

Notat til regionalt planforum 25.04.17.

Sel kommune, områdereguleringsplan for Otta sentrum øst

Generelt/info

Sel kommune har siden 2012 jobbet med utviklingen av Otta som by og regionsenter i Nord-Gudbrandsdalen. Prinsippene og føringene som er utarbeidet danner et godt grunnlag for reguleringsplanen og målet er å legge til rette for videre utvikling og gjennomføring. Hensikten med planen er å revidere et eldre plangrunnlag etter dagens standard og tilrettelegge for utvikling av Otta som by og regionsenter. Planarbeidet ble varslet igangsatt den 17. juni 2016 og planarbeidet utføres av Sel kommune. Planen er en områdereguleringsplan, men skal detaljeres på best mulig måte for å unngå ulike tolkninger i et viktig sentrumsområde.

Kommunen ønsker å drøfte planen i regionalt planforum før utleggelse til offentlig ettersyn, samt innhente eventuelle merknader tidlig i prosessen og unngå unødvendige innsigelser i høringsperioden. Vi ønsker en åpen diskusjon om ulike løsninger for Otta sentrum øst, men særlig da med tanke på de aktuelle temaene nedenfor. Generelt er det også ønskelig med eventuelt andre tilbakemeldinger.

Nedenfor er listet noen temaer det er aktuelt å drøfte. Ellers er det også ønskelig med generell tilbakemelding om det foreløpig planarbeidet.

Aktuelle temaer å drøfte

1. Bygninger med verneinteresse

I gjeldende reguleringsplan er det totalt 27 bygninger som er merket som *bygninger med vesentlig verneinteresse*. Kommunen er opptatt av å bevare den kulturhistoriske delen av byen, men videre byutvikling er viktig for at Otta kan utvikle seg som by og regionsenter. Kommunen har nylig et tilfelle der sentral bebyggelse i Storgata mistet interessert kjøper fordi bebyggelsen er markert som verneverdig. Dersom dette skulle fortsette blir resultatet at flere bygninger står tomt og forfaller.

Innenfor reguleringsplangrensen er det særlig tre bygninger i Storgata kommunen ønsker å fjerne benevnelsen verneverdig på. Disse er lokalisert i en svært sentral del av bysentrum og benevnelsen setter en stopper for byutvikling for tomtene (Se kartutsnitt). Her lurer kommunen på hvilken prosess som må til for å fjerne en slik benevnelse?



2. Gateutforming i reguleringsplan

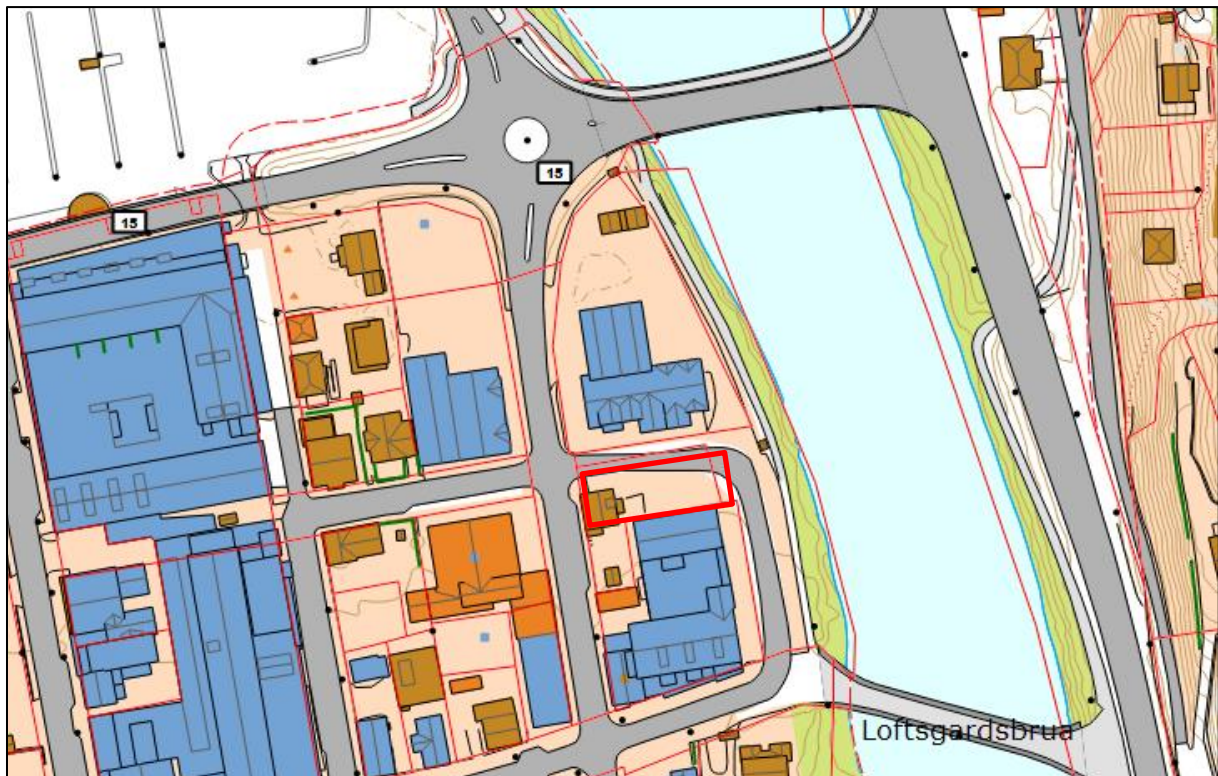
Sel kommune planlegger en oppgradering av de kommunale veiene innenfor planområdet. I regionsenterprosjektet er det utarbeidet noen prinsipper for gateutforming, men det kan være nødvendig med tilpasninger/justeringer grunnet mangel på blant annet bredde. En detaljprosjektering vil naturligvis komme i etterkant av en vedtatt reguleringsplan.

