

KOMMUNEPLANENS SAMFUNNSDEL – AREALSTRATEGI

Arealstrategi

Snøhettas råd

1. HOVEDSTRATEGI

- 1.1 Grans kommuneplan skal tilrettelegge for en utvikling der menneskene som bor i bygda vår får realisert sine behov. Det betyr at vi skal legge til rette for utvikling av næringsliv og boligbygging – samtidig som vi skal ta vare på natur- og kulturverdiene.
- 1.2 Grans arealplanlegging skal baseres på en bærekraftig og langsiktig strategi der et kjernepunkt er å ta vare på de natur-, landbruks-, landskaps- og friluftslivskvalitetene vi har.
- 1.3 Arealstrategien skal legge opp til en balansert utvikling i kommunen, med et viktig prinsipp om å bruke hele bygda. Innenfor plan- og bygningslovens bestemmelser skal det legges til rette for utbygging både i og nær tettstedene og i grendene.
- 1.4 For å sikre valgfrihet og variasjon i boligtilbudet skal det alltid være tilstrekkelig mange og varierte arealavklarte områder i Gran.

Snøhetta – De 5 stolene

1. Stol på at kulturlandskapet deres er verdifullt og at det fortsatt er nøkkelen i Gran-samfunnet.
2. Stol på tettstedene deres som møteplasser og ikke bare handelssteder.
3. Stol på at kommuneplanen fører frem til ønsket mål. Langsiktig tenkning gir også kortsiktig trygghet.
4. Stol på de lange linjene - historien forteller mye om nåtiden og fremtiden.
5. Stol på bærekraft – sosial, miljømessig og økonomisk. Uten alle disse ivaretatt blir byggeoppgaven vanskelig.

2. AREALHENSYN

2.1 Jordvern

Ny utbygging skal lokaliseres slik at det ikke blir konflikt med dyrka og dyrkbar mark. Det skal ikke legges opp til nye boligområder så nær aktive jordbruksarealer og driftsbygninger at det blir konflikter mellom aktiv landbruksdrift og boligmiljøet. Det skal vurderes om allerede avklarte utbyggingsområder som omfatter arealer i landbruksdrift og som har vært med i flere planperioder uten å bli utbygd, og som ikke er i prosess for utbygging, skal tas ut og tilbakeføres til landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF). Det skal utarbeides kriterier for når områder skal tas ut av planen om de ikke har blitt tatt i bruk til arealavklarte formål.

2.2 Naturmangfold

Ny utbygging skal lokaliseres slik at det ikke blir konflikt med viktige registrerte naturkvaliteter, og slik at verdien av områder med slike kvaliteter ikke forringes. Det skal vurderes om allerede avklarte utbyggingsområder som omfatter arealer av betydning for naturmangfold og som har vært med i flere planperioder uten å bli

Kultur- og jordbrukslandskapet

Det vakre jordbrukslandskapet på Gran er grunnlaget for de første bosetninger og er for mange livsnerven den dag i dag. Det karakteristiske kulturlandskapet er godt ivaretatt og vil trolig bli en enda viktigere ressurs i fremtiden.

- Det bør forutsettes et større fokus på å utvikle disse arealene som produktivt jordbrukslandskap som vil være nødvendig i en utvikling der fokus på lokale råvarer og kortreiste produkter vil øke.
- Skap elastisitet og tydelig velvilje til å utvikle kulturlandskapet som Østlandsregionens matfat og la disse områdene være skånet for bebyggelse, anses av Snøhetta som den aller viktigste forutsetningen i vekststrategien.
- Ta tak i det allerede bebygde arealet som er “tatt fra naturen” og behold natur- og kulturlandskap tilnærmet uten bygging.

utbygd, og som ikke er i prosess for utbygging, skal tas ut og tilbakeføres til landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF). Det skal utarbeides kriterier for når områder skal tas ut av planen om de ikke har blitt tatt i bruk til arealavklarte formål.

2.3 Kulturminner og kulturlandskap

Ny utbygging skal lokaliseres slik at kvalitetene i de nasjonalt verdifulle kulturlandskapsområdene tas vare på. I landbruksområder med viktige landskapskvaliteter bør ny bebyggelse legges innenfor eller nær inntil områder der det er bebyggelse fra før.

