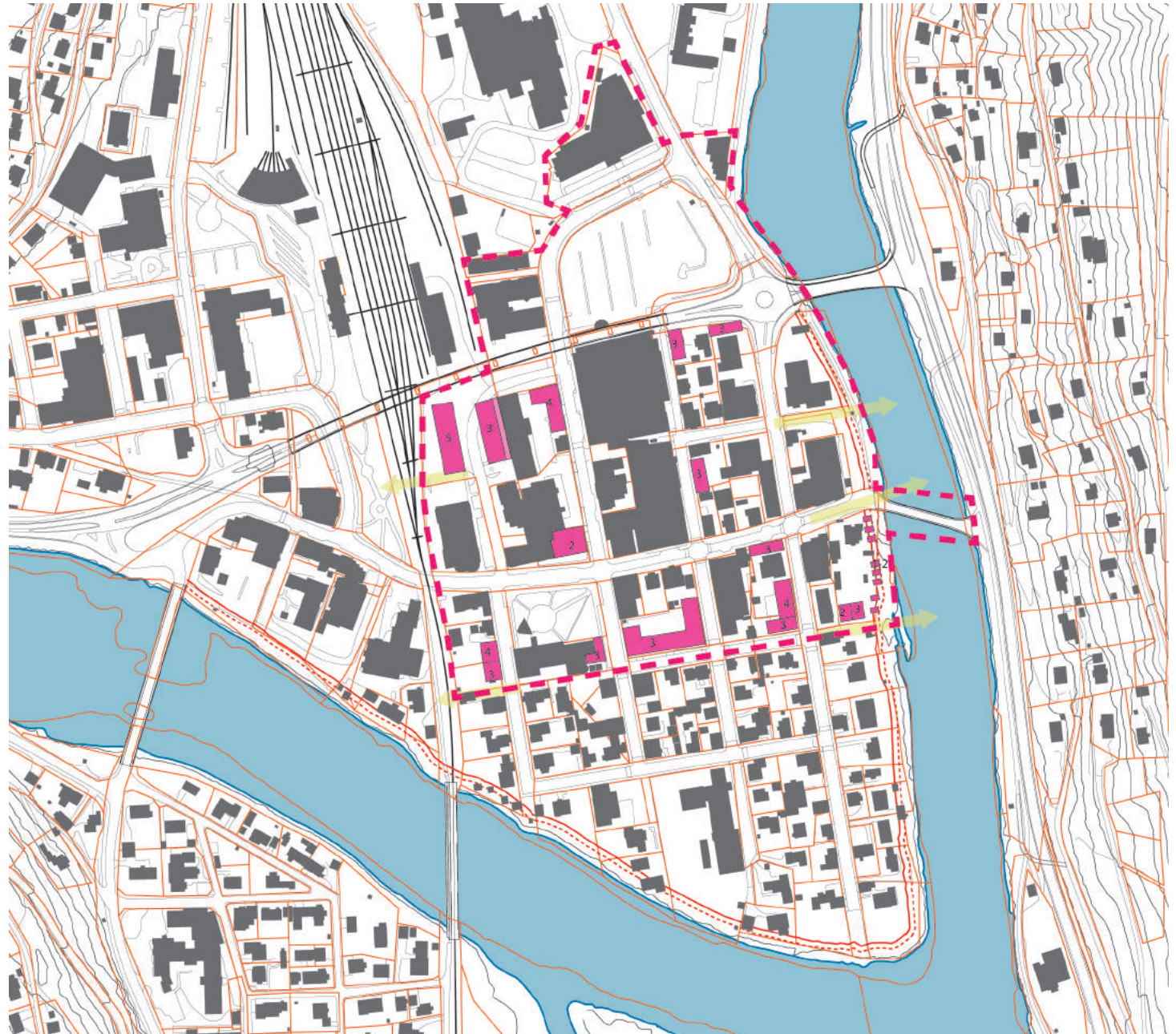


Moderat fortetting

I det moderate fortettingsalternativet for handelssentrum tas det utgangspunkt i at eksisterende bebyggelse i all hovedsak bevarer, og at kvartalstrukturen syd for høybrua kompletteres.

Plandiagrammet viser etasjetall for de nye volumene. Maks etasjetall er 5 etasjer mot høybrua og jernbanen i nordvest. Minimum etasjetall er 2 etasjer, på Shelltomta og mot Lågen.

Det vises også modellstudier, med angitte etasjetall i plandiagrammet lagt til grunn.



Teoretisk fortettpotensial

Tabellen viser følgende fortettingspotensial:

Eksisterende bruksareal (anslag, snitt 2,5 etasjer):

- 65.500 m² BRA

Nybygg på ubebygde tomter (2-5 etasjer) arealgevinst:

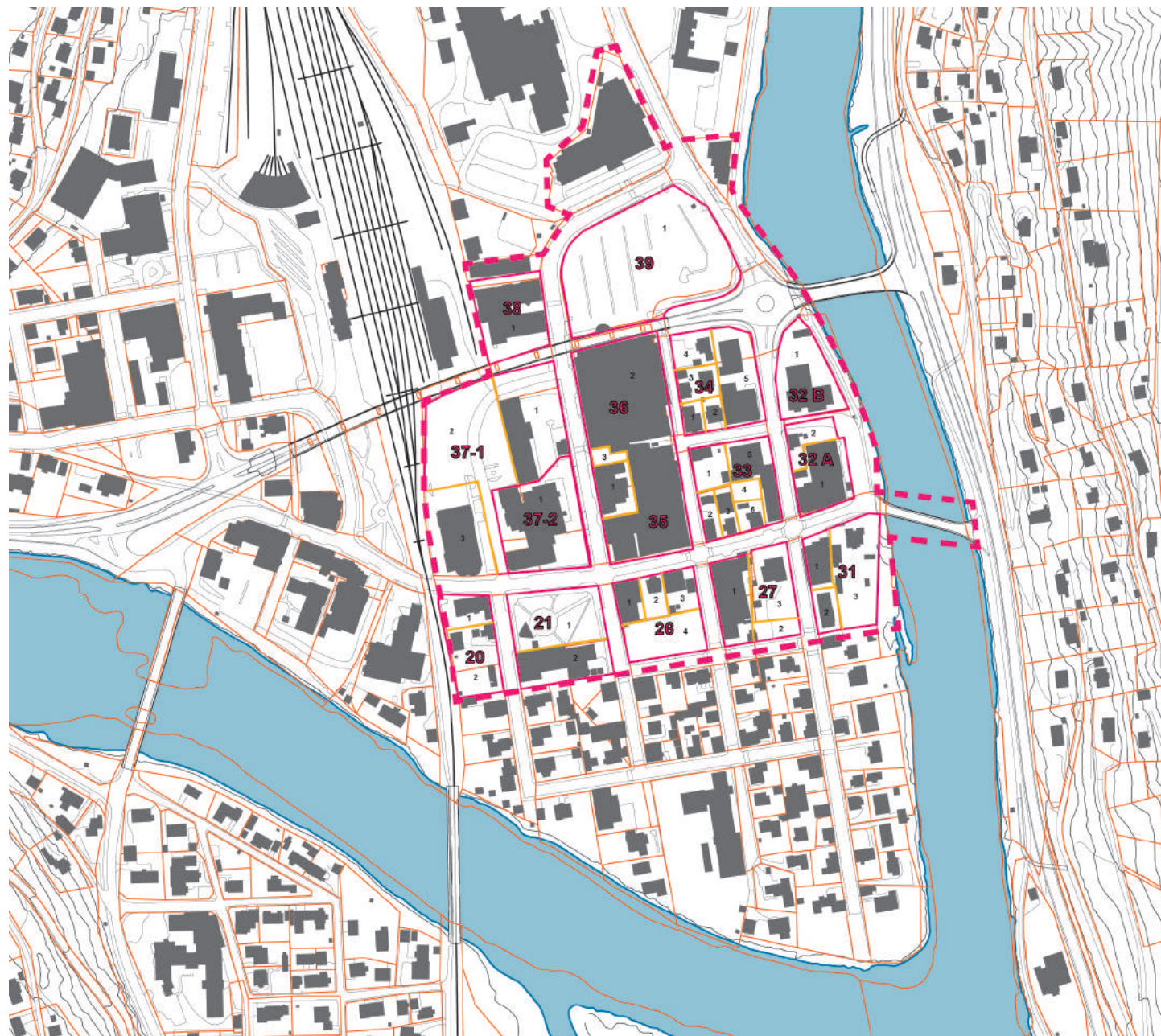
- 19.300 m² BRA

Samlet bruksareal (anslag):

- 84.800 m² BRA

Med utgangspunkt i at det anlegges næring, tjenesteyting, kultur i 1. etasje og deler av 2. etasjene, og boliger i øvrige etasjer, gir dette følgende fordeling:

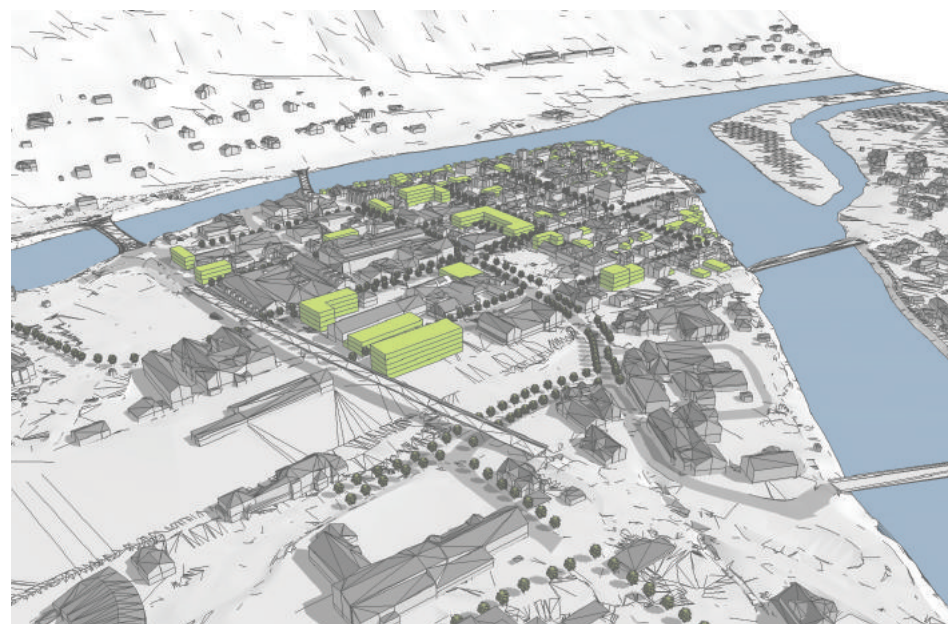
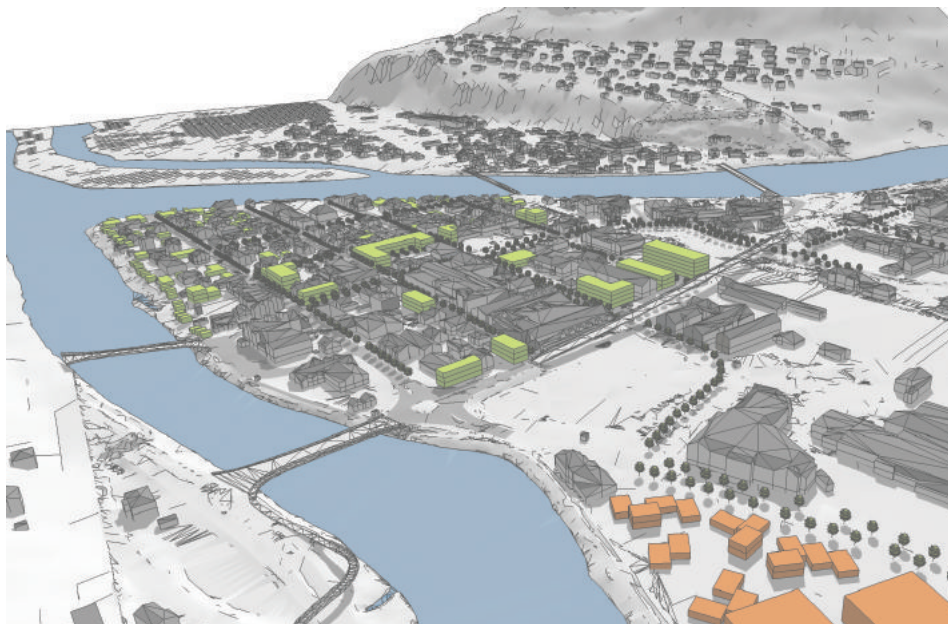
- ca 11.000 m² bolig, tilsvarende ca 90 boliger á 120 m²
- ca 8.300 m² næring/tjenesteyting/kultur



