



GRAN KOMMUNE

Kommunedelplan for Gran sentrum



Forslag til reviderte bestemmelser og retningslinjer

12.november 2013



Øvre Romerike Prosjektering AS

1. VIRKNING

1.1 Plankart og juridisk virkning

Kommunedelplanen er vist på plankart i målestokk 1:2000, og erstatter tidligere kommunedelplan for Gran sentrum vedtatt 24.10.2007.

Kommunedelplanen har juridisk virkning jfr. plan- og bygningsloven(PBL) §11-6 i hele området, med unntak av følgende vedtatte/gjeldende reguleringsplaner:

- Reguleringsplan for Lidskjalvhavna vedtatt 27.06.2002
- Reguleringsplan for Bessmorjordet vedtatt 20.02.2003
- Reguleringsplan for RV4 Roa-Jaren vedtatt 13.12.2006
- Reguleringsplan for Granstunet vedtatt 12.03.2008
- Reguleringsplan for Bæssfarjordet vedtatt 19.06.2008
- Reguleringsplan for Møllekvartalet vedtatt 21.10.2008
- Reguleringsplan for Rundkjøring Rv4 – Haslerudgutua vedtatt 13.11.2008
- Reguleringsplan for Hofsbro boligområde vedtatt 12.02.2009
- Reguleringsplan for Granumstranda vedtatt 10.09.2009
- Reguleringsplan for Hadeland Videregående skole vedtatt 29.04.2010
- Reguleringsplan for Søndre Morstadgutua vedtatt 09.09.2011
- Reguleringsplan for Gran helsesenter vedtatt 16.02.2012
- Reguleringsplan for Morstadjordet vedtatt 14.02.2013
- Reguleringsplan for Miljøgate Gran vedtatt 13.06.2013

Avgrensning av reguleringsplanene vist på eget kartvedlegg som hensynssoner jfr. PBL § 11-8 f).

1.2 Bestemmelser

I pkt. 2 er det er gitt bestemmelser mht. plankrav og rekkefølgebestemmelser for bebyggelse og anlegg innenfor det samme geografiske området som er avmerket på plankartet, og med de samme unntakene. Bestemmelsene er gitt iht. PBL §§ 11-9, 11-10 og 11-11.

1.3 Jordloven

For de landbruksområdene som i kommunedelplanen er avsatt til bebyggelse og anlegg o.l., skal jordlovens regler gjelde inntil det er gitt byggetillatelse.

1.4 Byggeforbudssone langs vassdrag

Arealbestemmelsene vedr. byggeforbudssoner langs vassdrag, som ble vedtatt i kommuneplanens arealdel i 2002, skal gjelde for LNF-områdene i planområdet jfr. PBL § 11-11. Dette innebærer at det er byggeforbud innen et 100-meters belte langs Jarenvannet og 50-meters belte langs andre vann og vassdrag.

1.5 Retningslinjer for reguleringsplanarbeid

I hht. bestemmelsenes pkt. 2.1 skal det utarbeides reguleringsplaner for områder for bebyggelse og anlegg jfr. PBL § 11-9 pkt 1, før det kan godkjennes tiltak her.

I pkt. 3 og 4 er det gitt retningslinjer for reguleringsplanene og presisert hvilke spesielle hensyn som skal vektlegges, jfr. PBL § 11-9 pkt. 2-8. Her er det angitt rammer for tomteutnytting, byggehøyder / etasjetall, parkering og en del andre forhold. Disse reglene vil ikke ha direkte juridisk virkning før de er bekreftet gjennom vedtak av reguleringsplan. Temakartene (se nedenfor) skal også fungere som retningslinjer for reguleringsplanleggingen og den videre saksbehandlingen.

