



SEL KOMMUNE

OMRÅDEREGULERING FOR OTTA SENTRUM ØST FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER

Planid: 05170221

ArkivsakID: 2016/951
Vedtatt dato: xx.xx.2017
Sist revidert: xx.xx.2017

Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for videre sentrumsutvikling med blant annet **helhetlig gateutforming**, parkering, fortetting og næringsutvikling.

1. AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart merket 05170221, utkast 25.04.17 med en målestokk på 1:2000 ved utskrift i A3-format.

Planen erstatter reguleringsplanen Otta sentrum øst, samt mindre eller delvis andre reguleringsplaner **som Otta sentrum**,

2 REGULERINGSFORMÅL

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

- **BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr 1)**
 - Boligbebyggelse (sosi 1110)
 - Forsamlingslokale (sosi 1165)
 - Bensinstasjon (sosi 1360)
 - Bolig/forretning (sosi 1801)
 - Bolig/forretning/kontor (sosi 1802)

- **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 2)**
 - Kjøreveg (sosi 2011)
 - Fortau (sosi 2012)
 - Gang- og sykkelvei (sosi 2015)
 - Annen veggrunn – grønnstruktur (sosi 2019)
 - Parkering (sosi 2080)

- **GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 3)**
 - Friområde (sosi 3040)
 - Park (sosi 3050)

- **BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE**
 - Naturområde i sjø og vassdrag (sosi 6610)

3 HENSYNSSONER

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

- **SIKRINGSSONE**
 - Frisikt (sosi 140)

- **STØYSSONE**
 - Gul sone iht. rundskriv T-1442 (sosi 220)
 - Rød sone iht. rundskriv T-1442 (sosi 210)

- **FARESSONE**
 - Flomfare (sosi 320)

- **SONER MED SÆRLIG ANGITT HENSYN**
Kulturmiljø (sosi 570)

3 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

Universell utforming

Bebyggelse og uteareal innenfor planområdet skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Dersom det skal utføres tiltak som ikke utformes jf. prinsippene, må det redegjøres for bakgrunnen for avviket.

Utforming, estetiske krav og bruk av arealer

- a) Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse i strøket for øvrig, samt ta utgangspunkt i **veileder for stedsutvikling på Otta**.
- b) Bygg, anlegg og offentlige uteoppholdsareal skal ha høy estetisk kvalitet både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Tiltak skal ha en god estetisk utforming i samsvar med funksjon og med respekt for naturgitte og bebygde omgivelser. Fargene skal variere mellom Ottafargene. Skjemmende farger tillates ikke og kan kreves endret.

Byggegrenser

- a) Byggegrense mot elvekanten er minimum 14,0 m (middel vannstand). Mindre bygningsvolum med fotavtrykk maks 36 m² kan oppføres inntil 10 m fra elvekant.
- b) Byggegrense mot jernbanen er 20 m fra nærmeste midtspors senterlinje. Ved eventuell brann eller andre ødeleggelser av eksisterende bebyggelse, kan det restaureres og/eller bygges opp på opprinnelig sted uavhengig av byggegrensa.
- c) Statens vegvesen skal ha tilstrekkelig plass for inspeksjon, drift og vedlikehold av høgbrua som går over planområdet. Det skal være en fri avstand på minst 2 meter fra alle brudeler (fundamenter, pilarer, landkar, bruplate etc.)

Vegetasjon og terrengbehandling

Fysiske inngrep skal i størst mulig grad ivareta eksisterende terrengformasjon og naturelementer.

Ved beplantning skal det ikke benyttes arter som er svartelistet, inkludert parklind og sølvhind eller andre arter som kan ha negative miljøkonsekvenser. Det skal fortrinnsvis benyttes stedeegne arter. Større trær (stammeomkrets >60 cm) skal, så langt som mulig, bevares.

Verneverdier kulturmiljø/naturmangfold

Dersom det skal bygges **inntil/i nærhet til** verneverdig bebyggelse, skal høyden på det verneverdige bygget være retningsgivende. Høydeforskjell på mer enn 1/2 etasje skal unngås.

Miljøkvalitet

- a) Det skal sikres mot radon etter krav i TEK 10, eventuelt skal det dokumenteres at det ikke er behov for radonsperre.

Flomveier

Trygge og åpne flomveier (herunder spesielt gater, veier, gang- og sykkelstier, fortau) skal sikres og minimum dimensjoneres for 200-årsflom med **30% klimapåslag**. Ved alle nye tiltak skal åpne løsninger så vidt mulig benyttet. Det skal sikres erosjonssikker avrenning av flomvann.