MODERAT FORTETTING HANDELSSENTRUM OG NYE OTTATUNET

KVARTAL	TOMT NR	TOMTE-/FELTSTR m2	EKSISTERENDE FOTAVTRYKK (m2 BYA)	NYBYGG/TILBYGG FOTAVTRYKK (m2 BYA)	SAMLET FOTAVTRYKK (m2 BYA)	ETASJETALL EKSIST (ANSLAG)	ETASJETALL NYBYGG (GJ.SNITT)	EKSISTERENDE m2 BRA	NYBYGG m2 BRA	TOTALT ANSLAG m2 BRA	NYTT BOLIGAREAL m2 BRA	BOENHETER ANTALL	NYTT NÆRINGSAREAL m2 BRA
20 (nord)	1	837	337		337	2,5		843		842,5	(snitt 120 m2 pr boenhet)		
	2	1644	333	262	595	2,5	3,5	833	917	1749,5	Boliger fra 2. etg	Boliger fra 2. etg	Næring/tjenesteyting i 1. etg
	SUM	2481	670	262	932			1675	917	2592	655	5	262
21	1	2751	70		70	1		70		70	Boliger fra 2. etg	Boliger fra 2. etg	Næring/tjenesteyting i 1. etg
	2	1696	1132	233	1365	2,5	3,0	2830	699	3529			
	SUM	4447	1202	233	1435			2900	699	3599	466	4	233
26	1	516	514		514	2,5		1285		1285	Boliger fra 2. etg	Boliger fra 2. etg	Næring/tjenesteyting i 1. etg
	2	526	113		113	2,5		283		282,5			
	3	680	322		322	2,5		805		805			
	4	1684	6	1060	1066	1	3,0	6	3180	3186			
	SUM	3406	955	1060	2015			2379	3180	5558,5	2120	18	1060
27	1	1622	1277		1277	2,5		3193		3192,5	Boliger fra 2. etg	Boliger fra 2. etg	Næring/tjenesteyting i 1. etg
	2	476	21	200	221	1,0	3,0	21	600	621			
	3	1505	314	507	821	2,5	3,5	785	1775	2559,5			
	SUM	3603	1612	707	2319			3999	2375	6373	1668	14	707
31	1	719	585		585	2,5		1463		1462,5	Boliger fra 2. etg	Boliger fra 2. etg	Næring/tjenesteyting i 1. etg
	2	531	242		242	2,5		605		605			
	3	2486	411	388	799	2,5	2,5	1028	970	1997,5			
	SUM	3736	1238	388	1626			3095	970	4065	582	5	388
32A	1	1727	1398		1398	2,5		3495		3495			
	2	775	112		112	2,5		280		280			
SUM		2502	1510	0	1510			3775	0	3775	0	0	0
32B	1	2454	873		873	2,5		2183		2182,5			
SUM		2454	873	0	873			2183	0	2182,5	0	0	0
33	1	769	139	236	375	2,5	3,0	348	708	1055,5	Boliger fra 2. etg	Boliger fra 2. etg	Næring/tjenesteyting i 1. etg
	2	428	185		185	2,5		463		462,5			
	3	447	283		283	2,5		708		707,5			
	4	295											
	5	1365	1029		1029	2,5		2573		2572,5			
	6	435	150		150	2,5		375		375			
	SUM	3739	1786	236	2022			4465	708	5173	472	4	236
34	1	321	215		215	2,5		538		537,5	Boliger fra 3. etg	Boliger fra 3. etg	Næring/tjenesteyting i 1-2. etg
	2	328	160		160	2,5		400		400			
	3	693	282		282	2,5		705		705			
	4	745	168	210	378	2,5	3,0	420	630	1050			
	5	1993	1019	183	1202	2,5	3,0	2548	549	3096,5			
	SUM	4080	1844	393	2237			4610	1179	5789	393	3	786
35 + 36	1	954	690		690	2,5		1725		1725			
	2	8220	7898		7898	2,5		19745		19745			
	3	250											
SUM		9424	8588	0	8588			21470	0	21470	0	0	0
37-1	1	2408	1084	471	1555	2,5	4,0	2710	1884	4594	Boliger fra 3. etg	Boliger fra 3. etg	Næring/tjenesteyting i 1-2. etg
	2	6098		1388	1388		4,5		6246	6246			
	3	2846	1226		1226	2,5		3065		3065			
	SUM	11352	2310	1859	4169			5775	8130	13905	4412	37	3718
37-2	1	4176	2001	456	2457	2,5	2,5	5003	1140	6142,5	Boliger fra 3. etg	Boliger fra 3. etg	Næring/tjenesteyting i 1-2. etg
SUM		4176	2001	456	2457			5003	1140	6142,5	228	2	912
38	1	2989	1601		1601	2,5	2,5	4003		4002,5			
SUM		2989	1601	0	1601			4003	0	4002,5	0	0	0
39	1	8806								0			
SUM		8806	0	0	0			0	0	0	0	0	0
KVARTAL	TOMT NR	TOMTE-/FELTSTR m2	EKSISTERENDE FOTAVTRYKK (m2 BYA)	NYBYGG/TILBYGG FOTAVTRYKK (m2 BYA)	SAMLET FOTAVTRYKK (m2 BYA)			EKSISTERENDE m2 BRA	NYBYGG m2 BRA	TOTALT ANSLAG m2 BRA	NYTT BOLIGAREAL m2 BRA	BOENHETER ANTALL (120 m2 snitt)	NYTT NÆRINGSAREAL m2 BRA
TOTALSUM			67195	26190	5594	31784		65330	19298	84627	10996	92	8302





Omfattende fortetting

I det omfattende fortettingsalternativet for handelssentrum tas det utgangspunkt i at mye av den eksisterende bebyggelsen rives eller bygges vesentlig om.