Vi ønsker å drøfte hvordan dette skal fremstille i plan som legger føringer for prinsippene, men samtidig gir et handlingsrom med tanke på detaljprosjekteringen.

3. Busstopp i forbindelse med Circle K

Nylig ble det bestemt at nattbussene skal stoppe på Circle K på Otta. I løpet av natten er det seks busser innom bensinstasjonen og parkeringsforholdene for bussene er ikke helt avklart. Tiltent parkeringsplass for bussene er markert med rødt i kartutsnittet nedenfor. Bygning innenfor rød markering er planlagt revet. I den forbindelsen må dette inn i reguleringsplanen, men kommunen ønsker ikke å låse området til bussparkering for fremtiden. Ved eventuelt opphør av eller flytting av busstoppene er det ønskelig å legge til rette for annen arealbruk i reguleringsplanen. Her tenker kommunen å avsette området til bussparkering, men spesifisere i reguleringsbestemmelsene at ved opphør eller flytting av driften skal arealet

benyttes til noe annet. Det er foreløpig ikke uttenkt hva arealet skal benyttes til etter at driften eventuelt opphører eller flyttes.



4. Utredningsarbeid

For å innhente nyttige innspill og merknader før offentlig ettersyn ønsker kommunen tilbakemelding på det foreløpige utredningsarbeidet og ROS-analysen. Aktuelle spørsmål er blant annet; hvilket nivå skal utredningene ligge på? Hvem skal utrede støy?

- Sør i reguleringsplanen ligger Otta skole for 5. – 7. trinn som er planlagt flyttet. Området er i regionsenterprosjektet avsatt som et prioritert utviklingsområde og på grunn av beliggenheten i dette området er det ikke aktuelt å legge til rette for næringsvirksomhet. Med bakgrunn i dette ser kommunen det som aktuelt å omregulere til boliger, samt friområde/park i forbindelse med elvepromenaden. I denne sammenheng må det utredes og kommunen ønsker innspill på hvilket nivå utredningen skal ligge på. I arealdelen som ble vedtatt i juni 2016 er tomten avsatt til offentlig formål.
- I forbindelse med jernbanen er kommunen usikker på hvilket nivå utredningen skal ligge på. I innspill til planen påpeker Bane NOR at det må utredes naboforhold (støy), muligheter for drift og vedlikehold, samt hvilke konsekvenser planen får for jernbanen.

Sel kommune – Områderegulering for Otta sentrum øst

Kommunen er ikke kjent med om det foreligger støysonekart for området og stiller spørsmål om hvem som skal utrede dette?

- Flom og overvann er et sentralt tema på Otta. Temaene har de siste årene blitt mer belyst og særlig overvannshåndtering har blitt et mer kjent problem de siste årene. Tilbakemelding på utredningsarbeidet og ROS-analysen er derfor ønskelig.

Vedlagte dokumenter

- Plankart, utkast
- Planbestemmelser, utkast
- Planbeskrivelse, utkast
- ROS-analyse, utkast

Otta, 07.04.2017