2.4 Vassdrag og naturfare (flom, overvann, ras mm)

Vann og vassdrag gir viktige opplevelseskvaliteter i folks nærmiljø og hverdag og er ofte del av viktige naturmiljøer og biotoper. Disse kvalitetene må tas vare på ved ny utbygging. Ny utbygging må bidra til å forhindre flom og overvann. Flomutsatte områder som ikke er sikret mot flom skal være uten ny bebyggelse.

2.5 Klimahensyn: Klimagassutslipp, klimatilpasning

Arealplanleggingen må bidra til en samfunnsutvikling med reduksjon av klimagassutslipp og som bidrar til økt bruk av kollektivtransport. Klimavennlige og bærekraftige utbyggingsformer, herunder økt trebruk/trebyggeri, må prioriteres, og vi må vektlegge å få mer grønne arealer i sentrumsområdene våre. Krav til nærhet av kollektivtransport skal allikevel ikke være til hinder for utbygging i områder hvor det politisk er en ønsket utvikling.

Blågrønne strukturer

Mer ekstremvær og et nasjonalt fokus på åpning av de blågrønne strukturene vil også være relevant og viktig for utviklingen på Gran. Til tross for store områder med jordbruks- og naturområder viser behovet for flomsikring i Brandbu og hvor viktig dette er blitt for samfunnet.

- **Som et grunnleggende premiss i utviklingsområder bør det etterstrebes å åpne lukkede elve- og bekkeløp og det bør vektlegges å skape gode områder for biomangfold langs de blågrønne strukturene.**
- **Dette gjelder både i tettstedene og utenfor. Elva Vigga er både viktig i utviklingen av Brandbu og Gran sentrum og bør være et essensielt utgangspunkt for å bringe naturen inn i tettstedene.**

3. AREALBRUK

3.1 Byggeområder:

Kommuneplanens arealdel skal inneholde tilstrekkelige utbyggingsarealer for følgende formål, ut ifra følgende prinsipper:

- **Områder for boligbygging:**

Det skal legges opp til et variert tilbud av boliger. Behovet for boligområder beregnes ut ifra ønsket befolkningsutvikling i planperioden. Ny boligbygging skal fortrinnsvis skje innenfor allerede arealavklarte områder, enten i byggeområder for boligformål eller i avklarte områder for spredt boligbygging. Skal det legges inn nye områder bør det vurderes å ta ut andre områder som er avsatt til utbyggingsformål i dag og tilbakeføre disse til landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF). Det skal utarbeides en aktivitetsklausul ved tildeling av nye områder. Tilgangen på boligområder må sikre at det alltid finnes valgfrihet med hensyn til beliggenhet, men også mulighet for å bygge et variert utvalg av boligtyper.

- **Områder for næring og sentrumsfunksjoner:**

Det er viktig at kommunen har attraktive områder for ny næringsetablering og utvidelsesmuligheter for eksisterende næringsvirksomhet. Ny næringsutvikling skal skje innenfor avklarte/regulerte områder eller rene byggeområder for næring. For å skape attraktive tettsteder er det viktig å få et godt samspill mellom ulike næringer, boliger, kulturtilbud og møteplasser. Gran skal fortsatt ha regionale funksjoner for Hadeland og Brandbu har en viktig rolle som lokalsenter. I tillegg er det naturlig å peke på Grymyr, Bjoneroa og Jaren som viktige nærsentre i kommunen.

- **Områder for fritidsboliger:**

Gjeldende kommuneplanens arealdel inneholder betydelige områder for fritidsbebyggelse som ennå ikke er utbygd. Det er begrenset behov for nye arealer innenfor en 8-12 årsperiode. Med unntak av et eventuelt nytt område for klimapositive fritidsboliger på Lygna ser en ikke behov for å vurdere nye områder for fritidsboliger. Konsekvensene av hyttebyggingen for miljø/klima, fri ferdsel, etablerte løypenett, turstier, skog/beitebruk og naturmangfold må avklares og vektlegges i arealplanarbeidet.

Ved etablering av nye fritidsboliger skal det tas hensyn til friluftsliv, ved at eksisterende stinett og ferdselsårer ivaretas eller omlegges.

Mange fritidsboliger innehar en standard tilsvarende en ordinær bolig. Det skal lages retningslinjer som muliggjør at slike fritidsboliger kan godkjennes som helårsbolig.