Eksisterende konstruksjoner som hindrer flomveiene skal vurderes fjernet. Bygninger og anlegg i områder som berører flomveier skal utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås. Gjennomgående nødflomveier fra områder beliggende ovenfor planområdet skal ivaretas.

Overvannshåndtering

Alt overvann innenfor planområdet skal håndteres og renses lokalt, på en slik måte at det ikke medfører økt flomfare eller forurensning nedstrøms i vassdraget. For alle tiltak skal det være lokal overvannsdisponering for hensiktsmessig oppsamling og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Overvann tillates ikke ført direkte til harde overflater som ikke er del av anlegg for overvannshåndtering. Overvannssystem skal utformes slik at skader/ulempes ved flom ikke oppstår. Ved beregning av overvannsmengder skal klimafaktor **1,5?** legges til grunn.

Alle kryssende bekker/elver skal beregnes for 200 års flom. Det skal benyttes en klimafaktor på minimum 1,4?. Eksisterende og nye stikkrenner/kulverter kontrolleres opp mot flomberegningen og underdimensjonerte rør skiftes ut til å ta unna 200 års flom og utformes vassdragsteknisk tilfredsstillende.

Vannbåren varme og fjernvarme

I samsvar med plan- og bygningsloven § 27-5 er det tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegget for ny bebyggelse der dette er mulig.

(Der det er mulighet for tilknytning til fjernvarmeanlegget, plikter ny bebyggelse å tilrettelegge for forsyning av vannbåren varme.)

Det kan gjøres helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning eller tilsvarende likt.

Krav til utomhusplan

Ved byggesøknad skal det vedlegges utomhusplan i målestokk 1:200, eller større, som viser eksisterende og planlagt bebyggelse og den ubebygde del av tomtas utnyttelsegrad. Ved oppføring av nybygg skal utomhusplanen også vise reguleringsgrenser (formålsgrenser), byggegrenser og tomtegrenser, terrengbehandling, bygningers plassering, høyde og utforming, atkomst, parkering, forstøtningsmurer, utforming av utearealer og beplantning. Det skal også redegjøres for detaljert håndtering av overvann(terrengendringer, høyder, teknisk løsning for overvannssystemer mv.). Dette skal være retningsgivende for plassering og utforming av bygg.

Automatisk fredete kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltaket blir funnet automatisk fredete kulturminner, skal arbeide straks stanses dersom virksomheten berører kulturminnet eller deres sikringssoner på 5 meter, j.fr. lov om kulturminner § 8, annet ledd. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring for å avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelle vilkår for dette.

4 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

4.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 nr 1)

4.1.1 FELLESBESTEMMELSER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG

Funksjons- og kvalitetskrav

- a) Bebyggelse må oppføres innenfor de byggegrenser som angitt på plankartet og innenfor den grad av tomteutnytting som er gitt ved prosent bebygd areal (% BYA) for det enkelte område. Parkeringsareal på bakkeplan inngår i beregningsgrunnlaget for % BYA.
- b) Et felt på minimum 8 m bredde, som hovedregel med utgangspunkt i senter gate, skal være fri for bebyggelse. (Står også foreløpig under Felles for hele, under: Utforming, estetiske krav og bruk av arealer)

Uteoppholdsareal og lekeplasser

- a) For alle boenheter/leiligheter skal det i rimelig nærhet være uteoppholdsareal som er egnet til rekreasjon, lek og opphold. Areal på takterrasse/balkong kan godtas. Uteoppholdsareal skal løses innenfor planområdet, men er ikke begrenset av formålgrensene. Uteareal skal være ferdig opparbeidet før det blir gitt brukstillatelse til boenhetene.

Parkering og sykkelparkering

- a)

4.1.2 BOLIGBEBYGGELSE (sosi 1110)

Uteoppholdsareal og lekeplasser

Leke- og oppholdsarealer skal være skjermet mot trafikkfare, støy og forurensning. Arealene skal ha gunstig beliggenhet og være solbelyst i minst 5 timer ved jevndøgn?

Type bebyggelse

Bebyggelsen er i hovedsak småhusbebyggelse, men det tillates også utbygging av leilighetskompleks.