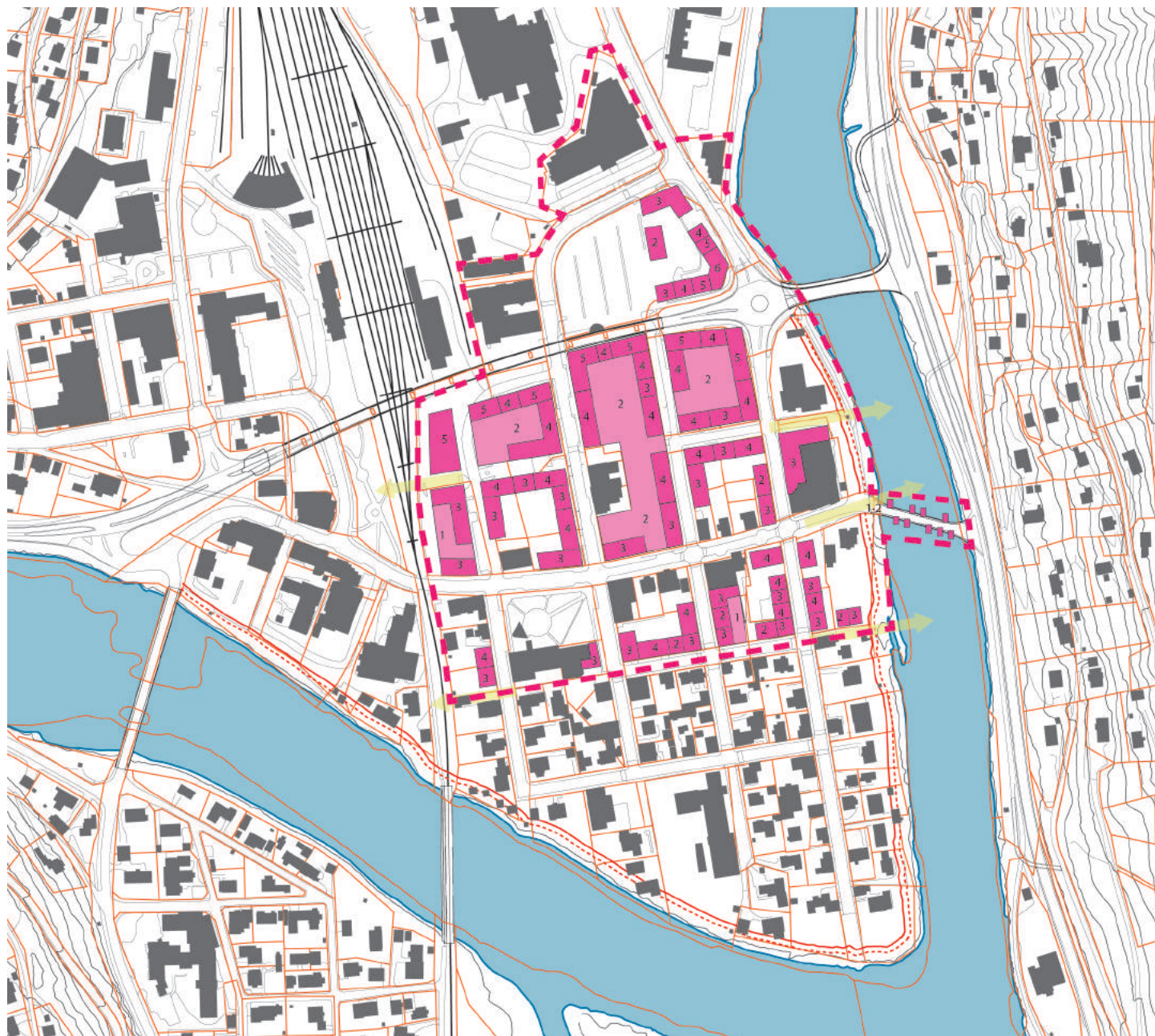
Eksemplet legger til grunn de angitte prinsippene for fortetting, slik at kvartalstrukturen syd for høybrua tydeliggjøres, styrkes og videreutvikles.

Det vises også utvikling på parkeringsplassen ved Amfi Otta nord for høybrua, benevnt som Nye Ottatunet i denne studien. Der vises det ny bebyggelse, som for eksempel kan romme hotell, restaurant, service, og ev. boliger. Bebyggelsen danner en markant avgrensning og eksponerer seg mot E6 i øst, og etablerer et tydelig byrom mot vest. Et lavt paviljongbygg definerer et indre gårdsrom, og en plass mot vest, og danner også en ny byvegg mot parkeringsplassen.

Plandiagrammet viser etasjetall for de nye volumene. Maks etasjetall er 6 etasjer, vist på Nye Ottatunet. Sør for høybrua er maks etasjetall vist med 5 etasjer mot høybrua og jernbanen i nordvest, og bebyggelsen kan her danne en støyskjerm for de indre gårdsrommene i kvartalene.

Minimum etasjetall er 2 etasjer, og bebyggelsen trapper seg ned til 2-3 etasjer mot Vognmannsgata og mot Lågen. Baser som fyller hele kvartaler er vist i 1-2 etasjer mellom Storgata og høybrua.

Det vises også modellstudier, med angitte etasjetall i plandiagrammet lagt til grunn.