1.6 Temakart

Temakartene utarbeidet i forbindelse med gjeldende kommunedelplan fra 2007 skal fortsatt være vedlegg til kommunedelplanen, og være gjeldende sammen med de retningslinjene i pkt. 3 og de spesielle hensynene i pkt. 4 fungere som retningslinjer for reguleringsplanarbeid, jfr. pkt 1.6:

- Temakart grønnstruktur m/ turveger
- Temakart flom
- Temakart kjøreveger/ gangveger
- Temakart kollektivtrafikk
- Temakart bebyggelse

1.7 Veger

- Ved planlegging og dimensjonering av offentlige veg skal Vegnormalene 017 og 018 legges til grunn.
- Ved planlegging og dimensjonering av gang- og sykkelveg skal dette ha en minimumsbredde på 3 meter.
- Det tillates kun én avkjørsel per boligtomt.
- Ved alle vegprosjekter skal det vurderes: - behov for opparbeidelse av gang- og sykkelveg, sykkelveg og fortau - mulighet for å etablere eller vedlikeholde grønnstrukturelementer i tilknytning til vegen (trekker, alleer, bekker med mer). Vurderingene skal dokumenteres og følge saken.

2. BESTEMMELSER

2.1 Plankrav

2.1.1 Generelt plankrav for bebyggelse og anlegg

Det skal foreligge godkjent reguleringsplan jfr. PBL § 11-9 pkt 1, før det i områder for bebyggelse og anlegg kan godkjennes tiltak. Reguleringsplanene skal utarbeides i hht. retningslinjene som er gitt i pkt. 3 og 4.

Reguleringsplaner skal iht. PBL §12-1 og øvrige regler, omfatte tilstrekkelig store områder, slik at en kan sikre en helhetlig og god sentrumsutvikling i tråd med de prinsippene som er nedfelt i kommunedelplanen. Det er spesielt viktig å få regulert et godt og sammenhengende vegsystem, gode fellesområder, parkeringsløsninger inkl. sykkelparkering og en bebyggelse som danner gode sentrumsmiljøer. Unntak fra plankravet kan likevel gjøres som nevnt i pkt. 2.1.2 og 2.1.3.

Alle reguleringsplaner skal redegjøre for forholdet til universell utforming både internt i planområdet og i forhold til omkringliggende områder. I boligområder skal uterom ha en utforming og en opparbeidelse som gir mulighet for opphold, rekreasjon, lek og spill på tvers av aldersgrupper, med nødvendig utstyr, bord og benker. Det skal tilrettelegges for aktiviteter for alle årstider. Arealene skal utformes etter prinsippene om universell utforming og være skjermet mot trafikkfare og forurensning.

2.1.2 Mindre tiltak i områder for bebyggelse og anlegg

Kommunen kan innenfor områdene 4, 5, 31, 32, 33, 34, 39 og 40 godkjenne mindre tiltak) iht. PBL § 20-2 ut ifra bestemmelsene i de gamle reguleringsplanene for Vassenden Sentrum og Vassenden Nord.

Kommunen kan også godkjenne mindre tiltak innenfor områdene 36A og 41. Dersom det i disse områdene foreslås fortetting eller annen bebyggelse utover rammene som er gitt i de gamle reguleringsplanene, må det utarbeides ny reguleringsplan for området.

2.1.3 Fortetting

Innenfor områdene 31, 31 og 33 kan følgende eiendommer utbygges med inntil 2 boenheter innenfor reglene i gjeldende reguleringsplaner for Vassenden nord og Vassenden sentrum, uten at plankrav utløses: 263/38, 263/86, 263/92, 263/3.

2.2 Rekkefølge og forutsetninger (jfr. PBL § 11-9)

2.2.1 Rekkefølge i utbygging

En gradvis utvidelse av byggesonen – dvs. det området i sentrum som til enhver tid er utbygd med all nødvendig infrastruktur – skal være hovedregelen for utviklingen av Gran sentrum. Hensikten er å oppnå en ressursøkonomisk, estetisk og samordnet arealplanlegging og sentrumsutbygging.

Kommunen kan avslå å ta opp til regulering områder for bebyggelse/ tomter isolert fra den utbygde sonen når det finnes utnyttete områder for bebyggelse/ tomter av samme type og kategori nærmere de allerede utbygde områdene. Kommunen kan også kreve at reguleringsplaner omfatter tilstrekkelig store områder, jfr. pkt 2.1.1 og PBL §12-1.