Grad av utnytting

- a) Maks fotavtrykk pr bygningsvolum er **480m²**
- b) Maks utnyttelsesgrad er **40 %** BYA.
- c) Maks 50 % BYA dersom det kan dokumenteres at parkeringsbehov/-krav og krav til minste uteoppholdsareal (MUA) er tilfredsstilt. MUA settes til 50 m² pr. boenhet. MUA kan løses på nærliggende grøntområder eller på hele eller deler av ikke overbygde terrasser og takterrasser.

Plassering

- a) Som hovedregel skal bebyggelsen plasseres med fasadeliv i tomtegrense/fortausliv. Tilbaketrekking skal være maks 3,0 m.
- b) Fasadelengden mot gater og elver skal ikke være større enn 20,0 m

Byggehøyder

- a) Det kan oppføres bygninger i inntil 2 etasjer pluss innredet loft.
- b) Maks tillatt gesims- og mønehøyde for 1 etasjes bygg er hhv 3,5 og 8,0 m.
- c) Maks tillatt gesims- og mønehøyde for 2 etasjes bygg er hhv 6,0 og 10,0m.

Takform og/eller møneretning

- a) Tak skal utføres som saltak. Takvinkel kan være mellom 25-45 grader. Bruk av ulik takkonstruksjon og takvinkel kan tillates på mindre deler av bygningen.
- b) Møne skal som hovedregel legges parallelt med gate.

Materialbruk

Ved inngjerding av bolighager skal det benyttes hvitt stakittgjerde.

Tetthet, antall og boligsammensetning/størrelse

- a) Avstand mellom bygningsvolum er minimum 4,0 m, forutsatt at brannkrav ivaretas og at nabo samtykker til oppføring av bebyggelse i en avstand mindre enn 4,0 m fra eiendomsgrensa.
- b)

Tilgjengelighet

Parkering

- a) Arealkrav pr. biloppstillingsplass for frittliggende småhusbebyggelse og carport/garasjer er minimum 18 m².
- b) Boliger skal ha 2 parkeringsplasser pr. boenhet.

Kvartal/Felt B1 XX (Skoletomta)

- a) Maks fotavtrykk 1800m².
- b) Maks utnyttelsesgrad er 40 %.
- c) Fasadelengde mot gater og elver skal ikke overstige 20,0 m.
- d) Bebyggelse kan oppføres i inntil 2-4 etasjer. Maks gesims- og mønehøyde er hhv. 12,0 og 15,0 m.
- e)

4.1.3 FORSAMLINGSLOKALE (sosi 1165)

Grad av utnytting

- Fotavtrykk skal ikke overstige 480m².

Plassering

Byggehøyder

- Maks byggehøyde er 2 etasjer pluss innredet loft.
- Gesims- og mønehøyde for 1 etasjes bygg skal ikke være høyere enn hhv. 3,5 m og 8 m og 2 etasjes bygg hhv. 6,0 m og 10,0 m.

Takform og/eller møneretning

Møne skal som hovedregel legges parallelt med gate.

4.1.4 BENSINSTASJON (sosi 1360)

Type bebyggelse

Grad av utnytting

- a) Maks 40% BYA
- b)

Plassering

Byggehøyder

a) Maks 2 etasjer med saltak pluss innredet loft, eller maks 3 etasjer med flatt tak.

Takform og/eller møneretning

Materialbruk

Andre estetiske krav

4.1.5 BOLIG/FORRETNING (sosi 1801)

Type bebyggelse

Grad av utnyttning

Maksimal grad av utnyttning er 50 % BYA.

Plassering

Byggehøyder

Bebyggelsen kan bygges i opptil 6-7 etasjer.

Takform og/eller møneretning

Materialbruk

- **Boligkvalitet**

- Tetthet, antall og boligsammensetning/størrelse

- Tilgjengelighet

4.1.6 BOLIG/FORRETNING/KONTOR (sosi 1802)

Type bebyggelse

Bebyggelse i en etasje skal normalt ikke tillates. Mot definerte handlegater og sentrale byrom,

særskilt Storgata og Johan Nygårds gate, skal det være åpne, publikumsrettede aktiviteter i første etasje.

Grad av utnytting

- Maksimal grad av utnytting er 70-80 % BYA hvorav egendekning parkering er medregnet.

Plassering

Byggehøyder

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 høgbrua og forlengelsen av Nordmogata:

- 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 Nordmogata og halve kvartalet 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 2-4.