Teoretisk fortettpotensial

Tabellen viser følgende fortettingspotensial:

Eksisterende bruksareal (anslag, snitt 2,5 etasjer):

- 65.500 m² BRA

Eksisterende bruksareal som beholdes (anslag):

- 21.800 m² BRA

Nybygg (2-5 etasjer):

- 86.200 m² BRA

Samlet bruksareal (anslag):

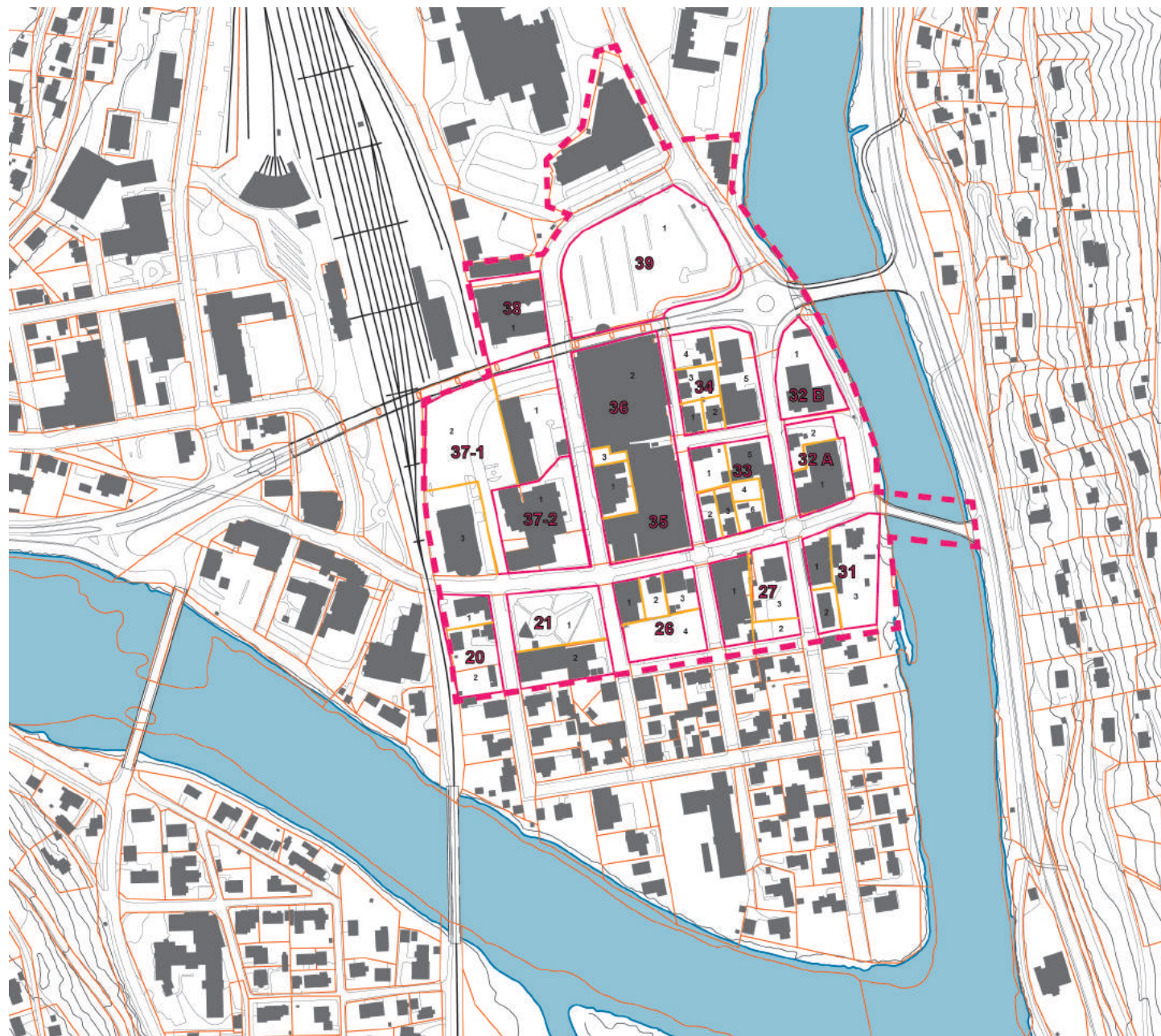
- 108.000 m² BRA

Netto arealgevinst (differanse mellom revet og nybygg):

- 42.500 m² BRA

Med utgangspunkt i at det anlegges næring, tjenesteyting, kultur i 1. etasje og deler av 2. etasjene, og boliger i øvrige etasjer, gir dette følgende fordeling:

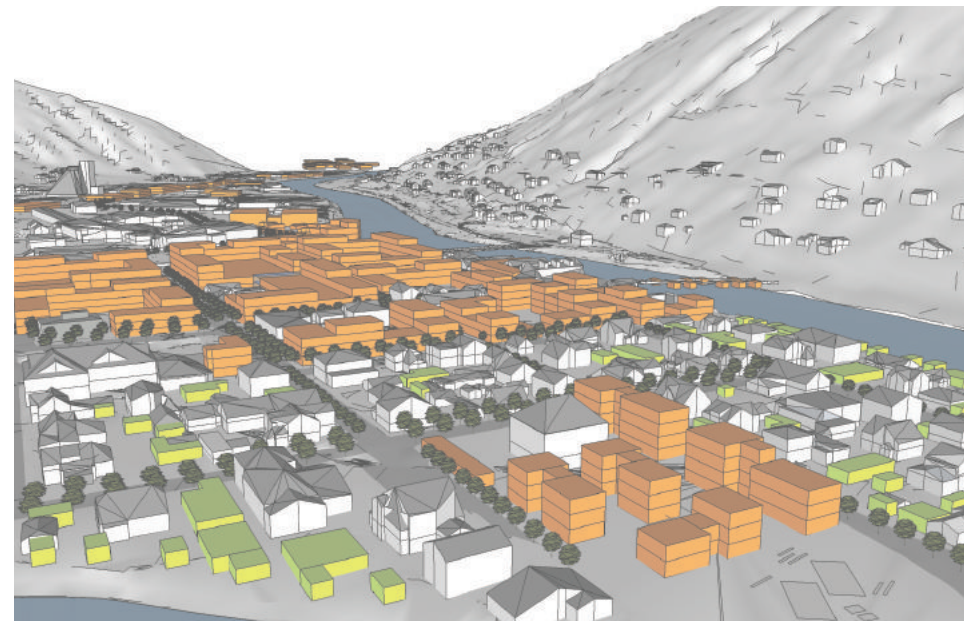
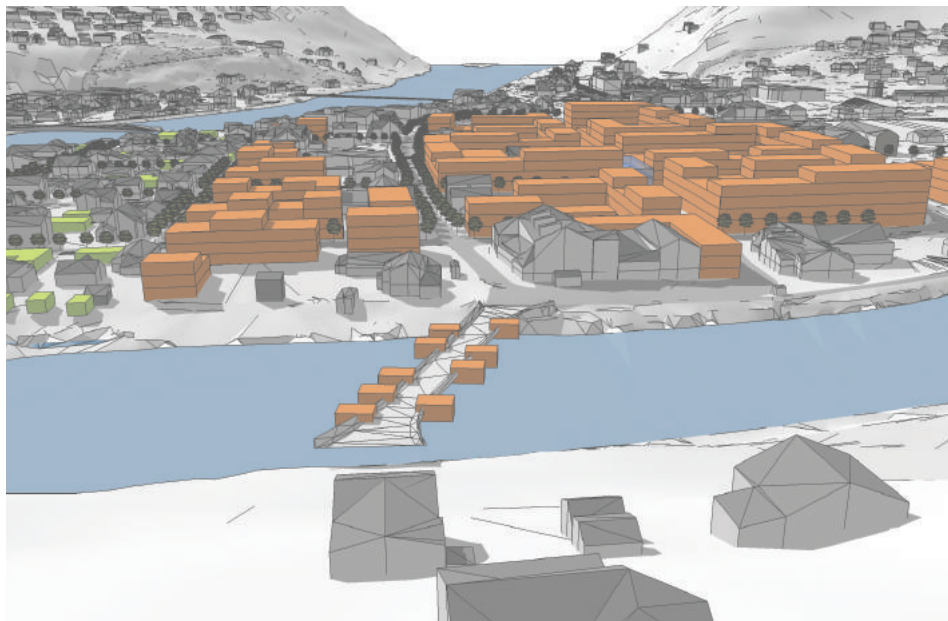
- ca 20.000 m² bolig, tilsvarende ca 170 boliger á 120 m²
- ca 22.500 m² næring/tjenesteyting/kultur



OMFATTENDE FORTETTING HANDELSSENTRUM OG NYE OTTATUNET

KVARTAL	TOMT NR	TOMTE-/FELTSTR m2	EKSISTERENDE FOTAVTRYKK	EKSISTERENDE FOTAVTRYKK BEHOLDNES	NYBYGG/TILBYGG FOTAVTRYKK	SAMLET FOTAVTRYKK (m2 BYA)*	ETASJETALL EKSIST (ANSLAG)	ETASJETALL NYBYGG	EKSISTERENDE m2 BRA	EKSISTERENDE BEHOLDNES m2 BRA	NYBYGG KVARTAL m2 BRA	TOTALT ANSLAG m2 BRA**	NYTT BOLIGAREAL m2 BRA	BOENHETER ANTALL	NYTT NÆRINGSAREAL m2 BRA
(* eksisterende fotavtrykk beholdes pluss nybygg)													(** eksisterende BRA beholdes pluss nybygg)		
20	1	837	337	337									(snitt 120 m2 pr boenhet)		
	2	1644	333		254								Boliger fra 2. etg	Boliger fra 2. etg	Næring/tjenesteyting i 1. etg
SUM		2481	670	591	262	853	2,5	3 TIL 4 ETG	1675		1478	1189	927	8	262
21	1	2751	70	70									Boliger fra 2. etg	Boliger fra 2. etg	Næring/tjenesteyting i 1. etg
	2	1696	1132	1132											
SUM		4447	1202	1202	318	1520	2,5	3 ETG	3005	3005	954	3959	636	5	318
26	1	516	514	514									Boliger fra 2. etg	Boliger fra 2. etg	Næring/tjenesteyting i 1. etg
	2	526	113	113											
	3	680	322	288											
	4	1684	6	0											
SUM		3406	955	915	1060	1975	2,5	2 TIL 4 ETG	2388	2288	3451	5739	2391	20	1060
27	1	1622	1277	537									Boliger fra 2. etg	Boliger fra 2. etg	Næring/tjenesteyting i 1. etg
	2	476	21	0											
	3	1505	314	0											
SUM		3603	1612	537	1892	2429	2,5	2 TIL 4 ETG	4030	1343	5204	6547	3312	28	1892
31	1	719	585	0									Boliger fra 2. etg	Boliger fra 2. etg	Næring/tjenesteyting i 1. etg
	2	531	242	0											
	3	2486	411	290											
SUM		3736	1238	290	1084	1374	2,5	1 TIL 4 ETG	3095	725	3148	3873	2064	17	1084
32A	1	1727	1398	1411									Boliger fra 2. etg	Boliger fra 2. etg	Næring/tjenesteyting i 1. etg
	2	775	112	0											
SUM		2502	1510	1411	737	2148	2,5	3 ETG	3775	3528	2211	5739	1474	12	737
32B	1	2454	873	873	0										
SUM		2454	873	873	0	873	2,5		2183	2183	0	2183	0	0	0
33	1	769	139	0									Boliger fra 2. etg	Boliger fra 2. etg	Næring/tjenesteyting i 1. etg
	2	428	185	128											
	3	447	283	104											
	4	295													
	5	1365	1029	0											
	6	435	150	122											
SUM		3739	1786	354	1497	1851	2,5	2 TIL 3 ETG	4465	885	3670	4555	2173	18	1497
34	1	321	215	0									Boliger fra 3. etg	Boliger fra 3. etg	Næring/tjenesteyting i 1-2. etg
	2	328	160	0											
	3	693	282	0											
	4	745	168	0											
	5	1993	1019	0											
SUM		4080	1844	0	3977	3977	2,5	2 TIL 5 ETG	4610	0	12994	12994	5040	42	7954
35+36	1	954	690	690									Boliger fra 3. etg	Boliger fra 3. etg	Næring/tjenesteyting i 1-2. etg
	2	8220	7898	0											
	3	250													
SUM		9424	8588	690	7525	8215	2,5	2 TIL 5 ETG	21470	1725	21967	23692	6917	58	15050
37	1,2,4	12682	3085	274									Boliger fra 3. etg	Boliger fra 3. etg	Næring/tjenesteyting i 1-2. etg
	3	2846	1226	0											
SUM		15528	4311	274	6061	6335	2,5	1 TIL 6 ETG	10778	685	24309	24994	12187	102	12122
38	1	2989	1601	1601											
SUM		2989	1601	1601	0	1601	2,5	INGEN	4003	4003	0	4003	0	0	0
39	1	8806											Boliger fra 3. etg	Boliger fra 3. etg	Næring/tjenesteyting i 1-2. etg
SUM		8806	0	0	1971	1971	2,5	2 TIL 6 ETG	0	0	7078	7078	3136	26	3942
KVARTAL	TOMT NR	TOMTE-/FELTSTR m2	EKSISTERENDE FOTAVTRYKK	EKSISTERENDE FOTAVTRYKK BEHOLDNES	NYBYGG/TILBYGG FOTAVTRYKK	SAMLET FOTAVTRYKK	ETASJETALL EKSIST (ANSLAG)	ETASJETALL NYBYGG	EKSISTERENDE m2 BRA	EKSISTERENDE BEHOLDNES m2 BRA	NYBYGG KVARTAL m2 BRA	TOTALT ANSLAG m2 BRA	NYTT BOLIGAREAL m2 BRA	BOENHETER ANTALL (120 m2 snitt)	NYTT NÆRINGSAREAL m2 BRA
TOTALSUM		67195	26190	8738	26384	35122			65475	21845	86175	108020	40257	335	45918