2.2.2 Forutsetninger for utbygging

Kommunen kan avslå å regulere for utbygging før nødvendig teknisk infrastruktur eller andre nødvendige forutsetninger for utbygging er etablert, eller eventuelt sikret etablert gjennom regulerings-bestemmelser og/eller utbyggingsavtale mellom grunneier/utbygger og Gran kommune.

Følgende konkrete rekkefølgebestemmelser skal gjelde, og skal innarbeides i de aktuelle reguleringsplanene for de enkelte utbyggingsområdene:

- Det er avsatt areal til mulig framtidig rundkjøring på Oslolinna mellom 28B, 28C, 29 og 29A. Område 28B og 28 C skal ha atkomst fra Morstadvegen inntil rundkjøringen eventuelt bygges. Område 28B og 28C kan ha atkomst fra Oslolinna via rundkjøringen hvis rundkjøring bygges. En framtidig rundkjøring skal også ta hensyn til atkomsten til område 29, 29A og 30.
- Vegen sør for Granstunet (område 17) kan ikke bygges før enten ny Rv. 4 er bygget utenom sentrum eller Oslolinna er lagt om i ny trasé, slik det er vist i kommunedelplanen.
- Parkeringsplassene for togreisende i område 14 kan ikke fjernes før det er etablert en ny parkeringsplass, med minimum samme antall parkeringsplasser som i område 14, vest for jernbanelinja i tråd med kommunedelplankartet. Undergang for gående, som binder sammen parkeringsplassen vest for jernbanelinja og jernbanestasjonen, skal være etablert og klar for bruk før fjerning av parkeringsplasser i område 14.
- Kjørekulvert under jernbanen ved Haslerudgutua må være etablert før ny vei vest for jernbanen tas i bruk.

2.2.3 Flomvern

Nødvendige sikringstiltak mot flomskader tilhører den nødvendige, tekniske infrastruktur. Kommunen kan således avslå å regulere for utbygging eller særskilte typer av utbygging, før slike sikringstiltak er etablert. Kommunen kan imidlertid også godta regulering på betingelse av at risikonivået for samfunnsmessige skader er senket til akseptabelt nivå.

Egen risiko- og sårbarhetsanalyse skal utarbeides for alt reguleringsplanarbeid og byggearbeid innenfor sone for 200-årsflom, jfr. NVE sitt flomsonekart fra juni 2007.

Oversvømt areal ved 200 årsflom er vist på plankartet. Områder med fare for vann i kjeller – dvs under 2,5 meter over flomsonen for 200-årsflom er vist på NVE sitt flomkart.

Ved planlegging av bygg i fareklasse F3, jfr. TEK 10 §7-2 eller senere forskrifter, gjelder tilsvarende for 1000-årsflom.

3. RETNINGSLINJER FOR REGULERINGSPLANARBEID

3.1 Gyldighet

3.1.1 Generelt

Punktene nedenfor er retningslinjer for reguleringsplanarbeidet, og styrer bl.a. grad av utnyttning, byggehøyde, lokalisering og arealbruk/ bebyggelsestype i områder for bebyggelse og anlegg. De forholdene som omtales her følges opp og fastlegges gjennom reguleringsplanene. Retningslinje for behandling støy i arealplanlegging T-1442 legges til grunn for videre detaljregulering i området.

3.2 Områder for bebyggelse og anlegg

3.2.1 Formål generelt

På plankartet er angitt arealbrukskategorier (reguleringsformål) i de enkelte områder. Kategoriene er angitt som kombinerte formål i en del av områdene.

3.2.2 Områder for sentrumsformål

Gjelder områdene 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 18A, 19, 23 og 24. I disse områdene skal det videreføres og utvikles en blanding av forretninger, kontorer, serveringssteder, generell service og boliger. Arealene på gateplan mot Storgata og Miljøgata skal forbeholdes detaljhandel, service etc.

Område 12, Møllekvartalet: reguleringsplan vedtatt 21.10.2008 gjelder.

Områdene 17-18, Granstunet: reguleringsplan vedtatt 27.03.2008 gjelder.

Område 19, del av reguleringsplan for Miljøgata vedtas 13.06.2013 gjelder.