Tettstedene

- Tettstedene i Gran kommune bør utvikles ut fra en strategi om tett-lav bebyggelse og generell fortetting på allerede bebygde areal.
- Ytterligere boligspredning skaper utfordringer og strider ofte imot nasjonale retningslinjer.
- De ulike tettstedene og bebygde boligområdene har veldig ulike kvaliteter og uttrykk og dette bør og kan videreutvikles også i fremtiden.
- Vi mener potensialet for å planlegge forskjellig er spennende. Jaren kan for eksempel ha en annen boligmasse og identitet enn Brandbu. Det samme kan Bjoneroa og Bleiken.
- Ved å vedkjenne seg og dyrke ulikheter istedenfor å konkurrere om det samme skapes bærekraft. Både i forståelsen av bygg og uterom kan en dyrking av forskjeller være med å styrke ulikheter på en positiv måte.

- **Andre byggeområder (eks. kirkegårder):**

Det er tilstrekkelig areal til gravferdsformål i Gran kommune. Det kan være behov for å utvide gravplass ved Ål kirke. Dette arbeidet skal inkludere og sikre at det også er/blir tilstrekkelig med minnelunder.

3.2 Samferdsel: (veger, gang- og sykkelveger, parkering)

- Det er ikke behov for nybygg av nye overordnede kommunale eller fylkeskommunale veger. Det er behov for utbedringer eller justeringer av enkelte strekninger og utbygging i tilknytning til eventuelle eksisterende eller nye utbyggingsområder.
- Det er viktig å stimulere til gåing og sykling, og derfor må viktige traseer/strekninger for utbygging av gang- og sykkelveger innarbeides i kommuneplanens arealdel.
- Målsettingen er full bredbåndsdekning for alle husstander i Gran kommune.
- Kommunen skal være en aktiv pådriver overfor fylkeskommunen for et så godt kollektivtilbud som mulig for innbyggerne i Gran kommune

3.3 Landbruks-, natur- og friluftsområder

- I tillegg til tradisjonell landbruksvirksomhet kan det innenfor LNF-områdene tillates annen landbruksrelatert næring, men det er viktig at dette ikke går ut over bomiljøkvaliteter og kulturlandskapet. Kommuneplanens arealdel må sette rammene for slik næringsvirksomhet.
- Tilgangen til og muligheten til å utnytte produktive arealer (dyrka mark og skogsmark) må ivaretas. Utbygging av boligområder og industriområder må derfor ivareta atkomsten til dyrka mark eller skogsmark.

3.4 Hensynssoner, rekkefølgebestemmelser m.m.:

- I arbeidet med rullering av kommuneplanens arealdel må eksisterende hensynssoner som ivaretar hensynet til naturmiljø, friluftsliv, kulturlandskap/kulturmiljø og naturfare kvalitetssikres.
- Rekkefølgebestemmelser: For å sikre en god arealutnytting og god gjennomføring av utbyggingsprosjekter må det innarbeides rekkefølgebestemmelser og krav til infrastruktur m.m. i kommuneplanens arealdel.

Mobilitet

Fremtidens mobilitet vil i større grad være knyttet til kollektivveinettet. Dette utelukker ikke behov for bilveinettet, men hovedstadsregionen vil sterkt preges av kollektivmobilitet langs knutepunkt.

- **Slik sett bør størstedelen av utviklingsområdene i Gran lokaliseres på allerede bearbeidet grunn i Viggadalen og tett opp mot stasjonsområdene.**
- **Mikromobiliteten mellom tettsteder, gårder og attraksjoner bør fortsatt være viktig og et større fokus på ladbare løsninger, sykkelveinett og fornybare mobilitetshybrider bør utforskes.**
- **Det store veinettet som eksisterer mellom riksveier, fylkesveier, gutuer og private veier gir store muligheter uten vesentlig utvidelse.**

Opplevelser og attraksjoner

Mellom tettstedene i Gran Kommune finner man en stor mengde unike og populære attraksjoner. Fra restauranter, gårdsutsalg, turløyper, museer, kirker og gallerier. Mer spesifikt finner man alt fra Lokstallen, Glasslåven, Sømsterkirkene på Granavollen, Tingelstad og Hadeland folkemuseum. I tillegg finner man en rekke bevertningssteder, butikker og overnattingstilbud i og rundt tettstedene som sammen skaper Gran som turistdestinasjon og kulturbærer. Gjennom en forståelse av mobilitetsløsninger og utvikling av tettstedene kan dette forsterkes ytterligere.