Otta kultur- og næringspark

Omfattende fortetting

I en fremtidig utvikling og fortetting i Otta kultur- og næringspark, bør dagens hovedarealbruk videreføres og videreutvikles som følger:

- Lett næring/ industri og plasskrevende varehandel vest for Skanseneveien i søndre del, og tyngrer næring/ industri nordover.
- Bygge videre opp rundt kultur, undervisning og rekreasjon øst for Skanseneveien i søndre del.

Ny næringsbebyggelse vest for Skanseneveien bør som hovedprinsipp anlegges langs gaten, med innganger mot fortauet. Dersom bebyggelsen anlegges som frittliggende bygg på en flate, bør dette gjøres med spesiell bevissthet hva gjelder orientering av inngangene og disponeringen og opparbeidelsen av utearealene.

Det bør stilles like store krav til gode arkitektonisk utforming og høy kvalitet for bebyggelsen i denne sonen, som for bebyggelsen i Otta sentrum.



Teoretisk fortetningspotensial



Næringsfortetting på flate



Næringsfortetting mot gate

Tabellen viser følgende fortettingspotensial:

Eksisterende bruksareal
(anslag, snitt 1,5 etasjer):

- 93.900 m² BRA

Eksisterende bruksareal som beholdes
(anslag):

- 91.200 m² BRA

Samlet bruksareal (anslag):

- ca 205.100 m² BRA

Netto arealgevinst (differanse mellom
revet og nybygg):

- 111.200 m² BRA

Nybygg (snitt 1,5 etasjer):

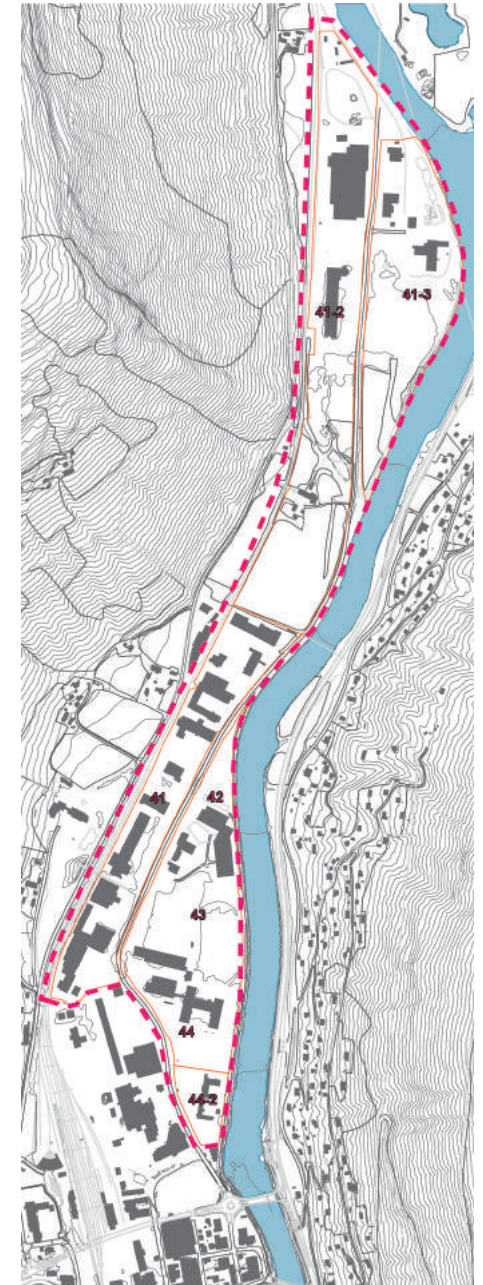
- 113.900 m² BRA

Dette tilsvarer:

- ca 1.700 m² BRA hybelhus, som utgjør
57 hybler (3 hybler = 90 m²)
- ca 5.400 m² BRA flerbrukshall
- ca 106.800 m² BRA næring/
tjenesteyting/ kultur i 1-2 etasjer