I områdene 10, 11, 12, 13, 23 og 24 kan boligandelen med fordel være høy; i øvre del av områdene 10, 11, 12, 13 samt 23 og 24 opp til 100%.

Ved byggetiltak i område 14 skal det sikres gode gangforbindelser mellom Smiegata og Storgata. En mulig idé/løsning for dette er vist med stipling på plankartet, men konkret løsning avklares i reguleringsplan for området.

Gran Torgs størrelse og utforming avklares av en reguleringsplan (-prosess).

Det tillates ikke forurensende, særlig støyende eller spesielt plasskrevende (arealekstensiv) virksomhet i disse områdene. Utelagring tillates ikke.

3.2.3 Områder for offentlig eller privat tjenesteyting

Gjelder områdene 22, 25, 28, 28A, 37 og Ål kirke. I områdene kan det videreføres og/eller utvikles bebyggelse og anlegg for offentlig eller privat tjenesteyting, undervisning og allmenn kulturvirksomhet.

Område 28 er tenkt utbygd med nytt felles helsehus for Lunner og Gran kommune. Et helsehus kommer innunder fareklasse F3, jfr TEK 110§ 7-2. Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det dermed redegjøres for sikring mot 1000-års flom. Alt uteoppholdsareal i forbindelse med helsehuset skal være universelt utformet. Krav til denne utformingen, samt at det settes av areal til sansehage her – skal ivaretas i forbindelse med detaljreguleringen av området.

Område 28A er utbygd med nytt bygg/anlegg for nødetatene, felles brann-, ambulanse- og politisentral.

3.2.4 Områder for kombinert bebyggelse og anleggsformål

Områdene 2,3, 27A, 28B, 28C, 29, 29A, 30 og 40 er områder med kombinerte formål.

Områdene 2 og 3, Sagatangen: Det gamle Saghuset legges inn som næringsområde med kafe, galleri og lignende. I dette området tillates ikke større matvareforretninger eller andre større butikk-lokaler. Boligandelen kan med fordel være høy i dette området, opp til 80 %.

Område 27A: **kombinert formål parkering med offentlig eller privat tjenesteyting.** Parkeringsplass skal benyttes i samband med nytt helsehus på område 28.

Område 28C: **kombinert formål forretninger med offentlig eller privat tjenesteyting.** Området kan bebygges med nødetatssentral. Boliger, detaljvarehandel eller matvarebutikk tillates ikke.

Område 40: **kombinert formål boligområde med forretninger -og offentlig eller privat tjenesteyting.** Her kan det etableres boliger, omsorgsboliger, forretninger(storvarehandel) eller bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Alt uteoppholdsareal i forbindelse med omsorgsboliger skal være universelt utformet. Krav til denne utformingen skal ivaretas i forbindelse med detaljreguleringen av området. Forretninger skal fortrinnsvis etableres ut mot / langs etter Oslolinna(dagens RV4). Detaljvarehandel eller matvarebutikk tillates ikke.

Område 28 B, 29, 29A og 30: **kombinert formål forretninger med næringsbebyggelse og offentlig eller privat tjenesteyting.** Innenfor områdene kan det etableres forretning for plasskrevende varehandel, kontorbedrifter med publikumsrettet virksomhet, overnatting/bevertning og bensinstasjon/vegserviceanlegg. Boliger, detaljvarehandel eller matvarebutikk tillates ikke.

3.2.5 Område for grav- og urnelund

Område omfatter Ål kirkegård, og kan kun benyttes for videreføring av nåværende bruk.

3.2.6 Områder for idrettsanlegg

Områdene 37 A, 38 og 38A omfatter GIL-parken og skal benyttes til idrettsanlegg.

3.2.7 Områder for forretninger

Gjelder områdene 21, 26 og 27 og nærigstilknyttede kulturminner: det gamle saghuset på Sagatangen (ved område 3) og det gamle veveriet som laget de opprinnelige busserullstoffene (ved område 7).

Innenfor områdene 21, 26 og 27 tillates det detaljhandel og dagligvare. For område 27 begrenses detaljhandelen til 1500 m2 dagligvareforretning, som hjemlet i gjeldende reguleringsplan.