Halve kvartalet mellom Storgata og Vognmannsgata:

- Maks 2 etasjer med saltak pluss innredet loft, eller maks 3 etasjer med flatt tak.
- Bebyggelsen kan variere i etasjetall fra 1-3.
- Bebyggelsen skal trappes ned mot Vognmannsgata og mot Gudbrandsdalslågen.

Parkering og sykkelparkering

Ved beregning av behov for p-plasser, rundes antall p-plasser av oppover.

Parkering for næring og forretning

For forretninger skal det avsettes 1 p-plass pr 50 m². For areal som ikke gir behov for parkering (teknisk rom, lager, søppelhåndtering) skal det ikke beregnes p-plasser.

Forretning/detaljhandel/kjøpesenter skal ha minimum 2 parkeringsplasser for sykkel pr. 50 m².

Parkering for boenheter

- a) Boenheter under 50 m² skal ha minst 1 biloppstillingsplass
- b) Boenheter under 70 m² skal ha minst 1,5 biloppstillingsplass.
- c) Boenheter over 70 m² skal ha minst 2 biloppstillingsplasser.

- **Boligkvalitet**

- Tetthet, antall og boligsammensetning/størrelse
- Tilgjengelighet

4.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 nr 2)

4.2.1 FELLESBESTEMMELSER FOR SAMFERDELSANLEGG OG TEKNISK

INFRASTRUKTUR

Detaljering

Gateløp og gateutforming skal detaljeres før utbygging. Minstekrav til bredde på gangvei er 2 meter, men bredde på gangvei og fortau kan økes dersom detaljprosjekteringen viser et mer gunstig alternativ med bredere gang- og sykkelvei.

4.2.3 KJØREVEG (sosi 2011)

Kjørebredde skal ikke være mindre enn 5 meter for vanlig trafikkert kjørevei.

Alle kjøreveiene skal ha en kantsteinsklaring på minimum 0,25 m.

Byggegrense fra kommunale veier fra senterlinje vei er 4 m.

Byggegrense fra Riksvei 15 er..

4.2.5 GANG- OG SYKKELVEI (sosi 2015)

Gang- og sykkelvei er regulert inn med en minimums bredde på 2 m og stedvis bredere for å sikre at minstekravet blir oppfylt. Ved detaljprosjektering kan gang- og sykkelveien økes i bredde dersom detaljeringen viser det gunstig. Dette må naturligvis ses i sammenheng med bredde på kjørevei, og ikke gå på bekostning av fremkommeligheten.

4.2.6 ANNEN VEGGRUNN - GRØNNSTRUKTUR (sosi 2019)

Grøntarealer rundt kjøreveier skal så godt det lar seg gjøre opprettholdes og vedlikeholdes.

4.2.7 PARKERING (sosi 2080) (Feltnavn x,x,x, etc)

- a) Arealkrav pr. biloppstillingsplass er minimum 15 m² for alle frittstående plasser.
- b) I parkeringsanlegg er arealkrav pr. biloppstillingsplass minimum 25 m² inkludert kjøreareal.
- c) Standard bilparkering skal være minst 2,5 m brede og 5 m lange.
- d) Parkeringsplasser for funksjonshemmede skal være minst **4,0 m bred og 6,0 m lang**.
- e) For offentlig bygg, næringsbygg, forsamlingslokaler og større boligprosjekt skal minst 10 % (minimum 2) av parkeringsplassene utformes for og reserveres bevegelseshemmede. Plassen skal lokaliseres nærmest hovedinngangen.
- f) Et tilstrekkelig antall plasser skal på offentlig parkeringsplasser reserveres elbil med mulighet for å lade.
- g) **Sentrale plasser i sentrum skal ha gode parkeringsmuligheter for sykkel, fortrinnsvis under tak. Norm for minimum antall parkeringsplasser for sykkel tar utgangspunkt i Statens vegvesens sykkelhåndbok, håndbok V122.**
- h) **Bedrift/kontor/industri skal ha minimum 0,3 – 0,5 parkeringsplasser for sykkel pr. ansatt.**
- i) **Sambruk og fellesløsninger for sykkelparkering kan redusere kravene.**
- j) **Frikjøp av parkeringsplasser gjelder kun innenfor kombinert formålene: bolig/forretning, bolig/forretning/kontor,**

P01

P02

P03

P04

P05

P06

P07

4.3 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 nr 3)

FELLESBESTEMMELSER FOR GRØNNSTRUKTUR?