TEORETISK FORTETTINGSPOTENSIAL OTTA KULTUR- OG NÆRINGS-PARK

KVARTAL	TOMT NR	TOMTE-/FELTSTR m2	EKSISTERENDE FOTAVTRYKK	EKSISTERENDE FOTAVTRYKK BEHOLDNES	NYBYGG/TILBYGG FOTAVTRYKK	SAMLET FOTAVTRYKK (m2 BYA)	ETASJETALL EKSIST (ANSLAG)	ETASJETALL NYBYGG	EKSISTERENDE m2 BRA	EKSISTERENDE BEHOLDNES m2 BRA	NYBYGG KVARTAL m2 BRA	TOTALT ANSLAG m2 BRA**
(** eksisterende BRA beholdes pluss nybygg)												
41.1	1		24788	24788								
SUM		80602	24788	24788	14823	39611	1,5	1,5	37182	37182	22235	59417
41.2	1		14965	14965								
SUM		128743	14965	14965	33370	48335	1,5	1,5	22448	22448	50055	72503
41.3 NORD	1		5443	5443								
SUM		84630	5443	5443	20010	25453	1,5	1,5	8165	8165	30015	38180
42+43+44.1	1		15648	15648								
SUM		94284	15648	15648	2259	17907	1,5	2,0	23472	23472	4518	27990
44.2	1		1763	1763								
SUM		11528	1763	0	4758	4758	1,5	1,5	2645	0	7137	7137
TOTALSUM		399787	62607	60844	75220	136064			93911	91266	113960	205226



Øst for Skanserveien og nord for Holum sport (i kvartal 44-2) ligger det potensial for oppføring av ny bebyggelse, med ulike kultur-, undervisnings og rekreasjons relaterte funksjoner.

I eksemplet vises mulighet for utbygging av flerbrukshaller, og for hybelhus for Nord-Gudbrandsdal VGS.

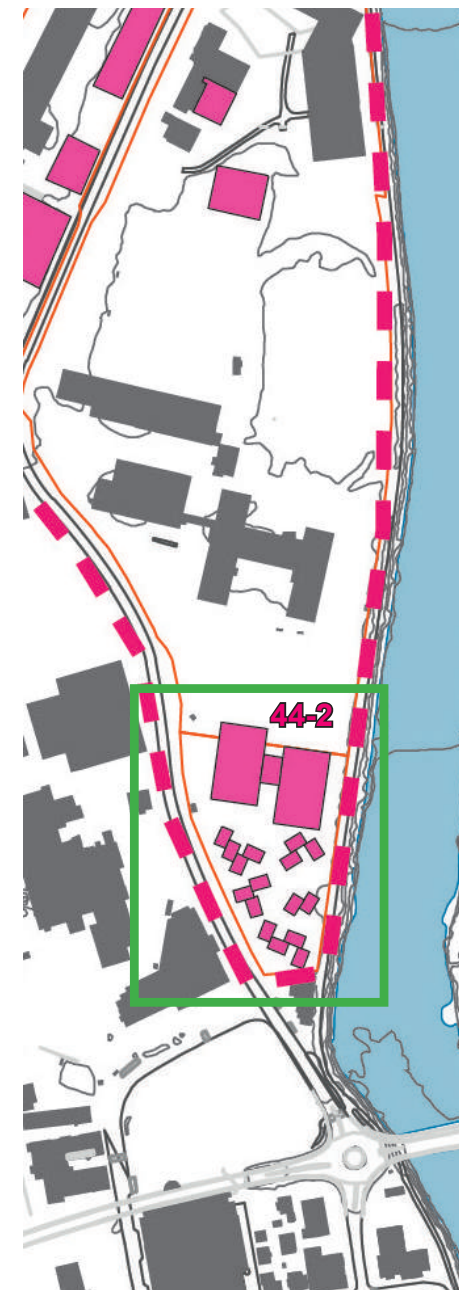
Hybelhus-landsbyen i planskissen er vist i 1-2 etasjer. Hver boks er 90 m², pr etasje, tilrettelagt for 3 studenter pr 90 m².



Eksempel på hybelhus



Eksempel på flerbrukshall



Vegetasjon

Vegetasjon kan brukes både som et midlertidig og permanent virkemiddel for å forsterke gateløp og byrom.

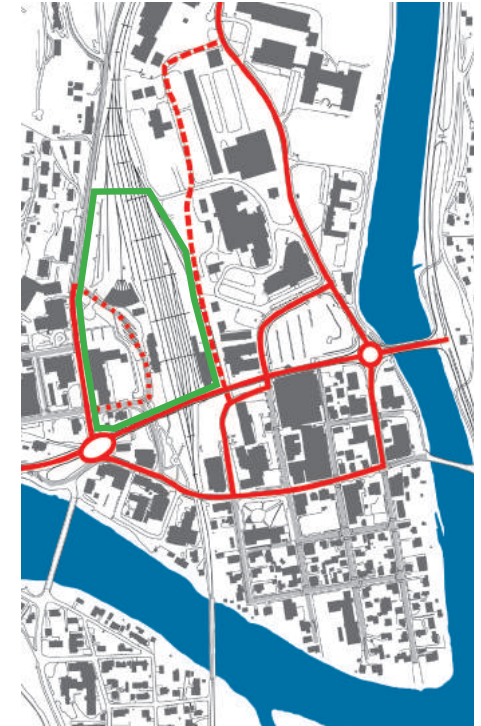
Bruk av trær i gater og byrom bidrar til å tydeliggjøre kvartalstrukturen, gjør sentrum grønnere, skaper et bedre lokalklima og mer trivsel.



Parkeringshus

Bygging av parkeringshus i Otta sentrum bør vurderes. Dette kan frigjøre areal som i dag benyttes til overflateparkering, slik at byrom og gater kan utvikles mer på de gående og syklendes premisser. Parkeringshus er også aktuelt å benytte med tanke på innfartsparkering på Otta, for å oppnå arealeffektive løsninger.

Aktuelle lokaliseringer for parkeringshus er innenfor utviklingsområdet for skysstasjonen, både vest og øst for jernbanen, med god tilknytning og tilgjengelighet til veinettet som inngår det nye hovedkjøremønsteret på Otta.





Illustrasjon: Asplan Viak Grunnlagsfoto: Harald M. Valderhaug



SEL KOMMUNE