3.2.8 Områder for ny boligbebyggelse

Gjelder områdene 6, 7, 33A og 43.

I disse områdene bør det utvikles boligbebyggelse i form av konsentrert småhusbebyggelse, eventuelt også småblokker. I områdene 1 og 43 bør det utvikles konsentrert småhusbebyggelse(primært rekkehus), mens det i områdene 6, 7 og 33A bør utvikles konsentrert småhusbebyggelse eller lavblokker.

3.2.9 Utbygde boligområder med potensial for betydelig fortetting

Gjelder områdene 7A, 8 og 36.

I disse områdene skal det tilstrebes å videreføre nåværende eiendoms- og bygningsstruktur, kombinert med fortetting med konsentrert boligbebyggelse.

3.2.10 Utbygde boligområder med potensial for forsiktig fortetting

Gjelder områdene 31, 32, 33, 34, 39, 40 og 41.

I disse områdene skal det tilstrebes å videreføre nåværende eiendoms- og bygningsstruktur, men forsiktig fortetting med småhus kan tillates.

Bevaringsverdi for Finstadbygningen skal vurderes gjennom reguleringsplan.

3.3 Grad av utnytting

3.3.1 Grad av utnytting - maksimumsutbygging

Tillatt utnytting av byggegrunnen er uttrykt i %-BYA.

Prosent bebygd areal fastlegger forholdet mellom bebygd og ubebygd del av tomta. Prosent bebygd areal angir det areal i prosent av tomta som bygninger, overbygde åpne areal og konstruksjoner opptar av terrenget, samt nødvendig parkeringsareal. Parkeringsareal under bakken medregnes ikke.

%-BYA for de enkelte områdene er satt opp i tabell nedenfor (under pkt. 3.4.1).

3.3.2 Minimum utbygging

Kommunen kan nekte godkjenning av tiltak som vil medføre at bare en mindre andel av tillatt byggeareal og tillatte byggehøyder i et område blir utnyttet.

Bindende bestemmelser om minimum utbygging og minimumshøyder skal vurderes og fastlegges i reguleringsplan, spesielt er dette viktig i områdene for sentrumsformål.

3.3.3 Byggegrenser

Byggegrenser er linjer mot veg eller annet område som bygninger normalt tillates lagt fram til. Plankartet viser ikke byggegrense konsekvent i de områdene hvor det ikke er byggelinje.

I områdene mellom rundkjøringa ved Haslerudgutua og krysset ved Jarenstranda i nord skal byggegrensa langs eksisterende Rv. 4 (Oslolinna) være 15 meter fra vegens midtlinje.

Der byggegrenser ikke er vist, skal senere reguleringsplan bestemme disse.

Byggegrense mot jernbane er 30 meter, målt fra det nærmeste spor. I regulerte områder hvor byggegrense er vist gjelder den regulerte avstanden.

3.4 Bebyggelsen

3.4.1 Etasjetall/ byggehøyder

I denne bestemmelsen er tillatt utnytting i høyden uttrykt i etasjetall, og referer seg til planert terreng/ gate/ plass. I områdene 10-13 og 24 er det forskjellig etasjetall innen samme område. Dette er å betrakte som en veiledende regel for seinere reguleringsplanarbeid. Bindende regler for bygningers høyde skal fastlegges i reguleringsplan for hvert enkelt område, og skal i hht. teknisk forskrift angis i meter over gjennomsnittlig planert terreng eller gatenivå, eller i kotehøyde.