FRIOMRÅDE (sosi 3040) (Feltnavn x,x,x etc)

PARK (sosi 3050) (Feltnavn x,x,x etc)

- a) Parkområdene skal vedlikeholdes og eksisterende vegetasjon skal så godt som mulig bevares.
- b) Det skal ikke plantes høye skjermende/ruvende trær som skaper skygge på mer enn 50 % av arealet.
- c) Parkene skal sikres tilgjengelige for allmenheten.
- d)

5 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

5.1 SIKRINGS-, STØY- OG FARESONER (PBL 11-8 a)

Frisikt (sosi140)

Innenfor frisiktsonen tillates det ikke sikthindrende gjenstander høyere enn 50 cm over veibanen. Gjerder i ikke sikthindrende utførelse kan likevel tillates med høyde opp til 0,8 m over tilstøtende veiers nivå. Likeledes kan enkeltstående oppstammede trær inntil 15 cm i diameter som ikke hindrer sikten tillates.

Støysone

- Gul sone iht. rundskriv T-1441 (sosi 220)
- Rød sone iht. rundskriv T-1442 (sosi 210)

I kommuneplanens arealdel er sentrumsområdet avsatt som avvikssone for støy (PBL 11-8). Innenfor disse rammer kan utbygging av nye bygninger til støyfølsomt bruksformål lokaliseres i områder med støynivå opp til Lden 70 dB fra vei og Lden 73 dB fra jernbane. Dette forutsetter at:

- a) Alle boenheter skal være gjennomgående og ha en stille side.
- b) Minst halvparten av oppholdsrommene og minimum 1 av soverommene i hver boenhet skal

ha vindu mot stille side (Støynivå under Lden 55 utenfor fasade).

c) Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsom bruksformål kun har vinduer mot støyuutsatt side, skal ha balansert, mekanisk ventilasjon.

Støykrav for felles uteoppholdsplasser skal ikke overskride støynivå 55 dB Lden.

For private uteoppholdsplasser skal støynivå ikke overskride støynivå på 55 dB Lden. Dersom private uteplass lages som vinterhage/innglasset balkong kan det tillates støynivå inntil maksimum 65 dB Lden på fasade.

Det skal fremlegges dokumentasjon på at fasadetiltak, inneklime, luftkvalitet på uteoppholdsarealer og behov for kjøling og solavskjerming er tilfredsstillende.

Flomfare (sosi 320)

Det planlegges sikring mot flom av sentrumsområdene i 2018. Når området sikres mot flom, jf. TEK 10 § 7-2, reduseres faresonen i henhold til de beregninger som ligger til grunn for flomsikringen. Flomsikringsanlegget vil gi tilstrekkelig sikkerhet mot flom fra Gudbrandsdalslågen med gjentaksintervall 1/200.

Det tillates ikke å bygge kjeller i flomutsatte områder. Dette må ses i sammenheng med flomsikringen, og ikke med regulert hensynssone da denne viser flomutsatt areal før sikring. Det kan derimot tillates utbygging av kjeller dersom det kan dokumenteres at planlagt kjeller vil ...

5.3 SONER MED SÆRLIG ANGITT HENSYN (PBL § 11-8 e)

Kulturmiljø (sosi 570)

Bevaringsverdige bygninger/Verneverdige bygninger eller bygningsmiljø skal i størst mulig grad tas vare på som bruksressurs og istandsettes dersom det ikke er til vesentlig ulempe for eier eller samfunnet. Søknad om eventuelt tiltak utover generell restaurering og vedlikehold skal oversendes Kulturarvenheten i Oppland Fylkeskommune for uttalelse.

7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 nr 10 gis følgende bestemmelser vedrørende vilkår og rekkefølge:

7.1 Før opprettelse av eiendommer

7.2 Før rammetillatelse

7.3 Før igangsettingstillatelse

7.4 Før bebyggelse tas i bruk

7.5 Annet rekkefølgetema

7.6 Tidsrekkefølge

Ved overgangen fra Otta skole til boligbebyggelse, skal det utarbeides en detaljert utomhusplan hvor det er redegjort for uteareal og parkering. Utearealet og parkeringsplasser skal opparbeides først for å sikre at utbyggingen ikke går på bekostning av utearealet.

JURIDISK BINDENDE DOKUMENTER GITT I BESTEMMELSENE

Dokument som det er vist til i planbestemmelse gjennom henvisning, for eksempel illustrasjonsplan eller geoteknisk rapport, listes opp her med det navn og dato som det er henvist til i bestemmelsen.