Etasjetall for de enkelte områdene er satt opp i tabellen nedenfor, sammen med %-BYA og hvert av utbyggingsområdenes areal:

		Areal	%-BYA	Maks etasjetall
OMRÅDER FOR BOLIGBEBYGGELSE				
01	Granum	12,9 dekar	25 %	2,5
04	Vassendvika	4,0 dekar	20 %	2
05	Vassendvika indre	4,2 dekar	20 %	2
06	Nedre Øgardsbakken	10,4 dekar	30 %	2,5
07	Hofsbro	26,6 dekar	25 %	2
07A	Gamle Hofsbro	12,4 dekar	25 %	2
08	Øvre Hofsbro	5,2 dekar	25 %	2
43	Hovsmarken	33,0 dekar	25 %	2,5
31	Øgardsbakken N	24,3 dekar	20 %	2
32	Øgardsbakken NØ	10,5 dekar	20 %	2
33	Øgardsbakken S	54,2 dekar	20 %	2
33A	Hovsvegen	9,7 dekar	30 %	2,5
34	Hovsbakken N	42,9 dekar	30 %	2,5
36	Morstad Vestre	27,7 dekar	25 %	2,5
39	Hovsbakken S	9,7 dekar	25 %	2
41	Haslerudgutua S	21,5 dekar	25 %	2
OMRÅDER FOR SENTRUMSFORMÅL				
10	Gran VGS	13,8 dekar	65 %	3 (vest) – 4 (øst)
11	Jernbanegata N	7,5 dekar	65 %	3 (vest) – 4 (øst)
12	Jernbanegata S	6,5 dekar	65 %	3 (vest) – 4 (øst)
13	Storgata Øst	11,1 dekar	65 %	3 (vest) – 4 (øst)
14	Storgata V	8,2 dekar	65 %	3
15	Smietorgkvartalet	7,1 dekar	65 %	3,5
17	Granstunet	9,4 dekar	85 %	3
18	Sentrum S nær Vigga	4,3 dekar	75 %	3
18A	Haslerudgutua N	7,0 dekar	75 %	3
19	Brillehjørnet / Shell	7,2 dekar	75 %	3,5
23	Lidskjalv	8,4 dekar	65 %	3,5
24	Gran Auto	10,4 dekar	65 %	3 (vest) – 4 (øst)
OMRÅDER FOR FORRETNINGER (DIV. ERVERV OG STORHANDEL)				
21	Lena Maskin og sørover	9,2 dekar	30 %	2
26	Sør for HVGS	10,8 dekar	30 %	2
27	Morstad Vestre	16,9 dekar	30 %	2
OMRÅDER FOR PRIVAT ELLER OFFENTLIG TJENESTEYTING				
22	Granvang	7,4 dekar	50 %	3
25	Hadeland videreg., HVGS	28,7 dekar	50 %	2 – 4
28	Helsehus-tomta	6,7 dekar	50 %	4 – 5
28A	Nødetatene	11,0 dekar	50 %	3 – 4
37	Gran Ungdomsskole	18,2 dekar	50 %	2 – 3
OMRÅDER FOR KOMBINERTE FORMÅL				

02	Sagatangen vest	4,7 dekar	20 %	2,5
03	Sagatangen	14,5 dekar	50 %	3
27A	Øst for Maxbo	4,7 dekar	15 % ?	2
28B	Mot ny RV4	18,8 dekar	30 %	3-4
29	Stenberg N	6,1 dekar	30 %	3-4
29A	Stenberg S	4,6 dekar	30 %	3-4
30	Hydro Texaco	2,5 dekar	35 %	2
28C	Vest for nødetatene	4,2 dekar	40 %	3
40	Midtre Morstadgutua S	12,7 dekar	30 %	3
OMRÅDER FOR IDRETTSANLEGG				
37A	Idrettsbane ungdomsskolen	9,5 dekar		
38	Gran Idrettspark	23,1 dekar	15 %	3
38A	Gran Idrettspark Øst	9,6 dekar		

3.4.2 Takform

Ny bebyggelse skal som regel ha skråtak mot gate/plass/veg. Små bygninger med mindre enn 8 m gavlbredde bør ha saltak. Bygninger med gavlbredde større enn 12 m bør ikke ha saltak. I områder med sentrumsformål bør skråtakene ha lite eller ikke utstikk. Materialet i skråtakene skal normalt være takstein i dempet rødfarge.

Takform, -materiale og -vinkel skal vurderes i forhold til den eventuelle nabobebyggelsen, begrunnes estetisk og fastlegges i reguleringsplanen. Avvik fra skråtaksregelen og/ eller materialregelen skal være særlig godt begrunnet .

Flatt tak kan som regel benyttes i de deler av bebyggelse som ikke vender mot gate/veg/plass, og i ervervsområdene. Flate tak bør gis en estetisk bevisst materialkvalitet og utforming.

3.4.3 Materialbruk

Det er et uttalt ønske om å utvikle "trebyen Gran". Det stilles ikke noe absolutt krav om bruk av treverk i alle bygninger, men det oppfordres til i størst mulig grad å benytte nordisk treverk som hovedmateriale eller som et vesentlig innslag i fasadene.

Etterlikning av "gammel stil", samt materialfinish og detaljer som er vanlig brukt på frittliggende småhus og tilsvarende, bør unngås i selve sentrum, men kan benyttes i områdene utenfor sentrum.

3.4.4 Bestående bygningsstruktur

I områdene langs østsida av Storgata (områdene 10, 11, 12 og 13) er det viktig å bevare det visuelle mønsteret med oppdelte og korte fasadengder på den enkelte eiendom, gangpassasjer gjennom kvartalene og et hyggelig sentrumsmiljø med variert bebyggelse. Bestående bygninger og eksisterende bygningsstruktur skal normalt legges til grunn for den videre utvikling og detaljplanlegging. Ved regulering skal bygningsvern vurderes av kompetent organ.

4. SPESIELLE HENSYN

4.1 Universell utforming og folkehelseperspektivet

Gran kommune legger sterk vekt på at Gran sentrum skal utvikles til et trivelig sentrumsområde, der det skal være plass til alle. Det er derfor viktig at det legges vekt på universell utforming, både i planlegging og utbygging av bygninger, gater og plasser. I alle plansaker skal det redegjøres for hvordan universell utforming er ivaretatt. Det skal også legges vekt på å etablere beplantning og grønne områder, og å sikre tilgangen til friluftsliv- og naturområder.

4.2 Fornybar energi og fjernvarme

Bruk av fornybar energi og fjernvarme har vært et viktig tema i arbeidet med Gran sentrum. Gran kommune kan forplikte tiltakshavere av byggetiltak å knytte det/ dem til fjernvarmenettet i sentrum der slik tilknytning er å anse som mulig.

4.3 Dårlig byggegrunn, flomsikring og radon

Betydelige deler av nåværende sentrum og de nye utbyggingsarealene sør for sentrum har dårlig byggegrunn. Den enkelte tiltakshaver må undersøke grunnforholdene og eventuelt foreslå forebyggende tiltak mot skader og/ eller ekstra samfunnsmessige kostnader før byggetillatelse kan gis.

Flomsikring: Deler av Gran sentrum og nye utbyggingsarealer sør for sentrum er flomutsatt. Det er etter 2007 utført en del flomsikringstiltak i disse områdene. Det skal presiseres at nødvendige sikringstiltak mot flomskader tilhører den nødvendige, tekniske infrastruktur. Kommunen kan avslå å regulere for utbygging eller særskilte typer av utbygging, før slike sikringstiltak er etablert.

En landsomfattende undersøkelse av radon viser at Gran kommune ligger i en sone der det er høye konsentrasjoner av radon. Behovet for radonsikringstiltak skal derfor vurderes i alle byggeprosjekter. Tiltak skal gjennomføres ihht TEK 10 eller senere teknisk forskrift til PBL.

4.4 Grøntområder og lekeplasser

Gran kommune har i kommuneplanens areadel vedtatt 26.05.2011 krav til uteoppholdsarealer. Kravet er på 100 m² pr. boenhet(eneboliger), 80 m² pr. boenhet(rekkehus og flermannsboliger) og 30 m² pr. boenhet(sentrumsbebyggelse og blokker).

Halvparten av dette skal dekkes ved et samlet lekeareal med god arrondering og beliggenhet. Konkret krav fastsettes i reguleringsplan for hvert enkelt område.

I reguleringsplanarbeidene for de enkelte utbyggingsområdene skal grønntområder/beplantning og gode felles uteområder for beboerne vektlegges spesielt. Gran kommune kan avslå forslag til reguleringsplan eller søknad om bygging av boliger dersom nødvendige lekemuligheter for de forskjellige aldersgrupper av barn ikke er sikret i planen eller søknaden. Kommunen kan stille krav om at slike lekemuligheter er etablert før brukstillatelse gis.

4.5 Parkeringsforhold

Krav til antall biloppstillingsplasser gitt i vedtatt reguleringsplan går foran kravene i disse bestemmelsene.

Ved nybygg, ombygging, tilbygg, påbygg, underbygg eller ved bruksendring av eksisterende bygninger, kreves det biloppstillingsplasser (parkerings- eller garasjeplasser), beregnet i forhold til boligenheter eller bruksareal, på egen grunn. Eventuell tidligere bebyggelse som er fjernet innvirker ikke på beregningen. Areal avsatt til kjøretrafikk medregnes ikke.

Planutvalget kan unntaksvis godkjenne at biloppstillingsplasser helt eller delvis blir anordnet på annet sted i rimelig nærhet (naboeiendom, gjenboer) mot tinglyst rettighet. Kommunen kan for den

enkelte tomt fastsette lempinger eller skjerpelse i kravene når det foreligger gode grunner. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner kan det stilles egne /tilpassede krav.

Biloppstillingsplasser må dimensjoneres slik at de minst tilfredsstiller minstekravet angitt i Byggforskserien 312.130. Alle biloppstillingsplasser må kunne benyttes uavhengig av hverandre.

Biloppstillingsplassene skal være lett tilgjengelige, og inntil 30 % kan være merket/reservert. Løsning av kravet til biloppstillingsplasser skal være godkjent og gjennomføringen sikret før igangsettelsestillatelse gis for bygging.

Institusjoner, sykehus, kiosker/gatekjøkken, bensinstasjoner, undervisningssteder, idrettsanlegg og andre bygningsanlegg hvor spesielle forhold gjør seg gjeldende, skal ha tilfredsstillende ut- og innkjøringsforhold, samt biloppstillingsplasser etter kommunens nærmere bestemmelser.

For omsorgsboliger som tinglyses til formålet og for forretningsvirksomhet med spesielt plasskrevende varer, kan kommunen etter skjønn redusere kravene med inntil 30%.

For bygg med kombinert bruk beregnes samlet krav for de enkelte funksjoner i bygget. Ved publikumsrettede virksomheter må minst 5 % av kravet i henhold til tabell nedenfor, dog minimum 1 plass, tilrettelegges for funksjonshemmede.

For virksomheter hvor det kan ventes hyppige besøk av funksjonshemmede, kan kommunen kreve flere biloppstillingsplasser tilrettelagt for funksjonshemmede.

Parkeringsplasser for funksjonshemmede plasseres så nær hovedinngangen som mulig, helst i en avstand på under 20 meter, med universell utforming av arealet mellom parkeringsplass og hovedinngang.

Ved alle formål med unntak av boliger og barnehager, kan det når kravet i henhold til tabell nedenfor er større enn 10 plasser, kreves at en av parkeringsplassene reserveres med ladestasjon for elbil.

Tilrettelegging av biloppstillingsplasser ut over kravet i vedtekten, kan kreves etablert i lukket anlegg.

Parkering beregnet for gjester til boliger skal tilrettelegges utomhus (kan være overbygget).

Formål	Biloppstillingsplasser	Pr.
Bolig < 60 m2 bruksareal	1,0	Boenhet
Bolig >= 60 m2 bruksareal	2,0	Boenhet
Boliger i gruppebebyggelse, tillegg for gjester	1,0	Påbegynte 10. boenhet
Forretning	1,0	50 m2 bruksareal
Forretninger m/særlig trafikkskapende virksomhet	1,0	25 m2 bruksareal
Kontor	1,0	50 m2 bruksareal
Industri / Lager	1,0	100 m2 bruksareal
Forsamlings- og konferanselokaler	1,0	10 m2 bruksareal
Hotell, overnattingssteder	0,5	Gjesterom
Serveringssteder	1,0	15 m2 bruksareal
Uteservering	0,0	
Barnehager	6,0	Avdeling
Treningsstudio	1,0	50 m2 bruksareal
Helsehus	1,6	Sengeplass